



Beschlussvorlage

Amt: 61 Wurth	Datum: 17.03.2021	Az.: - 0684/KW	Drucksache Nr.: 58/2021
------------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	05.05.2021	vorberatend	nichtöffentlich	13 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 0 Enthaltungen
Gemeinderat	28.06.2021	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	Amt 20	Abt. 10/102				
Mitwirkung	erfolgt					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht
Behandlung in der Vorlagenkonferenz am 21.04.2021; Freigabe durch den Oberbürgermeister					

Betreff:

Aktivierung von leerstehendem Wohnraum
- Bericht zu Zwischenstand und Fortentwicklung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bewertung zu den Fragen wird zugestimmt, sie soll die Richtschnur für das weitere Vorgehen sein.
3. Die Verwaltung wird nach Ablauf eines halben Jahres eine weitere Bilanz ziehen und dem Gemeinderat vorlegen.

Anlage(n):

- Anlage 0
- Prozess
- Richtlinien
- Kooperationsvertrag
- Flyer Wohnraumaktivierung

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.		

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-

Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)						
<input checked="" type="checkbox"/> Investition	Nicht investive <input type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EUR				
Investition/ Auszahlung	Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag		65.000 € (Planan- satz)			
Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite)	Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand					
SALDO: Finanzierungs- bedarf: Eigenmittel oder Kredite	SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge		Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.)/ Verminderung von Ertrag						
Ertrag / Verminderung von Aufwand						
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)						
Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung		Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe	Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR			
1.						
2.						
3.						
		SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)				
Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						

Sachdarstellung:

Wie wird der Auftrag umgesetzt?

In Lahr herrscht seit Jahren eine große Nachfrage nach Wohnraum. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt ein neues Projekt initiiert. Ziel des Projektes ist es, Vermieter durch verschiedene Anreize und in enger Zusammenarbeit mit der Stadt wieder für eine Vermietung zu motivieren. Es geht darum, leerstehenden Wohnraum einer Nutzung zuzuführen. Die Wiedernutzung von vorhandenem, also bereits gebautem Wohnraum, ist auch ökologisch sinnvoll. Der Beschluss für den Programmstart wurde am 28.09.2020 durch den Gemeinderat der Stadt Lahr gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein passendes Programm für Lahr zu entwickeln, die notwendigen Vorarbeiten durchführen sowie die Haushaltsmittel für 2021 anzumelden. Nach einem halben Jahr soll die Verwaltung im Technischen Ausschuss über den Stand berichten. Im Haushaltsentwurf für 2021 sind 65.000 € eingestellt. Um die Voraussetzungen und den Ablauf des Projekts übersichtlich zu gestalten, hat die Verwaltung den in der Anlage 1 beigefügten Prozess erarbeitet. Dieser baut sich wie folgt auf:

Prozess

Nach Eingang des Wohnungsangebots bei der Stadt Lahr wird ein Besichtigungstermin vereinbart. Im Termin werden die Renovierungsarbeiten (sofern notwendig) besprochen, die Ideen und Wünsche des Eigentümers abgefragt sowie die Personenanzahl, die einziehen kann, festgelegt. Sofern die Wohnung passend für ein Förderprogramm ist (hinsichtlich Wohnungsgröße/Raumanzahl), wird auch auf die Fördermöglichkeiten des Landes verwiesen. Dabei handelt es sich um ein Förderprogramm der L-Bank, welches vor allem für Bestandshalter attraktiv ist und die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Bestand fördert. Durch die Mietpreis- und Belegungsbindungen darf der Wohnraum lediglich an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu einer Miete in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich 20 - 40 % vermietet werden. Hierfür erhält der Vermieter einen einmaligen Landeszuschuss (z.B. 75 m² Wohnfläche und 15-jährige Bindung: 34.275 €).

Entscheidet sich ein Vermieter für eine Vermietung mit der Stadt Lahr, beginnt das Mieterauswahlverfahren. Hat ein Vermieter im Vorfeld Präferenzen hinsichtlich zukünftiger Mieter, werden diese bei der Suche berücksichtigt. Wenn ein Mieter gefunden ist, wird ein Kooperationsvertrag mit der Stadt Lahr abgeschlossen. Für den Abschluss des Kooperationsvertrags gibt es 2 Möglichkeiten.

1. Der Vertrag wird auf 10 Jahre befristet abgeschlossen. Da dieser Zeitraum vielen Eigentümern zu Beginn als sehr lange erscheint, kann ein Kündigungsrecht aufgenommen werden, dass der Vertrag erstmals nach 5 Jahren kündbar ist.

2. Besteht noch sehr viel Unsicherheit seitens des Eigentümers, kann der Kooperationsvertrag auch erst nach dem einjährigen Probewohnen abgeschlossen werden. Allerdings wird auch der Sanierungszuschuss dann erst mit Abschluss eines Kooperationsvertrages ausgezahlt.

Mit Abschluss des Kooperationsvertrages wird parallel zwischen dem Vermieter und der Stadt Lahr ein Mietvertrag im Rahmen des „Probewohnens“ abgeschlossen. Die Stadt Lahr schließt einen befristeten Untermietvertrag mit dem Wohnungsnutzer ab. Mit Beginn des Mietverhältnisses setzt die Mietausfallgarantie sowie die Betreuung des Mietverhältnisses ein. Sofern die Wohnung 9 Monate zuvor leer stand, kann die Kommune die Wiedervermietungsprämie beantragen, welche dann an den Vermieter weitergegeben wird.

Nach 9 Monaten kündigt die Stadt als Hauptmieterin den Mietvertrag mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende und zieht sich als direkte Vertragspartnerin aus dem Mietverhältnis nach einem Jahr zurück. Der Wohnungsnutzer erhält einen eigenen Mietvertrag, wenn es zu keinen Mietausfällen und Problemen kam. Andernfalls muss der Mieter die Wohnung nach dem Probewohnen wieder verlassen.

Ablauf Sanierungszuschuss & Mietausfallgarantie

Die Höhe des Sanierungszuschusses orientiert sich an den durchzuführenden Renovierungsarbeiten. Die Kosten werden bis zu 50 %, höchstens 7.000 €, übernommen. Nach dem Probewohnen bietet die Stadt eine Mietausfallgarantie für 2 Jahre an. Zur Auszahlung der Mietausfallgarantie sowie des Sanierungszuschusses gelten die beigefügten Richtlinien (Anlage 2). Der Kooperationsvertrag bildet die Grundlage der beiden Leistungen. Zur Auszahlung des Sanierungszuschusses dient der Kooperationsvertrag als Nachweis. Wenn die Mietausfallgarantie in Anspruch genommen werden muss und die Stadt in Vorleistung tritt, muss als Nachweis der beigefügte Antrag ausgefüllt werden. Daraufhin erfolgt die Auszahlung der Miete durch die Stadt.

Kooperationsvertrag

Der Kooperationsvertrag ist kein Ersatz für einen Mietvertrag und muss separat betrachtet werden. Mit dem beigefügten Vertragsmuster (Anlage 3) sichert sich die Stadt ein Mitspracherecht bei der Mieterauswahl. Des Weiteren wird im Kooperationsvertrag die Höhe des Sanierungszuschusses festgelegt sowie die Mietausfallgarantie geregelt.

Beispiel 1: Die Stadt und der Eigentümer haben einen Kooperationsvertrag für 10 Jahre. Die Stadt vermittelt Mieter X. Der Mietvertrag wird nach 4 Jahren von Mieter X gekündigt. In diesem Fall muss der Vermieter der Stadt den Auszug mitteilen. Die Stadt kann dann erneut – in Kooperation mit dem Vermieter – einen Mieter suchen.

Beispiel 2: Die Stadt und der Eigentümer haben einen Kooperationsvertrag für 10 Jahre. Die Stadt vermittelt Mieter X, dieser befindet sich in einem unbefristeten Mietverhältnis. Der Eigentümer nimmt nach 5 Jahren sein Kündigungsrecht in Anspruch und der Kooperationsvertrag wird aufgelöst. Der Mietvertrag mit dem Mieter besteht dann nach wie vor. Die Auflösung des Kooperationsvertrages bedeutet lediglich, dass der Vermieter und die Stadt bei einem Auszug des Mieters nicht mehr kooperieren. Bei einer vorzeitigen Auflösung des Kooperationsvertrages muss der Sanierungszuschuss anteilig zurückgezahlt werden.

Was wurde bisher unternommen?

Öffentlichkeitsarbeit

Die Stadt hat in regelmäßigen Abständen Pressemeldungen zum Projekt veröffentlicht. Des Weiteren wurde ein Flyer Ende 2020 selbst erstellt und gedruckt (Anlage 4). Die bisher aufwändigste Maßnahme war der Versand der Flyer über die Abwasserbescheide (ca. 9.000 Flyer). Dadurch konnte jeder Eigentümer oder dessen Vertreter von diesem Projekt erfahren. Es haben sich 39 Eigentümer bei der Stadt gemeldet. Die Öffentlichkeitsarbeit muss allerdings weiterhin kontinuierlich betrieben werden, damit das Projekt nicht in Vergessenheit gerät. Hierzu gibt es die Möglichkeit in regelmäßigen Abständen (z.B. alle 6 Wochen) eine Anzeige in den Mitteilungsblättern der Stadtteile aufzugeben. Dies hat sich in anderen Kommunen als sehr erfolgreich erwiesen. Des Weiteren ist geplant, den Flyer über die verschiedenen Anlaufstellen der Stadt (Kulturbüro, Museum, Stadtmarketing etc.) auszulegen. In einigen Kommunen hat sich auch eine Befragung der Zielgruppe als informativ und hilfreich erwiesen. Sobald erste Vertragsabschlüsse verzeichnet werden, wird dies durch einen Presseartikel publik. Dadurch sollen auch bisher unentschlossene Vermieter angesprochen werden.

Raumteiler und Haus und Grund

Die Stadt ist mittlerweile bei dem Projekt Raumteiler (Initiative des Städtetags BW) angemeldet. Auf der Homepage des Raumteilers kann das Projekt der Stadt aufgerufen werden. Der kollegiale Austausch mit anderen Kommunen ist dabei eine große Unterstützung. Des Weiteren fand Anfang No-

vember 2020 die jährliche Informationsveranstaltung von Haus und Grund im Onlineformat statt. Die Verwaltung hat das Projekt bei der Veranstaltung vorgetragen. Die Verantwortlichen von Haus und Grund befürworten dieses Projekt und bieten gerne Unterstützung an, soweit es möglich ist. Eine rechtliche Einschätzung des Vorgehens und des Kooperationsvertrages durch die Rechtsberatung von Haus und Grund fand ebenfalls statt. Des Weiteren wurden ca. 1.000 Flyer über das jährliche Mitgliederanschreiben von Haus und Grund versendet.

Reaktionen auf Vermieterseite

Anzahl der Rückmeldungen

Nach bisherigem Stand haben sich 39 Eigentümer bei der Stadt Lahr gemeldet, die sich für das Projekt interessieren. Bisher kam es zu 12 Besichtigungen und einem Vertragsabschluss. Bei 5 weiteren Anfragen steht ein Vertragsabschluss in Aussicht. Hier müssen die Wohnungen zuerst noch renoviert werden. Bei den anderen Objekten haben die Eigentümer noch um Bedenkzeit gebeten, oder es sind größere Renovierungsarbeiten notwendig, sodass eine Vermietung noch Zeit benötigt. Bei einem weiteren Fall hat sich der Eigentümer für den Verkauf der Wohnung entschieden.

Grundsätzliche Fragen

- ✓ Können Wohnungsangebote von den umliegenden Gemeinden angenommen werden (Kippenheim, Seelbach, Friesenheim)?
Es sind bereits Anfragen aus umliegenden Gemeinden eingegangen. Das Konzept wurde für die Lahrer Kernstadt und Stadtteile beschlossen, daher werden keine Angebote aus anderen Gemeinden angenommen.
- ✓ Kann auf das „Probewohnen“ verzichtet werden, wenn der Vermieter dies wünscht und stattdessen eine längere Mietgarantie vereinbart werden?
Da der Verzicht auf das „Probewohnen“ auch einen Vorteil für die Stadt darstellen würde (Stadt ist keine direkte Mietvertragspartnerin), empfehlen wir, im Gegenzug die Mietgarantie von 2 auf 4 Jahre zu erhöhen. Die Stadt zahlt die Miete nur im Falle eines Mietausfalls seitens des Mieters und wird diese auch vom Mieter wieder einfordern. Sofern sich abzeichnet, dass der Mieter über Monate keine Mietzahlungen leistet, wird die Stadt auf eine Beendigung des Mietverhältnisses hinwirken. Die Stadt kann den Kooperationsvertrag auch kündigen. Sie wird nicht für Jahre die Miete bezahlen.
- ✓ Kann bei einer vielversprechenden Wohnung ein Sanierungszuschuss von über 7.000 € zugesagt werden?
Auf Grund der derzeitigen angespannten Haushaltslage wird diese Begrenzung als notwendig angesehen.
- ✓ Sofern eine WG vermittelt wird, kann es zu Vertragsabschlüssen mit den einzelnen Personen kommen. Kann die Stadt, für den Fall dass ein Zimmer zeitweise leer steht, eine Mietgarantie zusagen?
Da eine Wohngemeinschaft auch Streitpotential bietet und einen höheren Verwaltungsaufwand für den Vermieter bedeutet, schlägt die Verwaltung vor, bei diesem Modell stärker zu unterstützen und eine Mietgarantie auch im Falle eines zeitweiligen Leerstandes anzubieten.
- ✓ Wird ein Mietzins akzeptiert, der über 8 €/m² liegt? Wo liegt die Grenze?

Es ist nachvollziehbar, dass Vermieter von umfangreich renoviertem Wohnraum oder hochwertigen Wohnungen einen höheren Mietzins benötigen. Allerdings trifft dies dann eine Mietergruppe, die nicht auf eine Unterstützung der Stadt angewiesen ist. Es wird daher vorgeschlagen, dass maximal ein Mietzins bis 8,50 €/m² angenommen wird. Eine Ausnahme gibt es bei der Vermietung als WG bzw. einzelner Zimmer. In diesem Fall ist der Mietzins immer höher.

- ✓ Muss es sich um Leerstand handeln? Bei einigen Anrufern handelt es sich um eine Wiedervermietung?

Nach Rücksprache mit einigen anderen Kommunen schlägt die Verwaltung vor, alle Wohnungsangebote anzunehmen, sofern die Wohnung in einem nutzbaren Zustand und der Mietzins angemessen ist. Dadurch können wir viele Vermieter erreichen und viele Personen bei der Wohnungssuche unterstützen. Um einen Mitnahmeeffekt zu vermeiden, wird die Stadt im Falle einer „normalen“ Wiedervermietung keinen Sanierungszuschuss bezahlen.

- ✓ Können Renovierungskosten, die vor einer Kontaktaufnahme mit der Stadt erfolgt sind, für den Sanierungszuschuss berücksichtigt werden?

Es besteht die Gefahr, dass hier ein Mitnahmeeffekt ausgelöst wird, der nicht beabsichtigt ist. Die Verwaltung empfiehlt, diesem Wunsch nicht nachzukommen.

Gründe für eine Kooperation mit der Stadt

Die Vermieter melden sich aus vielen verschiedenen Gründen. Zu den häufigsten Gründen zählen allerdings:

- ✓ Schlechte Erfahrung
- ✓ Keine Erfahrung im Vermietungsgeschäft
- ✓ „Ideenfindung“, was mit dem Wohnraum passieren soll
- ✓ Ausbau von nicht genutzter Wohnfläche
- ✓ Bisher war die Fluktuation zu groß – man möchte „Ruhe“ reinbringen
- ✓ Die Stadt als Partner bietet viel Sicherheit

Konkrete Abschlüsse in Arbeit

Ein Vertragsabschluss konnte bereits verzeichnet werden. Der Eigentümer eines Einfamilienhauses ist häufig nicht zu Hause und möchte daher einzelne Zimmer vermieten. Ein Besichtigungstermin mit einem Mietinteressenten fand statt. Der Abschluss des Kooperationsvertrags sowie die Vermietung erfolgten bereits.

Bei 2 weiteren Anfragen muss der Wohnraum zuerst umfangreich renoviert werden, da diese Wohnungen bereits seit vielen Jahren nicht mehr genutzt wurden und teilweise veraltete Technik installiert ist. Die jeweiligen Eigentümer streben eine Kooperation mit der Stadt an. Sobald mit den Renovierungsarbeiten begonnen wurde und die Bezugsfertigkeit absehbar ist, werden Vertragsgespräche stattfinden.

Ein weiterer Eigentümer hat die Kooperation mit der Stadt zugesagt. Die Wohnung ist seit ca. einem Jahr leerstehend und kann ohne weitere Renovierungsarbeiten wieder vermietet werden. Nach Freigabe des Eigentümers, werden wir mit der Mietersuche beginnen.

In einem Fall muss die Umschreibung der Immobilie auf den Eigentümer abgewartet werden. Sobald dies erfolgt ist, kann eine Wohnungsbesichtigung und anschließende Mietersuche erfolgen.

Ausblick

Leerstandsanalyse

In Zusammenarbeit mit der Abt. Geoinformation / Sachgebiet Kommunalstatistik wurden Adressen anhand des anonymisierten Melderegisters ermittelt, an denen **KEINE** Personen gemeldet sind. Als Stichtag wurden 31.12.2019, 30.06.2020 sowie 31.12.2020 herangezogen. Dabei konnten insgesamt 326 Adressen ausfindig gemacht werden. Die Adressen wurden alle überprüft – häufig handelte es sich um ein Bauvorhaben, Abriss des Gebäudes, eine gewerbliche Nutzung oder sanierungsbedürftige Gebäude. Aktuell liegen 83 Adressen vor, an denen zum 31.12.2020 keine Personen gemeldet waren und ein tatsächlicher Leerstand anzunehmen ist. Dabei muss beachtet werden, dass nur Adressen aufgeführt werden, an denen **niemand** gemeldet ist. Adressen, an denen Wohnraum teilweise leer steht, können auf diese Weise nicht ausfindig gemacht werden. Hier gibt es die Möglichkeit den Verbrauch (Strom und Wasser) einzelner Wohnungen/Gebäude zu ermitteln. Diese Methode befindet sich allerdings noch in der Prüfung, da sie aufgrund des Datenschutzes nicht ohne Weiteres angewandt werden kann.

Weiteres Vorgehen

Aktuell steht der Vertragsabschluss der o.g. aufgeführten Wohnungen im Fokus. Sollte es zum Abschluss kommen, wird es einen Zeitungsbericht geben, dass mit dem Projekt erste Erfolge erzielt werden. Dabei ist es wichtig, dass auch die Vermieter eine entsprechend positive Rückmeldung geben können. Des Weiteren sollen nach den Vertragsabschlüssen Eigentümer von (bekannten) leerstehenden Adressen aktiv angeschrieben werden. Eine stetige Öffentlichkeitsarbeit wird ebenfalls betrieben. Um Haushaltsmittel in den kommenden Jahren präziser anmelden zu können, Fehler im Verlauf des Projektes zu vermeiden und Vermietern bestmögliche Betreuung bieten zu können, ist es für die weitere Entwicklung des Projektes essentiell, dass wir ausreichend Erfahrung sammeln. Es wird eine halbjährliche Berichterstattung in den Gremien erfolgen. Der nächste Bericht wird Ende des Jahres 2021 vorgelegt. Für den weiteren Verlauf des Projektes ist zu berücksichtigen, dass die vorhandene Stelle, derzeit bis zum 31.12.2021 befristet ist. Um ein erfolgreiches Projekt weiterzuführen, ist eine Entfristung notwendig. Die Entfristung der Stelle (1,0-Stelle, EG 9b) wird aktuell parallel über das Stellenplanverfahren 2021 beantragt.

Im Rahmen der gesamten Strategie steht es auch an, sich mit höherpreisigem Wohnungsleerstand auseinanderzusetzen. Ziel wäre es, einen Wohnungsaustausch zu unterstützen, um gering genutzte Einfamilienhäuser wieder Familien zur Verfügung zu stellen und Senioren den Umzug in Quartiere mit gutem Infrastrukturangebot zu erleichtern.

Dies hatte die Verwaltung bereits beim Beschluss zur Wohnraumaktivierung im Herbst 2020 angesprochen. Einen ersten Austausch dazu hat es bereits im Rahmen des "Raumteilers" und mit der Wohnbau Stadt Lahr GmbH gegeben.

Die Verwaltung bittet, den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Tilman Petters

Sabine Fink

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.