

Stellungnahme

Recht auf Wohnungstausch einführen
Antrag der Fraktion DIE LINKE – BT - Drucksache 20/6714

Berlin, September 2023

Präambel

Die Tauschwohnung GmbH (nachfolgend Tauschwohnung) verfolgt seit 2010 das Thema Wohnungstausch in Deutschland durch den Betrieb eines bundesweiten Wohnungstauschportals (Tauschwohnung.com), durch kommunale Wohnungstauschportale (beispielsweise Düsseldorf, Freiburg im Breisgau oder München) sowie mit Hilfe von Wohnungstauschlösungen für Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.

Das generische Maskulinum schließt im Folgenden alle Geschlechter ein.

Einleitung

Über Tauschwohnung wurden **in den letzten 2 Jahren rund 5.300 Haushalte vermittelt**. Es sind aktuell durchschnittlich **3 Tauschpaare pro Tag** mit einer steigenden Tendenz.

Sprunghaft steigt seit den letzten Jahren das Interesse an Wohnungstausch. Dies belegt unter anderem die Anzahl der Nutzer auf Tauschwohnung.com (siehe Abbildung 1).

Hintergrund

Deutschland ist das Mieterland Nummer 1 in der EU

2021 lag die Mieterquote in Deutschland bei 50,5 Prozent und somit an erster Stelle in der EU. [1] Demzufolge sollten die Belange von Mietern einen hohen Stellenwert haben.

Ein Drittel der CO2 Emissionen entstehen beim Neubau

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ermittelte 2021 in einer Studie, dass rund ein Drittel der CO2 Emissionen beim Neubau von Immobilien entstehen. [2] „Alle Hebel in Bewegung setzen“ mahnte 2022 Expertenrat-Chefin Knopf, um die Klimaziele zu erreichen. [3] Wohnungstausch reduziert durch bedarfsgerechte Wohnraumverteilung den Bedarf an Neubau.

Riesige stille Wohnraumreserven

Die Silver Society-Studie der pantera AG ermittelte eine Wohnraumreserve von bis zu 18,7 Millionen Quadratmetern in Großstädten. Viele Deutsche sind bereit, im Alter in eine kleinere Wohnung zu ziehen. [4] Die richtigen Bedingungen sollten geschaffen werden, um den Wechsel zu vereinfachen.

Anmerkungen zum Recht auf Wohnungstausch

a) Klarheit für Mieter und Vermieter

Wohnungstausch funktioniert zwar auch jetzt schon auf Basis von Freiwilligkeit. Doch das Potenzial ist noch groß bei rund 8 Millionen Umzügen im Jahr verglichen zu knapp 3.000 Tauschvorgängen im letzten Jahr über Tauschwohnung. [5]

In der Praxis scheitern Wohnungstauschvorgänge aus Sicht von Tauschwohnung oft an den Vermietern. Sie wissen oft noch nicht, was ein Wohnungstausch ist und welche Vorteile er mit sich bringt. Wohnungstausch ist eine Win-Win-Situation für Vermieter und Mieter. Vermieter haben geringen Aufwand bei der Nachmietersuche und keinen Zahlungsausfall.

Eine klare Regelung durch ein Recht bringt einen klaren Rahmen für alle Parteien mit sich.

b) Sicherheit für Mieter von Beginn an

Einige Mieter trauen sich nicht, Ihre Vermieter aus Angst vor Ablehnung schon vorab zu involvieren. Sie probieren dennoch einen Tauschpartner zu finden. Stellt sich später heraus, dass ein Wohnungstausch gar nicht möglich ist, war die Arbeit umsonst.

Mit einem Recht auf Wohnungstausch wäre Sicherheit für die Mieter von Anfang an im Prozess gegeben.

c) Finanzielle und emotionale Barrieren bei älteren Menschen in großen Wohnungen mit günstigen Mietverträgen

Auf Tauschwohnung wollen sich im Durchschnitt 60 Prozent der Nutzer vergrößern. Hingegen wollen sich nur 30 Prozent verkleinern. Nachweislich wird die Plattform von älteren Menschen erfolgreich genutzt. Oft helfen auch Enkelkinder und Kinder bei der Bedienung. Es fehlen dennoch weitere große Wohnungen für ein ausgewogenes Angebot- und Nachfrageverhältnis. Diese Wohnungen werden oft von Senioren bewohnt werden.

Ein Wechsel von einer solchen großen Wohnung mit altem Mietvertrag wird oft blockiert durch den meist geringen finanziellen Anreiz auf Grund der gering gebliebenen Kaltmiete.

Ein weiterer Faktor ist zusätzlich die emotionale Verbundenheit mit der lieb gewonnenen Wohnungssituation inklusive der zahlreichen Erinnerungsstücke, die sich über die Jahre angesammelt haben. Der Wechsel in eine kleinere Wohnung erfordert so neben einem finanziellen Anreiz auch eine entsprechende Begleitung beim „Ausmisten“ und beim Umzug.

Anmerkungen zum Förderprogramm für Mieterhaushalte mit geringem Einkommen

Jeder Wohnungstausch ist wichtig.

Sollten Förderungen bei Mieterhaushalten mit geringem Einkommen weitere Wohnungstausche ermöglichen, sollte die Etablierung eines solchen Instrumentes erwogen werden.

Anmerkungen zur Förderung von lokalen Wohnungstauschbörsen

a) Kooperation ermöglichen

Wohnungstauschbörsen funktionieren aus der Sicht von Tauschwohnung besonders gut in Zusammenarbeit mit Städten, karitativen Verbänden und anderen relevanten Institutionen.

Lokale Ansprechpartner vor Ort können den Prozess auch insbesondere für ältere Menschen erleichtern und insgesamt das Vertrauen der Bürger stärken. Daher unterstützen wir die Idee, den Aufbau von lokalen Wohnungstauschbörsen zu fördern.

b) Hilfe für ältere Menschen

Bei der Einrichtung dieser Förderungen sollte besonders darauf geachtet werden, zentrale und leicht erreichbare Anlaufstellen anzubieten, die auch für ältere Menschen attraktiv sind.

Insgesamt sollten ältere Menschen bestmöglich unterstützt werden.

Fazit

Das Potenzial für Wohnungstausch ist noch sehr groß. Wohnungstausch funktioniert, auch jetzt schon auf Basis von Freiwilligkeit.

Ein Recht auf Wohnungstausch schafft einen klaren Rahmen, dessen Fehlen jetzt schon oft viele weitere Tauschvorgänge verhindert.

Wohnungstausch ist nicht das Allheilmittel der Wohnungsnot. Aber Wohnungstausch ist ein weiteres sinnvolles Instrument, um den Wohnungsmarkt zu einem gewissen Anteil mit vergleichsweise geringen Kosten zu entspannen.

In Zeiten der Klimakrise ist es unerlässlich, den Bestand besser zu nutzen, ihn bedarfsgerechter zu verteilen und dadurch Neubau und CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Ein Recht auf Wohnungstausch sollte insbesondere durch Förderung von lokalen Wohnungstauschprogrammen und Unterstützungsmaßnahmen für ältere Personen ergänzt werden.

Über Tauschwohnung GmbH

Das Bonner Unternehmen betreibt die in Deutschland führende Wohnungstauschbörse Tauschwohnung.com. Mit Städten wie Düsseldorf, Freiburg im Breisgau und München werden kommunale Tauschbörsen betrieben. Für Wohnungsunternehmen und Genossenschaften werden weitere Tauschlösungen angeboten.

Mehr Informationen unter:

<https://tauschwohnung.com/erfolgsgeschichten>

<https://wohnungsboerse.muenchen.de>

<https://wohnungstauschduesseldorf.de>

<https://wohnungstausch.freiburg.de>

Abbildungen

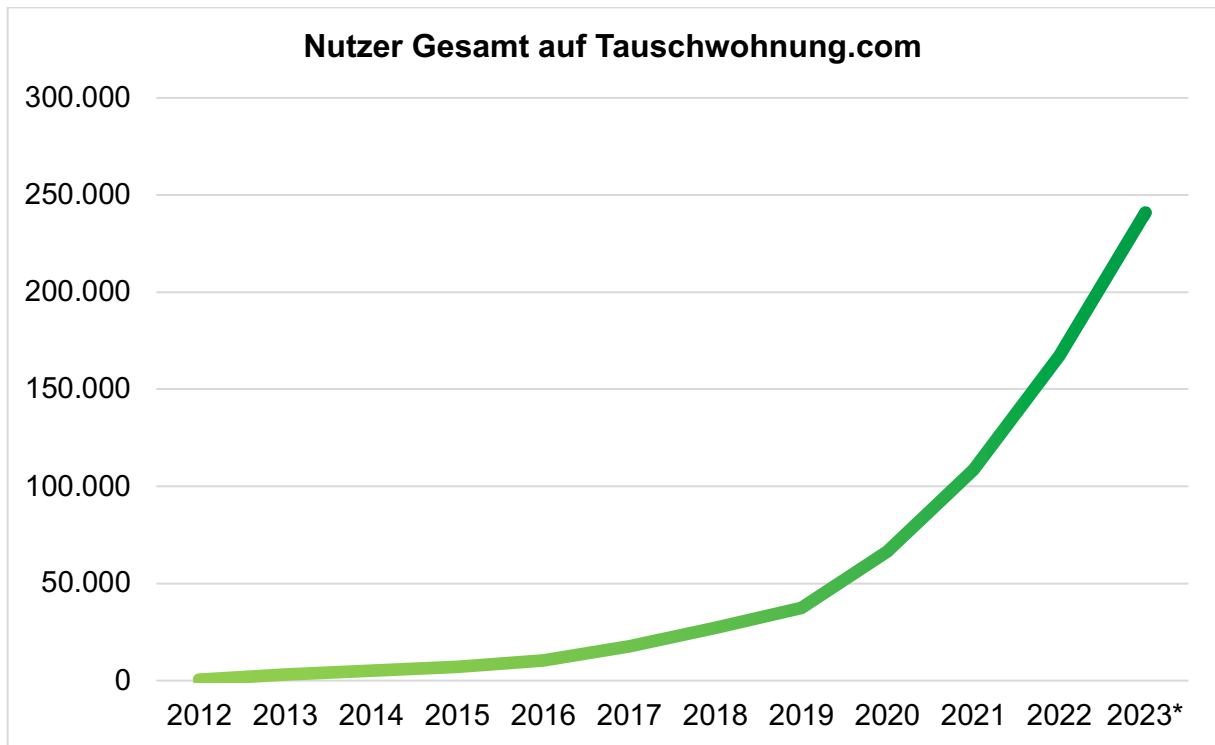


Abbildung 1. Nutzer Gesamt auf Tauschwohnung.com (*hochgerechnet)

Quellen

- [1] Statistisches Bundesamt, [https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Mieteranteil.html#:~:text=Europa%20Deutschland%20ist%20Mieterland%20Nr.&text=Deutschland%20ist%20das%20Mieterland%20Nummer,Polen%20\(13%2C2%20%25\)](https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Mieteranteil.html#:~:text=Europa%20Deutschland%20ist%20Mieterland%20Nr.&text=Deutschland%20ist%20das%20Mieterland%20Nummer,Polen%20(13%2C2%20%25)) (abgerufen am 21.09.2023)
- [2] Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, <https://www.dgnb.de/de/dgnb-richtig-nutzen/newsroom/presse/artikel/dgnb-veroeffentlicht-studie-zu-co2-emissionen-von-bauwerken> (abgerufen am 21.09.2023)
- [3] tagesschau, <https://www.tagesschau.de/inland/innenpolitik/klimaziele-deutschland-expertenrat-101.html> (abgerufen am 21.09.2023)
- [4] pantera AG, Silver-Society Studie Neues Wohnen, https://www.pantera.de/wp-content/uploads/2020/09/Studie_NeuesWohnen_Silver-Society-1.pdf (abgerufen am 21.09.2023)
- [5] Deutsche Post Adress, Umzugsstudie 2021, <https://www.postadress.de/umzugsstudie.pdf> (abgerufen am 21.09.2023)