

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
V/50/WM021 T.2442

Verantwortliche/r:  
Sozialamt

Vorlagennummer:  
**50/099/2018**

## Konzept "Wohnungstausch"

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	07.02.2018	Ö	Beschluss	
Sozialbeirat	07.02.2018	Ö	Empfehlung	

Beteiligte Dienststellen  
GEWOBAU

## I. Antrag

1. Das im Konzept „Wohnungstausch“ festgelegte Vorgehen wird befürwortet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Lage am Wohnungsmarkt ist nach wie vor sehr angespannt; insbesondere besteht ein hoher Bedarf an großen Wohnungen (vier Zimmer und mehr) für Familien mit mehreren Kindern. Gleichzeitig ist auch bekannt, dass große GEWOBAU - Wohnungen von Alleinstehenden oder Paaren bewohnt werden. Gründe hierfür sind Trennungen/ Scheidungen, der Tod eines Partners oder der Auszug von erwachsenen Kindern.

Aus diesem Grunde sollen diese Mieter - mit Unterstützung von Sozialamt und GEWOBAU – zu einem Wohnungstausch (klassisch: Umzug von einer 4-Zimmer-Wohnung in eine 2-Wohnung) motiviert werden.

Im letzten Jahr gingen in der Wohnungsvermittlung etwa 1.100 Wohnungsneuanträge ein. Dazu kommen etwa 700 Wiederholungsanträge, so dass wir 1.800 Anträge vorliegen haben.

Aus den Neuanträgen ergeben sich folgende Zahlen:

1-Personen-HH: 599 Anträge

2-Personen-HH: 227 Anträge

3-Personen-HH: 128 Anträge

4-Personen-HH: 104 Anträge

5-Personen-HH: 35 Anträge

6-Personen-HH: 26 Anträge

Mehr als 6-Personen-HH: 12 Anträge

Unter Berücksichtigung der Wiederholungsanträge besteht unverändert ein hoher Bedarf an großen Wohnungen wie 4-Zimmer oder 5-Zimmer-Wohnungen.

In der Praxis heißt das, dass z.B. für eine freiwerdende, große 4-Zimmer-Wohnung mit vielleicht 90 qm vor allem 5- und 6-Personen-HH (oder noch größer, je nach Wohnfläche) in das Vergabeverfahren gehen.

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Sowohl GEWOBAU wie auch Sozialamt ermitteln potentielle Mieter, bei denen grundsätzlich die Möglichkeit des Wohnungstausches als möglich erachtet wird.

Zu diesem Zweck hat die GEWOBAU die großen Wohnungen, die bereits seit 20 Jahren oder mehr von den gleichen Mietern bewohnt werden, ausgewertet. Ein anderes Kriterium als die Dauer des Mietvertrages war nicht möglich, da andere „Kriterien“ wie Geburtsjahr und Anzahl der Personen im Haushalt nicht erfasst sind. Die Auswertung hat folgendes Ergebnis gezeigt:

- ca. 60 öffentlich geförderte Wohnungen
- 110 freifinanzierte Wohnungen

Die GEWOBAU wird die Mieter/innen zunächst mittels eines Anschreibens kontaktieren und die Idee des Wohnungstausches in groben Zügen vorstellen. Eine persönliche Beratung durch GEWOBAU – Mitarbeiter/ innen oder Mitarbeiter/innen des Sozialamtes (vorzugsweise sozialpädagogischer Dienst der Wohnungslosenhilfe) wird angeboten.

Amt 50 – Sachgebiet Wohnungsvermittlung – hat 16 Antragsteller/innen (die öffentlich geförderte Wohnungen der GEWOBAU bewohnen) ermittelt, die bei der Antragstellung auf eine Sozialwohnung explizit den Wunsch „Wohnungstausch“ geäußert haben.

Diese Mieter werden durch das Sozialamt kontaktiert, beraten und informiert.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Das Sozialamt hat für die Mieter, die selbst einen Wohnungstausch wünschen, folgendes Vorgehen festgelegt:

1. Die Antragsteller/innen, die einen Wunsch nach einer kleineren Wohnung (1 oder 2 Zimmer) geäußert haben, werden ermittelt.
2. Ein klassischer Wohnungstausch (zwischen 2 Wohnungen) ist nicht praktikabel und wird nicht funktionieren. Es wird i.d.R. ein Ringtausch sein.
3. Bei jeder zu vergebenden Wohnungen werden diese Mieter im Rahmen der Dringlichkeitsprüfung berücksichtigt.
4. Eine Vergabe rechtfertigt sich stets damit, dass sie eine größere, dringend benötigte Wohnung freimachen, die erneut vergeben werden kann.
5. Bei Bedarf ist der sozialpädagogische Dienst der Wohnungslosenhilfe zur Beratung und Begleitung hinzuzuziehen.
6. Die Ergebnisse werden dokumentiert.

Für die von der GEWOBAU ermittelten Wohnungen und Mieter wurde folgendes Procedere vereinbart:

1. Es ist ein gestuftes Vorgehen geplant: zunächst werden die Mieter der ca. 60 öffentlich geförderten Wohnungen angeschrieben, um Erfahrungswerte zu sammeln.
2. Die Bedürfnisse und Umstände der Mieter stehen im Mittelpunkt. Die unterstützende Maßnahme (Miethöhe/ Umzugshilfe) wird in einer Einzelfallprüfung darauf abgestimmt.
3. Die Frage der Miethöhe wird für viele Mieter entscheidend sein; die GEWOBAU signalisiert, dass ein Entgegenkommen bei der Miete im freifinanzierten Bereich im Rahmen einer Subjektförderung möglich sei. Bei öffentlich geförderten Wohnungen sind die Mieten durch die gesetzlich vorgeschriebene Wirtschaftlichkeitsberechnung festgelegt.
4. Finanzielle Unterstützung wird auch bei den mit einem Umzug verbundenen Kosten in Aussicht gestellt.
5. Da die GEWOBAU – Mieter und damit auch die GEWOBAU – Mitarbeiter/innen in den 1. Monaten des Jahres durch andere Aktivitäten (Mieterbeiratswahlen; Umstellung des Notrufsystems „SOPHIA“) stark beansprucht sind, sollen die Schreiben „Wohnungstausch“ erst im März 2018 versandt werden.

6. Die Ergebnisse werden dokumentiert.

Die Verwaltung wird über die Ergebnisse/ Erfahrungen berichten.

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang