



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 9, Bürgerservice/
Soziales

Organisationseinheit Gleichstellung
Fachbereich 9

Bearbeitet von:

Hattenbach,
Michael

Geppert, Regina
Henle, Dietmar

Tel. Nr.:

82-2463

82-2538

82-2402

Datum:

26.10.2015

1. Betreff: Bündnis für Wohnen in Offenburg

2. Beratungsfolge: Sitzungstermin Öffentlichkeitsstatus

1. Ausschuss für Familie und Jugend	18.11.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	14.12.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

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

1. Zur Erreichung des Ziels „Aktivierung von leer stehendem Wohnraum“ wird dem Bündnis für Wohnen ein Budget von jährlich 50.000 Euro zur Verfügung gestellt, welches mit den unter Ziffer 3. beschriebenen Fördermaßnahmen bewirtschaftet wird.
2. Die weiteren Ergebnisse des Bündnisses für Wohnen in Offenburg werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Bürgerservice/ Soziales	Hattenbach, Michael	82-2463	26.10.2015
Organisationseinheit Gleichstellung Fachbereich 9	Geppert, Regina Henle, Dietmar	82-2538 82-2402	

Betreff: 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.

Mit dieser Vorlage kann über bereits umgesetzte Maßnahmen berichtet werden. Konkrete Fördermöglichkeiten, die zur Aktivierung von leer stehendem Wohnraum führen sollen, können dem Gemeinderat zur Beschlussfassung empfohlen werden. Schließlich werden Möglichkeiten aufgezeigt die dem Ziel dienen, die Zahl an Wohnungen mit „günstiger“ Miete zu erhöhen.

2. Bereits umgesetzte Maßnahmen

a. Wohnraum/Beschäftigungsprojekt für obdachlose Frauen

Der Anteil von Frauen unter den Obdachlosen nimmt nach Beobachtung der Fachverbände zu. Obdachlose Frauen sind in besonderer Weise Gefahren ausgesetzt und deshalb auch besonders schutzbedürftig. Die Stadt hat darauf bereits reagiert und eine große Wohnung angemietet, in der Frauen kommunal untergebracht sind. Dieses Angebot reicht jedoch nicht aus.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Bürgerservice/ Soziales	Hattenbach, Michael	82-2463	26.10.2015
Organisationseinheit Gleichstellung Fachbereich 9	Geppert, Regina Henle, Dietmar	82-2538 82-2402	

Betreff: Bündnis für Wohnen in Offenburg

Deshalb hat die Stadt zusammen mit der Obdachlosenhilfe des „AGJ-Fachverband für Prävention und Rehabilitation in der Erzdiözese Freiburg e.V.“ (agj), der das Ursulaheim betreibt, vereinbart, dass die Stadt ein Haus erwirbt, welches von der agj dauerhaft angemietet und obdachlosen Frauen zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt wird. Als geeignetes Objekt wurde das Haus Unterer Angel 48a identifiziert, welches fünf Frauen Wohnraum, ein Büro für eine Betreuungskraft der agj und Räume für ein Beschäftigungsprojekt sowie ein Tagescafé bietet.

Das Objekt eignet sich für den beabsichtigten Zweck aus folgenden Gründen besonders gut:

- Günstiger Kaufpreis
- Lage im Sanierungsgebiet, dadurch Zuschuss zum Kaufpreis 60%
- besonders günstige Lage zum Ursulaheim und auch in Bezug auf Nachbarbebauung (teilweise Wohnen, teilweise Gewerbe)
- nur wenige Umbaumaßnahmen notwendig
- sehr guter Erhaltungszustand, auch bei technischen Anlagen
- Nutzbarkeit des ehemaligen Schankraums mit Nebenflächen für Begegnungsmöglichkeiten und Beschäftigung der obdachlosen Frauen

Der Haupt- und Bauausschuss hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 27.4.2015 2015 der Aufnahme von Verhandlungen und dem Kauf zugestimmt. Mittlerweile konnte der notarielle Kaufvertrag vollzogen und der Mietvertrag mit der agj abgeschlossen werden. Nach einigen kleineren Umbauarbeiten kann voraussichtlich zum 1.3.2016 mit der Belegung des Hauses begonnen werden.

b. Gesellschafterdarlehen an die Wohnbau Offenburg GmbH

Durch ein zunächst tilgungsfreies Gesellschafterdarlehen der Stadt Offenburg über 350.000 Euro wurde die Wohnbau Offenburg GmbH in die Lage versetzt, das Anfang diesen Jahres zum Verkauf angebotene Anwesen Prinz-Eugen-Straße 9/11 mit 16 Mietwohnungen zu erwerben. Das Anwesen hat Potenzial für den Bau weiterer Wohnungen. Es wurde vereinbart, dass die Rückzahlung in einem Betrag erfolgt, sobald dieses Grundstücksteil tatsächlich bebaut wurde, jedoch spätestens zum 31.12.2018. Eine Verlängerung dieser Frist ist durch die Verwaltung möglich, sofern die Stadt hierfür den notwendigen Liquiditätsspielraum hat.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Bürgerservice/ Soziales	Hattenbach, Michael	82-2463	26.10.2015
Organisationseinheit Gleichstellung Fachbereich 9	Geppert, Regina Henle, Dietmar	82-2538 82-2402	

Betreff: Bündnis für Wohnen in Offenburg

Mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise konnte erreicht werden, dass

- die Mietwohnungen und günstige Mieten langfristig gesichert werden können
- die Wohnbau GmbH auch bei weiterhin günstigen Mieten mit diesem Objekt zumindest ein Null-Ergebnis erwirtschaften kann
- die Wohnbau GmbH ein weiteres Baugrundstück erhält auf dem mittelfristig zusätzlicher Wohnraum errichtet werden kann

3. Fördermöglichkeiten zur Aktivierung von leer stehendem Wohnraum für bestimmte Personengruppen

Laut Zensus 2011 gibt es 870 leerstehende Wohnungen in Offenburg. Das Bündnis für Wohnen in Offenburg hat deshalb in einer Projektarbeitsgruppe Vorschläge erarbeiten lassen, wie Wohnungen aus diesem Bestand wieder Wohnzwecken zugeführt werden können. Unter Beteiligung des Deutschen Mieterbunds Offenburg-Lahr e.V., des Caritasverbands Offenburg-Kehl e.V., des St. Ursula-Heim / OAT und des Vereins Frauen helfen Frauen Ortenau e.V. wurden Fördermöglichkeiten zur Aktivierung von leer stehendem Wohnraum für bestimmte Personengruppen erarbeitet. Das Projekt hat folgende Rahmenbedingungen:

- Laufzeit: drei Jahren - Evaluation nach zwei Jahren und Entscheidung über die Weiterarbeit nach der Projektlaufzeit
- Budget: pro Jahr Modellprojekt 50 TEUR ohne Personalkosten
- Zielgruppe Vermietende: Private Vermieter und Vermieterinnen, die leerstehenden Wohnraum besitzen und bereit sind, ihren Wohnraum zu den ortsüblichen Mietsätzen anzubieten
- Zielgruppe Mieter und Mieterinnen: Personen oder Familien mit Wohnberechtigungsschein

Maßnahmen:

3.1. Einrichtung einer festen Anlaufstelle für Menschen, die privat Wohnungen vermieten (könnten) – „Kontaktbüro Bündnis für Wohnen“

Es wird vorgeschlagen, im Fachbereich 9 eine feste Anlaufstelle einzurichten, die Eigentümer von leer stehenden Wohnungen/Häusern berät und Fördermöglichkeiten aufzeigt. Das Kontaktbüro ist nicht mit einer zusätzlichen Personalstelle verbunden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Bürgerservice/ Soziales	Hattenbach, Michael	82-2463	26.10.2015
Organisationseinheit Gleichstellung Fachbereich 9	Geppert, Regina Henle, Dietmar	82-2538 82-2402	

Betreff: Bündnis für Wohnen in Offenburg

Die erforderlichen personellen Ressourcen werden für die nächsten 2 bis 3 Jahre im Fachbereich Bürgerservice und Soziales durch interne Umschichtungen und Prioritätensetzungen zur Verfügung gestellt.

Wesentliche Aufgaben des Kontaktbüros

- Öffentlichkeitsarbeit und Akquise von leer stehenden 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
- 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“

3.2. Anreize setzen und Unterstützung bieten

3.2.1. Prämie für Vermietende

Voraussetzung: Eine mindestens ein Jahr leerstehende Wohnung wird direkt an Personen oder Familien mit Wohnberechtigungsschein vermietet und es werden keine weiteren Unterstützungen vom Modellprojekt genutzt.

Höhe der Prämie:

- 1-Zimmer-Wohnung: 1.500 €
- 2-Zimmer-Wohnung: 2.000 €
- ab 3-Zimmer-Wohnung: 2.500 €.

Bedingung: Vermietung mindestens drei Jahre an Personen oder Familien mit Wohnberechtigungsschein, ansonsten wird anteilige Rückzahlung verlangt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Bürgerservice/ Soziales	Hattenbach, Michael	82-2463	26.10.2015
Organisationseinheit Gleichstellung Fachbereich 9	Geppert, Regina Henle, Dietmar	82-2538 82-2402	

Betreff: Bündnis für Wohnen in Offenburg

3.2.2. Begleitung der Mieter oder Mieterinnen durch soziale Einrichtungen

Vorgehen:

- Vermietende vermieten die Wohnung an Personen oder Familien mit Wohnberechtigungsschein und vereinbaren Begleitung der Mietenden mit einer sozialen Einrichtung
- Vermieterprämie nach 3.2.1 - jedoch halbiert (Mietdauer mindestens 3 Jahre, ansonsten anteilige Rückzahlung)
- Soziale Einrichtung erhält eine monatliche Aufwandspauschale von 50 €
- 24 Monate kann die Aufwandspauschale aus dem städtischen Budget Bündnis für Wohnen Offenburg übernommen werden
- Bei Bedarf kann die Aufwandspauschale maximal weitere 24 Monate hälftig aus dem Budget Bündnis für Wohnen übernommen werden, die andere Hälfte muss der Vermietende übernehmen
- Danach ist eine Begleitung nur noch möglich wenn der Vermietende die Kosten selbst trägt.
- Je nach Größe der Wohnung beträgt das maximale finanzielle Engagement des Bündnisses für Wohnen zwischen 2.550 und 3.050 EUR je Fall.

3.2.3. Zwischenmietvertrag (gewerblicher Vertrag) zwischen Vermietenden und sozialer Einrichtung sowie Vereinbarung zur Begleitung von Mietenden

Beschreibung: Vermietender vermietet Wohnung an soziale Einrichtung, diese gibt Wohnung per Nutzungsvertrag zu Hilfen nach §§ 67-69 SGB XII an Nutzer/innen ab. Gleichzeitig wird die Begleitung für die Mieter/innen vertraglich geregelt. Es besteht keine direkte Rechtsbeziehung zwischen Vermietenden und Nutzenden (Mieter/innen) - Kündigungsschutz für Mietende besteht nicht.

Vermieterprämie nach 3.2.1 - jedoch halbiert (Mietdauer mindestens 3 Jahre, ansonsten anteilige Rückzahlung). Die Soziale Einrichtung regelt das Weitere mit den Vermietenden und Nutzenden (Mieter/innen) sowie ggf. mit dem Bündnis für Wohnen.

Das Nutzungsentgelt beinhaltet auch die Aufwandspauschale für die Begleitung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Bürgerservice/ Soziales	Bearbeitet von: Hattenbach, Michael	Tel. Nr.: 82-2463	Datum: 26.10.2015
Organisationseinheit Gleichstellung Fachbereich 9	Geppert, Regina Henle, Dietmar	82-2538 82-2402	

Betreff: Bündnis für Wohnen in Offenburg

Regelung zur Risikominderung für Soziale Einrichtungen: Mietausfälle sind zu vermeiden, indem der Leistungsträger (z.B. KOA) das Nutzungsentgelt direkt an die soziale Einrichtung auszahlt (gemäß SGB oder freiwilliger Vereinbarung). Sollte es darüber hinaus bei „Selbstzahlern“ oder bei Mieterwechsel (z.B. Renovierungszeit) zu einem Mietausfall kommen, kann in besonderen Ausnahmefällen ein begrenzter Teil vom Bündnis übernommen werden.

3.2.4. Soziale Einrichtungen, die sich in das Modellprojekt einbringen:

Es besteht eine Bereitschaft der Verbände, im Bündnis für Wohnen mitzuwirken. Bei der Begleitung der Mieter oder Mieterinnen nach Ziffer 3.2.2 und bei der Zwischenvermietung nach Ziffer 3.2.3. beteiligen sich:

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

Bei der Begleitung der Mieter oder Mieterinnen nach Ziffer 3.2.2 beteiligen sich:

Sozialdienst katholischer Frauen (SKF)
Caritasverband Offenburg-Kehl
Diakonie

4. Erhöhung der Zahl von Wohnungen mit einer „günstigen“ Miete – mögliche Handlungsfelder der Stadt

Eine Arbeitsgruppe der Wohnungswirtschaft hat eine Reihe von kostentreibenden Faktoren identifiziert, die den Bau von Wohnungen mit „günstiger Miete“ erschweren. Dazu gehören neben gesetzlichen Vorgaben auch Kostenbestandteile, die durch die Stadt beeinflussbar sind wie Bebauungsplanvorschriften, hohe Standards, Gebühren, Grundstückbevorratung und -vergaben, usw.

Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen werden derzeit auch auf Bundes- und Landesebene Diskussionen geführt, welche Möglichkeiten es gibt, Bauen günstiger zu machen. Im Bündnis für Wohnen wurde vereinbart, dass durch die Verwaltung zum einen die erarbeiteten Vorschläge auf ihre tatsächliche Wirksamkeit und Machbarkeit geprüft werden und zum zweiten auch die auf Bundes- und Landesebene noch zu erarbeitenden Lösungen einfließen sollen. Danach erfolgt wieder eine Berichterstattung. Voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2016 soll darüber berichtet und ggf. Beschlüsse des Gemeinderats herbeigeführt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Bürgerservice/ Soziales	Bearbeitet von: Hattenbach, Michael	Tel. Nr.: 82-2463	Datum: 26.10.2015
Organisationseinheit Gleichstellung Fachbereich 9	Geppert, Regina Henle, Dietmar	82-2538 82-2402	

Betreff: Bündnis für Wohnen in Offenburg

5. Projekt „Wohnen für Hilfe“ – ein Projekt des Seniorenbüros

Wohnen für Hilfe vermittelt Wohnpartnerschaften zwischen Vermietenden, die sich Unterstützung im Haushalt wünschen, und Personen, die eine mietreduzierte Bleibe suchen und hierfür Unterstützungsleistungen anbieten. Die Idee dabei ist, dass ältere Menschen, Familien oder andere interessierte Personen ein Zimmer oder auch eine Einliegerwohnung zu einer reduzierten Miete anbieten und im Gegenzug von den Mietern/innen eine Hilfeleistung angeboten wird, wobei pflegerische Tätigkeiten ausgeschlossen sind. Als Faustregel gilt, dass für einen Quadratmeter Wohnraum eine Stunde Arbeit im Monat geleistet wird.

Wohnraum-Gebende werden unterstützt

- im Alltag
- bei der Haus- und Gartenarbeit
- in der Freizeitgestaltung

Wohnraum-Nehmende bewohnen

- ein Zimmer in einer Wohnung
- eine Wohnung im Haus

mietfrei oder mietreduziert

Zielgruppen:

- Familien mit Kindern
- Alleinstehende Personen
- Seniorinnen und Senioren mit Unterstützungsbedarf
- Studierende, die sich bürgerschaftlich engagieren möchten und auf günstigen Wohnraum angewiesen sind

Kontakt-, Informations- und Vermittlungsstelle

- Information
- Beratung
- Anmeldung
- Wohnpartnerschaften-„Matching“
- Gesprächsführung
- Ausgestaltung der schriftlichen Vereinbarungen
- Begleitung begleitet bestehende Wohnpartnerschaften
- Mediation
- Informations- und Erfahrungsaustausch

Diese Stelle wird zunächst als Projekt mit Budgetmitteln des Seniorenbüros betrieben.