

# Akquise von leerstehendem Wohnraum

Lahr, 06.11.2020



Quelle: Andreas Krellmann/Badische Zeitung

# Ausgangslage

- Verknappung des Wohnraumangebots mittlerweile auch in Lahr
- Dringender Wohnraumbedarf – vorhandenes Potential ausschöpfen
- Laut Zensus 2011 gibt es in Lahr ca. leerstehende 755 Wohnungen
- ca. 50 % der Wohnungen in Lahr sind im Eigentum von Privatpersonen
- Leerstand kann viele (nachvollziehbare) Gründe haben
  - schlechte Erfahrung
  - notwendige Mittel zur Nutzbarmachung fehlen
  - leerstehende Einliegerwohnung
  - Miete wird nicht benötigt
  - Wohnung wurde für Kinder freigehalten
- Vermieter für eine Wiedervermietung motivieren

# Zielgruppe - Mieter

Interessenten werden als mietfähig eingestuft und gelten nicht als problematisch

- Personen, die die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen
- Familien mit mehreren Kindern
- Alleinerziehende
- Personen mit geringem Einkommen
- Personen die unverschuldet von Obdachlosigkeit bedroht sind
- Geflüchtete
- ...

# Der Wohnberechtigungsschein

- Gibt Wohnungssuchenden die Möglichkeit eine öffentlich geförderte Mietwohnung zu beziehen
- Nicht zu verwechseln mit dem Wohngeld
- Abhängig von Einkommensgrenzen und Haushaltsgröße

Größe Haushalt	Einkommensgrenze
1 Person	51.000 €
2 Personen	51.000 €
3 Personen	60.000 €
4 Personen	69.000 €
5 Personen	78.000 €
6 Personen	87.000 €
7 Personen	96.000 €
8 Personen	105.000 €
9 Personen	114.000 €
10 Personen	123.000 €

# Die Akquise

- **Zielgruppe Vermieter**

- die bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können & wollen
- die einer Vermietung skeptisch gegenüber stehen oder mit dieser überfordert sind
- denen die notwendigen Mittel zur Nutzarmachung des Wohnraums fehlen
- von leerstehenden (Einlieger)Wohnungen

- **Akquise durch**

- Intensive Öffentlichkeitsarbeit (Presseartikel etc.)
- Informationen über Homepage/soziale Medien
- Flyer (z.B. Grundsteuerbescheide, Haus & Grund etc.)
- RAUMTEILER BW

# Raumteiler BW

- Initiative Städtetag BW
- Kommunen sollen in ihrem Bemühen bestärkt werden, knappen Wohnraum optimal zu nutzen
- Unterstützung vor, während und nach der Vermietung bei Fragen, Formularen, Verständigungsproblemen
- Kollegiale Vernetzung der Kommunen
- Bietet Vorlagen, kostenloses Kommunikationsmaterial und eine gebündelte Online-Präsenz

-> <https://www.raumteiler-bw.de>

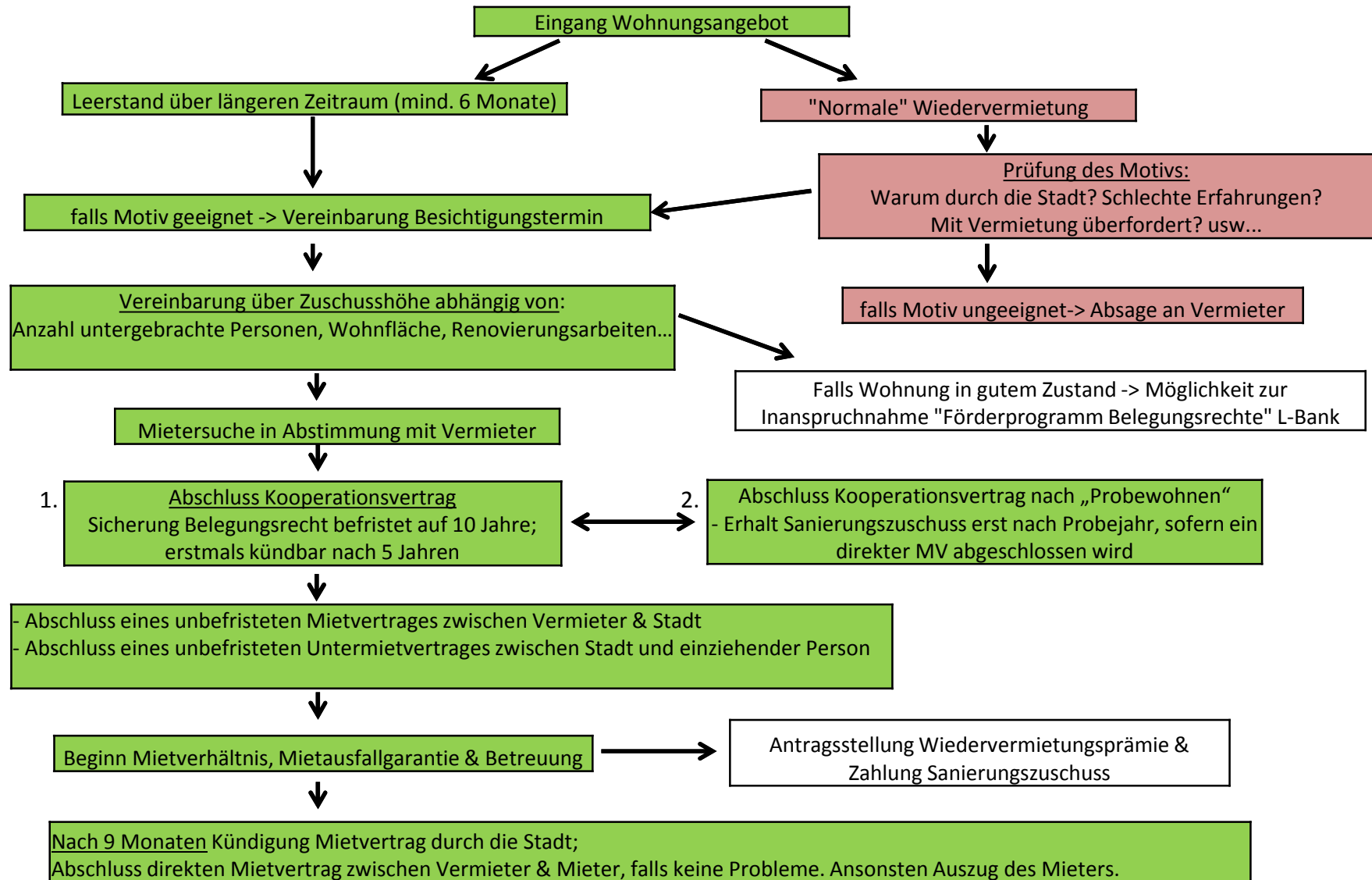


# Anreize

Anreize bestehen im **Beschwerdemanagement, Betreuung** sowie in **monetärer Form**

- **Vermittlung** - Personen werden „handverlesen“ und mit einem Vermieter zusammengebracht.
- **Betreuung** - die Betreuung für die gesamte Laufzeit durch einen Mitarbeiter der Verwaltung ist gesetzt.
- **Probewohnen** – die Stadt ist im ersten Jahr Vertragspartnerin. Bewährt sich der Mieter, erhält dieser einen eigenen Mietvertrag ab dem zweiten Jahr.
- **Sanierungszuschuss** – abhängig von Art, Größe und Zustand der Wohnung (2.000 € bis max. 7.000 €).
- **Vorfinanzierung** der Kaution (4 Jahre)
- **Mietausfallgarantie** – die Stadt gewährt eine Mietausfallgarantie über 2 Jahre.
- **Mieterschulung** – Einführung des Mieters hinsichtlich der Regeln eines Mietverhältnisses bei Wohnungsübergabe.
- **Belegungsrecht** – die Stadt erwirbt ein vertraglich gesichertes Belegungsrecht durch den Abschluss eines Kooperationsvertrages.

# Prozess





# Förderprogramm Belegungsrechte

- Gefördert wird die **Einräumung von Belegungsrechten** an bezugsfertigem Wohnraum
- Voraussetzungen
  - Guter Gesamtzustand
  - Korrektes Verhältnis Wohnungsgröße/Raumanzahl z.B. 2 Zimmerwohnung-> max. 63 m<sup>2</sup>
  - Keine sonstige Förderung von Wohnraumförderprogrammen
  - Energiestandard KfW 55 bei Neubau (= 4 Jahre ab Bezug)
- Die Förderung
  - Mietabsenkung zwischen 20 % - 40 % (Regelsatz 33%)
  - Bindungszeitraum von wahlweise 10,15,25 oder 30 Jahre
  - Förderung in Form eines Zuschusses (abhängig von Bindungszeitraum & Miethöhe)
  - Zusatzförderungen möglich

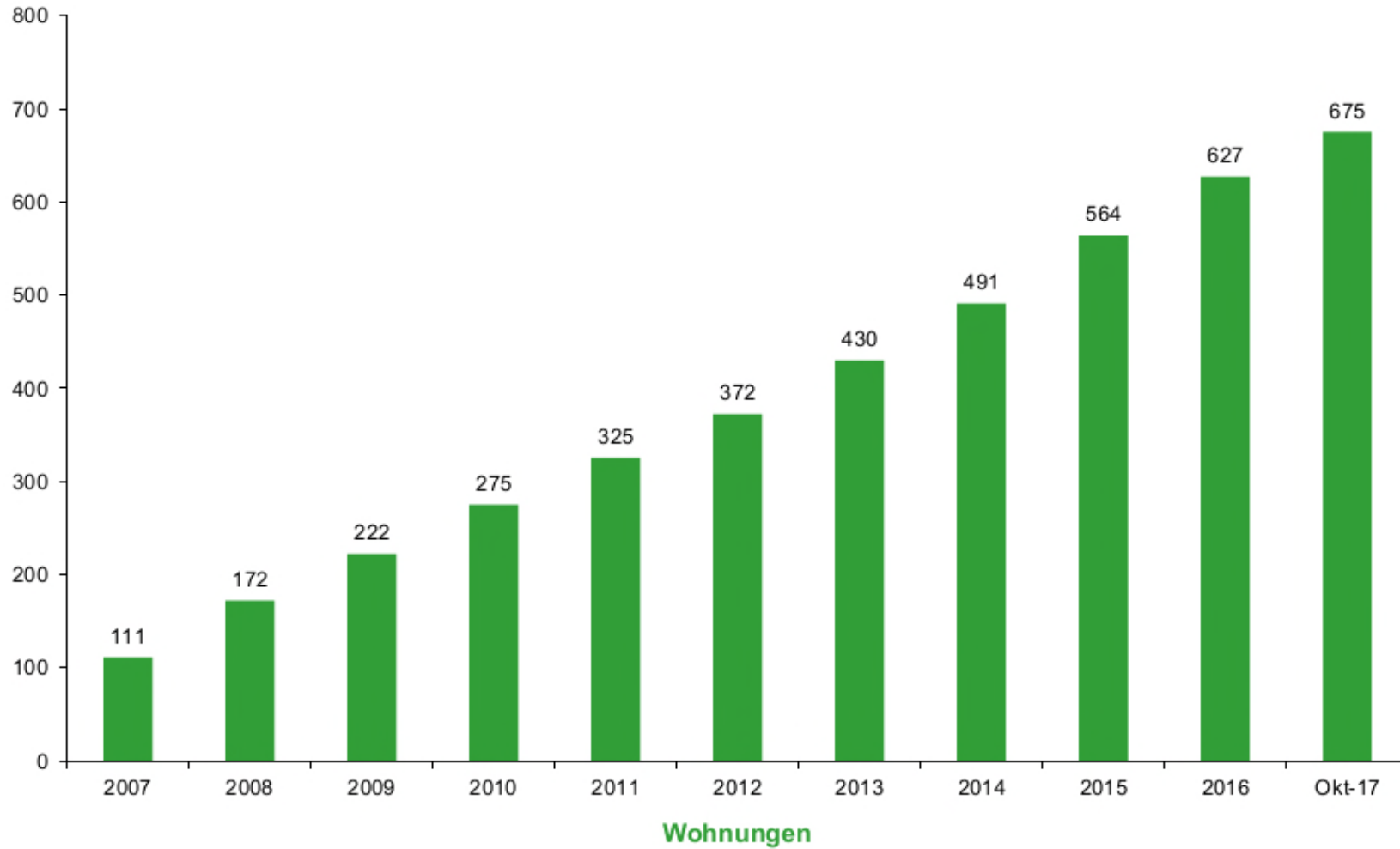
Beispiel: 75 m<sup>2</sup> Wohnfl./15 Jahre Bindung: 34.275 € bei 33 % unter OVM

# Vorteile des Projektes

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Kaltmiete max. 7,00 €/m<sup>2</sup>)
- Projekt stellt eine kurzfristig umsetzbare Maßnahme dar und bedarf keiner langjährigen Planung
- Nutzung vorhandener Potentiale durch Aktivierung von Leerstand
- Mitsprache bei der Bewohnerauswahl durch Kooperationsvertrag
- Erfüllung von sozialen und kommunalpolitischen Aufgaben
- Ergänzung der wohnungswirtschaftlichen Strategie der Stadt

# Karlsruher Modell

Akquise von leerstehendem Wohnraum



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



...das sollte nicht die Lösung sein.

Quelle: Andreas Krellmann/Badische Zeitung

**Frau Karen Wurth**  
Stadtplanungsamt -  
Servicestelle Wohnraum  
07821/910 0684  
karen.wurth@lahr.de