
Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Wohnraum effizient, bezahlbar und gerecht nutzen – Wohnungstausch in Berlin erleichtern

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Berliner Senat wird beauftragt, mit allen geeigneten rechtlichen oder organisatorischen Maßnahmen den Wohnungstausch für Mieter*innen zu erleichtern, sowohl bei bzw. zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen als auch in Bezug auf den privaten Wohnungsmarkt, denn gerade angesichts der geringen Neubauzahlen, des demographischen Wandels und der steigenden Mieten muss Wohnraum effizient, bezahlbar und gerecht nutzbar werden.

Hierzu sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Es soll in einem zu veröffentlichenden juristischen Gutachten darlegt werden, welche rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen, damit Tauschpartner*innen das Recht erhalten können, in das Mietverhältnis der anderen Partei zu gleichbleibenden Konditionen einzutreten. Außerdem ist zu prüfen, inwiefern private gewerbliche Vermieter*innen (ab einer gewissen Anzahl an Wohnungen) verpflichtet werden können, dem Wohnungstausch grundsätzlich zuzustimmen, wenn nicht gravierende Einwände, z.B. Mietschulden dagegen sprechen.
2. Der Senat wird beauftragt, ein Förderprogramm zu entwickeln, um gerade Senior*innen in größeren Wohnungen für das Thema „Wohnungstausch“ zu erreichen und zu sensibilisieren sowie Anreize zu schaffen, z. B. durch befristete Mietzuschüsse an die betroffenen Vermieter*innen sowie Umzugsprämien bzw. Umzugshilfen für die Mieter*innen.

3. Der Senat soll gemeinsam mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein Modellprojekt für eine bezirksweite Wohnungstauschbörse mit besonderer Ansprache von privaten Wohnungsunternehmen entwickeln, um den Wohnungstausch zwischen landeseigenen und privaten Unternehmen zu pilotieren. Damit soll auch die Vereinbarung „eines Pilotprojektes ... kiezbezogener Wohnungstausch“ aus dem Wohnungsbündnis umgesetzt werden, um für ganz Berlin den Wohnungstausch zu ermöglichen.
4. Zudem wird der Senat aufgefordert, eine wissenschaftliche Begleitstudie zu diesem Modellvorhaben durchzuführen, um die Bedarfe und Potenziale des Wohnungstausches für die Berliner*innen zu evaluieren und die Voraussetzungen für ein entsprechendes Instrument für ganz Berlin zu klären.
5. Die Wohnraumversorgung Berlin AöR ist bei der Erarbeitung und Evaluierung der genannten Maßnahmen mit einzubeziehen und könnte die Evaluation auch selbst durchführen.

Begründung

Die Debatte über das Instrument des Wohnungstausches wird mit der zunehmenden Verknappung von Wohnraum gerade in angespannten Wohnungsmärkten wieder verstärkt geführt. Auch angesichts der aktuell sinkenden Neubaufertigstellungen wird nochmal deutlich, wie wichtig der Bestand von bezahlbarem Wohnraum für die Mieter*innen ist. Durch eine Verbesserung der Möglichkeiten zum Wohnungstausch kann der bisher schon gebaute Wohnungsbestand besser genutzt werden und damit eine Optimierung der Wohnungsbelegung angestrebt werden.

Vorrangig Mieter*innen von – wegen Änderung der Familienverhältnisse – zu groß gewordenen Wohnungen sollen durch die Möglichkeit angeregt werden, ihre Wohnung mit einem größeren Haushalt mit mehr Platzbedarf zu tauschen (DS 19/14824). Zwischen Senior*innen und jungen Familien könnte der Tausch von Wohnungen zu einer effizienteren und gerechteren Nutzung von Wohnraum führen und damit auch zu mehr Bezahlbarkeit für alle. Nach Angaben des Statistischen Bundesamt haben alleinstehende Senior*innen im Durchschnitt 80qm Wohnfläche zu Verfügung, Familien mit Kindern dagegen nur 30qm pro Person. Laut des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) leben in deutschen Großstädten mit mehr als 100.000 Bewohner*innen 6,5 Prozent der Haushalte in „beengten Wohnverhältnissen“, bei Bewohner*innen über 70 Jahre stellt sich die Situation umgekehrt dar. Rund 6,2 Prozent der Großstadthaushalte haben „sehr viel Platz“.

Auch der Berliner Mieterverein (BMV) steht dem Instrument Wohnungstausch positiv gegenüber, gerade weil eine bedarfsgerechtere Nutzung der bestehenden Wohnungen den Neubaubedarf reduziert. Um die Möglichkeiten des Instrumentes auszuschöpfen, haben diverse Kommunen und Städte Förderungen zur Erleichterung des Wohnungstausches konzipiert. So bietet beispielsweise die Stadt Frankfurt am Main Umzugsprämien und Zuschüsse für Schönheitsreparatur und Umzugskosten im geförderten Wohnungsbau an.

Auch auf Bundesebene wurde die Notwendigkeit eines Rechts des Wohnungstausches erkannt und jüngst im Plenum diskutiert (Deutscher Bundestag, Drucksache 20/6714). In Berlin besteht für die Mieter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2018 die Möglichkeit, ihre

Wohnung bei gleichbleibender Miete zu tauschen. Unter dem Internetauftritt www.inberlinwohnen.de wurde eine Wohnungsbörse geschaffen, in der die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Tauschmöglichkeiten unter den Gesellschaften anbieten, ohne dass die jeweilige Miete durch einen „Neuvermietungszuschlag“ teurer wird. Von Mieter*innen, die ihre Wohnungen innerhalb des Portals tauschen wollten, kommen immer wieder Beschwerden, weil Miethöhe oder Wohnungsgröße nicht „passend“ sei und der Tausch versagt wurde. Auch können bisher Wohnungen nicht innerhalb eines Hauses getauscht werden, wobei hier oft unnötigerweise auf die WBS-gebundenen Wiedervermietungsquoten verwiesen wird.

Auf der Plattform der landeseigenen Wohnungsunternehmen hat von den 7.000 Nutzer*innen zwar nur ein kleiner Teil den Wunsch geäußert, sich zu verkleinern (DS 19/11792). Dass diese Zahl so niedrig sind, liegt aber zum Teil an der fehlenden Bekanntheit der Plattform. Außerdem wird durch ein rein digitales Angebot der Zugang für die eigentliche Zielgruppe (gerade ältere Mieter*innen) erschwert. Fehlende Ressourcen (sowohl von Organisation wie Bezahlung) für den Umzug stellen ein weiteres Hemmnis für die Mobilisierung gerade dieser Zielgruppe dar. Nach der Kooperationsvereinbarung ist es bisher eben nicht möglich, die günstige Quadratmetermiete der größeren Wohnung „mitzunehmen“, um so größere Einspareffekte bei der Miete zu erzielen. Es fehlt auch eine umfassende Studie mit modellhafter Begleitung und Betreuung von Wohnungstauschenden, um Bedarfe klar zu identifizieren und entsprechend Anreize schaffen zu können.

Für eine mögliche Erprobung und für die Erweiterung der Maßnahme in Berlin über die landeseigenen Wohnungsunternehmen hinaus hatte sich das „Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen“ im Juni 2022 darauf geeinigt, in einem Pilotprojekt auch mit den privaten Unternehmen im Wohnungsmarkt zu kooperieren. Leider wurde dieses Projekt bisher nicht angegangen. Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg hat am 29. März 2023 in einem Antrag beschlossen, sich bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen als Modellbezirk für eine mögliche bezirkliche Wohnungstauschbörse (DS/0574/VI) zu bewerben. Es würde sich daher anbieten, zur Umsetzung der Vereinbarung aus dem Wohnungsbündnis in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ein Pilotprojekt aufzusetzen und zunächst in einem räumlich begrenzten Bereich zu testen, wie die Maßnahme „Wohnungstausch“ für ganz Berlin verbessert werden kann. Die Evaluation des Modellvorhabens sollte von der Wohnraumversorgung Berlin AöR begleitet werden, um so die Voraussetzungen für eine berlinweite Einführung des Wohnungstausches insbesondere bei gewerblichen Vermietern zu klären.

Berlin, 23. August 2023

Jarasch Graf Schmidberger
und die übrigen Mitglieder
der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen