



Christian Gaebler (SPD), Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen | Grafik: Mirko Ziegner, BERLINboxx;
Foto: Andreas Labes, SenSBW; Hintergrund: Bettina von Arnim, Canva

Senat plant neues Wohnungswechselmodell

19. August 2025

Um den knappen Wohnraum in der Hauptstadt effizienter zu nutzen bzw. zu verteilen, will der Berliner Senat künftig Umzüge mit einem neuen Wohnungswechselmodell erleichtern. So soll vorerst nur bei den [landeseigenen Wohnungsunternehmen](#) Mieterinnen und Mieter, die eine kleinere Wohnung suchen, bei einem potenziellen Umzug bevorzugt werden. Die [Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung](#) bereite derzeit eine entsprechende Regelung vor und soll bereits im September an den Start gehen.

Bausenator [Christian Gaebler](#) (SPD) erhofft sich durch diesen Schritt eine effektivere Verteilung des Wohnraums in Berlin: „Wenn ein Mieter sagt, er komme auch mit einem

oder zwei Zimmer weniger aus, möchte aber in seinem Quartier bleiben, dann kann er sich bei seiner Wohnungsgesellschaft melden. Wenn eine Wohnung frei wird, wird er bei der Auswahl bevorzugt, weil gleichzeitig ja seine größere Wohnung frei wird.“ Besondere ältere Menschen leben teils in Wohnungen, die ihnen eigentlich zu groß sind. Da jedoch kleinere Wohnungen nur schwer zu finden und mitunter sogar teurer sind, verzichten viele auf einen Umzug – zum Nachteil für Menschen, die wiederum mehr Platz benötigen, jedoch keine entsprechenden größeren Wohnungen finden.

Flopmodell Wohnungstausch

Das „Vorgängermodell“, der sogenannte Wohnungstausch, bei dem zwei Mietparteien ihre jeweiligen Wohnungen tauschen, hatte indes kaum nennenswerte Erfolge erreicht. Über ein gemeinsames Portal der landeseigenen Wohnungsunternehmen kam es seit 2018 zu circa 200 Wohnungstauschen pro Jahr – für den Bausenator eindeutig zu wenig: „Wir hoffen, dass das neue Instrument besser funktioniert als der Wohnungstausch. Der war leider ein Flop, weil nur wenige Fälle wirklich gematcht haben.“

Die neue Regelung ab September wird vorerst nur innerhalb ein- und derselben Wohnungsgesellschaft zum Tragen kommen, aber in Zukunft auch auf alle sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen erweitert werden. Privaten Wohnungsunternehmen kann der Senat ein solches Modell aus rechtlichen Gründen nicht vorschreiben, jedoch erhofft sich Gaebler dennoch eine Teilnahme: „Wir können versuchen, dass auch private Wohnungsunternehmen mitmachen, aber das wäre freiwillig und würde auch nur für die großen Unternehmen Sinn ergeben.“ (mz)