

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Danny Freymark (CDU)**

vom 17. März 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. März 2021)

zum Thema:

**Wohnungstausch bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften**

und **Antwort** vom 01. April 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Apr. 2021)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 27074  
vom 17.03.2021  
über Wohnungstausch bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde vom BBU in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen konnten binnen der letzten 4 Jahre mit Hilfe des digitalen Tauschportals der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften neu vermittelt werden (Bitte nach Jahren und Wohnungsbaugesellschaften aufgliedert)?

Antwort zu 1:

Am 10. September 2018 wurde das Wohnungstauschportal der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften online geschaltet. Bis 31. Dezember 2020 wurden darüber 351 Tauschfälle (= 702 neue Mietverträge) erfolgreich abgewickelt. Die Zahlen für 2021 liegen aufgrund der jahresweisen Auswertung noch nicht vor.

Abb. 1: Wohnungstausch per Wohnungstauschportal auf inberlinwohnen.de

	degewo	GESOBAU AG	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Wohnungstausch&/Anzahl neuer Mietverträge gemäß WoVG Reporting Per 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0
Wohnungstausch&/Anzahl neuer Mietverträge gemäß WoVG Reporting Per 31.12.2019	25	29	27	44	9	24	158
Wohnungstausch&/Anzahl neuer Mietverträge gemäß WoVG Reporting Per 31.12.2020	18	39	60	30	8	38	193
Gesamt 2018-2020	43	68	87	74	17	62	351

Frage 2:

Gibt es ein spezielles Angebot an Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die größere Wohnungen gegen kleinere Wohnungen tauschen möchten und wie wird dieses beworben?

Frage 4:

Wie bewertet der Senat eine Bezuschussung der Umzugskosten für Personen, die sich im Hinblick auf Wohnraum verkleinern möchten, um die Freigabe und den Zugang zu größeren Wohnflächen für z.B. Familien zu ermöglichen?

Antwort zu 2 und 4:

In der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Land Berlin, den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnraumversorgung Berlin AöR vom 5. April 2017 wurde gemäß Punkt 4.6 „Wohnungstausch erleichtern“ ein Lösungsansatz festgelegt. In Zusammenarbeit mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) und unter Begleitung der Wohnraumversorgung AöR Berlin haben alle sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ein Wohnungstauschportal entwickelt und seit September 2018 online gestellt. Hiermit wurden die notwendigen Rahmenbedingungen zu einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und für die Optimierung der Wohnungsbelegung geschaffen. Sie sollen einen Wohnungstausch innerhalb und über die Unternehmensgrenzen der landeseigenen Wohnungsunternehmen hinweg ermöglichen. Das Hauptziel ist es, insbesondere kleine Haushalte zum Umzug aus nicht mehr benötigten großen Wohnungen zu motivieren. Das Wohnungstauschportal ist an das gemeinsame Internetportal der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) angedockt, über den auch Vermietungsangebote bereitgestellt werden. Seit Abschluss der Kooperationsvereinbarung gilt, dass im Wohnungstauschfall die nettokalten Sollmieten der jeweiligen Tauschwohnungen unverändert bleiben.

Frage 3:

Ist dem Senat die Problematik bekannt, dass Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die sich räumlich verkleinern möchten, zwar häufig entsprechenden Wohnraum angeboten bekommen, jedoch danach mehr Miete zahlen müssten, als für die größere Wohnung zuvor und wenn ja, wie bewertet der Senat diesen Sachverhalt und welche Lösungsansätze hat er?

Antwort zu 3:

Die Angebotsmieten sind in den letzten fünf Jahren um 5,5% gestiegen. Demgegenüber haben sich die Haushaltsnettoeinkommen jährlich um 1,6% erhöht. Die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat auch dazu geführt, dass auszugsbereite Mieter\*innen aus großen Wohnungen von einem Wohnungstausch absehen, weil eine

kleinere Wohnung insgesamt teurer wäre als die „zu große“ Wohnung. Dies hat zu einer zusätzlichen Verknappung des Angebotes an großen Wohnungen für Familien auf dem Wohnungsmarkt geführt. Diese Entwicklung kann nur gestoppt werden, wenn es wirtschaftlich attraktiv ist, in eine kleine Wohnung umzuziehen. Der Senat hat die Einführung landesrechtlicher Regelungen zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) eingeführt, um den Mietenanstieg zu begrenzen. Demnach dürfen die Mieten für den Zeitraum von fünf Jahren nicht erhöht werden. Bei der Wohnungsvermietung darf höchstens die zuletzt vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis vereinbart werden, sofern diese die Mietobergrenze nicht übersteigt.

Darüber hinaus verfolgt der Berliner Senat vor allem die zügige Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau.

Berlin, den 01.04.2021

In Vertretung

Wenke Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen