

## Antrag

der Fraktion Die Linke

### **Solidarische Stadt: Wohnraum besser nutzen, stille Wohnraumreserven aktivieren, Wohnungsnot lindern**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, um für eine bessere Wohnraumverteilung und für eine Aktivierung stiller Wohnraumreserven zu sorgen:

1. Der Senat wird aufgefordert, die Möglichkeit des Wohnungstauschs bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) mit folgenden Maßnahmen zu verbessern:
  - a) Künftig sollen Mietparteien bei einem erfolgreichen Tausch ihre aktuelle, jeweilige Miethöhe pro Quadratmeter in die neue Tauschwohnung mitnehmen können.
  - b) Moderate Anpassungen aufgrund wohnwerterhöhender oder wohnwertmindernder Merkmale der neuen Wohnung sind dabei erlaubt. Es wird sichergestellt, dass keine Mietpartei für Monatsmieten in zwei Wohnungen aufkommen muss.
  - c) Als Anreiz zum Tausch der Wohnung werden angemessene Umzugskosten der Mietparteien bei einem erfolgreichen Tausch durch die LWU übernommen. Zudem werden die LWU durch den Senat beauftragt, ein Umzugsmanagement aufzubauen.
  - d) Mieterinnen und Mieter werden regelmäßig auf die Möglichkeit des Tausches und die damit verbundenen Vorteile hingewiesen. Bei Neubauvorhaben sollen Mieterinnen und Mieter im naheliegenden Bestand der LWU gezielt auf die Möglichkeit des Umzuges hingewiesen und Neubauwohnungen genutzt werden, um Tauschketten und eine effizientere Ausnutzung des Wohnraumes zu ermöglichen.
  - e) Sofern den LWU aus der Umsetzung der zusätzlichen Maßnahmen für einen verbesserten Wohnungstausch Mindereinnahmen in nennenswerter Höhe entstehen, sollen diese durch Eigenkapitalzuschüsse ausgeglichen werden.

2. Der Senat wird aufgefordert, mit privaten Wohnungsunternehmen und Verbänden eine Kooperationsvereinbarung zu schließen, mit dem Ziel, dass sich auch private Vermieterinnen und Vermieter an der öffentlichen Wohnraumtauschbörse der LWU beteiligen sowie die mit dem LWU vereinbarten Maßnahmen ebenfalls umsetzen. Der Senat setzt insbesondere entsprechende Vereinbarungen aus dem sogenannten „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ um und sorgt dafür, dass sich die dort vertretenen Wohnungsunternehmen der landeseigenen Tauschbörse anschließen.
3. Der Senat wird aufgefordert, ein Landesprogramm „Mehr-Generationen Wohnen“ aufzulegen, mit dem eine Prämie an Haushalte ausbezahlt wird, die freiwillig und mindestens für die Dauer von 1 Jahr in eine Bestandswohnung zusammenziehen. Die Prämie soll sich in einem Bereich bewegen, mit der sowohl angemessene Kosten für Umzug, Renovierung sowie zwei Nettokaltmieten gedeckt werden können. Das Programm soll Haushalte adressieren, in denen ältere Menschen in im Vergleich zum Berliner Durchschnitt großen Wohnungen leben sowie jüngere Menschen und Neu-Berliner\*innen, die sich freiwillig dazu entscheiden zusammenzuziehen. Die Vermittlung soll über einen Sozialverband, sozialen Träger oder einen ähnlich geeigneten Träger organisiert werden. Mit dieser Maßnahme soll der Wohnraum besser ausgenutzt und der Wohnflächenverbrauch gesenkt werden. Zudem soll die Maßnahme der wachsenden Vereinsamung in der Stadt entgegenwirken.
4. Der Senat wird aufgefordert, eine Wohnraumagentur einzurichten und diese mit auskömmlichen personellen und finanziellen Mitteln auszustatten. Die Wohnraumagentur soll einerseits Informations- und Beratungsangebote zu den bereits genannten Themen Wohnungstausch und Zusammenziehen von zwei Haushalten bereitstellen. Darüber hinaus werden Senat und Wohnraumagentur ein Programm auflegen, welches für die Berliner Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen verschiedene Maßnahmen zur freiwilligen besseren Wohnraumverteilung aufzählt. Dazu gehören z.B. die Förderung der baulichen Herrichtung von Einliegerwohnungen, die Förderung notwendiger Renovierungsarbeiten, eine Mietgarantie, Bonuszahlungen sowie begleitende Beratungsleistungen. Gleichzeitig wird die Wohnraumagentur eine Studie darüber erstellen, welche Wohnraumpotenziale in den Berliner Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen bestehen. Ziel ist es, Eigentümerinnen und Eigentümer zu identifizieren, die einen besonders hohen Wohnflächenverbrauch aufweisen und diese zielgenau über die oben genannten Möglichkeiten zu informieren und diese zu bewerben. Die Wohnraumagentur könnte bei der BAUinfo angegliedert werden, um eine enge Verknüpfung mit weiteren klimapolitischen Maßnahmen wie z.B. energetischen Sanierungen sicherzustellen.
5. Der Senat wird aufgefordert, eine Bundesratsinitiative zu initiieren, mit dem Ziel, ein Recht auf Wohnungstausch im Mietrecht zu verankern. Dieses soll das Recht der Mietparteien auf den gegenseitigen Eintritt in bestehende Mietverträge unter Beibehaltung der jeweiligen Vertragskonditionen (inklusive Miethöhe) regeln. Ein Wohnungstausch soll nur dann durch Vermieterinnen und Vermieter verweigert werden dürfen, wenn besonders triftige Gründe vorliegen.
6. Der Senat wird aufgefordert, sich gegenüber der Bundesregierung dafür einzusetzen, dass ein Förderprogramm aufgelegt wird, um a) Miethaushalten mit geringem Einkommen bei einem Wohnungstausch eine Umzugsprämie zu gewähren und b) Kommunen beim Aufbau von lokalen Wohnungstauschbörsen zu unterstützen.

### ***Begründung:***

Der Wohnraum in Berlin ist nicht optimal verteilt. Während sich Wünsche und Anforderungen an den eigenen Wohnraum im Verlauf des Lebens ändern, bewirken starke Mieterhöhungen und der Mangel an leistbarem Wohnraum einen Lock-In-Effekt, sodass Umzüge und damit die notwendige Neu-Verteilung des Wohnraums, die den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entspreche, nicht zustande kommen. Neben dem Bau von leistbaren Wohnungen müssen viel stärker auch im Bestand Maßnahmen ergriffen werden, die eine Wohnraumverteilung den Wünschen und Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechend ermöglichen. Nicht zuletzt können durch eine Verbesserung der Wohnraumverteilung Kosten und Treibhausgasemissionen im Bausektor gespart werden, was der Allgemeinheit zu Gute kommt.

Studien bestätigen, dass Mieterinnen und Mieter in zu großen Wohnungen an einem Umzug in eine kleinere Wohnung interessiert wären. Dennoch werden viele Umzüge nicht umgesetzt, da durch die allgemeinen Mietsteigerungen auch kleinere Wohnungen unerschwinglich geworden sind.

Einen Wohnungstausch ohne Mietanstieg zu ermöglichen, hätte deshalb einen großen Nutzen. Zwar finden sich mittlerweile eine Reihe an Online-Plattformen, die einen Wohnungstausch ermöglichen sollen, doch oftmals lassen sich Vermieterinnen und Vermieter nicht auf einen Tausch ein oder sie wollen die Gelegenheit nutzen, um bei Neueinzug den Mietpreis anzuheben.

Eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung (Holm, Andrej; Regnault, Valentin; Sprengholz, Maximilian; Stephan, Meret 2021: Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten. Working Paper, 222. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung, Seite 145f.) aus dem Jahr 2021 kommt zum Ergebnis, dass 35 Prozent der Berliner Haushalte in zu kleinen Wohnungen leben müssen. Die Wohnungsnot und die soziale Versorgungslücke an bezahlbaren Wohnungen könnte durch eine bessere Verteilung deutlich gesenkt werden.

Einer Studie des Wohnungsentwicklers Pantera aus dem Jahr 2020 zufolge könnte das durch Wohnungstausch gewonnene Potential an Wohnfläche allein in Berlin bei mehr als 800.000 Quadratmetern liegen (vgl. u.a. <https://www.iz.de/maerkte/news/-in-grossstaedten-schlummert-eine-10-mio.-m-wohnraumreserve-156627>).

Seit 1989 sind in Berlin 25 Prozent mehr Wohnfläche gebaut worden, obwohl die Bevölkerung nur um 10 Prozent gewachsen ist. Der bestehende Mangel an bezahlbaren Wohnungen ist also auch ein Verteilungsproblem: je mehr Einkommen, desto größer der Wohnflächenverbrauch – und umgekehrt. Um diese dramatische Unterversorgung an leistbarem Wohnraum zu beheben, braucht Berlin zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum. Dabei sollte nur so viel an bedarfsgerechtem Wohnraum neu gebaut werden, wie unbedingt nötig. Denn jede neu gebaute Wohnung setzt zusätzlich CO<sub>2</sub> frei und erschwert die Einhaltung der Klimaziele im Gebäudesektor. Hinzu kommen Materialengpässe, Personalmangel und Kostensteigerungen beim Bauen, die bezahlbaren Neubau ohnehin erschweren. Deshalb muss ein stärkerer Fokus auf den Bestand gesetzt werden. Dies trägt den gesetzlichen Klimazielen des Landes Berlin Rechnung. Zudem ist die Aktivierung von Wohnraumpotential im Bestand im Vergleich zum Wohnungsneubau aufgrund der deutlich geringeren Kosten zu bevorzugen.

Auch die Konferenz der Justizminister\*innen hat sich mit dem Phänomen befasst und einen Beschluss gefasst, mit dem sie den Bundesjustizminister auffordern, Regelungsmöglichkeiten zu prüfen, die einen Wohnungstausch erleichtern (Beschluss der Justizminister\*innenkonferenz: [https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/top\\_i.11\\_-\\_stille\\_wohnraumreserven\\_nutzen.pdf](https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/top_i.11_-_stille_wohnraumreserven_nutzen.pdf)).

Zu 1.) Für die 350.000 landeseigenen Wohnungen gibt es seit September 2018 eine Tauschplattform. Bisher wurden dort Wohnungen bei etwa 350 Aktionen getauscht. Auf der Plattform sind jedoch mehr als 16.000 Mieter\*innen registriert. Die Nachfrage ist deutlich höher als das Angebot. Das Problem ist vor allem, dass zu wenig große Wohnungen und sehr viele eher kleine Wohnungen angeboten werden. Das Missverhältnis liegt bei etwa 1 zu 5. Um ein höheres Angebot an Tauschwohnungen zu generieren, soll künftig der individuelle Quadratmetermietpreis der Mietparteien in die neue Wohnung mitgenommen werden können. So wird sichergestellt, dass auch für Haushalte in großen Wohnungen mit Altmietverträgen eine monatliche Ersparnis entsteht. Bei der Genossenschaft Bremer Höhe eG ist das bereits seit Jahren geübte Praxis.

Vor allem für mobilitätseingeschränkte bzw. ältere Personen bedeuten Umzüge von größeren in kleinere Wohnungen oft eine große Belastung. Eine bessere Wohnraumverteilung ist jedoch auch für die landeseigenen Wohnungsunternehmen ein wichtiges Ziel, um ihren Aufgaben der sozialen Wohnraumversorgung gerecht zu werden. Durch Einrichtung eines Umzugsmanagements und der Übernahme angemessener Umzugskosten wird ein wichtiger Anreiz geschaffen, um einen Tausch tatsächlich umzusetzen.

Zu 2.) Im sog. „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Neubau“ wurde versucht, die dort beteiligten Verbände und Wohnungsunternehmen zu überzeugen, sich künftig an der Wohnungstauschbörse der LWU zu beteiligen – bislang ohne Erfolg. Im Wohnungsbündnis haben sich private Wohnungsunternehmen und Verbände zu Maßnahmen verpflichtet, diese bisher jedoch nicht umgesetzt. Der Senat muss darauf hinwirken, dass sich dies ändert. Je mehr Wohnungsunternehmen und Vermieterinnen und Vermieter sich am Wohnungstausch beteiligen (bevor ein Recht auf Wohnungstausch gesetzlich im Mietrecht verankert wird), desto wirkungsvoller sind die Effekte zu bewerten.

Zu 3.) Neben dem Wohnungstausch sollte auch das Zusammenziehen von Haushalten gefördert werden mit Anreizen in Form einer Prämie. Eine solche Maßnahme ist günstiger und klimafreundlicher als der Wohnungsneubau. Zudem wird das soziale Miteinander gefördert, insbesondere ist es eine Maßnahme gegen Einsamkeit im Alter. Für Fälle, in denen Zugezogene, wie Studierende, mit älteren Personen in Haushalten zusammenziehen, kann durch mehr intergeneratives Wohnen ein wichtiger Beitrag für gegenseitige Unterstützung im Alltag und ein größeres soziales Miteinander erreicht werden. Das sollte der Senat mit einem Landesprogramm fördern.

Zu 4.) Der Aufbau einer entsprechenden Wohnraumagentur und Förderprogramme ist kosteneffizienter, als ausschließlich auf den Wohnungsneubau zu setzen. Angesichts steigender Baukosten, des Aufwands für die öffentliche Wohnraumförderung und auch aus ökologischen Aspekten, muss der Hebung von Wohnraumpotentialen im Bestand eine ähnlich hohe Priorität eingeräumt werden wie dem Wohnungsneubau. Die Förderung des Zusammenziehens in Ein- und Zweifamilienhäusern kann für ältere Eigentümerinnen und Eigentümer in zu groß gewordenen Wohnungen eine finanzielle Entlastung darstellen und Einsamkeit vorbeugen. Für jüngere Menschen wie Studierende oder Auszubildende wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Insgesamt wird das soziale Miteinander generationenübergreifend gestärkt.

Die Ansiedlung bei der BAUinfo ist sachgerecht, weil sich diese bereits mit klimapolitischen Fragen von Wohnen und Bauen beschäftigt. Hier könnten Beratung und anschließende Maßnahmen gekoppelt werden mit Beratung und Maßnahmen zur energetischen Sanierung. Eine Kopplung auch zu anderen Institutionen, wie der bezirklichen Mieterberatung ist sinnvoll.

Zu 5.) Tauschwilligen Mieterinnen und Mietern muss es gesetzlich ermöglicht werden, aus zu großen in kleinere Wohnungen zu ziehen oder umgekehrt. In der aktuellen Situation scheitert ein Wohnungstausch in der Praxis oft an der Verweigerung des Vermieters. Eine Zustimmung

des Vermieters sollte zwar eingeholt werden müssen, aber nur aus besonders triftigen Gründen verweigert werden dürfen. Zudem scheitert ein Tausch, weil Neuvermietungsrenten deutlich stärker steigen als Bestandsrenten und ein Umzug in eine andere Wohnung meist einen deutlich höheren Quadratmeterpreis bedeutet. Eine gewollte Verkleinerung scheitert daran, dass selbst eine deutlich kleinere Wohnung mit einem neuen Mietvertrag mehr Miete kostet (sog. „Lock-In-Effekt“). Mit einer gesetzlichen Regelung kann dieses Problem behoben werden. Bis in die 1960er Jahre gab es in Deutschland im Bundesmietengesetz eine gesetzliche Verankerung des Wohnungstauschs. In Österreich und Schweden gibt es bis heute ein solches Recht.

Zu 6.) Die Wohnungsnot in den Städten zu lindern, ist nicht allein eine Aufgabe der Bundesländer. Die Ermöglichung von Wohnungstausch und der Aktivierung von stillen Wohnraumreserven im Bestand, kann ein wichtiger Baustein sein, um die Wohnungsnot zu lindern. Insofern sollte sich auch der Bund künftig finanziell an diesen Aufgaben beteiligen.

Berlin, den 09.04.2024

Helm      Schatz      Schenker  
und die übrigen Mitglieder der Fraktion  
Die Linke