

**Deutscher Bundestag
Sekretariat PA 6
Rechtsausschuss**

**„Recht auf Wohnungstausch einführen“
(BT-Drucksache 20/6714)**

25.09.2023

kollektiv stadtsucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus

Büro Cottbus: +49 355 / 75 21 66 11
Büro Potsdam: +49 331 23 61 64 71

www.kollektiv-stadtsucht.com
info@kollektiv-stadtsucht.com

Cottbus,

21.09.2023

Schriftliche Stellungnahme für den Bundestag am 25.09.2023 zum Recht auf Wohnungstausch

Kontext

Seit 2020 betreibt das kollektiv stadtsucht als Projektträger die Koordinierungsstelle Wohnungstausch (KSWT) im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam. Uns leitet die durch Forschungsergebnisse untermauerte Überzeugung, dass Wohnungstausch die Versorgung mit angemessenem Wohnraum im Bestand unterstützt, während Neubau das nur bedingt leisten kann. Unsere Stellungnahme bezieht sich auf die in der Umsetzung gemachten Erfahrungen. Die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) hatte sich zur Einrichtung einer koordinierenden Stelle für den Wohnungstausch entschieden, weil der Wohnungsmarkt der wachsenden Stadt über Jahre absehbar angespannt bleiben würde und der Bedarf an neuem Wohnraum nicht annähernd durch Neubau kompensiert werden konnte und kann. Der Ansatz wurde explizit analog und unabhängig der Stadtverwaltung gewählt, um die vermutete Hauptzielgruppe von Senior:innen möglichst niedrigschwellig erreichen zu können. Schon früh wurde klar: Es geht nicht ohne Mitwirkung und Unterstützung der beteiligten Akteure und es geht nicht ohne Anreize.

Erfahrungsbilanz der KSWT

Seitdem haben wir viele praktische Erfahrungen mit dem Wohnungstausch sammeln können:

1. Es brauchte eine Anlaufzeit von etwa drei Jahren, bis eine kritische Masse an Tauschinteressierten gewonnen werden konnte, also bis der Wohnungstausch in Potsdam auf signifikante Erfolge verweisen konnte. Im Moment (Stand 08-2023) haben wir 550 Tauschgesuche registriert, aus denen sich mehr als 4.500 Tauschmöglichkeiten ergeben. Wir konnten 12 Wohnungstausche umsetzen, 35 weitere Tausche sind in Vorbereitung und Umsetzung. Es sind dabei vorwiegend Haushalte mit mittleren Einkommen, die eine größere Wohnung suchen, also

Haushalte, die ohne Unterstützung der kommunalen Stellen auskommen müssen, weil sie z.B. keinen Anspruch auf einen WBS hätten und für die aber mittel- und langfristig auch keine Mieten im frei finanzierten Neubau erschwinglich sein werden und die auch kein Wohneigentum erwerben können oder wollen. Ein Vergleich der Suchanfragen nach Tauschgesuchen und regulären Neuvermietungen auf Immobilienportalen zeigt einen deutlichen Unterschied im durchschnittlich gesuchten Mietpreissegment. Tauschgesuche bewegen sich zw. 5,00 – 13,00 €/m² und reguläre Neuvermietungen zwischen 9,00 – 23,00 €/m².¹

2. Die Zusammenarbeit mit dem städtischen Wohnungsunternehmen und mit den Ämtern der Stadt war von vorneherein gut, weil es der erklärte politische Wille der LHP war, den Wohnungstausch als Möglichkeit, eine bedarfsgerechte Wohnung zu erhalten, zu etablieren. Für den Projekterfolg braucht es aber die Unterstützung aller Wohnungsunternehmen. Gerade größere Privatvermieter sehen nur bedingt oder keinen Mehrwert in der Unterstützung von Tauschgesuchen, besonders wenn dies für sie mit finanziellen Aufwendungen verbunden wäre oder sie mit einer regulären Neuvermietung deutlich höhere Mietpreise abrufen können. Im September 2023 konnten wir in Potsdam die erste Genossenschaft für übergreifende Tauschvorhaben in Potsdam gewinnen, was zu Projektbeginn alle Beteiligten noch für ausgeschlossen gehalten hatten.

3. Die Einstellung der Mieterinnen und Mieter gegenüber einem Wohnungstausch ist überwiegend positiv, doch gibt es in der Umsetzung große Hürden für den Einzelnen, besonders der finanzielle Aspekt eines Wohnungstausches schreckt ab.

Hindernisse für den Wohnungstausch

Schon sehr bald nach Projektstart zeigte sich, dass der Bedarf wachsender Familien bzw. sich vergrößernder Haushalte an größeren Wohnungen einer unverhältnismäßig kleineren Anzahl an großen Wohnungen gegenüberstand. Rund die Hälfte der Gesuche möchte sich vergrößern, knapp ein Drittel der angebotenen Wohnungen ist bereit, sich zu verkleinern. Zunehmend richteten wir daher den Fokus auf die Gewinnung von großen Wohnungen für den Wohnungstausch und orientierten die Öffentlichkeitsarbeit auf die Zielgruppe der Senior:innen. Über 8.000 Haushalte verfügen auch in Potsdam über die dringend benötigte „stille Wohnraumreserve“, davon mehr als 3.100 Senioren-Haushalte².

Sie zu erreichen gelingt durch intensive und zeitaufwändige Sensibilisierungsarbeit, Netzwerkarbeit mit haupt- und ehrenamtlichen Anlaufstellen, Gremien, Organisationen und Vereinen. Senior:innen, auch das ist unsere Erfahrung, bedürfen der Begleitung und Unterstützung bei einem Wohnungswechsel.

Gegen einen Wohnungstausch entschieden sich Senior:innen vor allem dann, wenn die Miete der kleineren Tauschwohnung über der momentan gezahlten Miete liegen würde. Das ist oft der Fall, weil ältere Mieter:innen meistens über langjährige Mietverträge verfügen und entsprechend moderate Mieten zahlen. In mehr als einem Drittel der Fälle wird die Wohnung aufgrund ihrer unzureichenden (d.h. nicht barrierearmen oder barrierefreien) Ausstattung

¹ Vergleich ImmoScout Angebotsmieten und Tauschgesuche (11/2022)

² DeStatis: Daten aus Zensus 2011 für die Landeshauptstadt Potsdam, 1- & 2-Personen Haushalte auf >80 m² bzw. >100 m²

abgelehnt. Nur rund 10% der Wohnungen in unserem Datenbestand werden als altersgerecht eingeschätzt. (Ältere) Mieter:innen, die sich verkleinern möchten, wollen zudem in ihrer angestammten Umgebung bleiben, neu gebaute altersgerechte Wohnungen beispielsweise in Stadtrandlagen werden deshalb nicht gut angenommen. Dazu gibt es weitere Gründe, die den Wohnungstausch erschweren können, von persönlichen Gründen und verbundenen Erinnerungen, auch die Notwendigkeit von Instandhaltungs-, Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen, die durchgeführt werden (müssen). Hier ist – so unsere Erfahrung – eine individuelle Begleitung und Betreuung der Mietparteien, gerade, wenn es sich um Senior:innen handelt, gefragt.

Neben dem „Überraschungspaket Mensch“, sind erfolgreiche Tauschvorhaben auch immer von den Verhandlungen mit den Wohnungsunternehmen abhängig. In der bisherigen Projektarbeit waren sämtliche Tausche bisher Einzelfall-Entscheidungen, die von dem Wohlwollen der Haus- und Wohnungseigentümer abhängig sind. In Potsdam profitiert das Projekt von der proaktiven Einstellung des kommunalen Wohnungsunternehmens und vereinzelter Privateigentümer und mittlerweile einer Genossenschaft, in jedem Falle ist jedes Tauschinteresse von der Zustimmung der Eigentümer abhängig und schlussendlich Grundvoraussetzung für den Erfolg und die Geschwindigkeit des Prozesses. Wenn sich Vermietende dem Wohnungstausch verschließen, gibt es keine Handhabe, allerdings auch keine frei-werdende Wohnung.

Empfehlungen/Forderungen

Wir unterstützen den Antrag zum Recht auf Wohnungstausch. Insbesondere unterstützen wir den vollständigen und umfassenden Ansatz. Unsere Erfahrungen zeigen, dass es einer Flankierung durch die öffentliche Organisation und dazu einer öffentlichen Förderung des Wohnungstauschs bedarf.

Dabei geht es nicht um die Pflicht zum Wohnungstausch, sondern um das Recht und eine angemessene finanzielle Unterstützung auf Bundes- und Landesebene.

Das Recht auf Wohnungstausch wird mehr als alle anderen Instrumente dazu beitragen, den Wohnungstausch als reale und normale Option bei einem Wohnungswechsel in Betracht zu ziehen. Es erhöht die ohnehin schon vorhandene Akzeptanz und das Interesse von Mieter:innen für dieses Instrument, insbesondere wenn grundlegende Regeln mit Vermietenden geschaffen werden. Wird dabei der eigentümerübergreifende Tausch unterstützt, lassen sich die Tauschoptionen verdoppeln und teilweise verdreifachen³. Nur das Recht auf Wohnungstausch und die Einbindung aller Vermieter:innen hilft, die kritische Masse zu erreichen und signalisiert, dass Wohnungstausch nicht nur auf die individuelle Bereitschaft der tauschinteressierten Mieter:innen ausgelegt ist.

Die Verknüpfung mit einer Förderunterstützung sichert für Mieter:innen den rechtlichen Rahmen und garantiert einen Wohnungstausch ohne Verteuerung bei gleichbleibendem QM-Preis. Damit wäre eine der wichtigsten Hürden beim Wohnungstausch beseitigt.

Zugleich empfehlen wir, das Recht auf Wohnungstausch mit weiteren Förderinstrumenten zu koppeln:

³ Im Vergleich zu der Anzahl Tauschmöglichkeiten, die nur mit dem gleichen Vermieter entstehen, eigene Berechnung.

- Kosten für Instandsetzung und zur Ausstattung für Barrierearmut der Wohnungen sollten über eine einheitliche Fördermittelsystematik abgedeckt werden. Das erhöht die Attraktivität eines Umzugs für ältere Mieter:innen mit den dringend benötigten großen Wohnungen.
- Einbettung in finanzielle Hilfestellungen, z.B. für Umzug oder Ausstattung. Eine Anreizsystematik ist wichtig und nicht alleinig beim Vermieter anzusiedeln, hier ist kommunale Steuerung mit Unterstützung des Bundes gefragt. Dafür gibt es bereits unterschiedlich praxiserprobte Ansätze, z. B. Umzugsbeihilfen, vorübergehende Umsetzungswohnungen, etc.
- Finanzielle Unterstützung für Kommunen zur Sicherstellung geeigneter Beratungs- und Begleitungsangebote von Wohnungstausch.

Am 13. November 2023 organisiert die Potsdamer KSWT ein bundesweites Netzwerktreffen aller Wohnungstauschinitiativen unter Beteiligung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Seit Projektstart haben wir immer wieder den Kontakt zu Wohnungstauschinitiativen in anderen Kommunen gesucht, die wir mit dieser Veranstaltung erstmalig in den Austausch bringen wollen. Wir erwarten bei dieser Veranstaltung bis zu 200 Teilnehmende. Gemeinsam werden wir weitere Handlungsempfehlungen formulieren und an Bund, Länder und Kommunen richten.