



Beschlussvorlage

Amt: 61 Wurth	Datum: 19.08.2020	Az.: - 0684/KW	Drucksache Nr.: 225/2020
------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	16.09.2020	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	28.09.2020	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Aktivierung von leerstehendem Wohnraum
- Programmstart

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Konzeption zur Aktivierung leerstehender Wohnungen in Lahr wird zugestimmt.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Vorarbeiten durchzuführen und die HH-Mittel für 2021 anzumelden.
- 3) Ein kostenloser Beitritt zum Projekt „Raumteiler“ wird befürwortet.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt weitere Maßnahmen zur Reduzierung von Wohnungsleerstand zu entwickeln.

Anlage(n):

- Anlage 0

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Sachdarstellung:

Die erfreuliche Entwicklung von Lahr im regionalen Kontext erzeugt einen hohen Bedarf an Wohnraum. Dies führt zu einer Verknappung des Wohnraumangebots. Die Stadt versucht durch einen Strauß an Maßnahmen, diesem Bedarf gerecht zu werden. Eine einzelne allgemeingültige Maßnahme gibt es für diesen komplexen Bedarf nicht, da die Ansprüche der unterschiedlichsten Wohnungsnutzergruppen stark voneinander abweichen. Entsprechend agiert die Stadt einerseits durch Maßnahmen zur Begünstigung des Marktes von Wohnraumentwicklung, andererseits versucht sie auch in Bereichen, die der Markt nicht ausreichend befriedigt, korrigierend einzugreifen. Als Einzelmaßnahme, die sich mit dem Segment des bezahlbaren Wohnraums befasst, ist die hier vorgestellte zu sehen.

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp, auch auf Grund der günstigen Bedingungen für den freien Wohnungsmarkt. Dies gilt nicht nur für Alleinerziehende, Senioren, Menschen mit Beeinträchtigungen und Menschen, die im Niedriglohntsektor arbeiten. Immer mehr Bürger machen die Erfahrung, dass sie schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben.

Diese Entwicklung zeichnet sich mittlerweile auch in Lahr deutlich ab. Es gibt zu wenige Wohnungen für Menschen die sich keine hochpreisigen Mieten, also Wohnungen für über 8 €/m², leisten können. Vor diesem Hintergrund wurde vom Land und vom Städtetag Baden-Württemberg das Projekt RAUMTEILER initiiert, bei dem ein neuer Weg zur Wohnraumgewinnung eingeschlagen wird: **Aus Leerstand wird Wohnraum!**

Potenzielle Vermieter sollen durch Anreize dafür gewonnen werden, unter dem für Lahrer Neubauwohnungen üblichen Mietpreisniveau bezahlbar zu vermieten. Im Gegenzug wird das Mietverhältnis von der Stadt Lahr professionell begleitet. Für jeden Vermieter wird ein passender Mieter gefunden, wobei hervorzuheben ist, dass potenzielle Mieter als mietfähig eingestuft werden und nicht als problematisch gelten. Der konkrete Nutzen für die Stadt Lahr liegt darin, Menschen vor Mietschulden und etwaigen Räumungsklagen zu schützen, sowie generell einen sozialen und wohnungswirtschaftlichen Auftrag zu erfüllen.

Ähnliche Konzepte werden bereits in einigen Kommunen erfolgreich verfolgt. Dies sind u.a. Karlsruhe, Emmendingen, Offenburg, Freiburg, Kenzingen, Waldkirch und Konstanz.

Das im Folgenden beschriebene Konzept orientiert sich am erfolgreichen Modell der Stadt Karlsruhe. Diese betreibt bereits seit 2005 eine erfolgreiche Wohnungsakquise (jährlich ca. 50 Neuvermietungen). Ziel ist, dass bezahlbarer Wohnraum für Personen angeboten werden kann, auch solche Wohnungen, die ansonsten wegen Renovierungsbedürftigkeit nicht vermietet werden würden.

Akquise

Primäres Ziel ist es, leerstehenden Wohnraum wieder dem Markt zuzuführen und Personen trotz steigender Mietkosten die Chance auf einen eigenen Mietvertrag geben. Hierzu muss das Projekt mit unterschiedlichen Maßnahmen beworben werden:

- intensive Öffentlichkeitsarbeit (Presseartikel etc.)
- öffentliche Aufrufe
- Informationen auf der städtischen Homepage und in den sozialen Medien
- Flyer, z.B. als Beilage bei der Zusendung von Grundsteuerbescheiden und über Haus & Grund

Folgende Zielgruppen sollen hierbei angesprochen werden:

Eigentümer von Wohnraum:

- die bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können
- die einer Vermietung skeptisch gegenüber stehen oder mit dieser überfordert sind
- denen die notwendigen Mittel zur Nutzbarmachung des Wohnraums fehlen
- von leerstehenden Einliegerwohnungen

Folgende Mieter können unter anderem über das Konzept Wohnraum anmieten:

- Personen, die ein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben
- Familien mit mehreren Kindern
- Alleinerziehende
- Menschen mit Behinderung
- Senioren, die sich verkleinern möchten
- Personen, die akut von Obdachlosigkeit bedroht sind

Anreize

Die Bereitschaft von Vermietern, Wohnungen für diese Zielgruppen zur Verfügung zu stellen, soll durch Anreize geweckt werden. Die Anreize bestehen insbesondere im **Beschwerdemanagement**, in der **Betreuung** der Mieter sowie in **monetärer Form**.

Des Weiteren ist es essenziell, dass die Beratung zu diesem Konzept sehr umfassend und zeitnah erfolgt, sodass sich der Vermieter nicht für einen Interessenten aus dem privaten Immobilienmarkt entscheidet. Die Rahmenbedingungen müssen abgestimmt und klar sein. Die Vereinbarungen zwischen der Stadt und einem potenziellen Vermieter müssen verbindlich und schnell getroffen werden können. Für die Umsetzung des Konzeptes wird ein Kooperationsvertrag zwischen Vermieter und Stadt mit den folgenden Punkten abgeschlossen:

- **Vermittlung** - Personen werden „handverlesen“ und mit einem Vermieter zusammengebracht.
- **Betreuung** - die Betreuung für die gesamte Laufzeit durch einen Mitarbeiter der Verwaltung ist gesetzt.
- **Belegungsrecht** – die Stadt erwirbt ein vertraglich gesichertes Belegungsrecht.
- **Probewohnen** – die Stadt ist im ersten Jahr Vertragspartnerin im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnisses. Bewährt sich der Mieter, erhält er einen eigenen Mietvertrag ab dem zweiten Jahr.
- **Sanierungszuschuss** – abhängig von Art, Größe und Zustand der Wohnung (2.000 € bis max. 7.000 €).
- **Mietausfallgarantie** – die Stadt gewährt eine Mietausfallgarantie über 2 Jahre.
- **Vorfinanzierung Kautions** – die Kautions wird durch die Stadt bei Bedarf vorfinanziert und muss innerhalb von 4 Jahren bei der Stadt beglichen werden.
- **Mieterschulung** – Einführung des Mieters hinsichtlich der Regeln eines Mietverhältnisses

Das Belegungsrecht wird für 10 Jahre vertraglich abgesichert. Sollte der Vermieter eine Auflösung des Vertrages vor Ende der 10 Jahre wünschen, muss der Sanierungszuschuss anteilig zurückgezahlt werden. Letztendlich sollte für den Vermieter kein Zwang bestehen, seine Wohnung vermieten zu müssen.

Der Rückzahlungsbetrag errechnet sich anhand der Höhe des Sanierungszuschusses, verteilt auf die gesamte Laufzeit von 10 Jahren.

Beispiel:

Sanierungszuschuss 5.000 € / Laufzeit: 10 Jahre (120 Monate) / Auflösung nach 6 Jahren / Restlaufzeit 4 Jahre (48 Monate)

$5.000 \text{ €} / 120 \text{ Monate} = 41,67 \text{ €}$

$41,67 \text{ €} * 48 \text{ Monate} = 2.000 \text{ €}$

Die Vermittlung und Betreuung gibt dem Vermieter die Sicherheit, keine zusätzliche Belastung zu haben und bei Problemen schnell eine Lösung zu finden. Des Weiteren werden benötigte Vorlagen und Formulare wie Übergabe- und Abnahmeprotokoll, Bewertungsformular sowie Mustermietvertrag dem Vermieter zur Verfügung gestellt. Bei allen anderen benötigten Unterlagen steht die Stadt beratend zur Seite.

Durch den Sanierungszuschuss soll, neben der Herstellung des Wohnraums, auch der Nachteil ausgeglichen werden der dem Vermieter durch die Belegungsbindung und die Mietobergrenze entsteht.

Die Mietausfallgarantie gibt dem Vermieter in der Anfangszeit eine Sicherheit, nicht durch einen Ausfall der Mietzahlungen geschädigt zu werden. Demgegenüber verpflichtet sich der Vermieter, wenn es zu einer rückständigen Miete kommen sollte, umgehend die Stadt Lahr zu informieren, um so die Rückstände gering halten zu können und in einem gemeinsamen Gespräch eine Lösung erarbeiten zu können. Nach Ablauf von 2 Jahren hat sich gezeigt, ob der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt.

Im Zuge der Übergabe wird eine Mieterschulung stattfinden. Bei dieser Einweisung werden die Inhalte hinsichtlich des Verhaltens in einem Mietverhältnis anhand der konkreten Gegebenheiten vor Ort erklärt, denn letztendlich hat jede Wohnung und jeder Vermieter unterschiedliche Anforderungen. Die Vermieter haben dann die Sicherheit, dass ihre Mieter in den relevanten Themen gründlich und fachkundig unterwiesen worden sind. Die Schulung ist eine Abwandlung des Wohnungsführerscheins, der bereits in der Vergangenheit im Ortenaukreis angeboten wurde – allerdings hauptsächlich für Geflüchtete.

Mietpreise

Um günstigen Wohnraum anbieten zu können, werden nur Mietpreise angenommen, die sich unterhalb der Mietobergrenzen in Lahr bewegen:

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Kaltmiete (max. 7,00 €/m ²)
1 – max. 2 Personen	bis zu 50 m ²	350,00 €
2 – max. 3 Personen	bis zu 65 m ²	455,00 €
3 – max. 4 Personen	bis zu 80 m ²	560,00 €
4 – max. 5 Personen	bis zu 95 m ²	665,00 €
5 – max. 6 Personen	bis zu 110 m ²	770,00 €

Die Nebenkosten sind abhängig von der Art und Ausstattung der Wohnung sowie der Anzahl der Personen und werden daher im Einzelfall ermittelt.

Projektbudget

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes bedarf es personeller und finanzieller Ressourcen. Die Kalkulation des nachfolgend vorgeschlagenen Projektbudgets basiert auf den Erfahrungswerten anderer Städte.

Sowohl die Höhe des möglichen Mietausfalls, als auch mögliche Sanierungszuschüsse sind aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen schwer zu schätzen. Bei der Mietausfallgarantie zeigen Erfahrungen anderer Städte, dass es selten zur Übernahme von Mieten durch die Stadt kommt. Sollte es dennoch zu einer Mietübernahme durch die Stadt kommen, kann davon ausgegangen werden, dass sich diese auf maximal sechs Monate beschränkt, denn die Vermieter sind verpflichtet, sich bei auftretenden Problemen umgehend an die Stadt zu wenden. Somit kann durch die Begleitung des Mietverhältnisses zeitnah eine Lösung gefunden werden.

Der Renovierungszuschuss wird abhängig von den durchzuführenden Renovierungsarbeiten, der Größe der Wohnung und der Anzahl der dort mit Wohnraum zu versorgenden Personen sein. Es wird ein Pauschalbetrag von 2.000,00 € bis zu max. 7.000,00 € ausbezahlt.

Sowohl die Stadt Karlsruhe als auch die Stadt Freiburg begannen mit einem „Startkapital“ von 250.000 €. In einer Stadt vergleichbarer Größe wie Lahr sollten die jährlichen Finanzmittel bei mindestens 75.000 € liegen.

Das Wirtschaftsministerium hat eine Wiedervermietungsprämie ins Leben gerufen. Die Prämie ist ein Förderangebot des Kompetenzzentrums Wohnen BW und kann seit dem 01.07.2020 abgerufen werden. Bei Wiedervermietung einer leerstehenden Wohnung (Leerstand für mind. 9 Monate), erhält die Kommune eine Prämie von 2 Nettomonatsmieten, maximal jedoch 2.000 € je wiedervermieteter Wohnung – die Weitergabe an Dritte ist zulässig. Die Prämie kann auf Wunsch daher auch an den Vermieter weitergegeben werden.

Die L-Bank bietet eine Prämie in Höhe von 2.000 € je neuer bezugsfertiger Sozialwohnung. Durch 2 Förderbescheide entstehen 2021 32 geförderte Neubauwohnungen. Die Stadt kann dadurch 64.000 € beantragen. Der Fördermittelbetrag ist wiederum für wohnungswirtschaftliche Zwecke (u.a. Aktivierung von leerstehendem Wohnraum) einzusetzen.

Soweit durch Bestimmungen städtebaulicher Verträge zu Gunsten sozialen Wohnraums weitere Gelder anfallen, werden diese ebenfalls zur Finanzierung dieser Maßnahme herangezogen werden.

Die Planung sieht vor, das Projekt zunächst mit vorhandenen Arbeitsressourcen der laufenden Verwaltung umzusetzen. Federführend soll es durch die Servicestelle Wohnraum beim Stadtplanungsamt betreut werden. Details hinsichtlich Begleitung und Unterstützung durch Mitarbeiter anderer Abteilungen sind zu gegebener Zeit intern abzustimmen. In diesem Jahr wird der Schwerpunkt des Projektes in der Wohnraumakquise liegen. In den nächsten Jahren werden sich die Aufgaben auf die Wohnraumakquise sowie Betreuung von Vermietern und Mietern verlagern.

Weitergehende Maßnahmen

Da dieses Programm sich überwiegend auf bezahlbaren Mietwohnraum im Bereich des Wohnungsleerstandes bezieht, sieht die Verwaltung die Notwendigkeit, sich im Rahmen des Maßnahmenstrahles auch mit der Frage des höherpreisigen Wohnraumleerstandes auseinanderzusetzen. Diesbezüglich soll ein Wohnungs-Tausch-Anreiz-Programm entwickelt werden. Dieses soll insbesondere den durch das Lebensalter der Bewohner geänderten Wohnansprüchen entgegenkommen und ungenutzte Wohnflächen anderen zur Verfügung stellen. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Wohnstelle beim Stadtplanungsamt neben dieser noch andere Maßnahmen zur Akquise von leerstehendem Wohnraum zu entwickeln und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Fazit der Verwaltung

Am 24.07.2017 wurde die Einführung der Stelle „Servicestelle Wohnraum“ beschlossen. Als Teilaufgabe dieser Stelle wurde u.a. die Akquise von leerstehendem Wohnraum festgelegt. Laut dem damaligen Stand soll es in Lahr 400 leerstehende Wohnungen geben. Im Zensus 2011 wurden sogar 755 leerstehende Wohnungen für Lahr ermittelt.

Neben der Einführung des Projektes möchte sich die Stadt auch dem Programm RAUMTEILER anschließen. Es wurde schon in vielen Kommunen Baden-Württembergs erfolgreich umgesetzt. Aufgrund des kostenlosen Kommunikationsmaterials, der gebündelten Online-Präsenz, der kollegialen Vernetzung und der professionellen Beratung durch den Städtetag Baden-Württemberg ist es ein Erfolg. Mit dem Programm und der breiten Unterstützung des Städtetages sieht die Verwaltung die Möglichkeit, brachliegenden bezahlbaren Wohnraum, der dringend benötigt wird, zu generieren und entsprechenden Personengruppen zur Verfügung zu stellen.

Zusätzlich ist beabsichtigt, Haus & Grund als Kooperationspartner für das Projekt zu gewinnen. Es fand bereits ein Vorgespräch mit den Verantwortlichen von Haus & Grund Lahr statt. Das Konzept wurde in dieser Form befürwortet und eine Unterstützung zugesagt. Es ist vorgesehen, auf einer Informationsveranstaltung für die Mitglieder von Haus & Grund im Oktober, das Konzept vorzustellen und 2-3 Vermieter für einen Projektstart zu gewinnen. Auch wurde eine Kooperation mit den umliegenden Gemeinden (Altlandkreis Lahr) vorgeschlagen, da diese ebenfalls ein großes Potenzial haben. Dieser Vorschlag soll mittelfristig, je nach Projektverlauf, berücksichtigt werden.

Durch rege Bewerbung des Projektes, wie z.B. Internet, Facebook, Vorstellung auf Veranstaltungen, Verteilung von Flyern, soll eine Sensibilisierung sowie eine flächendeckende Information der Bürger für das Thema erreicht werden

Die Verwaltung sieht in dem Projekt eine gute Chance zur Generierung von vorhandenem aber derzeit nicht vermietetem Wohnraum und schlägt dem Gemeinderat vor, dem Projekt in dieser Form zuzustimmen.

Tilman Petters

Karen Wurth

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nicht-öffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.