

KT-Drucks. Nr. 172/2021

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Amtsleiterin

Michaela Futter

Telefon 07031-663 2128

Telefax 07031-663 92128

m.futter@lrabb.de

Az:

04.10.2021

Erfahrungsbericht zur Umsetzung der Konzeption "Aktivierung von Wohnraumleerstand"

- Beantwortung des Antrags der Fraktion der SPD im Rahmen der Haushaltsberatungen 2021

Antrag

Erfahrungsbericht zum Wohnraumakquise-Modell

Stellungnahme

Das zunehmende Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum bedroht die soziale Stabilität vieler Menschen, die nur über ein geringes Einkommen verfügen. Stigmatisierung, Krisen und eine soziale Abwärtsspirale drohen. Es erfordert deshalb ein tatkräftiges Vorgehen, um die zwangsläufigen sozialen und wirtschaftlichen Folgen die Allgemeinheit zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen und den betroffenen Menschen einen würdigen Verbleib in der Gesellschaft zu ermöglichen.

Um dieser wachsenden Not vieler Menschen im Landkreis entschieden entgegenzutreten, hatte der Kreistag bereits im März 2019 die Stelle eines „Wohnraum-Kümmerers“ geschaffen und eine entsprechende Handlungskonzeption beschlossen (KT-DS 084/2019). Nachdem eine angekündigte Förderung des Landes bis Ende 2019 noch ausgeblieben war,

wurde beschlossen, die Stelle zum 01.07.2020 unabhängig vom Land zu besetzen.

Als Möglichkeit zur teilweisen Refinanzierung hat das Land ab dem 01.07.2020 das Förderprogramm „kommunale Leerstandsaktivierung“ (Wiedervermietungsprämie) des Kommunalfonds aufgelegt. Als Prämie ist die Förderung von zwei Nettomonatskaltmieten, max. jedoch 2.000 € je Wohnung unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Der Leerstand des Wohnraums bestand bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Förderprogramms (soll erweitert werden)
- Der Leerstand bestand zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens 9 Monate
- Die Wiedervermietung erfolgte durch kommunale Aktivitäten im Bereich der Beratung oder Vermittlung
- Das unbefristete oder für die Dauer von mindestens einem Jahr befristete neue Mietverhältnis besteht zum Zeitpunkt der Antragstellung

Am 15.09.2020 startete die Wohnraumakquise im Landkreis Böblingen, begleitet von einer gemeinsamen Pressemitteilung des Landkreises und der beteiligten 22 Kreiskommunen. Die Resonanz der in die Thematik involvierten Fachstellen, Institutionen und Träger auf die Wohnraumakquise war überaus positiv. Mit Pressemitteilungen, einem Interview, stetig wiederkehrenden Annoncen und Mitteilungen in Gemeindeblättern sowie ca. 10.000 verschickten Programmflyern bauen wir seitdem die Bekanntheit der Wohnraumakquise aus.

Die Resonanz von Seiten interessierter Wohnraumeigentümerinnen und -eigentümer war nach dem Programmstart ermutigend. Innerhalb von 6 Wochen meldeten 8 Eigentümerinnen bzw. Eigentümer von 12 Wohneinheiten ihr Interesse an einer Kooperation mit dem Landkreis. Zu diesem Zeitpunkt war die Liste der Wohnraumsuchenden allerdings noch nicht ausreichend befüllt, die Vermittlung verzögerte sich.

Maßgeblich der zweite Corona-bedingte Lockdown sorgte in den Monaten Dezember und Januar zu einem faktischen Stillstand bei den Wohnungsangeboten. Lediglich einige verbliebene Eigentümer konnten in dieser Zeit beraten und unterstützt werden. Zudem zeigte sich, dass die im Programm vorgesehenen Sanierungszuschüsse in einem wohlständigen Landkreis wie Böblingen nicht ausreichend waren.

Mit dem Versand von Programmflyern mit den kommunalen Wasserabrechnungen an alle Eigentümer von Wohnraum im Frühjahr 2021 konnte jedoch eine deutliche Zunahme an Kooperationsinteressenten erreicht werden. In vielen Fällen war die Beratungs- und Verhandlungsintensität allerdings sehr hoch. Viele Eigentümer scheuten die Kosten für die Instandsetzung ihrer Objekte und die Bindung, die sie mit der Inanspruchnahme eines Sanierungszuschusses eingingen.

Am 01.05.2021 konnte schließlich das erste Mietverhältnis durch die Wohnraumakquise abgeschlossen werden.

Seither konnten acht weitere Mietverträge erfolgreich abgeschlossen werden, zwei sind in Vorbereitung. Neue Angebote treffen zwar in geringem Umfang, aber stetig ein.

Mit Stand 04.10.2021 werden uns 26 Mietobjekte von 17 Eigentümern angeboten. Fünf davon können kurzfristig vermietet werden, bei 21 besteht ein Sanierungsbedarf bzw. wird bereits saniert.

Aus Rückmeldungen von kooperierenden Eigentümern erfahren wir einerseits, dass in vielen Kreiskommunen ein hoher Leerstand zu bestehen scheint, andererseits scheint das Programm Wohnraumakquise jedoch noch immer weitgehend unbekannt.

Aktuelle Statistik:

Wohnraumsuchende	405	(135 Parteien)
Davon Familien	79	(inkl. Alleinerziehende)
Kinder	192	
Paare	3	
Einzelpersonen	32	
Nachfrage	mehr als 3 Zimmer:	32
	1 bis 3 Zimmer:	104
Angebote	mehr als 3 Zimmer:	19
	2 bis 3 Zimmer:	7

Fazit:

Das Programm „Wohnraumakquise“ ist inzwischen erfolgreich angelaufen. Nach anfänglichen Hemmnissen konnte eine Basis an Wohnungsangeboten erreicht werden, die regelmäßige Erfolge ermöglicht.

Bei entsprechender Öffentlichkeitsarbeit und positiver öffentlicher Resonanz können wir mittelfristig von einer stetigen Zunahme an kooperationsbereiten Eigentümern ausgehen. Die Wohnraum-Kümmerer Stelle im Modell des Landkreises Böblingen umfasst die Gesamtheit aller anfallenden Tätigkeiten. Der Aufwand, der für das Entstehen und Begleiten eines einzelnen Mietverhältnisses anfällt, lässt daher Erfolge nur in einem niedrigen Maß zu.

Die Praxis zeigt, dass das Erreichen deutlich höherer Zahlen möglich ist. Dies würde jedoch eine personelle Aufstockung erfordern. Die Kreisverwaltung wird deshalb das bisherige Konzept prüfen und fortschreiben. Es soll dann in die Kreisgremien eingebracht und dort erörtert werden.



Roland Bernhard