



Robert Kitzmann

Tauschst du schon oder suchst du noch?

Kommunaler Wohnungstausch ist keine Erfolgsgeschichte

In den letzten Jahren legten deutschlandweit zahlreiche Kommunen Wohnungstauschprogramme oder entsprechende Modellprojekte auf, die vor dem Hintergrund zunehmender Wohnungsknappheit über eine bessere Verteilung vorhandenen Wohnraums Wohnraumpotenziale im Bestand erschließen wollen. Insbesondere ältere Haushalte, die nach Auszug der Kinder in den mittlerweile deutlich zu großen Wohnungen verblieben, sind oft die primäre Zielgruppe dieser Angebote, um dringend benötigten Wohnraum für sich vergrößernde Haushalte im Bestand freizugeben. So charmant die Idee des Groß-gegen-Klein auch klingt, ergeben sich jedoch zahlreiche Probleme in der Realisierung von Wohnungstauschen, sodass das Instrument bisher kaum quantitative Wirkung entfaltet.

Die Idee ist simpel und klingt logisch: Wer zu viel Wohnraum bewohnt, der kaum genutzt wird, weil beispielsweise die Kinder ausgezogen und Ehepartner oder -partnerin gar schon verstorben sind, kann diesen Wohnraum, beispielsweise mit einer jungen Familie, die sich aufgrund ihrer aktuell beengten Wohnsituation dringend vergrößern möchte, jedoch aktuell keine finanzierbare Unterkunft findet, tauschen. Und in der Tat, das theoretische Potenzial ist enorm, weil ca. 65 bis 80 Prozent der über 60-Jährigen zu viel Wohnfläche bewohnen (Clark/Deurloo 2006) und rund 20 Prozent der Personen zwischen 60 und 85 ihre Wohnung als zu groß empfinden, wobei ein Drittel der Haushalte im Eigentum sowie ein Zehntel der Miethaushalte damit überfordert sind (BMVBS 2011). Die Vorhersagen (auch auf globaler Ebene) hinsichtlich Alterung (UN 2019) werden das Problem der Unterbelegung von Wohnraum eher noch verschärfen – in Kombination mit einer nicht absehbaren Entspannung städtischer Wohnungsmärkte werden Strategien der besseren Wohnraumverteilung immer notwendiger.

Aufgrund des Potenzials scheint die Aufgabe demnach nur darin zu bestehen, Haushalte in zu großen und zu kleinen Wohnungen zusammenbringen, um Tauschaktivitäten anzuregen. Dieser Grundgedanke veranlasste zahlreiche Kommunen in den letzten Jahren dazu, jenseits der bestehenden kommerziellen Anbieter eigene Tauschinstrumente ins Leben zu rufen, um ungenutzte Wohnraumpotenziale im Bestand zu erschließen und somit angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten sowie Neubaunotwendigkeiten zu reduzieren – insbesondere Letzteres wird vor dem Hintergrund ökologischer Herausforderungen sowie dem von der Bundesregierung für das Jahr

2030 formulierten Ziel einer Neulandinanspruchnahme von 30 ha pro Tag zunehmend bedeutender. Doch so einfach der Tausch Groß gegen Klein auch scheint und so sehr die Ziele auch sein mögen, die Realität der realisierten Tausche ist mehr als ernüchternd: In Berlin, wo seit 2018 das größte kommunale Tauschvorhaben initiiert wurde, wobei Haushalte aller sechs kommunalen Wohnungsunternehmen (immerhin mehr als 330.000 Wohnungen) auch unternehmensübergreifend über eine digitale Tauschplattform tauschen und dabei gar in den Mietvertrag der vorherigen Mietpartei einsteigen können, wurden gerade einmal 463 Tausche realisiert (Stand: 31.01.2023) – und dies, obwohl insgesamt etwa 218.000 einseitige Tauschanfragen auf dem Portal registriert wurden.

In anderen Kommunen stellen sich die Zahlen ähnlich nüchtern dar: In Potsdam konnten im Rahmen eines Testbetriebs ab 2020 bisher sechs Tausche realisiert werden, in München wurden in einem Pilotprojekt seit 2019 bisher 33 Tausche vollzogen und in Hamburg, wo 2019 eine kommunale Koordinierungsstelle Wohnungswechsel eingerichtet wurde, die jedoch ebenfalls auf die Wohnungsverkleinerung von Senioren in zu groß gewordenen Wohnungen zielt, waren es lediglich vier Fälle (vgl. Tab. 1).

	Berlin	München	Potsdam	Hamburg
Einführung	2018	2019	2020	2019
Umsetzung	digitales Tauschportal	analoge Kontaktstelle	analoge Kontaktstelle	analoge Kontaktstelle
Modus	Eins-zu-eins-Wohnungstausch	Eins-zu-eins-Wohnungstausch	Eins-zu-eins-Wohnungstausch	leere, kleinere Wohnungen werden vermittelt
enthaltene Wohnungsbestände	kommunaler Bestand (ca. 330.000 WE)	frei finanzierter kommunaler Bestand (ca. 37.000 WE)	abhängig von tauschbereiten Mietenden	Kooperation mit 14 Wohnungsunternehmen / Genossenschaften
erfolgreiche Tauschfälle	463 (01/2023)	33 (12/2022)	8 (04/2023)	4 (04/2023)

Tab. 1: Übersicht ausgesuchter kommunaler Tauschinstrumente (eigene Darstellung)



Die Erfahrungen zeigen, dass Wohnungstausch trotz eines generellen Interesses der Mietenden (noch) keine Erfolgsgeschichte ist. Aus diesem Grund sollen im Rahmen dieses Beitrags kommunale Wohnungstauschprojekte, insbesondere hinsichtlich der Herausforderungen bei der Realisierung des Instruments sowie möglicher Anpassungen zur Steigerung von Tauschaktivitäten, diskutiert werden.

Stand der (wissenschaftlichen) Diskussion

Obwohl wohnungspolitische Instrumente seit Jahrzehnten intensiv wissenschaftlich begleitet und diskutiert werden, kann eine solch intensive Auseinandersetzung mit dem Wohnungstausch nicht belegt werden. Dabei ist Wohnungstausch nicht neu: Bereits in den 1920ern bestand im Deutschen Reich ein Institut des Wohnungstauschs (Roquette 1927), und auch während der deutschen Teilung waren Wohnungstausche, selbst mit mehr als zwei Parteien, gängige Praxis (Schulz 1991). Österreich verankerte Wohnungstausch 1981 gar in seinem Mietrecht (BMDW 2022). Insgesamt wurde Wohnungstausch jedoch meist als Instrument genutzt, um einer nicht bzw. schlecht funktionierenden marktwirtschaftlichen Wohnungsversorgung zu begegnen. Auch die aktuell angespannte Lage auf großstädtischen Wohnungsmärkten kann als Krise marktwirtschaftlicher Wohnraumversorgung bewertet werden. Doch nicht nur die aktuelle Wohnungsnot, sondern auch zukünftige Erfordernisse an ökologische Transformationsmaßnahmen im Wohnungssegment, die über technische Effizienzsteigerungen hinausgehen und Suffizienz Aspekte (Linz 2004; Heyen et al. 2013) berücksichtigen sollten, erfordern eine vertiefte Auseinandersetzung mit Instrumenten, die zu einer Reduzierung des seit Langem steigenden Pro-Kopf-Wohnraumverbrauchs führen (vgl. Tab. 2).

Bisher diskutierte Ansätze, wie Tiny Houses oder Micro-Apartments, müssen jedoch oft neu errichtet werden – Erstere meist in ruralen oder semi-ruralen Gebieten –, nehmen damit zusätzliche Flächen in Anspruch und ziehen zudem andere ökologische sowie sozial unschöne Begleiterscheinungen nach sich (Penfold et al. 2018; Mangold/Zschau 2019; Harris/Nowicki 2020). Deshalb gilt es, Instrumente zu erproben, die zu einer Wohnflächenreduktion im Bestand führen können (Sandberg 2018).

Trotz seiner historischen Evidenz sowie der aktuellen Notwendigkeit hinsichtlich eines Umdenkens der Wohnraumversorgung erfährt das Instrument des Wohnungstauschs lediglich im Rahmen von Tourismusforschung wissenschaftliche Aufmerksamkeit, wo es als alternative und nichtkommerzielle Form der Unterbringung diskutiert wird (De Groot/Nicasì 1994; Forno/Garibaldi 2015). Hinsichtlich seiner Relevanz für die Wohnraumversorgung wird Wohnungstausch bisher kaum diskutiert, und es finden sich nur vereinzelte Arbeiten, die das Instrument aus sehr unterschiedlichen Perspektiven beleuchten.¹ Daneben finden sich vereinzelt Arbeiten, die das Thema des Wohnungstauschs beiläufig und lediglich in Nebensätzen erwähnen (Lorek/Spangenberg 2019; Bohnenberger 2021). Lediglich der Beitrag von Thomas et al. (2015) identifiziert Wohnungstausch als konkretes Instrument zur Pro-Kopf-Wohnflächenreduzierung und benennt Möglichkeiten der Umsetzung. Jedoch fehlen auch hier vertiefte Auseinandersetzungen mit dem Instrument an sich, dessen Umsetzung sowie dessen Herausforderungen und Wirkungen.

Herausforderungen des Wohnungstauschs

Den entscheidenden Faktor, warum Wohnungstausch nicht in umfänglicherem Maße im Rahmen kommunaler Instrumente realisiert werden kann, stellt die Zielgruppe dar, auf die prinzipiell alle Kommunen ihre Tauschangebote ausrichten: Senioren und Seniorinnen, zum Teil alleinlebend, die im Rahmen von Lebenszyklusprozessen in mittlerweile deutlich zu großen Wohnungen leben. Die Bereitschaft zum Wohnungstausch ist in dieser Gruppe kaum bis gar nicht ausgeprägt. Dies ergibt sich insbesondere durch sehr persönliche Beweggründe, wie der emotionalen Bindung an die eigene Wohnung samt Hausrat, der Bindung an das engere (soziale) Umfeld sowie sehr konkreten Vorstellungen an die neue kleinere Wohnung. Diese Emotionalität erschwert die gezielte Ansprache dieser Personengruppe, die punktuell durch Wohnungsunternehmen in den Kommunen erprobt wurde. Darüber hinaus sind es auch systemische Probleme, die vor einer Verkleinerung abschrecken. Auf angespannten Wohnungsmärkten ist es vor allem die Kaltmiete, die in kleineren Wohnungen, verglichen mit den bestehenden, zum Teil sehr alten Mietverträgen, deutlich höher ausfällt und damit kaum einen ökonomischen Mehrwert aufweist.

Weil aber insgesamt der ökonomische Druck, sich zu verkleinern, meist nicht gegeben ist, sind es, wenn überhaupt, gesundheitliche Überlegungen, die einen Wohnungswechsel gegebenenfalls notwendig machen würden,

	Berlin	Deutschland	neue BL	alte BL
m ² /Wohnung	1987	81,4	63,6	86,1
	2020	92,0	78,8	95,6
Wachstum in %		13,0	23,9	11,0
m ² /Person	1987	34,6	26,7	36,8
	2020	47,4	44,5	48,1
Wachstum in %		37,0	66,7	30,7

Tab. 2: Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs in Deutschland (eigene Darstellung nach DESTATIS 2021)

¹ Siehe Eriksson/Sjösstrand (2007) für eine Diskussion des Instruments im Rahmen von Spieltheorie als Antwort auf stark regulierte Wohnungsmärkte oder Kitzmann (2022) für einen Debattenbeitrag im Rahmen einer möglichen postwachstumsorientierten Wohnraumversorgung.



weil die aktuelle Wohnung und das Wohnumfeld oft nicht barrierefrei oder barrierearm ausgestaltet sind. Jedoch verfügen auch die Tauschwohnungen in den meisten Fällen nicht über entsprechende Ausstattungsstandards und stellen deshalb kaum eine Alternative dar. Ferner sind es die Belegungsbindung im sozialen Wohnraum, die sich als hinderlich erweisen können, wenn, beispielsweise aufgrund von zu hoher Rente, die Tauschwohnung nicht bezogen werden kann. Auch, und dies ist ein berlinpezifisches Problem, ist das digitale Tauschangebot, das durchaus größere Barrieren hinsichtlich der Zugänglichkeit darstellt, nicht in jedem Falle zielgruppenadäquat. Auch der direkte Tausch an einem Tag, der in einigen Kommunen notwendig ist, stellt Herausforderungen hinsichtlich der Organisation dar, insbesondere für Personen, die nicht über eine entsprechende soziale Unterstützungsinfrastruktur verfügen.

All diese Punkte führen dazu, dass die kommunalen Tauschangebote ein zum Teil sehr großes Mismatch zwischen vielen Anfragen nach größeren Wohnungen (insbesondere durch junge Familien, die ihre kleineren Wohnungen anbieten) und nur wenig Angebot in diesem Segment bzw. von Personen, die sich verkleinern wollen, aufweisen. Diese ungleiche Verteilung erreicht in einigen Kommunen ein Verhältnis von 80:20 zu Ungunsten des Angebots größerer Wohnungen. Ein weiterer Faktor, der insgesamt nicht förderlich zu Buche schlägt, ist die insgesamt zurückhaltende Einstellung der Wohnungseigentümer zum Thema, weil Wohnungstausch, insbesondere, wenn kein Neuvermietungsauflage erhoben werden kann, für die Unternehmen, zumindest im Sinne einer kurzfristigen ökonomischen Bewertung, einen erhöhten Aufwand bedeutet. Hier kann nicht ausgeschlossen werden, dass wohnungswirtschaftliche Kontrollen, die vor dem Einzug der Tauschparteien erfolgen müssen (z. B. Elektrik), genutzt werden, um Tauschprozesse zu verzögern oder vor jenen abzuschrecken.

Maßnahmen zur Förderung des Wohnungstauschs

Die Vielzahl an Hürden deutet darauf hin, dass eine Intensivierung des Wohnungstauschs nur durch die Implementierung einer Reihe verschiedener Maßnahmen gelingen kann. Dies wird auch daran ersichtlich, dass allein finanzielle Anreize, wie Tausch- oder Umzugsprämien, die in einigen Kommunen realisiert wurden, das Tauschgeschehen nicht signifikant steigern konnten – dies kann vor dem Hintergrund der Emotionalität des Themas Wohnen bzw. Wohnungswechsel jedoch kaum verwundern. Ein möglicher Ansatz kann in der emotionalen Unterstützung in Form aufsuchender Beratung, insbesondere älterer Haushalte, liegen, die im Vorfeld einer möglichen Tauschentscheidung unbedingt erfolgreich sollte, um Bedarfe, Sorgen und emotionale Hemmnisse zu thematisieren. Das reine Abfragen

der Tauschwilligkeit bzw. das Aufzeigen von Tauchmöglichkeiten, das einige Wohnungsunternehmen erprobten, greift in diesem Sinne zu kurz und wird von vielen Senioren und Seniorinnen gar als übergriffig wahrgenommen und wirkt demnach eher kontraproduktiv. Es wird deutlich, dass auch rein digitale Tauschbörsen um gewisse Beratungsangebote erweitert werden sollten.

Diese aufsuchende Beratung könnte mit dem Potenzial von Neubauvorhaben kombiniert werden, die als Nachverdichtung in bestehenden Quartieren realisiert werden. Werden hierbei Aspekte von Barrierefreiheit berücksichtigt, könnten so Tauschalternativen in der Nähe des aktuellen Wohnorts geschaffen werden, sodass das alltägliche Umfeld weitestgehend erhalten bliebe. Wenn es gelingt, dies durch weitere Unterstützungsmaßnahmen, wie finanzielle und/oder logistische Umzugshilfe sowie eine entsprechend attraktive Mietpreisgestaltung, zu ergänzen, könnte so einer ganzen Reihe von zuvor dargelegten Hemmnissen begegnet werden. Weitere flankierende Maßnahmen wären beispielsweise die Inkaufnahme von Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau, wenn durch den Tausch Wohnraum freigemacht würde sowie das Bereitstellen von Ausweichwohnungen oder Lagerkapazitäten, um die Herausforderung des Eins-zu-eins-Tauschs am selben Tag zu mildern.

Diese möglichen Fördermechanismen zeigen eines ganz klar: Wohnungstausch wird es nicht zum Nulltarif geben. Beratungs- sowie finanzielle Unterstützungsleistungen müssten finanziert werden, um ältere Haushalte beim Wohnungswechsel zu unterstützen und das Instrument aus seiner Nische herauszuholen. Diesen Investitionen stehen jedoch langfristige Kosteneinsparungen gegenüber, weil Wohnungsneubau verhindert werden könnte und über diesen Beitrag zu einer suffizienten Wohnraumversorgung langfristig auch Kosten für Klimawandelfolgenanpassungen eingespart würden. Auch vor dem Hintergrund des 30-ha-Ziels der Bundesregierung ist eine suffiziente Wohnraumversorgung und demnach auch eine Skalierung von Wohnungstauschaktivitäten ohnehin alternativlos.



Dr. Robert Kitzmann

Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Geographischen Institut der Humboldt Universität zu Berlin

Quellen:

- BMDW (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort) (2022): Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz, Fassung vom 24.06.2022. Wien.
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (2011): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Berlin



- Bohnenberger, K. (2021): Can „Sufficiency“ Reconcile Social and Environmental Goals? A Q-methodological Analysis of German Housing Policy. In: *Journal of Housing and the Built Environment*, 36, S. 171–189.
- Clark, W. A. V./Deurloo, M. C. (2006): Aging in Place and Housing Over-consumption. In: *Journal of Housing and the Built Environment*, 21, S. 257–270.
- De Groote, P./Nicasi, F. (1994): Home Exchange: An Alternative Form of Tourism and Case Study of the Belgian Market. In: *Tourism Review*, 49, 1, S. 22–26.
- DESTA (Statistisches Bundesamt) (2021): Gebäude und Wohnungen – Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden – Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden – Lange Reihen ab 1969 bis 2020. Wiesbaden.
- Eriksson, K./Sjösstrand, J. (2007): On Two Theorems of Quinzii and Rent Controlled Housing Allocation in Sweden. In: *International Game Theory Review*, 9, 3, S. 515–525.
- Forno, F./Garibaldi, R. (2015): Sharing Economy in Travel and Tourism: The Case of Home-Swapping in Italy. In: *Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism*, 16, 2, S. 202–220.
- Harris, E./Nowicki, M. (2020): „Get smaller?“ Emerging Geographies of Micro-living. In: *Area*, 52, 3, S. 591–599.
- Heyen, D. A./Fischer, C./Barth, R./Brunn, C./Grießhammer, R./Keimeyer, F./Wolff, F. (2013): When Less Is More: Sufficiency – Need and Options for Policy Action. Öko-Institut Working Paper, 3/2013, Freiburg.
- Kitzmann, R. (2022): Home Swapping as a Degrowth Strategy for Housing. In: *Urban Geography*, 43, 8, S. 1231–1239.
- Linz, M. (2004): Weder Mangel noch Übermaß: Über Suffizienz und Suffizienzforschung. Wuppertal Papers, No. 145, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, Wuppertal.
- Lorek, S./Spangenberg, J. H. (2019): Energy Sufficiency through Social Innovation in Housing. In: *Energy Policy*, 126, S. 287–294.
- Mangold, S./Zschau, T. (2019): In Search of the Good Life: the Appeal of the Tiny House Lifestyle in the USA. In: *Social Sciences*, 8, 1, S. 1–21.
- Penfold, H./Waite, G./McGuirk, P. (2018): Portrayals of the Tiny House in Electronic Media: Challenging or Reproducing the Australian Dream Home. In: *Australian Planner*, 55, 3–4, S. 164–173.
- Roquette, P. (1927): Das Wesen des Wohnungstauschvertrages. In: *Juristische Rundschau*, 3, 8, S. 226–239.
- Sandberg, M. (2018): Downsizing of Housing: Negotiating Sufficiency and Spatial Norms. In: *Journal of Macromarketing*, 38, 2, S. 154–167.
- Schulz, M. (1991): Der Tauschwohnungsmarkt in der zentralistischen Planwirtschaft – das Beispiel von Ostberlin. In: Institut für Stadt- und Regionalforschung, Österreichische Akademie der Wissenschaften (Hrsg.): *ISR-Forschungsberichte*, H. 3, Wien.
- Thomas, S./Brischke, L.-A./Thema, J./Kopatz, M. (2015): Energy sufficiency Policy: An Evolution of Energy Efficiency Policy or Radically New Approaches? In: Gomes Martins, A./Wade, J. (Hrsg.): *Panel 1 – Foundations of Future Energy Policy*. ECEEE – Summer Study on Energy Efficiency, Presqu'île de Giens Toulon/Hyères, S. 59–70.
- UN (United Nations) (2019): *World Population Prospects 2019 – Highlights*. New York.

Richtigstellung

Im Artikel „Mythos soziale Mischung“ in Ausgabe 4/2023 dieser Zeitschrift behauptet der Autor Armin Hentschel fälschlicherweise, dass das Kompetenzzentrum Großsiedlungen eine „unternehmensnahe Gründung der landeseigenen Wohnungsunternehmen“ Berlins sei. Damit unterstellt er eine interessengeleitete Position unseres Vereins, die sich u. a. in dem von ihm abgelehnten Leitbild der sozialen Mischung widerspiegeln.

Richtig ist: Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen wurde 2001 auf Initiative des Landes Berlin gegründet, um die Berliner Erfahrungen bei der nachhaltigen Erneuerung der großen Wohngebiete zu bündeln und mit interessierten Partnern in Deutschland und Europa zu diskutieren. Der erste Vorsitzende war Dr. Wolfram O. Martinsen, Beauftragter des Regierenden Bürgermeisters für Mittel- und Osteuropa. Heute hat sich das Kompetenzzentrum als bundesweite Plattform des Erfahrungs- und Informationsaustauschs entwickelt. Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen die Interessen der Menschen in den Großsiedlungen – und gerade keine Einzelinteressen. Zu unseren Mitgliedern zählen Wohnungsunternehmen genauso wie Stadtverwaltungen,

soziale Träger, Planungsbüros, Forschungsinstitute, Universitäten, Verbände und nicht zuletzt engagierte Einzelpersonen aus Wissenschaft, Politik und Praxis. Der Deutsche Mieterbund ist ebenso wie der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertreten. Herrn Hentschels falsche Behauptung ist insofern besonders ärgerlich, dass seine fachliche Position im Gegensatz zu unserem Eintreten für soziale Mischung in den Nachbarschaften steht, die wir – wie unsere Mitglieder in den Großsiedlungen vor Ort – als eine der zentralen Voraussetzungen für Integration und gesellschaftlichen Zusammenhalt sehen. Genauere Informationen über unsere Arbeit sind zu finden unter www.gross-siedlungen.de.

Dr. Bernd Hunger, Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., Berlin