

Stuttgart, 23.06.2023

WOHNEN Plus: Garantien und Leistungen der LHS Stuttgart für Wohnungsunternehmen, bei Vermietung an Bedarfsgruppen des Sozialamtes innerhalb des Bündnisses für Wohnen 2.0

Mitteilungsvorlage zum Haushaltsplan 2024/2025

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Kenntnisnahme	öffentlich	24.07.2023

Bericht

1. Ausgangslage

Das Bündnis für Wohnen wurde im Juli 2016 ins Leben gerufen und durch eine gemeinsame Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und den Teilnehmer*innen des Bündnisses wie Wohnungsunternehmen, sozialen Trägern und weiteren Stakeholdern wie Mieterverein oder Haus und Grund schriftlich festgehalten. Diese gemeinsame Erklärung endete formal am 31. Dezember 2021.

Die Akteur*innen des Bündnisses für Wohnen haben sich daraufhin verständigt, ein Bündnis für Wohnen 2.0 als Fortsetzung der bisherigen Allianz aufzusetzen und zu ratifizieren. Die Inhalte hierfür wurden in der „AG Planen und Bauen“ unter der gemeinsamen Leitung des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen und des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt sowie in der „AG Wohnen für alle“ unter der Leitung des Referats Soziales und gesellschaftliche Integration erarbeitet. Gemeinsames Ziel der Teilnehmenden des Bündnisses für Wohnen 2.0 ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Einwohner*innen zu erhalten bzw. neu zu schaffen und inklusive Quartiere zu entwickeln.

Das Programm WohnenPlus wurde im Rahmen der „AG Wohnen für alle“ von Stadtverwaltung und Bündnis-Partner*innen gemeinsam entwickelt. Genauso wie das gesamte Bündnis für Wohnen 2.0, ist es geprägt von einer Haltung des Gebens und Nehmens von Bündnis-Partnern und Stadtverwaltung.

Im Programm WohnenPlus vereinbaren Wohnungsunternehmen und Sozialamt, dass jährlich mindestens 20 Wohnungen direkt an Bedarfsgruppen des Sozialamtes vermietet werden. Im Gegenzug erhält das betreffende Wohnungsunternehmen von Seiten des Sozialamtes für das individuelle Mietverhältnis finanzielle Garantien, es gibt immer eine persönliche Ansprechperson für beide Mietparteien und Mieter*innen werden nach Bedarf

durch wohnbegleitende Soziale Arbeit unterstützt. Das Sozialamt koordiniert dabei die Vermittlung zwischen Wohnraum und Mieter*innen. Eine möglichst gute Passung zwischen Wohnung und Mieterhaushalt sowie Mieterhaushalt und dem direkten Wohnumfeld ist für alle Beteiligten zentral.

2. WohnenPlus

2.1. Beschreibung des Programms

Die Grundlagen des Wohnungsakquiseprogramms WohnenPlus wurden von Wohnungsunternehmen und Sozialamt gemeinsam erarbeitet. Dabei orientiert man sich an der Konzeption des bereits bestehenden Wohnungsakquiseprogramms des Sozialamts „Garantieverträge für private Vermieter*innen“ (Kommunales Förderprogramm Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte – GR Drs. 118/2019, GR Drs. 648/2020, GR Drs. 587/2022, GR Drs. 179/2023), nachfolgend „GV-Programm“ genannt.

Es bedarf vielfältiger Angebote und Zugänge sowie gemeinsamer Anstrengungen, um Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Das Sozialamt benötigt daher ergänzend und zur Weiterentwicklung bereits vorhandener Projekte und Programme Wohnungen für die Versorgung von Menschen, für die es eine besondere Herausforderung darstellt, adäquaten Wohnraum am Stuttgarter Wohnungsmarkt zu finden oder die von Wohnungsnot betroffen sind, sich schon länger in vorübergehenden städtischen Unterkünften befinden und bisher nicht über bestehende Angebote mit Wohnraum versorgt werden konnten. Viele davon Betroffene leben derzeit zum Beispiel in Sozialunterkünften, Flüchtlingsunterkünften, Fürsorgeunterkünften, Interimsunterkünften oder im Frauenhaus.

Durch das Programm WohnenPlus wird eine weitere Säule in der Arbeit mit wohnungslosen Haushalten in der Stuttgarter Wohnungsnotfallhilfe geschaffen, und obdachlosen Familien und Alleinstehenden ermöglicht, über Wohnungen von Wohnungsunternehmen wieder in privatrechtlichen Mietverhältnissen und damit gesicherten Wohnverhältnissen zu leben.

Zwischen Wohnungsunternehmen und Sozialamt wird für die jeweilige Wohnung ein Garantievertrag (Laufzeit: 5 Jahre) geschlossen. Die Garantieleistungen betreffen Ausstände bei den Vermieter*innen sowie Räumungs- und Renovierungskosten. Zwischen dem bis dato wohnungslosen Haushalt und dem Wohnungsunternehmen wird ein privatrechtlicher, unbefristeter Mietvertrag geschlossen.

Die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Sozialamt wird koordiniert von einer persönlichen Ansprechperson WohnenPlus im Sozialamt. Die wohnungslosen Haushalte werden nach Bedarf sozialarbeiterisch begleitet. Der Prozess im Programm WohnenPlus ist in der Anlage 1 ausführlich beschrieben und visualisiert.

2.2. Notwendige Strukturen zur Umsetzung

Die kontinuierliche, individuelle Begleitung des einzelnen Garantievertrags und des jeweiligen Mietverhältnisses über die gesamte Laufzeit des Garantievertrags durch eine persönliche Ansprechperson des Sozialamts hat sich im bestehenden GV-Programm für private Vermieter*innen als äußerst wichtiger und zentraler Baustein für eine erfolgreiche Umsetzung des Programms erwiesen und soll daher auch im Programm WohnenPlus implementiert werden. Dies soll eine bestmögliche Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und dem Sozialamt sicherstellen.

Darüber hinaus soll nach Bedarf zur dauerhaften Sicherung der Mietverhältnisse flankierend soziale Unterstützung von Sozialarbeiter*innen angeboten werden. Die sozialarbeiterische Begleitung ist im besten Fall nach dem Ablauf der Garantiezeit nicht mehr nötig beziehungsweise wird vom Regelsystem übernommen. Die entsprechenden Ressourcen für die Erbringung der Aufgaben in den Jahren 2024 und 2025 (1,0 VZÄ Persönliche Ansprechperson, 2,0 VZÄ Soziale Arbeit) wurden in der Stellenplanung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Haushalt beantragt. Sollte sich die Anzahl an Wohnungen wie beabsichtigt aufbauen, wird möglicherweise für den Doppelhaushalt 2026/2027 gegebenenfalls eine Anpassung vorgenommen.

Folgende Aufgaben sollen im Falle der Bereitstellung der Ressourcen somit von den genannten Stellen im Sozialamt übernommen werden:

- Information und Beratung von interessierten Wohnungsunternehmen und das Führen von Erstgesprächen
- Besichtigung der angebotenen Mietwohnung und Klärung des Instandsetzungsbedarfs, gemeinsam mit Wohnungsunternehmen
- Absprache der möglichen Kaltmiete unter Zugrundelegung des amtlichen Miet spiegels und der Mietobergrenzen
- Vermittlung zwischen Mieterhaushalten und Wohnungsunternehmen bei Anmietung, inkl. Initiierung und Leitung des runden Tisches aller Beteiligten
- Abschluss des Garantievertrags mit dem Wohnungsunternehmen
- Individuelle und kontinuierliche Beratung und Unterstützung der Wohnungsunternehmen in allen Fragen bei Abschluss und während des Mietverhältnisses
- Beratung und Unterstützung der Mieter*innen in allen Fragen bei Abschluss und während des Mietverhältnisses (z. B.: Kautionszahlung, Beantragung Sozialleistungen, Organisation Umzug, Abschluss Energielieferverträge und Haftpflichtversicherung, Ausstattung der Wohnung/Erstausstattung, Umschulung der Kinder, Genossenschaftsanteile)
- Beratung, Begleitung und Vermittlung bei Störungen im Mietverhältnis, insbesondere bei Mietrückständen und in Krisen- und Konfliktfällen sowie bei erhöhtem Unterstützungsbedarf der Mieterhaushalte (z. B. in den Bereichen Existenzsicherung, körperliche und psychische Gesundheit, soziales Miteinander, Selbstsorge, Mobilität, Teilhabe im Quartier)
- Die Mitarbeitenden des Sozialamts halten dabei kontinuierlich Kontakt und werden bei Bedarf auch aufsuchend tätig
- Entscheidung und Gewährung von finanziellen Garantieleistungen entsprechend des Garantievertrags
- Nachbelegung der Mietwohnung, wenn ein Mietverhältnis vor Ablauf des Garantievertrags endet
- Aufbau, Ausbau und Pflege des Netzwerkes mit zugehörigen Diensten und Stellen im Stadtgebiet Stuttgart, um Mieterhaushalte in das Hilfesystem zu vermitteln und Ressourcen im Quartier kennenzulernen
- Entwicklung und Durchführung einer Dokumentation zur Überprüfung der Zielerreichung, Berichterstattung und Weiterentwicklung des Programms WohnenPlus

Das Programm WohnenPlus leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der 17 Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (SDGs) in der Landeshauptstadt Stuttgart und unterstützt insbesondere die Teilziele SDG 1 „Armut in jeder Form und überall beenden“ und SDG 10 „Ungleichheit in und zwischen Ländern verringern“.

Finanzielle Auswirkungen

Garantieleistungen:

Betreffend möglicher Aufwendungen aufgrund der genannten Garantien gegenüber den Wohnungsunternehmen wird, abgeleitet aus den Erfahrungen der letzten 5 Jahre im Bereich der Fürsorgeunterkünfte und unter Annahme von 20 Wohnungen pro Jahr mit einem Mittelbedarf von 36.000 EUR pro 20 Wohnungen gerechnet.

(Im Bereich der Fürsorgeunterkünfte entstanden im Zeitraum 2018 – 2022 durchschnittlich 797.600 EUR jährliche Aufwendungen aus Garantieleistungen, bei durchschnittlich 444 Fürsorgeunterkünften, entsprechend rd. 1.800 EUR je Unterkunft je Jahr.)

Jahr	Anzahl Wohnungen	Mittelbedarf in TEUR
2024	20	36
2025	40	72
2026	60	108
2027	80	144
2028	100	180
2029 ff	100	180

Ergebnishaushalt (zusätzliche Aufwendungen und Erträge):

Maßnahme/Kontengr.	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 ff. TEUR
1.31.40.01.40.00-500 Wohnungslose / Obdachlo- senunterkünfte - Konten- gruppe 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	36	72	108	144	180	
Finanzbedarf	36	72	108	144	180	

(ohne Folgekosten aus Einzelmaßnahmen, Investitionen oder zusätzlichen Stellen – diese bitte gesondert darstellen)

Für diesen Zweck im Haushalt/Finanzplan bisher bereitgestellte Mittel:

Maßnahme/Kontengr.	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 ff. TEUR

Finanzhaushalt / Neue Investitionen (zusätzliche Ein-/Auszahlungen):

(Bezeichnung Vorhaben/ Maßnahme)				Möglicher Baubeginn im Jahr:			
				Geplante Inbetriebnahme im Jahr:			
	Summe TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 ff. TEUR
Einzahlungen							
Auszahlungen							
Finanzbedarf							

Stellenbedarf (Mehrungen und Minderungen):

Beschreibung, Zweck, Aufgabenbereich	Anzahl Stellen zum Stellenplan
	2024
Persönliche Ansprechperson (Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und dem Sozialamt) – EG 10	1
Soziale Arbeit – S 15	2

Folgekosten (aus oben dargestellten Maßnahmen und evtl. Stellenschaffungen):

Kostengruppe	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 ff. TEUR
Laufende Erlöse						
Personalkosten	214.6					
Sachkosten						
Abschreibungen						
Kalkulatorische Verzinsung						
Summe Folgekosten						

(ersetzt nicht die für Investitionsprojekte erforderliche Folgelastenberechnung!)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR und WFB haben Kenntnis genommen. Haushalts- und stellenrelevante Beschlüsse können erst im Rahmen der Haushaltsplanberatungen erfolgen.

Für die durchgehende, intensive Begleitung der Garantievertrags-/Mietverhältnisse sowie für die zusätzliche Begleitung der Mieter/-innen zur Sicherung der Mietverhältnisse durch Sozialarbeiter/-innen hat das Sozialamt im Stellenplanverfahren 2024/2025 zwei Stellenplananträge gestellt. Es ist kein Stellenschaffungskriterium erfüllt.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dr. Alexandra Sußmann
Bürgermeisterin

Anlagen

Anlage 1_Prozessdarstellung WohnenPlus

<Anlagen>