



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Familien,
Schulen und Soziales

Bearbeitet von:
Hattenbach, Michael
Rizzo, Stefanie

Tel. Nr.:
82-2463

Datum:
22.10.2019

1. **Betreff:** Sachstandsbericht "Bündnis für Wohnen in Offenburg" und Änderung der Richtlinie zur Aktivierung von Wohnraum

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Ausschuss für Familie und Jugend	25.11.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	16.12.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Ausschuss für Familie und Jugend empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Familien,
Schulen und Soziales

Bearbeitet von:
Hattenbach, Michael
Rizzo, Stefanie

Tel. Nr.:
82-2463

Datum:
22.10.2019

Betreff: Sachstandsbericht "Bündnis für Wohnen in Offenburg" und Änderung der Richtlinie zur Aktivierung von Wohnraum

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. Die Förderrichtlinie wurde dann zuletzt mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.05.2017 geändert (Drucksache-Nr. 035/17).

Diese Vorlage gibt einen Überblick über die bisherigen Bemühungen und Erfolge im Hinblick auf die Aktivierung von Wohnraum und schlägt eine Änderung der Förderrichtlinie zur Optimierung des Konzeptes des „Bündnisses für Wohnen“ vor.

2. Bericht des Kontaktbüros Bündnis für Wohnen

Als wesentliche Aufgaben des Kontaktbüros wurden definiert

- Öffentlichkeitsarbeit und Akquise von Wohnungen
- 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 Wohnung zu vermieten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Familien,
Schulen und Soziales

Bearbeitet von:
Hattenbach, Michael
Rizzo, Stefanie

Tel. Nr.:
82-2463

Datum:
22.10.2019

Betreff: Sachstandsbericht "Bündnis für Wohnen in Offenburg" und Änderung der Richtlinie zur Aktivierung von Wohnraum

- Ggf. Ortsbesichtigung und Klärung des Wohnungszustandes und ggf. Weitervermittlung an Wohnbauförderung
- Einbindung der sozialen Organisationen, Vorschlag von Mieterinnen und Mietern
- 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 folgte eine Pressekonferenz. Zusätzlich wurde in den Mitteilungsblättern der Ortsverwaltungen informiert. Weitere Berichte folgten.

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

Seit November 2016 gibt es zudem jährlich bei der VHS für private Vermieter einen Vortrag zum Thema „Private Wohnungsvermietung - Vermeidung von Wohnungsleerstand“ mit ca. 50 Besuchern.

b. Erfolge / was hat sich getan?

Im Jahr 2017 kam es zur ersten Vermittlung einer Wohnung durch das Bündnis für Wohnen. Seither konnten insgesamt 94 Personen über das Kontaktbüro Wohnen an günstigen Wohnraum zur Miete gelangen. Von diesen 94 Personen sind derzeit noch 91 Personen in so entstandenen Mietverhältnis. Die aktive Öffentlichkeitsarbeit in den letzten Jahren scheint also ihre Wirkung gezeigt zu haben und soll in den nächsten Wochen noch intensiviert werden. Dass 91 der angebahnten 94 Mietverträge weiter bestehen ist ein Erfolg, der so nicht erwartet wurde. Die Auswertung zeigt, dass die bei allen Beteiligten vorherrschende Befürchtung, diese Menschen seien nicht in der Lage, selbständig als Mieter aufzutreten, nicht berechtigt war.

Dass ein Projekt wie das Bündnis für Wohnen eine sinnvolle und zeitgemäße Institution ist, wird auch dadurch deutlich, dass die beteiligten sozialen Organisationen zuhauf potentielle Mietende melden. Mit Stand 01.10.2019 sind beim Kontaktbüro Wohnen 292 Personen auf der Warteliste registriert. Gerade kinderreiche Familien haben offenbar zunehmend Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zur Miete zu finden.

Alle bisher angebotenen Wohnungen konnten vermittelt werden, so dass es derzeit kein Angebot freier Wohnungen gibt, die beim Kontaktbüro des Bündnisses für Wohnen registriert sind. Das Kontaktbüro ist allerdings im Gespräch mit potentiellen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Familien,
Schulen und Soziales

Bearbeitet von:
Hattenbach, Michael
Rizzo, Stefanie

Tel. Nr.:
82-2463

Datum:
22.10.2019

Betreff: Sachstandsbericht "Bündnis für Wohnen in Offenburg" und Änderung der Richtlinie zur Aktivierung von Wohnraum

Vermietenden, die sich zeitnah entscheiden wollen, ob sie ihre Wohnungen über das Bündnis für Wohnen vermieten möchten.

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

3. Änderungsvorschlag

Potentiell Vermietende sind neben dem Erhalt der Prämie vor allem an einem sicheren, dauerhaften und konfliktfreien Mietverhältnis interessiert. Es zeigt sich vermehrt, dass eine Betreuung über den Beginn eines Mietverhältnisses hinaus durch eine der am Bündnis für Wohnen beteiligten sozialen Organisation in vielen Fällen angebracht wäre und den Vermietenden noch mehr Sicherheiten bieten könnte. Zwar ist es mit der bisherigen Förderrichtlinie innerhalb der Vertragsoption VO_1 bereits möglich, diese Zusatzbetreuung zu buchen. Seit Beginn der Arbeit des Kontaktbüros wurde diese Vertragsoption aber von keinem einzigen Vermietenden gewählt; der Erhalt einer höheren Prämie wurde gegenüber einer niedrigeren Prämie in Verbindung mit einer nachgehenden Betreuung bevorzugt.

Bei auftretenden Problemen innerhalb des Mietverhältnisses hätten durch die im Folgenden erläuterten Änderungen die Vermietenden einen Ansprechpartner bei der vermittelnden sozialen Organisation, an den sie sich bei auftretenden Problemen direkt wenden können. Alle Beteiligten am Bündnis für Wohnen versprechen sich davon noch mehr Stabilität in den Mietverhältnissen und somit eine nachhaltigere Einbindung in ein konstantes Mietverhältnis der über das Kontaktbüro vermittelten Wohnungssuchenden.

Da den Vermietern bisher jedoch an einer spürbaren Prämie lag soll zukünftig derselbe Betrag, wie er bisher ohne Begleitung an die Vermieter geleistet wurde, zur Auszahlung kommen.

Die Förderrichtlinie des Bündnisses für Wohnen soll wie in der Anlage 1 (mit Änderungen) und Anlage 2 (Fließtext) dargestellt geändert werden.