

Berlin, den 25.09.2023

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion DIE LINKE. „Recht auf Wohnungstausch einführen“ (BT-Drs. 20/6714).

I. Angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnungskrise in Deutschland hält an und spitzt sich weiter zu. In Deutschland werden allein 2023 laut einer vom Mieterbund und anderen Organisationen in Auftrag gegebenen Studie mehr als 700.000 Wohnungen fehlen – vor allem Sozialwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen. 2021 wurden weniger als 300.000 Wohnungen fertiggestellt, für 2022 und 2023 sehen die Prognosen noch einmal deutlich geringere Fertigstellungszahlen vor. 400.000 Wohnungen wollte die amtierende Bundesregierung jährlich neu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen. Dieses Vorhaben ist bislang gescheitert. Hinzu kommt, dass der Wohnungsneubau, so wie er derzeit stattfindet, keine Entlastung für die extrem angespannten städtischen Wohnungsmärkte schafft. Denn ein Großteil der Neubauwohnungen ist für die meisten Mieter:innen nicht bezahlbar. Von den 2022 rund 295.000 neu gebauten Wohnungen sind weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen¹.

Nicht nur in fast allen Großstädten, den Universitätsstädten und inzwischen auch in vielen Mittelstädten hat die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen unzumutbare Ausmaße angenommen. In Deutschland wohnen etwa **53 Prozent der Haushalte zur Miete**. Laut einer aktuellen Studie des Öko-Instituts gehört etwa **die Hälfte dieser Haushalte, ca. 11,6 Mio., zu den untersten drei Einkommensklassen**. Zudem ist jeder **dritte Mieterhaushalt** und damit **über 7 Mio. Haushalte** in Deutschland durch seine Wohnkosten **überlastet**, 3,1 Millionen Haushalte geben für ihre Kaltmiete inklusive Heizkosten sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens aus.²

Die Wohnkostenkrise in Deutschland spitzt sich immer mehr zu, nicht nur die Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung steigen aktuell, z.B. in Berlin um 27 Prozent sogar zweistellig³, sondern auch die Bestandsmieten im Mietspiegel – zuletzt in München um 21 Prozent. Neben den Metropolen sind besonders auch die Angebotsmieten in ländlichen Wohnungsmärkten, wie z.B. im Saarland (Plus 7,9 Prozent), in Brandenburg (Plus 9,1 Prozent) oder in Mecklenburg-Vorpommern (Plus 10,3 Prozent) massiv gestiegen⁴. Im Durchschnitt sind die Mieten inserierter Bestandswohnungen im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr bundesweit um 4 % gestiegen – auf im Schnitt 9,66 € je m² nettokalt⁵. Neben den deutlichen wachsenden Mietkosten bei inserierten Wohnungen zeigt der Mietenindex des Statistischen Bundesamts, dass auch Mieten in bestehenden Mietverhältnissen mittlerweile stärker steigen. Nach

¹ GDW, Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022/2023, [Link](#).

² Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden. Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

³ Immowelt (2023) [Link](#).

⁴ IW Köln (2022), [Link](#).

⁵ Vgl. BBSR, 2023, [Link](#).

Angaben des Statistischen Bundesamts lag der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten im August 2023 bei einem Wert von 105,5 Punkte und entspricht damit einem Anstieg von etwa 5,5 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2020⁶.

Für viele ist **Wohnen zum Armutsrisiko** geworden. Hinzu kommen die drastisch angestiegenen Heiz- und Warmwasserkosten. Wer eine Wohnung sucht, umziehen muss oder will, ist besonders schlecht dran. Bezahlbare Wohnungen stehen fast gar nicht zur Verfügung. Alternativen wie Wohnungstausch gewinnen daher zunehmend an Bedeutung, das Potential dafür ist gerade in Ballungsräumen riesig. Bisher gibt es keine rechtlichen Regelungen oder gar einen Rechtsanspruch für den Wohnungstausch. Der **Deutsche Mieterbund begrüßt** daher **ausdrücklich den vorliegenden Antrag** der Fraktion Die Linke und fordert die Bundesregierung auf, einen solchen Anspruch zu prüfen und zeitnah umzusetzen.

II. Grundsätzliche Anmerkungen zum Markt für Wohnungstausch

Laut Statistischen Bundesamt lebten 2021 rund **8,6 Millionen Menschen** und damit **10,5 Prozent der Bevölkerung** in Deutschland in **überbelegten Wohnungen**⁷. Als überbelegt gilt eine Wohnung, wenn sie über zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Personenzahl verfügt. Bei der Bevölkerung in **Haushalten mit Kindern** lag die Überbelegungsquote **2021 sogar bei 15,9 Prozent**. Darunter besonders betroffen waren Menschen in Haushalten, in denen zwei Erwachsene mit mindestens drei Kindern zusammenwohnten (30,7 Prozent), gefolgt von Alleinerziehenden und deren Kindern (28,4 Prozent). Die Überbelegungsquoten 2021 machen zudem deutlich, dass Wohnraum vor allem in Städten knapp ist. So war der **Anteil der Menschen in überbelegten Wohnungen in größeren Städten mit 15,5 Prozent fast doppelt so** hoch wie in Vororten und kleineren Städten (8,6 Prozent) und drei Mal so hoch wie in ländlichen Gebieten (4,9 Prozent).

Laut einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) leben etwa **6 Prozent der Mieterhaushalte in Großstädten in beengten Verhältnissen**⁸. Neben **Familien** sind vor allem **Haushalte mit Migrationshintergrund** betroffen. So lebten laut Studie im Jahr 2020 **ein Drittel der Familien** in überbelegten Wohnungen, bei den Haushalten mit direktem **Migrationshintergrund** waren es **ein Fünftel**. Wegen der hohen Mieten können sich viele Familien einen Umzug in eine größere Wohnung nicht leisten. Überproportional häufig sind

⁶ Vgl. Statista, Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland von August 2019 bis August 2023, [Link](#).

⁷ Statistisches Bundesamt, 2022, [Link](#).

⁸ IW Köln, 2023, [Link](#).

auch Haushalte betroffen, in denen der Haushaltsvorstand zwischen 40 und 55 Jahren alt ist (13 Prozent) – ein Hinweis laut Studie, dass es vor allem bei Familien mit älteren Kindern räumlich eng ist. Hinzu kommt, dass Studierende immer später von zu Hause ausziehen, dies zeigt die Zahl der **Studierenden**, die noch **zu Hause** wohnt. Während es 2003 nur 22,3 Prozent der Studierenden waren, stieg die Quote bis 2018 auf 25,2 Prozent

Gleichzeitig wohnen laut IW Köln ebenfalls sechs Prozent der Mieterhaushalte **in großzügigen Wohnungen**⁹. Als großzügig gilt eine Wohnung, wenn die Zahl der Räume die der Bewohner um drei übertrifft – also etwa bei einem Single in einer Vier-Zimmer-Wohnung. Dies trifft insbesondere auf **ältere Haushalte** zu, so leben **9 Prozent** der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand über 70 Jahre in **sehr großzügigen Wohnungen**. Das IW Köln hat zudem festgestellt, dass die Quote der großzügig belegten Wohnungen zwischen 1995 und 2010 kontinuierlich gestiegen ist, dann zunächst runtergegangen ist und seit 2017 wieder kräftiger steigt. Ursächlich dafür sind mit hoher Wahrscheinlichkeit die teuren Angebotsmieten, die einen Umzug in eine kleinere Wohnung unattraktiv machen.

Der Deutsche Mieterbund fordert seit längerem eine **rechtliche Verankerung der Option zum Wohnungstausch**. Bereits heute sind die Portale großer Immobilienbörsen mit zahlreichen Tauschwohnungen bestückt, die allerdings **rechtliche Risiken** bergen. So gibt es z.B. in Berlin eine kommunale **Wohnungstauschbörse**, aber nur für Mieter:innen der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Von 17.000 Tauschangebote seit 2018 waren rund 1.000 erfolgreich¹⁰. Laut Anbieter sind auf dem Portal tauschwohnung.com derzeit ca. 30.200 Tauschangebote in Deutschland, Österreich und der Schweiz aktiv, wobei der Fokus auf den Großstädten liegt. Über 180.000 Nutzer:innen verzeichnet die Seite. In den vergangenen zwei Jahren fanden sich laut Angaben des Anbieters rund 5.000 Haushalte zum Tausch zusammen, die Tendenz sei steigend¹¹. Laut Anbieter möchte ca. die Hälfte der Angemeldeten eine größere Wohnung, rund 30 Prozent wollen sich verkleinern, 20 Prozent suchen eine Wohnung an einem anderen Ort oder mit besserer Ausstattung. Auch bei der Wohnungstauschbörse der Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt München, der GWG München, melden sich hauptsächlich Familien an, die eine größere Wohnung suchen. Um das Ungleichgewicht aufzuheben, haben mehrere Städte wie z.B. München, Stuttgart oder Frankfurt am Main sogar Koordinierungsstellen für Menschen eingerichtet, die sich verkleinern möchten¹². Auch in Berlin bleibt die Mehrzahl der Tauschgesuche bei der kommunalen

⁹ IW Köln, 2023, [Link](#).

¹⁰ <https://www.tagesschau.de/inland/regional/berlin/rbb-was-hinter-den-vielen-wohnungstausch-inseraten-steckt-100.html>

¹¹ Vgl. Mieterzeitung DMB, Ausgabe 02/2023, [Link](#).

¹² Ebd.

Wohnbörse erfolglos: Auf einen Haushalt, der sich verkleinern will, kommen fünf, die sich vergrößern wollen. Ob Prämie oder Umzugshilfe, ob privates oder kommunales Tauschportal, die Gesamtzahl der erfolgreichen Tausche bleibt niedrig und kann die Probleme auf dem Wohnungsmarkt nicht lösen.

Politisch wird die Problematik zunehmend adressiert. So haben die **Justizminister:innen der Bundesländer** sich im Herbst 2022 per Beschluss darauf geeinigt, dass **rechtliche Regelungsmöglichkeiten** für den **Wohnungstausch** vom Bundesjustizministerium geprüft werden sollen, „die es für Mieterinnen und Mieter attraktiv machen im Einvernehmen mit ihrem bisherigen Vermieter einen Umzug in eine kleinere Wohnung zu verwirklichen“¹³. Dafür solle ein Bestandsschutz für günstige Mieten beim Umzug in kleinere Wohnungen geschaffen werden. Eine Umsetzung solcher Vorschläge auf Bundesebene steht allerdings aus. So kann die grundsätzlich gute Idee Wohnungstausch weiter nur wenig zur Lösung der Wohnraumkrise beitragen.

III. **Allgemeine Anmerkungen zum Wohnungstausch in der Praxis**¹⁴

Wann ist ein Tausch zulässig?

Ein Wohnungstausch ist nur dann zulässig, wenn alle Mietvertragsparteien damit einverstanden sind. Sind auf einer Vertragsseite mehrere Personen beteiligt, müssen auch alle Personen mit dem Tausch einverstanden sein. Vorsicht: Ein Wohnungstausch ohne vorherige Genehmigung des Vermieters oder der Vermieterin berechtigt zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages. Zwar können Vermietende den Wohnungstausch auch nachträglich genehmigen, eine entsprechende Pflicht gibt es aber nicht. Mieter: innen sollten also nicht darauf hoffen, dass „alles gut geht“, sondern nur die Wohnungen tauschen, wenn die schriftlichen Zustimmungen ihrer Vermietenden vorliegen.

Wann sollte mit Vermietenden über den Wohnungstausch gesprochen werden?

Am besten, bevor man auf die Suche nach Tauschwilligen geht. Denn sind Vermietende – egal auf welcher Seite – damit nicht einverstanden, kann man sich die Mühe gleich sparen. Zudem sollte man zuvor absprechen, welche Angaben man in der Suchanzeige veröffentlichen darf. Klare Absprachen im Vorhinein ersparen möglichen Ärger im Nachhinein. So kann

¹³ Herbstkonferenz der Justizministerinnen und Justizminister am 10. November 2022 in Berlin, Beschluss: Stille Wohnraumreserven nutzen: Bestandsschutz für günstige Mieten bei Umzug in kleinere Wohnung, [Link](#).

¹⁴ Was muss beim Wohnungstausch beachtet werden? Die folgenden Hinweise gelten für den Wohnungstausch auf dem freien Markt, städtische oder kommunale Tauschbörsen haben in der Regel festgelegte Konditionen zum Wohnungstausch innerhalb ihres Bestandes, etwa zu gleichbleibender Quadratmetermiete. Vgl. Mieterzeitung DMB, Ausgabe 02/2023, [Link](#).

beispielsweise besprochen werden, welche Miete angegeben werden soll, oder ob die vollständige Adresse oder Fotos der Wohnung veröffentlicht werden dürfen.

Wie funktioniert der Wohnungstausch rechtlich?

Die Mietvertragsparteien müssen Vereinbarungen über den Tausch treffen. Sie könnten beispielsweise vereinbaren, dass die Tauschparteien in den Mietvertrag des jeweils anderen eintreten. Sie könnten aber auch Vorverträge abschließen, in denen vereinbart wird, dass neue Mietverträge abgeschlossen werden. Aber Vorsicht: Solche Vorverträge schaffen kein verbindliches Mietrecht. Das bedeutet: Kündigung Tauschwillige ihre Wohnung aufgrund eines Vorvertrags mit dem oder der neuen Vermieter: in, bedeutet dieser Vorvertrag keine Garantie, dass sie am Ende die Wohnung wirklich bekommen. Denn ob und wie der Vorvertrag bindet oder ob der Rücktritt vom Vorvertrag zumindest zu Schadensersatzansprüchen führt, ist eine Frage des Einzelfalls und kommt auf die genaue Gestaltung des Vertrages an. Mieter:innen sollten daher unbedingt darauf achten, dass alle Vereinbarungen – egal ob der Tausch durch Vertragseintritt oder durch den Abschluss neuer Mietverträge stattfinden soll – hieb- und stichfest sind. Aufgrund der möglichen schwerwiegenden Konsequenzen (Verlust der Wohnung) sollten sich Tauschwillige unbedingt anwaltlich beraten lassen.

Kann der Wohnungstausch zu einer höheren Miete führen?

Ja. Sowohl beim Tausch durch Vertragseintritt als auch beim Neuabschluss von Verträgen steht es Vermietenden frei, die Bedingungen des Vertrages zu verändern. So können sie beispielsweise die Zustimmung zum Tausch auch von einer höheren Miete abhängig machen. Daher sollte ganz genau hingeschaut werden, zu welchen Konditionen die Vermieter: innen den Wohnungstausch akzeptieren und geprüft werden, ob der Tausch so noch im Interesse der Mieter: innen ist. Einen Anspruch auf gleichbleibende Mieten oder unveränderte Vertragsbedingungen haben sie nämlich nicht.

IV. Rechtliche Anmerkungen zum Antrag der Linken

Mit dem Antrag wird gefordert, bundesgesetzlich ein Recht auf Wohnungstausch einzuführen. Es soll tauschwilligen Mieter:innen den gegenseitigen Eintritt in bestehende Mietverträge unter Beibehaltung der jeweiligen Vertragskonditionen und demnach ohne Erhöhung der Mieten ermöglichen. Zum Tausch soll die Zustimmung der Vermieter:innen eingeholt werden, die nur wegen besonders triftiger Gründe verweigert werden darf.

Ein solcher Rechtsanspruch würde die Rechtsposition für Mieter:innen erheblich verbessern. Denn aktuell ist ein Wohnungstausch nur möglich, wenn die Vermieter:innen der zu tauschenden Wohnungen einwilligen. Die Bedingungen für eine Einwilligung sind **frei verhandelbar** und können neben Mieterhöhungen **jede Art von Änderungen** in den Vertragsbedingungen betreffen.

Eine Verbesserung kann allerdings nur entstehen, wenn auch **gesetzlich geregelt** wird, unter welchen **Bedingungen** das Recht bestehen soll. Vor allem muss festgelegt werden, wann der Vermieter seine Zustimmung verweigern darf. Allein Umschreibungen in Form allgemeiner Rechtsbegriffe wie z.B., dass der Vermieter für eine Verweigerung - wie es der Antrag formuliert - "besonders triftige Gründe" haben oder der Tausch "unzumutbar" für ihn sein müsse, sind nicht praktikabel. Sie werden dazu führen, dass ein solches Recht in der Praxis kaum Bedeutung erlangen wird, weil für Mieter:innen und Mieter nicht kalkulierbar ist, wann sie ein Tauschvorhaben mit Erfolg umsetzen können. Dann schürt der Rechtsanspruch enttäuschte Erwartungen.

Geklärt werden muss z.B.:

- Soll jeder Tauschwunsch genügen oder muss auf Seiten der Mieter:innen eine besondere Interessenlage bestehen und wie muss diese aussehen?
- Soll auch bei dem Vermieter, der in der Vergangenheit deutlich unter der ortsüblichen Miete geblieben ist, die Miete unverändert bleiben oder soll ihm bei einem Tausch ein gewisses Erhöhungsrecht zugebilligt werden?
- Sollen andere Vertragsbedingungen außer der Miethöhe ebenfalls nicht verändert werden dürfen?
- Bedeutet der Tausch eine klare Zäsur in der Verantwortlichkeit oder sollen die neuen Mieter:innen z.B. auch für Altschulden haften?

V. Weitere Anmerkungen

Ein Blick nach Österreich zeigt, dass mehr Rechtssicherheit beim Wohnungstausch möglich und sinnvoll ist. Während es hierzulande kein gesetzliches Anrecht auf einen Wohnungstausch gibt, ist dieses im Nachbarland in § 13 des Mietrechtsgesetzes geregelt. Es kann sogar in eine Genossenschafts- oder Privatwohnung getauscht werden. §13 Abs. 1 des österreichischen Mietrechtsgesetz hält dazu einige Voraussetzungen fest: „Unter anderem muss zwischen den tauschwilligen Mietparteien ein Vertrag über den Tausch geschlossen werden; die Wohnung

muss vor mehr als fünf Jahren gemietet worden sein; es müssen wichtige, besonders soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe für den Tausch vorliegen; die Wohnungen müssen sich im selben Gemeindegebiet befinden und zur angemessenen Befriedigung der Lebensbedürfnisse dienen¹⁵. Stimmt der Vermieter dem Wohnungstausch trotz Vorliegen aller Voraussetzungen nicht zu, kann der Hauptmieter einen Antrag bei Gericht bzw. – wenn vorhanden – bei der Schlichtungsstelle einbringen und dort die Zustimmung des Vermieters ersetzen lassen. Käme es in Folge zu einer gerichtlichen Zustimmung, gilt der Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag in dem Zeitpunkt als vollzogen, in dem er dem Vermieter den Bezug der Wohnung angezeigt hat.

Auch für Deutschland empfiehlt sich, den Wohnungstausch in einer eigenständigen Norm im BGB zu regeln, in der analog zum österreichischen Modell die konkreten Bedingungen festgelegt werden, unter denen ein Wohnungstausch rechtlich eindeutig vollzogen werden kann. Zwar ergeben sich in Deutschland z.B. **rechtliche Anknüpfungspunkte** bei den Gebrauchsüberlassungsregelungen des § 540 BGB oder § 553 BGB. Letzterer regelt den **Anspruch des Mieters auf Untervermietung** sowie die rechtlichen Voraussetzungen dafür. Mieter:innen können von ihrem Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung verlangen und diesen Anspruch gegebenenfalls auch gerichtlich durchsetzen. Daran könnte ein Rechtsanspruch zum Wohnungstausch in Deutschland anknüpfen und konkrete Bedingungen nennen, unter denen ein Wohnungstausch rechtlich eindeutig vollzogen werden kann. Es bietet sich allerdings rechtssystematisch an, den Wohnungstausch eigenständig im BGB zu regeln, da die genannten Vorschriften zur Gebrauchsüberlassung die Drittnutzung im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses betreffen, ohne dass es – wie beim Wohnungstausch – zu einer Auswechslung des Vertragspartners des Vermieters kommen soll.

¹⁵ Mietervereinigung Österreich: Wohnungstausch: Wenn Mieter ihre Wohnung tauschen wollen, 2020, [Link](#).