

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 01.12.2022

Nummer GR 137/2022	Verfasser Herr Högerich	Az. des Betreffs 023.1	Vorgänge FA 22.11.2022
------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

TOP-Nr.: 10.

BETREFF

Grundsätze zur Anmietung von privatem Wohnraum

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Mittel zur Anmietung von privatem Wohnraum werden im Haushalt 2023 bereitgestellt.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat

1. nimmt den aktuellen Sachstand bzgl. der angespannten Wohnraumsituation zur Kenntnis,
2. beschließt die Grundsätze zur Anmietung von privatem Wohnraum gem. Anlage 1 und Variante 1.



SACHVERHALT

1. Aktuelle Beschlusslage und Wohnraumsituation

Im Jahr 2015 hat die Pflichtaufgabe der Anschlussunterbringung die Kommunen vor eine große Herausforderung gestellt. Die Anschlussunterbringung obliegt gemäß § 18 des Flüchtlingsaufnahmegesetzes den kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Der Beginn der Anschlussunterbringung und damit der Beginn der kommunalen Zuständigkeit sind durch Gesetz festgelegt. In einem ersten Schritt sollen die Flüchtlinge eigenständig eine Wohnung finden. Erfolgt dies nicht, sind die Städte und Gemeinden im Rahmen der Anschlussunterbringung verpflichtet, die Asylbewerber unterzubringen. Dabei gelten in Walldorf die gleichen Voraussetzungen wie bei der Unterbringung von obdachlos gewordenen Menschen. Die Kosten der Unterbringung werden bei fehlender Leistungsfähigkeit des Asylbewerbers vom Kreis erstattet.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08. Dezember 2015 eine Konzeption zur Anschlussunterbringung beschlossen. Die beschlossene Vorgehensweise ist auf drei Säulen gestellt, um eine soziale Verwerfung zu vermeiden und die allgemeine Warteliste des Eigenbetriebs nicht gänzlich zu vernachlässigen:

1. **Zurverfügungstellung von vorhandenem Wohnraum im Bestand des Eigenbetriebes bzw. der Stadt**

Derzeit werden 67 Wohneinheiten des Eigenbetriebs für die Anschlussunterbringung bzw. für Obdachlosigkeit durch den FB 1 verwendet. Dies entspricht ca. 21 % des Bestands. Weiter werden drei städtische Wohneinheiten für die Unterbringung genutzt, die nicht dem Eigenbetrieb zugeordnet wurden.

2. **Einbeziehung von privatem Wohnraum**

Derzeit sind 13 Mietverträge mit privaten Eigentümern geschlossen worden. Die Miethöhe orientiert sich an der vom Gemeinderat beschlossenen „Festlegung von Kategorien für Obdachlosenunterkünfte“. Die höchste Nettokaltmiete beträgt demnach 6,51 €/m²-Wohnfläche. Derzeit wird die Gebührensatzung neu gefasst (siehe Vorlage Nr. 4).

3. **Realisierung von Wohnungsbau**

In der Bürgermeister-Willinger-Straße 96/98 wurden im Jahr 2017 in zwei Baukörpern insgesamt 26 Wohneinheiten in Passivhausbauweise realisiert. Im Jahr 2019 wurden in der Ebertstraße 4 weitere 10 Wohneinheiten in Passivhausbauweise errichtet.

Der Gemeinderat der Stadt Walldorf hat folgende Beschlüsse für die Weiterentwicklung des städtischen Wohnraums gefasst:

1. Baubeschluss für 18 Wohneinheiten in der Heidelberger Str. 24/ Hebelstr. 13,
2. Baubeschluss für 7 Wohneinheiten im Schlossweg,
3. Architektenwettbewerb/ Jurysitzung am 02. Dezember 2022 für eine Wohnbebauung mit insgesamt 40-50 Wohneinheiten entlang der Wieslocher Str.

Aufgrund der aktuellen Situation in der Ukraine müssen nach dem derzeitigen Stand und dem zugrunde liegenden Verteilungsschlüssel in Walldorf für das Jahr 2022 im Rahmen der Anschlussunterbringung

169 geflüchtete Personen

untergebracht werden. Es ist allerdings noch nicht ausgeschlossen, dass die Quote für das Jahr 2022 nach oben korrigiert wird. Zahlen für das kommende Jahr 2023 sind noch nicht bekannt, die Stadt muss sich auf eine steigende Tendenz vorbereiten.

2. Modifizierte Grundsätze für die Anmietung von privatem Wohnraum

Die Säule im Bereich private Anmietungen spielt dadurch auch weiterhin eine tragende Rolle. Da aus juristischen Gründen die Bildung von Kategorien im Bereich der Gebührensatzung entfallen muss, kann die Gebühr nach Auffassung der Verwaltung nicht für alle baulichen Standards angeboten werden. Auf der Grundlage der Gebührensatzung sind daher neue Mietstufen mit entsprechend energetischen und baulichen Kategorien durch den Gemeinderat festzulegen. Es werden in der Anlage 1 zwei Varianten, mit 10 % bzw. 15 % Mietpreisabstufung dargestellt. Ziel ist, leerstehenden Wohnraum, der in privater Hand ist, anmieten zu können.

Es gibt sicher eine Reihe von Häusern und Wohnungen in Walldorf die leer stehen und aus verschiedenen Gründen nicht vermietet werden. Vermieter, die schon bisher – aus welchen Gründen auch immer – ihre Wohnung nicht vermietet haben, werden schwer zu überzeugen sein, ein Mietverhältnis mit Flüchtlingen einzugehen, wenn die Frage der Mietzahlung möglicherweise unsicher ist. An dieser Stelle ist die Anmietung durch die Stadt, gegebenenfalls zugleich unter Abtretung der eventuell zu gewährenden Mietzuschüsse des Kreises oder des Jobcenters, ein probates Mittel, um an weiteren Wohnraum zu gelangen.

Die Verwaltung hat einen Katalog erarbeitet, der in der Anlage I beigefügt ist, auf dessen Grundlage die Anmietung erfolgt. Dabei wird zu beachten sein, dass die Einheiten, die der Verwaltung angeboten werden, auch einen gewissen Standard erfüllen. Darüber hinaus ist bei der Mietpreisgestaltung darauf zu achten, dass die Stadt durch die Weitergabe im Rahmen des Polizeirechts für die Unterbringung der obdachlosen Flüchtlinge grundsätzlich nicht auf Kosten sitzen bleibt.

Grundsätzlich müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Angemietet werden - durch schriftlichen Wohnraummietvertrag - leerstehende oder freierwerdende (un)möblierte Häuser oder abgeschlossene Wohnungen in Walldorf, die sich für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen im Sinne des § 18 FlüAG bzw. für die Unterbringung von obdachlos gewordenen Personen eignen.
- Gegenstand der Anmietung sind Häuser und Wohneinheiten, die aufgrund ihres Zustandes, Zuschnittes und ihrer Ausstattung mindestens den Anforderungen an die vom Gemeinderat am 10.11.2015 beschlossenen Standards für die „eigenen“ Obdachlosenunterkünfte entsprechen. Die Prüfung der Eignung der anzumietenden Unterkünfte erfolgt technisch durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf.
- Die Miethöhe orientiert sich an den vom Gemeinderat beschlossenen „Grundsätzen für die Anmietung von privatem Wohnraum“. Sie ist grundsätzlich begrenzt auf die Höhe, die durch den Rhein-Neckar-Kreis bzw. das Job-Center refinanzierbar ist.
- Soweit es sich um (teil)möblierten Wohnraum handelt, kann der Mietpreis um den Betrag angehoben werden, der max. 2 % des Zeitwertes des vorhandenen Mobiliars pro Jahr nicht übersteigt.

Die Betriebskosten werden in tatsächlicher Höhe angesetzt.

3. Vorberatung im Finanzausschuss am 22. November 2022

Der Finanzausschuss schlägt dem Gemeinderat mehrheitlich vor,

1. den Sachstand bzgl. der angespannten Wohnraumsituation zur Kenntnis zu nehmen und
2. die Grundsätze zur Anmietung von privatem Wohnraum gem. Anlage 1 und Variante 1 zu beschließen.

Insoweit könnte die Stadt mit diesen Regularien auf die Walldorfer Vermieter zu gehen.

Matthias Renschler
Bürgermeister