

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 11.01.2024

und Antwort des Senats

- Drucksache 22/14041 -

Betr.: Von wegen Wohnungstausch!

Einleitung für die Fragen:

Schon seit 2019 gibt es bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) eine Koordinierungsstelle Wohnungswechsel. Angesprochen werden sollen damit vorrangig Senior*innen mit einer großen Wohnung, die in eine kleinere umziehen wollen. Die koordinierende Stelle nimmt die nötigen Daten auf, wendet sich an kooperierende Wohnungsunternehmen, die freie Wohnungen melden, welche dann wiederum an die Nachfragenden zurückgemeldet werden (<https://www.hamburg.de/bsw/wohnungswechsel/>). Doch weder dieses recht überschaubare Maß an „Bürgerservice“ noch die auch schon wieder ein knappes Jahr zurückliegende Ankündigung der Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein, der Senat wolle „ernsthaft über ein Konzept und eine Förderung des Wohnungstauschs nachdenken“ („Süddeutsche Zeitung“, online vom 27.1.2023, <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/immobilien-hamburg-stadtentwicklungssenatorin-will-wohnungstausch-foerdern-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-230127-99-381177>), sorgten bisher für spürbare Fortschritte.

Beispielhaft für die mangelhafte Umsetzung von Wohnungstausch- und -wechselplänen ist ausgerechnet die SAGA. Auch dieses städtische Wohnungsunternehmen hat seit mehreren Jahren ein entsprechendes Konzept, wie der Unternehmenssprecher Michael Ahrens im November 2019 unterstrich: „Die SAGA unterstützt ihre Mieter bei begründetem Wunsch nach einem Wohnungswechsel aktiv. Im Jahr 2017 konnten auf diesem Wege rund 750 Mieter eine neue Wohnung innerhalb des Unternehmens finden, davon waren rund 100 älter als 65 Jahre“ („Hamburger Abendblatt“, online vom 15.11.2019, <https://www.abendblatt.de/hamburg/article227655465/Wohnungstausch-Mietrecht-Immobilien-Hamburg.html>). Im Dezember 2023 verkündete die SAGA sogar, die Suche nach einer passende(re)n Wohnung innerhalb des Konzerns zu vereinfachen. Dafür wurde eine neue „Schnittstelle auf der Website www.saga.hamburg“ geschaffen, über die sich Interessent*innen „für die von ihnen bevorzugte Wohnungsgröße registrieren können“. Der besondere Clou: Bei einem Wohnungswechsel innerhalb des Unternehmens „verzichtet die SAGA in der Regel auf die Einhaltung der Kündigungsfrist, sodass doppelte Mietbelastungen nach Möglichkeit vermieden werden“. Zudem wird mobilitätseingeschränkten und älteren Menschen angeboten, „bei Umzug in eine kleinere Wohnung gleicher Art und Güte (...) die alte Quadratmetermiete zu übernehmen, sodass sich die Gesamtmiete reduziert“ (SAGA-Pressemitteilung vom 18.12.2023, <https://www.saga.hamburg/pressemitteilung/Tauschprogramm>).

Doch die Realität sieht nach einer aktuellen Pressemeldung anders aus. In einem anschaulichen Fall berichtet ein Mieter mit Wechselambitionen von den Schwierigkeiten, Auflagen und sonstigen Hemmnissen, die ihm von seiner Vermieterin – der SAGA – in den Weg gelegt werden. Unter anderem heißt es, dass er sich auf „Immomio“ registrieren lassen soll, einem Internetportal, über das die professionellen Vermieter Angebote versenden. Die SAGA habe in seinem Fall schon zweimal einen Wohnungswechsel abgelehnt. Der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, Rolf Bosse, meint: „Beratungen von Mietern bei uns haben gezeigt, dass der Wohnungstausch bei der SAGA oftmals scheitert. (...) Ich kenne keinen Fall, in dem das geklappt hätte“ („Hamburger Abendblatt“, online vom 9.1.2024, <https://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-mitte/article241379550/Mieter-genervt-Saga-erschwert-Wohnungstausch-in-Hamburg.html>).

Ich frage den Senat:

Zur Förderung einer bedarfsgerechten Allokation des bestehenden Wohnraums in Hamburg wurde im März 2019 in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen eine Referentenstelle mit der Koordination des Themas Wohnungswechsel betraut. Sie ist über ein Funktionspostfach erreichbar (wohnungswechsel@bsw.hamburg.de), und es wird im Internet über das Angebot informiert (<https://www.hamburg.de/bsw/wohnungswechsel>). Die Koordinierungsstelle ist bei den Wohnungsunternehmen, den Mietervereinen und zahlreichen anderen Einrichtungen und Institutionen gut bekannt; es wird ihrerseits auf das Internetangebot aufmerksam gemacht.

Die Aufgabe der Koordinierungsstelle Wohnungswechsel ist es, Mieterinnen und Mietern Hilfestellung bei der Suche nach einer neuen Wohnung zu geben und daraus gegebenenfalls Erfahrungen und Wissen für eine weitere Konzeption und Optimierung von Vermittlungsprozessen zu gewinnen sowie im Austausch mit der Wohnungswirtschaft die Etablierung eigener Angebote anzuregen.

Mit der Koordinierungsstelle sowie über die Seniorenberatungen und Pflegestützpunkte der Bezirksämter wird Wohnungswechsel in Hamburg sehr individuell und auf unterschiedliche Weise unterstützt. Es geht dabei seltener um einen Tausch, sondern in den meisten Fällen um den Umzug in eine andere, geeignetere Wohnung (Wohnungswechsel). Vor allem Haushalte in großen Mietwohnungen mit nur einer oder zwei Personen, bei denen mindestens eine Person älter als 60 Jahre ist und die weiterhin selbstständig in einer Mietwohnung leben und sich verkleinern möchten, sollen möglichst unkompliziert angesprochen werden. Gleichwohl können auch jüngere Personen aufgrund von gesundheitlichen Einschränkungen, Mobilitätseinschränkungen oder unerwartet veränderten Lebensumständen ergebnisoffen beraten werden. Ziel ist, ihnen bei der Suche nach einer passenden kleineren neuen Mietwohnung aktiv zu helfen, so dass die bisherige große Wohnung frei wird und zum Beispiel von einer jungen Familie bezogen werden kann. Die Gesamtmiete muss dabei für den wechselnden Haushalt bezahlbar bleiben. Viele an einem Wechsel interessierte Mieterinnen und Mieter wünschen sich zudem, dabei in ihrem bisherigen Umfeld verbleiben zu können, z. B. in der Nähe der bisherigen Wohnung und/oder für sie wichtigen Personen.

Die Anfrage eines Haushalts an die Koordinierungsstelle für einen Wohnungswechsel wird an einen Pool von in Hamburg tätigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gesandt. Diese werden gebeten festzustellen, ob und inwiefern sie in der Lage sind, dem Haushalt vorbehaltlich einer genaueren Prüfung eines oder mehrere geeignete Angebote zu machen. Sofern die neue Wohnung eine Sozialbindung hat, ist die Wohnung entsprechend der Bindung zu vermieten. Insbesondere wenn ein quartiersnahes Angebot mit bestimmter Größe und ggf. weiteren Eigenschaften gesucht wird, kann die kurzfristige Verfügbarkeit eingeschränkt sein.

Seit einem Aufruf der Verbände der Wohnungswirtschaft im Bündnis für das Wohnen in Hamburg im Jahr 2019 an ihre Mitglieder kooperieren verschiedenste größere Wohnungsunternehmen, aber auch Verwalterinnen bzw. Verwalter und Maklerinnen bzw. Makler mit der Koordinierungsstelle Wohnungswechsel. Den Unternehmen wurde Vertraulichkeit zugesichert, da es sich um die Erprobung von Verfahren handelte bzw. handelt.

Neben einer Vielzahl von Beratungen und Erstkontakten, die statistisch nicht gesondert erfasst werden, wurden im Jahr 2019 insgesamt zehn Fälle, 2020 ebenfalls zehn, in 2021 drei, in 2022 fünf und 2023 drei Fälle bearbeitet (in Summe 31 Wohnungsgesuche). In dieser Zeit konnten mit direkter Unterstützung der Koordinierungsstelle vier Haushalte ihre Mietwohnung wechseln - drei Haushalte in 2019 und ein Haushalt in 2022. Die Anzahl der Kontaktvermittlung von Wohnungssuchenden an Wohnungsunternehmen ohne weitere Beratung der Koordinierungsstelle wurde statistisch nicht erfasst.

Das eigene Wohnungstausch- bzw. Wohnungswechselprogramm der SAGA trägt aktiv dazu bei, die angespannte Hamburger Wohnungsmarktlage zu entlasten und ist nachweislich erfolgreich: Jährlich werden Tausch- und Wechselwünsche umgesetzt, die etwa 10 % der Gesamtfluktuation des SAGA-Konzerns entsprechen.

Bei diesem Programm sind grundsätzlich zwei Möglichkeiten zu unterscheiden: Bei einem Wohnungswechsel erhalten wechselwillige Bestandsmieterinnen und -mieter ein Wohnungsangebot der SAGA. In diesem Fall ist dem oder der Wechselwilligen die von der SAGA angebotene Wohnung zunächst nicht bekannt. Bei einem direkten Wohnungstausch tauschen zwei Bestandsmieterinnen bzw. -mieter untereinander ihre jeweiligen Wohnungen unter Beteiligung der SAGA.

Auf ihrer Internetseite hat die SAGA dieses Programm prominent platziert. Sie bietet Interessentinnen und Interessenten dort die Möglichkeit, sich als „Wohnungswechsler“ zu registrieren. Neben dem digitalen Verfahren bietet sie darüber hinaus über die Mietinteressentenhotline und über die örtlichen Geschäftsstellen eine weitere Möglichkeit zur Registrierung für den Wohnungswechsel wie auch für den

Wohnungstausch. Die SAGA berät und betreut die Wohnungssuchenden individuell; dies gilt insbesondere bei dem direkten Wohnungstausch. Ein besonderes Augenmerk legt die SAGA auch auf die Belange von Seniorinnen und Senioren, die sich aufgrund der veränderten Lebenssituation räumlich verkleinern möchten, und bietet hier zusätzlich das „Tauschprogramm Seniorinnen und Senioren“ an.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf Grundlage von Auskünften der SAGA wie folgt:

- Frage 1:** *Mit welchen Vorgaben und Zielen ist 2019 die Koordinierungsstelle Wohnungswechsel in der BSW geschaffen, mit welchen sächlichen und personellen Mitteln ist sie ausgestattet worden und wie sieht es gegenwärtig damit aus?*
- Frage 2:** *Gibt es Jahres- oder Geschäftsberichte dieser Koordinierungsstelle Wohnungswechsel und wo sind die zutreffendenfalls zu finden? Und wo wird überhaupt über diese Stelle informiert?*
- Frage 3:** *Wie viele Wohnungsgesuche hat es über diese Koordinierungsstelle seit 2019 gegeben und in wie vielen Fällen konnten Wohnungen erfolgreich vermittelt beziehungsweise getauscht werden? Bitte die Angaben pro Jahr und summiert machen.*
- Frage 4:** *Mit welchen Wohnungsunternehmen kooperiert diese Koordinierungsstelle Wohnungswechsel und wie viele freie Wohnungen wurden jeweils von ihnen der Koordinierungsstelle gemeldet? Bitte die jeweiligen Angaben pro Jahr und summiert machen.*
- Frage 5:** *Gibt es irgendwelche Überlegungen oder gar konkrete Pläne, diese Koordinierungsstelle Wohnungswechsel bekannter und effektiver zu machen? Wenn ja, welche? Wenn nein, weshalb ist der Senat zufrieden mit dem aktuellen Stand?*

Siehe Vorbemerkung.

- Frage 6:** *Seit wann gibt es bei der SAGA ein „Tauschprogramm“ für ihre Mieter*innen, welche Ziele verfolgt(e) es und wie hat sich dieses über die Zeit verändert, auch hinsichtlich seiner sächlichen und personellen Ausstattung?*

Bei der SAGA bestand und besteht grundsätzlich immer die Möglichkeit, einen Wohnungswechsel innerhalb der SAGA-Bestände durchzuführen. Seit August 2019 hat die SAGA zur Wohnraummobilisierung größerer Wohnungen darüber hinaus das Tauschprogramm für Seniorinnen und Senioren aufgelegt. Ziel dieses Tauschprogramms ist, Mieterinnen und Mietern bei veränderten Lebensbedingungen zu ermöglichen, im Quartier wohnen zu bleiben, sofern sie einen Wohnungswechsel wünschen und eine geeignete Wohnung zur Verfügung steht. Zum anderen verfolgt das Tauschprogramm das Ziel, den Flächenverbrauch pro Person innerhalb der SAGA sachgerecht zu verteilen. Diese Grundsätze finden im gesamten Unternehmen Anwendung, eine gesonderte sachliche und personelle Ausstattung nur für diesen Themenkomplex gibt es nicht. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- Frage 7:** *Wie viele SAGA-Mieter*innen haben sich seit 2019 an dieses „Tauschprogramm“ gewandt und wie viele Wohnungswechsel konnten a) innerhalb der SAGA und b) gegebenenfalls zwischen der SAGA und anderen Wohnungsunternehmen erfolgreich abgewickelt werden? Bitte die jeweiligen Angaben jährlich und summiert machen.*

Seit 2019 konnten 3.366 Wohnungswechsel innerhalb der SAGA erfolgreich abgeschlossen werden:

Jahr	Anzahl abgeschlossene Wohnungswechsel
2019	681
2020	767
2021	744
2022	604
2023	570

Quelle: SAGA

Eine Erfassung von Anfragen für einen Wohnungswechsel sowie von Wohnungswechseln zwischen Mieterinnen und Mietern der SAGA und anderen Wohnungsunternehmen erfolgt nicht.

- Frage 8:** *In wie vielen Fällen des Wohnungstauschs seit 2019 wurde die Quadratmetermiete*

der jeweiligen Mietpartei „mitgenommen“, in wie vielen Fällen hat es de facto für die betroffenen Seiten eine Erhöhung der Quadratmeter-Netto-Kalt-Miete gegeben?

Eine statistische Auswertung zur Beantwortung der Frage ist nicht möglich. Die manuelle Auswertung einer vierstelligen Zahl von Aktenvorgängen ist im Rahmen der für die Beantwortung einer parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Im Rahmen des Seniorentauschprogramms nehmen Mieterinnen und Mieter ihre Nettokaltmiete je Quadratmeter bei einem Wohnungstausch in gleicher Art und Güte grundsätzlich mit.

Frage 9: *Welche Rolle spielt das Immobilienportal „Immomio“ bei der Suche nach einer SAGA-Wohnung im Allgemeinen und bei einem gewünschten Wohnungstausch im Besonderen?*

Frage 10: *Warum müssen interessierte SAGA-Mieter*innen, die innerhalb des Unternehmens umziehen wollen bzw. einen Wohnungstausch anvisieren, über „Immomio“ persönliche Angaben gleich für quasi die gesamte, also auch private Wohnungswirtschaft machen?*

Die SAGA nutzt das Portal der Immomio GmbH (Immomio) als Dienstleister zur Registrierung von wohnungssuchenden Interessentinnen und Interessenten. Dieses Verfahren wurde insbesondere gewählt, damit der Vermietungsprozess den datenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) entspricht. Da auch Tauschkunden aufgeben müssen, was sie im Einzelnen als Tauschwohnung suchen, erfolgt diese Registrierung mit den konkreten Wünschen ebenfalls über Immomio.

Die hinterlegten Daten werden ausschließlich für die Wohnungssuche bei der SAGA genutzt, sofern die Interessentin oder der Interessent nicht ausdrücklich angibt, dass die Daten auch für andere Vermietende genutzt werden sollen.

Außerhalb des Systems gibt es insbesondere für Tauschkunden, aber auch für Menschen mit digitalen Zugangsschwierigkeiten die Möglichkeit, sich telefonisch über die Vertriebsshotline der SAGA zu registrieren. Auch besteht die Möglichkeit, die Geschäftsstellen vor Ort aufzusuchen.

Frage 11: *Wie arbeiten die behördliche Koordinierungsstelle Wohnungswechsel und das SAGA-Tauschprogramm genau zusammen?*

Bei Tauschgesuchen innerhalb der SAGA verweist die Koordinierungsstelle, sofern sie bei ihr eingehen, auf die SAGA. Bei übergreifenden Tauschgesuchen verweist die SAGA auch auf die Koordinierungsstelle.

Vorbemerkung: *Die GRÜNEN hatten schon 2019 für einen Rechtsanspruch auf Tausch einer Wohnung plädiert – und sind jetzt in der Senatsverantwortung.*

Frage 12: *Was spricht aus Sicht des Senats beziehungsweise der Koalitionspartner gegen eine gesetzliche Regelung, in der das Recht auf einen Wohnungstausch zu den günstigeren Ausgangsbedingungen bei der Miete festgeschrieben wird?*

Frage 13: *Plant der Senat eine entsprechende Bundesratsinitiative? Wenn ja, wann? Wenn nein, warum nicht?*

Siehe Vorbemerkung. Darüber hinaus hat sich der Senat mit einem Rechtsanspruch auf Wohnungstausch bisher nicht befasst.