



## Informationsvorlage

Nr. 129/2019

<b>Federführung</b>	Dezernat III Wohnbauentwicklung Röder, Bettina
---------------------	------------------------------------------------------

<b>AZ./Datum:</b>	/25.07.2019		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Kenntnisnahme	nicht öffentlich	09.10.2019
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	22.10.2019

### Wohnungstauschbörse

**Bezug:** Prüfauftrag vom Bauausschuss und dem Runden Tisch Wohnen

#### Sachverhalt:

Die Untersuchungen zur Einführung einer Wohnungstauschbörse in Fellbach wurden durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse wird die Verwaltung vorerst keine Plattform für den Wohnungstausch initiieren.

### Wohnungstauschbörse

Vom Bauausschuss erfolgte ein Prüfauftrag zur Recherche der Erfolgchancen einer Wohnungstauschbörse. Diese Recherche wurde vom Runden Tisch Wohnen ebenfalls gewünscht.

#### Mögliche Vorteile einer Wohnungstauschbörse

- Gegenseitige Unterstützung der Tauschpartner
- Groß gegen Klein (Bsp. Senioren), Klein gegen Groß (Bsp. Familien)
- Keine Maklergebühren (bei Mietwohnungen)
- Entspannte Besichtigung, keine Nachmietersuche
- Kein Leerstand, keine Mietausfälle

## Mögliche Nachteile

- Langzeitmieter, zahlen häufig für ihre große Wohnung einen geringeren Mietpreis, als für eine neue kleinere Wohnung, Nachmieter zahlen zumeist einen deutlich höheren Mietpreis.
- Tausch bei unterschiedlichen Vermietern eher schwer umsetzbar, private Vermieter suchen sich ihren Mieter lieber selber aus, Baugenossenschaften sind ihren Mitgliedern verpflichtet und führen Wartelisten

## Erfahrungswerte

Es wurden die Wohnungstauschbörsen für Mietwohnungen der Städte Stuttgart, Wien, Berlin und Salzburg für Erfahrungswerte herangezogen:

1. Tauschbörsen finden überwiegend innerhalb von Wohnungsbaugesellschaften oder -genossenschaften statt, nicht auf dem freien Mietmarkt. Nur in Salzburg wird der gesamte Markt herangezogen.
2. Tauschpartner mussten bereits 5 Jahre als Hauptmieter der potenziellen Tauschwohnung fungieren.

## Erfolgsbilanzen im Mietwohnungstausch

- In Berlin gab es seit September 2018 neun Tauschfälle bei einem Wohnungsbestand von 300.000 Wohneinheiten (Stand Februar 2019).
- Die SWSG konnte bei einem Wohnungsbestand von 18.300 drei Wohnungen tauschen (Stand Februar 2019).
- Die Städte Salzburg und Wien konnten auf telefonische Anfrage noch keine Aussage zur Wirksamkeit der Tauschbörsen machen (Stand Juni 2019).

## Fazit Mietwohnungstausch

Da die Wohnungstauschbörsen bereits in sehr viel größeren Städten kaum Erfolg zeigen, ist davon auszugehen, dass der Effekt in Fellbach verschwindend gering ist.

Viele ältere Menschen wünschen sich durchaus eine kleinere Wohnung. Da aber der finanzielle Anreiz nicht nur ausbleibt, sondern sich die wirtschaftliche Lage durch einen Tausch zumeist verschlechtern würde, ist keine Tauschbereitschaft zu verzeichnen.

## Eigentumswohnungstausch

Tauschbörsen für Eigentumswohnungen werden von Maklern bereits angeboten. Bislang halten sich die Erfolge der Makler beim Immobilientausch ebenfalls in Grenzen. Firma Strehle, ein Partner von Wüstenrot Immobilien, hat im Jahr 2017 deutschlandweit 15 Tausch-Geschäfte vermittelt. Zumeist handelte es sich hierbei aber zusätzlich um Ring-Tausch-Geschäfte und nicht um Direkt-Tausch-Geschäfte. D.h. es gab immer noch einen Dritten als Verkäufer einer passenden Immobilie. Ein Erfolg innerhalb von Fellbach ist demnach ebenfalls nicht wahrscheinlich.

Die Verwaltung sieht deshalb vorerst von der Initiierung einer Wohnungstauschbörse ab, wird den Markt aber weiter beobachten und gegebenenfalls auf neue Entwicklungen reagieren.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine
- einmalige Kosten von \_\_\_\_\_ €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.  
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin