



Schwäbisch Gmünd, 08.12.2017
Gemeinderatsdrucksache Nr. 278/2017

Vorlage an

Verwaltungsausschuss/Sozialausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Gmünder Wohnraumoffensive

Anlagen:

- Infoblatt (Anlage zum Grundsteuerbescheid)
- Organisatorischer Ablauf
- Zeitlicher Ablauf

Beschlussantrag:

- 1) Die Stadt Schwäbisch Gmünd beteiligt sich in Kooperation mit dem Ostalbkreis an der Kampagne für Wohnraum. Diese ist Teil des landesweiten Programms RAUMTEILER.
- 2) Für die Gmünder Wohnraumoffensive (Wohnraumakquise) wird in den Haushalten 2018 – 2020 jährlich ein Betrag von 100.000 € bereitgestellt. Nach Ablauf der drei Jahre soll evaluiert werden, ob das Programm fortgeführt wird.
- 3) Die Gmünder Wohnraumoffensive wird von den Ämtern 50, 61, 62 und 3.3 gemeinsam mit der VGW durchgeführt. Die Federführung liegt bei Amt 50

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Die bundesweite Tendenz, dass günstiger, bezahlbarer Wohnung in Ballungszentren knapp wird, ist nun auch in Schwäbisch Gmünd bemerkbar. Besonders für einkommensschwache und benachteiligte Bevölkerungsgruppen wird es immer schwieriger, angemessenen Wohnraum zu finden. Dies spiegelt sich vor allem auch in den Fallzahlen



der Wohnungsnotfallhilfe beim Amt für Familie und Soziales wider.

So ist die Zahl der betreuten Wohnungsnotfälle in den letzten 4 Jahren von ca. 140 auf über 400 Haushalte angestiegen. Auch die Zahl der in Asyl- und Obdachlosenunterkünften untergebrachten Personen hat sich von 39 (Ende 2013) auf 139 Personen (01.12.2017) erhöht. Nach einigen Jahren, in denen nur alleinstehende Personen untergebracht wurden, sind darunter auch wieder Familien mit Kindern.

Um dieser Entwicklung entgegenzutreten soll neben dem Neubau von günstigem Wohnraum mit der „Gmünder Wohnraumoffensive“ zusätzlich der Zugang zu bereits vorhandenem aber leerstehendem Wohnraum besser erschlossen und insbesondere für Wohnungsnotfälle zugänglich gemacht werden. Die „Gmünder Wohnraumoffensive“ besteht aus der Wohnraumakquise und dem Förderprogramm Wohnen.

I. Wohnraumakquise

Beim Neujahrsempfang 2018 soll nochmals an die Bürgerschaft appelliert werden, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Diesbezüglich wird im Januar 2018 ein Infoblatt (Anlage 1) mit dem neuen Grundsteuerbescheid an alle Hausbesitzer verschickt. Weitere Flyer werden bei verschiedenen Einrichtungen ausgelegt. Beim Neujahrsempfang wird ein Infostand über die Gmünder Wohnraumoffensive informieren.

Interessierte Eigentümer können sich beim W-Punkt (Hofstatt 5) oder den Bezirksämtern melden, welche die Anfragen an das Amt für Familie und Soziales weiterleiten. Anschließend wird eine Besichtigung des Objekts durch die Fachleute aus Amt 61, 62 und 50 stattfinden. Anhand des dabei erstellten Exposés und den Wünschen des Eigentümers wird über die Vergabe von Sanierungszuschüssen und/oder Mietgarantien unter Nutzung von Belegungsrechten entschieden.

II. Förderprogramm Wohnen

Über das Förderprogramm Wohnen können folgende drei Maßnahmen von Amt 50 (Wohnungsnotfallhilfe) ausgeführt werden:

- 1) Befristete Mietgarantien (als Ausfallbürgschaft für Miete und Nebenkosten, maximal für drei bis fünf Jahre)
Dieses Angebot richtet sich an Eigentümer, die aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen bisher von einer Vermietung von Wohnraum absehen.
Folgende Voraussetzungen sollten dabei vorliegen:
 - a) Bei leerstehendem Wohnraum:
 - Wohnraum steht bereits länger als 6 Monate leer
 - Miete entsprechend dem Mietspiegel der Stadt
 - Belegungsrecht durch die Stadt (Amt 50, Wohnungsnotfallhilfe) für die Dauer der Mietgarantie
 - b) Nach Räumungsklage/-urteil oder bei bevorstehender Zwangsäumung -
 - Nach Begleichung der Mietschulden bzw. nach einer Ratenzahlungsvereinbarung erklärt sich der Vermieter bereit, den bereits gekündigten Mietvertrag fortzusetzen. Die Mietgarantie kann ggf. auch auf die Ratenzahlung einbeziehen.



- 2) Sanierungszuschuss:
 - Bei Bedarf kann ein einmaliger und anteiliger Sanierungszuschuss von bis zu 10.000 € gewährt werden, um Wohnungen wieder bewohnbar zu machen.
 - Im Gegenzug wird vom Eigentümer ein Belegungsrecht der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe eingeräumt.
 - Je 1.000 € Zuschuss soll ein Jahr Belegungsrecht vereinbart werden.

- 3) Unterstützung von Vermietern
 - Unterstützung der Vermieter bei den Formalitäten im Zuge der Neuvermietung (Mietvertrag, Beantragung von Sozialleistungen der Mieter, Abklärung direkter Mietzahlungen)
 - Fachstelle ist Ansprechpartner für Vermieter bei Problemen mit Mietern und für die Vermittlung von Fachdiensten

Ein Belegungs-gremium, welches sich anfangs in 2-wöchentlichen Rhythmus trifft, entscheidet über die Vergabe der zur Verfügung stehenden Wohnungen.

Dieses Belegungs-gremium besteht aus

- Amt 50, Leitung Abteilung Wohnen (Hans-Peter Reuter)
- Amt 50, Sachgebietsleitung Wohnungsnotfallhilfe (Birgit Schneider)
- Dez. 3, Leitung Stabsstelle Flüchtlinge / PFIFF (Franka Zaneke)
- VGW, Leitung Hausverwaltung

oder deren Vertretern.

Ziele des Förderprogramms:

Seit Anfang der 1990er Jahre gibt es bei der Stadt Schwäbisch Gmünd präventive Arbeit zur Vermeidung von Obdachlosigkeit. Die Zahl der untergebrachten Personen ist deshalb seit vielen Jahren deutlich geringer als in vergleichbaren Kommunen. Der deutliche Anstieg von Wohnungsnotfällen (untergebrachte Geflüchtete und Obdachlose, Haushalte mit drohendem Wohnungsverlust und in unzumutbaren Verhältnissen wohnende) ist ein bundesweiter Trend, der vor allem Ballungszentren und wachsende Städte betrifft. Die Wohnungsnotfallhilfe der Stadt hat bisher schon Wohnungen an Wohnungsnotfälle vermittelt, jedoch reichen die vorhandenen Möglichkeiten nicht mehr aus. Dadurch ist bei Wohnungsnotfällen, die nicht mehr in der bisherigen Wohnung bleiben können (z.B. Umzüge aus zu teuren, zu kleinen oder auch zu großen Wohnungen) zu wenig verfügbarer Wohnraum vorhanden. Auch in Einrichtungen wie dem Aufnahmehaus für Wohnungslose, Frauenhaus oder in Gemeinschaftsunterkünften „stauen“ sich die Wohnungssuchenden und blockieren dringend benötigte Plätze.

Durch die finanzielle Absicherung sollen Vermieter ermutigt werden, Wohnung wieder zu vermieten um diesen auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Bürgerinnen und Bürgern zugänglich zu machen. Für einkommensschwache Menschen, kinderreiche Familien, Wohnungsnotfälle oder in die Anschlussunterbringung zugewiesene Geflüchtete ist nun schwer möglich, zeitnah angemessenen Wohnraum zu bekommen.

Es gibt in Baden-Württemberg bereits mehrere solcher kommunalen Programme, z.B. in Karlsruhe, Ulm oder Stuttgart. Mit dem landesweiten Programm RAUMTEILER unterstützt der Städtetag Baden-Württemberg und die Staatsrätin für Zivilgesellschaft und Bürgerbeteiligung Kommunen und Ehrenamtliche bei der Vermittlung von privatem Wohnraum. Die Gmünder Wohnraumoffensive beteiligt sich an diesem Programm.



In Schwäbisch Gmünd wurden 2015 im Zuge des Flüchtlingszuzugs nach einem Aufruf des Oberbürgermeisters bereits über 200 Wohnungen dem Amt für Familie und Soziales gemeldet. Davon konnten ca. 70 Wohnungen für Geflüchtete und Wohnungsnotfälle, aber auch für andere Unterbringungszwecke (Jugendliche, vorläufige Unterbringung oder Obdachlose) genutzt werden.

Durch den Rückgang der Wohnungsangebote bei immer größerem werdendem Unterbringungsbedarf ist dieses Förderprogramm ein innovativer Ansatz, bisher ungenutzten Wohnraum seiner eigentlichen Nutzung zuzuführen.

Bei einer Mietgarantie nach Wohnungskündigung bzw. Räumungsklage soll zum einen der Vermieter sicher sein, seine vertraglich festgelegte Zahlung zu bekommen, andererseits können von Obdachlosigkeit bedrohte Haushalte in der bisherigen Wohnung bleiben. Damit können die betroffenen Personen im sozialen Umfeld verbleiben, Kinder müssen nicht die Schule wechseln, zudem werden eine (schwierige) Wohnungssuche und der Umzug vermieden. Die Stadt hat den Vorteil, weniger Personen in Notunterkünften unterbringen zu müssen.

Bei einem Sanierungszuschuss oder Mietgarantie bei leerstehendem Wohnraum wird ein direktes Mietverhältnis zwischen Eigentümer und Mieter angestrebt. Nur in begründeten Fällen wird die Stadt das Objekt selbst anmieten, um Obdachlose dort unterzubringen. Möglich ist auch eine Anmietung durch andere Träger, die z.B. betreutes Wohnen anbieten.

Interessierte Eigentümer können Wohnungsangebote bei den Bezirksämtern oder dem W-Punkt melden. Dies wird an das Amt für Familie und Soziales weitergeleitet, von dort wird ein Besichtigungstermin vereinbart. Fachpersonal der Stadt (von Amt 50, 61 und 62) wird das Objekt besichtigen und die Wohnfläche sowie den örtlichen Mietpreis ermitteln. Auf dieser Grundlage wird mit den Eigentümern verhandelt und ggf. ein Vermietungsvorschlag unterbreitet. Die Vermieter können sich grundsätzlich ihre Mieter selbst aussuchen, jedoch kann ein Sanierungszuschuss und/oder eine Mietgarantie nur bei Mietern gewährt werden, vom Amt für Familie und Soziales (Belegungsremium, s.o.) vorgeschlagen werden (Belegungsrecht).

Vorgeschlagen für eine Vermietung werden die Haushalte mit der größten Dringlichkeit, abhängig von Größe und Lage der zu vermietenden Wohnung unter Berücksichtigung der Wünsche der Vermieter. Dabei werden akut dringliche Fälle der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe, aber auch der Caritas Wohnungslosenhilfe, der Gemeindepsychiatrie, des Frauenhauses, der Jugendhilfe und weitere Beteiligter berücksichtigt.

Die Unterstützung von Vermietern bei den Formalitäten im Zuge der Neuvermietung (Mietvertrag, Beantragung von Sozialleistungen der Mieter, Abklärung direkter Mietzahlungen) wird bisher bereits von der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe getätigt. So konnten bisher schon in geringem Umfang Wohnungen oder WG-Zimmer für Wohnungsnotfälle generiert werden.