

VERMIET ES



Evaluationsbericht Wohnraummanagement

Inhalt

Einleitung.....	1
1. Das Esslinger Wohnraummanagement: Entstehung und Hintergründe.....	1
1.1. Vorstellung und Auftrag	1
1.2. Exkurs: Gründe für soziale Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt.....	3
1.3. Wohnungsleerstand in Esslingen.....	3
2. Evaluation	4
2.1. Ziele und Zielgruppen des Konzeptes	4
2.1.1. Zielgruppe vermittelte Personen	4
2.1.2. Zielgruppe Eigentümer:innen	6
2.2. Anreize und Sicherheiten	7
2.3. Kontaktaufnahme durch Eigentümer:innen	11
2.4. Kurzanalyse abgeschlossene Kooperationsverträge	12
2.5. Kurzanalyse der akquirierten Objekte – Einordnung im städtischen Kontext.....	13
2.6. Kurzanalyse der akquirierten Objekte - Mietzins	13
2.7. Analyse des Mitteleinsatzes	14
2.8. Öffentlichkeitsarbeit.....	15
3. Herausforderungen und Lösungsvorschläge - Anpassung der Konzeption.....	16
3.1. Weiterer Bedarf für Wohnungssuchende.....	16
3.2. Öffentlichkeitsarbeit.....	17
3.3. Einbindung bürgerschaftlich Engagierter	17
3.4. Fazit und Ausblick: Effekte des Wohnraummanagements	17
3.5. Lösungsvorschläge und Anpassung der Konzeption	18
Quellenverzeichnis	19
Abbildungsverzeichnis	19

Einleitung

Das Wohnraummanagement (nachfolgend: WM) der Stadt Esslingen akquiriert seit rund drei Jahren leerstehenden Wohnraum im Stadtgebiet der Stadt Esslingen, um diesen im Rahmen einer Kooperation mit den jeweiligen Eigentümer:innen an Menschen mit Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung zu vermitteln. Im Juli 2018 wurde das Konzept zum WM eingebracht und eine Evaluation nach drei Jahren Vollzug zugesagt. Mit dem vorliegenden Bericht werden die Erfahrungswerte und Wirkungen der einzelnen Elemente des WMs dargestellt und analysiert. Der Abschluss des Berichts umfasst eine Weiterentwicklung der Konzeption. Soweit nicht anders genannt, beziehen sich die Daten auf den Stichtag 30.09.2022.

1. Das Esslinger Wohnraummanagement: Entstehung und Hintergründe

1.1. Vorstellung und Auftrag

Im November 2017 wurde die Einrichtung einer Stelle für ein aktives WM durch den Gemeinderat beschlossen und die Verwaltung mit der Erstellung eines Konzepts für das WM beauftragt. Im Juni und Juli 2018 wurde das erarbeitete Konzept in den gemeinderätlichen Gremien vorgestellt, der Beschluss der Umsetzung durch den Gemeinderat erfolgte im Juli 2018. Zum 01. Januar 2019 konnte die Stelle erstmalig besetzt werden.

Das Jahr 2019 zeichnete sich durch eine intensive Vorbereitungs- und Planungsphase aus. Im Zentrum standen, unter Einbindung des städtischen Rechtsamtes, die Klärung rechtlicher Grundlagen und die Erstellung von Musterverträgen. Ergänzend wurden Vordrucke (Erstkontakt, Objektbegebung, Übergabeprotokoll etc.) erarbeitet und Arbeitsprozesse beschrieben, um einen reibungslosen Arbeitsprozess zu gewährleisten. Die praktische Umsetzung des WMs startete nach rechtlicher Freigabe im November 2019. Organisatorisch war die Stelle WM zu Beginn im Sachgebiet Sozialer Wohnraum des Amtes für Soziales, Integration und Sport verortet. Seit Januar 2022 ist sie Teil der Stabsstelle Wohnen im Dezernat IV.

Ziel des WMs ist es, Wohnungseigentümer:innen und Wohnungssuchende zusammen zu bringen. Konkret wird leer stehender Wohnraum im Stadtgebiet akquiriert und dieser im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung an Esslinger Bürger:innen mit sehr geringen Chancen auf dem Wohnungsmarkt vermittelt. Wohnungseigentümer:innen profitieren dabei von weitreichenden Sicherheiten, festen Ansprechpersonen sowie von einer Unterstützung und Entlastung im Vermietungsprozess. Wohnungssuchende aus der städtischen Notfallkartei bekommen über das WM die Chance auf ein langfristiges und bezahlbares Mietverhältnis.

Das WM wirkt als qualitativer Baustein, ergänzend zum bestehenden Angebot des sozialen Wohnraums, und zielt auf eine Verringerung des Wohnungsleerstands im Esslinger Stadtgebiet ab. Der Großteil der Wohnungssuchenden der städtischen Notfallkartei kann so jedoch nicht in privatem Wohnraum untergebracht werden.

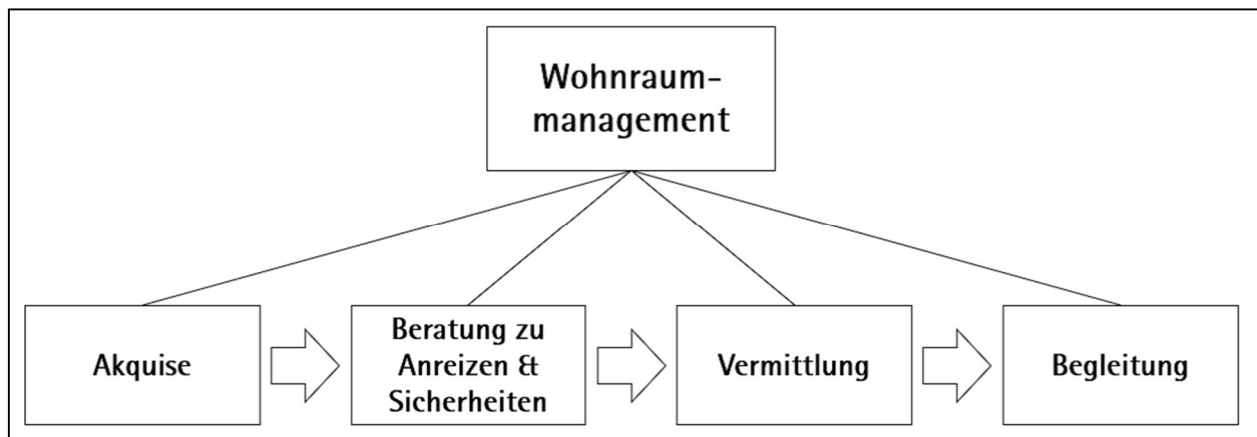


Abbildung 1: Die Elemente des WMs (eig. Darstellung)

Neben den vier Elementen (siehe Abbildung 1) umfasste das im Jahr 2018 beschlossene Konzept folgende Anreize und Sicherheiten:

- Einjähriges Probewohnen bei fester Mietzahlung durch die Stadt
- Sanierungszuschuss zur Nutzbarmachung des Wohnraums
- Mietausfallgarantie über fünf Jahre
- Garantie zur Mietzahlung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Wiederherstellung des angemieteten Zustands bei Problemsituationen

Durch die attraktiven Vorteile einer Kooperation sollten Eigentümer:innen, die über Leerstand verfügen, erreicht und bei der Neuvermietung unterstützt werden. Als Zielgruppe wurden vor allem Eigentümer:innen benannt,

- die negative Erfahrungen mit vorherigen Mieter:innen gemacht haben und einer Neuvermietung skeptisch gegenüberstehen
- sowie Eigentümer:innen, denen die Mittel zur Nutzbarmachung des Wohnraums fehlen und durch die Unterstützung in Form eines Sanierungszuschusses den Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt in Kooperation mit dem WM zur Verfügung stellen.

Als zu vermittelnde Zielgruppe wurden Personen benannt,

- die in Esslingen gemeldet und akut von Obdachlosigkeit bedroht sind,
- die in der städtischen Notfallkartei stehen und über einen Wohnberechtigungsschein des Landes Baden-Württemberg verfügen,
- die auf dem Wohnungsmarkt große Probleme haben (bspw. Familien mit mehr als zwei Kindern, Alleinerziehende, Geflüchtete, Ältere, Menschen mit Behinderungen und Migrant:innen).

Durch eine möglichst passgenaue Vermittlung sollen unproblematische langfristige Mietverhältnisse geschaffen und durch die Begleitung des WMs über die Laufzeit der Kooperationsverträge Konfliktpotentiale früh erkannt und vermittelnd zwischen den Beteiligten bereinigt werden.

So steht das WM sowohl bei der Wohnungsvermittlung als auch während des Mietverhältnisses unterstützend und beratend zur Seite.

Das WM deckt in Zeiten zunehmender Wohnungsnot zwei aus städtebaulicher, gesellschaftlicher und sozialer Sicht wichtige Themen ab: die Vermeidung bzw. Wiederbelegung von

Wohnungsleerstand und die Unterstützung sozial benachteiligter Personen, die Wohnraum in Esslingen suchen.

1.2. Exkurs: Gründe für soziale Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt

Laut einer Studie der Antidiskriminierungsstelle des Bundes sind die Parameter für den Zugang zum Wohnungsmarkt vielfältig. Neben dem sozioökonomischen Status, der Herkunft bzw. Staatsbürgerschaft, dem Alter, dem Geschlecht und der Religion, erschwert oder erleichtert auch der Familienstand die Wohnungssuche. Da insbesondere die muslimische Religionszugehörigkeit mit Fremde und Andersartigkeit in Verbindung gebracht wird, haben insbesondere jene Muslim:innen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt, deren Religionszugehörigkeit sichtbar ist. Die Diskriminierung äußert sich meistens durch einen erschwerten Zugang zu besseren Wohnlagen und folglich ein Verbleib in schlechterem und teilweise prekärem Wohnraum und durch die Forderung eines erhöhten Mietpreises im Vergleich zu nicht-diskriminierten Wohnungssuchenden. (Müller, S. 76 ff.). Laut Bernhard Franke, Kommissarischer Leiter der Antidiskriminierungsstelle des Bundes, genügt oft schon „ein fremd klingender Name [...], um gar nicht erst zur Wohnungsbesichtigung eingeladen zu werden.“ (Franke, o.S.)

Auch in Esslingen sind zahlreiche Personen teilweise schon seit Jahren auf Wohnungssuche, die vor oben genannten Herausforderungen stehen. Hintergrund ist unter anderem, dass Diskriminierungen vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten stattfinden und dort offensichtlich verstärkt werden (Müller, S. 7).

Die Anzahl an Haushalten mit Wohnberechtigungsschein, der erforderlich ist für die Zuweisung zu gefördertem Wohnraum, beträgt 761 (Stichtag 31.12.2021). Die Anzahl der Haushalte, die darüber hinaus einen Wohnungsnotfall melden und folglich in der städtischen Notfallkartei vermerkt sind, beträgt 333, was 953 Einzelpersonen entspricht (Stichtag 31.07.2022) Diese wohnen oftmals in prekären Wohnsituationen, auf beengtem Raum, haben eine Eigenbedarfskündigung oder Räumungsklage vorliegen oder müssen als letzten Schritt in Notunterkünften der Stadt untergebracht werden. In Esslingen sind Bürger:innen mit ausländischem Hintergrund, Alleinerziehende und Rentner:innen mit kleiner Rente in der Notfallkartei überproportional vertreten. Gerade diese von Wohnungsnotfällen betroffenen Personen können in der Vermittlung über das WM berücksichtigt und in Mietverhältnisse mit langfristiger Perspektive vermittelt werden.

1.3. Wohnungsleerstand in Esslingen

Eine Analyse des Wohnungsleerstands in der Stadt Esslingen gestaltet sich nach vorhandener Datenlage als schwierig, unter anderem aufgrund des Nichtbestehens eines Leerstandskatasters. Eine Annäherung lässt nach derzeitigem Stand allein einen Abgleich mit Meldedaten zu, welcher bei einem Wohnungsbestand von 46.299 Wohnungen rund 1.200 leer stehenden Wohnungen (Stichtag 03.03.2022) aufweist, was einem Leerstand in Esslingen von 2,57 % entsprechen würde. Da diese Anzahl u.a. auch Wohneinheiten, die aufgrund von Mieterwechsel oder Entmietung bei Innenentwicklung (kurzfristig) leer stehen, umfasst und zugleich anteiliger Leerstand in Wohnobjekten (bspw. in Mehrfamilienhäusern) nicht enthalten ist, ist diese Zahl jedoch nicht belastbar.

2. Evaluation

2.1. Ziele und Zielgruppen des Konzeptes

In einem ersten Schritt der Evaluation wird auf die Zielgruppen des WMs eingegangen.

2.1.1. Zielgruppe vermittelte Personen

Insgesamt wurden 54 Personen aus der städtischen Notfallkartei über das WM in Wohnraum vermittelt, davon 26 Kinder zwischen null und sechzehn Jahren. Es gab bereits einen Auszug, sodass in die 20 Wohnobjekte insgesamt 21 Haushalte vermittelt wurden. Hierunter sind sieben 1-Personen-Haushalte, sechs 2-Personen-Haushalte, zwei 3-Personen-Haushalte, vier 4-Personen-Haushalte, ein 6-Personen-Haushalt und ein 7-Personen-Haushalt.

Die Art des Wohnungsnotfalls der vermittelten Personen war vielfältig. In absteigender Häufigkeit kann Folgendes genannt werden:

- Eigenbedarfskündigungen
- wohnhaft in sozialer Einrichtung
- beengte Wohnverhältnisse
- wohnhaft in einer Notunterkunft, Anschlussunterbringung oder Obdachlosenunterkunft
- zu hohe finanzielle Belastung durch die Mietzahlungen
- prekäre Wohnsituation
- Auszug aus der gemeinsamen Wohnung mit dem:der Ex-Partner:in

Im Folgenden werden vier Beispiele aus der Praxis geschildert, um den sozialen Auftrag des WMs näher zu erläutern.

Beispiel 1:

Eine dreiköpfige Familie mit Säugling lebte in einer städtischen Notunterkunft, nachdem die Nutzung der vorherigen Wohnung durch das Baurechtsamt untersagt werden musste. Durch die enge Zusammenarbeit mit den beteiligten Stellen des Amtes für Soziales, Integration und Sport konnte die Familie bereits kurz nach der Räumung in die Vermittlung durch das WM aufgenommen werden. Der Aufenthalt der Familie in der städtischen Notunterkunft konnte hierdurch auf wenige Wochen beschränkt und die Familie in eine 3-Zimmer-Wohnung des WMs vermittelt werden.

Beispiel 2:

Eine siebenköpfige Familie lebte in einer Anschlussunterbringung und war aufgrund der Haushaltsgröße zunächst schwer in angemessenen Wohnraum zu vermitteln. Über das WM bot sich der Familie die Chance in ein Reihenhaus mit Garten zu ziehen.

Beispiel 3:

Eine alleinstehende Frau bekam die Möglichkeit, ihre prekäre Wohnsituation zu verlassen und in eine sanierte 1-Zimmer-Wohnung des WMs zu ziehen. Der Schimmel in der vorherigen überbezahlten Wohnung belastete ihre Gesundheit und die erfolglose Wohnungssuche setzte sie auch psychisch unter Druck.

Beispiel 4:

Eine junge Mutter lebte mit ihrer Tochter in einer Mutter-Kind-Einrichtung, die sie verlassen musste und konnte in eine 2-Zimmer-Wohnung in der Altstadt vermittelt werden. So ist für sie eine gute Anbindung an soziale und Bildungseinrichtungen gegeben. Einzige Alternative wäre eine Unterbringung in einer städtischen Notunterkunft gewesen.

Das „Herzstück“ des WMs ist die möglichst passgenaue Vermittlung:

Für eine passgenaue Vermittlung wählt das WM nach Vorliegen der Wohnungsdaten und nach einem Vorgespräch mit dem:der Vermieter:in vorab anhand der Notfallkartei aus, welche möglichen Mietinteressent:innen aus finanzieller und familiärer Sicht passen könnten. Auch Angaben der Personen zur gewünschten Wohnungsgröße und Lage spielen eine Rolle bei der Auswahl. Bei den finanziellen Faktoren spielt insbesondere die berufliche Situation eine Rolle. Oftmals werden bei Vermittlungen Personen mit Leistungsbezug (Wohngeld, ALG II) bevorzugt, da in diesem Fall die Mietzahlungen durch das Jobcenter gesichert sind. Wenn eine Vorauswahl möglicher Mietinteressent:innen getroffen wurde, finden in Teilen Absprache mit Mitarbeiter:innen des Amtes für Soziales, Integration und Sport statt, die ggf. die Hintergründe der Personen in der Notfallkartei und den Verlauf ihrer Wohnungssuche teilweise kennen. Im Anschluss werden mögliche Mietinteressent:innen für ein Erstgespräch kontaktiert. Aus den bisherigen Erfahrungswerten heraus wird je Wohnung die Durchführung von vier bis fünf Wohnungsbesichtigungen mit Mietinteressent:innen und dem:der Eigentümer:in anvisiert, um eventuelle kurzfristige Absagen von Mietinteressent:innen abzufedern (je nach Objekt weicht dies jedoch beidseitig stark ab). Vor Ort findet im Zuge der Besichtigung ein gegenseitiges Kennenlernen statt, woraufhin der:die Eigentümer:in eine Entscheidung treffen kann. Die Entscheidung wird in der Regel den Mietinteressent:innen durch die Mitarbeiterin des WMs mitgeteilt. Nach gleichzeitiger Zusage des Mietinteressenten erfolgt die Begleitung des Abschlusses des Mietvertrags zwischen Eigentümer:in und zukünftigem:r Mieter:in. In Einzelfällen (v.a. bei auswärtigen Eigentümer:innen) wurde jedoch auch von Seiten des:der Eigentümer:in auf ein Kennenlernen mit möglichen Mieter:innen verzichtet und die Mieter:innenauswahl dem WM überlassen.

Gelegentlich kommt es vor, dass interessierte Personen trotz Zusage absagen (müssen):

- In einem Fall betraf dies eine sechsköpfige Familie, deren Hauptversorger in naher Zukunft seine Ausbildung abschließen sollte und daher befürchtet, die Kosten der 4,5-Zimmer-Wohnung nicht bezahlen zu können (sobald die staatliche Unterstützung entfällt).
- Eine alleinerziehende Mutter zeigte großes Interesse an einer 2-Zimmer-Wohnung und bekam eine Zusage, sagte aber ab, da sie bei Wiederaufnahme einer Erwerbstätigkeit die Mietkosten selbst bezahlen muss und befürchtet, dies finanziell nicht stemmen zu können. Daher verbleibt sie vorerst mit ihrem Sohn zusammen im Wohnraum ihrer Eltern.
- Eine weitere Mietinteressentin, die eine Zusage für eine kleine 3-Zimmer-Wohnung hatte, musste leider aus gesundheitlichen Gründen absagen.

An dieser Stelle soll betont werden, dass sich trotz angespanntem Wohnungsmarkt und der vorherrschenden Wohnungsnot die Vermittlung wohnungssuchender Personen in Wohnobjekte des WMs nicht immer leicht gestaltet. Oftmals sind oben genannten Gründe wie die finanzielle

Situation ausschlaggebend dafür, dass sich vor allem erwerbstätige Wohnungssuchende gegen eine vom WM vorgeschlagene Wohnung entschließen. Im Vergleich zu den Mieten des geförderten Wohnungsbaus liegen die Mieten der vermittelten Objekte des WMs durch die Angleichung an die ortsüblichen Vergleichsmiete (nachfolgend: OVM) teils deutlich höher (ungeachtet der steigenden Energiepreise/Nebenkosten).

Des Weiteren kommt es vor, dass Wohnungssuchende (auch in prekärer Wohnsituation) genaue Vorstellungen von ihrem zukünftigen Wohnraum haben und diese durch das Angebot des WMs nicht gedeckt werden können. So wünschen sich beispielsweise einige 2-Personen-Haushalte, bestehend aus einer alleinerziehenden Person mit einem Kind, eine 3-Zimmer-Wohnung statt einer vom Jobcenter finanzierten 2-Zimmer-Wohnung. Auch werden Wohnungen aufgrund eines fehlenden Balkons abgelehnt. Dies betrifft auch Wohnungssuchende, die in städtischen Notunterkünften untergebracht sind oder in prekärem bzw. nicht passendem Wohnraum leben. Das WM arbeitet hier eng mit den städtischen Sozialdiensten zusammen, vor allem auch in der Sensibilisierung dafür, dass oftmals einige Wohnwünsche unerfüllt bleiben.

Im Laufe der zehnjährigen Kooperationslaufzeit kann es durchaus vorkommen, dass sich die Lebensumstände ändern oder aus anderen Gründen ein Auszug erforderlich ist. Ein Mieter:innenwechsel im Rahmen des WMs fand bisher einmal statt. Eine Mieterin hatte mit ihrer Tochter eine 2-Zimmer-Wohnung nach rund 22 Monaten wieder verlassen. Die Wohnung konnte nahtlos wiederbelegt werden, ein Mietausfall kam nicht zum Tragen.

Über die gesamte Laufzeit der Kooperationsverträge ist die Zusammenarbeit mit städtischen wie auch nicht-städtischen Stellen zentral. Zu nennen sind hier beispielhaft die Sozialdienste, das Jobcenter oder auch Einrichtungen, in denen die Personen zuvor wohnhaft waren. Bis auf wenige Ausnahmen ist die Zusammenarbeit geprägt von Kooperation und lösungsorientierten Ansätzen. Enge Absprachen während der Mieter:innensuche erfolgen mit den Mitarbeiter:innen der städtischen Sozialdienste, sofern die potenziellen Mieter:innen in sozialarbeiterischer Betreuung sind. Anhand dieser fachlichen Einschätzungen kann die aktuelle Situation der potenziellen Mieter:innen vorab eingeschätzt und evaluiert werden, ob ein bestimmtes Mietverhältnis in Frage kommen kann. Durchaus anspruchsvoll war im Einzelfall die Berücksichtigung der verschiedenen Interessen und Erwartungshaltungen, auch von Seiten der hauptamtlichen Kolleginnen und Kollegen. Vor allem in der Zusammenarbeit mit nicht-städtischen Einrichtungen sind hier zukünftig intensivere fallbezogene Rücksprachen vorgesehen.

2.1.2. Zielgruppe Eigentümer:innen

In der Akquise wurden die Hintergründe und die Motivation der Zusammenarbeit (wo ersichtlich und benannt) dokumentiert. Der überwiegende Teil der Eigentümer:innen nennt als Beweggründe für eine Kooperation mit der Stadt Esslingen zur Vermietung ihres Wohnraums das soziale Engagement auf der einen und die finanzielle Sicherheit durch die mit der Kooperation einhergehenden Garantien auf der anderen Seite. Die Stadt wird als zuverlässiger Kooperationspartner geschätzt und die Unterstützung beim Vermietungsprozess und die kontinuierliche Begleitung während der Kooperation, insbesondere im Problemfall, herausgehoben. Auswärtige Eigentümer:innen nennen zudem den Vorteil, dass eine Ansprechperson vor Ort anzutreffen ist, die nicht nur in Notfällen das Mietverhältnis begleiten kann. Gemein ist den meisten Kooperationspartner:innen, dass sie ein längeres Mietverhältnis anstreben, um den Vermietungsaufwand möglichst gering zu halten.

In Summe sind es zum Stand 30.09.2022 achtzehn Eigentümer:innen, die eine (oder mehrere) Kooperation(en) mit der Stadt Esslingen eingegangen sind. Zwei davon haben Kooperationen für zwei ihrer Wohnobjekte geschlossen. Sieben der Eigentümer:innen wohnen im Stadtgebiet Esslingen, sechs wohnen im Kreis Esslingen, zwei in Stuttgart, zwei in einem anderen Landkreis in Baden-Württemberg und eine Eigentümerin wohnt in Bayern.

Im Folgenden soll ein kleiner Einblick in die Vielfalt der Kooperationspartner:innen und die Hintergründe der Vermietung gegeben werden:

Beispiel 1:

Ein Ehepaar, das innenstadtnah ein Haus vermietet, machte schlechte Erfahrungen mit den vorherigen Mieter:innen, gegen die eine Räumung erwirkt werden musste. Aufgrund der schlechten Erfahrungen zögerten sie zunächst, ihre Immobilie weiterzuvermieten und Leerstand in Kauf zu nehmen. Die Eigentümerin erfuhr über die digitale Buswerbung im Dezember 2019 vom Angebot des WMs, woraufhin eine Kontaktaufnahme folgte und der erste Kooperationsvertrag des WMs im Februar 2020 geschlossen wurde.

Beispiel 2:

Ein Eigentümer erbt eine 2-Zimmer-Wohnung seines Großvaters, die er zusammen mit seinem Vater sanierte und für soziale Zwecke über das WM vermieten wollte. Der Vater ist der Ansprechpartner und für organisatorische Themen zuständig und der Sohn ist als Kooperationspartner eingetragen.

Beispiel 3:

Ein älteres Ehepaar vermietet mehrere Wohneinheiten in einem Haus in Oberesslingen, zwei davon über das WM. Der Eigentümer saniert viel in Eigenleistung und ist oft vor Ort und steht in gutem Kontakt zu den Mieter:innen.

Beispiel 4:

In einem weiteren Fall ermöglicht die Vermietung einer 3-Zimmer-Wohnung über das WM die finanzielle Sicherheit der alleinerziehenden Eigentümerin.

2.2. Anreize und Sicherheiten

Im zweiten Schritt der Evaluation werden die im Konzept vorgesehenen Anreize und Sicherheiten betrachtet.

Probewohnen

Ursprünglich war im Konzept das Element „*Einjähriges Probewohnen*“ für alle Kooperationen des WMs geplant und vorgesehen. Das Element wird in anderen Städten auf Basis sogenannter „freiwilliger Nutzungsvereinbarungen“ durchgeführt (nicht zu verwechseln mit auf dem Ordnungsrecht basierenden Nutzungsvereinbarungen, also der Unterbringung obdachloser Personen auf Basis der städtischen Satzung). Das „*Einjährige Probewohnen*“ war speziell auf obdachlose Menschen zugeschnitten, die auf besonders große Hürden bei der Wohnraumsuche stoßen und sollte den Einstieg in eine geregelte Wohnsituation nach dem längeren Aufenthalt in

einer Notunterkunft ermöglichen. Durch das WM akquirierter Wohnraum sollte zunächst befristet für ein Jahr durch die Stadt angemietet werden (inkl. Abschluss einer „freiwilligen Nutzungsvereinbarung“) und das Mietverhältnis in der Folge unter den gleichen Konditionen auf den:die Bewohner:in übergehen.

Das Element des Probewohnens konnte auf Anraten des Rechtsamtes nicht angewendet werden. In der Praxis wird das Instrument einer „freiwilligen Nutzungsvereinbarung“ als kritisch angesehen. Die im Bereich der ordnungsrechtlichen Unterbringung mögliche Umsetzung einer untergebrachten Person (zur Not auch mit Zwang unter Hinzuziehung der Polizei) liegt bei einer „freiwilligen Nutzungsvereinbarung“ nicht vor. Bei einer entsprechenden Anwendung des Probewohnens bestünde also das Risiko, dass die Stadt das den Kooperationspartner:innen im Kooperationsvertrag garantierte Ende des Probewohnens nach einem Jahr nicht einhalten könnte, sollte der:die Mieter:in nicht kooperieren. Als mögliches „mietähnliches Nutzungsverhältnis“ müsste dann ggf. sogar eine Räumungsklage in Betracht gezogen werden. Vor diesem möglichen Szenario wurde von einer Umsetzung Abstand genommen. Im Rahmen der Akquise wurde von Seiten interessierter Eigentümer:innen eine entsprechende Möglichkeit nicht nachgefragt.

Sanierungszuschuss

Der *Sanierungszuschuss* dient dazu, den Wohnraum nutzbar zu machen bzw. notwendige Verbesserungen am Wohnraum mit Blick auf das zukünftige Mietverhältnis durchzuführen. Die hierfür nötigen Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen werden bei einer ersten Objektbegehung mit den Eigentümer:innen besprochen. In der Regel erfolgt die Sanierung durch entsprechende Fachfirmen. Bei Sanierungen in Eigenleistung wurde der Zuschuss in Absprache zur Finanzierung von Materialkosten verwendet. Die Inanspruchnahme des Zuschusses während der Laufzeit der zehnjährigen Kooperation ist allerdings nicht möglich.

Je nach Zustand des Wohnraums und der Anzahl der möglichen Bewohner:innen variiert der maximal mögliche Sanierungszuschuss (maximal 3.500 € pro möglichem:r Bewohner:in). Dieser wurde bislang unterschiedlich in Anspruch genommen.

Bei zehn der zwanzig Objekte wurden 80 bis 100 % des Sanierungszuschusses ausgeschöpft, in zwei Fällen wurden 50 bis 79 %, in drei Fällen 30 bis 49 % und in vier Fällen wurde ein relativ geringer Betrag bis zu 29 % des maximal möglichen Sanierungszuschusses ausgeschöpft (siehe Abbildung 2). In einem Fall wurde kein Sanierungszuschuss in Anspruch genommen. Eingesetzt wurden die Zuschüsse beispielsweise zum Tapezieren und Streichen der Wände und Decken, zur Erneuerung der Fußbodenbeläge, zum Austausch undichter Fenster und für den Kücheneinbau.

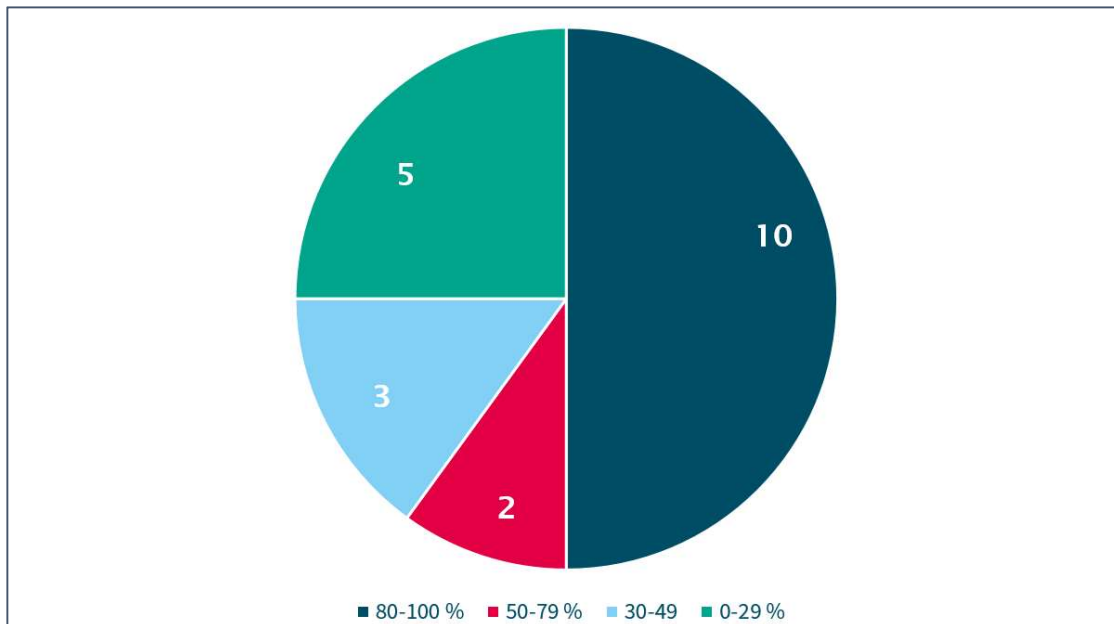


Abbildung 2: Prozentuale Inanspruchnahme des Sanierungszuschusses nach Anzahl der Objekte (eig. Darstellung)

Mietausfallgarantie

Bei einer Kooperation wird den Eigentümer:innen eine fünfjährige *Mietausfallgarantie* zugesichert. Im Falle einer ausbleibenden Mietzahlung übernimmt die Stadt den Mietausfall. Hierzu ist der Stadt ein etwaiger Mietrückstand durch den:die Vermieter:in unverzüglich zu melden, wobei zunächst der:die Mieter:in vorrangig zur Begleichung des Mietzinses verpflichtet ist. Ziel ist in jedem Fall die Klärung und Vermittlung des WMs, bevor etwaige Mietausfälle zu nachhaltigen Problemen im Mietverhältnis führen, was bislang auch erfolgreich war. Die entsprechende Garantie umfasst auch den Leerstand bis zur Neubelegung bei Mieter:innewechseln.

Ein Teil der Eigentümer:innen bestand auf eine sofortige Belegung der Mietwohnung bei Abschluss des Kooperationsvertrages, was im Sinne einer passgenauen Vermittlung in verschiedenen Fällen nicht möglich war. Um den Kooperationsvertrag und Benennungsrecht über zehn Jahre zu generieren, wurde in diesen Fällen ein Mietausfall vor der ersten Belegung/Vermittlung zu Rate gezogen. Dies beanspruchte bislang 6.925,41 € bei fünf Kooperationen (s.a. Kap. 2.7 „Analyse des Mitteleinsatzes“). Bei zwei Kooperationen musste jeweils eine halbe Monatsmiete (bruttokalt) und bei jeweils einer Kooperation eineinhalb, zwei und vier Monatsmieten durch die Stadt übernommen werden, bis die Wohnung belegt werden konnte. Mietausfälle bei laufenden Mietverhältnissen konnten in den bislang wenigen auftretenden Fällen schnell und in guter Zusammenarbeit mit den Eigentümer:innen, den vermittelten Personen und der weiteren zuständigen Stelle (Sozialamt des Landkreises bzw. Jobcenter) behoben werden.

Mietzahlung in Höhe der ortsübliche Vergleichsmiete

Mietobergrenzen SGB II und SGB XII ab 01.08.2021 (Bruttokaltmiete)						
Region	Städte/ Gemeinden	1 Person bis 45 m ²	2 Personen 45 - 60 m ²	3 Personen 60 - 70 m ²	4 Personen 75 - 90 m ²	jede weitere Person 15 m ²
Region A	Altbach Deizisau Denkendorf Esslingen Neuhausen Ostfildern Plochingen Wernau	629,00 €	715,00 €	882,00 €	1.125,00 €	194,00 €

Abbildung 3: Mietobergrenzen des Landkreises Esslingen inkl. kalter Betriebskosten (Landratsamt Esslingen)

Vertraglich geregelt im Kooperationsvertrag wird bei diesem Element eine Differenz zwischen der durch die Mietobergrenzen (nachfolgend: MOG) des Landkreises (siehe Abbildung 3) festgelegten Miethöhe und der für das Mietobjekt ermittelten OVM, die über die Laufzeit des Kooperationsvertrags durch die Stadt ausgeglichen wird. Hintergrund ist, dass den Eigentümer:innen die Mietzahlung in Höhe der OVM zugestanden wird. Dies gilt jedoch nur, insofern der:die Mieter:in nach dem SGB II oder SGB XII leistungsberechtigt ist.

Bislang kam dieses Element bei zwei Kooperationen zu tragen, bei denen seit September 2019 bzw. November 2019 monatlich die Differenz von 127,70 € bzw. 60,28 € an den Eigentümer erstattet wurde. Bei einer dieser Immobilien ist dies immer noch der Fall. Handelt es sich um eine:n Mieter:in ohne Leistungsberechtigung wird die gesamte Miete durch den:die Mieter:in beglichen, sodass die Stadt keine Mietausgleichsdifferenz bezahlen muss. Die bestehende letzte Ausgleichsdifferenz wird bei einem nächsten Mieter:innenwechsel oder durch Anpassung des Mietzinses im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen angepasst.

Insgesamt kostete die Zahlung der Differenz zwischen der MOG und der OVM das WM bisher 4.424,67 €. Durch die im August 2021 durch den Landkreis angehobenen Mietobergrenzen ist derzeit nicht mit einer neuen Anwendung dieses Elementes zu rechnen.

Wiederherstellung angemieteter Zustand in Problemsituationen

Ein weiterer Teil des Konzepts des WMs ist die Zusicherung der Wiederherstellung des angemieteten Zustands in Problemsituationen. Sollten im Laufe des Anmietungsprozesses durch die Mieter:innen Schäden am Wohnraum verursacht worden sein, die diese bei ihrem Auszug nicht begleichen können, übernimmt die Stadt die Reparaturkosten (insofern ein Einholen bei dem:der Mieter:in wie auch einen eventuelle Begleichung über die Kautionserstattung erfolglos verläuft). Das Element kam bisher nicht zum Tragen.

2.3. Kontaktaufnahme durch Eigentümer:innen

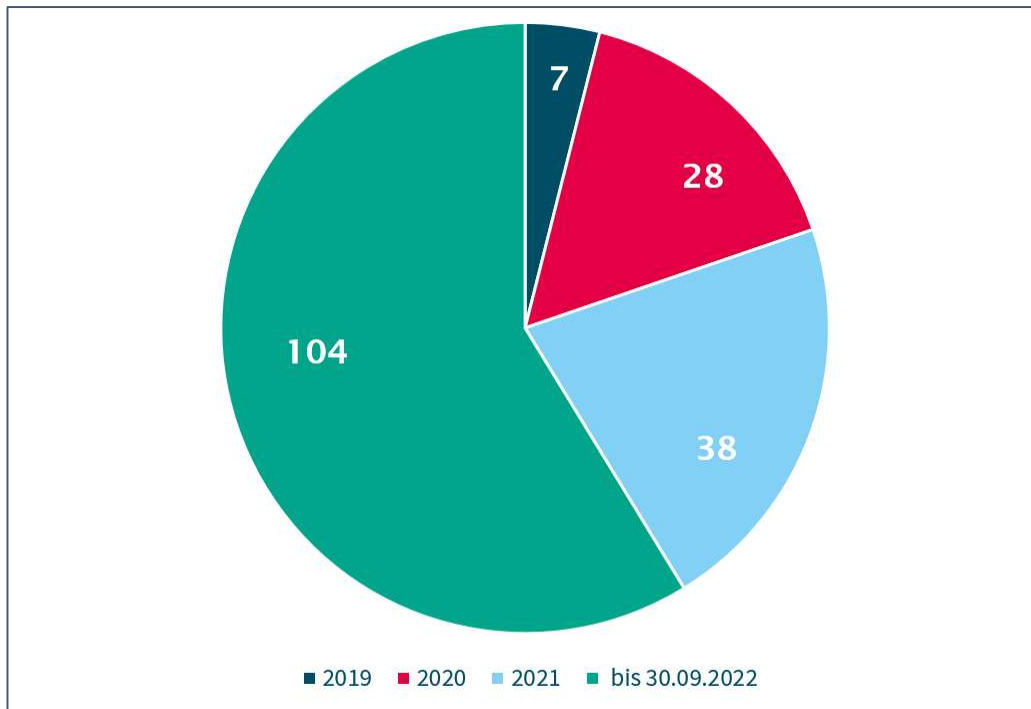


Abbildung 4: Anzahl der Kontaktaufnahmen mit dem WM (eig. Darstellung)

Um die Sorge vor problematischen Mietverhältnissen zu verringern und bei der Sanierung finanziell zu unterstützen, bietet die Stadt Esslingen den Eigentümer:innen umfangreiche Sicherheiten und Garantien. Dieses Angebot, das auf unterschiedlichen Wegen beworben wird, bewegte seit Beginn des WMs bereits 177 Eigentümer:innen zur Kontaktaufnahme mit dem WM. Ein kontinuierlicher Anstieg seit 2019 ist zu verzeichnen. Allein im Jahr 2022 kamen zum Stichtag 30.09.2022 bereits 104 Kontaktaufnahmen zustande (siehe Abbildung 4).

Dieser rasante Anstieg im Jahr 2022 basiert auf umfangreichen Werbemaßnahmen seit Januar 2022. Ein wesentlicher Bestandteil war der Versand eines Beiblatts zum WM mit dem Grundsteuerbescheid. So konnten das WM mittels „Gießkannenprinzip“ alle Eigentümer:innen mit Wohnraum in Esslingen erreichen, auch jene, die auswärts wohnen und durch lokale Öffentlichkeitsarbeit kaum erreicht werden. Das Beiblatt hat dazu beigetragen, den Bekanntheitsgrad des WMs enorm zu steigern. Auch über Ansprachen, z.B. durch Werbung auf Anzeigetafeln in Bussen der SVE, auf der städtischen Homepage und in mehreren Presseartikeln, konnte Wohnraum vermittelt werden. Einige haben zudem über die Städtische Gebäude Esslingen, über den Kommunalen Sozialdienst des Amtes für Soziales Integration und Sport oder über Bekannte von dem WM erfahren und daraufhin Kontakt aufgenommen.

Eine weitere Komponente der Kontaktaufnahme ist die Leerstandsermittlung, bei der Leerstandsmeldungen aus der Bürgerschaft mit Unterstützung anderer städtischer Stellen nachverfolgt werden. Sofern Kontaktdaten von Eigentümer:innen ausfindig gemacht werden können, erfolgt eine postalische Kontaktaufnahme samt Vorstellung des WMs und den Vorteilen einer Kooperation. Seit Beginn wurden 40 Leerstände gemeldet, 20 Eigentümer:innen konnten ermittelt und angeschrieben werden. In den meisten Fällen erfolgt jedoch keine Reaktion. Es konnte über dieses Vorgehen bisher kein Kooperationsvertrag geschlossen werden.

2.4. Kurzanalyse abgeschlossene Kooperationsverträge

Aus den 177 Kontaktaufnahmen der Eigentümer:innen gingen bisher zwanzig Kooperationsverträge hervor, also 11,3 %. Die Gründe für ein Nichtzustandekommen einer Kooperation seitens der Eigentümer:innen sind dabei vielfältig. Laut interner Evaluation entspricht für einige Eigentümer:innen die über den aktuellen Mietspiegel errechnete ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) nicht den Mietzinsvorstellungen. Außerdem bewerten einige die Kooperationsdauer von zehn Jahren als zu lang, da sie beispielsweise selbst in Zukunft den Wohnraum bewohnen möchten oder aus finanziellen Gründen eine Veräußerung in Betracht ziehen. Für einige Eigentümer:innen spricht gegen eine Kooperation, dass der Sanierungszuschuss nicht ausreicht, um den teilweise stark sanierungsbedürftigen Wohnraum nutzbar zu machen und sie die restlichen Sanierungskosten nicht selbst tragen können oder wollen. Es wurde auch Sorge bzgl. der Mieter:innenkielentel genannt. Manche Eigentümer:innen wünschen sich eine umfangreichere Betreuung des Wohnraums und der zukünftigen Mieter:innen im Sinne einer Hausverwaltung, sodass mehr Verantwortung abgegeben werden kann, was durch das WM allerdings nicht leistbar ist. Außerdem wünschen sich einige interessierte Eigentümer:innen ein Mietverhältnis mit der Stadt als Mieterin und nicht mit dem:r Bewohner:in, was im Rahmen des WMs jedoch nicht vorgesehen ist.

Die Gründe für ein Nichtzustandekommen einer Kooperation seitens des WMs sind ebenfalls vielfältig. Bei einem Teil der Kontaktaufnahmen liegt der angebotene Wohnraum nicht im Stadtgebiet. Auch für das WM stehen zu hohe Mietzinsvorstellungen der Eigentümer:innen einem Abschluss einer Kooperation im Wege, um nicht selbst preistreibend zu wirken. Einige Eigentümer:innen möchten nur ein Zimmer einer Privatunterkunft untervermieten oder mehrere Zimmer eines Wohnobjekts jeweils an Einzelpersonen vermieten, was einer WG-Konstellation entspricht. Auch überproportional großer Wohnraum stellt in der Vermittlung eine Problematik dar, da dieser zumeist nicht an Leistungsbeziehende vermittelbar ist (siehe Abbildung 3). So mussten einige Wohnungen mit zum Teil mehr als 150 m² Wohnfläche aufgrund des Risikos einer Nichtbelegung der Wohnung abgelehnt werden. In wenigen Fällen führte auch der Zuschnitt des Wohnraums dazu, dass kein Kooperationsvertrag geschlossen werden konnte.

Beispiel:

Ein besichtigtes Reihenmittelhaus verfügte auf rund 80 m² Wohnfläche nur über zweieinhalb Zimmer. Dieses hätte laut Mietobergrenze mit fünf Personen belegt werden müssen, was aufgrund des Wohnflächenzuschnitts nicht möglich war. Daher kam leider keine Kooperation zustande.

2.5. Kurzanalyse der akquirierten Objekte – Einordnung im städtischen Kontext

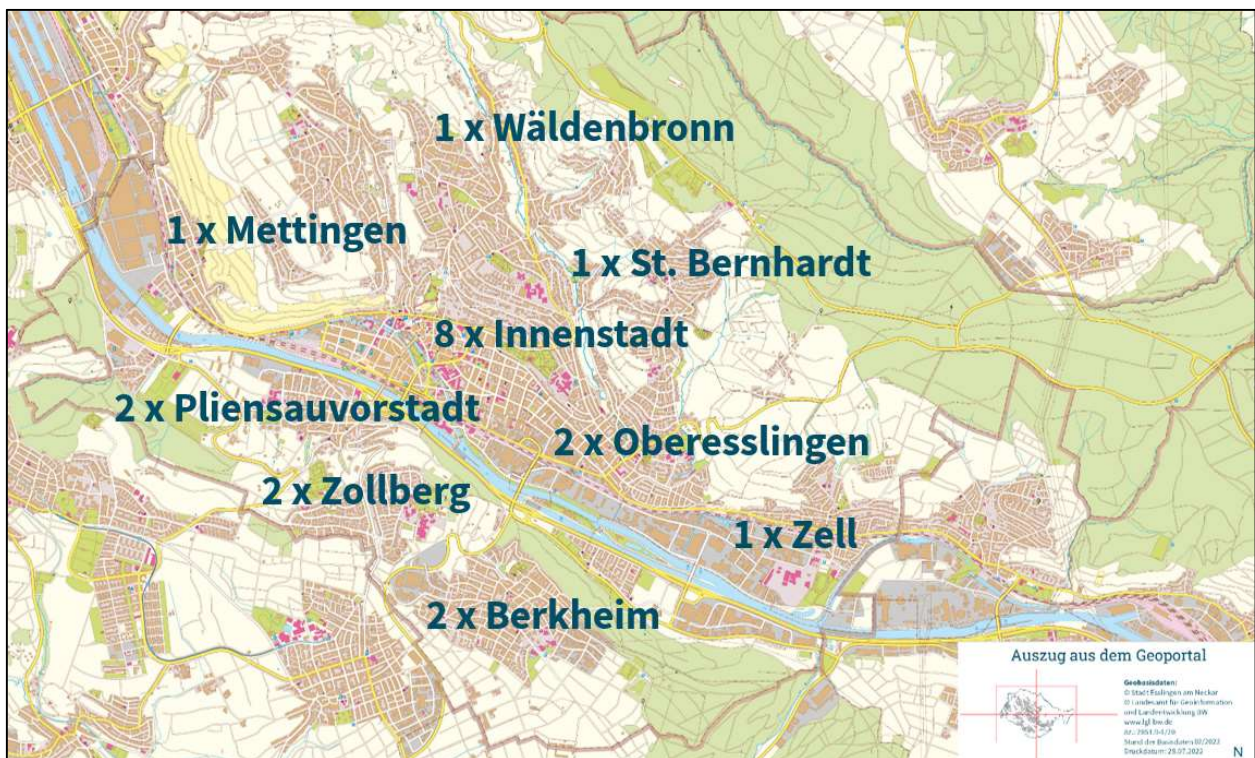


Abbildung 5: Übersicht der Objekte des WMs im Stadtgebiet (Geoportal Stadt Esslingen)

Die bisherigen zwanzig akquirierten Objekte befinden sich alle im Stadtgebiet Esslingen und sind vielfältig in Größe, Sanierungszustand und Alter. Acht Objekte befinden sich in der Innenstadt, zwei in Oberesslingen, zwei in der Pliensauvorstadt, zwei in Berkheim, zwei auf dem Zollberg und jeweils ein Objekt in Wäldenbronn, Zell, Mettingen und St. Bernhardt (siehe Abbildung 5). Acht der akquirierten Objekte wurden vor 1945 erbaut, sechs zwischen 1946 bis 1977 und sechs zwischen 1977 und 1995.

Achtzehn der Objekte sind Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, eines ist ein Reihenhaus und eines ein Einfamilienhaus. Im Durchschnitt haben die Objekte 2,5 Zimmer.

Insgesamt wurden seit Beginn des WMs vor rund drei Jahren 1.241,50 m² Wohnfläche akquiriert und an 54 Wohnungssuchende vermittelt wurden (unter Berücksichtigung, dass bereits ein Mieter:innenwechsel eines 2-Personen-Haushalts stattfand). Dies entspricht knapp 22 m² pro Bewohner:in.

2.6. Kurzanalyse der akquirierten Objekte - Mietzins

Die durchschnittliche OVM in Esslingen betrug unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen im Jahr 2020 8,64 €/m² und aktuell laut Mietspiegel 2022 8,99 €/m². Für die bisher abgeschlossenen Kooperationsverträge betragen die vereinbarten Mieten im Durchschnitt 9,15 €/m². Die vereinbarten Mieten reichen von 8,05 €/m² für ein kleines Einfamilienhaus bis 14,23 €/m² für eine 1-Zimmer-Wohnung. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete wurde jeweils anhand des aktuellen Mietspiegels berechnet.

2.7. Analyse des Mitteleinsatzes

Das jährliche Etat für das WM betrug in den Jahren 2020 und 2021 jeweils 180.000 €. Im Jahr 2022 beträgt es 150.000 €, wovon bis zum Stichtag (30.09.2022) 46.601,66 € ausgegeben wurden. Folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Kosten nach Jahr und Posten.

Posten	Jahr	Ausgaben
Öffentlichkeitsarbeit Summe: 8.003,43 €	2019	883,48 €
	2020	121,80 €
	2021	4.462,40 €
	2022*	2.535,75 €
Sanierungszuschüsse Summe: 120.654,66 €	2020	24.419,91 €
	2021	59.577,54 €
	2022*	36.657,21 €
Differenz MOG / OVM Summe: 4.424,67 €	2020	281,97 €
	2021	-
	2022*	4.142,70 €
Mietausfall Summe: 6.925,41 €	2020	1.416,13 €
	2021	2.243,28 €
	2022*	3.266,00 €

Abbildung 6: Verteilung des Gesamtbudgets nach Jahr und Posten (*bis zum Stichtag 30.09.2022, eig. Darstellung)

Die Gesamtausgaben, die für das WM seit Beginn im Jahr 2019 getätigt wurden belaufen sich auf 140.008,17 €.

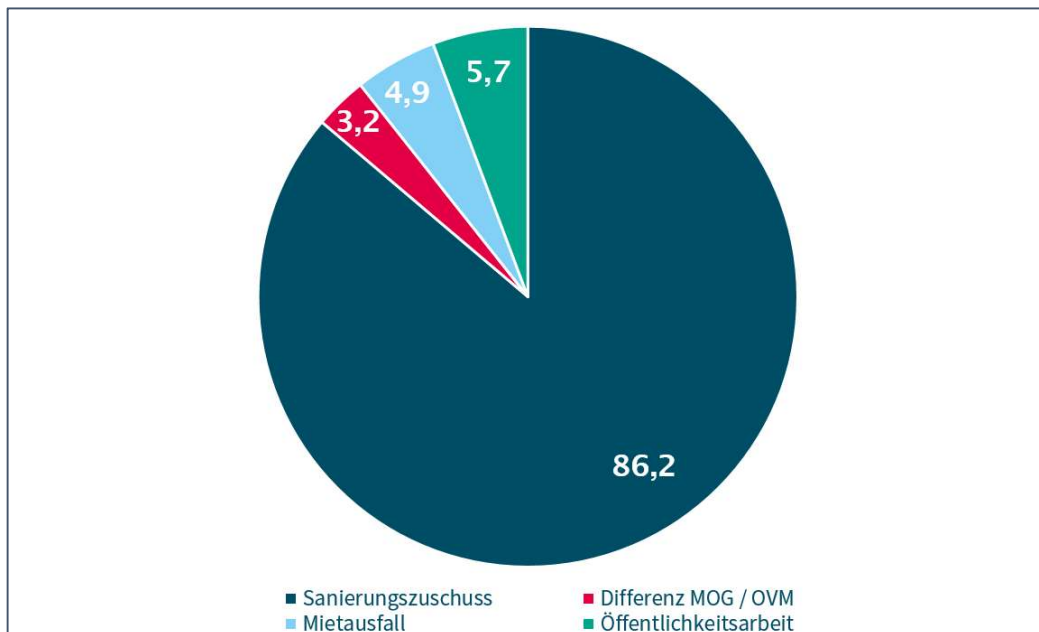


Abbildung 7: Prozentuale Verteilung des Gesamtbudgets nach Posten (eig. Darstellung)

Der größte Anteil von rund 86 % beläuft sich dabei auf die Sanierungszuschüsse mit 120.654,66 €, knapp 6 % auf die Öffentlichkeitsarbeit, knapp 5 % auf den Mietausfall und rund 3 % auf die Zahlung der Differenz zwischen Mietobergrenze und ortsüblicher Vergleichsmiete (siehe Abbildung 7).

Wenn möglich wird bei der Festlegung des Mietvertragsbeginns im Kooperationsvertrag ein zeitlicher Puffer eingeplant, um Verzögerungen im Vermietungsprozess abzufedern. Wo möglich, wird zudem eine Verwendung von Fördermitteln berücksichtigt. So wird seit dem Jahr 2022 das Förderprogramm „Nachfrageprämie“ des Landes Baden-Württemberg genutzt, bei dem pro im Stadtgebiet fertiggestellter und durch das Land geförderter Wohnung („Sozialwohnung“) ein Betrag von 2.000 € u.a. für die Akquise von Wohnraum abgerufen werden kann. Je nach Bewilligung der einzelnen Förderanträge können so die Ausgaben beim Abschluss einzelner Kooperationsverträge mittels Fördermitteln des Landes gegenfinanziert werden. Die Bewilligung erster Gelder hierzu ist im Sommer 2022 erfolgt.

Bezüglich des aufgewendeten Mitteleinsatzes (inkl. Personalkosten) muss immer beachtet werden, dass ein abgeschlossener Kooperationsvertrag einer Art städtischem Benennungsrecht entspricht. Inhalt des Benennungsrechtes ist es, dass eine Vermietung nur an Personen erfolgen darf, die die Voraussetzungen zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins erfüllen und dem:r Vermieter:in durch die Stadt vorgeschlagen werden. So muss (unabhängig dessen, ob es überhaupt einen entsprechendes Angebot auf dem Markt gibt und der zusätzlichen sozialen Komponente im Rahmen der Vermittlung und Begleitung) für den Kauf eines einzelnen entsprechenden zehnjährigen Benennungsrechtes rechnerisch von einem Mitteleinsatz von 25.000 € ausgegangen werden.

2.8. Öffentlichkeitsarbeit

Für die Öffentlichkeitsarbeit wurden seit 2019 diverse Maßnahmen getroffen, um den Bekanntheitsgrad des WMs zu erhöhen:

- Direkt zum Start im Jahr 2019 wurde die Internetpräsenz des WMs auf der städtischen Webseite („vermiet.ES“) und auf der Webseite des Programms „RAUMTEILER“ erhöht und über die Laufzeit des WMs mehrfach ergänzt. Seit 2019 wurden zu verschiedenen Anlässen der städtische Newsletter sowie die städtischen Social-Media-Kanäle bespielt.
- Ein Flyer wurde erstellt, der unter anderem in den Verwaltungsstellen, in Kultureinrichtungen und im Einzelhandel ausgelegt sowie an interessierte Bürger:innen verteilt wurde.
- Zu verschiedenen Meilensteinen und Anlässen wurden Pressemeldungen veröffentlicht (bspw. zusammen mit der Vorstellung des Mietspiegels 2020 bei einer Pressekonferenz).
- Während des Weihnachtsmarktes 2019 wurde in den Bussen der Städtischen Verkehrsbetriebe Esslingen (SVE) auf digitalen Anzeigen für das WM geworben.
- Die stadtinterne Mitarbeiterzeitschrift wurde für einen Artikel genutzt, um das WM auch innerhalb der Stadtverwaltung bekannt zu machen.
- Vor den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie wurde für das WM mittels eines Standbildes im Kommunalen Kino Esslingen, das im Werbeblock vor den Filmen gezeigt wurde, geworben.
- Anzeigen wurden unter anderem in der Esslinger Zeitung geschaltet und in den Mietspiegel 2022 integriert. Zudem wurde der Flyer in großer Stückzahl mit der Esslinger Zeitung versendet.

- Am effektivsten war die Versendung eines Beiblatts zur Bewerbung des WMs mit dem Grundsteuerbescheid im Januar 2022, was zahlreiche (mit großer Mehrheit positive) Rückmeldungen zur Folge hatte.

Im Jahr 2022 wird ein Fokus auf neuere Social-Media-Formate gelegt. Hier soll auch zukünftig neben den „traditionellen“ Maßnahmen ein Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit des WM liegen.

3. Herausforderungen und Lösungsvorschläge - Anpassung der Konzeption

3.1. Weiterer Bedarf für Wohnungssuchende

Ein Blick in die Notfallkartei ergibt einen Bedarf an Wohnraum für insgesamt 333 Haushalte, aufgeteilt auf folgende Haushaltsgrößen:

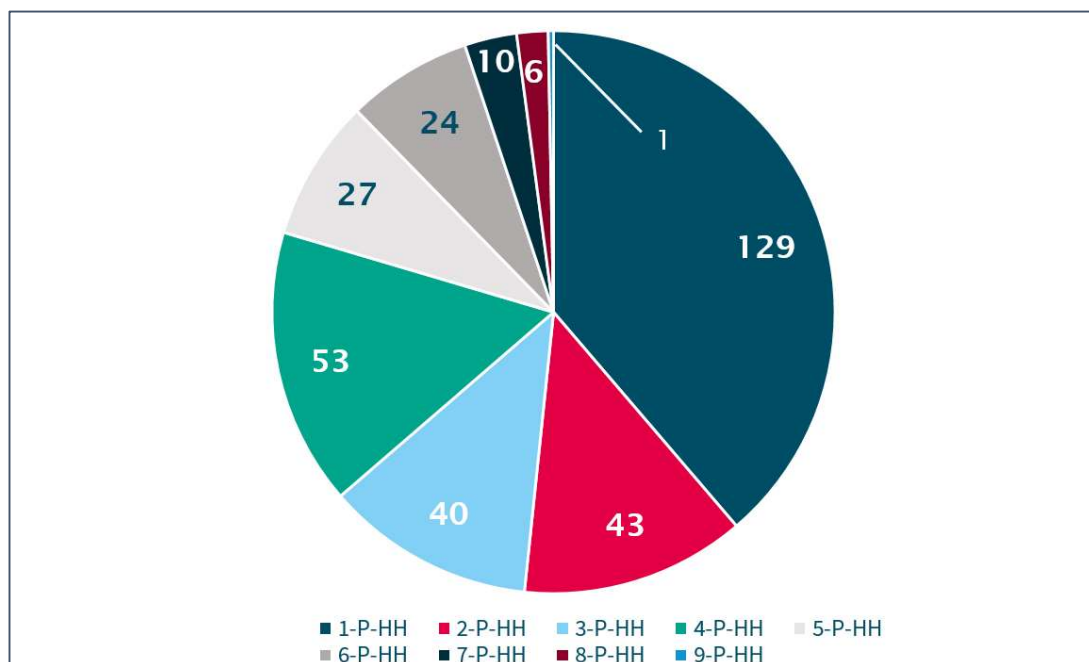


Abbildung 8: Anzahl Haushalte nach Haushaltsgrößen in der Notfallkartei (eig. Darstellung)

Daraus ergibt sich auf den ersten Blick ein Wohnraumbedarf für Wohnungssuchende aus der Notfallkartei vor allem an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, wobei zu berücksichtigen ist, dass viele 1-Personen-Haushalte auf der Suche nach 2-Zimmer-Wohnungen sind, die jedoch bei Leistungsbeziehenden nur bis zu einer Größe von 45 m² bezahlt werden. Gleiches gilt für 2-Personen-Haushalte bestehend aus einem alleinerziehenden Elternteil mit einem Kind, die oft 3-Zimmer-Wohnungen suchen, damit jedem:r ein eigenes Zimmer und gemeinsam ein Wohnzimmer zur Verfügung stehen. Auch hier gilt die Mietobergrenze des Jobcenters, die für diese Haushaltsgröße Wohnraum bis 60 m² genehmigt, was in der Regel aber nur auf 2-Zimmer-Wohnungen zutrifft.

Für die Haushalte mit vier und mehr Personen besteht ein Bedarf an größeren Wohneinheiten mit bis zu 120 m² Wohnfläche unter Berücksichtigung der Wohnflächenobergrenzen, die vom Jobcenter genehmigt und finanziert werden (siehe Abbildung 3).

3.2. Öffentlichkeitsarbeit

Um die Wahrnehmung des WMs in der Bürgerschaft zu verstärken und darüber auch weiteren Leerstand zur Vermietung zu akquirieren, ist in Zusammenarbeit mit der Presse- und Kommunikationsabteilung geplant, ein Corporate Design für das WM zu gestalten, das einen hohen Wiedererkennungswert bietet. Somit soll in einheitlichem Stil das WM beworben werden, wofür in Zukunft insbesondere Social Media-Kanäle genutzt werden sollen. Der erste Beitrag, der über den Social-Media-Kanal Instagram für das WM warb, wurde am 16.09.2022 veröffentlicht und nahm den Abschluss des zwanzigsten Kooperationsvertrags zum Anlass. Bei der Social-Media-Werbung sollen zukünftig vermehrt unkonventionelle Wege beschritten werden, indem beispielsweise mit „Testimonials“ ein Einblick in die Vielfalt der Eigentümer:innen und Mieter:innen gegeben und auch ein Kurz-Interview mit der Mitarbeiter:in des WMs geführt wird. Diverse Printprodukte wie ein Roll-Up und aktualisierte Flyer sollen im neuen Corporate Design erstellt und für unterschiedliche Zwecke genutzt werden.

3.3. Einbindung bürgerschaftlich Engagierter

Das im Konzept des WMs beschriebene Wohnpaten-Projekt mit Einbindung bürgerschaftlich Engagierter wurde mit Blick auf den begrenzten Wirkungsraum und die hohe Anbindung an die Sozialdienste zunächst zurückgestellt. Zum anderen stellte die Corona-Pandemie zur Neugründung eines bürgerschaftlichen Projekts keine passenden Rahmenbedingungen. Mit dem vermehrten Zuwachs an Kooperationsverträgen und vermittelten Mieter:innen wird zeitnah der Nutzen zur Gründung eines Projektes evaluiert und die Einführung in Betracht gezogen. Hierzu werden die entsprechenden städtischen Stellen involviert.

3.4. Fazit und Ausblick: Effekte des Wohnraummanagements

Aus finanzieller und organisatorischer Sicht gesehen, betreibt das WM auf den ersten Blick einen großen Aufwand in Relation dazu, dass bisher 54 Personen aus der Notfallkartei in neuen Wohnraum vermittelt wurden (Stand 30.09.2022). Setzt man jedoch die im Kap. 2.7 „Analyse des Mitteleinsatzes“ aufgezeigten Investitionen in Relation zu den fiktiven Kosten der Benennungsrechte, zeigt sich, dass sich bei detaillierter Analyse der finanzielle Aufwand für das WM durchaus lohnt.

Die in der Konzeption 2018 genannten Akquisezahlen von acht Wohnungen im ersten und fünfzehn Wohnungen pro Folgejahr konnten nicht erreicht werden. Dies ist zum einen den erschwerten Bedingungen durch die Corona-Pandemie und auch den vorhandenen Wechseln in der Besetzung der Stelle geschuldet. Nach den bisherigen Erfahrungswerten ist ein Abschluss von acht bis zehn Kooperationsverträgen pro Jahr realistisch.

Nichtsdestotrotz stellt das WM mittlerweile einen wichtigen Baustein im Portfolio der Stadt Esslingen zur Versorgung von Wohnungsnotfällen mit neuem Wohnraum dar. Es leistet einen wichtigen Beitrag, um benachteiligte Haushalte in angemessenen Wohnraum zu vermitteln und ihnen somit auch ein Leben in Selbständigkeit und Eigenverantwortung zu ermöglichen. Dies betrifft vor allem Haushalte, die zuvor in sozialen Einrichtungen oder Notunterkünften im Stadtgebiet untergebracht bzw. wohnhaft waren. Skeptischen Eigentümer:innen, die nach schlechten Erfahrungen einen Leerstand in Betracht ziehen, bietet es zudem Sicherheiten und Begleitung bei der Wiedervermietung von Wohnraum und hat so eine leerstandsvermeidende Wirkung.

Die Anstrengungen des WMs zur Akquise von Wohnraum und des Abschlusses neuer Kooperationsverträge sollen wie beschrieben fortgesetzt werden. Von den in Kap. 3.5 beschriebenen Anpassungen verspricht sich die Stabsstelle Wohnen eine verbesserte Akquise-Situation. Auch eine Verlängerung der Kooperationsverträge soll direkt mitgedacht werden. So soll darauf hingewirkt werden, Kooperationen nach Auslaufen der Verträge durch Neuabschluss zu verlängern und somit im Bestand zu behalten. Dies mit Blick auf die Entstehung eines Mikrowohnungsmarktes durch das WM, der Spekulationen auf dem freien Markt entzogen wird und ausschließlich sozial benachteiligten Wohnungssuchenden zur Verfügung steht.

3.5. Lösungsvorschläge und Anpassung der Konzeption

Die detaillierte Evaluation bietet die Grundlage einer Anpassung des Konzepts des WMs.

Folgende Parameter sollen angepasst werden:

- Laufzeit der Kooperationsverträge:
Einigen interessierten Eigentümer:innen ist die Dauer von zehn Jahren zu lang. Auch fünfjährige Kooperationen sollten somit geschlossen werden können. Hierfür werden im Gegenzug geringere Sanierungszuschüsse (max. 50% zur bisherigen Summe, da halbe Laufzeit) angeboten.
Attraktiv ist dieses Stufenmodell auch für diejenigen, die bereits eine Kooperation mit dem WM geschlossen haben und nach Abschluss der zehnjährigen Laufzeit eine Verlängerung wünschen. Diese kann unter erneuter Inanspruchnahme entsprechender Sanierungskosten (falls notwendig) für weitere fünf oder zehn Jahre umgesetzt werden.
- Anpassung der Mietausfallgarantie:
Die in der Konzeption vorgesehene Mietausfallgarantie von fünf Jahren im Rahmen einer Kooperation führt regelmäßig zu Missverständnissen und Vorbehalten hinsichtlich der Sicherheiten. Mit der Einführung zweier flexibler Laufzeiten der Kooperationsverträge soll die Laufzeit der Mietausfallgarantie an die Laufzeit der Kooperationsverträge angeglichen werden (Mietausfallgarantie jeweils über die komplette Laufzeit der Kooperationsverträge).
- Integration der Wiedervermietungsprämie des Landes:
Die Beratung und Prüfung der Förderung „Wiedervermietungsprämie“ des Landes BW (Landesförderprogramm „Kommunale Leerstandsaktivierung“) soll als Anreiz in die Akquisetätigkeit des WMs aufgenommen werden. Unter bestimmten Rahmenbedingungen zahlt das Land BW Eigentümer:innen, die ihren leerstehenden Wohnraum wieder nutzbar machen, einmalig eine Prämie in Höhe von zwei Netto-Kaltnieten, max. 2.000 €. Es handelt sich um eine Erfolgsprämie, die keiner Zweckbindung unterliegt. Eine Antragstellung ist nur über die Kommunen möglich. Das WM integriert die Beratung, Antragstellung und Weiterleitung der Fördermittel in sein Aufgabenspektrum.

Folgende Anreize und Sicherheiten bleiben (unter Berücksichtigung der vorhergehenden Anpassungen) bestehen:

- Sanierungszuschuss zur Nutzbarmachung des Wohnraums
- Mietausfallgarantie
- Garantie der Mietzahlung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Wiederherstellung des angemieteten Zustandes bei Problemsituationen

Das Element „Einjähriges Probewohnen“ entfällt aufgrund der in Kap. 2.2 beschriebenen Gründe.

Quellenverzeichnis

Franke, Bernhard, Antidiskriminierungsstelle des Bundes

<https://www.antidiskriminierungsstelle.de/DE/ueber-diskriminierung/lebensbereiche/alltagsgeschaefte/wohnungsmarkt/wohnungsmarkt-node.html>,
letzter Zugriff: 13.10.2022

Müller, Annekathrin: Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt - Strategien zum Nachweis
rassistischer Benachteiligungen,

https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Expertisen/expertise_diskriminierung_auf_dem_wohnungsmarkt.pdf;jsessionid=E1EE05A3E0FE0B6D797941B87C0F7E33.intranet211?__blob=publicationFile&v=5, letzter Zugriff: 13.10.2022

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die Elemente des WMs (eig. Darstellung).....	2
Abbildung 2: Prozentuale Inanspruchnahme des Sanierungszuschusses nach Anzahl der Objekte...9	
Abbildung 3: Mietobergrenzen des Landkreises Esslingen inkl. kalter Betriebskosten	10
Abbildung 4: Anzahl der Kontaktaufnahmen mit dem WM.....	11
Abbildung 5: Übersicht der Objekte des WMs im Stadtgebiet, Geoportal Stadt Esslingen	13
Abbildung 6: Verteilung des Gesamtbudgets nach Jahr und Posten (*bis zum Stichtag 30.09.2022, eig. Darstellung).....	14
Abbildung 7: Prozentuale Verteilung des Gesamtbudgets nach Posten	14
Abbildung 8: Anzahl Haushalte nach Haushaltsgößen in der Notfallkartei.....	16



Information

Amt für Soziales, Integration und Sport

Stabsstelle Wohnen

Franziska Schlegel, Daniel Friz

Ritterstraße 17

73728 Esslingen am Neckar

www.esslingen.de/vermiet_es