

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 24. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. August 2026)

zum Thema:

**Optimale Nutzung von bestehendem Wohnraum – Wie funktionieren
Untervermietung und Wohnungstausch**

und **Antwort** vom 10. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. September 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/27011

vom 24. August 2026

über Optimale Nutzung von bestehendem Wohnraum – Wie funktionieren Untervermietung und Wohnungstausch

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

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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Anträge auf Untervermietung einzelner Zimmer haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWUs) in den Jahren 2015-2025 bekommen? (Bitte auflisten nach Jahr, Bezirk und LWU)

Frage 2:

Wie viele davon wurden genehmigt, abgelehnt oder zurückgezogen? (Bitte auflisten nach Jahr, Bezirk und LWU)?

Antwort zu 1 und 2:

Eine belastbare, nach Jahren, Bezirken und einzelnen LWUs differenzierte Auswertung der Anträge auf Untervermietung einzelner Zimmer liegt nicht vor. Die Anträge werden bei den LWU nicht systematisch und nicht in einer entsprechend auswertbaren Form erfasst.

Frage 3:

Mit welchen Begründungen haben die LWUs die Untervermietung einzelner Zimmer genehmigt, bei welchen Begründungen abgelehnt (bitte so präzise wie möglich ausführen)?

Antwort zu 3:

Die Voraussetzungen für eine Genehmigung der teilweisen Untervermietung orientieren sich bei den LWU im Wesentlichen an dem Erfordernis eines berechtigten Interesses des Hauptmieters, das nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist. Hinzu kommt insbesondere die Prüfung der Wohnungsbelegung, der Person des Untermieters sowie gegebenenfalls mietpreis- und wohnungsrechtlicher Anforderungen.

Eine teilweise Untervermietung wird insbesondere genehmigt, wenn:

- nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme eines Untermieters entstanden ist;
- dieses Interesse nachvollziehbar dargelegt und gegebenenfalls nachgewiesen wird;
- die Wohnung vom Hauptmieter weiterhin zumindest teilweise selbst genutzt wird;
- Person, Umfang und Dauer der Untervermietung hinreichend konkret angegeben werden;
- keine Überbelegung der Wohnung entsteht;
- keine sonstigen wichtigen Gründe in der Person des Untermieters oder aufgrund der vorgesehenen Nutzung entgegenstehen.

Als berechtigte Interessen werden insbesondere persönliche oder wirtschaftliche Gründe, eine finanzielle Entlastung, eine veränderte berufliche oder persönliche Lebenssituation oder die Unterstützung im Alltag anerkannt. Als Nachweise können beispielsweise eine Immatrikulationsbescheinigung bei einem Auslandssemester oder ein Arbeitsvertrag an einem anderen Ort verlangt werden.

Auch die Entlassung eines Vertragspartners aus dem Mietverhältnis kann – ohne gesonderten Nachweis – als berechtigtes Interesse anerkannt werden.

Eine Untervermietung einzelner Zimmer wird insbesondere abgelehnt, wenn:

- kein berechtigtes Interesse vorliegt oder dieses nicht hinreichend nachgewiesen wird;
- erforderliche Angaben zur Untervermietung oder zur Person des Untermieters fehlen;
- die Person des Untermieters aus berechtigten Gründen unzumutbar ist;
- durch die Untervermietung eine wesentliche Überbelegung entstehen würde;
- die konkrete Beschaffenheit der Wohnung eine Untervermietung nicht zulässt, etwa aufgrund eines ungeeigneten Grundrisses;
- Anhaltspunkte für eine unzulässige Gewinnerzielung bestehen;
- die Untervermietung gegen mietrechtliche oder mietpreisrechtliche Vorgaben verstößt.

Im preisgebundenen bzw. geförderten Wohnungsbestand können zusätzliche Anforderungen gelten (z.B. WBS-Vorlage).

Frage 4:

Wie viele Anträge auf Untervermietung ganzer Wohnungen haben die LWUs in den Jahren 2015-2025 bekommen?

Antwort zu 4:

Eine Gesamtzahl der Anträge auf Untervermietung ganzer Wohnungen für die Jahre 2015 – 2025 wird bei den LWU nicht systemisch erfasst.

Frage 5:

Wie viele davon wurden genehmigt, abgelehnt oder zurückgezogen? Bitte nach Jahr, Bezirk und Gesellschaft unterteilen. (Bitte auflisten nach Jahr, Bezirk und LWU)

Antwort zu 5:

Eine vollständige, nach Jahr, Bezirk und LWU differenzierte Statistik über genehmigte, abgelehnte und zurückgezogene Anträge auf Untervermietung ganzer Wohnungen liegt nicht vor. Nachfolgend werden ausschließlich genehmigte Anträge durch die LWU benannt:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Zum 31.08.2026 bestehen im eigenen Wohnungsbestand 1.905 Untermietverträge.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Anzahl bewilligter Anträge auf Untervermietung bei der Gesobau:

Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	11	19	17	40	5	10	8	6	7	18
Marzahn-Hellersdorf	2	1	1	1	3	1	4	8	20	31	31
Mitte	63	106	105	112	102	22	79	129	111	111	105
Pankow	110	164	164	178	207	39	110	194	158	186	199
Reinickendorf	47	71	57	70	58	17	35	58	79	63	58
Summe	225	353	346	378	410	84	238	397	374	398	411“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die nachfolgende Tabelle enthält ausschließlich ausgewiesenen genehmigte Untervermietungen. Sie erlaubt keine Aussage darüber, wie viele dieser Genehmigungen die Untervermietung einzelner Zimmer bzw. ganzer Wohnungen betrafen, da die Gewobag diese Fälle nicht entsprechend differenziert erfasst.“

Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	37	45	53	47	60	33	31	55	43	44	63	511
Friedrichshain-Kreuzberg	57	62	59	68	47	63	56	64	77	60	52	665
Lichtenberg	0	2	7	6	7	13	21	41	30	46	32	205
Marzahn-Hellersdorf	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	3
Mitte	14	19	16	17	18	9	20	20	16	12	29	190
Neukölln	19	18	18	18	18	21	16	24	23	17	32	224
Pankow	168	182	162	140	129	73	118	123	144	126	159	1.524
Reinickendorf	12	13	17	14	18	12	22	33	32	29	27	229
Spandau	13	24	25	33	24	26	38	61	78	81	76	479
Steglitz-Zehlendorf	0	1	1	3	1	0	1	3	3	0	2	15
Tempelhof-Schöneberg	62	64	36	46	32	20	28	57	47	42	37	471
Treptow-Köpenick	5	4	7	4	4	5	1	6	4	7	3	50
Gesamt	387	434	401	397	358	275	352	488	497	464	513	4.566

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Bei der HOWOGE bestehen aktuell 1.938 Zustimmungen zur Untervermietung, dies entspricht rd. 2,32% des Gesamtbestandes. Ob es sich bei den erteilten Zustimmungen um Untervermietungen von Teilen der Wohnung nach §553BGB oder der gesamten Wohnung nach §540 BGB handelt, wird bei der HOWOGE nicht erfasst und lässt sich nicht auswerten. Generell wird eine Untervermietung der gesamten Wohnung aber in der Regel abgelehnt. Eine Auswertung abgelehnter oder zurückgezogener Anträge ist nicht möglich.“

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Die genehmigten Untervermietungen sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamt
Brandenburg	6	4	5	2	7	7	8	12	4	4	7	66
Charlottenburg/Wilmersdorf	1	4	0	3	1	6	2	0	0	1	1	19
Lichtenberg	0	0	1	7	2	1	4	1	1	2	2	21
Marzahn/Hellersdorf	105	162	169	191	242	236	245	246	284	326	292	2.498
Mitte	0	0	2	0	2	0	0	0	2	2	0	8
Neukölln	83	129	118	111	160	170	145	148	113	85	84	1.346
Reinickendorf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Steglitz/Zehlendorf	4	7	4	5	5	2	2	11	3	9	2	54
Tempelhof/Schöneberg	85	89	100	109	125	114	92	92	77	92	92	1.067
Treptow/Köpenick	165	214	232	220	210	263	224	244	219	196	169	2.356
Gesamt	449	609	631	648	754	799	722	754	703	717	649	7.435

Die Differenz zwischen der Anzahl der eingegangenen Anträge und der Anzahl der genehmigten Untervermietungen (insgesamt 2.254) ergibt sich aus den abgelehnten oder zurückgezogenen Anträgen.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Zum jeweiligen Stichtag 31.12. des Jahres gab es folgende genehmigte Anträge:

Bezirk	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamt
Charlottenburg	8	9	6	9	9	7	6	6	8	68
Friedrichshain	295	285	307	278	271	274	281	304	312	2607
Hohenschönhausen									1	1
Kreuzberg	20	39	41	36	39	39	55	66	80	415
Mitte	186	210	212	217	219	211	235	246	270	2006
Neukölln			2	1	1	1	1	1	1	8
Pankow					1	1	1	1		4
Spandau	4	2	5	4	3	3	6	16	10	53
Steglitz					1					1
Tiergarten	3	4	3	3	5	6	6	9	9	48
Treptow			1	2	1	1	1	1	1	8
Wedding	6	9	10	14	11	10	8	7	11	86
Wilmerdorf		1	2	1			2			6
Zehlendorf				1	1				1	3
Gesamt	522	559	589	566	562	553	602	657	704	5314

Frage 6:

Mit welchen Begründungen haben die LWUs die Untervermietung ganzer Wohnungen genehmigt, bei welchen Begründungen abgelehnt (bitte so präzise wie möglich ausführen)?

Antwort zu 6:

Die vollständige Untervermietung einer Wohnung wird von den LWU grundsätzlich wesentlich restriktiver behandelt als die Untervermietung einzelner Zimmer. Sie kommt regelmäßig nur in begründeten Ausnahmefällen und häufig nur befristet in Betracht.

Eine vollständige Untervermietung kann insbesondere genehmigt werden, wenn:

- ein vorübergehender beruflicher oder privater Aufenthalt an einem anderen Ort vorliegt, beispielsweise ein Auslandssemester oder ein befristeter beruflicher Einsatz;
- Anlass und voraussichtliche Dauer der Abwesenheit konkret und nachvollziehbar dargelegt werden;
- ein ernsthafter Rückkehrwille besteht;
- die Hauptmietpartei die rechtliche und tatsächliche Verantwortung für die Wohnung behält;
- die Überlassung auf einen bestimmten Zeitraum und konkret benannte Personen beschränkt werden kann;
- keine Überbelegung entsteht;
- keine gewerbliche oder gewinnorientierte Weitervermietung erfolgt.

Die vollständige Untervermietung wird insbesondere abgelehnt, wenn:

- die Hauptmietpartei die Wohnung dauerhaft aufgibt;
- keine eigene Nutzung und kein nachvollziehbarer Rückkehrwille mehr bestehen;
- die Überlassung unbefristet erfolgen soll;
- die Wohnung ausschließlich oder überwiegend zum Zweck der Weitervermietung angemietet wurde;
- die Angaben zur Nutzung, zur Person des Untermieters oder zur Dauer der Überlassung unvollständig oder widersprüchlich sind;
- eine gewerbliche, kurzfristig wechselnde oder gewinnorientierte Weitervermietung vorgesehen ist;
- die beabsichtigte Untermiete gegen mietpreisrechtliche Vorschriften verstößt;

- eine Überbelegung entsteht;
- sonstige wichtige Gründe in der Person des Untermieters entgegenstehen;
- im Einzelfall erhebliche Mietrückstände oder sonstige konkrete Vertragsverletzungen gegen eine Genehmigung sprechen.

Frage 7:

Erheben die LWUs einen Untermietzuschlag? Wenn ja: in welchen Fällen und nach welchen Bewertungskriterien? Wie wird die Höhe des Zuschlages festgelegt? Wenn nein: warum nicht?

Antwort zu 7:

Die LWUs erheben bei genehmigten Untervermietungen grundsätzlich einen Untermietzuschlag, wobei sich Höhe und Berechnung erheblich unterscheiden. Bei preisgebundenem Wohnraum/Sozialwohnungen erfolgt die Berechnung grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Untermietzuschläge werden von den LWU wie folgt verlangt:

degewo:	25 € je Mieter/in pro Monat
GESOBAU:	20 € je Mieter/in pro Monat
Gewobag:	30 € je Mieter/in pro Monat
HOWOGE:	25 € je Mieter/in pro Monat
SUL:	Entscheidung nach § 553 Abs. 2 BGB und Einzelfallprüfung
WBM:	Entscheidung nach § 553 Abs. 2 BGB und Einzelfallprüfung

SUL und WBM nehmen eine Einzelfallprüfung vor. Maßgeblich sind insbesondere:

- eine erhöhte tatsächliche Belegung,
- eine dadurch zu erwartende Mehrnutzung,
- zusätzliche, anderweitig nicht ausgeglichene Belastungen,
- der konkrete Verwaltungsaufwand,
- die Dauer und der Umfang der Untervermietung.

Insgesamt zeigt sich damit, dass die LWUs bei der teilweisen Untervermietung grundsätzlich vom Vorliegen eines nachträglich entstandenen berechtigten Interesses ausgehen, während die vollständige Untervermietung regelmäßig nur als befristete Ausnahme bei einem vorübergehenden Wohnortwechsel zugelassen wird.

Frage 8:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben eine Kampagne für den Tausch von zu großen Wohnungen hin zu kleineren Wohnungen gestartet - wie viele Wohnungen wurden bis jetzt getauscht?

Antwort zu 8:

Für den Wohnungstausch wird auf die Antworten der Schriftlichen Anfrage 19/26328, insbesondere Frage 7, verwiesen. Die Anzahl neuer Mietverträge mit Bestandsmieten aus Wohnungswechsel in eine freie Wohnung im Bestand unter Beachtung der WBS-Vorgaben und

unter Einbeziehung der WBS-Quote innerhalb eines Unternehmens umfasst insgesamt 554 Wohnungswechsel. Der Wohnungswechsel dient generell der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung der Mieterinnen und Mieter. Zum 01.09.2025 wurde ergänzend ein weiteres Angebot zum Wohnungswechsel zwischen den LWU eingeführt. Dieses ermöglicht den Umzug in eine kleinere freie Wohnung im Bestand (mindestens ein Zimmer weniger und mindestens 10 m² kleiner), ohne Beachtung der WBS-Vorgaben und ohne Einbeziehung bei der WBS-Quote/Fluktuationsrate. Im Rahmen des Programms erhalten die Teilnehmenden innerhalb von zwölf Monaten bis zu drei bedarfsgerechte Wohnungsangebote. Für die neue Wohnung wird die Miete auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete ohne Erhebung eines Neuvermietungszuschlags festgelegt. Insgesamt wurden zum 31.12.2025 für die Wohnungsverkleinerungen bislang 416 Anträge gestellt. Weitere belastbare Angaben dazu liegen dem Senat derzeit nicht vor.

Frage 9:

Warum gelingt es der Stadt München seit Jahren, mit einer kommunal getragenen Wohnungstauschbörse inklusive Genossenschaften und privaten Vermietern ein funktionierendes Modell zu etablieren, bei dem die bestehenden Quadratmeterpreise beibehalten werden und so ein echter Anreiz geschaffen wird – während der Berliner Senat mit seiner Alibireform kein vergleichbar wirksames Verfahren umsetzen konnte und sich offenbar nicht an erfolgreichen Vorbildern anderer Städte orientiert hat?

Frage 10:

Wie will der Senat verhindern, dass Mieterinnen und Mieter bei einem Wohnungstausch in Berlin de facto in eine kleinere, aber durch die ortsübliche Vergleichsmiete teurere Wohnung ziehen müssen – anstatt wie in München vom gleichen Quadratmeterpreis zu profitieren?

Frage 11:

Falls der Senat das nicht verhindern kann, wie gedenkt er, Mieter*innen davon zu überzeugen, in einer kleineren Wohnung trotz Mieterhöhung zu wohnen?

Antwort zu 9 - 11:

Die Landeshauptstadt München betreibt seit 2023 eine digitale Wohnungsbörse. Diese ermöglicht den Wohnungstausch zwischen Mieterinnen und Mietern der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen, teilnehmenden Wohnungsgenossenschaften sowie auf dem freien Wohnungsmarkt. Bei der Münchner Wohnen kann bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung die bisherige Quadratmetermiete übernommen werden. Ein Rechtsanspruch auf einen Wohnungstausch oder auf die Beibehaltung der bisherigen Miethöhe besteht allerdings auch in München nicht. Bei Wohnungen des freien Wohnungsmarktes entscheiden die jeweiligen Vermieter über den Tausch und die Miethöhe.

Ein Vergleich der Modelle München und Berlin zeigt, dass Berlin beim klassischen Wohnungstausch deutlich bessere Ergebnisse erzielt als München. Die vom Bundesbauministerium beauftragte empirische Untersuchung weist für Berlin seit Einführung des Modells 2018 bis November 2021 267 erfolgreiche Tausche aus, gegenüber lediglich 6 erfolgreichen Tausche in München seit Beginn des dortigen Programms Ende 2020. Das Münchner Modell weist ebenfalls eine sehr geringe Umsetzungsquote auf. 2024 standen 3.998 Tauschanzeigen lediglich 13 tatsächlich durchgeführten Wohnungstauschen gegenüber (Berlin

im vergleichbaren Zeitraum: 824 tatsächliche Tausche bei rund 33.000 Nutzerprofilen). Der entscheidende Fortschritt liegt deshalb nicht im Ausbau einer weiteren Tauschbörse, sondern im Übergang vom 1:1-Tausch zum organisierten Wohnungswechsel ohne Tauschpartner. Genau diesen Weg hat der Berliner Senat seit 01.09.2025 eingeschlagen. Die sieben landeseigenen Wohnungsunternehmen bieten Mieterinnen und Mieter mit zu groß gewordenen Wohnungen bis zu drei passende, kleinere Wohnungen innerhalb von zwölf Monaten an. Im Berichtsjahr 2025 wurden bei den sechs LWU bereits 554 Wohnungswechsel aus dem Kreis der Bestandsmieter in freie Wohnungen verzeichnet; daneben wurden seit Einführung des zusätzlichen Verkleinerungsangebots am 01.09.2025 416 Anträge auf Wohnungsverkleinerung gestellt (Siehe dazu Antwort zu Frage 8.).

Das Berliner Wohnungstauschportal ermöglicht bereits heute einen digitalen Wohnungstausch innerhalb der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Voraussetzung ist unter anderem ein ungekündigtes Mietverhältnis. Der Senat beabsichtigt, den Wohnungstausch als Instrument zur besseren Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes weiterzuentwickeln. Eine generelle Zusage, dass bei einem Wohnungstausch in Berlin stets die bisherige Quadratmetermiete auf die neue Wohnung übertragen wird, besteht derzeit jedoch nicht. Eine solche Regelung würde insbesondere bei einem Wechsel zwischen unterschiedlichen Wohnungen, Mietverträgen und Vermietern erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Fragen aufwerfen. Der Senat prüft daher, in welchem Umfang mietpreisliche Anreize innerhalb des landeseigenen Bestandes geschaffen werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Wohnungstausch insbesondere dann einen wohnungspolitischen Nutzen entfaltet, wenn Haushalte aus zu großen Wohnungen in kleinere Wohnungen wechseln und dadurch größere Wohnungen für Familien oder andere größere Haushalte frei werden. Der Senat sieht deshalb insbesondere bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Möglichkeiten, den Wohnungstausch durch geeignete Mietregelungen, eine vereinfachte Verfahrensgestaltung und eine stärkere digitale Vermittlung attraktiver zu machen.

Frage 12:

Welche konkreten rechtlichen oder organisatorischen Hürden verhindern in Berlin die Einführung eines Modells nach Münchener Vorbild mit einem Tausch auch zwischen den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und auch privaten Vermietern?

Frage 13:

Welche Schritte plant der Senat, um das bisherige, als „Flop“ bezeichnete Verfahren grundlegend zu vereinfachen und digital nutzbar zu machen?

Frage 14

Welche konkreten Maßnahmen ergreift der Senat, um die bestehenden Wohnungstauschbörsen in Berlin zu fördern und zu optimieren?

Frage 15;

Inwieweit berücksichtigt der Senat bei der Planung zukünftiger Wohnungstauschmodelle die Erfahrungen und Best Practices aus anderen Städten, insbesondere aus München?

Frage 16

Welche Rolle spielen Genossenschaften und private Vermieter im Wohnungstauschsystem des Senats, und wie wird deren Einbindung konkret gestaltet?

Antwort zu 12 - 16:

Das Berliner Wohnungstauschportal ist derzeit auf die Mieterinnen und Mieter der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ausgerichtet. Damit besteht bereits eine gemeinsame digitale Plattform für den landeseigenen Bestand. Eine Erweiterung auf Genossenschaften und private Vermieter ist grundsätzlich möglich, setzt jedoch deren freiwillige Beteiligung voraus. Anders als bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen bestehen gegenüber privaten Vermietern und rechtlich selbstständigen Genossenschaften keine unmittelbaren Steuerungs- oder Weisungsmöglichkeiten des Senats. Hinzu kommen unterschiedliche Vergabe-, Mietpreis- und Belegungsregelungen. Insbesondere bei geförderten Wohnungen bestehen zusätzliche rechtliche Vorgaben. Ein einheitliches Verfahren für den gesamten Berliner Wohnungsmarkt müsste daher unterschiedliche rechtliche und vertragliche Rahmenbedingungen berücksichtigen. Der Senat sieht die Digitalisierung als wesentliches Element für eine Verbesserung des Wohnungstauschs an. Ziel ist insbesondere, Such- und Vermittlungsprozesse zu vereinfachen, geeignete Tauschpartner automatisiert zusammenzuführen und die Kommunikation zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermietern zu erleichtern.

Dabei werden auch Erfahrungen anderer Kommunen berücksichtigt. Das Münchner Modell ist insoweit von besonderem Interesse, weil die dortige digitale Wohnungsbörse neben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft auch teilnehmende Genossenschaften und den freien Wohnungsmarkt einbezieht. Die Plattform führt Angebote und Gesuche automatisiert zusammen und ermöglicht bei städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen die digitale Übermittlung der Tauschanzeige an die Vermieter. Geeignete Erfahrungen Münchens und anderer Städte bei der Weiterentwicklung des Berliner Verfahrens können berücksichtigt werden.

Frage 17:

Welche konkreten Anreize plant der Senat für Mieterinnen und Mieter, um die Bereitschaft zum Wohnungstausch zu erhöhen?

Frage 18:

Wie plant der Senat, die Mieterinnen und Mieter über die bestehenden und geplanten Wohnungstauschmöglichkeiten zu informieren und aufzuklären?

Antwort zu 17 und 18:

Der wesentliche Anreiz des Wohnungstauschs liegt darin, Haushalten einen Umzug in eine besser passende Wohnung zu ermöglichen und gleichzeitig vorhandenen Wohnraum effizienter zu nutzen.

Der Senat sieht insbesondere folgende Ansatzpunkte:

- Verbesserung und Vereinfachung des digitalen Vermittlungsverfahrens;
- automatisierte Zusammenführung geeigneter Tauschpartner;
- bessere Information über bestehende Tauschmöglichkeiten;

- Beratung von Mieterinnen und Mietern;
- Prüfung mietpreislicher Anreize innerhalb des landeseigenen Bestandes;
- stärkere Einbindung der landeseigenen Wohnungsunternehmen;
- perspektivisch stärkere Einbindung von Genossenschaften und privaten Vermietern.

Die Information werden insbesondere über die Internetangebote des Landes, über die Wohnungsunternehmen, Beratungsangebote und Informationsveranstaltungen verbreitet.

Für Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen steht bereits die Ombudsstelle als Beratungs- und Unterstützungsangebot zur Verfügung. Diese berät ausdrücklich auch zu Fragen des Wohnungstauschs und -wechsels.

Frage 19:

Welche Erfahrungen hat der Senat bisher mit bestehenden Wohnungstauschbörsen in Berlin gesammelt, und welche Lehren wurden daraus gezogen?

Frage 20:

Welche konkreten Zeitpläne und Meilensteine verfolgt der Senat bei der Einführung und Optimierung des Wohnungstauschsystems in Berlin?

Frage 21:

Wann wird der Senat eine erste Bilanz zum neuen Wohnungstauschprogramm planen und welche Parameter wird er für die Evaluierung anwenden?

Frage 22:

Sieht die Senatsverwaltung die Maßnahmen Wohnungstausch und Untervermietung prinzipiell als geeignete Maßnahmen an, um die Wohnungsnot in Berlin zu mildern, den Wohnungsmarkt zu entspannen?

Frage 23:

Hält sie diese Maßnahmen aktuell für wirksam sowie für ausreichend? Wenn nein: was gedenkt die Senatsverwaltung zu tun, um Wohnungstausch und Untervermietung in Zukunft stärker zu fördern?

Antwort zu 19 - 23:

Wohnungstausch und Untervermietung sind ergänzende Instrumente, mit denen vorhandener Wohnraum besser genutzt werden kann. Sie schaffen jedoch keinen zusätzlichen Wohnraum und können deshalb den Neubau nicht ersetzen.

Der Wohnungstausch kann insbesondere dazu beitragen, Fehlbelegungen zu reduzieren, wenn beispielsweise ältere Ein- oder Zweipersonenhaushalte aus großen Wohnungen in kleinere Wohnungen wechseln und dadurch größere Wohnungen für Familien frei werden.

Auch die Landeshauptstadt München weist ausdrücklich darauf hin, dass Wohnungstausch keinen neuen Wohnraum schafft, sondern vorhandenen Wohnraum passgenauer verteilt. Gleichzeitig zeigen die dortigen Erfahrungen, dass Tauschwohnungen teilweise erheblich länger am Markt bleiben als reguläre Bestandswohnungen und dass passende Tauschpartner insbesondere bei größeren Wohnungen schwer zu finden sind.

Der Senat sieht deshalb die Notwendigkeit, die bisherigen Verfahren weiterzuentwickeln. Zu den wesentlichen Erkenntnissen gehört insbesondere, dass ein Wohnungstausch nur dann erfolgreich ist, wenn

- ausreichend passende Tauschwohnungen vorhanden sind,
- die Mietbelastung nach dem Tausch für die Haushalte tragbar bleibt,
- die Verfahren einfach und digital ausgestaltet sind,
- Vermieter dem Tausch zustimmen und
- die Haushalte ausreichend über die Möglichkeit informiert werden.

Eine abschließende Aussage über den Erfolg eines Wohnungstauschsystems allein anhand der Zahl der registrierten Angebote ist nicht ausreichend.

Ein konkreter Zeitpunkt für eine umfassende Evaluation könnte nach ausreichender Laufzeit des weiterentwickelten Verfahrens festgelegt werden.

Frage 24:

Welche weiteren Maßnahmen plant die Senatsverwaltung, um mit Hilfe der landeseigenen Wohnungsunternehmen die Wohnungsnot zu mildern, den Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern?

Antwort zu Frage 24:

Der Schwerpunkt der Wohnungspolitik des Senats liegt weiterhin auf der Schaffung, Sicherung und sozialverträglichen Bewirtschaftung von Wohnraum.

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen verfügten zum 31.12.2025 über 374.472 Wohnungen. Einschließlich der kooperationsrelevanten Wohnungen der Berlinovo lag der Bestand bei rund 404.170 Wohnungen. Im Jahr 2025 wuchs der Bestand der sechs LWU um 9.311 Wohnungen, davon 4.692 neu errichtete Wohnungen.

Darüber hinaus sollen die LWU ihren Bestand durch Neubau, Ankauf und Bestandsentwicklung erweitern und gleichzeitig den Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sichern. Im Wohnungsbauprogramm 2022 bis 2024 wurden durch die LWU rund 12.437 neue Wohnungen projektiert; für 8.654 Wohnungen wurde eine Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz bewilligt.

Weitere Maßnahmen umfassen insbesondere:

- Neubau und Ankauf von Wohnungen;
- Sicherung preis- und belegungsgebundener Wohnungen;
- sozialverträgliche Bestandsbewirtschaftung;
- Nutzung vorhandener Wohnungen durch Wohnungstausch und Wohnungswechsel;
- Unterstützung von Mieterinnen und Mietern durch Beratungs- und Vermittlungsangebote;
- Ausbau digitaler Verfahren;
- bedarfsgerechte Bestandsanpassung und Modernisierung.

Der Senat verfolgt damit einen Ansatz, der sowohl die Ausweitung des Wohnungsbestandes als auch die effizientere Nutzung des vorhandenen Bestandes umfasst.

Frage 25:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 25:

Bezirksverwaltungen waren bei der Beantwortung der Fragen nicht involviert.

Berlin, den 10.09.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen