

**Antwort der Verwaltung
Nr.: 20231513**

Status: öffentlich

Datum: 02.06.2023

Verfasser/in:

Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

Möglichkeit für Wohnungstausch

Bezug:

Anfrage der Fraktion DIE LINKE im Rat in der 24. Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 25.04.2023

Beratungsfolge:

Gremien:

Ausschuss für Planung und Grundstücke

Sitzungstermin:

20.06.2023

Zuständigkeit:

Kenntnisnahme

Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung
und Europa

07.09.2023

Kenntnisnahme

Wortlaut:

In der o.g. Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke wurde von der Fraktion DIE LINKE im Rat wie folgt angefragt:

1. Welche Möglichkeiten für einen kostengünstigen und unkomplizierten Wohnungstausch bietet die VBW in Bochum an? Sind hier Änderungen geplant?
2. Wie ist das Angebot des Wohnungstausches bei den anderen Bochumer Wohnungsunternehmen geregelt, die z.B. in der Allianz für Wohnen Mitglied sind?
3. Sind der Verwaltung Pläne bekannt, Wohnungstausch in Bochum auszuweiten; bspw. über eine gemeinsame Plattform bzw. Wohnungstauschbörse, in der Bochumer Wohnungsunternehmen mögliche Wohnungen untereinander und im Sinne der Mieter:innen anbieten sowie darüber den Wohnungstausch organisieren? Gab es hierzu Gespräche mit den Bochumer Wohnungsunternehmen?
4. Wie schätzt die Verwaltung das Potential ein, über die Option eines Wohnungstausches die Verteilung des vorhandenen Wohnraumes zu optimieren und so die Bedürfnisse der Mieter:innen bestmöglich zu erfüllen? Welche Initiativen ergreift die Verwaltung?

Die VBW und die Verwaltung beantworten die Anfrage wie folgt:

Zu 1. *Welche Möglichkeiten für einen kostengünstigen und unkomplizierten Wohnungstausch bietet die VBW in Bochum an? Sind hier Änderungen geplant?*

Bislang besteht innerhalb der Mieterschaft der VBW keine Nachfrage bezüglich des Themas „Wohnungstausch“. Aus diesem Grund bietet die VBW bislang keinen entsprechenden Prozess an und es sind auch keine dementsprechenden Änderungen geplant. Die Mieter*innen richten gezielte Wohnungsgesuche an die VBW, die im Rahmen des Vermietungsprozesses verfügbarer Wohnungen bearbeitet werden. Bei der Wohnungsvergabe unterstützt die VBW Umzüge innerhalb des Bestands, damit die jeweils angemietete Wohnung den aktuellen Bedürfnissen und der Lebenssituation entspricht.

Zu 2. *Wie ist das Angebot des Wohnungstausches bei den anderen Bochumer Wohnungsunternehmen geregelt, die z.B. in der Allianz für Wohnen Mitglied sind?*

Zu 3. *Sind der Verwaltung Pläne bekannt, Wohnungstausch in Bochum auszuweiten; bspw. über eine gemeinsame Plattform bzw. Wohnungstauschbörse, in der Bochumer Wohnungsunternehmen mögliche Wohnungen untereinander und im Sinne der Mieter:innen anbieten sowie darüber den Wohnungstausch organisieren? Gab es hierzu Gespräche mit den Bochumer Wohnungsunternehmen?*

Zu 4. *Wie schätzt die Verwaltung das Potential ein, über die Option eines Wohnungstausches die Verteilung des vorhandenen Wohnraumes zu optimieren und so die Bedürfnisse der Mieter:innen bestmöglich zu erfüllen? Welche Initiativen ergreift die Verwaltung?*

Wie in der Beantwortung der Anfrage aus der Sitzung des Rates am 26.08.2021 (Vorlagen-Nr.: 20213327) dargelegt, klingt die Idee eines Wohnungstauschkonzeptes reizvoll: Ältere Menschen machen ihre großzügig dimensionierte Bleibe für Familien frei, indem sie in deren kleinere Wohnung umziehen. Leider konnten verschiedenste Projekte und Experimente bislang die diesbezüglichen Erwartungen nicht erfüllen.

In Nordrhein-Westfalen hat die LEG Immobilien AG mit einem Bestand von rd. 145.000 Wohnungen in 2017 ihr Projekt „Wohnen für Generationen“ initiiert. Das Angebot richtete sich an Mieterinnen und Mieter im Alter von mindestens 65 Jahren, die aus ihrer mindestens 85 m² großen Wohnung in eine kleinere ziehen wollten. Der Anreiz: Die bisherige Quadratmetermiete sollte unverändert bleiben und die neue Bleibe möglichst im Nahbereich gefunden werden. Unter dem Strich gab es in den ersten zwei Jahren lediglich zwölf Tauschfälle. Ähnliche Erfahrungen haben auch der genossenschaftlich organisierte Erbbauverein Köln eG, die Wiener Wohnen (das mit rd. 220.000 Einheiten größte kommunale Wohnungsunternehmen Europas) sowie der Verbund der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins gemacht.

Den jüngsten der Stadt Bochum bekannten Anlauf startete die Stadt Düsseldorf mit einer Kooperation mit dem Internetportal ‚Tauschwohnung.com‘. Diese Initiative wurde 2020 mit dem Polis Award ausgezeichnet. Wie unter anderem der Presseberichterstattung zu entnehmen ist (NRZ-Berichterstattung vom 19.05.2023), ist auch dieses Unterfangen gescheitert: In zweieinhalb Jahren Laufzeit konnte nur ein einziger Wohnungstausch vollzogen werden.

In der Praxis stellt es sich häufig schwierig dar, im nahen Umfeld eine neue Wohnung zu finden, was insbesondere für die Umzugsbereitschaft vieler älterer Mieterinnen und Mieter maßgeblich ist. Ein wesentliches Problem ist auch darin zu sehen, dass der Tausch oftmals nicht zeitgleich erfolgen kann: Insbesondere wenn eine Partei über Jahrzehnte in einer Wohnung gelebt hat, sind vor der Neuvermietung Modernisierungen notwendig, die häufig einen temporären Freizug der Wohnung erfordern. Die bisherigen Projekte zeigen, dass der Aufbau eines Wohnungstauschportals zudem mit erheblichem Aufwand verbunden ist (auch für die Bekanntmachung), sodass es sich bei einer geringen Zahl erfolgreicher Vermittlungsfälle unwirtschaftlich darstellt.

Die Stadt Bochum verfolgt die Strategie, auf eine Mischung unterschiedlicher Wohnangebote in bestehenden und neu geplanten Wohnquartieren hinzuwirken. Wenn zum Beispiel in einer bestehenden Siedlung aus Einfamilienhäusern ein Mehrfamilienhaus mit seniorenrechtlichen Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut wird, eröffnet dies älteren Menschen die Möglichkeit, in eine der seniorenrechtlichen Wohnungen innerhalb der gewohnten Umgebung umziehen. Gleichzeitig wird ihr Einfamilienhaus zum Beispiel für eine Familie mit Kindern frei, die dieses wunschgemäß sanieren bzw. modernisieren kann.

Des Weiteren setzt die Stadt Bochum auf eine Ausweitung des geförderten Wohnungsneubaus, da eine barrierefreie Bauausführung hier standardmäßig erfolgt und die Bezahlbarkeit für breite Schichten der Bevölkerung gewährleistet ist.