

Kleine Anfrage

des Abg. Daniel Born SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

**Verknüpfung der Wiedervermietungsprämie mit dem
Raumteiler-Programm und ähnlichen Initiativen**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie viele Wohneinheiten wurden durch das Raumteiler-Programm seit dessen Start einer Wiedervermietung zugeführt (aufgeschlüsselt nach Jahren)?
2. Wie viele Wohneinheiten wurden durch das Raumteiler-Programm seit dessen Start einer Erstvermietung zugeführt (aufgeschlüsselt nach Jahren)?
3. Wie bewertet die Landesregierung beim Raumteiler-Programm und ähnlichen Initiativen das Verhältnis zwischen Wieder- und Erstvermietung?
4. Wie fördert das Land bisher das Raumteiler-Programm?
5. Wie fördert das Land ähnliche Initiativen?
6. Welche Potenziale sieht die Landesregierung im Bereich „Wiedervermietung von vorhandenem Wohnraum“ grundsätzlich und bezogen auf eine konkrete Anzahl an Wohnungen?
7. Welche Potenziale sieht die Landesregierung im Bereich „Erstvermietung von vorhandenem Wohnraum“ grundsätzlich und bezogen auf eine konkrete Anzahl an Wohnungen?
8. Wie viele Einliegerwohnungen gibt es nach Einschätzung der Landesregierung in Baden-Württemberg?
9. Wie hoch schätzt die Landesregierung davon den Anteil an Einliegerwohnungen, die noch nie vermietet wurden?

10. Wie soll die Wiedervermietungsprämie Synergieeffekte mit dem Raumteiler-Programm und ähnlichen Initiativen erzielen?

06.07.2020

Born SPD

Begründung

Die Aktivierung von leerstehendem Wohnraum ist ein notwendiger Bestandteil einer Wohnraumoffensive für Baden-Württemberg. Bereits seit ihrer ersten Sitzung 2016 wurde dies auch von den Akteuren der Wohnraumallianz immer wieder festgestellt und entsprechende Unterstützungsmöglichkeiten gefordert. Zum 1. Juli 2020 hat das Wirtschaftsministerium nun eine Wiedervermietungsprämie aufgelegt, die nach Maßgabe des Ministeriums Synergieeffekte zwischen bereits bestehenden Programmen und Initiativen zur Wohnraumaktivierung und der Wiedervermietungsprämie schaffen sollen. Diese Kleine Anfrage dient der Klärung, wie diese Synergieeffekte gelingen sollen.

Antwort

Mit Schreiben vom 30. Juli 2020 Nr. 5-2700-002/1 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Staatsministerium die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Wohneinheiten wurden durch das Raumteiler-Programm seit dessen Start einer Wiedervermietung zugeführt (aufgeschlüsselt nach Jahren)?

Zu 1.:

2017 wurde das Projekt „Raumteiler“ von Staatsrätin Gisela Erler und Frau Oberbürgermeisterin a. D. Gudrun Heute-Bluhm, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Städtetags Baden-Württemberg, initiiert.

Mit dem eigens und partizipativ entwickelten Programm verfolgen die Initiatorinnen ein Kooperationsprojekt für Kommunen, Trägern der Freien Wohlfahrtspflege, Ehrenamtliche, Wohnungssuchende und potenziellen Wohnungsgebern. Ziel ist es, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und langjährige Leerstände im Wohnungsbereich zu vermindern. Das Projekt will auch einen Beitrag zur Integration von Menschen mit besonderen Bedarfen leisten. Daher lässt sich der Erfolg des Programms nicht nur an der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge messen. Sensibilisierung für das Thema „Menschen mit besonderen Bedarfen in Wohnungsnot“ durch die Vermittlung von Ehrenamtlichen ist Bestandteil und Alleinstellungsmerkmal der Konzeption. Ehrenamtliche nehmen die Rolle des „Vermittlers“ ein und sind schon vor Beginn des Mietverhältnisses verlässliche Ansprechpartner für beide Seiten. Eine landesweite Vernetzung aller Initiativen und der regelmäßige Austausch auch im Sinne der Fortbildung aller Projektpartner (Kommunen, Arbeitskreise, kirchlichen Träger) sind konzeptionell festgeschrieben.

2017 wurde das Projekt partizipativ erarbeitet. Dabei konnte Erfahrungswerte bereits bestehender Initiativen zurückgegriffen werden, darunter „83 integriert“ in Konstanz, „Gmünder Wohnraumoffensive“ oder „ES-Vermietet“. Die erste von derzeit elf Raumteiler-Initiativen wurde im Februar 2019 in Gerlingen gegründet. Der auf die jeweilige Kommune und die Bedürfnisse vor Ort zugeschnittene An-

satz schafft dem Projekt den individuellen Freiraum für das Engagement von Ehrenamtlichen. Landesweit haben sich dem Netzwerk 30 Kommunen und Initiativen angeschlossen.

Auch unter den erschwerten Rahmenbedingungen der Corona-Pandemie konnte der Austausch aller Akteure sichergestellt werden. Im Rahmen eines Online-Austausches im Mai 2020 berichteten die Partner, dass viele Vermieter gerade in diesen „unsicheren Zeiten“ nach einem verlässlichen Mietpartner Ausschau hielten und die Anfragen und Vermittlungen sich mehrten.

2. Wie viele Wohneinheiten wurden durch das Raumteiler-Programm seit dessen Start einer Erstvermietung zugeführt (aufgeschlüsselt nach Jahren)?

Zu 2.:

Nach dem Aufbau des Projekts im Jahr 2017 wurden die Ergebnisse für die Folgejahre 2018 und 2019 in einer Projektdokumentation „Wohnraumvermittlung in der Praxis 2018–2019“ zusammengefasst.

In 21 Projekten konnten 393 Mietverträge zum Abschluss geführt werden. 1.221 Personen konnte Wohnraum vermittelt werden, darunter 114 Wohneinheiten, die zuvor leer gestanden hatten.

3. Wie bewertet die Landesregierung beim Raumteiler-Programm und ähnlichen Initiativen das Verhältnis zwischen Wieder- und Erstvermietung?

Zu 3.:

Die Projektpartner berichten, dass die Rückgewinnung von Leerständen für den Wohnungsmarkt nicht ausschließlich über monetäre Anreize geregelt werden könne. Vertrauensbildende Maßnahmen seien nötig. Dazu gehören Bürgschaften (für Mietzahlung und Renovierung) und Ansprechpartner bei Konflikten. Die ehrenamtlichen Vermittler des Projekts kennen die Wohnungssuchenden oder Wohnungsgebenden meist persönlich und können mit Empathie, Feingefühl und guten Kenntnissen vor Ort vermitteln. Da die Vermittlung ehrenamtlich gestützt, individuell und einzelfallbezogen erfolgt, lässt sich kein Verhältnis zwischen Wieder- und Erstvermietung für ganz Baden-Württemberg ableiten. Es zeigt sich aber, dass mehr Leerstand angeboten wird.

4. Wie fördert das Land bisher das Raumteiler-Programm?

Zu 4.:

Im Jahr 2017 förderte das Land Baden-Württemberg das Raumteiler-Programm mit einem Betrag in Höhe von 73.743,27 Euro. Hiervon wurden 47.496,86 Euro für die kommunale Beratung und Entwicklung der RAUMTEILER-Marke (u. a. Homepage, Medientvorlagen für die Projekte vor Ort) und 15.889,26 Euro für Personalmittel verwendet.

In den Jahren 2018 und 2019 bewilligte das Land Baden-Württemberg für das Raumteiler-Programm einen Betrag in Höhe von 172.400 Euro. Hiervon sind 70.100 Euro für Öffentlichkeitsarbeit und 59.500 Euro für Personalmittel vorgesehen. Da die Abrechnung noch nicht abgeschlossen ist, können die tatsächlichen Aufwendungen noch nicht beziffert werden.

Für die Jahre März 2020 bis März 2022 wurden zur Verstetigung des Projekts Mittel in reduziertem Maß (ohne Personalmittel) von 15.000 Euro bewilligt.

Das Raumteiler-Programm wird vom Städtetag Baden-Württemberg in enger Abstimmung mit der Stabsstelle der Staatsrätin umgesetzt. Entsprechend der Vorgaben des Landeshaushaltsrechts wird vom Städtetag ein Eigenanteil von 20 Prozent erbracht.

Zur weiteren Umsetzung werden die kommunal getragenen Projekte vollständig aus kommunalen Mitteln finanziert. Die Raumteiler-Projekte profitieren durch moderierte Vernetzung, frei zugängliches, professionelles Marketingmaterial und Wissenstransfer. Das Angebot steht landesweit allen Kommunen, Landkreisen, kirchlichen und ehrenamtlichen Initiativen zur Verfügung.

5. Wie fördert das Land ähnliche Initiativen?

Zu 5.:

Dem Raumteiler-Programm ähnliche Initiativen sind der Landesregierung nicht bekannt.

6. Welche Potenziale sieht die Landesregierung im Bereich „Wiedervermietung von vorhandenem Wohnraum“ grundsätzlich und bezogen auf eine konkrete Anzahl an Wohnungen?

7. Welche Potenziale sieht die Landesregierung im Bereich „Erstvermietung von vorhandenem Wohnraum“ grundsätzlich und bezogen auf eine konkrete Anzahl an Wohnungen?

Zu 6. und 7.:

Die Landesregierung sieht weiteres Potenzial, das im Bereich der Erst- und Wiedervermietung von vorhandenem Wohnraum gehoben werden kann. Entsprechend dieser Einschätzung sieht der Kabinettsbeschluss vom 21. Mai 2019 zu den Eckpunkten der Konzeption eines Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW Wohnen – Heimat – Zukunft und eines Kompetenzzentrums Wohnen BW u. a. vor, über Maßnahmen des Kompetenzzentrum Wohnen BW Wohnraum im Bestand zu aktivieren.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hat insofern als erste Aktivität des Kompetenzzentrums Wohnen BW in diesem Bereich das Förderprogramm „Kommunale Leerstandsaktivierung (Wiedervermietungsprämie)“ aufgelegt. Bekräftigt wurde dieses Vorhaben in seiner Grundkonzeption durch die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg, in der auch die kommunalen Landesverbände vertreten sind, in ihrer Sitzung am 13. Februar 2020. Das Förderprogramm ist zum 1. Juli 2020 in Kraft getreten.

Angaben zu einer konkreten Anzahl an aktivierbaren bestehenden Wohnungen liegen der Landesregierung nicht vor. Dass Potenziale im Bereich der Leerstandsaktivierung gegeben sind, zeigen aber bereits die regen Nachfragen seitens der Kommunen bei der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, die die Wiedervermietungsprämie operativ abwickelt.

8. Wie viele Einliegerwohnungen gibt es nach Einschätzung der Landesregierung in Baden-Württemberg?

9. Wie hoch schätzt die Landesregierung davon den Anteil an Einliegerwohnungen, die noch nie vermietet wurden?

Zu 8. und 9.:

Zur Anzahl der Einliegerwohnungen liegen der Landesregierung keine Angaben vor. Eine Schätzung des Anteils an Einliegerwohnungen, die noch nie vermietet wurden, ist insoweit nicht möglich.

10. Wie soll die Wiedervermietungsprämie Synergieeffekte mit dem Raumteiler-Programm und ähnlichen Initiativen erzielen?

Zu 10.:

Die Wiedervermietungsprämie setzt dahingehend Anreize, dass die Kommunen stärker im Bereich der Aktivierung von leerstehendem Wohnraum tätig werden. Diese Zielsetzung korrespondiert auch mit den Zielen des Raumteiler-Programms. Die Wiedervermietungsprämie ergänzt das Raumteiler-Programm um einen weiteren Ansatz und trägt damit zu einer erhöhten Wirksamkeit der Instrumente bei, die auf die Aktivierung von Wohnraum im Bestand hinwirken.

Die Aktivierung von leerstehendem Wohnraum wird von den Kommunen, aber auch von anderen Akteuren, wie z. B. den Trägern der freien Wohlfahrtspflege, mit Eigeninitiative verfolgt. Den Kommunen ist es möglich; zum Zwecke einer effektiven Zielerreichung Kooperationen mit anderen Akteuren und Vermietern einzugehen. Der Prämiencharakter der Förderung erlaubt der Kommune auch eine monetäre Honorierung solcher Kooperationserfolge.

Dr. Hoffmeister-Kraut
Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau