



OSTALBKREIS

Federführend: Büro des Landrats
Beteiligte Bereiche:
Vorlage Nr.: 026-1/2018
Status: öffentlich

Pakt für günstigen Mietwohnraum - Wohnungsoffensive im Ostalbkreis

Beratungsfolge:

Ö 13.03.2018 Kreistag

Antrag der Verwaltung

1. Der Kreistag stimmt der Konzeption zur Akquise von günstigem Mietwohnraum im Ostalbkreis zu und beschließt, den Pakt für günstigen Mietwohnraum zu gründen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Handlungsmöglichkeiten zur Gewinnung neuer günstiger Mietwohnungen gemeinsam mit den Großen Kreisstädten umzusetzen und zur Risikovorsorge der Zwischenmietlösung mit dem Land die modellhafte Finanzierung zu verhandeln.

Anmerkung:

Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit und der Jugendhilfeausschuss haben in ihrer gemeinsamen Sitzung am 20.02.2018 dem Kreistag einstimmig den Antrag der Verwaltung zum Beschluss empfohlen.

Sachverhalt/Begründung

Die Verfügbarkeit von günstigem Mietwohnraum ist nicht nur vor dem Hintergrund der Entwicklung eines „Schlüssigen Konzepts“ zu angemessenen Kosten der Unterkunft von Sozialleistungsempfängern immer wieder ein herausforderndes kreispolitisches Thema. In den Städten und Gemeinden wurden bereits - in der Regel mit örtlich vorhandenen (kommunalen) Bauträgern - verschiedene Lösungsansätze erarbeitet, um günstigen Mietwohnraum zu schaffen.

Die Kreistagsfraktionen Bündnis 90/Die Grünen sowie die SPD haben im Rahmen von Haushaltsberatungen entsprechende Anträge zum sozialen Mietwohnraum formuliert und die Landkreisverwaltung um Initiative in der Thematik gebeten.

Nach verschiedenen Expertengesprächen, den Erkenntnissen aus der Erarbeitung des „Schlüssigen Konzepts“ sowie den Erfahrungen bei der Wohnungssuche für die Unterbringung von Geflüchteten wurde eine ergänzende Wohnungsmarktanalyse bei Rödl & Partner in Auftrag gegeben, um eine datenbasierte Bewertung der Wohnungsmarktsituation und -prognose zu ermöglichen. Die Wohnungsmarktanalyse wurde in der Sitzung des Kreistags am 27.06.2017 vorgestellt und am 10.10.2017 in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Gesundheit sowie des Jugendhilfeausschusses ausführlich beraten.

Die wichtigsten Erkenntnisse der Untersuchung waren:

- Auf dem Wohnungsmarkt stehen relativ wenig günstige Mietwohnungen zur Verfügung, was insbesondere in Kommunen mit überdurchschnittlichem Anteil an Transferleistungsempfängern zu erheblichem Nachfragedruck führt.
- Für Haushalte mit geringem Einkommen stehen nur kleine Wohnungen zur Verfügung.
- Am Wohnungsmarkt wurden deutlich weniger Wohnungen angeboten, als zur Verfügung stehen müssten.
- Die private Bautätigkeit konnte in der 5-Jahresbetrachtung (2011-2015) den zusätzlichen Wohnungsbedarf nicht decken, Leerstände konnten jedoch die Entwicklung teilweise kompensieren. Die Auslastungsquote am Wohnungsmarkt lag aber größtenteils am oder über der kritischen 97%-Marke. Perspektivisch ergibt sich in der Prognose bis 2030 aber unter Einbezug der erwarteten Bevölkerungsvorausrechnung und bei konstanter privater Bautätigkeit, kein ungedeckter Wohnungsbedarf.

Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit hat in seiner gemeinsamen Sitzung mit dem Jugendhilfeausschuss am 10.10.2017 hinsichtlich der Schaffung von günstigem Mietwohnraum beschlossen, dass gemeinsam mit den großen Kreisstädten bzw. deren kommunalen Wohnbauunternehmen ein Konzept entwickelt und über den Start der Initiative im zuständigen Kreisgremium entschieden werden soll. Daneben soll mit dem Wirtschaftsministerium über die treuhänderische Bereitstellung von Mitteln, um diese für einen eventuellen Mietausfall und Versetzung in den ursprünglichen Zustand der Wohnungen zu verwenden, verhandelt werden.

Inzwischen wurden Optionen zur Verbesserung der Verfügbarkeit des günstigen Mietwohnraums im Landkreis erarbeitet. Es wird ein abgestuftes Handlungskonzept (vgl. Anlage) vorgeschlagen, bei dem in der letzten Stufe der Landkreis und die Großen Kreisstädte auch als Mieter der günstigen Wohnungen fungieren.

Im Rahmen einer Sitzung des Präsidiums des Landkreistags Baden-Württemberg Ende Dezember 2017 konnte Landrat Pavel der Wirtschaftsministerin Dr. Hoffmeister-Kraut die Idee der Wohnungsoffensive im Ostalbkreis erstmalig skizzieren. Bei deren Kreisbereisung am 23.02.2018 war die Wohnungsoffensive ein Programmpunkt, bei welchem dem Land ein gemeinsamer Pakt zur Gewinnung von günstigem Mietwohnraum vorgeschlagen und um eine modellhafte Förderung zur Finanzierung des Risikoschirms gebeten wurde. Die Wirtschaftsministerin hat die Initiative der Kommunen und des Landkreises interessiert und mit Anerkennung zur Kenntnis genommen und zugesagt, eine Unterstützung durch das Land zu prüfen.

Finanzierung und Folgekosten

Für die Zwischenmietlösung werden pro angemietete Wohnung 1.000 € als Risikovorsorge kalkuliert. Von Landesseite wird eine Förderung von 250.000 € angestrebt, mit der dann 250 Mietverhältnisse abgesichert werden könnten. Im Kreishaushalt 2018 sind 50.000 € für die Wohnungsoffensive eingestellt, sodass ohne Landesbeteiligung aktuell eine Absicherung von 50 Mietverhältnissen möglich wäre, um das Modell zu erproben.

Bei zunehmendem Aufkommen von Wohnungsangeboten stößt das im Rahmen der bestehenden regulären Aufgaben in den jeweiligen Geschäftsbereichen gebildete „Kompetenzteam Wohnen“ möglicherweise an seine Arbeitskapazitätsgrenzen. Mittelfristig ist daher eine personelle Aufstockung um eine 0,5 Stelle nicht ausgeschlossen, die dann über den Personalhaushalt abzudecken ist.

Anlagen

- Eckpunkte einer Wohnungsoffensive im Ostalbkreis
- Pakt für günstigen Mietwohnraum

Sichtvermerke

Stabsstelle

Wagenknecht

Dezernat V

Rettenmaier

Dezernat I

Wolf

Dezernat II

Kurz

Landrat

Pavel

Datum 16. Januar 2018

Eckpunkte einer Wohnungsoffensive / Pakt für günstigen Mietwohnraum im Ostalbkreis

Ausgangslage:

In den vergangenen Jahren wurde aus kreispolitischer Bewertung, nach Einschätzung der Kommunen sowie der Liga der Wohlfahrtsverbände immer wieder problematisiert, dass insbesondere in den infrastrukturgünstigen Kommunen günstiger Mietwohnraum fehlt aber eine große Nachfrage nach diesem besteht.

Bei verschiedenen Expertengesprächen wurden folgende Aspekte des günstigen Mietwohnraums herausgearbeitet:

- Es besteht zum Beispiel bei der Akquise von Flüchtlingswohnungen ein Angebot an Mietraum im niedrigpreisigen Segment über das auf dem öffentlichen Wohnungsmarkt verfügbare hinaus, wenn Kommunen, Landkreis oder staatliche Organisationen als Mieter auftreten (sichere Miete, Verlässlichkeit bei Mieterwechsel oder Instandsetzung bei übermäßiger Abnutzung etc.).
- Kommunen ohne eigene Wohnbauunternehmen stoßen zum Teil an Grenzen, Gemeinden haben oft fixe Kaufpreise und agieren eher mit Zuschüssen.
- Kommunale Wohnungsbauunternehmen nehmen sich der Problematik an und sind aktiv (z. B. Entwicklung Musterhaus Gamundia, Aalener Initiative zum sozialen Wohnungsbau etc.). Bei einem stärkeren Engagement als Bauträger muss aber das Eigenkapital erheblich erhöht werden.
- Die aktuellen Förderprogramme sind nur bedingt geeignet, ausreichend Investitionsanreize zu setzen.
- Als hilfreiche Instrumente werden nach wie vor (Baukosten-)Zuschüsse und zur Verfügung stellen von Grundstücken (kostenfreie Überlassung oder Erbpacht) angesehen.
- Ebenso sind die Anforderungen baurechtlicher Natur und die hohen Standards (Stellplätze, Brandschutzanforderungen etc.) Hemmnisse, um günstigen Wohnraum zu schaffen.

Um die Einschätzung der Experten datenbasiert zu untermauern, wurde bei Rödl & Partner eine Wohnungsmarktanalyse beauftragt, die im Juni 2017 fertiggestellt wurde und die zu folgenden wesentlichen Ergebnissen geführt hat:

- ➡ Fast alle Nachfragegruppen bevorzugen ähnliche Größensegmente bei der Wohnungsbelegung. Insbesondere die Nachfrageprofile der Singlehaushalte zeigen überdurchschnittliche Wohnungsgrößen auf, was insbesondere zwischen Haushalten mit einer Person und Alleinerziehenden sowie Paaren ohne Kinder zu einer Konkurrenzsituation führt. Unter anderem stehen deshalb für Haushalte mit geringem Einkommen nur kleine Wohnungen zur Verfügung.

- Die private Bautätigkeit konnte in der 5-Jahresbetrachtung (2011-2015) den zusätzlichen Wohnungsbedarf nicht decken, Leerstände konnten die Entwicklung teilweise kompensieren. Die Auslastungsquote am Wohnungsmarkt lag aber größtenteils am oder über der kritischen 97%-Marke.
- In der Prognose bis 2030 ergibt sich unter Einbezug der erwarteten Bevölkerungsvorausrechnung und bei konstanter privater Bautätigkeit kein ungedeckter Wohnungsbedarf.
- Die Analyse des Wohnungsangebotes im Jahr 2017 zeigte, dass auf dem Wohnungsmarkt durchschnittliche Kaltmieten von 7,25 €/m² zu verzeichnen sind. Insgesamt stehen relativ wenig günstige Mietwohnungen zur Verfügung, was insbesondere in Kommunen mit überdurchschnittlichem Anteil an Transferleistungsempfängern zu erheblichem Nachfragedruck führt.
- Auffällig war auch, dass am Wohnungsmarkt deutlich weniger Wohnungen angeboten werden, als zur Verfügung stehen müssten.

Problemstellung

Insbesondere in Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen und einem überdurchschnittlichen Anteil an Transferleistungsempfängern besteht eine große Nachfrage nach günstigem Mietwohnraum. Wohnungsbauprogramme können den ungedeckten Mehrbedarf an Wohnungen der vergangenen Jahre nicht kurzfristig kompensieren. Auf dem Wohnungsmarkt werden weniger Wohnungen angeboten, als zur Verfügung stehen müssten und unter den Wohnungsangeboten sind relativ wenige mit günstigem Mietpreis.

Ziel

Kurzfristige Erhöhung des Angebots an günstigen Mietwohnungen im Landkreis.

Zielgruppe

Menschen im unteren Einkommensdrittel und Transferleistungsempfänger.

Als Einkommensgrenzen könnten die Grenzen für die den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins nach § 9 II des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) herangezogen werden.

Definition günstiger Mietwohnraum

Als günstiger Mietwohnraum wird eine Miethöhe nach dem Schlüssigen Konzept der angemessenen Kosten der Unterkunft angesehen. Aktuell ist dies im Landkreis eine Kaltmiete von 7,00 €/m².

Handlungsoptionen

Es sind grundsätzlich folgende Handlungsoptionen denkbar:

1. Neubau von günstigen Mietwohnungen

Hier gibt es bereits Initiativen der kommunalen Wohnungsbauunternehmen (Aalener Initiative für Wohnungsbau, Gamundia-Haus der VGW Schwäbisch Gmünd etc.) die erfolgreich laufen, aber die Anzahl der benötigten Wohneinheiten nicht kurzfristig und in der erforderlichen Anzahl bereitstellen können. Des Weiteren ist hierfür ein nicht unbeachtliches Investitionskapital erforderlich.

2. Sanierungszuschüsse

Sanierungszuschüsse sind ein bewährtes Instrument, das auch dem Städtebau und der Quartiersentwicklung dient, um leer stehende Wohnungen wieder bewohnbar und für Menschen mit geringem Einkommen verfügbar zu machen.

Es wird folgendes Modell in Anlehnung an das Karlsruher Modell zur Wohnraumakquise vorgeschlagen:

Für eine leerstehende, sanierungsbedürftige Mietwohnung wird ein Sanierungskostenzuschuss von bis 50% der anfallenden Kosten bis maximal 10.000 € Gesamtförderung gewährt. Der Eigentümer/Vermieter gewährt dem Zuschussgeber pro 1.000 € Zuschuss ein Jahr Belegungsrecht für die Mietwohnung. Der Mietzins richtet sich nach den angemessenen Kosten zur Unterbringung nach dem Schlüssigen Konzept der für die Kommune zutreffende Region bzw. nach dem dortigen Mietspiegel. Da insbesondere günstige Wohnungen aktiviert werden sollen, wird sich die Kaltmiete an den o. g. 7,00 €/m² orientieren.

3. Akquise von ungenutztem Wohnraum

Zur Akquise von ungenutztem Wohnraum stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung:

a) Vermittlung / Unterstützung bei der Vermietung

In manchen Fällen reicht ein Aufruf durch den OB, BM oder Landrat bzw. wichtigen anderen Persönlichkeiten, eingebettet in eine wiederkehrende Kampagne, um Eigentümer zur Vermietung ihrer leerstehenden Wohnung zu motivieren. Um die Hemmnisse für den Vermieter so gering wie möglich zu halten, wird die Einrichtung einer Stelle, an die sich der Vermieter bei Interesse wenden kann, als hilfreich angesehen. Über die Ansprechstelle wird dann der Kontakt zu dem Wohnungssuchenden hergestellt und ggf. bei einem gemeinsamen Gespräch ein gegenseitiges Kennenlernen ermöglicht und beim Abschluss des Mietverhältnisses unterstützt. Die Ansprechstelle fungiert auch bei bestehendem Mietverhältnis als „Kümmerer“ und Vermittler bei Schwierigkeiten und Fragen rund um die Vermietung.

Auf dem **Internetportal** www.ostalbhelfer.de steht ein Wohnungsportal bereit, über das Vermieter ihre Wohnungsangebote den Großen Kreisstädten und dem Landkreis anbieten können. Das Angebot wird nichtöffentlich eingetragen und ist dann von MitarbeiterInnen der Landkreisverwaltung, die für ihre KlientInnen Wohnraum suchen (jobcenter, Jugendamt, Sozialamt) einsehbar. Diese nehmen dann mit den Vermietern Kontakt auf und bahnen für ihre KundInnen ein Mietverhältnis an. Bislang sind jedoch nur wenige Mietangebote über diesen Kanal eingegangen.

b) Zwischenmiete

Ist der Eigentümer einer günstigen Mietwohnung an Orten mit hohem Wohnungsbedarf nicht bereit, diese direkt an einen Mieter zu überlassen, kann eine Anmietung durch die Kommunen/den Landkreis eine Möglichkeit sein, die Wohnung für eine Nutzung zu gewinnen. Je nach dem Einzelfall kann:

- Die Wohnung über eine Vereinbarung **befristet** z.B. für ein Jahr angemietet und im Anschluss - bereits bei der Anmietung vereinbart – an die zur Nutzung überlassene Person (Bedürftiger) übergehen. Damit kann bei Bewahrung des Nutzers in der Hausgemeinschaft ein Klebeeffekt er-

zielt werden, zu Beginn bestehende Barrieren für eine Direktvermietung abgebaut werden. Bei Transferleistungsempfängern bietet sich bei der Nutzungsüberlassung an, zu vereinbaren, dass die Miete dann direkt von der leistungstragenden Stelle an den Vermieter bezahlt wird.

- Die Wohnung wird **unbefristet** mit der Maßgabe angemietet, 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. Die Nutzungsüberlassung ist in Abhängigkeit des Bedarfs im Einzelfall festzulegen.

Grundsätze der Zwischenmiete

Je länger die Mietbindung für den Landkreis/die Kommune ist, desto wichtiger ist die Lage, Qualität und Ausstattung der Wohnung. Unbefristete Mietverhältnisse sollten nur in Gebieten mit Wohnungsbedarf eingegangen werden, wenn davon auszugehen ist, dass für die Wohnung auch langfristig eine Nachfrage besteht.

Aufgrund möglicher Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und das Angebotsverhalten der potentiellen Vermieter soll die Anmietung im Rahmen der angemessenen Kosten der Unterkunft erfolgen.

Risikoabsicherung

Bei Anmietung durch den Landkreis/Kommune besteht das Risiko z. B. eines Mietausfalls oder der Anspruch des Vermieters, wenn der Untermieter die Wohnung übermäßig abnutzt (Stichwort: „Messie“), diese wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Es wird für die angemieteten Wohnungen ein Vorsorgepotential von 10-20 % der Jahreskaltmiete pro Jahr angenommen. Pauschal kann für die Bildung eines **Risikofonds** mit 1.000 € pro angemieteter Wohnung kalkuliert werden.

Zur **Finanzierung** des Risikoschirms könnte die modellhafte Förderung durch das Land dienen (lt. Pressebericht der SÜDWEST PRESSE beabsichtigt das Land je geförderter und bezugsfertiger Sozialmietwohnung der jeweiligen Kommune eine Nachfrageprämie von 2.000 € zu gewähren, die wohnungswirtschaftlich zu verwenden ist). Das Ostalb-Modell würde kurzfristig Wohnungen für 1.000 € pro Wohnung schaffen.

Organisation der Wohnungsakquise

Zur Koordinierung und Umsetzung des Handlungskonzepts wird die Einrichtung einer Stelle („Kompetenzteam Wohnen“) empfohlen. In den größeren Kommunen bietet sich eine Anbindung an die Wohnungsnotfallhilfe und die Wohnungsbauunternehmen an. Das Landratsamt könnte als Ansprechpartner für kleinere Kommunen die Lotsenfunktion übernehmen. Organisatorisch bietet sich eine Stelle an, die bereits Erfahrung mit der Wohnungsakquise hat. Beim Landratsamt ist die Anbindung an die Stabsstelle 04 bei der Flüchtlingsbeauftragten vorgesehen.

Erfahrungen anderer Modelle (z. B. Stadt Karlsruhe) haben gezeigt, dass insbesondere die soziale Begleitung der Wohnungssuchenden ein zentraler Erfolgsfaktor ist, da so eine Integration in die Hausgemeinschaft besser gelingen kann und ein Ansprech-

partner sowohl für die Mieter als auch für die Vermieterseite bei Problemen verfügbar ist.

Da zur Beurteilung der Geeignetheit, Qualität und Ausstattung der Wohnung sowie beim Mietvertragsrecht gebäudewirtschaftliche Kompetenz erforderlich ist, empfiehlt sich eine Teambildung aus sozialer und gebäudewirtschaftlicher Kompetenz für diese Aufgabe, die je nach Inanspruchnahme über eine Matrix-Organisation bzw. eine ständige Organisationsform verankert werden kann.

Ein „Kompetenzteam Wohnen“ ist auch hinsichtlich der Entscheidung, welches Instrument zur Akquise des Wohnraums im konkreten Fall angewandt wird sowie für die Priorisierung und das „Matching“ des Angebots für eine Mehrzahl an Wohnungsnachfragenden wichtig. Für die Kommunen, für die der Landkreis die Mittlerrolle übernimmt, sollte von kommunaler Seite ein Ansprechpartner benannt werden, um die örtlichen Kontakte und lokale Kenntnisse mit einzubinden.

Pakt für günstigen Mietwohnraum im Ostalbkreis

Die Zielsetzung des Paktes ist, gemeinsam mit den Städten und Gemeinden innerhalb eines Jahres 250 zusätzliche günstige Mietwohnungen im Landkreis zu gewinnen. Hierfür bedienen sich Landkreis und die Kommunen verschiedener Instrumente zur Aktivierung des vorhandenen Wohnraums. Zur Risikoabschirmung einer Zwischenmietvariante (Mietausfallwagnis, Instandsetzung ...) wird ein Fonds mit einem Volumen von 1.000 € pro Wohnung benötigt, der beim Landkreis verwaltet wird und bei Bedarf abgerufen werden kann. Hierfür soll das Land gewonnen werden, das den Fonds (250.000 €) aus Mitteln der Wohnbauförderung modellhaft speisen könnte.

4. Sicherung bestehendem günstigen Mietwohnraum

Die Sicherung eines bestehenden günstigen Mietverhältnisses ist eine weitere Strategie. Zwar wird hierdurch kein neuer Wohnraum geschaffen, aber einer Verringerung entgegengewirkt. Maßnahmen wie z. B. Mietausfallgarantien bei drohendem Verlust der Wohnung können im Rahmen der kommunalen Wohnungsnothilfe erfolgen.



OSTALBKREIS



PAKT FÜR GÜNSTIGEN MIETWOHNRAUM
250 GÜNSTIGE MIETWOHNUNGEN INNERHALB
EINES JAHRES IM OSTALBKREIS SCHAFFEN!

Modell zur Akquise von bezahlbarem Mietwohnraum im Ostalbkreis

I ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Die Wohnungsmarktanalyse im Ostalbkreis zeigte, dass im Landkreis relativ wenige günstige Mietwohnungen zur Verfügung stehen und in deutlich geringerer Anzahl auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden als vorhanden sein müssten.
- ➔ Neben verschiedenen wohnungsmarktpolitischen Instrumenten wird aus den Erfahrungen mit der Anmietung von Wohnraum zur Unterbringung von Geflüchteten ein Modell, bei dem der Landkreis und die Kommunen als Zwischenmieter auftreten, als sehr erfolgversprechend betrachtet. Hierin wird die Möglichkeit gesehen, bestehenden und bislang ungenutzten günstigen Mietwohnraum kurzfristig zu akquirieren.
- ➔ Mit der Zwischenmiete sind aber auch Risiken wie Mietausfallwagnis oder Instandsetzungskosten bei übermäßiger Abnutzung durch die Nutzer verbunden. Der Ostalbkreis möchte innerhalb eines Jahres **250 neue günstige Wohnungen** aktivieren. Hierfür wird das Land um eine **Unterstützung von 1.000 € pro Wohnung**, die neu akquiriert und Menschen mit niedrigem Einkommen zur Nutzung überlassen werden, gebeten. Die Landesmittel werden hierfür in einen Fonds zur Risikoabschirmung eingebracht.
- ➔ Auch die Unterstützung durch **Sanierungskostenzuschüsse** ist willkommen, um aktuell leerstehende nicht vermietungsfähige Wohnungen über eine Belegungsbindung für den Mietwohnungsmarkt zu günstigen Mietpreisen zu gewinnen.

Eine gemeinsame Initiative von



OSTALBKREIS



Schwäbisch Gmünd

Stadt Aalen

STADT ELLWANGEN

und der kreisangehörigen Gemeinden im Landkreis.

In den vergangenen Jahren wurde aus kreispolitischer Bewertung, nach Einschätzung der Kommunen sowie der Liga der Wohlfahrtsverbände immer wieder problematisiert, dass im Ostalbkreis günstiger Mietwohnraum fehlt, jedoch eine große Nachfrage nach diesem besteht.

Bei verschiedenen Expertengesprächen wurden die Aspekte des günstigen Mietwohnraums herausgearbeitet. Um die Einschätzung der Experten datenbasiert zu untermauern, wurde bei Rödl & Partner eine Wohnungsmarktanalyse beauftragt, die zu folgenden wesentlichen Ergebnissen geführt hat:

- Die Analyse des Wohnungsangebotes im Jahr 2017 zeigte, dass auf dem Wohnungsmarkt relativ wenige günstige Mietwohnungen zur Verfügung stehen, was insbesondere in Kommunen mit überdurchschnittlichem Anteil an Transferleistungsempfängern zu erheblichem Nachfragedruck führt.
- Für Haushalte mit geringem Einkommen stehen nur kleine Wohnungen zur Verfügung.
- Am Wohnungsmarkt wurden deutlich weniger Wohnungen angeboten, als zur Verfügung stehen müssten.
- Die private Bautätigkeit konnte in der 5-Jahresbetrachtung (2011 – 2015) den zusätzlichen Wohnungsbedarf nicht decken, Leerstände konnten jedoch die Entwicklung teilweise kompensieren. Die Auslastungsquote am Wohnungsmarkt lag aber größtenteils am oder über der kritischen 97 %-Marke. Perspektivisch ergibt sich in der Prognose bis 2030 aber unter Einbezug der erwarteten Bevölkerungsvorausrechnung und bei konstanter privater Bautätigkeit, kein ungedeckter Wohnungsbedarf.

➔ DEFINITION GÜNSTIGER MIETWOHNRAUM

Als günstiger Mietwohnraum wird eine Miethöhe nach dem „Schlüssigen Konzept der angemessenen Kosten der Unterkunft“ im Ostalbkreis angesehen.

Aktuell ist dies im Landkreis eine Kaltmiete von rund 7 €/m².

PROBLEMSTELLUNG

Auf der Grundlage der Analyse lässt sich als Problemstellung identifizieren, dass insbesondere in Gemeinden mit guter Infrastruktur und einem überdurchschnittlichen Anteil an Transferleistungsempfängern eine große Nachfrage nach günstigem Mietwohnraum besteht. Wohnungsbauprogramme können den ungedeckten Mehrbedarf an Wohnungen der vergangenen Jahre nicht kurzfristig kompensieren. Auf dem Wohnungsmarkt stehen weniger Wohnungen zur Anmietung bereit, als vorhanden sein müssten und unter den Wohnungsangeboten sind relativ wenige mit günstigem Mietpreis.

Im Rahmen der Erstellung des „Schlüssigen Konzepts der angemessenen Kosten“ zur Unterkunft wurden 2016 über 10.000 wohnungsmarktrelevante Datensätze analysiert. Der teilweise sehr geringe prozentuale Anteil der im Rahmen der ermittelten Angemessenheitsgrenzen vermittelbaren Sozialleistungsempfänger (Wohnungssuchende oder unangemessen Wohnende) verdeutlicht den Nachfragedruck im niedrigpreisigen Mietwohnungsmarkt. Eine 2018 durchgeführte Teilerhebung der Daten zur Fortschreibung des „Schlüssigen Konzepts“ zeigt, dass sich dieser Trend eher noch verschärft hat.



Region	Verteilung der Bedarfsgemeinschaften	Anteil der im Rahmen der ermittelten Angemessenheitsgrenzen vermittelbaren Sozialleistungsempfänger			
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
A	81 %	11 %	6 %	8 %	20 %
B	10 %	32 %	16 %	28 %	10 %
C	3 %	38 %		21 %	
D	6 %	27 %	45 %	4 %	20 %

Tabelle: Anteil der vermittelbaren Sozialleistungsempfänger 2016

→ ZIEL

Der Ostalbkreis hat sich zum Ziel gesetzt, das Angebot an günstigen Mietwohnungen im Landkreis kurzfristig zu erhöhen.

→ ZIELGRUPPE

Als Zielgruppe werden Menschen im unteren Einkommensdrittel und Transferleistungsempfänger einbezogen.

Von den Kommunen und den kommunalen Wohnungsbauunternehmen gibt es bereits viele gute und erfolgreiche Initiativen, um durch Neubauten günstigen Mietwohnraum zu schaffen (Aalener Initiative für Wohnungsbau, Gamundia-Haus der VGW Schwäbisch Gmünd etc.). Jedoch können die benötigten Wohneinheiten nicht kurzfristig und in der erforderlichen Anzahl bereitgestellt werden.

Bei der Suche nach Wohnungen für die Unterbringung von Geflüchteten war augenscheinlich, dass ein Angebot an Mietraum im niedrigpreisigen Segment über das auf dem öffentlichen Wohnungsmarkt verfügbare hinaus erschlossen werden kann, wenn öffentliche Stellen als Mieter auftreten. Hieraus ist die Idee entstanden, dass bei einer aktiveren Rolle der Kommunen und des Landkreises eine Akquise zusätzlichen Mietwohnraums gelingt.

Hierfür soll folgendes Stufenkonzept umgesetzt werden:

A VERMITTLUNG / UNTERSTÜTZUNG BEI DER VERMIETUNG

Die erste Stufe besteht aus einer in einer Kampagne eingebetteten Akquise durch wichtige Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens (z. B. Landrat, Oberbürgermeister etc.), um Eigentümer zur Vermietung ihrer leerstehenden Wohnung zu motivieren. Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist mit der „Gmünder Wohnungsoffensive“ hier bereits erfolgreich initiativ geworden. Durch den Versand von Flyern im Rahmen der Grundsteuerbescheide und eines Aufrufs des Oberbürgermeisters in Kombination mit einem Informationsstand beim Neujahrsempfang kann von einer guten Resonanz berichtet werden.

Das beim Landkreis eingerichtete internetbasierte Wohnungsportal führte zur Erkenntnis, dass dieser Kanal zu unpersönlich für eine erfolgreiche Umsetzung ist. Um die Hemmnisse für den Vermieter so gering wie möglich zu halten, wird eine Stelle im Landratsamt und den Großen Kreisstädten, an die sich der Vermieter bei Interesse wenden kann, eingerichtet. Für die großen Kreisstädte ist dies die Wohnungsnotfallhilfe, für die anderen kreisangehörigen Gemeinden übernimmt dies ein „Kompetenzteam Wohnen“ der Landkreisverwaltung. Über die Ansprechstelle wird der Kontakt zu dem Wohnungssuchenden hergestellt und beim Abschluss eines Mietverhältnisses unterstützt. Die Ansprechstelle fungiert auch bei bestehendem Mietverhältnis als „Kümmerer“ und Vermittler bei Schwierigkeiten und Fragen rund um die Vermietung und ist mit sozialpädagogischer Kompetenz vernetzt, die vor Ort Probleme lösen kann.

B ZWISCHENMIETE

Ist der Eigentümer einer günstigen Mietwohnung in Städten und Gemeinden mit hohem Wohnungsbedarf nicht bereit, diese direkt an einen Mieter zu überlassen, kann eine Anmietung durch die Kommunen/den Landkreis eine Möglichkeit sein, die Wohnung für eine Nutzung zu gewinnen. Je nach dem Einzelfall kann:

- Die Wohnung über eine Vereinbarung **befristet** z. B. für ein Jahr angemietet und im Anschluss – bereits bei der Anmietung vereinbart – an die zur Nutzung überlassene Person (Bedürftiger) übergehen. Damit kann bei Bewährung des Nutzers in der Hausgemeinschaft ein Klebeffekt erzielt werden, zu Beginn bestehende Barrieren für eine Direktvermietung abgebaut werden. Bei Transferleistungsempfängern bietet sich bei der Nutzungsüberlassung an, zu vereinbaren, dass die Miete dann direkt von der leistungstragenden Stelle an den Vermieter bezahlt wird.
- Die Wohnung wird **unbefristet** mit der Maßgabe angemietet, 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. Die Nutzungsüberlassung ist in Abhängigkeit des Bedarfs im Einzelfall festzulegen.

Organisiert werden soll die Wohnungsvermittlung und Akquise von einem „Kompetenzteam Wohnen“ bei der Wohnungsnotfallhilfe und der Wohnungsbaunehmen der Großen Kreisstädte sowie beim Landratsamt für die anderen kreisangehörigen Kommunen. Die soziale Begleitung der Wohnungssuchenden ist ein zentraler Erfolgsfaktor, mit deren Unterstützung eine Integration in die Hausgemeinschaft besser gelingt. Die Begleitung steht als Ansprechpartner, sowohl für die Mieter als auch für die Vermieterseite, bei Problemen zur Verfügung. Aus diesem Grund ist auch die Einbindung sozialpädagogischer Kompetenz in das Team vorgesehen. Gleichmaßen ist zur Beurteilung der Geeignetheit, Qualität und Ausstattung der Wohnung sowie beim Mietvertragsrecht gebäudewirtschaftliche Kompetenz erforderlich, die durch eine solche Fachbeteiligung sichergestellt wird. Ein „Kompetenzteam Wohnen“ mit unterschiedlichen Fachkompetenzen ist auch hinsichtlich der Entscheidung, welches Instrument zur Akquise des Wohnraums im konkreten Fall angewandt wird sowie für die Priorisierung und das „Matching“ des Angebots für eine Mehrzahl an Wohnungsnachfragenden wichtig. Für die Kommunen, für die der Landkreis die Mittlerrolle übernimmt, wird von kommunaler Seite einen Ansprechpartner benannt, um die örtlichen Kontakte und lokale Kenntnisse mit einzubinden.

Je länger die Mietbindung für den Landkreis/die Kommune ist, desto wichtiger ist die Lage, Qualität und Ausstattung der Wohnung. Unbefristete Mietverhältnisse sollten nur in Gebieten mit Wohnungsbedarf eingegangen werden, wenn davon auszugehen ist, dass für die Wohnung auch langfristig eine Nachfrage besteht. Aufgrund möglicher Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und das Angebotsverhalten der potentiellen Vermieter soll die Anmietung im Rahmen der angemessenen Kosten der Unterkunft erfolgen.

Bei Anmietung durch den Landkreis/Kommune besteht das Risiko z. B. eines Mietausfalls oder der Anspruch des Vermieters, wenn der Untermieter die Wohnung übermäßig abnutzt (Stichwort: „Messie“), diese wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Es wird für die angemieteten Wohnungen ein Vorsorgepotential von 10 – 20 % der Jahreskaltmiete pro Jahr angenommen. Hierfür wird die Bildung eines Risikofonds mit 1.000 € pro angemieteter Wohnung kalkuliert. Im Rahmen einer modellhaften Erprobung wird die Unterstützung des Landes erbeten, in Form der Finanzierung des Risikoschirmes mit einem Volumen von 250.000 €.

Mit der Fördersumme ließen sich kurzfristig 250 neue Wohnungen erschließen und pro Einheit wäre der Förderbedarf auch nur halb so groß wie die im Programm „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ vorgesehene Nachfrageprämie von 2.000 € an die jeweilige Kommune für die Schaffung einer neuen bezugsfertigen Sozialmietwohnung.

C SANIERUNGSZUSCHÜSSE

Sanierungszuschüsse sind ein bewährtes Instrument, das auch dem Städtebau und der Quartiersentwicklung dient, um leerstehenden Wohnungen wieder bewohnbar und für Menschen mit geringem Einkommen verfügbar zu machen.

Ergänzend zu der Wohnungsakquise wird folgendes Modell in Anlehnung an das Karlsruher Modell zur Wohnraumakquise vorgeschlagen:

Für eine leerstehende, sanierungsbedürftige Mietwohnung kann ein kommunaler Sanierungskostenzuschuss von bis 50 % der anfallenden Kosten bis maximal 10.000 € Gesamtförderung gewährt werden. Der Eigentümer/Vermieter gewährt dem Zuschussgeber pro 1.000 € Zuschuss ein Jahr Belegungsrecht für die Mietwohnung. Der Mietzins richtet sich nach den angemessenen Kosten zur Unterbringung nach dem Schlüssigen Konzept, der für die Kommune zutreffende Region bzw. nach dem dortigen Mietspiegel. Da insbesondere günstige Wohnungen aktiviert werden sollen, wird sich die Kaltmiete an den oben genannten rund 7 €/m² orientieren.

PAKT FÜR GÜNSTIGEN MIETWOHNRAUM IM OSTALBKREIS

Dem Land Baden Württemberg wird folgender Pakt vorgeschlagen, der im Sinne der landespolitischen Ziele die Verfügbarkeit von günstigem Mietwohnraum im Ostalbkreis kurzfristig verbessert und modellhaft erprobt werden kann:

Der Ostalbkreis akquiriert gemeinsam mit seinen Städten und Gemeinden innerhalb eines Jahres **250 zusätzliche günstige Mietwohnungen**, die an Menschen mit geringem Einkommen oder Transferleistungsbezug vermietet bzw. zur Nutzung überlassen werden. Hierfür bedient er sich verschiedener abgestufter Instrumente.

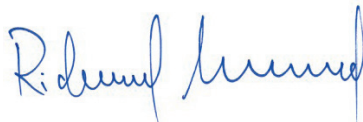
Zur Risikoabschirmung stellt das Land 1.000 € pro Wohnung d.h. **250.000 € Landesmittel** zur Verfügung, die in einen Risikofonds fließen, der beim Landkreis verwaltet wird und bei Bedarf abgerufen werden kann. Die Ergebnisse nach einem Jahr der Umsetzung werden evaluiert und bei gelungener praktischer Erprobung transferfähig aufbereitet.

Neben der Risikoabschirmung einer Zwischenmietlösung sind auch Landesmittel der Wohnungsbauförderung zur Unterstützung willkommen, um aktuelle leerstehende nicht vermietungsfähige Wohnung über **Sanierungszuschüsse** und einer Belegungsbindung für den Mietwohnungsmarkt zu günstigen Mietpreisen zu gewinnen.

Ostalbkreis, 20. Februar 2018




Klaus Pavel
Landrat



Richard Arnold
Oberbürgermeister



Schwäbisch Gmünd



Thilo Rentschler
Oberbürgermeister



Karl Hilsenbek
Oberbürgermeister



Landratsamt Ostalbkreis
Büro des Landrats
Ralf Wagenknecht
Stuttgarter Str. 41
73430 Aalen
Telefon 07361 503-1213
ralf.wagenknecht@ostalbkreis.de
www.ostalbkreis.de