



- I. An Herrn Stadtrat Mario Schmidbauer,  
an Herrn Stadtrat Johann Altmann,  
an Herrn Stadtrat Dr. Josef Assal,  
an Frau Stadträtin Eva Maria Caim,  
an Herrn Stadtrat Richard Progl,  
an Frau Stadträtin Ursula Sabathil,  
Rathaus

29.12.2016

**Wohnungstauschbörse – Wie gut funktionieren die Angebote der städtischen  
Wohnungsgesellschaften**  
**Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO**  
**Anfrage Nr. 14-20 / F 00676 von Herrn StR Mario Schmidbauer, Herrn StR Johann  
Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn StR Richard  
Progl, Frau StRin Ursula Sabathil vom 26.08.2016**

Sehr geehrter Herr Stadtrat Schmidbauer,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Altmann,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Assal,  
sehr geehrte Frau Stadträtin Caim,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Progl,  
sehr geehrte Frau Stadträtin Sabathil,

mit Schreiben vom 26.08.2016 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn  
Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beant-  
wortet wird.

Vorab bedanke ich mich für die gewährte Fristverlängerung.

Ihre Anfrage zielt darauf ab, dass bereits bestehende Angebote zum Wohnungstausch nicht  
signifikant genutzt würden bzw. die Umsetzung der guten Idee in die Praxis offenbar Schwie-  
rigkeiten bereite.

Bereits seit längerer Zeit bestehen im Amt für Wohnen und Migration Regelungen zum  
Wohnungstausch (sog. Umsetzung). Insbesondere bei einer gewünschten Umsetzung im  
öffentlichen Interesse wie z.B. bei einer Freimachung einer größeren familiengerechten  
Wohnung, werden Tauschwillige als besonders dringlich eingestuft und möglichst rasch vermit-  
telt. Tatsächlich werden aber vorhandene Angebote zu wenig genutzt.

Zu Ihren Fragen im Einzelnen:

Frage 1:

"Auf welchen Wegen werden die Angebote zum Wohnungstausch bei den städtischen Gesell-  
schaften bekannt gemacht?"

Antwort:

Die städtischen Wohnungsgesellschaften aktivieren selbst ebenfalls zum Wohnungstausch. So unterstützt die GEWOFAG ältere Mieterinnen und Mieter, die eine Familienwohnung frei machen, indem sie präventive Hausbesuche durchführt. Sie berät und ermutigt die Mieterschaft zu einem Wohnungswechsel und unterhält eine Beratungsstelle „Wohnen im Alter“. Wenn Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung nicht wechseln möchten, werden ggf. Wohnungsanpassungen durchgeführt, um altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen.

Die GWG hält über ihre Hausverwaltungen und die dort eingesetzten sozialpädagogischen Fachkräfte Kontakt zu ihren Mieterinnen und Mietern und bietet Beratungs- und Hilfsangebote wie Wohnungsanpassungen oder Hilfe bei Sanierungsmaßnahmen und Umsetzungen sowie ein Umzugsmanagement an. Im vierteljährlichen GWG-(Mieter)Journal wird immer wieder auf diese Angebote hingewiesen.

Die vorhandenen Angebote sind daher zwar innerhalb der Mieterschaft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bekannt; die breite Öffentlichkeit hat von diesen Angeboten jedoch nur wenig Kenntnis. Sie müssen daher stärker bekannt gemacht und auch beworben werden. Eine Möglichkeit ist eine diesbezüglich engere Zusammenarbeit mit Alten- und Servicezentren oder den Nachbarschaftszentren.

Frage 2:

"Wie viele Personen bzw. Haushalte wurden jeweils beraten?"

Antwort:

Die genaue Zahl der Beratungsgespräche ist bei den Gesellschaften nicht gesondert erfasst. Nach den Erfahrungen der Gesellschaften konkretisiert sich ein Umzugswille in den meisten Fällen erst dann, wenn eine eigenständige Nutzung der Wohnung aus körperlichen oder gesundheitlichen Gründen gefährdet erscheint.

Bei den bisherigen Beratungen hierzu stand daher ein bereits bestehender intensiver Hilfe- und Pflegebedarf im Vordergrund, der einen Umzug in eine barrierefreie Wohnung mit intensiver Versorgung notwendig machte. Bei der GEWOFAG wurden entsprechende Fälle über das Wohn- und Versorgungskonzept „Wohnen im Viertel“ informiert und bei Akzeptanz an einen der bestehenden Standorte vermittelt.

Frage 3:

„Zu wie vielen konkreten Tauschangeboten haben die Beratungsgespräche geführt? Wie viele Umzüge sind tatsächlich erfolgt? Bitte exakte Zahlen für die letzten fünf Jahre.“

Antwort:

Die internen Datenverarbeitungssysteme beider Gesellschaften ermöglichen keine direkte Auswertung, wie viele Umzüge unter der hauptsächlichen Prämisse „groß nach klein“ standen. Ebenso gibt es keine spezielle Erfassung nach dem Kriterium „Senioren“.

Frage 4:

„Werden die umzugswilligen Bewohner beim Wohnungstausch finanziell unterstützt, z.B. durch Angebote, bei denen die Bruttomiete der barrierefreien Wohnung höchstens so viel beträgt wie die der bisherigen Wohnung? Gibt es sonstige finanzielle Anreize, z.B. eine Umzugsprämie?“

Antwort:

In begründeten Einzelfällen gibt es seitens der Gesellschaften finanzielle Unterstützung inso- weit, dass Mieterinnen und Mieter ihren bislang entrichteten Quadratmeter-Preis (Kaltmiete) in ihre neue Wohnung mitnehmen können sowie in Form von Umzugsprämien. Die Gesellschaften können hinsichtlich der Fallzahl keine detaillierte Auswertung vornehmen.

Frage 5:

„Werden die umzugswilligen Bewohner beim Wohnungstausch organisatorisch unterstützt, z.B. durch konkrete Hilfe bei der Planung, Organisation und Durchführung des Umzugs?“

Antwort:

Seitens der Wohnungsbaugesellschaften gibt es entsprechende Unterstützungen. So werden sozialhilfeberechtigte Mieterinnen und Mieter an das zuständige Sozialbürgerhaus vermittelt, das die Kosten für den Umzug im Regelfall übernimmt. In begründeten Einzelfällen können bei hilfebedürftigen Mieterinnen und Mieter auch das Umzugsmanagement und die soziale Mieterberatung zugeschaltet werden. Zudem werden die Mieterinnen und Mieter bei Behördengängen und beim Ausfüllen von Formularen der Krankenkasse durch die Sozialpädagogen der Gesellschaften unterstützt.

Frage 6

„Gibt es seitens der städtischen Verwaltung oder der Wohnungsbaugesellschaften Vorschläge und Ideen, wie die Projekte zum Wohnungstausch erfolgreicher gestaltet werden können? Wenn ja, welche? Sind bereits konkrete Maßnahmen in Planung?“

Antwort:

Nach den Erfahrungen der städtischen Wohnungsgesellschaften werden gerade von älteren Mieterinnen und Mietern Angebote zum Wohnungstausch nur selten wahrgenommen. Eine Tauschbörse unter Einbeziehung Dritter wie dem Amt für Wohnen und Migration oder anderer Wohnungsanbieter wurde trotz attraktiver finanzieller Angebote, der sogenannten Umzugs- prämie, in der Vergangenheit von den Mieterinnen und Mietern nicht angenommen, so dass dieses Projekt nicht mehr weiter verfolgt wurde.

Gerade für einen Umzug von älteren Bewohnerinnen und Bewohner sind meist vor allem folgende Kriterien bedeutsam:

- der Verbleib im Quartier,
- zwar eine Verkleinerung der Wohnung, aber das Vorhandensein eines abgeschlos- senen Schlafzimmers,
- ein günstiger Mietpreis – ggfs. ein Zuschuss zur Miete,
- eine konkrete Unterstützung beim Umzug – bzw. die Übernahme der Umzugskosten.

Um einen Wohnungstausch zwischen Seniorinnen und Senioren auf der einen und Familien

auf der anderen Seite zu befördern, hat eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Sozialreferates und der städtischen Wohnungsbaugesellschaften daher erste Ideen zu einer Wohnungstauschbörse entwickelt, an deren praktischen Umsetzung das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, in enger Abstimmung mit dem Amt für Soziale Sicherung und den Wohnungsbaugesellschaften intensiv arbeitet.

Nach Einschätzung der Wohnungsgesellschaften braucht es vor allem ein ganzheitliches Vorgehen aller Vermieterinnen und Vermieter, um die oben aufgeführten Kriterien zu gewährleisten. Ein Verbleib im Quartier wäre grundsätzlich dann möglich, wenn ein Umzug in jede freie Wohnung im Viertel möglich wäre. Ohne die Einbeziehung privater Vermieterinnen und Vermieter erscheint die Einrichtung einer flächendeckenden Wohnungstauschbörse daher kaum erfolversprechend. Die Frage, wie der freie Wohnungsmarkt für das Thema Wohnungstausch erschlossen und motiviert werden kann, ist jedoch noch offen.

Es könnte zielführend sein, einen Umzugsanreiz zu setzen. Dies setzt ein größeres, übergreifendes und leicht zugängliches Angebot für alle Wohnungseigentümer voraus. Allerdings wird die Vermietung einer neuen kleineren Wohnung von privaten Vermietern zu dem bisherigen günstigen Quadratmeter-Preis ohne städtische Unterstützung überwiegend wohl nicht erfolgen.

Eine Möglichkeit wäre es daher, im Rahmen eines kommunalen Förderprogramms Mittel zur Verfügung zu stellen, die beispielsweise

- eine mögliche Differenz der vorigen günstigen Quadratmeter-Miete zur neuen Miete ausgleichen,
- Umzugskosten unterstützen oder
- erforderliche Wohnungsanpassungen für ein barrierefreies Wohnen finanziell unterstützen.

Ein finanzieller Anreiz könnte auch private Vermieter motivieren, an geeignete Familien aus den Vormerklisten zu vermieten.

Das mit dem Thema Wohnungstausch betraute Amt für Wohnen und Migration beabsichtigt, zusammen mit dem Amt für Soziale Sicherung eine Beschlussvorlage zum Thema Wohnungstausch im Jahr 2017 dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

- II. Abdruck von I.  
**an die GEWOFAG Holding GmbH, Kirchseeoner Straße 3, 81669 München**  
**an die GWG München, Heimeranstraße 31, 80339 München**  
jeweils zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

- III. Abdruck von I. und II.  
**Vor Auslauf an das Büro des Oberbürgermeisters, z.Hd. Frau Erdogan**  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Charlier  
Stadtdirektorin

/home/vanessa.pfeiffer/Desktop/Antwort\_verknüpft\_mit\_BOB.odt