OSTALBKREIS

Datum 16. Januar 2018

Eckpunkte einer Wohnungsoffensive / Pakt für günstigen Mietwohnraum im Ostalbkreis

Ausgangslage:

In den vergangen 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 wesentliche 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 vergangen 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 Bewährung 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 sind, da so eine Integration in die Hausgemeinschaft besser gelingen kann und ein An-

sprechpartner 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 von 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.