

Servicestelle Wohnen –

Vermittlung von Wohnraum für benachteiligte Menschen in im Rahmen des „Rastatter Modells“

1. Ausgangslage

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Dies gilt im Besonderen für Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und Menschen, die im Niedriglohnssektor arbeiten. Immer mehr Bürgerinnen und Bürger machen die Erfahrung, dass sie nahezu chancenlos auf dem Wohnungsmarkt sind. Noch schwerer wird es, wenn besondere Anforderungen an den Wohnraum hinzukommen, wie eine altersgerechte Ausstattung bzw. Barrierefreiheit.

Die Stadt Rastatt hat mit dem „Rastatter Modell“ bereits einen wichtigen Schritt unternommen, um bei Neubauten sozialen Wohnraum zu schaffen. Mit Beschluss des Gemeinderats am 13.12.2021 erteilte sie der Verwaltung den Auftrag, ein Konzept für einen weiteren Baustein zu entwickeln. Mit einer Servicestelle Wohnen soll leerstehender Wohnraum aktiviert, an spezifische Personengruppen vermittelt und die Mietparteien über einen längeren Zeitraum nach Bedarf betreut werden. Hier kann die Stadt auf die Erfahrungen des Projekts „Raumteiler“ des Landes Baden-Württemberg und des Städtetags zurückgreifen, an der sich zahlreiche Kommunen in Baden-Württemberg beteiligen.

2. Ziele

- Menschen in prekären Lebenssituationen und mit sehr geringen Chancen auf dem Wohnungsmarkt angemessenen Wohnraum beschaffen und in ein eigenständiges Mietverhältnis vermitteln
- Wohnungssicherung durch frühzeitige Beratung, Unterstützung und Vernetzung mit relevanten Stellen
- Insbesondere leerstehenden Wohnraum in Rastatt aktivieren und reduzieren aber auch andere Bestandswohnungen für die genannten Zielgruppen zugänglich zu machen

3. Zielgruppen

- Personen, die in Rastatt gemeldet sind, sich im Sozialleistungsbezug befinden und auf dem Wohnungsmarkt große Probleme haben, eine Wohnung zu finden, soll angemessener Wohnraum vermittelt werden. Das betrifft insbesondere Alleinerziehende, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, kinderreiche Familien; Wohngeldbeziehende oder Geflüchtete. Dazu gehören ebenfalls Menschen, die akut von Obdachlosigkeit bedroht sind bzw. durch die Stadt in eine Wohnung eingewiesen wurden.
- Auf Seiten der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer sollen Personen angesprochen werden, die einer erneuten Vermietung ihres Wohnraums grundsätzlich

skeptisch gegenüberstehen, damit überfordert sind oder denen die finanziellen Mittel fehlen, um den Wohnraum wieder nutzbar zu machen. Ebenfalls sollen Wohnungen, deren Miete über den vom Sozialgesetzbuch vorgegeben Obergrenzen liegen, in gewissem Umfang für die genannten Zielgruppen erschlossen werden.

4. Maßnahmen

4.1. Akquise von Wohnraum

a) Öffentlichkeitsarbeit, Netzwerkarbeit innerhalb der Stadtgesellschaft:

Das Angebot soll mit unterschiedlichen Maßnahmen beworben werden, wie z.B. durch intensive Öffentlichkeitsarbeit und einer umfangreichen Beratung durch direkte und indirekte Ansprachen möglicher Interessierter. Zusätzlich sollte durch öffentliche Aufrufe, Informationen auf der städtischen Homepage, den sozialen Medien, Presseartikel und entsprechende Flyer, z.B. als Beilage bei der Zusendung von Grundsteuerbescheiden, informiert werden.

b) Kooperationen mit Akteuren auf dem Wohnungsmarkt:

Die Zusammenarbeit mit Genossenschaften und Maklern ist eine weitere Möglichkeit, um Wohnraum zu akquirieren, Mieterinnen und Mieter zu vermitteln und die Vergabepaxis zugunsten der Zielgruppe positiv zu beeinflussen.

c) Beratung für Vermieterinnen und Vermieter:

Interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten umfassende persönliche Beratung und Informationen zu den verschiedenen Möglichkeiten, den Rahmenbedingungen, den Anreizen, dem Vermittlungsprozess und der nachfolgenden Betreuung.

d) Anreize für Vermieterinnen und Vermieter

Die Stadt Rastatt bietet verschiedene Unterstützungsmöglichkeiten an.

Voraussetzungen hierfür sind, dass die Vermietenden eine Miete im Rahmen des Sozialgesetzbuches akzeptieren und ein privatrechtliches Mietverhältnis anstreben.

Die konkreten Vereinbarungen werden in einem Kooperationsvertrag festgehalten.

1. Mietausfallgarantie:

Die Stadt Rastatt gewährt den Vermietenden eine Mietausfallgarantie über eine Laufzeit von drei Jahren nach Abschluss des Mietvertrags. Die Vermietenden erhalten dadurch in den ersten drei Jahren eine Sicherheit, nicht durch einen Ausfall der Mietzahlungen geschädigt zu werden. Sollten die Mietenden in diesem Zeitraum in Zahlungsverzug geraten, wird die Miete von der Stadt übernommen. Demgegenüber verpflichten sich die Vermietenden, wenn es zu einer rückständigen Miete kommen sollte, umgehend, d.h. vor dem Verzug der zweiten Monatsmiete, die Stadt zu informieren, um so die Rückstände gering halten und eine Lösung erarbeiten zu können.

Wenn alle Bemühungen um regelmäßige Mietzahlungen scheitern, erfolgt eine Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermietenden. In diesem Fall garantiert die Stadt eine Ausfallgarantie von bis zu 3 Monatsmieten.

2. Instandsetzung:

Sollte es zu einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrags innerhalb des ersten Jahres kommen und die Mieträume wurden durch die Mietenden beschädigt, wird der Wohnraum wieder in den Zustand vor der Vermietung zurückversetzt. Der Zuschuss der Stadt Rastatt beträgt hier bis zu 5.000 Euro

Die Vermietenden verpflichten sich bei Inanspruchnahme eines städtischen Zuschusses zur Instandsetzung, vertraglich für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren an Personen zu vermieten, die über die Servicestelle vermittelt werden.

3. Sanierungszuschuss auf Antrag

Um bei einem Wohnraum einen vermietungsfähigen Zustand herstellen zu können (zusätzliche Voraussetzung hier: Die entsprechende Wohnung muss mindestens sechs Monate leer stehen), erhalten Vermietende einen Zuschuss zur Sanierung des Wohnraums. Anhand der Erfahrungswerte aus anderen Kommunen werden für den Zuschuss die Kosten der Sanierung maximal bis zu 5.000,- EUR gewährt.

Bei einem barrierefreien Umbau erhöht sich der Zuschuss auf maximal bis zu 7.500,- EUR (hier entfällt die Voraussetzung des Leerstands von 6 Monaten)

Die Vermietenden verpflichten sich bei Inanspruchnahme eines städtischen Sanierungszuschusses, vertraglich für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren an Personen zu vermieten, die über die Servicestelle vermittelt werden.

4. Mietzuschuss

Vermietende, die ihre Wohnungen an Menschen über die Servicestelle vermieten, können einen Mietzuschuss von bis zu 1 EUR pro m² erhalten und die Differenz zu den im SGB vorgegeben Obergrenzen auszugleichen.

Der Mietzuschuss wird für die Dauer des Mietverhältnisses gewährt, längstens für 10 Jahre

4.2. Vermittlung der Mieterinnen und Mieter

Die betreffenden Personen werden aus den genannten Zielgruppen mit großer Sorgfalt zueinander ausgewählt, um Spannungen im Vorfeld zu vermeiden. Dieser Aspekt ist ein deutlicher Vorteil für die Vermietenden gegenüber einer gewohnten Vermietung.

a) Kooperation mit Akteuren im sozialen Bereich (intern und extern):

Mögliche Mieterinnen und Mieter werden in enger Zusammenarbeit mit den verschiedenen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung als auch mit Beratungsstellen, freien Trägern und ggf. weiteren Organisationen nach objektiven Kriterien ausgewählt.

b) Vertragsgestaltung

Bei den unter 4.1. genannten Unterstützungsleistungen durch die Stadt wird eine Kooperationsvereinbarung zwischen Vermietenden, Mietenden und der Stadt Rastatt getroffen, in der die jeweiligen Zuschüsse, Gewährungen sowie die jeweiligen Verpflichtungen geregelt werden.

Der Mietvertrag wird zwischen Mietenden und Vermietenden ohne Beteiligung der Stadt Rastatt geschlossen.

Die Stadt fungiert in diesem Modell nur als Vermittlerin und Begleiterin. Es kommen außer den Regelungen in der Kooperationsvereinbarung keine mietvertraglichen Beziehungen zwischen der Stadt Rastatt und den Vermietenden zustande.

Somit können keine Haftungsansprüche der jeweiligen Mietparteien gegenüber der Stadt Rastatt geltend gemacht werden. Sie begleitet und unterstützt die Vermietenden bei der Auswahl des Mietenden, bei dem Abschluss des Mietvertrags und übernimmt die Betreuung des Mietenden über die gesamte Vertragsdauer, z.B. beim Erstellen der nötigen Anträge bei Behörden und Ämtern. Sollte es zu Störungen des Vertragsverhältnisses, insbesondere aufgrund des Verhaltens des Mietenden kommen, versucht die Stadt Rastatt im beiderseitigen Interesse, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

c) Miethöhe

Die Miethöhe entspricht in Abhängigkeit der Wohnungsgröße den im Rahmen des Sozialgesetzbuches akzeptierten Obergrenzen. Zum Zeitpunkt 2022 beträgt dieser zwischen 7,10 Euro und 7,70 Euro pro m². Je nach Mietobjekt kann zusätzlich ein städtischer Mietzuschuss von bis zu 1 Euro pro m² erfolgen (siehe 4.1 d) Nr. 4)

d) Unterstützung bei der Vertragsvorbereitung für das Mietverhältnis

Die Stadt unterstützt die Mietenden bei den notwendigen behördlichen Anträgen, wie z.B. die Beantragung der Mietzahlung durch das Jobcenter, so dass der Mietvertrag reibungslos zustande kommen kann und die Verpflichtungen des Vertrages eingehalten werden können.

4.3. Betreuung und Beschwerdemanagement mit fester Ansprechperson

Den Vermietenden steht eine Ansprechperson in der Verwaltung zur Seite, die sich während der Laufzeit der Kooperationsvereinbarung bei anfallenden Problemen lotsend um eine schnelle Lösung bemüht. Es erfolgt eine bedarfsorientierte Betreuung sowie eine enge Zusammenarbeit mit notwendigen Fachstellen, Behörden und Beratungsstellen.

5. Weitere flankierende Maßnahmen

- **Einbindung von Ehrenamt (Patenschaften)**

Es wird angestrebt Ehrenamtliche zu gewinnen. Diese

- unterstützen durch ihre Kenntnisse und privaten Netzwerke die Suche nach Wohnungen, sie sprechen Eigentümer und Vermieter gezielt an und vermitteln an die Servicestelle.
- unterstützen Wohnungssuchende bei der Kontaktaufnahme zur Servicestelle.
- unterstützen bei Bedarf beim Bezug und der Einrichtung der Wohnung mit kleineren Renovierungsarbeiten.
- begleiten und unterstützen Mietende ihre Pflichten erfüllen zu können. „Wohnführerschein“ (mögliche Themen: monatliche Mietzahlungen, Lüften, Mittagsruhe, Mülltrennung, Kehrwoche, gute Nachbarschaft...)

- **Prävention zur Vermeidung von Wohnungsverlust**

Der Verlust der eigenen Wohnung ist oft der Beginn einer sozialen Abwärtsspirale. Insbesondere leiden Kinder betroffener Familien unter dieser traumatischen und stigmatisierenden Lebenslage.

Menschen, die eine Kündigung für ihre Wohnung erhalten haben, können sich an den kommunalen Sozialen Dienst der Stadt Rastatt wenden. Dort werden Sie über ihre Möglichkeiten beraten, den Verlust der Wohnung abzuwenden.

- **Thema Antidiskriminierung auf dem Wohnungsmarkt**

Informationsveranstaltungen, Sensibilisierung von z.B. Maklern, Genossenschaften sowie Öffentlichkeitsarbeit.

- **Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit**

Vorstellung der Möglichkeiten des Projekts bei Multiplikatoren wie dem Klimaschutzbeauftragten der Stadt Rastatt, Kirchen, Citymanagement als Unterstützung bei der Reaktivierung von Leerständen.

6. Personelle Ausstattung und interne Vernetzung

6.1. Strukturelle Verortung

Angesiedelt ist die Servicestelle im Kommunalen Sozialen Dienst im Fachbereich Jugend, Familie und Senioren, Kundenbereich Jugendförderung und Soziale Arbeit

6.2. Vernetzung innerhalb der Stadtverwaltung

Zusammenarbeit mit Gebäudemanagement und dem Kundenbereich Ordnungsangelegenheiten

Hier ist eine feste Besprechung einmal im Quartal vorgesehen. Themen: Vermeidung von Obdachlosigkeit, Vermittlung untergebrachter Menschen in ein reguläres Mietverhältnis, aber bei Bedarf auch Rückeinweisung von Mietenden, wenn die Wohnraumvermittlung nicht dauerhaft erfolgreich ist

7. Finanzierung

7.1. Kosten

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Konzepts bedarf es personeller und finanzieller Ressourcen. Die Kalkulation des nachfolgend vorgeschlagenen Projektbudgets basiert wiederum auf Erfahrungswerten anderer Städte und Schätzungen.

So ist davon auszugehen, dass es sich bei der Anmietung gemäß der Bedarfslage um Wohnungen unterschiedlicher Größe handelt. Sowohl die Höhe des Mietausfalls, als auch mögliche Sanierungszuschüsse fallen deshalb in unterschiedlicher Höhe an.

Bezüglich der Mietausfallgarantie kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass sich diese auf maximal drei Monate beschränkt, weil sich die Vermietenden in verpflichten, sich frühzeitig zu melden und so im Rahmen der Hilfeplanung frühzeitig Lösungen gefunden werden können. Da Menschen aus den o.g. Zielgruppen häufig im Transferleistungsbezug sind, kann die Miete bei entsprechenden Schwierigkeiten, (wie z.B. Mietrückstände die zur Kündigung berechtigen, Krankheit, Sucht) außerdem direkt überwiesen werden.

Grundsätzlich wird bei einem Bezug von Sozialleistungen bei der Vermittlung auf die Möglichkeiten einer freiwilligen Abtretung der Kosten für Unterkunft und Heizung an die Vermietenden und die Energieversorger hingewiesen.

a) Sachkosten

- Für die Anreize: Sanierungszuschuss und Instandsetzungen 35.000 EUR/Jahr (kalkuliert), Mietausfallgarantie (geschätzt) 5 Wohnungen / Jahr ´ a 3 Monate a´ 600,- Euro = 9.000 EUR
- Für Öffentlichkeitsarbeit/Wertschätzung: 5.000 EUR/Jahr (Flyer, Werbematerialien)

Kostenart	Annahmen	Summe in EUR
Sanierungskostenzuschuss	max. 5.000 EUR/ bzw. 7.500 EUR (bei barrierefreiem Umbau), der jährlich gedeckelt ist	25.000
Instandsetzungen	Ab dem 2. Jahr 2 Fälle, max. 5.000 EUR/Wohnung	10.000
Mietausfallgarantie	geschätzt: 5 Fälle/Jahr a´ 3 Monate a´ 600 EUR	9.000
Mietzuschuss	Rastatter Modell 1,50 EUR pro m ² (Neubauten) bzw. 1 EUR pro m ² (Bestandswohnungen)	70.000
Öffentlichkeitsarbeit und Wertschätzung Ehrenamtlicher (z.B. Helfertag)	geschätzt	5.000
Gesamtbudget/Jahr in EUR		119.000

b) Personalkosten

1,0 Vzst. (39h/Woche), S11b, Qualifikation Bachelor Soziale Arbeit/Sozialmanagement oder einschlägige Berufserfahrung

Bruttopersonalkosten: ca. 68.500 Euro/ Jahr (bei 100%)

7.2. Nutzung vorhandener Förderprogramme

Bei Aktivierung von Leerstand kann die Kommune einen Zuschuss beantragen und für die genannten Maßnahmen einsetzen. Die Prämie beträgt zwei Nettomonatskaltmieten, maximal 2.000 Euro je vermieteter Wohnung.

[Wohnraumoffensive BW – Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH \(wohnraumoffensive-bw.de\)](http://Wohnraumoffensive BW – Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (wohnraumoffensive-bw.de))

Je nach Entwicklungen auf Landes- und Bundesebene können zukünftig ggf. weitere Fördermittel beantragt bzw. eingesetzt werden.