Schwäbisch Gmünd
Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd, 05.11.2026
Gemeinderatsdrucksache Nr. 129/2026

Vorlage an

Verwaltungs-, Wirtschafts- und Finanzausschuss/Eigenbetriebsausschuss
zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Neufassung der „Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Schwäbisch Gmünd"

Anlagen:

1) Neufassung der „Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Schwäbisch Gmünd"
2) Benutzungsordnung
3) Gebührenkalkulation

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt der in der Anlage 1 beigefügten Neufassung der „Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Schwäbisch Gmünd" mit den neuen Gebührensätzen sowie der Benutzungsordnung (Anlage 2) zum 01.01.2027 zu.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Die Unterbringung obdachloser Menschen ist eine Pflichtaufgabe der Kommunen. Diese polizeiliche Kernaufgabe ist in den §§ 1, 3 und 66 des Polizeigesetzes Baden-Württemberg geregelt.

Für die Stadt Schwäbisch Gmünd wurde diese Aufgabe bereits in den 1990er-Jahren an das damalige Sozialamt übertragen, um auch präventiv tätig werden zu können.

1) Neufassung der „Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Schwäbisch Gmünd"

Die derzeit gültige Fassung der „Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte der Stadt Schwäbisch Gmünd“ wurde vom Gemeinderat am 25.07.2018 beschlossen. Diese Satzung wird lediglich durch eine aktualisierte Gebührenordnung (§ 14, Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe) ersetzt; der übrige Regelungsinhalt bleibt unverändert.

2) Gebührenkalkulation

Die rechtliche Grundlage für die Befugnis der Gemeinde zum Erlass von Satzungen folgt aus § 4 GemO Baden-Württemberg. Kommunale Abgaben werden auf Grundlage einer Abgabensatzung nach § 2 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) erhoben. Für die Benutzung öffentlicher Einrichtungen können Gemeinden nach § 13 KAG Benutzungsgebühren festsetzen; deren Bemessung richtet sich insbesondere nach § 14 KAG. Danach dürfen die Gebühren grundsätzlich höchstens so bemessen werden, dass die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten gedeckt werden. Die voraussichtlichen Gebühreneinnahmen und die damit verbundenen Aufwendungen sind im Haushaltsplan zu veranschlagen.

Bei der neuen Gebührenkalkulation wird zwischen den im Eigentum der VGW befindlichen und von der Stadt angemieteten Häusern (Aalener Str. 51 und Hirschbrunnenweg 14) mit 55 Wohneinheiten und den dezentralen, von privaten Vermietern und der VGW bereitgestellten Wohnungen mit 45 Wohneinheiten unterschieden.

Durch eine Vereinbarung mit der VGW übernimmt diese künftig die Instandhaltung und Schadensbehebung vor Neu-Bezug der Zimmer. Um diesen zusätzlichen Aufwand zu kompensieren, wird die von der Stadt zu zahlende Miete für die Aalener Str. 51 von 4.170€ auf 5.700€ monatlich und für den Hirschbrunnenweg von 1.600€ auf 2.250€ monatlich angepasst; die bislang von der Stadt getragenen Unterhaltsaufwendungen werden dabei für die beiden Objekte nur noch zu 80% in die Gebührenkalkulation einbezogen.

Die Gebühr wird pro „Einheit“ (Haushalt) erhoben, sodass ein Ein-Personen-Haushalt dieselben Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wie eine fünfköpfige Familie trägt – ein Prinzip, das den tatsächlichen Verwaltungsaufwand pro Akte widerspiegelt und den Kostenverteilungsmaßstab nach KAG sicherstellt. Die jährlichen Verwaltungskosten betragen 276.787,56€, was einem durchschnittlichen Aufwand von 230€ pro Monat und Einheit entspricht. Die Sach- und Gebäudekosten belaufen sich auf etwa 1.000€ pro Unterkunft und Jahr bzw. ca. 43€ bzw. 38€ je Monat je Einheit.

Für die 55 Ein-Zimmer-Einheiten ergibt sich damit ein monatlicher Gesamtaufwand von 413,61€ (Miete 144,55€, Verwaltungskosten 269,07€), wovon die die Gebühr monatlich 400,00€ (gerundet, ohne Nebenkosten) betragen soll, um eine Kostendeckung von 96,7% (ohne Berücksichtigung von Leerständen) zu erreichen.

Bei Belegung eines 1,5-Zimmer-Apartments beträgt die Benutzungsgebühr 480,00€ (gerundet aus 216,82€ Miete, 269,07€ Verwaltungskosten), bei einem 2-Zimmer-Apartment 550,00€ (gerundet aus 289,10€ Miete, 269,07€ Verwaltungskosten) monatlich.

Für die 45 dezentral angemieteten Wohnungen wird ein Zuschlag von 270,00€ pro Einheit angesetzt, was zu einer Kostendeckung von 98,6% führt. Die neue Gebührenstruktur unterscheidet nicht zwischen Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften, da keine relevanten Kostendifferenzen bestehen.

Die jeweiligen Nutzer der Unterkunft sind zur Zahlung der Benutzungsgebühr verpflichtet. Nach geltender Rechtslage gelten die Benutzungsgebühren als Kosten der Unterkunft und werden im Rahmen von Sozialleistungen – insbesondere nach SGB II, SGB XII, AsylbLG sowie beim Wohngeld – berücksichtigt. Bei nachgewiesener Bedürftigkeit werden diese Gebühren von den zuständigen Trägern übernommen.

Im Haushalt für das Jahr 2027 werden durch die Neufassung voraussichtlich Mehreinnahmen von rund 100.000€ für die Obdachlosenunterkünfte und ca. 40.000€ für die Flüchtlingsunterkünfte erzielt. Dem gegenüber stehen jährliche Mehrausgaben von 26.160€ für die Unterkünfte Aalener Str. 51 und Hirschbrunnenweg 14.

3) Aktuelle Unterbringungssituation und Einordnung in den Gesamtkontext der Wohnungsnotfallhilfe

Die Wohnraumsituation in Schwäbisch Gmünd ist, wie auch in vielen anderen Städten im Bundesgebiet, weiterhin sehr angespannt. Es ist zu wenig Wohnraum vorhanden, den sich Haushalte mit geringem Einkommen leisten können. Kommen zu den eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten noch weitere erschwerende Faktoren hinzu (z. B. Sozialleistungsempfänger, kinderreiche Familien, negative SCHUFA, körperliche oder psychische Einschränkungen), wird es für die Haushalte noch einmal schwieriger bis fast unmöglich, passenden Wohnraum anzumieten.

Die 2018 gestartete Gmünder Wohnraumoffensive trägt mit dazu bei, dass auch auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen trotz angespanntem Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgt werden. Bis September 2026 wurden 1.035 Wohnungen der Stadt angeboten. Davon konnten 337 Wohnungen an Betroffene vermittelt werden, weitere 38 Wohnungen hat die Stadt selbst angemietet. Derzeit sind 13 Wohnungen noch in Klärung.

Durch die Gmünder Wohnraumoffensive konnten 981 Personen in Wohnungsnot in eine reguläre private Wohnung vermittelt werden. Der Erfolg der Wohnraumoffensive liegt auch an der am Bedarf ausgerichteten sozialen Betreuung der Vermittelten, so dass Mieter wie Vermieter feste Ansprechpartner bei der Stadt haben.

Die Zahl der Wohnungsnotfälle (Miet- oder/und Stromschulden, Wohnungskündigungen, unzumutbare Wohnverhältnisse oder drohende Obdachlosigkeit) hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht:

Waren in den Jahren 2012 – 2014 jährlich 100 – 140 Fälle jährlich zu verzeichnen, stiegen die Fallzahlen in den letzten Jahren auf durchschnittlich rund 350 - 400 beratene Haushalte pro Jahr.

Tendenziell ist zu beobachten, dass die Fälle in der Beratung der Wohnungsnotfallhilfe (präventive Hilfe) insgesamt komplexer werden. Nach wie vor können reine Mietschul-

denfälle im Rahmen der Beratung durch die Wohnungsnotfallhilfe – sofern die Betroffenen zur Mitwirkung bereit und fähig sind – häufig erfolgreich gelöst werden, sodass der dauerhafte Verbleib in der Wohnung möglich ist. Erschwerende Faktoren kommen jedoch unserer Beobachtung nach immer häufiger hinzu. Hierzu gehören vor allem psychische Auffälligkeiten sowie eine zunehmende Überforderung von Betroffenen, im komplexer werdenden Alltag persönliche Ressourcen und finanzielle Mittel adäquat einzusetzen sowie rechtzeitig Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

Die Zahl der Wohnungs-Zwangsräumungen, die 2007 – 2013 unter 20 pro Jahr lag, hatte sich bis 2018 auf über 30 jährlich erhöht. Als Auswirkung der Pandemie wurden 2020/2021 wegen eingeschränkter Möglichkeiten weniger Zwangsräumungen terminiert (durchschnittlich 15 pro Jahr) und noch weitaus weniger tatsächlich durchgeführt. Durch den Ausbau der vom Land Baden-Württemberg geförderten Fachstelle konnte dieses niedrige Niveau zunächst gehalten werden. Seit Anfang 2026 steigen die terminierten Zwangsräumungen trotz präventiver Sozialarbeit wieder an – ein Trend, den auch andere Kommunen beobachten.

Vom 01.01. – 31.10.2026 wurden 30 entsprechende Termine von den Gerichtsvollziehern angesetzt. Bei drei dieser Termine wurden insgesamt vier Personen obdachlos und mussten von der Obdachlosenbehörde untergebracht werden. In weiteren drei Fällen waren die Betroffenen mit einem Antrag auf Vollstreckungsschutz erfolgreich, sodass die Zwangsräumung nicht zum angesetzten Termin durchgeführt wurde, und die Betroffenen zumindest vorläufig in der Wohnung bleiben konnten.
In einem Fall (Familie, 4 Personen) konnte im Rahmen der Gmünder Wohnraumoffensive eine neue Wohnung vermittelt werden. In allen anderen Fällen konnten die Betroffenen entweder selbst noch rechtzeitig eine neue Wohnung finden, oder kamen bei Bekannten/Verwandten unter. Einige Betroffene waren beim Räumungstermin nicht anwesend, und der Verbleib ist ungeklärt.

Neu in Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte eingewiesen wurden:
- 2015 - 2019: jährlich durchschnittlich 31 Personen,
  davon 9 nach Zwangsräumung sowie 22 Flüchtlinge
- 2020 - 2024: jährlich durchschnittlich 22 Personen,
  davon 5 nach Zwangsräumung sowie 25 Flüchtlinge
- 2025 – Mitte 2026: jährlich durchschnittlich 32 Personen,
  davon 9 nach Zwangsräumung sowie 5 Flüchtlinge

Aus Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften ausgezogen (meist in regulären Wohnraum) sind:
- 2015 - 2019: jährlich durchschnittlich 42 Personen
- 2020 - 2024: jährlich durchschnittlich 36 Personen
- 2025 - 2026: jährlich durchschnittlich 60 Personen (auch Rückkehrer in die Ukraine)

Verweildauer in den Unterkünften:
- 34 % der Bewohner leben aktuell seit weniger als 2 Jahren,
- 35 % bis zu 5 Jahren
- 16 % lebt bereits länger als 5 Jahre
- 15 % länger als 10 Jahre in der Obdachlosenunterkunft.

Obwohl die Unterkünfte eigentlich nur für akute Notfälle und eine kurzzeitige Überbrückung einer Wohnungsnot-Situation gedacht sind, werden sie immer mehr zu dauerhafteren Wohnmöglichkeiten für Obdachlose.

Die präventive Arbeit der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe in Zusammenwirken mit der Gmünder Wohnraumoffensive hat bewirkt, dass sich in Anbetracht der großen Zahl der Wohnungsnotfälle die Zahl der Obdachlosen relativ wenig erhöht hat.

Untergebrachte Personen:

a) Obdachlose:

Derzeit sind von der Obdachlosenbehörde 81 Personen in 55 Haushalten eingewiesen. Neben den beiden für die Unterbringung von Einzelpersonen gebauten Häuser sind 35 Wohnungen aus Privatbestand bzw. der VGW angemietet. Diese Wohnungen sind nach außen nicht als Obdachlosenunterkünfte erkennbar, so dass die Betroffenen nicht stigmatisiert werden.

b) Flüchtlinge:

In diesen ebenfalls aus Privatbestand und der VGW angemieteten Wohnungen sind 44 Personen (17 Haushalte) eingewiesen. Diese sind zugewiesene Flüchtlinge (nach FlüAG und AufenthG), aber auch aus der Jugendhilfe entlassene ehemalige UMA (unbegleitete minderjährige Ausländer) und Familiennachzüge. Auch hier erfolgt eine dezentrale Unterbringung in normalem Wohnumfeld.

Fazit:
Im Gesamtkontext ist somit festzustellen, dass die präventive Arbeit der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe in Zusammenwirken mit der Gmünder Wohnraumoffensive bewirkt hat, dass sich in Anbetracht der großen Zahl der Wohnungsnotfälle die Zahl der Obdachlosen nur gering erhöht hat. Jedoch befinden sich die Menschen, die trotzdem in den Unterkünften untergebracht werden müssen, zunehmend in multiplen und komplexen Problemsituationen. Dadurch ist eine Reintegration in den regulären Wohnungsmarkt häufig äußerst erschwert. Dies wiederum bewirkt, dass eine erhebliche Anzahl von Personen jahre- bis jahrzehntelang in der Notunterbringung verbleibt.