

# Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2024/0176

Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle:  
**Liegenschaftsamt**

## Einrichtung eines Runden Tisches Wohnungstausch Antrag: GRÜNE

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	09.04.2024	7	Ö	Behandlung
Gemeinderat	23.04.2024	18	Ö	Entscheidung

### Kurzfassung

Es ist vorab schwer einzuschätzen, ob künftig über einen Runden Tisch Wohnungstausch unter Einbeziehung der Wohnungsbaugesellschaften und der Verwaltung ein tatsächlicher Mehrwert bei der Bekämpfung der Wohnungsnot erreicht werden kann. Auch mit Blick auf den zu erwartenden bürokratischen Aufwand wird von einer Einrichtung abgesehen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Volkswohnung GmbH

## Erläuterungen

1. Die Verwaltung errichtet einen Runden Tisch mit der Volkswohnung GmbH und den Karlsruher Wohnungsbaugenossenschaften, um ein Karlsruher Wohnungstauschkonzept zu entwickeln.
2. Der Runde Tisch soll die folgenden Fragen und Sachverhalte diskutieren:
  - Zielgruppen einer Wohnungstauschbörse
  - Welche Erfahrungen haben die Beteiligten mit Wohnungstausch-angeboten? Wie werden Beispiele aus anderen Städten bewertet?
  - Aktueller Bedarf und mögliche Bedarfsentwicklung
  - Soll die Wohnungstauschbörse übergreifend über mehrere Unternehmen eingerichtet werden?
  - Unterstützungsmöglichkeiten wie Zuschüsse für Umzugskosten oder Hilfen bei der Umzugsorganisation
  - Verankerung in der Stadtverwaltung, bspw. bei der Wohnraumakquise, inkl. Ressourcenbedarf
3. In einem nächsten Schritt sollen auch weitere private Wohnungsbau-gesellschaften zum Runden Tisch eingeladen werden, um zu untersuchen, ob diese an der Tauschbörse teilnehmen können und wollen.

### Ziff. 1.–3.

Um dem immer enger werdenden Wohnungsmarkt gerechter werden zu können und die Wohnungen ab einer Größe von vier Zimmern bedarfsgerecht belegen zu können, hat die Volkswohnung im Jahr 2023 mit ihrem Pilotprojekt „Freiraum statt Großraum“ ein Programm zur Wohnraummobilisierung ins Leben gerufen. Mithilfe des Projekts können Mietparteien, die sich um mindestens ein Zimmer verkleinern möchten, bevorzugt mit kleineren Wohnungen versorgt werden. Um die Verkleinerung attraktiv zu gestalten, ist eine Mietpreismitnahme bis zu 100 Prozent möglich.

Vorteile für die Mieterschaft sind eine größere finanzielle Freiheit durch eine angepasste Miete, geringere Energiekosten, mehr Individualität durch eine persönliche Beratung bei der Wohnungssuche und mehr Lebensqualität im Alter mit weniger Barrieren.

Die Volkswohnung hat dazu rund 1.500 Mietparteien mit einem Anschreiben und einem Flyer angeschrieben. Voraussetzung war ein mindestens fünf Jahre alter Mietvertrag für eine Wohnung von mindestens vier Zimmern. Nach den erfolgten Rückmeldungen wurden persönliche Gespräche mit den Betroffenen geführt und rund 50 Mietgesuche erfasst.

Aufgrund der erfolgten Rückmeldungen und der Zahl an neu erfassten Mietgesuchen wird das Projekt „Freiraum statt Großraum“ innerhalb der Volkswohnung positiv bewertet und als ein wichtiger Baustein in der Mobilisierung von Wohnraum in Karlsruhe betrachtet.

Bei dem Projekt „Freiraum statt Großraum“ handelt es sich ausdrücklich nicht um ein Programm zum Wohnungstausch. Ein solches Wohnungstauschprogramm, verbunden mit einem Austausch zwischen Wohnungsbaugesellschaften, wäre mit Blick auf den zu erwartenden bürokratischen Aufwand nur schwer vorstellbar.

Die Volkswohnung ist jedoch gerne bereit, ihre Erfahrungen mit dem Pilotprojekt „Freiraum statt Großraum“ mit anderen Wohnungsbaugesellschaften oder -genossenschaften zu teilen, damit diese gegebenenfalls ähnlich gelagerte Programme auflegen können.

In der Sozial- und Jugendbehörde ist bekannt, dass insbesondere bei älteren Menschen ein Bedarf an barrierearmen oder barrierefreien, altersgerechten Wohnungen besteht. Hierzu erfolgen über die Soziale Arbeit und die Wohnraumakquise durch Kooperation vereinzelt Nachfragen. Die Wohnraumakquise durch Kooperation verfügt über 1.288 Wohnungen, in denen 3.061 Personen leben (Stand 31. Dezember 2023). Innerhalb dieses Wohnungspools kam es im Jahr 2023 zu 18 Wohnungswechseln, da sich Familien vergrößert oder verkleinert haben. Zu einem direkten

Wohnungstausch, bei dem die jeweiligen Parteien den Mietvertrag der anderen Partei übernommen haben, ist es im Rahmen der Wohnraumakquise in den vergangenen Jahren nicht gekommen. Der Anteil der über 65-jährigen Menschen liegt innerhalb der Altersstruktur der Bewohner\*innen der Wohnraumakquise bei knapp 10 Prozent. Dieser Anteil wird in der Zukunft ansteigen. Es bleibt abzuwarten, ob dann vermehrt Anfragen hinsichtlich eines Wohnungstausches erfolgen. Des Weiteren ist der Mietpreis kleinerer Wohnungen in der Relation zu größeren Wohnungen oftmals teurer. Eine Voraussetzung für ein praktikables Modell Wohnungstausch wäre die Möglichkeit eines preisgebundenen Wohnungstausches. Die neue Miete sollte, nach dem Wohnungstausch, in einem angemessenen Preisniveau zur vorherigen, alten Miete stehen. Im Übrigen verzichtet die Sozial- und Jugendbehörde bei betagten Seniorinnen und Senioren, die vereinzelt der gesetzlichen Fiktion nach in zu großen Wohnungen leben, auf die Aufforderung zur Kostensenkung bei den sogenannten Kosten der Unterkunft. Hier besteht dann oft aus alters- und/oder gesundheitsbedingten Gründen kein Interesse an einem mit der Belastung eines Umzuges verbundenen Wohnungstausch. Aktuell geht die Sozial- und Jugendbehörde im Kontext Wohnungsnot und Suche nach bezahlbarem und angemessenem Wohnraum aufgrund der geschilderten Sachlage und der bisher überschaubaren Tauschwünsche lediglich von einem leichten Sickereffekt des Modells Wohnungstausch aus. Abschließend ist es neben dem bürokratischen Aufwand insbesondere schwer einzuschätzen, ob künftig über einen Runden Tisch Wohnungstausch unter Einbeziehung der Wohnungsbaugesellschaften und der Verwaltung ein tatsächlicher Mehrwert bei der Bekämpfung der Wohnungsnot erreicht werden kann.

Die derzeitigen Initiativen zeigen auf, dass gezielte Maßnahmen zur Veränderung der Wohnungsgröße einerseits erfolgreich verlaufen, andererseits aber auch Rahmenbedingungen bestehen, die einer besseren Nachfrage entgegenstehen und nur mit großem bürokratischen Aufwand entgegnet werden könnte vor dem Hintergrund eines ungewissen Erfolges.