

Sitzungsvorlage

Gremium: Gemeinderat
Am: 31.01.2019

Betreff:

Antrag der SPD-Fraktion "Wohntausch im Alter"

Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlage: Antrag der SPD-Fraktion zum Projekt „Wohntausch im Alter“

Beschlussvorschlag:

Über den Antrag der SPD-Fraktion zum Projekt „Wohntausch im Alter“ abzustimmen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	31.01.2019	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Am 17.07.18 hat die Verwaltung ein Antrag der SPD-Fraktion zum Projekt „Wohntausch im Alter“ erreicht. Nach der sitzungsfreien Sommerzeit wurde der Antrag im Gemeinderat am 27.09.18 eingebracht. Auf Beschluss des Gremiums wurde der Antrag anschließend zur inhaltlichen Weiterbehandlung an den Aufsichtsrat Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH verwiesen. Ergänzend wurde beschlossen, dass das Thema anschließend wieder dem Gemeinderat vorgelegt werden soll.

In der Sitzung des Aufsichtsrates Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH am 24.10.18 wurde der Antrag der SPD-Fraktion behandelt und die inhaltlichen Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Zu dem als Anlage beigefügten Antrag hat die Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH wie folgt Stellung genommen: Die Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH verfügt derzeit über 540 Mietwohnungen im eigenen Bestand. Das Baujahr der meisten Gebäude (knapp unter 70%) liegt zwischen 1950 und 1965. Diese Wohnungen verfügen, da damals baurechtlich nicht gefordert, über keine barrierefreien Wohnungen. Vielmehr sind diese Gebäude über einen kleinen, zusätzlichen Treppenaufgang von 3-8 Stufen zu erreichen. Selbst die Erdgeschosswohnungen liegen im sogenannten Hochparterre. Weiter verfügen viele der restlichen Gebäude über keinen Aufzug. Über den gesamten Wohnungsbestand betrachtet verfügt die Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH aktuell über rund 10 % barrierefreier Wohnungen. Unter dem Begriff barrierefrei ist in diesem Zusammenhang ein barrierefreier Zugang zur Wohnung zu verstehen. Nicht jede Wohnung verfügt gleichzeitig über eine bodentiefe Dusche oder eignet sich für Rollstuhlfahrer. Aufgrund von Einkommensgrenzen und Belegungsbindungen müssen bei der Betrachtung des eigenen Immobilienbestandes alle barrierefreien Wohnungen, welche mit einem Wohnberechtigungsschein zu beziehen sind, in Abzug gebracht werden. Weiter stehen die barrierefreien Wohnungen der Anschlussunterbringung in der Werner-Heisenberg-Straße aktuell nicht zur Verfügung. Unter dem Gesichtspunkt einer kleinen, seniorenrechten Wohnung würden weiter barrierefreie Wohnungen mit einer Größe von über 80 m² und einer nicht geeigneten Duschsituation (hoher Einstieg in eine Dusche oder eine Badewanne) ausscheiden. Somit verbleiben rund eine Handvoll Wohnungen in den Gebäuden Stammheimer Straße 97 und Kimry Platz 2, welche sich als Tauschwohnungen für ein solches Projekt anbieten würden. Werden diese Wohnungen dann auch nur noch an zusätzlich anzuwerbende Mietinteressenten vergeben, ist zu bedenken, dass Mietwohnungsbewerber, welche bereits auf der Interessentenliste für Wohnungen vorgemerkt sind, keine Chance auf eine barrierefreie Wohnung haben.

Weiter gilt es zu beachten, dass die Vermietung von Wohnraum gewissen gesetzlichen Vorschriften und Auflagen unterliegt. Hierin sind die Rahmenbedingungen, wie z. B. Mieterschutz, Miethöhe, Befristungsgründe eines Mietvertrages, Verkehrssicherungspflicht, etc. geregelt. Tritt die Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH als General- bzw. gewerblicher Zwischenmieter auf, empfiehlt sich zur Einschätzung von finanziellen und haftungstechnischen Risiken eine detaillierte Prüfung durch einen Rechtsanwalt und Steuerberater.

Abschließend müssen auch noch die finanziellen und personellen Ressourcen der Städtischen Wohnbau Kornwestheim GmbH in Betracht gezogen werden. Aktuell sind diese nicht gegeben und müssten bei Durchführung des Projektes ermittelt werden.

Die Prüfung der Fördermöglichkeiten ergab, dass es sich bei den Förderprogrammen für den Wohnungsbau bzw. der Sozialmietwohnraumförderung seitens der L-Bank nur um Zuschüsse und Darlehen für den Förderbereich Energieeffizienz, erneuerbare Energien, Wohnungsbau & - modernisierung handelt.

Eine Internetrecherche zu ähnlichen Projekten ergab nachfolgendes Ergebnis:

Der Immobilienkonzern LEG mit Hauptsitz in Düsseldorf betreibt die Initiative „Wohnen für Generationen“. Dahinter verbirgt sich das Angebot für Mieter zum Tausch von Wohnungen. Hier können Rentner mit zu großen Wohnungen diese gegen zu kleine Wohnungen von Familien tauschen. Zur Durchführung dieser Initiative greift die LEG auf ihren eigenen Mietwohnungsbestand von rund 130.000 Wohnungen zurück.

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) startete vor ein paar Jahren ein Projekt unter dem Namen „gemeinsam statt einsam“. Hier wurde im Jahr 2013 das im Besitz der LBG befindliche ehemalige Cafe Schaller am Pragfriedhof in Stuttgart in eine Senioren-WG mit gemeinsamer Sitzecke mit Esstisch, offener Küche und 6 angrenzende Appartements zwischen 38 m² und 69 m² umgebaut. Weiter unterhält die Genossenschaft im Land rund 5.448 Wohnungen und betreibt im Bestand ein in Stuttgart Nord befindliches Mehrgenerationenhaus.

Der Erbbauverein Köln eG bietet für Senioren, deren Wohnung zu groß geworden ist und die gerne eine kleine beziehen würden, das Service-Angebot „Senioren-Wohnungstausch“ an. Hierfür greift sie auf ihren eigenen Mietwohnungsbestand von rund 2.400 Wohnungen zurück, gewährt eine Umzugshilfe zwischen € 1.000,00 und € 1.500,00, stellt den Kontakt zu Umzugsunternehmen her und übergibt die neue Wohnung fertig tapeziert und gestrichen.

Die Internetplattform inberlinwohnen.de ist ein Wohnungstauschportal, welches auf rund 300.000 landeseigene Wohnungen in Berlin zurückgreift. Diese werden von sechs eigenständigen Gesellschaften (degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM) verwaltet und vermietet. Jeder Mieter einer der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften kann seine Wohnung gegen eine andere vermietete Wohnung der sechs Landeseigenen tauschen. Das Besondere dabei: Die Nettokaltmieten beider Wohnungen bleiben unverändert. Drei Dinge sind jedoch Voraussetzung: Der Interessent muss Hauptmieter bei einer der sechs Gesellschaften sein, der Mietvertrag darf noch nicht gekündigt sein und bei den Kundendaten muss eine E-Mail-Adresse hinterlegt sein.

Weiter gibt es Immobilien-Tauschportale wie z.B. www.tauschwohnung.com oder Maklerangebote im Bereich der Vermietung oder dem Verkauf mit Tauschobjekten.

Den Onlineberichten zufolge werden diese Ideen sehr positiv aufgenommen und die einzelnen Firmen erhalten großes Lob für ihre Initiativen. Bedauerlicherweise zeigt die Realität jedoch, dass die Aktionen sehr schleppend verlaufen bzw. nicht angenommen werden. Als Grund wird vor allem genannt, dass gerade die ältere Generation oft sehr verwurzelt in ihrer vertrauten Umgebung und außerdem recht genügsam ist.

Diese Einschätzung bestätigt auch ein aktueller Bericht vom 02.10.2018 in der Kornwestheimer Zeitung zur Aktion der Caritas und der katholischen Kirchengemeinde Kornwestheim „Wohnraum gesucht“. Wichtigste Unterscheidung zum Antrag der SPD ist, dass diese Firmen, bis auf die Caritas, auf ihre eigenen Wohnungsbestände zurückgreifen und nicht als General- bzw. Zwischenmieter auftreten.

Betrachtet man den Immobilienbestand der Städtischen Wohnbau Kornwestheim GmbH lässt sich das Projekt „Wohntausch im Alter“ zumindest nicht kurzfristig ohne groß einzuleitende Maßnahmen realisieren.

An der Sitzung des Gemeinderates am 31.01.19 werden externe Gäste vom Erbbauverein und von der Caritas teilnehmen, um über ihre Erkenntnisse zu berichten.

Aufgrund der dargestellten Erkenntnisse entscheidet der Gemeinderat über den Antrag der SPD-Fraktion zum Projekt „Wohntausch im Alter“. Die Verwaltung rät aus den vorgenannten Gründen davon ab, ein Projekt „Wohntausch im Alter“ durch die Stadt Kornwestheim oder die Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH zu initiieren.