

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 14.11.2018 TOP 10
„Wohnungsbau für alle – Sozialer Wohnungsbau,, als Ziel im Rahmen des Bühl-2025-Prozesses; Vorstellung des Projektes „Vermittlung von privaten Wohnungen“	
Anlage: - Flyer für Vermieter (Anlage 1)	

I. Sachverhalt:

Grundlage für das im Rahmen des Bühl-2025-Prozesses entwickelte strategische Oberziel „Wohnungsbau für alle – Sozialer Wohnungsbau“ bildet die in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 6. Juni 2018 vorgestellte und zugestimmte auf 4-Säulen stehende Wohnungsbaukonzeption für Bühl. Die Basis dieses Säulendiagramms bildet die Studie zur Wohnungsmarktanalyse vom Beratungsunternehmen „empirica ag“, welches das Ergebnis beinhaltet, dass in allen Preissegmenten mehr Wohnraumbedarf besteht, d.h. von preiswert über mittel bis gehoben.

Die in den letzten Jahren bei der Stadt Bühl gestellten Anfragen nach günstigen Wohnungen bestätigen den Wohnraumbedarf auch für die einkommensschwächeren Gruppen in Bühl, welche über das städtische Angebot an Wohnungen nicht mehr bedient werden können. Die sich im Rahmen des Bühl-2025-Prozesses gebildete Modellprojektgruppe „Bedarfsermittlung von Wohnungen“ hatte sich aufgrund der hohen Nachfrageseite das Ziel gesetzt, ein Konzept für diese Bevölkerungsgruppe zu entwickeln. Die Konzeption umfasst dabei die zweite Säule der sozialbenachteiligten Gruppen aus der oben genannten Wohnungsbaukonzeption für Bühl. In ihrer Projektlaufzeit hat die Projektgruppe ein Modell für Bühl erarbeitet, wie Wohnraum für einkommensschwache Gruppen akquiriert werden kann.

Anregungen holte sich die Projektgruppe dabei aus verschiedenen Städten, insbesondere aber über das als Gemeinschaftsprogramm vom Städtetag und Staatsministerium Baden-Württemberg initiierte „RAUMTEILER-Projekt“ und über die daran teilnehmende Stadt Karlsruhe.

Über „RAUMTEILER“ wird derzeit ein Netzwerk zwischen Vermietern, Mietern und Kommunen mittels einer Internetplattform aufgebaut, welche die Vermittlung von privatem Wohnraum unterstützen. Hier können sich die Netzwerker und Interessierte austauschen, Informationen und Ansprechpartner erhalten.

Die Stadt Karlsruhe hat bereits seit dem Jahr 2005 eine Vermittlungsstelle zur Akquirierung von privaten Wohnungen in ihrer Verwaltung aufgebaut und kann zwischenzeitlich auf einen großen Erfahrungsschatz und hohen Wohnungsbestand zurückgreifen. Im Jahr 2017 konnte die Stadt Karlsruhe bereits ca. 680 Wohnungen für über 1.740 Personen zählen.

...

Das Bühler Modell zielt auf Bühler Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen (z.B. Alleinerziehende, Familien, Geringverdiener, ALG I und II, Senioren und Behinderte) sowie auf Flüchtlinge mit guter Bleibeperspektive, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Über das Modell sollen private Vermieter angesprochen werden, die unvermietete Wohnungen oder ungenutzte Immobilien dieser Zielgruppe als neuen Wohnraum zur Verfügung stellen möchten.

Die Stadt Bühl tritt in diesem Zusammenhang als Vermittler zwischen Vermieter und Mieter auf. Den Vermietern werden dabei entsprechende Konditionen angeboten. So kann ein Zuschuss für die Sanierung der neuen Wohnung in einer Höhe von bis zu 5.000 € bewilligt und eine befristete Mietausfallgarantie von bis zu 5 Jahren anberaumt werden. Zudem werden Beratungsgespräche für Mietverträge und Formulare angeboten. Ein wichtiger Baustein, der bereits in Karlsruhe mit viel Erfolg umgesetzt wurde, ist die stetige Betreuung der Mieter und Vermieter während der Mietzeit. Die Stadt Bühl würde hier als Ansprechpartner beiden Parteien gegenüber zur Verfügung stehen.

Im Gegenzug überlässt der Vermieter dem Mieter seine Wohnung für die Dauer von 10 Jahren gemäß den Bühler sozialhilferechtlichen Grenzen („Kosten der Unterkunft“).

Die Projektgruppe sieht mit der Umsetzung dieses Projektes Chancen und Vorteile auf allen Seiten. So können Vermieter sich auf langfristig sichere Mieten verlassen, einen passenden Mieter finden und durch die Kommune eine verlässliche Betreuung erfahren. Für Mieter in schwierigen Lebenssituationen bietet dies die Möglichkeit wieder in die Mitte unserer Gesellschaft anzukommen. Aber auch die Mieter mit geringem Einkommen können ein neues bezahlbares Zuhause finden und haben dadurch wieder die Möglichkeit auf mehr Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Für die Stadt Bühl stellt dies eine günstigere Alternative zum aufwendigen Bau und Unterhalt von Wohngebäuden dar. Durch die dezentrale Verteilung im Stadtgebiet können mit der Umsetzung dieses Projektes Brennpunkte vermieden und eine bessere Integration dieser Gruppen in die Gesellschaft ermöglicht werden. Nicht zuletzt zu vergessen ist hierdurch die Wahrung des sozialen Friedens in einem Stadtquartier.

Das Projekt zur Wohnungsvermittlung sowie dessen Aufbau und Vertragsabwicklung wird im mündlichen Vortrag vorgestellt. Die wichtigsten Informationen hierzu sind im beigefügten Flyer enthalten.

Die Modellprojektgruppe empfiehlt eine gestufte Vorgehensweise, das Projekt „Vermittlung von privaten Wohnungen“ in Bühl umzusetzen. Im ersten Schritt sollen zunächst nur die Vermieter über pressewirksame Werbungen angesprochen werden, um ein gewisses Grundpolster an Angeboten zu erhalten. Diese Leistungen können über das vorhandene Personal gedeckt werden. Sofern dies auf rege Nachfrage stößt, kann das Projekt in die zweite Phase überführt werden, indem mit der eigentlichen Projektarbeit begonnen wird.

...

Nach interner fachbereichsübergreifenden Besprechung wird die Vermittlung von privaten Wohnungen und die Betreuung der Mieter und Vermieter aufgrund des zeitintensiven Aufwands nicht mehr über eigenes Personal gestemmt werden können. Hierfür müssen weitere Ressourcen zur Verfügung gestellt werden, um das Aufgabenspektrum ordentlich bewältigen zu können. In solch einem Fall muss im Zuge des Stellenplans der erhöhte personelle Bedarf und Aufwand überprüft und bei Feststellung des Mehrbedarfs im Stellenplan berücksichtigt werden.

Die Modellprojektgruppe gibt hier zu bedenken, dass in der Übergangsphase nicht alle interessierte Mieter ihre privaten Wohnungen auf Dauer bereitstellen können, bis ein (neuer) Ansprechpartner zur Verfügung steht. Es ist daher ein kurzfristiges Handeln und Umsetzen erforderlich, damit die Wohnungen schnell an Frau und Mann gebracht werden können. Die Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass die Mieter ihre Wohnungen schnell vermieten möchten und teilweise auch müssen.

Die Modellprojektgruppe und die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, das Projekt „Vermittlung von privaten Wohnungen“ zu beschließen und solch eine Anlaufstelle in der Verwaltung neu zu etablieren. Sofern der personelle Aufwand durch eigenes Personal nicht mehr gedeckt werden kann, müssen weitere Ressourcen unter Prüfung des Mehraufwands im Stellenplan schnellstmöglich Berücksichtigung finden.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Für die Umsetzung dieses Projektes werden finanzielle Mittel anfallen:

- Im Haushaltsjahr 2018 wurden bereits Mittel in Höhe von 50.000 € für die Sanierung/Renovierung von Wohnungen bereitgestellt. Diese Mittel werden für das kommende Haushaltsjahr erneut angemeldet.
- Kosten von ca. 3.000 € für Druck und Verteilung der Flyer an alle Haushalte
- Sofern das Projekt in die zweite Phase der Vermittlung und Betreuung überführt wird, sind weitere personelle Ressourcen erforderlich. In solch einem Fall muss im Rahmen der Aufstellung des neuen Stellenplans der erhöhte Aufwand überprüft und im Stellenplan schnellstmöglich berücksichtigt werden.

III. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt das Projekt „Vermittlung von privaten Wohnungen“ und die Etablierung einer solchen Anlaufstelle in der Verwaltung. Sofern der personelle Aufwand durch eigenes Personal nicht mehr gedeckt werden kann, müssen weitere Ressourcen unter Prüfung des Mehraufwands im Stellenplan schnellstmöglich Berücksichtigung finden.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		