

Was gegen Wohnungsnot getan werden kann

Arbeitspapier Stand 16. November 2017

Als ehrenamtliche Initiative *Gemeinsam für Flüchtlinge in RSKN* setzen wir uns dafür ein, dass die Integration von Geflüchteten vor Ort gelingt. Dazu gehört, dass Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft im Zuge der sogenannten Anschlussunterbringung möglichst vor Ort mit angemessenem Wohnraum versorgt werden. Auf diesem Gebiet sehen wir neue Herausforderungen auf uns zukommen. Grund dafür ist der wachsende Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Die Lage ist prekär und trifft geflüchtete wie einheimische Wohnungssuchende gleichermaßen.

Das Recht auf Wohnen ist ein international verbrieftes Menschenrecht. Deshalb ist die Versorgung mit Wohnraum eine unabdingbare Aufgabe unseres Gemeinwesens. In diesem Sinne regt unsere Initiative eine Konzertierte Aktion an. Daran sollen sich der Bürgerrat, die Wohnungseigentümer, die örtliche Wohnungsbauwirtschaft sowie alle kommunalpolitischen Akteure und Institutionen beteiligen.

Sich freiwillig selbst verpflichten

Angesichts der Herausforderungen bieten wir dieses Arbeitspapier der Öffentlichkeit zur Diskussion an. Es ist eine Einladung zum gemeinsamen Handeln und soll dazu anregen, dass die nachstehend aufgeführten Akteure folgende **freiwillige Selbstverpflichtungen** eingehen:

Selbstverpflichtung der Initiative *Gemeinsam für Flüchtlinge in RSKN*:

Wir sind bereit, vor Ort weiterhin unseren ehrenamtlichen Beitrag zur Vermittlung von Mietwohnungen zu leisten <https://www.gemeinsam-fuer-fluechtlinge-in-rskn.de/unsere-teams/unsere-teams/wohnraum/>

Wir wollen unsere bisherigen Aktivitäten rund um Anschlussunterbringung fortsetzen und nach Kräften verstärken. Überlegenswert ist es, beispielsweise das Modell „Wohnen für Hilfe“ zu erproben https://www.hf.uni-koeln.de/data/wfh/File/013_WFH_Flyer_Juni_web.pdf

Selbstverpflichtung der Wohnungseigentümer / Vermieter: Wir sind bereit, bezahlbaren Wohnraum für Geflüchtete zur Verfügung zu stellen, ebenso für einheimische Wohnungssuchende, die unter eingeschränkten wirtschaftlichen Bedingungen leben. Wir wollen in Anbetracht der lokalen Wohnknappheit unseren Beitrag leisten, um den Markt für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten zu öffnen.

Selbstverpflichtung der Stadt Esslingen / Gemeinderat / OB und

Verwaltung: Wir sind bereit, verstärkt die Funktion als Zwischenvermieter wahrzunehmen und wollen so als Garant für gesicherte Mieteinnahmen eintreten.

Wir sehen uns in der Pflicht, mehr als bisher den sozialen Wohnungsbau zu fördern und wollen ein dafür geeignetes Maßnahmenpaket schnüren.

Wir wollen im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung nach Recht und Gesetz außerdem dafür sorgen, dass keine Wohnung ohne sachlichen Grund leer bleibt. Im Interesse der Wohnungssuchenden und im Interesse des sozialen Friedens prüfen wir unverzüglich und ergebnisoffen, welche Wirkung ein kommunales Zweckentfremdungsverbot etwa bei Wohnungsleerstand entfalten kann.

Wir setzen ein solches Verbot dann in Kraft, wenn damit sachgrundloser Wohnungsleerstand unterbunden werden kann. Wir nehmen uns dabei ein Beispiel an Kommunen, die dieses Instrument bereits erfolgreich einsetzen, wie etwa Konstanz

<http://www.konstanz.de/rathaus/00707/00801/03630/index.html>

*(Der Flüchtlingsbeauftragte der Stadt Konstanz teilte der Initiative **Gemeinsam für Flüchtlinge in RSKN** auf Anfrage u. a. mit, „dass Erfahrungen mit dem Zweckentfremdungsverbot durchaus positiv sind. Dadurch wurden seit März 2015 insgesamt 51 Wohnungen zugeführt“.)*

Wir erteilen dem Amt für Bürgerengagement den Auftrag, eine bürgerschaftliche Initiative zur Vermietung von Wohnraum ins Leben zu rufen. Das Amt soll dabei nach guten praktischen Beispielen Ausschau zu halten und sich daran orientieren: <http://www.83integriert.de/>

*(Der Flüchtlingsbeauftragte der Stadt Konstanz teilte der Initiative **Gemeinsam für Flüchtlinge in RSKN** auf Anfrage u. a. mit: „Bei der Wohnakquise zum Zwecke der Anschlussunterbringung haben wir drei Instrumente: Wohnraumvorschlag über das Denkmal- und Baurechtsamt, Kampagne 83 und AU-Neubau über die WOBAK. Erfolg hatten wir insbesondere mit der WOBAK (141 Bewohner) und Kampagne 83 (zwischen 90 und 100 Bewohner)“.)*

Wir sorgen dafür ein, dass Baulücken und Baugrundstücke in der Stadt nicht länger als Spekulationsobjekte missbraucht, sondern zügig bebaut werden, bevorzugt im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus.

Wir weisen anhand des tatsächlichen Wohnungsbedarfs und unter Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse neue Baugebiete aus und sorgen dafür, dass eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft sichergestellt wird.

- **Selbstverpflichtung des Bürgerausschusses RSKN:** Wir sind bereit, uns auf dem Gebiet der Anschlussunterbringung zu engagieren. Wir suchen das konstruktive Gespräch mit Wohnungseigentümern und werben für bezahlbare Mieten. In diesem Sinne beteiligen wir uns verstärkt am kommunalen Leben vor Ort. Es umfasst alle Lebensbereiche und alle grundsätzlichen Fragen zur

Zukunft unseres Stadtteils. Dazu gehören die Integration von Neubürgern und die Vermeidung von Wohnungsleerstand. Wir kooperieren mit der Initiative *Gemeinsam für Flüchtlinge in RSKN* und sind grundsätzlich bereit, uns gemeinsam mit anderen bürgerschaftlichen Institutionen in Esslingen an einer Kampagne zu beteiligen, wie sie in Konstanz erfolgreich umgesetzt wird: <http://www.83integriert.de/>

Selbstverpflichtung des Landkreises Esslingen / Kreistag / Landrat /

Verwaltung: Wir werden die Mietobergrenze dem tatsächlichen Bedarf entsprechend unverzüglich anpassen. Wir wissen: Das Sozialgericht Stuttgart hat bereits mit Urteil vom 22.12.2016 (Az.: S 19 AS 4214/15) die Rechtswidrigkeit der gegenwärtigen Mietobergrenzen im Landkreis Esslingen festgestellt. Mit dieser Begrenzung erhalten u. a. Geflüchtete in der Anschlussunterbringung nicht die tatsächlichen Mietkosten erstattet.

Selbstverpflichtung der Immobilienbranche: Wir sind bereit, uns angesichts der prekären Lage auf dem Wohnungsmarkt in den Dienst der guten Sache zu stellen und Geflüchteten und anderen bedürftigen Wohnungssuchenden unter Verzicht auf Provision bei der Suche nach Wohnraum sachkundige Unterstützung zu gewähren.

Was uns antreibt

Wir wollen, dass unser erfolgreicher Einsatz für die Integration Geflüchteter von möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern in RSKN weiter mitgetragen wird und dass dieser Einsatz auch all jenen zugutekommt, die als Einheimische keine bezahlbare Mietwohnung finden, weil sie wirtschaftlich nicht so gut dastehen.

Gemeinsinn statt Ausgrenzung. Weltoffenheit statt Abschottung.
Auskömmlich Wohnen und Leben in guter Nachbarschaft - darauf kommt es an.

Initiative *Gemeinsam für Flüchtlinge in RSKN*

16. November 2017

Anhang

Eine Faktensammlung:

- Anschlussunterbringung:

Sobald ihr Asylverfahren abgeschlossen ist, spätestens aber nach zwei Jahren, müssen Geflüchtete die vom Landkreis gestellten Gemeinschaftsunterkünfte verlassen. Sie fallen im Zuge der Anschlussunterbringung dann in die Zuständigkeit der Kommune. 2016 wurden per Anschlussunterbringung rund 320 Personen mit Wohnraum versorgt. Damit ist die für die Stadt Esslingen vorgegebene Quote für das Jahr 2016 erfüllt worden. Die Stadt Esslingen muss im laufenden Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr allerdings noch mehr, nämlich insgesamt 630 Geflüchtete in die Anschlussunterbringung aufnehmen.

Bis Jahresende fehlen dafür noch 170 bzw. 200 Plätze. (Quelle: Stadt Esslingen sowie Eßlinger Zeitung v. 30. August 2017 und Stuttgarter Zeitung v. 15. August 2017). Nach dem jüngsten Bericht der EZ vom 10. November 2017, „hat sich die Situation der Stadt Esslingen bei der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen etwas entspannt“.

- **Flüchtlingsinitiative als Wohnungsvermittler in RSKN:**

Ehrenamtliche Kümmerer unserer Initiative sind angesichts des Bedarfs und der zunehmend angespannten Lage auf dem Esslinger Wohnungsmarkt schon seit geraumer Zeit selbst aktiv und haben von April / Mai 2015 bis Juli 2017 im Bereich RSKN wenigstens 13 private Mietwohnungen als Anschlussunterbringung für mindestens 30 Geflüchtete vermittelt. Darüber hinaus konnten Mitglieder unserer Initiative für eine vierköpfige und eine achtköpfige Familie jeweils ein Mietshaus außerhalb von RSKN vermitteln. (Quelle: Dorothee Ernst, Leitungsteam / Team Wohnraum; siehe auch PDF unter > <https://www.gemeinsam-fuer-fluechtlinge-in-rskn.de/unsere-teams/unsere-teams/wohnraum/>)

- **Kommunale Wohnungsvermittlung:**

Die Stadt Esslingen hat nach Angaben ihrer „Leitstelle Wohnen“, in den vergangenen 12 Monaten 33 Wohnungen für 160 Geflüchtete im Zuge der Anschlussunterbringung an private Vermieter vermittelt. In diese Zahlen fließen auch die vorstehend aufgeführten Ergebnisse unserer Initiative mit ein. Ansonsten konzentriert sich die Stadt bei ihren Aktivitäten bislang vor allem auf allgemeine werbliche Appelle und *„bittet weiterhin Vermieter und Vermieterinnen, für Bleibe berechtigte Menschen mit Fluchterfahrung und die rund 550 Menschen aus der Notfallkartei, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Beim Amt für Soziales und Sport wurde dazu eine Leitstelle Wohnen eingerichtet, die eingehende Angebote koordiniert und Eigentümer zu den Mietkonditionen und Anmietverfahren der Stadt berät.*

Die Leitstelle prüft die eingehenden Wohnungs- oder Gebäudeangebote auf deren Eignung und nimmt Kontakt zu den Eigentümern auf. Die Miethöhe orientiert sich am aktuellen Esslinger Mietspiegel, ferner bietet die Stadt als verlässlicher Vertragspartner Mietsicherheit“. (Quelle: Stadt Esslingen, Homepage; siehe auch > http://www.esslingen.de/Lde/start/es_services/vermiet-es.html)

- **Zahl der Einwohner und solche mit Zuwanderungshintergrund:**

In RSKN leben 9.131 Einwohner (Stand 30. 06. 2016). Davon entfallen auf die Neckarhalde 960 Einwohner, auf Rüdern 1654, auf Sulzgries 4847 und auf Krummenacker 1670. In den vergangenen 10 Jahren ist die Einwohnerzahl - mit Ausnahme von Krummenacker (minus 70 = - 4,2 %) - um insgesamt 443 gestiegen (im Schnitt + 5,9 %).

Von gut 91.500 Einwohnerinnen und Einwohner Esslingens haben ca. 40% einen Zuwanderungshintergrund (ZH). Bei Jugendlichen und Kindern liegt er - je nach Alter - bei mindestens beziehungsweise weit über 50%. Der Anteil aller mit ZH wächst. Von den genannten 40% Esslingerinnen und Esslingern mit ZH leben 75% seit mindestens 8 Jahren, 41% seit mindestens 20 Jahren und 27% seit mehr als 30 Jahren in Deutschland, in Esslingen oder sie wurden hier geboren. In RSKN liegt der Anteil der Einwohner mit Zuwanderungshintergrund mit rund 17 Prozent deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. (Quelle: Stadt Esslingen, Bevölkerungsstatistik 2016 und Esslinger Integrationsplan 2012 > http://www.esslingen.de/site/Esslingen-Internet-2016/get/params_E-1342735646/10736400/Esslinger%20Integrationsplan%202012.pdf)

- **Zahl der Wohnungen und geschätzter Wohnungsleerstand vor Ort:**

In RSKN gibt es 4.442 Wohnungen. Davon entfallen auf die Neckarhalde 492 Wohnungen, auf Rüdern 782, auf Sulzgries 2.252 und auf Krummenacker 916. (Quelle: Stadt Esslingen, Wohnraumsituationsbericht 2011 / Datenbasis 2009). Orientiert am amtlich festgestellten Wohnungsleerstand in Stuttgart (4 % des Wohnungsbestandes), stehen von den 4.442 im Bestand befindlichen Wohnungen in RSKN rein rechnerisch 177 Wohnungen leer (4 %), das heisst, sie werden entgegen ihrer Zweckbestimmung nicht als solche genutzt. Von diesen Wohnungen stehen schätzungsweise 5 Wohnungen (3 %) wegen Fluktuation (Auszug / Einzug) nicht zur Verfügung.

Demnach befinden sich rechnerisch noch 172 Wohnungen im Leerstandstatus. Doch aufgrund eines vermuteten temporären Verfügungsbedarfs der Eigentümer, ist die Hälfte dieser Wohnungen nicht als leer zu definieren. Unterm Strich aber stünden nach dieser Rechnung wahrscheinlich 86 Wohnungen in RSKN tatsächlich leer.

-4-

Sie könnten für Geflüchtete in der Anschlussunterbringung oder für heimische Wohnungssuchende von sofort an verfügbar gemacht werden. (Quelle: Rainer Hillgärtner, Leitungsteam, eigene Schätzung, August 2017)

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen; Irrtümer und Änderungen vorbehalten

Kontakt:
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Gemeinsam für Flüchtlinge in RSKN
Rainer Hillgärtner
Sulzgrieserstr. 55
73733 Esslingen
Telefon: +49 (0)7 11 / 3 70 18 27
<mailto:presse.gff-rskn@t-online.de>
www.gemeinsam-fuer-fluechtlinge-in-rskn.de
Neu: Magazin für Miteinander <http://kornhalde-vierzehn.de/>