

Zu Folie 2:

Auf der Grundlage des Zensus 2011 mit der Aussage, in Viernheim stünden 500 Wohnungen leer, der Entscheidung der Baugenossenschaft Viernheim, bestimmte Bewerber von der Wohnungsvergabe auszuschließen (Grundsatz: Keine Vermietung an Personen mit SCHUFA-Eintrag) sowie der Notwendigkeit, preisgünstige Wohnungen zur Verfügung stellen zu müssen, kam es im Jahr 2015 zu ersten Überlegungen, wie die Stadt Viernheim die Wohnungsversorgung für Personen, die aufgrund persönlicher Umstände nur eingeschränkt Zugang zum freien Wohnungsmarkt haben, verbessern könnte.

Die Stadt Viernheim kann über rund 130 eigene Wohnungen verfügen, davon 95 Wohnungen für ältere Menschen. Mit dem vorhandenen Wohnungsbestand kann der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen nicht gedeckt werden. Die Baugenossenschaft Viernheim hat jahrzehntelang als Partner der Stadt die Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum sichergestellt. Heute kann die Baugenossenschaft in Viernheim über einen Bestand von rund 1.700 Wohnungen verfügen. Nach Ablauf der Bindungsfristen ist davon allerdings nur noch ein geringer Teil mit einer Wohnungsbindung belegt.

Zunächst war daran gedacht, neu errichtete Gebäude komplett zur Untervermietung anzumieten. Diese Überlegungen widersprachen jedoch dem Ansatz, die von der Stadt betreuten Wohnungssuchenden nicht an bestimmten Stellen zu konzentrieren, sondern einer Ghettoisierung vorzubeugen und die Personen im gesamten Stadtgebiet zu verteilen.

Politische Entscheidungen, selbst als Bauherr im sozialen Wohnungsbau aufzutreten, lagen und liegen bis heute nicht vor.

Zu Folie 4:

Mitte 2016 fand im Rathaus eine Pressekonferenz unter dem Motto „Vermiete doch an die Stadt“ statt. Es wurde informiert, dass die Stadt Viernheim Wohnungen

- Zur ortsüblichen Vergleichsmiete
- Zur Untervermietung an wohnungssuchende Personen
- Mit Herstellung des Einvernehmens zur Person des Untermieters
- Der Garantie der Übernahme der finanziellen Risiken
- Der Garantie der vertragsgemäßen Rückgabe der Mietsache
- Der Zusage, den Untermieter im Bedarfsfall zu betreuen
- Ausschließlich mit unbestimmter Mietdauer, auf Wunsch des Eigentümers mit Kündigungsverzicht der Stadt für einen gewissen Zeitraum

anmieten möchte. Als Ansprechpartner wurden jeweils die Amtsleitungen des Amtes für Soziales und Standesamt sowie des Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamtes namentlich benannt.

Pressekonferenzen dieser Art werden seitdem in regelmäßigen Abständen, meist 2x jährlich, wiederholt.

Zu Folie 6:

Wie läuft das ganze ab?

Die Vermieter nehmen über die Ansprechpartner Kontakt mit der Stadt auf. Grundsätzlich werden, sofern der Vermieter dies nach der meist telefonischen Erstinformation noch wünscht, Besichtigungstermine vereinbart, an denen je ein Vertreter der betroffenen Ämter teilnimmt. Sofern Einigkeit über die Modalitäten erzielt werden kann, stimmt das Amt für Soziales und Standesamt den Untermieter mit dem Vermieter ab. Im Anschluß schließt das Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt den Mietvertrag mit dem Vermieter und gleichzeitig eine Vereinbarung zur Nutzung mit dem Untermieter ab.

Konkret:

- Der Eigentümer bekundet Interesse zur Vermietung an die Stadt
- Klärung der Rahmenbedingungen (Mietbeginn, Miethöhe, möglicher Personenkreis, Anzahl der Personen, etc.)
- Besichtigung der Wohnung zur Einschätzung der Möglichkeit der Untervermietung (Wohnung muss nach außen hin vertretbar sein; keine Luxus-Immobilie, kein „Loch“)
- Auswahl des Untermieters anhand der beim Amt für Soziales und Standesamt geführten Liste der Wohnungssuchenden
- Besichtigung der Wohnung durch den potentiellen Untermieter
- Klärung der Kostenübernahme durch das JobCenter oder das Kreissozialamt; Abgabe einer Abtretungserklärung zur unmittelbaren Zahlung der Kosten der Unterkunft an die Stadt
- Abschluß des Mietvertrages Eigentümer und Stadt
- Abschluß der Nutzungsvereinbarung Stadt und Untermieter
- Übergabe der Wohnung an die Stadt und zeitgleich an den Untermieter

Zu Folie 14:

Die Aktion ist zunächst schleppend angelaufen. Mittlerweile ist in Viernheim bekannt, wie die Rahmenbedingungen sind. Durch Mundpropaganda kennen die Interessenten bei der Kontaktaufnahme bereits die Rahmenbedingungen, so dass lediglich noch Feinabsprachen zu regeln sind.

Die Sachbearbeitung wird von den Ämtern im Rahmen der allgemeinen Aufgaben erledigt. Zusätzliches Personal wurde nicht eingestellt.

Bei rund 2/3 der Anfragen durch die Vermieter kommen Vertragsverhältnisse auch tatsächlich zustande. Mit Stand Dezember 2022 sind

151 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 11.000 m² angemietet.

Hierfür werden monatliche Kaltmieten in Höhe von ca. 60.000 € bezahlt.

Dem gegenüber stehen Zahlungen der Untermieter, hauptsächlich durch das JobCenter, in Höhe von rund 57.500 €.

Bei der Stadt verbleibt somit ein Betrag in Höhe von etwa 2.500 € monatlich, also gerade einmal 16,50 € pro Wohnung. Preiswerter kann man weder mieten noch bauen.

Die minimale Zuzahlung resultiert daraus, dass in wenigen Einzelfällen aufgrund der Situation eine höhere Miete an die Eigentümer gezahlt als durch das JobCenter refinanziert wird.

Zu Folie 16:

Bisher sind nur in sehr geringem Umfang Probleme in der Abwicklung der Mietverhältnisse aufgetreten. Im Grunde hatten wir damit gerechnet, dass aufgrund der unterschiedlichen Lebensgewohnheiten unserer Untermieter der Alltag zu Problemen führen könnte. Dies hat sich so nicht bestätigt. In wenigen Fällen mussten Mitarbeiter der Stadt vor Ort zur Klärung von Verhaltensweisen auftreten. Durch die Mithilfe sowie das Dolmetschen der städtischen Integrationsbeauftragten war dies meist nur einmalig notwendig. Beispiele hierfür wären Mülltrennung, richtiges Heizen und Lüften, Abstellen von Fahrrädern oder Lagerung von Gegenständen.