

Stuttgart, 30.06.2023

Garantieverträge - Weiterentwicklung und Neufassung der Förderrichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart für das kommunale Förderprogramm „Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Vorberatung	öffentlich	24.07.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	26.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2023

Beschlussantrag

1. Die Neufassung der Förderrichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart für das kommunale Förderprogramm „Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“ wird, wie in Anlage 2 dargestellt, beschlossen.
2. Der weiteren Fortführung des Förderprogramms mit den in der Vorlage dargestellten und vom Gemeinderat bereits beschlossenen jährlichen Mittel zur Finanzierung wird zugestimmt.
3. Vom zusätzlichen Personalbedarf im Umfang von 1,0 VZK Stelle in A 11 für den Tätigkeitsbereich der individuellen Begleitung der Garantievertrags- / Mietverhältnisse zur weiteren Umsetzung des Förderprogramms wird Kenntnis genommen. Über die erforderliche Stellenschaffung wird im Rahmen des Stellenplanverfahrens 2024/2025 entschieden.
4. Die Änderung der Förderrichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart für das kommunale Förderprogramm „Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“ tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart in Kraft und gilt für alle Anträge, die ab diesem Zeitpunkt beim Sozialamt eingehen.

Kurzfassung der Begründung

Am 9. Mai 2019 wurde vom Gemeinderat die Neukonzeption für das kommunale Förderprogramm „Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“ (GRDrs 118/2019) beschlossen. Die Umsetzung des Förderprogramms startete zum 1. Juli 2019.

Mit GRDRs 648/2020 und GRDRs 587/2022 berichtete die Sozialverwaltung über die Erfahrungen und Erkenntnisse in der Umsetzung des Förderprogramms „Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“ seit Start des Förderprogramms.

Abgeleitet aus den bisherigen Erfahrungen in der Umsetzung des Förderprogramms sieht die Sozialverwaltung die Notwendigkeit der Weiterentwicklung und Flexibilisierung des Förderprogramms. Hierdurch verspricht sich die Sozialverwaltung, die Anzahl der Vermietenden, die sich für die Teilnahme am Förderprogramm und damit für einen Abschluss eines Garantie- / Mietvertragsverhältnisses gewinnen lassen, zu erhöhen.

Aus Sicht der Sozialverwaltung sind folgende Flexibilisierungen und Anpassungen erforderlich:

1. Staffelung der Höhe des Instandsetzungszuschusses in Fördervariante 2 (bestehender Wohnraum) nach Haushalts- / Wohnungsgröße in zwei Stufen
2. Flexibilisierung der Laufzeit des Garantievertrags
3. Anpassung der Förderung und damit analoge Fördermöglichkeiten in beiden Fördervarianten

Ziel der Veränderungen im Förderprogramm „Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“ ist die Steigerung der Zahl der Abschlüsse von Garantieverträgen. In einer Evaluation der bisherigen Erfahrungen wurde deutlich, dass die Vermietenden sehr großen Wert auf eine reaktionsschnelle und gute Betreuung der Mietverhältnisse seitens des Sozialamts legen. Mit der steigenden Zahl von Garantieverträgen ist es erforderlich, auch die Zahl der Stellen in der Sachbearbeitung zu erhöhen um dies gewährleisten zu können (siehe Anlage 1, Personalbedarf).

Finanzielle Auswirkungen

Mit GRDRs.118/2019 „Weiterentwicklung der Garantieverträge des Sozialamts: Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“ und im Rahmen der Haushaltplanberatung 2022/23 wurden vom Gemeinderat folgende Finanzmittel für die Umsetzung des Förderprogramms beschlossen:

- Summe Förder- / Garantieleistungen in Fördervariante 1 und 2 in Höhe von 230.000,00 € zzgl. jährlich 20.000,00 € (bis 2029)
- Mittel für Werbung / Öffentlichkeitsarbeit in Höhe von jährlich 15.000,00 €

Diese vom Gemeinderat bereits beschlossenen Finanzmittel für die Umsetzung des Förderprogramms werden auch nach Beschluss der in dieser Vorlage dargestellten Weiterentwicklungen / Flexibilisierungen des Förderprogramms ausreichend sein.

Über die erforderliche Stellenschaffung von 1,0 VZK Stelle in A 11 für den Tätigkeitsbereich der individuellen Begleitung der Garantievertrags- / Mietverhältnisse und die hieraus resultierenden zusätzlichen Personalausgaben wird vom Gemeinderat im Rahmen des Stellenplanverfahrens 2024/2025 entschieden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB
AKR

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dr. Alexandra Sußmann
Bürgermeisterin

Anlagen

1. Weiterentwicklung des Förderprogramms "Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte"
2. Neufassung der Richtlinien

Weiterentwicklung des kommunalen Förderprogramms „Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“

Am 9. Mai 2019 wurde vom Gemeinderat die Neukonzeption für das kommunale Förderprogramm „Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“ (GRDRs 118/2019) beschlossen, wodurch das bis dato bestehende Instrument „Garantieverträge des Sozialamts“ weiterentwickelt wurde. Die Umsetzung des Förderprogramms startete zum 1. Juli 2019.

Mit GRDRs 648/2020 und GRDRs 587/2022 berichtete die Sozialverwaltung über die Erfahrungen und Erkenntnisse in der Umsetzung des Förderprogramms „Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“ im Zeitraum Juli 2019 bis August 2022.

Abgeleitet aus den bisherigen Erfahrungen in der Umsetzung des Förderprogramms sieht die Sozialverwaltung die Notwendigkeit der Weiterentwicklung und Flexibilisierung des Förderprogramms. Hierdurch verspricht sich die Sozialverwaltung, die Anzahl der Vermietenden, die sich für die Teilnahme am Förderprogramm und damit für einen Abschluss eines Garantie- / Mietvertragsverhältnisses gewinnen lassen, zu erhöhen.

Aus Sicht der Sozialverwaltung sind folgende Flexibilisierungen und Anpassungen erforderlich:

1. Staffelung der Höhe des Instandsetzungszuschusses in Fördervariante 2 (bestehender Wohnraum) nach Haushalts- / Wohnungsgröße in zwei Stufen
2. Flexibilisierung der Laufzeit des Garantievertrags
3. Anpassung der Förderung und damit analoge Fördermöglichkeiten in beiden Fördervarianten

Zu 1. Staffelung Instandsetzungszuschuss in Fördervariante 2

Die bisherige Umsetzung des Förderprogramms zeigte, dass der bislang vorgesehene pauschale Zuschuss für Instandsetzungsmaßnahmen zu Beginn des Garantievertragsverhältnisses von 10.000 € für kleinere bis mittlere Wohnungen (ein bis vier Personenhaushalte) ausreichend, aber für große Wohnungen (ab fünf Personenhaushalte) zu gering bemessen ist. Je größer die Wohnung, desto höher sind in der Regel auch die Instandsetzungskosten.

Daher soll künftig die mögliche Fördersumme in Fördervariante 2 für Instandsetzungsmaßnahmen vor Beginn des ersten Mietverhältnisses in zwei Stufen erfolgen:

Bei einer Haushaltsgröße von eins bis vier Personen maximal 10.000 € je Wohnung und Garantievertrag. Ab einer Haushaltsgröße von fünf oder mehr Personen beträgt die Fördersumme maximal 15.000 € je Wohnung und Garantievertrag.

Zu 2. Flexibilisierung der Laufzeit des Garantievertrags

Um Abschlusshindernisse für Vermietende abzubauen, soll es künftig zwei Laufzeitvarianten geben:

- a) Laufzeit 5 Jahre, mit der Option einer einmaligen Verlängerung um 2 Jahre
- b) Laufzeit 10 Jahre

Mit diesen beiden Varianten will die Verwaltung künftig den Wünschen von potentiellen Vermietenden besser entsprechen können und damit auch Vermietende, denen bisher die Laufzeit von 10 Jahren zu lang war, für eine Teilnahme am Förderprogramm gewinnen. Darüber hinaus bedeutet eine kürzere Laufzeit des Garantievertrags für den in die Mietwohnung vermittelten, zuvor wohnungslosen Haushalt, die Möglichkeit schneller wieder normalisierte Lebensverhältnisse zu erreichen und wieder ohne Unterstützung des Sozialamts leben zu können.

Zu 3. Anpassung der Fördermöglichkeiten

Bisher war lediglich in Fördervariante 1 die Möglichkeit vorgesehen, Kosten, die während des laufenden Mietvertrags in Folge von Schäden entstehen und für die der Mietende nicht selbst aufkommen muss oder kann, zu übernehmen. Dies soll künftig auch in Fördervariante 2 möglich sein.

Demnach können künftig sowohl in Fördervariante 1, als auch in Fördervariante 2 Kosten wie folgt übernommen werden:

	Förderung je Garantievertrag	
	Fördervariante 1 (für neu geschaffenen Wohnraum)	Fördervariante 2 (für bestehenden Wohnraum)
Instandsetzung	0.- € Bereits durch anderes Förderprogramm abgedeckt	max. 10.000.- € oder 15.000.- € Zwei Stufen nach Haushalts-/Wohnungsgröße
Instandhaltung	5.000.- €	5.000.- €
Schadenregulierung	5.000.- €	5.000.- €

Personalbedarf

Für die Weiterentwicklung der Garantieverträge wurde mit der GRDRs 118/2019 0,5 VZK Stellen bereitgestellt.

Zeitraum	Anzahl Anfragen	Anzahl Besichtigungen	Abschluss von Garantieverträgen
2019	75	15	3
2020	165	20	7
2021	210	39	11
2022	189	30	10
2023 (bis 31.05.2023)	83	20	10
gesamt	722	124	41

Bis Ende Mai 2023 wurden insgesamt 41 Garantieverträge auf Grundlage der GRDRs 118/2019 abgeschlossen.

Ziel der Veränderungen im Förderprogramm „Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“ ist die Steigerung der Zahl der Abschlüsse von Garantieverträgen. Um dies umsetzen zu können, braucht es neben den finanziellen Mitteln auch die dafür notwendige Personalausstattung. Bei dem Abschluss von Garantieverträgen ist der Zeitfaktor essentiell. Die Anfragen von interessierten Vermietenden müssen sehr schnell bearbeitet und die Bedingungen geklärt werden.

Der wesentlichste Baustein zur erfolgreichen Umsetzung des Förderprogramms ist die kontinuierliche, individuelle Begleitung des Garantievertrags- / Mietverhältnisses über die gesamte Laufzeit des Garantievertrags durch eine persönliche Ansprechperson im Sozialamt. Mit diesem Angebot der individuellen Begleitung, neben dem Angebot finanzieller Sicherheiten, sollen Vermietende auch künftig motiviert werden, leerstehenden Wohnraum im Stadtgebiet Stuttgart an Menschen zu vermieten, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben.

Und auch die aus der Wohnungslosigkeit wieder in ein Mietverhältnis vermittelten Haushalte / Personen, sollen in allen Belangen des Mietverhältnisses durch die persönliche Ansprechperson Hilfe und Unterstützung erhalten.

Die Praxiserfahrungen zeigen, dass vor allem zu Beginn eines Mietverhältnisses oft ein sehr hoher Beratungs- und Unterstützungsbedarf besteht. Aber auch während des Mietverhältnisses wird immer wieder die Hilfe und Unterstützung der persönlichen Ansprechperson angefragt.

Insbesondere die rechtliche und soziale Komplexität der Garantie- / Mietvertragsverhältnisse bindet im einzelnen Fall den mehrtägigen Aufwand einer Vollzeitkraft, um Fragestellungen rund um das Mietverhältnis zu klären oder / und die Zahlung schon fälliger und künftiger Mietzahlungen zu sichern oder auch um Konfliktsituationen aufzulösen.

Zu den Aufgaben der persönlichen Ansprechperson gehören im Wesentlichen nachfolgend aufgelistete Tätigkeiten:

- Information, Beratung von interessierten Vermietenden und das Führen von Erstgesprächen
- Besichtigung der angebotenen Mietwohnung und Klärung des Instandsetzungsbedarfs, gemeinsam mit den Vermietenden
- Ermittlung der möglichen Kaltmiete unter Zugrundelegung des amtlichen Mietspiegels und der Mietobergrenzen, sowie Angebotserstellung
- Abschluss des Garantievertrags mit den Vermietenden
- Entscheidung über die Höhe und Auszahlung des Investitionskostenzuschusses
- Matching Vermietende und Mieterhaushalte
Kennenlernen potentieller Mieterhaushalte; Begleitung des ersten Kontaktgesprächs zwischen Vermietenden und potentiellen Mieterhaushalten im Rahmen einer Wohnungsbesichtigung
- Beratung und Unterstützung der Vermietenden und Mietenden in allen Fragen bei Abschluss des Mietverhältnisses (z. B.: Kautionszahlung, Anträge bei Sozialleistungsträgern, Organisation Umzug, Abschluss Energielieferverträge und Haftpflichtversicherung)
- Individuelle und kontinuierliche Begleitung des Mietverhältnisses während der gesamten Laufzeit des Garantievertrags; auch in gut funktionierenden, unproblematischen Fällen durch Haltung des Kontakts zu den Vertragsparteien
- Hilfe und Vermittlung bei Störungen im Mietverhältnis, insbesondere in Krisen- und Konfliktfällen; auch durch Vermittlung / Anbindung an Beratungsstellen oder Regeldienste
- Entscheidung und Gewährung von Garantieleistungen, insbesondere bei Mietausfällen
- Nachbelegung der Mietwohnung, wenn ein Mietverhältnis vor Ablauf des Garantievertrags, z. B. durch Auszug, endet
- Aufbau, Ausbau und Pflege des Netzwerkes zu den Diensten / Stellen im Stadtgebiet Stuttgart, bei denen wohnungslose oder davon bedrohte Personen / Haushalte bekannt sind oder bereits unterstützt werden
- Statistik, Dokumentation und Auswertung der Umsetzung des Förderprogramms (Entwicklung, Zielerreichung, Berichterstattung)
- Mitarbeit bei der Weiterentwicklung des Förderprogramms

Da stetig neue Garantie- / Mietvertragsverhältnisse abgeschlossen werden und darüber hinaus auch durch die Weiterentwicklung und Flexibilisierung der Förderrichtlinien künftig mit einer stärker steigenden Zahl an Garantie- / Mietvertragsverhältnissen zu rechnen ist, ist die Schaffung einer zusätzlichen Stelle für den Tätigkeitsbereich der individuellen Begleitung der Garantievertrags- / Mietverhältnisse in A11 erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Mit GRDRs 118/2019 „Weiterentwicklung der Garantieverträge des Sozialamts: Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“ und im Rahmen des Haushalts 2022/23 wurden vom Gemeinderat folgende Finanzmittel für die Umsetzung des Förderprogramms beschlossen:

- Summe Förder- / Garantieleistungen in Fördervariante 1 und 2 in Höhe von 230.000,00 € zzgl. jährlich 20.000,00 € (bis 2029)
- Mittel für Werbung / Öffentlichkeitsarbeit in Höhe von jährlich 15.000,00 €

Diese vom Gemeinderat bereits beschlossenen Finanzmittel für die Umsetzung des Förderprogramms werden auch nach Beschluss der in dieser Vorlage dargestellten Weiterentwicklungen / Flexibilisierungen des Förderprogramms ausreichend sein.

Über die erforderliche Stellenschaffung von 1,0 VZK Stelle in A 11 für den Tätigkeitsbereich der individuellen Begleitung der Garantievertrags- / Mietverhältnisse und die hieraus resultierenden zusätzlichen Personalausgaben wird vom Gemeinderat im Rahmen des Stellenplanverfahrens 2024/2025 entschieden.