

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Danny Freymark (CDU)**

vom 16. Oktober 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Oktober 2017)

zum Thema:

Wohnungstausch in Berlin – Erfolg oder Luftblase?

und **Antwort** vom 27. Oktober 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Nov. 2017)

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 / 12 506
vom 16. Oktober 2017
über Wohnungstausch in Berlin – Erfolg oder Luftblase?

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

Frage 1:

Welche Rolle spielt der Wohnungstausch bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften? Gibt es eine durch den Senat zentrale formulierte Anweisung bzw. ein Leitfadensystem für das Instrument „Wohnungstausch“?

Antwort zu 1:

Durch das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (2012 bis 2016) wurde verabredet, dass den Mieterinnen und Mietern der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) ein Wohnungstausch ermöglicht wird, wenn ein Mieter oder eine Mieterin eine um mindestens zehn Prozent kleinere Wohnung sucht. Dabei sicherten die WBG zu, dass die neue Bruttowarmmiete – bei vergleichbarer Ausstattung, Modernisierungszustand und Lage – unter der der alten Wohnung liegt. Bei Vorliegen sozialer Kriterien konnten Haushalte eine Umzugsprämie erhalten. Umzugsbeauftragte halfen beim Wohnungstausch und bauten in den sechs Wohnungsunternehmen ein umfassendes Umzugsmanagement auf. Das Umzugsmanagement sollte insbesondere Senioren dienen und sie bei allen Fragestellungen rund um den Wechsel in eine kleinere Wohnung unterstützen. Diese Praxis wird auch nach dem Auslaufen des Mietenbündnisses fortgesetzt.

Mit der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom März 2017 soll der Wohnungstausch noch stärker unterstützt werden. Ziel ist es, die für den Wohnungstausch innerhalb der und zwischen den WBG erforderlichen Rahmenbedingungen zu schaffen und insbesondere für den Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnungen Anreize zu schaffen.

Frage 2:

Wie hoch schätzt der Senat das Potenzial für das Instrument des Wohnungstauschs ein?

Antwort zu 2:

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Erfahrungen wird das Potential als nicht sehr hoch betrachtet, was vielfältige Ursachen hat. Dabei spielt neben der geringen Anzahl an verfügbaren Wohnungen auch das Interesse von älteren Mieterinnen und Mietern eine Rolle, ihre Netzwerke und angestammte Wohngegend nicht aufgeben zu wollen. Diese Haltung wird durch die WBG grundsätzlich respektiert.

Frage 3:

Wie wurde die Thematik des Wohnungstausches in den letzten Jahren durch den Senat gefördert?

Frage 5:

Welche Anreize wurden für einen Wohnungstausch geschaffen?

Antwort zu 3 und 5:

Die WBG bemühten sich in unterschiedlicher Form für den Wohnungstausch zu werben. Mit der Aktivierung der Webseite „Inberlinwohnen“ 2016 ist der direkte Zugriff auf die Wohnungsangebote aller 6 städtischen Wohnungsunternehmen möglich, so dass für alle Tauschinteressierten die Wohnungssuche einfacher wird. In jeder WBG gibt es einen Umzugsbeauftragten, der bei der Wohnungssuche hilft und über mögliche Hilfeangebote bei einem Umzug berät.

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.

Frage 4:

Wie oft wurde ein Wohnungstausch in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften durchgeführt (bitte Auflistung für die letzten drei Jahre nach den einzelnen Gesellschaften)?

Antwort zu 4:

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der vollzogenen Wohnungstausche bei den WBG im Zeitraum von 2014 bis 1. Halbjahr 2017 dar.

WBG	2014	2015	2016	2017 Stand Juni
degewo	30	10	13	3
GESOBAU	82	62	36	1
Gewobag	55	60	81	18
HOWOGE	9	6	32	12
STADT UND LAND	23	31	26	4

WBM	13	12	7	1
gesamt:	212	181	195	39

Antwort zu 5:

siehe Antwort zu Frage 3.

Frage 6:

Wie wurde das Angebot und durch wen beworben?

Antwort zu 6:

Die WBG informierten intensiv über die Möglichkeit des Wohnungstausches im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Berliner Senats zum Mietenbündnis. Die entsprechenden Informationen wurden über die Kundenzentren, über die Briefkästen der Mieterinnen und Mieter verteilt und konnte über die Homepage der Gesellschaften abgerufen werden. Über die Mieterbeiräte der WBG konnten sich die Mieterinnen und Mieter ebenfalls über Möglichkeiten eines Wohnungstausches informieren. In individuellen Beratungsgesprächen wurde von den Kundenberatern ebenfalls auf die Möglichkeit eines Wohnungstausches verwiesen. Diese Möglichkeiten bestehen weiterhin. Gegenwärtig entwickeln die WBG ein neues gemeinsames Angebot zum Wohnungstausch.

Frage 7:

Gibt es für den Wohnungstausch einen Wohnungspool?

Antwort zu 7:

Die WBG haben einen Wohnungspool gebildet, in dem grundsätzlich jede der von ihnen am Markt angebotenen Wohnungen von umzugsbereiten Mieterinnen und Mietern nachgefragt werden kann. Die Mieterinnen und Mieter wurden über diese Möglichkeiten vielfältig über Flyer, Internet und Mieterzeitschriften informiert.

Frage 8:

Mit welchem Erfolg wird dieses Angebot bei Wohnungsbaugenossenschaften angewandt?

Antwort zu 8:

Zu den Aktivitäten der Genossenschaften bezüglich des Wohnungstausches liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 9:

Wie sieht der Senat ein gesetzlich festgelegtes Recht auf Wohnungstausch?

Antwort zu 9:

Der Wohnungstausch ist keine Frage, die gesetzlich geregelt werden kann. Beim Wohnungstausch wird jeweils der bestehende Mietvertrag beendet und jeweils ein neuer Mietvertrag geschlossen. Neben Fragen zur Miethöhe sind im Zusammenhang mit einem Wohnungstausch viele mietrechtliche Fragen von z.B. Kündigungsfristen, Schönheitsreparaturen,

Vertragspartnergestaltungen, individuelle Vereinbarungen etc. zu berücksichtigen. Ein gesetzlicher Rahmen, der die unterschiedlichen Fallkonstruktionen der Tauschpartner berücksichtigt, kann in überschaubarem Maße nicht geschaffen werden.

Frage 10:

Was könnten Mieter tun, um bei den Wohnungsbaugesellschaften einen Wohnungstausch durchzuführen? Welche Unterstützungsangebote z. B. Umzugshilfe existieren dafür?

Antwort zu 10:

Interessierte Mieterinnen und Mieter sollten immer mit ihren jeweiligen Kundenbetreuern der WBG in Kontakt treten und ein vertrauensvolles Gespräch suchen, um die unterschiedlichen Optionen für einen Wohnungstausch abzustimmen. Siehe Antworten zu Fragen 3 bzw. 5.

Berlin, den 27.10.2017

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen