



Schwäbisch Gmünd, 23.09.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 113/2025

Vorlage an

Ausschuss für Bildung, Gesundheit und Soziales
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Weiterentwicklung der Gmünder Wohnraumoffensive (GWO)

Anlage:

Statistik der Gmünder Wohnraumoffensive 2018 bis 6/2025

Beschlussantrag:

Das Förderprogramm „Die Gmünder Wohnraumoffensive“ (GWO) wird um den neuen Baustein „Wohnraumverkleinerung“ erweitert. Dieser umfasst allgemeine Beratungs- und Informationsangebote sowie bei Bedarf finanzielle Zuschüsse für Mieter, die freiwillig in eine kleinere Wohnung umziehen möchten.

Die bisherigen Angebote der Gmünder Wohnraumoffensive (siehe Punkt 2) bleiben in vollem Umfang bestehen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Seit 2018 besteht das kommunale Förderprogramm „Die Gmünder Wohnraumoffensive“ (GWO) als ein zentraler Aufgabenbereich der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe im Amt für Familie und Soziales. Es ist Teil des städtischen Wohnraumförderprogramms „WoRaFö Gmünd 2020“ der Stadt Schwäbisch Gmünd.

Der Wohnungsmarkt in Schwäbisch Gmünd ist – wie bundesweit – angespannt: Starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum trifft auf geringes Angebot – bei gleichzeitig bestehendem Leerstand von vermietbarem Wohnraum.



Besondere Schwierigkeiten, auf dem freien Wohnungsmarkt einen Mietvertrag für eine passende Wohnung zu erhalten, haben:

- Alleinerziehende
- Geringverdienende
- Flüchtlinge
- Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit Bedrohte

Gründe für Wohnungsverlust sind oft Veränderungen in der Familiensituation, Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung sowie Einkommensänderungen. Für viele dieser Menschen ist es aufgrund finanzieller Einschränkungen äußerst schwierig, auf dem freien Wohnungsmarkt neuen Wohnraum zu finden.

Gleichzeitig stehen zahlreiche Wohnungen leer. Gründe dafür sind z. B.:

- Vermieter fürchten Risiken oder den organisatorischen Aufwand einer Vermietung
- Mangelnde finanzielle Mittel zur Durchführung kleinerer Sanierungen

Die Gmünder Wohnraumoffensive (GWO) als bewährter Ansprechpartner bietet attraktive Lösungsmöglichkeiten für Vermieter und Mieter:

1. Erweiterung: Förderprogramm Wohnraumverkleinerung

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit der Gmünder Wohnraumoffensive soll das Programm um den Baustein „Wohnraumverkleinerung“ erweitert werden. Erstmals richtet sich dieses Angebot nicht nur an Personen mit einem Wohnungsbedarf von hoher Dringlichkeit sowie besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt, sondern auch an Menschen, die aus einer zu großen Wohnung in eine kleinere umziehen möchten.

Ziel dieses neuen Bausteins ist es, bestehenden Wohnraum effizienter zu nutzen – insbesondere für Menschen, deren Wohnsituation sich nach dem Auszug von Familienmitgliedern verändert hat und für die eine große Wohnung zunehmend zur Belastung wird.

Das Land Baden-Württemberg fördert seit Mai 2025 über das Kompetenzzentrum Wohnen BW kommunale Maßnahmen zur Wohnraumverkleinerung. Städte erhalten eine Prämie, wenn durch eine kommunale Aktivität (z.B. Beratung oder Informationsangebote) ein Umzug in eine mindestens 15 m² kleinere Mietwohnung innerhalb derselben Stadt erfolgt. Die Förderung beträgt:

- 3.000 € bei Reduzierung um 15 m²
- plus 100 € für jeden weiteren Quadratmeter, maximal jedoch 7.500 €

Die Prämie wird an die Kommune ausbezahlt, die frei über die Verwendung entscheiden kann – z.B. zur Unterstützung bei Umzugs- oder Renovierungskosten. Eine direkte Weitergabe im Rahmen eines städtischen Förderprogramms ist der Kommune möglich, aber nicht verpflichtend.

2. Die Angebote der Gmünder Wohnraumoffensive



a) Für Vermieter, die Wohnraum anbieten (je nach Bedarf):

- Beratung rund um die Vermietung
- Besichtigung des Wohnraums durch Mitarbeiter der Stadt
- Erstellung eines Exposés über den Wohnraum (mit Angaben zur Wohnungsgröße, ortsüblicher Miete etc.)
- Festlegung angemessener Mietkonditionen (gemäß Mietspiegel und ggf. den Vorgaben des Landratsamts Ostalbkreis)
- Unterstützung bei Formalitäten wie Mietvertrag, Genehmigung durch Sozialhilfeträger, Mietzahlungsabwicklung
- Mietgarantie als Ausfallbürgschaft für bis zu 2 Jahre (Miete, Nebenkosten und Kautions)
- Sanierungskostenzuschüsse bis zu 10.000 €, um Wohnraum wieder nutzbar zu machen

In begründeten Ausnahmefällen kann auch ohne Sanierungsmaßnahme eine Vermietungsprämie von bis zu 2.000 € gewährt werden.

Bei Gewährung von Sanierungskostenzuschüssen erhält die Stadt im Gegenzug Belegungsrechte für die entsprechende Wohnung (pro 1.000 € Sanierungskostenzuschuss jeweils ein Jahr Belegungsrecht).

b) Für Mieter (je nach Bedarf):

- Unterstützung bei Anträgen auf Sozialleistungen
- Vermittlung in privaten Wohnraum (privatrechtlicher Mietvertrag)
- Bei Umzug in eine mindestens 15 m² kleinere Wohnung: ggf. Übernahme von anfallenden, nicht gedeckten Kosten (z. B. Umzug, Renovierung, Kautions oder Möbelbeschaffung)

Die Mitarbeiter der GWO stehen Mietern sowie Vermietern dauerhaft als Ansprechpartner zur Seite – auch bei Problemen nach dem Einzug.

3. Die Arbeit der Gmünder Wohnraumoffensive (GWO)

Die GWO verbindet organisatorische und finanzielle Unterstützung mit individueller Beratung – für eine Win-Win-Situation von Wohnungssuchenden und Vermietern. Besonders hilfreich ist die enge Kooperation zwischen dem Amt für Familie und Soziales, dem Amt für Stadtentwicklung, dem Liegenschafts- und Vermessungsamt sowie dem Baurechtsamt.

Rückblickend hat sich die GWO als vorausschauendes und krisentaugliches Instrument bewährt – insbesondere bei der Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge in den letzten beiden Jahren.



Dank der GWO konnten Container- und Gemeinschaftsunterkünfte sowie Turnhallenbelegungen vermieden werden. Die dezentrale Wohnraumvergabe im gesamten Stadtgebiet verhindert zudem soziale Segregation.

Auch finanziell ist die GWO ein Gewinn: Der kostspielige Neubau von Notunterkünften konnte bislang vermieden werden.

4. Wiedervermietungsprämie

Seit dem 01.07.2020 gibt es das Landesförderprogramm „Kommunale Leerstandsaktivierung“, das Kommunen finanziell unterstützt, leerstehenden Wohnraum wieder zu vermieten.

Voraussetzungen:

- Der Wohnraum war mindestens sechs Monate leerstehend
- Die Vermittlung erfolgte durch kommunale Aktivitäten (z. B. Beratung, Begleitung)

Förderung:

- Einmaliger Zuschuss von bis zu 2.000 € (zwei Nettokaltmieten)
- Plus 500 € Zusatzprämie, sofern eigenes kommunales Förderprogramm (wie in Schwäbisch Gmünd) besteht

Die Gmünder Wohnraumoffensive ist landesweit Spitzenreiter:

Seit 2020 wurden für 64 vermittelte Wohnungen 68.299 € Prämie nach Schwäbisch Gmünd überwiesen.

Gesamtbilanz nach 7,5 Jahren GWO:

- 979 Wohnungsangebote (2018 bis Juni 2025), davon 331 erfolgreich vermittelt
- 971 Personen konnten in private Mietverhältnisse vermittelt werden
- Weitere 38 Wohnungen wurden direkt von der Stadt angemietet
- Sachkosten: 299.633 €
- Einnahmen aus Wiedervermietungsprämien: 68.299 €

Die GWO gilt bundesweit als Vorzeigemodell für kommunale nichtinvestive Wohnraumarbeit. Fast 1.000 Menschen mit dringendem Wohnbedarf konnten durch private Mietverträge nachhaltig in die Stadtgemeinschaft integriert werden – effizienter und günstiger als jede andere Maßnahme.

Der Erfolg beruht maßgeblich auf einer langfristigen und zuverlässigen Begleitung der Mietverhältnisse durch qualifiziertes Personal sowie auf regelmäßiger Öffentlichkeitsarbeit und einem starken Netzwerk aus Behörden und freien Trägern.



5. Ausblick

Die Gmünder Wohnraumoffensive ist heute ein fester Bestandteil der Stadtpolitik. Der Gemeinderat hat am 10.05.2023 die unbefristete Fortführung mit ausreichenden Finanzmitteln beschlossen (GR-Drucksache Nr. 057/2023).

Zukünftiger Schwerpunkt der GWO ist - in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, dem Liegenschafts- und Vermessungsamt, dem Baurechtsamt, dem Leerstandsmanagement des Amts für Wirtschaftsförderung und Transformation sowie der VGW - die stärkere Nutzung bestehenden Wohnraums, insbesondere:

- Leerstehende Wohnungen
- Bisher anders genutzte Gebäude (z. B. Büros, Gewerbe), Umnutzung und Aktivierung von Bestandsgebäuden
- Wohnungsverkleinerung als wirksames Mittel zur besseren Flächennutzung

Die Ziele bleiben:

- bestehenden Wohnraum akquirieren
- bestehenden Wohnraum besser nutzen und
- bezahlbaren Wohnraum sichern

Es soll erreicht werden, bestehenden Wohnraum nicht leer stehen zu lassen, sondern möglichst effizient zu nutzen und den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt in speziellen Wohnsituationen zugänglich zu machen.

6. Finanzierung

Für Sachkosten wurden bisher jährlich 100.000 € im Haushalt eingestellt. Für den neuen Doppel-Haushalt 2026/2027 werden jährlich nur noch 50.000 € eingeplant, dies entspricht den geplanten Aufwendungen. Erhöht auf jährlich 10.000 € werden die geplanten Erträge aus dem Landesförderprogramm des Kompetenzzentrum Wohnen BW „Wiedervermietungsprämie“ und „Wohnflächenbonus BW (Förderprogramm Wohnraumverkleinerung)“.