

Stuttgart, 21.11.2019

Haushalt 2020/2021

Unterlage für die 1. Lesung des Verwaltungsausschusses zur nichtöffentlichen Behandlung am 26.11.2019

Wohnen in Stuttgart: Wohnfläche durch Umzugsprämien und/oder Umzugshilfen besser verteilen

Beantwortung / Stellungnahme

Gerade ältere Menschen leben oft zu zweit oder allein in vergleichsweise viel zu großen Wohnungen. Die Fachverwaltung begrüßt ausdrücklich das Programm der SWSG „aus groß mach passend“. Erfahrungsgemäß nehmen ältere Personen einen Umzug höchstens vor, wenn sie im gleichen sozialen Umfeld bleiben können und die zukünftige Miete deutlich geringer ist, als in der bisherigen großen Wohnung.

Hierzu gibt es zwei Lösungsansätze: Eine Tauschbörse oder eine Umzugsprämie.

Im Programm der SWSG behalten die Haushalte die aktuelle Quadratmeter-Kaltmiete. Dies unterscheidet das Modell maßgeblich von Tauschangeboten in anderen Städten. Weil die neue Wohnung kleiner ist, sinkt die Miete auf alle Fälle. Voraussetzung ist, dass die Wohnungsmieter über 60 Jahre sein müssen, die aktuelle Mietwohnung mind. 70 m² groß ist und mind. drei Zimmer besitzen muss. Die neue Wohnung darf max. eine Wohnfläche von 60 m² haben. Die SWSG kann natürlich nicht alle Wohnungen anbieten, da viele der SWSG Wohnungen einer Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen und die jeweiligen Voraussetzungen der Belegung vorliegen müssen. Weiterhin muss die soziale Zusammensetzung im Gebiet betrachtet werden. Seit Beginn des Programms im Sommer konnten sieben Umsetzungen erfolgreich abgeschlossen werden. Dies liegt unter anderem an der geringen Fluktuation im Mietwohnungsbestand, so dass wenige kleinere Wohnungen frei werden.

In Berlin haben die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Internet eine große Wohnungstauschbörse (www.inberlinwohnen.de) installiert. Auch hier ist es Ziel, dass unterbelegte große Wohnungen gegen kleinere Wohnungen getauscht werden können. Allerdings ist es auch sehr schwierig, dass die tauschwilligen Haushalte zueinander finden, da es seitens der Mieter konkrete Vorstellungen über Ausstattung, Lage und soziales Umfeld der Wohnung gibt. Im Zeitraum September 2018 bis Februar 2019 konnten lediglich in 17 Fällen Wohnungen erfolgreich getauscht werden. In Berlin gibt es ein großes Ungleichgewicht zwischen Haushalten die eine größere Wohnung suchen (bis Ende Februar 2019 407 Mieter) zu denen, die an einer Verkleinerung der Wohnfläche interessiert sind (103 Mieter im gleichen Zeitraum). Auch Wien hat über die Wiener Wohnen als

größtes kommunales Wohnungsunternehmen Europas seit 2015 ein ähnliches Programm für Hauptmieter ab 65 Jahren. Trotz über 80.000 Mietern im entsprechenden Alter machten bis Ende 2018 lediglich 136 vom attraktiven Angebot Gebrauch. Auch andere Städte wie beispielweise Köln machten ähnliche Erfahrungen.

Nachdem es bereits eine Tauschbörse bei der SWSG gibt, scheint eine zusätzliche Einrichtung bei der LHS entbehrlich.

Als zweite Möglichkeit würde sich eine Umzugsprämie anbieten, die es bei der Landeshauptstadt Stuttgart schon einmal gab. Dabei haben Mieter unterbelegter Sozialwohnungen mit drei, vier oder fünf Zimmern von der Stadt beim Wechsel in eine kleinere Wohnung von 1979 – 2007 Umzugsprämien erhalten. Damit konnten ca. 1.300 große Wohnungen mit rd. 4,2 Mio. EUR (3.230 EUR/WE) Zuschüssen zur Belegung durch Familien mit Kindern gewonnen werden.

Um die Jahrtausendwende war die Inanspruchnahme des Förderprogramms stark rückläufig. Da zuletzt jährlich nur noch eine einstellige Zahl von Wohnungen gefördert werden konnte, wurde das Programm im Jahr 2007 eingestellt.

In Anpassung an die heutigen Preise müssten pro Wohnung mindestens 5.000 EUR Umzugsprämie gewährt werden.

Die Umzugsprämie ist im Vergleich zum Angebot der Tauschbörse der SWSG eher als einmaliger Mitnahmeeffekt zu sehen. Der Vorteil beim SWSG Programm ist eine dauerhaft günstigere Miete.

Solange sich Mieter eine Wohnung leisten können und nicht auf eine barrierefreie oder barrierearme Wohnung angewiesen sind, ist die Motivation für einen Umzug sehr gering.

Die Fachverwaltung geht davon aus, dass der Aufwand (Personal, Zuschussmittel) in keinem angemessenen Verhältnis zu möglichen Erfolgen eines solchen Programms stehen würde.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion Antrag Nr. 1076/2019

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

keine

<Anlagen>