



Wohnungstausch zwischen Familien und Rentnern – Funktioniert das?

Bericht: Matthias Weidner, Peter Wiese, Anton Kahl

Kamera: Marcus Zahn

Schnitt: Christian Wohlfarth

Dresden, Altstadt. Hier leben Alvaro Perez und Jeannette Siedentopf in einer Drei-Zimmer-Wohnung auf 61 Quadratmetern. Ihre beiden Kinder sind zwei Jahre und vier Wochen alt und normalerweise auch noch mittendrin. Zu viert wird ihnen die Wohnung jetzt zu eng.

Jeanette Siedentopf

Weil wir jetzt zusätzlich zu unserem Bett und den normalen Kleiderschränken halt noch eine extra Wickel-Kommode aufbauen mussten für den Kleinen. Naja gut, man kommt halt hier, man muss sich hier ein bisschen sportlich vorbei schlängeln.

Es gibt zwar ein geräumiges Wohnzimmer. Die anderen Räume aber sind eher klein. Im Kinderzimmer schläft der zweijährige Sohn. Im Schlafzimmer die Eltern und das Baby. Noch kommen die vier damit zurecht. Doch wenn die Kinder älter werden, droht Platzmangel.

Alvaro Perez, Wohnungssuchender

Wir schlafen jetzt mit dem Miguel zusammen und damit wir unser privates Bett haben und die Kinder auch dann noch ein Zimmer. / Wir wollen auch irgendwann mal wieder ein bisschen Privatsphäre als Paar haben, sprich unser Schlafzimmer.

Die Familie will deshalb umziehen. Doch auf normalen Immobilien-Portalen findet Jeanette Siedentopf nichts. Dann entdeckt sie eine Wohnungs-Tausch-Plattform.

Jeanette Siedentopf, Wohnungssuchende

Wenn man sich verkleinern oder vergrößern möchte und flexibel auch mit dem Zeitpunkt ist, kann man das ja mal einstellen. Dann habe ich das auch gemacht, halt in der Hoffnung, dass da vielleicht mal was kommt.

Die Idee ist scheinbar ganz einfach: Menschen in zu großen Wohnungen, die sich verkleinern wollen, tauschen mit jenen, die sich vergrößern möchten — in der gleichen Stadt oder sogar im gleichen Viertel. Mehrere dieser Plattformen gibt es. Eine der größten heißt tauschwohnung.com.



John Weinert, Geschäftsführer Tauschwohnung GmbH

Bei uns werden Wohnungen dauerhaft getauscht. Vorrangig Mietwohnungen in Großstädten. Beispielsweise die ältere Dame, die in einer zu großen Wohnung lebt, die ihre Wohnung mit einer jungen Familie, die Nachwuchs bekommt, tauscht.

43 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland. Sechs Prozent gelten als groß. Haben mindestens drei Wohnräume mehr als Bewohner. Das sind etwa zwei Millionen Wohnungen. Die Politik sieht hier Tausch-Chancen: Die Bundesregierung will lokale Tauschplattformen stärken. Ein Recht auf Wohnungstausch haben die Grünen schon vor vier Jahren vorgeschlagen. Aktuell hat die Linke – unterstützt vom Mieterbund – den Wohnungstausch auf der Agenda.

Caren Lay (Die Linke), MdB 12.5.2023

Viele suchen händeringend eine größere Wohnung, weil sie z.B. eine Familie gründen wollen. Andere würden sich gerne verkleinern, weil z.B. ein Partner stirbt. (...) Deswegen schlagen wir vor, dass Mieter*innen das Recht erhalten sollen ihre alten Mietverträge zu tauschen.

Doch wie gut funktioniert Wohnungstausch? Harald Simons von der HTWK Leipzig hat das – im Auftrag des Bundesbauministeriums – bei sechs Tauschanbietern untersucht. Über das Tauschportal der Stadt Frankfurt wurden sieben Wohnungen getauscht. In einem Modellversuch in München waren es sechs. Bei tauschwohnung.com etwa 1000 pro Jahr.

Prof. Harald Simons, HTWK Leipzig

Wir sind nicht im Prozentbereich. Wir sind auch nicht mal im Promillebereich. Das sind lächerliche Größenordnungen an tatsächlich vollzogenen Tauschen, die hier dann realisiert werden konnten. Der politische Aufwand steht in einem total krassen Missverhältnis zu den tatsächlichen Wirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Bisher scheitert ein Wohnungstausch meist an den Vermietern. Sie können von beiden Parteien neue Mietverträge verlangen. Und dabei die Miete kräftig anheben.

Prof. Harald Simons, HTWK Leipzig

Denn der wichtigste Faktor, die für die Bestimmung der Miethöhe, ist ja nicht die Größe der Wohnung, sondern das Alter des Mietvertrages. Und einen alten Mietvertrag von einer großen Wohnung tauschen mit einem neuen Mietvertrag einer kleinen Wohnung heißt noch lange nicht, dass ich damit Miete spare und wenn, dann nur ein paar Pfennige.



Auch das will die Linkspartei ändern: Beim Wohnungstausch soll die Miethöhe beider Tauschwohnungen garantiert gleichbleiben. In Berlin wird das bereits ausprobiert. David Eberhart vom Verband der Wohnungsunternehmen zeigt uns die eigens dafür aufgebaute Tausch-Plattform.

David Eberhart, Verband Berlin- Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Das ist ein 100-Prozent-Tausch. Dass man bildlich gesprochen in den Mietvertrag in die Mietvertragskonditionen des jeweiligen Tauschpartners eintritt, sprich keine Mieterhöhungen stattfindet.

Das gilt - immerhin - für die 350.000 Wohnungen der sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften. In einer davon lebt Stefanie Busche mit ihren drei Kindern auf 57 Quadratmetern.

Stephanie Busche, Wohnungssuchende

Das ist das Schlafzimmer, Kinderzimmer für drei Leute. Das heißt Jamie schläft da oben, ich schlafe da unten und die Kleine hat dort in der Ecke ihr kleines Bettchen.

Seit fast zwei Jahren sucht Stephanie Busche nun nach einer neuen Wohnung. Doch selbst auf der Tauschbörse der Wohnungsunternehmen hat sie bisher nichts gefunden.

Stephanie Busche, Wohnungssuchende

Es ist wirklich eher schleppend. Die Leute antworten auch nicht immer gleich. Also nur von der reinen Erfahrung her. Und das Ganze habe ich dann einfach irgendwann auch aufgegeben.

Fast 260.000 hoffnungsvolle Mieter wollten seit Start der Plattform vor fünf Jahren ihre Wohnungen tauschen. Erfolgreich getauscht wurde aber nur 533 Mal. Das entspricht 0,2 Prozent. Dahinter stecken auch finanzielle Gründe.

David Eberhart, Pressesprecher Verband Berlin- Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Dass es dennoch so wenig genutzt wird und wenig Fälle dabei rauskommen, zeigt eben, dass viele andere Faktoren dagegen sprechen. Wir haben bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen sowieso sehr günstige Mieten, also sprich, dass der wirtschaftliche Druck, wenn ich jetzt verwitwet bin oder verrentet bin, nicht da ist.



Das Recht auf Wohnungstausch bei garantiert gleichen Mieten – es klingt wenig realistisch. Zumal auch das Bundesjustizministerium strikt dagegen ist. Auf Anfrage von „exakt“ heißt es: Das Recht der Vermieterinnen und Vermieter, frei zu wählen, welche Wohnung sie welcher Person zu welchen Bedingungen überlassen möchten, ist Bestandteil der Vertragsfreiheit.

Und was ist mit den Senioren, die ja schließlich auch mitmachen müssten? In Leipzig zeigt uns Helgard Nowotnick ihre Wohnung. Drei Räume, 72 Quadratmeter. Ein Zimmer nutzt sie kaum. Die Wohnung ist voller Erinnerungen an glückliche Tage. Seit dem Tod ihres Mannes vor vier Jahren lebt die 82-Jährige hier alleine.

Er hat zum Beispiel Holzarbeiten gemacht, die hat er persönlich angefertigt. Und weil es mir so am Herzen liegt, habe ich es das ganze Jahr hier und mache mir auch manchmal eine Räucherkerze an.

Wohin mit all dem, wenn sie sich verkleinert? Die 700 Euro Miete kann sie sich durch ihre Witwenrente problemlos leisten. Und am wichtigsten: Sie pflegt enge Kontakte zu ihren Nachbarn.

Helgard Nowotnick, Mieterin

Die jungen Leute helfen mir auch, wenn die verreisen, dann pflege ich die Blumen oder was da zu machen ist, mache ich gerne. Und deshalb, nein, nicht möchte nicht. Und auch der Gesundheitszustand ist auch nicht.

Und so hat sie sich entschieden, in ihrer großen Wohnung zu bleiben, so wie die meisten Senioren in ihrer Situation.

Fazit: Mit dem Wohnungstausch werden Hoffnungen geweckt, die kaum erfüllt werden können. Jeanette Siedentopf in Dresden hat viele Stunden auf Tauschportalen verbracht. Eine Wohnung hat sie nicht gefunden.

Jeanette Siedentopf, Mieterin

Keine Ahnung, also irgendwo hapert es dann doch. Und das ist die Erfahrung, die wir gemacht haben, dass man irgendwie nicht zusammenkommt.

Und so muss sie weiter auf dem regulären Wohnungsmarkt suchen. Mit ungewissen Aussichten.