

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 05. Mai 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Mai 2022)

zum Thema:

Wohnungstausch bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen und für den privaten Immobiliensektor – wann kommt die unternehmensübergreifende Tauschbörse für Berlin?

und **Antwort** vom 24. Mai 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Mai 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11792
vom 05. Mai 2022

über Wohnungstausch bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen und für den privaten Immobiliensektor - wann kommt die unternehmensübergreifende Tauschbörse für Berlin?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Erkenntnisse und statistischen Erhebungen hat der Senat über den Bedarf der Berliner Haushalte, sich räumlich zu verkleinern oder zu vergrößern - sprich ihre Wohnungen zu tauschen, weil sie zu groß oder zu klein geworden sind?

Antwort zu 1:

Das Wohnungstauschportal, welches derzeit den Tausch innerhalb der landeseigenen Wohnungsunternehmen unterstützt, bietet die Möglichkeit, Angaben zu Tauschgründen zu machen. Seit Start des Wohnungstauschportals in 2018 wurden von den Nutzerinnen und Nutzern bis zum Jahresende 2021 insgesamt 16.030 Angaben hierzu gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich sind und die Angabe von Tauschgründen nicht verpflichtend ist. 7.261 Nutzerinnen und Nutzer gaben dabei an, eine größere Wohnung zu suchen. Im

Gegensatz dazu nannten lediglich 1.539 Nutzerinnen und Nutzer den Wunsch einer Verkleinerung als Tauschgrund.

a. Wie viele Haushalte leben in überbelegten Wohnungen? (bitte aufschlüsseln nach Bezirken)

Antwort zu 1 a:

Hierzu liegen dem Senat keine aktuellen Erkenntnisse vor. Hierfür wäre eine Sonderauswertung der Ergebnisse der Zusatzerhebung zum Mikrozensus zur Wohnsituation der Privathaushalte notwendig. Diese Zusatzerhebung wird nur alle vier Jahre durchgeführt – die letzte 2018. Mögliche Ergebnisse aus 2018 würden keinesfalls die aktuelle Situation widerspiegeln.

Frage 2:

Wie viele Wohnungstauschvorgänge wurden seit 2018 über die Tauschbörse „inberlinwohnen.de“ abgeschlossen und bei wie vielen dieser Vorgänge handelte es sich um einen Tausch zwischen kleinen und größeren Wohnungen (bitte jeweils nach Jahren und Wohnungsunternehmen aufschlüsseln, zusätzlich nach Bezirken der jeweils eingetauschten Wohnungen auflisten)?

a. Wie viele der Tausche fanden innerhalb eines Hauses statt oder wird dies den Haushalten gar nicht ermöglicht (bitte ebenso aufschlüsseln nach Jahren, LWU und Bezirk)?

Antwort zu 2 und 2a:

Da die Tauschbörse im Herbst 2018 gestartet wurde, wurden die ersten Wohnungstauschvorgänge erst 2019 abgeschlossen.

Ein Tauschverfahren besteht in der Regel aus zwei abgeschlossenen Mietverträgen. Es steht allen Haushalten frei, Tauschangebote auch innerhalb des eigenen Hauses oder Wohnblocks einzustellen bzw. einen Tausch dort durchzuführen. Hierzu gibt es keine Beschränkungen. Auch können Wohnungen mit gleicher Zimmeranzahl getauscht werden.

		2019	2020	2021	2022
abgeschlossene Tauschvorgänge		73	98	133	57
davon:	gleiche Adressen	11	11	9	12
	gleiche Zimmerzahl	5	11	14	9

Frage 3:

Welche Strategien, Maßnahmen und konkrete Schritte wurden ergriffen, um Tauschanreize insbesondere für den Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnungen in kleinere Wohnungen zu schaffen?

Antwort zu 3:

Der Senat ist der Auffassung, dass das Wohnungstauschportal der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ein Baustein zur effizienteren Verteilung des Wohnraums darstellt. Es handelt sich hier jedoch um ein Angebot, das freiwillig und auf Initiative der Mieterinnen und Mieter genutzt werden kann und ist deshalb als ergänzendes Angebot zu der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zu sehen.

Gemäß der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom April 2017 sollen durch die Einrichtung des Tauschportals die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, den Wohnungstausch innerhalb der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und zwischen diesen zu erleichtern.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen informieren und sensibilisieren seit vielen Jahren die Mieterinnen und Mieter, damit diese vom Tauschangebot verstärkt Gebrauch machen können. Die Informationen erfolgen regelmäßig und auf den verschiedenen Kommunikationskanälen (z.B. Webseiten, Mieterzeitschriften, Flyer).

Die Wohnungsunternehmen unterstützen etwaige Tauschbemühungen durch die Tauschbeauftragten in den Unternehmen und bei Bedarf und je nach Einzelfall durch umzugsunterstützende Maßnahmen.

a. In der Ausschusssitzung vom 5. Mai 2021 wurde festgestellt, dass wenn z.B. jemand aus einer größeren WBS-Wohnung in eine kleinere tauschen wolle, der WBS dafür manchmal nicht ausreicht (Ausschussprotokoll 18/72). Wurden Maßnahmen getroffen, um die Wohnbescheinigungsproblematik bei dem Umzug aus einer größeren WBS-Wohnung in eine kleinere zu beseitigen? Wenn ja, wie evaluiert der Senat die Maßnahme? Wenn nein, warum wurde die Maßnahme nicht ergriffen?

Antwort zu 3 a:

Nach § 27 Abs. 4 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes ist festgelegt, dass ein Wohnberechtigungsschein für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen die maßgebliche Wohnungsgröße nach der Raumzahl oder nach der Wohnfläche angeben muss. Hiervon kann im Einzelfall zur Vermeidung von besonderer Härten abgewichen werden. Falls von einer größeren in eine kleinere Wohnung gewechselt werden soll, dürften grundsätzlich keine Probleme auftauchen, da man mit einem „größeren“ WBS natürlich auch zur Anmietung einer „kleineren“ Wohnung berechtigt ist.

b. Werden durch die Unternehmen Investitionen beim Tausch für den Ausbau der Barrierefreiheit von kleineren Wohnungen angeboten, um weitere Anreize für den Umzug von Senior*innen zu schaffen? Wenn ja, wie evaluiert der Senat die Maßnahme? Wenn nein, warum wurde die Maßnahme nicht ergriffen?

Antwort zu 3 b:

Ein elementarer Baustein des Wohnungstausches ist die Fortführung der bestehenden Miete und ein zeitgleicher Tausch zwischen den Mietparteien. Größere Umbauarbeiten sind unter diesen Bedingungen nicht organisierbar. Grundsätzlich werden aber Seniorinnen und Senioren von den landeseigenen Wohnungsunternehmen durch Beratung, finanzielle und organisatorische Maßnahmen im Einzelfall bei etwaigen Arbeiten zum Abbau von Barrieren in der Wohnung unterstützt.

c. Wurde eine Bezuschussung der Umzugskosten für Senior*innen oder Haushalte, die sich verkleinern, angeboten? Wenn ja, wie evaluiert der Senat die Maßnahme? Wenn nein, warum wurde die Maßnahme nicht ergriffen?

Antwort zu 3 c:

Tauschprämien waren Teil des ersten Mietenbündnisses des Berliner Senats mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen (November 2014). Bei Vorliegen sozialer Kriterien konnten Mieterinnen und Mieter, die in eine kleinere Wohnung ziehen wollen, eine Umzugsprämie erhalten. Einpersonenhaushalte erhielten einmalig 1.500 Euro, Zweipersonenhaushalte 2.000 Euro und Haushalte mit drei und mehr Personen 2.500 Euro als Umzugsprämie. Eine spürbare Erhöhung der Tauschaktivitäten war hieraus nicht ersichtlich, sodass diese Regelung nicht in den Kooperationsvertrag „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ ab 2017 übernommen wurde. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen unterstützen den Wohnungstausch durch individuelle Beratung, Hilfen und Begleitung bei den Umzugsaktivitäten.

d. Inwiefern wurde eine Umzugshilfe z.B. durch externe Dienstleister*innen für Senior*innen angeboten, um den Umzug zu organisieren und durchzuführen bei Bedarf? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 3 d:

Es steht den Mieterinnen und Mietern frei, für ihre Umzüge auch externe Dienstleister einzuschalten.

Frage 4:

Inwiefern plant der Senat, auch für Genossenschaften und private Vermieter die Tauschbörse der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu öffnen bzw. die Tauschbörse zu einer unternehmensübergreifenden Tauschplattform weiterzuentwickeln?

a. Falls nicht, inwiefern wirbt der Senat bei den privaten Wohnungsunternehmen für ein solches Modell oder wirkt darauf hin, dass der Privatsektor eine unternehmensübergreifende Tauschbörse (Umtausch in kleinere Wohnung zu gleichen Mietkonditionen) anbietet für die Berliner*innen?

Antwort zu 4 und 4 a:

Ziel des Senats ist es, innerhalb des ersten Halbjahres 2022 eine Vereinbarung zwischen dem Land Berlin, den Wohnungsunternehmen und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Berlins zu schließen, um den Wohnungsneubau im Sinne des weiterentwickelten Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung und unter Nutzung der durch das Baulandmobilisierungsgesetz geschaffenen Möglichkeiten voranzubringen. Hierin sollen die Unterzeichnerinnen und Unterzeichner gemeinsam Verantwortung für eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Schaffung qualitativ anspruchsvoller, bezahlbarer Quartiere und Gebäude übernehmen und sich gemeinsam auf konkrete Schritte zur Erreichung des Wohnungsbauziels von 20.000 Wohnungen pro Jahr verständigen. Dabei sollen auch Vereinbarungen und Maßnahmen zur Unterstützung von Wohnungstausch vereinbart werden.

Frage 5:

Wie viele wohnungstauschinteressierte Personen sind auf dem Portal „inberlinwohnen.de“ registriert?

Antwort zu 5:

Seit Inbetriebnahme des Wohnungstauschportals steigt die Anzahl der Hauptmieterinnen und Hauptmietern, die ihre Teilnahme über ein datenschutzkonformes Verfahren bestätigt haben, kontinuierlich. Zum Jahresende 2021 waren 4.507 Nutzer*innen auf dem Portal registriert.

Frage 6:

Welche Maßnahmen plant der Senat, um das Portal „inberlinwohnen.de“ vor allem bei den gewünschten Zielgruppen bekannter zu machen?

Antwort zu 6:

Das Portal „inberlinwohnen.de“ wird gemeinsam von den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen betrieben und beworben. Der Senat hat auf Maßnahmen zur Bekanntmachung keinen Einfluss.

Frage 7:

Gibt es eine analoge Möglichkeit, damit sich auch Interessierte ohne Internet für die Tauschbörse der Landeseigenen Wohnungsunternehmen registrieren können?

Antwort zu 7:

Es besteht sowohl die Möglichkeit eines Tausch außerhalb der Tauschbörse, aber auch durch Einbindung der Kundenbetreuung/ Umzugsbeauftragten, die eigene Wohnung ohne Internetzugang zum Tausch anzubieten.

Berlin, den 24.5.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen