

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Weiterentwicklung des städtischen Umzugsmanagements
- Konzept zur Umsetzung einer Wohnungstauschbörse

Fachbereich:

64 - Amt für Wohnungswesen

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordneter Christian Zaum

Beratungsfolge:**Gremium**

Ausschuss für
Wohnungswesen und
Modernisierung

Sitzungsdatum

04.11.2019

Beratungsqualität

Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung nimmt Kenntnis von dem Konzept zur Umsetzung einer Wohnungstauschbörse und beauftragt die Verwaltung, entsprechende Richtlinien zu erstellen.

Sachdarstellung:

Siehe Anlage

Anlagen:

Konzept Wohnungstauschbörse

Weiterentwicklung des städtischen Umzugsmanagements

Konzept zur Umsetzung einer Wohnungstauschbörse

Ausgangslage

Zum 31.12.2018 hatte Düsseldorf rd. 642.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Vergleich zum Jahr 2010 mit rd. 588.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bedeutet das einen Bevölkerungszuwachs von rd. 9 %. Die Prognosen gehen von einem weiteren Zuwachs aus.

Der prozentuale Anteil der jeweiligen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung blieb in etwa gleich. Dabei ist der Anteil der 30 bis 50 jährigen mit rd. 30% und der über 65 jährigen mit rd. 19% im Vergleich zu den jüngeren Altersgruppen (unter 10%) relativ hoch. Von den rd. 358.000 statistisch ermittelten Haushalten in Düsseldorf handelt es sich mit einem Anteil von 54% bei mehr als der Hälfte um Einpersonenhaushalte.

Die aktuelle Situation auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist hinlänglich bekannt. Insbesondere Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen haben es schwer, geeignete Wohnungen zu finden. Die Nachfrage nach **bezahlbaren** Wohnungen wird mittelfristig, unabhängig für welche Haushaltsgrößen, nicht mehr durch das vorhandene Angebot bedarfsgerecht gedeckt werden können.

Eine aktuelle Studie des Pestel-Instituts in Hannover hat ergeben, dass Rentnerinnen und Rentner bundesweit durchschnittlich über 59 Quadratmeter Wohnfläche verfügen. Viele alleinstehende Seniorinnen und Senioren leben in Wohnungen von mehr als 70 Quadratmetern, weil sie nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners in der vertrauten Wohnung, die sie seit Jahrzehnten bewohnen, bleiben wollen. Dabei handelt es sich oft um ältere, familiengerechte Wohnungen, die aufgrund entsprechend alter Mietverträge noch bezahlbar sind.

Diese älteren Wohnungen haben allerdings den Nachteil, dass sie in der Regel nicht seniorengerecht sind, also nicht barrierefrei oder zumindest barrierearm. Selbstverständlich kommen viele ältere Menschen auch langfristig in ihrer alten Wohnung klar, dennoch gibt es immer mehr Menschen, die aufgrund ihres Alters und der damit verbundenen körperlichen Einschränkungen gewisse barrierefreie Bereiche innerhalb und außerhalb Ihrer Wohnung benötigen. Insbesondere können Sanitärräume nur noch eingeschränkt genutzt und Wohnungszugänge zu unüberwindbaren Hindernissen werden. Umbaumaßnahmen, die ja bereits vom Wohnungsamt unterstützt und gefördert werden, sind leider nicht immer sinnvoll oder möglich.

Auch wenn ein Umzug in eine kleinere und vor allem geeignetere Wohnung nicht immer zwingend notwendig wäre, könnte er dennoch, im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnungsbelegung, eine sinnvolle Alternative darstellen.

Leider ist der Markt für genau diese Wohnungen in Düsseldorf sehr angespannt. Auszubildende, Berufsanfänger, Studierende, junge Singles und Senioren konkurrieren darum.

Für Familien mit geringem und mittlerem Einkommen sieht die Situation nicht besser aus. Auch bezahlbare familiengerechte Wohnungen sind rar. Um die Gesamtmiete dennoch gering zu halten, wird daher gegebenenfalls auf ausreichend Wohnfläche verzichtet.

Vor diesem Hintergrund steht der politische Auftrag an die Verwaltung – gegebenenfalls auch unter Beteiligung der Träger der kommunalen Wohlfahrtspflege - zur Erweiterung des vorhandenen Umzugsmanagements um eine sogenannte Wohnungstauschbörse. Sie soll ein Baustein sein, um ältere Menschen und Familien besser mit geeignetem Wohnraum versorgen zu können.

Kooperationspartner

Seit Jahren bietet das Wohnungsamt Beratungs- und Unterstützungsangebote für **ältere und behinderte Menschen** bei der Suche und Vermittlung einer geeigneten Wohnung und/oder bei der Planung und Durchführung eines Umzuges an. Die Angebote werden stark nachgefragt und haben sich sehr bewährt. Darauf aufbauend kann eine gut organisierte Wohnungstauschbörse eine Chance sein, die Versorgung von älteren Menschen mit geeignetem Wohnraum zu optimieren.

Im Mai 2019 wurde zur Vorbereitung der Konzepterstellung ein Fachtag mit maßgeblichen Akteuren der Verwaltung, der Wohnungswirtschaft, dem Seniorenrat und der Wohlfahrtsverbände durchgeführt. Neben Chancen und Vorteilen wurden auch nicht zu unterschätzende Hemmnisse erarbeitet, die bei Umsetzung der Wohnungstauschbörse unbedingt zu berücksichtigen sind und für die es gilt, Lösungen zu finden.

Der Ausschuss für Gesundheit und Soziales hat in seiner Sitzung am 16.11.2017 die Verwaltung beauftragt, die Arbeit, die Ausrichtung sowie das Angebot der „zentren plus“ weiterzuentwickeln und stellte dafür in seiner Sitzung am 7. Mai 2019 Haushaltsmittel für ein entsprechendes **Modellprojekt für eine Laufzeit von zwei Jahren** zur Verfügung. Das Modellprojekt startete am 01.07.2019 zur Erprobung an drei Standorten, unter anderem im „zentrum plus“ Bilk unter der Trägerschaft des Caritasverbandes Düsseldorf e.V. Im Zusammenhang mit dem Modellprojekt hatte der Caritasverband bereits in 2018 die Realisierung einer eigenen Wohnungstauschbörse, zunächst örtlich begrenzt auf den Stadtbezirk 3, thematisiert.

Aus diesem gemeinsamen Interesse heraus war es sowohl für die Verwaltung als auch für den Caritasverband naheliegend, bei der Umsetzung der Wohnungstauschbörse als Partner zu kooperieren. Für eine erste Erprobungsphase

verständigten sich der Caritasverband Düsseldorf e. V. und die Verwaltung darauf, die Leistungen schwerpunktmäßig für den Stadtbezirk 3 anzubieten. Die Verwaltung wird dazu städtische Beratungsleistungen im Zentrum Plus in D-Bilk zu konkreten Sprechzeiten anbieten. Das schließt jedoch nicht aus, dass auch Bürgerinnen und Bürger aus anderen Stadtbezirken an einem Wohnungstausch teilnehmen können.

Leistungsangebot der Wohnberatung im Amt für Wohnungswesen:

1) Tauschpartner finden

- Entwicklung und Nutzung einer geeigneten digitalen Plattform zur Registrierung und automatisierten Ermittlung geeigneter Tauschpartnerinnen und Tauschpartner.
- Umfassende Begleitung und Betreuung der Senioren zum Thema „Wohnungstausch“. Dabei sollen ältere Menschen auch bei der Nutzung der Plattform unterstützt werden.
- Auswertung und Beurteilung der Ergebnisse hinsichtlich der Wohnungen (z.B. Größe, Miethöhe, Ausstattung) und der betroffenen Haushalte (z.B. persönliche Geeignetheit und wirtschaftliche Verhältnisse).
- „Zusammenführen“ der Tauschpartnerinnen und -partner.

2) Unterstützung bei den mietvertraglichen Angelegenheiten

- Zusammenstellen aller relevanten Daten aus den aktuellen Mietverträgen.
- Kontaktaufnahme und Verhandlung mit den jeweiligen Vermieterinnen und Vermietern. Unter anderem ist es hierbei wichtig, die künftigen Mieterwartungen zu thematisieren. Als Vermieterinnen und Vermieter können sowohl die institutionellen Wohnungsunternehmen als auch die kapitalbasierten / börsennotierten Wohnungsgesellschaften und die privaten Einzelvermieterinnen und -vermieter betroffen sein.

3) Logistische Unterstützung

Insbesondere die logistische Durchführung eines Wohnungstausches stellt eine besondere Herausforderung dar. Die Umzüge im Rahmen eines Wohnungstauschs werden zeitversetzt erfolgen müssen. Die betroffenen Wohnungen sind vor Einzug in der Regel mindestens zu renovieren. Gegebenenfalls plant die Eigentümerin / der Eigentümer sogar die Sanierung oder es sollen Maßnahmen zur Wohnraumanpassung durchgeführt werden. Einer der beiden Haushalte muss seine Wohnung frei machen, ohne dass die neue Wohnung bereits bezogen werden kann. Sowohl der betroffene Haushalt als auch der gesamte Hausstand sind vorübergehend unterzubringen.

Hierzu sollen die folgenden Leistungen angeboten werden:

- Bereitstellen einer „Übergangswohnung“
- Unterstützung bei der Einlagerung des Hausrates

- Gewährung von Leistungen aus dem vorhandenen Angebot des Umzugsmanagements zur Durchführung des Umzuges

Öffentlichkeitsarbeit

Zur Erreichung der Zielgruppen ist eine intensive Öffentlichkeitsarbeit notwendig. Um das Projekt Wohnungstausch bekannt zu machen, sollen durch die Kooperationspartner größere Informationsveranstaltungen mit Hilfe und unter Beteiligung weiterer Akteure, wie zum Beispiel dem Seniorenrat, durchgeführt werden. Darüber hinaus wird die Wohnberatung des Wohnungsamtes regelmäßige Sprechstunden in den Räumlichkeiten des „zentrum plus“ anbieten, um über das Leistungsspektrum des Wohnungsamtes bezogen auf einen Umzug zu informieren.

Anreize für Vermieterinnen und Vermieter

Sobald tauschwillige Partnerinnen und Partner gefunden wurden, sind die entscheidenden Akteure selbstverständlich die jeweiligen Vermieterinnen und Vermieter. Ohne deren Zustimmung kann ein Wohnungstausch nicht durchgeführt werden.

Vermieterinnen und Vermieter haben aufgrund der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt keine Motivation, einem Wohnungstausch zuzustimmen. Für eine erfolgreiche Umsetzung der Wohnungstauschbörse sollen daher auch finanzielle Anreize geschaffen werden. Die Verwaltung ist daher der Auffassung, dass den Wohnungsanbietern ein pauschaler Zuschuss für Renovierung etc. in Höhe von 2.500 Euro gewährt wird.

Anreize für die Zielgruppe der Tauschwilligen

Wie bereits erwähnt, haben ältere Menschen oft eine emotionale Bindung zu ihrer Wohnung und zum Quartier. Deswegen und wegen des unüberschaubaren finanziellen und logistischen Aufwandes scheuen ältere Menschen in der Regel einen Umzug, egal ob er nur sinnvoll oder sogar notwendig ist. Sie benötigen unbedingt professionelle Beratung, um einem Umzug überhaupt zuzustimmen. Im Weiteren bedarf es einer intensiven Betreuung und Unterstützung, um den Umzug bewerkstelligen zu können.

Vieles davon wird bereits im Rahmen des vorhandenen Umzugsmanagements geleistet. Außerdem können schon jetzt bei Bedarf eventuell anfallende Kosten für

- den Umzug,
- Doppelmieten und
- Ein- und Auszugsrenovierungen

mit insgesamt bis zu 5.000 Euro bezuschusst werden.

Die Verwaltung geht von einer durchschnittlichen Interimslösung bis zum Bezug der gewünschten Wohnung von 2 Monaten aus. Dafür sollten zur Übernahme dieser Kosten pro Umzug weitere 3.000 Euro Zuschussbedarf kalkuliert werden.

Fazit

Pro Umzug, der durch einen Wohnungstausch zu Stande kommt, werden insgesamt maximal 13.000 Euro Zuschussmittel benötigt:

Leistung	Kosten
Vermieterpauschale je 2.500 Euro	5.000 Euro
Tauschwillige:	
Umzug, Doppelmieten, Renovierungen	5.000 Euro *
Miete Interimswohnung	2.000 Euro *
Einlagerung Hausstand	1.000 Euro *
Gesamt max.	13.000 Euro

* einkommensabhängig; wenn Gesamteinkommen die für den Mieter-Haushalt geltende Einkommensgrenze um mehr als 40 % überschreitet, werden keine Leistungen übernommen

Zur Umsetzung des Konzeptes ab 2020 wären kurzfristig folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- Entwicklung der digitalen Plattform
- Intensive Öffentlichkeitsarbeit
- Erarbeitung verbindlicher Richtlinien

Die Kosten dafür können aus den für 2019 zur Verfügung gestellten Mitteln von 75.000 Euro zur Weiterentwicklung des Umzugsmanagements gedeckt werden.

Im Rahmen einer Evaluation des Pilotprojektes im Stadtbezirk 3 und einer positiven Entwicklung des Instrumentes „Wohnungstauschbörse“ ist die weitere schrittweise Ausdehnung auf das gesamte Stadtgebiet Düsseldorfs beabsichtigt.