



BERLINER MIETERVEREIN

Stellungnahme zur Anhörung des Bundestags zum Antrag
der Fraktion DIE LINKE BT-Drs. 20/6714

RECHT AUF WOHNUNGSTAUSCH

„Das Recht auf Wohnungstausch sollte im Mietrecht verankert
werden und die Bedingungen klar gefasst werden, unter denen
der Rechtsanspruch besteht“

Berlin, den 22.9.2023

Dr. Ulrike Hamann

Berliner Mieterverein e.V.



Öffentliche Anhörung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages "Recht auf Wohnungstausch einführen" (BT-Drs. 20/6714)

Stellungnahme Dr. Ulrike Hamann, Berliner Mieterverein e.V.

zum Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Nicole Gohlke, Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. "Recht auf Wohnungstausch einführen" (BT-Drs. 20/6714)

auf Einladung von Hanna Steinmüller MdB, Mitglied des Deutschen Bundestages, Berichterstatterin für Wohnungs- & Mietenpolitik, Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

Der Antrag greift das bekannte Problem des Wohnraummangels insbesondere in deutschen Großstädten auf und versucht ein neues Instrument zu schaffen, das sich an das österreichische Recht auf Wohnungstausch anlehnt.

Hintergrund des Vorschlages ist außerdem eine Debatte, die vor einigen Monaten durch Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung, sowie das Institut der Deutschen Wirtschaft angestoßen wurde. Dabei wurden zwei empirische Beobachtungen geteilt und daraus Rückschlüsse bzw. Forderungen für wohnungspolitisches Handeln gezogen. Ich möchte zunächst auf die Grundlage der beiden Vorstöße aus der Wohnungswirtschaft eingehen und betrachten, inwieweit deren Forderungen sinnvoll zur Bekämpfung der Wohnungskrise sein können. In einem zweiten Schritt möchte ich die Forderung der Linksfraktion bewerten.

1. „Mismatch“ auf dem Wohnungsmarkt und Deregulierung als Mittel?

In einem „Kurzbericht“ des Instituts der deutschen Wirtschaft IW schreiben die Autoren,¹ dass bundesweit ebenso viele Wohnungen unterbelegt wie überbelegt seien, nämlich bundesweit jeweils ca. 6%. Als überbelegt gilt eine Wohnung, wenn nicht für jede Person im Haushalt ein Zimmer zur Verfügung steht. Als unterbelegt gilt eine Wohnung, wenn die Zahl der Zimmer die Zahl der Haushaltsmitglieder um 3 und mehr überschreitet. Diese rechnerische Übereinstimmung von über- und unterbelegten Haushalten haben beide Vorstöße zum Anlass genommen, einen ebenso rechnerischen Vorschlag zu machen, nämlich die Mietenregulierung aufzuheben, bzw. die Mieten anzuheben, so dass die Menschen in den großen Wohnungen ihre Wohnung zugunsten einer kleineren aufgeben würden und die große Wohnung einer Familie in einer unterbelegten Wohnung zur Verfügung stünde.

Was in diesen Rechnungen sowohl beim Institut der deutschen Wirtschaft als auch bei Steffen Sebastian vom Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung fehlt, ist die Einkommenslage der Haushalte, die überbelegt oder unterbelegt wohnen. Ohne die Betrachtung der Einkommenssituation der Haushalte gehen jedoch jegliche Vorschläge, die sich auf die Ausgaben eben dieser Haushalte auswirken, nämlich entweder die Mieten anzuheben oder sonstige so genannte „Anreize“ zu setzen, am Thema vorbei.

Der IW-Kurzbericht hat außerdem für Aufregung gesorgt, weil er statt der Einkommenslage die Alterszusammensetzung der Haushalte betrachtet hat und mitteilt, dass überproportional viele Haushalte mit älteren Menschen (über 70 Jahre) in unterbelegten Wohnungen leben würden. Viele Senior:innen haben sich von dieser Aussage, die ein mediales Echo gefunden hat, angegriffen gesehen. Auch diese Debatte um die unterbelegten Wohnungen der Renter:innen ging am Thema vorbei.

¹ Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2023, Mismatch im Wohnungsmarkt, IW-Kurzbericht, Nr. 5, Köln



Weder der Blick auf die bloßen Prozente von Unter- oder Überbelegung, noch der Versuch, die Lebenslage der Senior:innen für ein so genanntes „Mismatch auf dem Wohnungsmarkt“ verantwortlich zu machen, bringt uns der Problemlösung näher.

In einer Vor-Auswertung der aktuellen Zahlen des Mikrozensus, Sondererhebung Wohnen für Berlin 2022, durch den Sozialwissenschaftler **Sigmar Gude**, die dem Berliner Mieterverein vorliegt, haben wir uns die Einkommenssituation der über- wie auch der unterbelegten Haushalte angeschaut.

Dabei sind folgende Erkenntnisse wichtig für die Debatte:

1. Der Anteil der Unterbelegung ist im Wohnungsmarktsegment ‚selbstgenutztes Wohnungseigentum‘ deutlich höher als im Mietsegment (8% gegenüber 6,2%)². Diese sind mit mietenpolitischen Maßnahmen gar nicht zu beeinflussen.
2. Das IW bleibt mit seiner Aussage, die Überbelegung in deutschen Großstädten läge bei 6% deutlich unter der Angabe des Statistischen Bundesamtes, das für Großstädte 15,5% angibt.³ Damit greift für die Großstädte die Idee nicht, durch die Beseitigung der gravierenden Unterbelegung könne die Überbelegung ausgeglichen werden.
3. Bei der Betrachtung, welche Haushalte beim Zuzug in große Wohnungen (ab 3,5 Zimmer) in den letzten Jahren zum Zuge gekommen sind, zeigt sich, dass ein Drittel dieser Wohnungen von kleinen, Ein- und Zweipersonenhaushalten angemietet wurden, also gravierend unterbelegt sind. Diese Haushalte haben im Durchschnitt ein Einkommen, das mehr als doppelt so hoch ist, wie das Berliner Durchschnittsniveau.⁴ Sie haben einen sehr hohen Wohnflächenkonsum, aber aufgrund ihres hohen Einkommens – trotz der hohen Marktmiete - eine niedrige Mietbelastung.
4. Das Bild bestätigt sich bei der Analyse der Haushalte, die in den letzten Jahren in eine Wohnung gezogen sind, deren Zimmerzahl um zwei über der Personenzahl des Haushalts liegt. 7% aller neu vermieteten Wohnungen sind unterbelegt.

Zuzug in unterbelegte Wohnungen in den letzten drei Jahren in Berlin – Struktur der Haushalte				
	Anteil an allen neubelegten WE	m ² pro Person	Einkommen	Miete/m ² (nettokalt)
2 Zimmer mehr	7%	56,2	161%	9,91 €
darunter Ein- u. Zweipersonenhaushalte	84%	64,0	184%	9,69 €

5. Haushalte mit mehreren Kindern, die heute in Großstädten überbelegt wohnen müssen, haben zu zwei Dritteln ein unterdurchschnittliches Einkommen.⁵

Wir können also schlussfolgern, dass ein **wesentlicher Teil der Haushalte**, die in **unterbelegten** Wohnungen wohnen, über ein **überdurchschnittliches Einkommen** verfügen und sich daher schlichtweg eine große Wohnung leisten können und dies vermutlich auch wollen. Auch ein großer Teil der

² Berechnung nach: Statistisches Bundesamt: Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Tab. 16

³ Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. N 067 vom 17. November 2022

⁴ Median (m) der Berliner Äquivalenzeinkommens.

⁵ Haushalte mit Kindern, die nicht überbelegt wohnen, haben ein Einkommen, das ein Drittel über dem aller Haushalte mit Kindern liegt.



Senior:innen, die in unterbelegten Wohnungen wohnen, können sich die große Wohnung leisten und würden vermutlich auch im Falle von Mieterhöhungen nicht umziehen.

Gleichzeitig würde eine allgemeine **Deregulierung und Anhebung der Mieten** dazu führen, dass insgesamt der **Mietspiegel angehoben** wird und sich die Situation der Haushalte mit niedrigem Einkommen, die bisher überbelegt wohnen, noch **verschlechtert**.

2. Wohnungstausch – Bewertung des Antrags der Linksfraktion

Vor diesem Hintergrund macht der Vorschlag der Linksfraktion, den Blick auf Wohnungstausch zu lenken, um dem „Mismatch“ zu begegnen, mehr Sinn als der Vorschlag, die Mieten anzuheben. Daher betrachten wir im Folgenden den Vorschlag, das Recht auf Wohnungstausch gesetzlich zu verankern. Da in Deutschland die Vermieter:innen einem Wohnungstausch zustimmen müssen, erscheint der Vorschlag, diese **Zustimmungspflicht abzuschaffen** und stattdessen ein Recht wie in Österreich einzuführen, erstmal **sinnvoll**.

Der §13 des österreichischen Mietrechtsgesetz besagt, dass Mieter:innen ihr Recht auf Zustimmung zum Tausch unter bestimmten Umständen gerichtlich durchsetzen können. Der Vorschlag der Linken will zudem eine „Beibehaltung der jeweiligen Vertragskonditionen“ also das **Unterlassen eines Neuvermietungsauflages**.

Eine solche Regelung gibt es in Berlin bereits mit der **Tauschbörse der Landeswohnungsunternehmen**. Die 6 Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen erlauben den Mieter:innen ihrer rund 344.000 Wohnungen, untereinander zu tauschen und dabei die Vertragskonditionen der getauschten Wohnung zu übernehmen (<https://inberlinwohnen.de/wohnungstausch/>). Damit entfällt der Neuvermietungsauflage, ein großer Vorteil für die Mieter:innen.

Diese Tauschbörse funktioniert leider nur sehr mäßig. Betrachtet man die Wunschgrößen der Tauschwilligen, wird hier ein deutliches Mismatch sichtbar: während 45,3% der Suchenden der Tauschbörse eine größere Wohnung suchen, wollen nur 9,6% der Suchenden eine kleinere Wohnung. Es gibt also ein klares Missverhältnis zwischen der Anzahl der Menschen, die von einer größeren in eine kleinere Wohnung ziehen wollen und der Anzahl der Tauschwilligen, die eine größere Wohnung suchen. Hier ginge ein rein rechnerischer Ausgleich nicht auf, selbst wenn alle Bedingungen der jeweiligen Mietverträge gleichblieben und keine Neuvermietungsaufläge hinzu kämen.

Es gab in 2021 auf dieser Tauschbörse insgesamt 60.829 Tauschanregungen durch Nutzer:innen. Daraus wurden 240 Tauschvorgänge zu dem erfolgreichen Abschluss geführt. Über die Gründe dieser kleinen Anzahl von erfolgreichen Wohnungstauschen trotz eines großen Bedarfs gibt es keine Befragung und keine Erkenntnisse.

Die **Miethöhe** kann ein Grund sein, denn **kleine Wohnungen** werden in der Regel **häufiger gewechselt** und haben eine **höhere Quadratmeter-Miete**. Dadurch haben Menschen in größeren Wohnungen bei Umzug und der Übernahme der Miethöhe der Vormieter:innen womöglich eine ebenso hohe Miete wie in der großen Wohnung, aber weniger Platz.

Würde man jedoch die Regelung ändern und die Tauschwilligen die jeweilige **Quadratmeter-Miete** in die neue Wohnung mitnehmen lassen, kann sich das für die Menschen, die aus kleineren Wohnungen kommen negativ auswirken, denn sie zahlen dann für die größere Wohnung mehr, als ihre Vorgänger:innen. Auch wäre zu klären, ob eine solche Mitnahme dann mit der **ortsüblichen Vergleichsmiete noch konform** ginge.

Aus den Erfahrungen der Berliner Tauschbörse schlussfolgern wir, dass dieses Instrument bei einem derart angespannten Wohnungsmarkt wenig Wirkung entfalten kann. Durch den Mangel an bezahlbaren Wohnungen und die hochpreisigen Wohnungen in einem ungebremsten Markt, ziehen Menschen kaum um und wenn dann meist, weil sie zu beengt wohnen auf der Suche nach einer größeren



Wohnung. Diese werden jedoch zu wenig angeboten, da Menschen, die es sich leisten können, vorzugsweise in großen Wohnungen leben. Dort die Mieten zu erhöhen, ist keine nachhaltige Lösung für das allgemeine Mietniveau und verschärft die Krise nur weiter.

Jenseits der kommunalen Angebote sind tauschwillige Mieter:innen jedoch nach derzeitiger Rechtslage vom guten Willen der Vermieter:innen abhängig. Der Antrag der Linksfraktion ist daher ein richtiger Vorstoß, dieses Recht zu verankern. Die Rechtsposition der Mieter:innen würde sich verbessern. Allerdings sollten die Bedingungen klarer gefasst werden, unter denen der Rechtsanspruch besteht. Im Vorschlag der Linken, darf die Vermieterin ihre Zustimmung verweigern, wenn sie „triftige Gründe“ anführen kann oder ein Tausch „unzumutbar“ wäre. Hier ist u.E. zu viel Auslegungsspielraum und die Notwendigkeit einer Festlegung von Bedingungen, die durch die Gesetzgeberin ausgefüllt werden sollte.

3. Fazit

Aus Sicht des Berliner Mietervereins ist das Mittel des Tausches eines von vielen Instrumenten, die notwendig sind, um die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern und das Mietrecht zu stärken. Dafür sollte der Vorschlag der Linksfraktion noch an den genannten Stellen klarer gefasst werden, aber grundsätzlich ist die Verankerung des Rechts auf Wohnungstausch im BGB zu begrüßen.

Dr. Ulrike Hamann
-Geschäftsführung-