

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
Ref. V

Verantwortliche/r:

Vorlagennummer:
V/045/2019

Tausch von Wohnungen samt Altmietvertrag wie in Berlin; hier: Antrag der Erlanger Linke Nr. 039/2019 vom 14.03.2019

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	05.02.2020	Ö	Empfehlung	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	05.02.2020	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
GEWOBAU

I. Antrag

Die Stellungnahme der Verwaltung und der GEWOBAU zu den Punkten des Antrages der Erlanger Linke wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadtverwaltung und die GEWOBAU erarbeiten, wie im Arbeitsprogramm vorgesehen, ein Verfahren um tauschwillige Mieter/innen zu unterstützen.

Der Antrag der Erlanger Linke Nr. 039/2019 vom 14.03.2019 ist somit bearbeitet.

II. Begründung

Zu 1. „Die GEWOBAU richtet nach dem Vorbild von Berlin eine Wohnungstauschbörse ein (<https://inberlinwohnen.de/wohnungstausch>)“:

Beim Berliner Modell können Hauptmieter/-innen ein Tauschangebot in die Tauschbörse der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften einstellen. Wenn ein Tauschpartner gefunden ist, erhalten die jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften eine Benachrichtigung, um das Vertragliche zu regeln. Dabei sind zwei Aspekte hervorzuheben:

- Die Nettokaltmiete wird aus dem jeweiligen Vertrag des Tauschpartners und/oder der Tauschpartnerin übernommen und
- der Umzug erfolgt eigenständig und auf jeweils eigene Kosten.

Auf der Homepage des Wohnungstauschportals ist dies folgendermaßen beschrieben:

Welche Bedingungen gelten für einen Tausch?

„Die Nettokaltmieten der jeweiligen Tauschwohnungen bleiben unverändert, ein Neuvermietungszuschlag wird nicht erhoben. Wichtig: Eventuell gewährte einkommensabhängige Abschläge können weder auf den jeweiligen Tauschpartner übertragen werden, noch werden sie in die neue Wohnung mitgenommen! Darüber hinaus werden, wie bei jeder Neuvermietung, auch in einem Tauschprozess die jeweiligen Einkommensverhältnisse dahingehend geprüft, ob eine ausreichende Mietzahlungsfähigkeit der neuen Mieterin bzw. des neuen Mieters gegeben ist“. (Quelle: <https://inberlinwohnen.de/fragen-und-antworten/> Frage Nr.7).

Gibt es eine logistische / organisatorische / finanzielle Unterstützung durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für den Wohnungstausch?

„Ihre landeseigene Wohnungsbaugesellschaft steht Ihnen mit Ihrem Tauschwunsch beratend zur

Seite. Darüber hinaus liegen aber alle mit der unmittelbaren Tauschumsetzung zusammenhängenden Maßnahmen und Schritte – z.B. die Planung oder Finanzierung von Umzügen – in der ausschließlichen Verantwortlichkeit der jeweiligen Tauschpartner“.

(Quelle: <https://inberlinwohnen.de/fragen-und-antworten/> Frage Nr.31).

Einschätzung der GEWOBAU:

Die GEWOBAU ist bereits seit Jahren bestrebt, ihren eigenen Mietern/-innen den Wohnungstausch zu ermöglichen. Das im Antrag angesprochene Berliner Modell erscheint aus unserer Sicht nicht geeignet, die angestrebten Ziele zu erreichen.

Grundsätzlich gibt es neben dem Ortswechsel zwei Hauptmotive, warum Mieter/-innen im Bestand umziehen. Entweder ist die Miete zu teuer geworden oder es gibt körperliche Einschränkungen. Wohnungstauschwünsche aufgrund von zu teuren Mieten sind jedoch bei der GEWOBAU genauso selten wie Tauschwünsche aufgrund von körperlichen Einschränkungen.

Als Gründe hierfür können unter anderem benannt werden:

Die Neuvermietungsmieten richten sich nach dem jeweiligen Mietspiegelmittelwert, wobei rund 56 % der Mieten des frei finanzierten und des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes der GEWOBAU unterhalb des Unterwertes des Erlanger Mietenspiegels liegen und rund 99 % unterhalb des Mittelwertes. Wohnungstauschwünsche aufgrund von zu teuren Mieten sind bei der GEWOBAU daher sehr selten. Es kommt hinzu, dass die GEWOBAU in Härtefällen auch das Instrument der sogenannten Subjektförderung zur Verfügung stellt. Auch Tauschwünsche wegen körperlicher Einschränkungen werden ausgesprochen selten geltend geäußert. Im Rahmen der umfangreichen Sanierungsvorhaben der letzten Jahre konnten wir häufig älteren Menschen Umzüge in untere Geschosse ermöglichen. Sollten dennoch solche Fälle auftreten, unterstützen wir diese prioritär bei der Wohnungssuche.

Bei einer Umfrage im Frühjahr 2018 zum Thema Wohnungstausch von Senioren/-innen in öffentlich geförderten Wohnungen im Rahmen des Projektes „Tausche Groß- gegen Kleinwohnung“ gab es keinen einzigen Tauschinteressenten. Nach telefonischer Auskunft des Berliner BBU Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. haben die Berliner Wohnungsunternehmen ähnliche Erfahrungen gesammelt. In einem Zeitraum von ca. 6 Monaten gab es lediglich 20 konkrete Tauschanfragen, von denen 10 wieder abgebrochen wurden. Dem stehen Kosten im mittleren sechsstelligen Bereich gegenüber. Kostenintensiv sind u.a. die entsprechenden Schnittstellen und Vorkehrungen im Rahmen der Datenschutzgrundverordnung. Zu berücksichtigen ist dabei, dass allein die Berliner Wohnungsgesellschaften über eine große Anzahl an vergleichbaren Wohnungen verfügen. Im Ergebnis teilen wir die Auffassung des Verbands, dass diese Kosten sinnvoller in den Wohnungsneubau investiert worden wären.

Letztendlich birgt eine Wohnungstauschbörse nach dem Berliner Konzept ein erhebliches Risiko, potentielle Interessenten zu enttäuschen. Selbst wenn ein „Match“ zustande käme, d.h. zwei Mieter sich über einen Tausch einig wären, müssten die jeweiligen öffentlich rechtlichen Vorgaben erfüllt sein. So müsste z.B. jeweils ein Wohnberechtigungsschein vorliegen. Es kommt hinzu, dass die Mieten im öffentlich geförderten Bereich Kostenmieten sind, die nicht geändert werden können.

Zu 2. „Die Baugenossenschaften werden eingeladen, sich zu beteiligen.“:

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. sieht einen Zusammenschluss mit Baugenossenschaften aufgrund der Notwendigkeit Genossenschafts–anteile zu zeichnen und der korrespondierenden Schnittstellenproblematik als problematisch an. Die GEWOBAU teilt diese Einschätzung. Im Gegensatz zu Berlin gibt es in Erlangen auch nur vergleichsweise wenig Genossenschaftswohnungen. Wenn in Berlin schon kein Tauschpotential erkennbar ist, gilt das erst recht für Erlangen.

Zu 3. „Mieter/-innen der angeschlossenen Wohnungsunternehmen können ihre Wohnung tauschen und dabei den Altvertrag der Tauschpartner/-innen übernehmen, so dass für sie dann jeweils die alte Miete und die Kündigungsfrist der Tauschpartner/-innen gilt.“

Soweit der Antragsteller in Ziffer 3 des Antrages davon ausgeht, dass im Berliner Modell der Vertrag des Vormieters und/oder der Vermieterin übernommen wird, trifft dies nicht zu. Es wird ein neuer Mietvertrag geschlossen und wie unter „Zu 1.“ erläutert, lediglich die Nettokaltmiete übernommen.

Auf der Homepage des Wohnungstauschportals ist dies folgendermaßen beschrieben:

Was passiert, wenn ein Tauschwunsch konkretisiert worden ist?

„Ihre landeseigene Wohnungsbaugesellschaft setzt sich mit Ihnen in Verbindung und klärt mit Ihnen alle weiteren Schritte – z.B. Terminschiene, Vorabnahme oder alle vertragsrelevanten Fragen. Grundsätzlich beenden Sie für den Tausch Ihren aktuellen Mietvertrag und schließen für Ihre neue Wohnung einen neuen Mietvertrag ab“.

(Quelle: <https://inberlinwohnen.de/fragen-und-antworten/> Frage Nr.23).

Bei Neubezug einer Wohnung schließt die GEWOBAU unabhängig von der Miete grundsätzlich ebenso einen neuen Mietvertrag ab, der sich auf die tatsächlichen Begebenheiten der Mietsache bezieht, insbesondere im Hinblick auf die Nebenkosten. Die Übernahme von Kündigungsfristen in einem Zusatz zum Mietvertrag wäre denkbar. Im Übrigen verweisen wir auf die vorangegangenen Ausführungen.

Anlage: Antrag der Erlanger Linke Nr. 039/2019 vom 14.03.2019

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang