

Entwurf Stand 04.02.2019

Wohnungsleerstände aktivieren im Kreis Böblingen

(Vorschlag der gemeinsamen AG der Städte und Gemeinden und der Kreisverwaltung)

1. Ausgangssituation

Städte und Gemeinden im Kreis Böblingen stehen vor einer Mammutaufgabe: Sie müssen bezahlbare Wohnungen anbieten, diese sind Mangelware und die Nachfrage wird steigen. Der Wohnungsmarkt im Kreis Böblingen ist angespannt, die Bevölkerungszahl steigt dank einer prosperierenden Wirtschaft mit glänzenden Zukunftsperspektiven, junge Familien wandern zu und für die bauwillige junge Generation sowie den Fachkräftebedarf hat der Verband Region Stuttgart bis 2030 zusätzlich erforderliche 14.600 Wohneinheiten berechnet. Zugleich nimmt seit Jahren die Zahl der geförderten Wohnungen ab, da in den vergangenen Jahren viele ältere Bestände aus der Preisbindung gefallen sind zu wenig neu gebaut wurde.

Gleichzeitig gibt es in den Städten und Gemeinden Wohnungsleerstände, lt. der letzten Zensus-Haushaltsbefragung soll der Leerstand bei 6.000 Wohnungen kreisweit liegen. Leerstände könnten den zusätzlichen Wohnungsbedarf teilweise decken.

Der Stadtkreis Karlsruhe betreibt mit gutem Erfolg eine proaktive Wohnungsleerstandsakquise, der Ostalbkreis hat auf Basis der Karlsruher Erfahrungen mit seinen Städten und Gemeinden 2018 einen Pakt für günstigen Mietwohnraum als kreisweite Wohnungsoffensive gegründet.

Bei der Akquise von Flüchtlingswohnungen in den Jahren 2015/2016 hat sich im Kreis Böblingen gezeigt, dass örtliche Flüchtlingsorganisationen preisgünstigen Mietwohnraum akquirierten und im Rahmen von persönlichen Patenschaften passende Mieter vermittelten, sich für eine gelingende Integration eingesetzt und eine Kümmererfunktion übernommen haben. Wenn Kommunen, Landkreis oder staatliche Organisationen als Mieter auftraten (sichere Miete, Verlässlichkeit bei Mieterwechsel oder Instandhaltung), gab es eine weitere Bereitschaft zur Vermietung von Leerständen.

2. Zielsetzung

Eine **kurzfristige Erhöhung des Angebots an günstigen Mietwohnungen im Landkreis** ist Zielsetzung dieses Programms. **Menschen im unteren Einkommensdrittel und Transferleistungsempfänger** sind die Zielgruppe. Als Einkommensgrenzen könnten die Grenzen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins nach § 9 II des Wohnraumförderungsgesetzes herangezogen werden.

Von den Kommunen und den Kommunalen Wohnungsbauunternehmen gibt es gute und erfolgreiche Initiativen, um durch Neubauten günstigen Mietwohnraum zu schaffen. Jedoch können die benötigten Wohneinheiten nicht kurzfristig und in der erforderlichen Anzahl bereitgestellt werden.

3. Definition günstigeren Mietwohnraums

Als günstiger Mietwohnraum wird eine Miethöhe nach dem „Schlüssigen Konzept der angemessenen Kosten der Unterkunft“ im Kreis Böblingen angesehen, vgl. Anlage 1.

4. Stufenkonzept

Das folgende Stufenkonzept gilt als Projekt zunächst für einen Zeitraum von 5 Jahren. Nach einer Projektlaufzeit von 2,5 Jahren erfolgt im Rahmen einer „Halbzeitbilanz“ eine Evaluierung.

4.1 Vermittlung/Unterstützung bei der Vermietung

Den Start des Projekts bildet eine öffentliche Kampagne durch wichtige Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens wie insbesondere Landrat, Oberbürgermeister und Bürgermeister, um Eigentümer zur Vermietung ihrer leerstehenden Wohnung zu motivieren. Der Versand eines Aktionsflyers mit den Grundsteuerbescheiden, eine Thematisierung bei öffentlichen Anlässen kann die Akquise begleiten. Auch eine direkte Ansprache durch die örtlich zuständige Kommune ist denkbar und zielführend.

Vermietinteressenten wenden sich an ihre jeweilige Kommune. Bei den Großen Kreisstädten ist dies die Wohnungsnotfallhilfe. Über diese Ansprechstelle wird der Kontakt zu den Wohnungssuchenden hergestellt. Die Ansprechstelle meldet die Daten an die zentral im Landratsamt Böblingen bzw. den Großen Kreisstädten eingerichtete „Kümmerer-Stelle“, die u.a. beim Abschluss eines Mietverhältnisses unterstützt. Diese ist mit sozialpädagogischer Kompetenz vernetzt und fungiert bei

bestehenden Mietverhältnissen als „Kümmerer“ und Vermittler bei Fragen rund um die Vermietung und bei weiteren Herausforderungen als Problemlöser.

4.2 Zwischenmiete

Eine Alternative zur Direktvermietung kann eine Anmietung durch die Große Kreisstadt bzw. den Landkreis sein.

So kann die Wohnung über eine Vereinbarung **befristet** (insb. für ein Jahr) **angemietet** und im Anschluss an die zur Nutzung überlassene Person übergeben werden. Damit kann bei Bewährung des Nutzers in der Hausgemeinschaft ein Klebeeffekt erzielt werden, zu Beginn bestehende Barrieren für eine Direktvermietung abzubauen. Bei Transferleistungsempfängern bietet sich die Nutzungsüberlassung und die Vereinbarung an, dass die Miete direkt von der leistungstragenden Stelle (z.B. Jobcenter) an den Vermieter bezahlt wird.

Eine weitere Möglichkeit ist die **unbefristete Anmietung** mit der Maßgabe, dass ein Belegungsrecht bzw. das Recht zur Untervermietung eingeräumt wird. Bei einer angemieteten Wohnung besteht die Möglichkeit einer kurzfristigen Belegung der Wohnung über eine öffentlich-rechtliche Einweisungsverfügung nach dem Polizeigesetz durch die zuständige Kommune, ein zeitlich befristetes Untermietverhältnis oder die Nutzungsüberlassung in Form eines unbefristeten Mietverhältnisses.

Das Landeswohnraumförderprogramm bietet gewisse Fördertatbestände bei Einräumung eines Belegungsrechts an bezugsfertigem Mietwohnraum. Das Landratsamt wird, sofern möglich, diese Drittmittelfinanzierung abgreifen.

Die soziale **Begleitung** der Wohnungssuchenden ist ein zentraler Erfolgsfaktor, mit deren Unterstützung eine Integration in eine Hausgemeinschaft besser gelingt. Die Begleitung steht als Ansprechpartner sowohl **für die Mieter als auch für die Vermieter** zur Verfügung, wenn Probleme im Verhältnis Vermieter / Mieter entstehen. Für die Kommunen, für die der Landkreis die Mittlerrolle übernimmt, wird von kommunaler Seite ein Ansprechpartner benannt, um die örtlichen Kontakte und lokale Kenntnis mit einzubinden.

Die Anmietung erfolgt im Rahmen der angemessenen Kosten der Unterkunft.

4.3 Sanierungszuschüsse

Sanierungszuschüsse sind ein Instrument, das auch dem Städtebau und der Quartiersentwicklung dient, um leerstehende Wohnung wieder bewohnbar und für Menschen mit geringem Einkommen verfügbar zu machen. Der Sanierungszuschuss ist nachrangig zu anderen öffentlichen Förderinstrumenten.

In Anlehnung an das praxisbewährte Karlsruher Modell kann ein kommunaler Sanierungszuschuss von bis 50 Prozent der anfallenden Kosten bis maximal 10.000 Euro gewährt werden. Der Vermieter gewährt dem Zuschussgeber pro 1.000 Euro Zuschuss ein Jahr Belegungsrecht für die Mietwohnung.

5. Fördermöglichkeiten und –Programme chancenorientiert einbeziehen

Die Landkreisverwaltung prüft Möglichkeiten zum Einsatz von Förderprogrammen (Flächen gewinnen, Kommunalfonds, Wohnraumoffensive BW, Wohnungsbau BW, etc.) und stellt bzw. begleitet entsprechende Förderanträge mit dem Ziel der Bereitstellung/Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Daneben wird die kreisweit zuständige Wohnraumförderstelle des Landratsamts Fördermöglichkeiten u.a. für Bestandswohnungen bewerben. Dies wird Teil der kreisweiten Kampagne zur Wohnungsleerstandsakquise mit der Zielsetzung, die Inanspruchnahme wirksam zu erhöhen.

Das Landeswohnraumfördergesetz Baden-Württemberg 2018/2019 bietet die Möglichkeit der Förderung von Miet- und Belegungsbindungen an (neu gebautes) bezugsfertigem Mietwohnraum für Haushalte, die über einen Wohnberechtigungsschein gemäß § 15 LWoFG verfügen (vgl. Anlage 2).

6. Praxisworkshop Bezahlbarer Wohnraum

Ein weiterer Baustein zur kreisweiten Kampagne zur Schaffung/Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums wird ein für Frühsommer 2019 geplanter Workshop des Landratsamtes sein. Die Veranstaltung richtet sich an Städte und Gemeinden (Bürgermeister, Stadtbaumeister, Bauamtsleiter) und soll einen interkommunalen Austausch zu Best-Practice-Beispielen ermöglichen.

7. Weiteres Vorgehen

- Kurzfristige Endabstimmung des Konzeptionsentwurfes in der „AG Wohnungsleerstände aktivieren“
- unmittelbare Einbeziehung der Oberbürgermeister der Großen Kreisstädte durch den Landrat
- Erörterung der Konzeption in der Sitzung des Kreisverbands des Gemeindetages am 20.2.2019
- Kreispolitische Beratung / Beschlussfassung der Konzeption im SGA am 18.3.2019 bzw. Kreistag am 20.4.2019

Anlagen:

1. Mietobergrenzen nach dem „Schlüssigen Konzept“
2. Erläuterungen zum Landeswohnbauförderprogramm

Anlage 1

Mietobergrenzen der sechs Vergleichsraumtypen ab 01.02.2019

Typ I: Zentrum			Typ II: Nordost		
Personenzahl	m ²	MOG	Personenzahl	m ²	MOG
1	45	420 €	1	45	460 €
2	60	550 €	2	60	550 €
3	75	700 €	3	75	670 €
4	90	820 €	4	90	800 €
5	105	970 €	5	105	950 €
zugehörige Gemeinden: Böblingen Sindelfingen			zugehörige Gemeinden: Leonberg		

Typ III: Nordwest			Typ IV: West		
Personenzahl	m ²	MOG	Personenzahl	m ²	MOG
1	45	450 €	1	45	390 €
2	60	550 €	2	60	510 €
3	75	680 €	3	75	630 €
4	90	800 €	4	90	750 €
5	105	950 €	5	105	890 €
zugehörige Gemeinden: Reningen Rutesheim Weil der Stadt Weissach			zugehörige Gemeinden: Ehningen Gärtringen Magstadt Aidlingen Grafenau		

Typ V: Ost			Typ VI: Süd		
Personenzahl	m ²	MOG	Personenzahl	m ²	MOG
1	45	390 €	1	45	400 €
2	60	520 €	2	60	500 €
3	75	670 €	3	75	600 €
4	90	770 €	4	90	720 €
5	105	900 €	5	105	850 €
zugehörige Gemeinden: Altdorf Hildrichshausen Holzgerlingen Schönaich Weil im Schönbuch Steinenbronn Waldenbuch			zugehörige Gemeinden: Deckenpfronn Herrenberg Nufingen Bondorf Gäufelden Mötzingen Jettingen		

Für Familiengrößen ab 6 Personen werden keine Mietobergrenzen festgelegt, da es statistisch keine ausreichenden Fallzahlen zur Ermittlung einer MOG gibt. Es ist im Einzelfall zu entscheiden.

Als Orientierung dienen folgende Werte für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen:

Pro Person zusätzlich 15 m² + 150 € Typ I-III; 140 € Typ IV; 130 € Typ V-VI

Für alle bereits laufenden Fälle besteht Bestandsschutz in Form der bisherigen MOG, d.h. auch Mieterhöhungen bis zur vorherig geltenden MOG werden akzeptiert. Sollte ein Fall länger als 12 Monate unterbrochen sein (z.B. Arbeit, anrechenbares Einkommen, Vermögen, o.ä.) entfällt der Bestandsschutz ab der neuen Bewilligung. Bei kürzeren Unterbrechungen ist weiterhin die bis 31.01.2019 geltende MOG anzuwenden.

Anlage 2

<https://www.heilbronn.de/bauen-wohnen/wohnraumfoerderung/wohnungsbau-bw-mietwohnraumfoerderung.html>