



## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

035/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 9,  
Bürgerservice/Soziales

Bearbeitet von:  
Hattenbach, Michael  
Henle, Dietmar

Tel. Nr.:  
82-2463  
82-2402

Datum:  
03.03.2017

### 1. Betreff: Sachstandsbericht "Bündnis für Wohnen in Offenburg"

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Ausschuss für Familie und Jugend	29.03.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	29.05.2017	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Ausschuss für Familie und Jugend nimmt Kenntnis vom Sachstandsbericht „Bündnis für Wohnen in Offenburg“ und empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Zur Erreichung des Ziels „Aktivierung von leer stehendem Wohnraum“ wird die Förderrichtlinie wie beschrieben geändert.
2. Der Sachstandsbericht des „Bündnisses für Wohnen in Offenburg“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

035/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Bürgerservice/Soziales	Bearbeitet von: Hattenbach, Michael Henle, Dietmar	Tel. Nr.: 82-2463 82-2402	Datum: 03.03.2017
---	--	---------------------------------	----------------------

Betreff: Sachstandsbericht "Bündnis für Wohnen in Offenburg"

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Ausgangslage

Im Oktober 2014 wurde das „Bündnis für Wohnen in Offenburg“ unter Federführung der Stadt und der Beteiligung aller relevanten Akteure aus den Bereichen der Wohlfahrtspflege und der Wohnungswirtschaft eingerichtet.

Folgende Ziele wurden definiert:

Ziel 1:

Erhöhung der Zahl von Wohnungen mit einer „günstigen“ Miete im Bestand der großen Offenburger Wohnbauunternehmen

Ziel 2:

Aktivierung von zusätzlichen (Privat-)Wohnungen auch für Personengruppen mit Hemmnissen - Reduzierung der Leerstandsquoten in Stadt- und Ortsteilen, Beseitigung von „Vermieter-Hemmnissen“

Im Gemeinderat am 15.12.2014 wurde erstmals mündlich über die Organisation und die wichtigsten Ergebnisse der Beratung in der Lenkungsgruppe berichtet. Ein erster Sachstandsbericht wurde dem Ausschuss für Familie und Jugend zur Sitzung am 22.4.2015 (Drucksache –Nr. 039/15) gegeben. Des Weiteren wurde am 18.11.2015 der Beschluss zur Einrichtung eines Kontaktbüros „Bündnis für Wohnen“ vorberaten (Drucksache-Nr. 166/15). Mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2015 und 11.4.2016 zum Doppelhaushalt 2016/17 wurden die erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung gestellt.

Diese Vorlage gibt einen Überblick über die bisherigen Bemühungen und Erfolge im Hinblick auf die Aktivierung von leerstehendem Wohnraum und schlägt eine Änderung der Förderrichtlinien zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum vor.

### 2. Bericht des Kontaktbüros Bündnis für Wohnen

Als wesentliche Aufgaben des Kontaktbüros wurden definiert

- Öffentlichkeitsarbeit und Akquise von leerstehenden Wohnungen
- Erstberatung für Privat-Vermietende und Beratung der Privat-Vermietenden über die Vertragsmöglichkeiten (unterhalb Rechtsberatung), Beratung über die Unterstützungsmöglichkeiten durch das Modellprojekt sowie Klärung, unter welchen Bedingungen Vermietende bereit sind, eine leerstehende Wohnung zu vermieten

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

035/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Bürgerservice/Soziales	Bearbeitet von: Hattenbach, Michael Henle, Dietmar	Tel. Nr.: 82-2463 82-2402	Datum: 03.03.2017
---	--	---------------------------------	----------------------

Betreff: Sachstandsbericht "Bündnis für Wohnen in Offenburg"

- Ggf. Ortsbesichtigung und Klärung des Wohnungszustandes und ggf. Weitervermittlung an Wohnbauförderung
- Einbindung der sozialen Organisationen, Vorschlag für Mieter und Mieterinnen
- Vorträge zusammen mit der VHS Offenburg „Private Wohnungsvermietung“ ab 2016 mit zusätzlichen Informationen zum Modellprojekt im Bündnis für Wohnen Offenburg und Vorstellung des „Kontaktbüros für Privat-Vermietende“

## a. Öffentlichkeitsarbeit

Den ersten Pressehinweis gab es im November 2015 im Anschluss an den Ausschuss für Familie und Jugend. Im Mai 2016 gab es dann eine Pressekonferenz mit BM Kopp, in der das ganze Projekt nochmals ausführlich dargestellt wurde. Es erschienen daraufhin Presseartikel in der Tagespresse und dem Offenblatt. Zusätzlich wurde in den Mitteilungsblättern der Ortsverwaltungen informiert. Weitere Berichte folgten.

Außerdem wird das Projekt auf der Homepage der Stadt Offenburg dargestellt.

Im November 2016 gab es zudem bei der VHS für private Vermieter einen Vortrag mit RA Wollenzin und Herrn Henle zum Thema „Private Wohnungsvermietung - Vermeidung von Wohnungsleerstand“ mit 50 Besuchern.

## b. Erfolge / was hat sich getan?

Die Resonanz von Vermietern auf die Öffentlichkeitsarbeit hin war verhalten. Die Bemühungen, leerstehende Wohnungen bei privat Vermietenden zu akquirieren, erweist sich als ein zähes und mühseliges Geschäft. Einmalige Pressehinweise genügen nicht. Eine Pressekampagne muss ständig wiederholt werden, damit das Thema wahrgenommen wird.

Tatsächlich gab es nach den Presseveröffentlichungen im November und auch durch den Vortrag bei der VHS einen gewissen Aufschwung.

Zurzeit gibt es 13 Wohnungsangebote:

1-Zi-Wo	1
2-Zi-Wo	0
3-Zi-Wo	6
4-Zi-Wo	4
5-Zi-Wo	<u>2</u>
	13

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

035/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Bürgerservice/Soziales	Bearbeitet von: Hattenbach, Michael Henle, Dietmar	Tel. Nr.: 82-2463 82-2402	Datum: 03.03.2017
---	--	---------------------------------	----------------------

Betreff: Sachstandsbericht "Bündnis für Wohnen in Offenburg"

Das Kontaktbüro und die Wohnbauförderstelle haben bisher 20 Beratungsgespräche mit potentiellen Vermietern geführt.

Zur ersten durch das Kontaktbüro initiierten Vermietung kam es Anfang Februar 2017. Beim Rest dauert es noch an, weil die Wohnungen erst noch renoviert und Landeszuschüsse erst beantragt werden müssen.

Eine große Hürde in der Arbeit sind die starren Grenzen innerhalb der Landeswohnbauförderung und der damit zusammen hängenden Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen. Auch die Obergrenzen der Kommunalen Arbeitsförderung bei Mietern mit Grundsicherung könne die Vermietung im Einzelfall erschweren bzw. verhindern.

### 3. Änderungsvorschlag

Die Prämien für Vermietende werden bisher nur bezahlt, wenn die zu vermietende Wohnung mindestens ein Jahr leer stand. Diese Einschränkung führt dazu, dass sich bisher nur sehr wenige Vermieter beim Kontaktbüro meldeten. Ein Anreiz, an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten, konnte somit erst selten gesetzt werden. Diese Einschränkung stellt neben den Grenzen bei der Wohnbauförderung und den Mietobergrenzen in der Grundsicherung ein Haupthindernis in der Arbeit des Kontaktbüros Wohnen dar. Insbesondere gelingt es bisher nicht, diejenigen Personen in ein Mietverhältnis zu bringen, die besonders Probleme dabei haben, eine Wohnung zu erhalten, wie z.B. solche, die das Frauenhaus oder auch das Ursulaheim verlassen.

Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist derzeit noch nicht in Sicht. Außerdem ist die Stadt in naher Zukunft verpflichtet, auch Wohnraum für Flüchtlinge bereitzustellen. In dieser Situation sollte Vermietenden ein Anreiz geboten werden, an die Personengruppen zu vermieten, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben.

Die Ziffern 1., 2. und 3. der „Richtlinie der Stadt Offenburg zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum“ sollten deshalb wie folgt geändert werden:

#### 1. Förderprojekt

##### 1.1 Ziel, Budget und Zeitraum

Die Stadt Offenburg stellt nach Maßgabe dieser Richtlinie im Doppelhaushalt 2016/17 100.000 Euro Fördermittel bereit. Diese haben zum Ziel, die ~~seit mindestens einem Jahr~~ im Stadtgebiet der Stadt Offenburg leer stehenden Wohnungen wieder einer Vermietung zuzuführen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

035/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Bürgerservice/Soziales	Bearbeitet von: Hattenbach, Michael Henle, Dietmar	Tel. Nr.: 82-2463 82-2402	Datum: 03.03.2017
---	--	---------------------------------	----------------------

Betreff: Sachstandsbericht "Bündnis für Wohnen in Offenburg"

## 1.2 Förderzwecke sind

- die Aktivierung von zusätzlichen Privatwohnungen für Personen mit Wohnberechtigungsscheinen
- die Reduzierung von Leerstandsquoten in Stadt- und Ortsteilen
- die Beseitigung von Vermietungshemmnissen.

## 2. Voraussetzungen und Förderungsart

Die Stadt Offenburg und ihre Partner/innen schaffen Anreize für Vermietende, ihre Wohnung wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

### 2.1 Voraussetzungen

- Es handelt sich um eine/n privat Vermietende/n
- Die Miete orientiert sich an den Angemessenheitskosten der Unterkunft in der jeweils gültigen Fassung
- Abschluss einer schriftlichen Fördervereinbarung mit dem Vermietenden

### 2.2 Förderungsarten

Die Höhe der Prämie richtet sich nach der Größe der Wohnung und der Vertragsgestaltung.

#### 2.2.1 Prämien – für die Vermietung einer ~~mindestens ein Jahr~~ leerstehenden Wohnung

##### 1.) Vertragsoption VO – 1 und VO – 2

- 1 – Zimmer – Wohnung 750 Euro, bei einer
- 2 – Zimmer – Wohnung 1.000 Euro und ab einer
- 3 – Zimmer – Wohnung 1.250 Euro.

##### 2.) Vertragsoption VO - 0

- 1 – Zimmer – Wohnung 1.500 Euro, bei einer
- 2 – Zimmer – Wohnung 2.000 Euro und ab einer
- 3 – Zimmer – Wohnung 2.500 Euro

#### 2.2.2 Begleitung der Mietenden durch eine Soziale Organisation

Mietende können bei entsprechender Vertragsgestaltung durch eine Soziale Organisation begleitet werden.

##### a)

In der Vertragsoption 1 wird eine Begleitung durch eine der folgenden Sozialen Organisationen vereinbart:

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

035/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Bürgerservice/Soziales	Bearbeitet von: Hattenbach, Michael Henle, Dietmar	Tel. Nr.: 82-2463 82-2402	Datum: 03.03.2017
---	--	---------------------------------	----------------------

Betreff: Sachstandsbericht "Bündnis für Wohnen in Offenburg"

Jugendberufshilfe Ortenau e.V., Lebenshilfe (ambulantes Wohnen), Frauen helfen Frauen Ortenau e.V., Wohnungslosenhilfe, Soziale Rechtspflege, Sozialdienst kath. Frauen, Caritasverband Offenburg Kehl, Diakonie

b)

in der Vertragsoption 2 wird mit einer der folgenden Sozialen Organisation eine Zwischenvermietung vereinbart:

Jugendberufshilfe Ortenau e.V., Lebenshilfe (ambulantes Wohnen), Frauen helfen Frauen Ortenau e.V., Wohnungslosenhilfe, Soziale Rechtspflege

### 3. Voraussetzung für die Gewährung einer Prämie

3.1

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten Rechts, die Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Eigentümergemeinschaften eines zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes im Stadtgebiet von Offenburg inklusive der Ortschaften sind und die die Voraussetzungen nach Ziffer 3.2 erfüllen.

3.2

Sie verfügen über einen ~~mindestens seit einem Jahr~~ leerstehenden Wohnraum und stellen diesen Wohnraum für den vom Kontaktbüro der Stadt Offenburg vorgeschlagenen Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung.

3.3

Die Förderfähigkeit wird im Übrigen vom Kontaktbüro beurteilt. Grundlage der Beurteilung ist der erfasste Standard der Wohnung. Gegebenenfalls findet durch das Kontaktbüro eine Ortsbesichtigung statt.

3.4

Anträge werden bei Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet. Die Bewilligungsstelle der Stadt Offenburg (Kontaktbüro) wählt diejenigen Antragsteller aus, mit denen eine schriftliche Fördervereinbarung zur Gewährung der Fördergelder geschlossen werden soll. Die Auswahl erfolgt aus den vollständig eingegangenen und die Voraussetzungen der Förderung erfüllenden Anträgen.

3.5

Sie vermieten die Wohnung mindestens drei Jahre an den genannten Personenkreis.