

Familienwohnungen aktivieren – Chancen und Hemmnisse von Wohnungstausch im Segment Mietwohnungen

Kurzexpertise

Stand 04.05.2022



empirica

Auftraggeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31– 37
53179 Bonn

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-84
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Julia Kemper, Teresa Tonndorf

Projektnummer

2021030

Berlin, 04.05.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Fragestellung	1
2.	Wohnungstauschangebote	3
2.1	Berlin: Professionelles Tauschportal und persönliche Beratung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften	3
2.2	Frankfurter Programm zum Wohnungstausch: Lokales Tauschangebot des Wohnungsamtes für geförderte Wohnungen.....	5
2.3	LEG Wohnen: Regionales Modellvorhaben von privatem Wohnungsunternehmen.....	5
2.4	Koordinierungsstelle Wohnungstausch Potsdam: Lokales Tauschangebot mit persönlicher Beratung und Ansprache.....	6
2.5	Wohnungsbörse München: Lokales Tauschangebot von zwei kommunalen Gesellschaften	7
2.6	Tauschwohnung.com: Bundesweites professionelles Tauschportal.....	8
2.7	Übersicht befragte Tauschportale.....	10
3.	Zentrale Erkenntnisse	12
3.1	Zielgruppen.....	12
3.2	Zielgruppenansprache und Zugang zu den Angeboten.....	13
3.3	Personalaufwand.....	14
3.4	Nachgefragte Objekte	14
3.5	Konditionen und Anreizstrukturen.....	15
3.6	Mengengerüst und Marktrelevanz.....	18
3.7	Zentrale Hemmnisse.....	19
4.	Zusammenfassung und Ausblick	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	MIETPREIS NACH WOHNUNGSGRÖßEN BEI MITNAHME DES m^2 -PREISES	17
ABBILDUNG 2:	NUTZENFUNKTION	18

1. Hintergrund und Fragestellung

Steigende Pro-Kopf-Wohnflächen, steigende Wohnkosten und Engpässe auf angespannten Wohnungsmärkten prägen die aktuelle wohnungspolitische Diskussion. Die steigenden Mietpreise treffen insbesondere Haushalte, die aufgrund veränderter Haushaltsgröße einen Umzug in eine andere adäquate Wohnung anstreben. Dies gilt u.a. für solche Haushalte, die bei Vergrößerung des Haushaltes eine größere Wohnung suchen aufgrund einer Veränderung der Haushaltsgröße umziehen müssen, z.B. Familien, oder Paare in der Familiengründungsphase. Auch ältere Haushalte, die sich aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen (z.B. Auszug der Kinder, Scheidung, Tod) verkleinern wollen, finden häufig keine bezahlbare Mietwohnung. Die Miete für eine bereits seit langem bewohnte (größere) Wohnung ist aufgrund des langjährigen Mietvertrags oftmals günstiger als die Neuvertragsmiete für eine kleinere Wohnung.

Remanenzeffekte führen dazu, dass vor allem große, familiengerechte Wohnungen nicht in ausreichender Menge für Familien verfügbar sind. Denn die Mehrheit der großen Wohnungen (56%) wird von Nicht-Familien bzw. ehemaligen Familien bewohnt.¹

Vor diesem Hintergrund werden die Potenziale und Möglichkeiten von Wohnungstauschbörsen diskutiert. Kleine Haushalte sollen beispielsweise nach der Familienphase ihre zu groß gewordene Familienwohnung gegen eine kleinere Wohnung eintauschen. Älteren Alleinstehenden könnten kleinere, pflegeleichtere Wohnungen angeboten werden, um ehemalige Familienwohnungen am Markt anzubieten. Einige Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen implementieren den Wohnungstausch bereits in der Praxis. Dabei wird nicht nur der Wohnungstausch innerhalb eines Wohnungsunternehmens, sondern auch zwischen verschiedenen Anbietern thematisiert. Berliner und Münchener Wohnungsunternehmen bieten dies bereits an.

Von Interesse ist neben dem Wechsel im gleichen Stadtteil, auch der Wohnungstausch zwischen zwei Stadtteilen oder – in manchen Fällen – gar der überregionale Wohnungstausch zwischen zwei Städten, der sich in der Praxis jedoch sehr schwierig gestaltet.

Zielgruppe der Tauschangebote sind in der Regel ältere Menschen, die allein in einer großen Wohnung mit niedriger Miete wohnen und aus Angst vor einer Mieterhöhung den Wohnungswechsel und einen Umzug scheuen („Lock-in-Effekt“). Daneben richtet sich das Modell an junge Familien, die gerne eine größere, bezahlbare Wohnung beziehen würden, diese aber auf dem Wohnungsmarkt nicht finden. Berichte von Wohnungsunternehmen und dem Land Berlin deuten jedoch darauf hin, dass die Mengeneffekte der Wohnungstauschmodelle bisher eher gering sind.

Die Ursache für die geringe Bereitschaft zum Wohnungstausch liegt zu einem gewissen Teil in der finanziellen Belastung. Es ergeben sich nicht selten Nachteile, wenn man aus einer großen Mietwohnung mit günstigen Bestandsmieten in eine kleinere zu deutlich höheren Neuvertragsmieten wechselt. Daneben spielen bei älteren Menschen auch die Erinnerungen und die Verbundenheit mit dem gewohnten Umfeld eine Rolle. Genauso sind nachbarschaftliche Netzwerke und soziale Kontakte von Relevanz, die durch einen Wohnungswechsel möglicherweise verloren gehen. Gleichzeitig wird die große Wohnung jedoch im Alter oft zur Belastung, so dass nur noch Teile der Wohnung genutzt werden.

¹ Braun, Reiner (2021): Wohneigentum in Deutschland. Verbreitung, Freiräume und Vermögensvorsprung

Die Kurzexpertise soll einen ersten Überblick über die derzeitigen Aktivitäten in Deutschland zum Thema „Wohnungstausch“ geben sowie Chancen und Hemmnisse aufzeigen.

Zur Bearbeitung der Kurzexpertise wurde in einem ersten Schritt eine Desktop-Recherche durchgeführt, um einen Überblick über die Anbietersituation in Deutschland zu gewinnen. Darauf aufbauend wurden sechs Beispiele für Wohnungstauschbörsen ausgewählt, um Erkenntnisse über verschiedene bereits vorhandene Praktiken zu gewinnen. Von besonderem Interesse war es, sowohl kommunale als auch private Wohnungstauschmodelle zu untersuchen. Gleichzeitig wurde ein Schwerpunkt auf die unterschiedlichen Herangehensweisen in der Zielgruppenansprache gelegt, z. B. Aufbau von Online-Plattformen oder Vor-Ort-Büros. Zusätzlich wurden insgesamt acht Gespräche mit Expertinnen und Experten von Verbänden, Unternehmen der Wohnungswirtschaft und Kommunalverwaltungen geführt:

- Dr. David Eberhart, BBU (verantwortlich für das Tauschportal der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin)
- Ulrich Keck, Stadt Frankfurt
- Stephan Holitzka, GWG München
- Mine Ayikoshi, Gewofag München, Kerstin Wolf und Peter Zienicz Stadt München
- Joachim Faßmann, kollektiv stadtsucht, Tauschangebot der Stadt Potsdam
- John Weinert, Eleni Rorou, www.tauschwohnung.com
- Dr. Oliver Gewand, GdW
- Matthias zu Eicken, Haus & Grund

Im Mittelpunkt der Gespräche standen folgende Fragen:

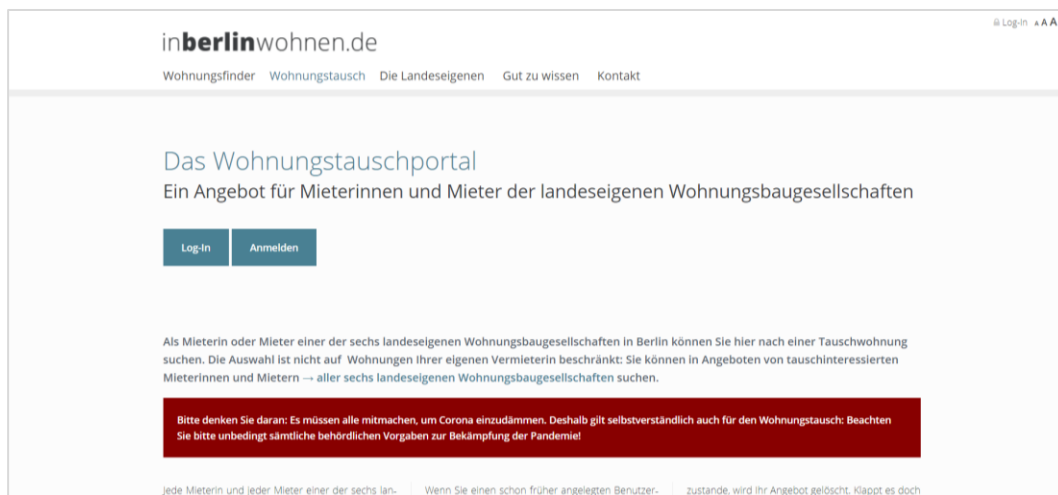
- Wer gehört zur Zielgruppe? Was ist der Anlass? Nutzen die Zielgruppen die Angebote? Wie werden sie erreicht / nicht erreicht?
- Welchen Zugang zum Wohnungstausch wurde geschaffen (digital /analog / weitere)? Gibt es Überlegungen, den Zugang zu verändern? Wie werden Anfragen gestellt bzw. Angebote veröffentlicht?
- Welche Konditionen gelten bei einem Wohnungstausch? Rechnet sich das Modell für die Mieterin/ den Mieter?
- Werden Prämien oder Zuschüsse zur Verfügung gestellt? Gibt es Beratungs- und Unterstützungsangebote? Welches sind die Anreize für die Mieterinnen und Mieter und für die Vermieterinnen und Vermieter? Werden die Mengeneffekte durch die Anreizstrukturen erhöht?
- Welche Objekte werden für den Wohnungstausch angeboten/nachgefragt? Werden gezielt altersgerechte/barrierearme Wohnungen angeboten/nachgefragt? Bei welchen Objekten kommt der Wohnungstausch tatsächlich zustande?
- Welche Chancen ergeben sich aus dem Wohnungstauschmodell (finanziell und qualitativ) für Mieterinnen und Mieter sowie für Vermieterinnen und Vermieter?

- Welche Hemmnisse bestehen in der Umsetzung (qualitativ und monetär ggf. quantitativ), z. B. bzgl. Mietrecht, Markt, Wohnungsmarkt, Erwartungen der Vermieterinnen und Vermieter, Sorgen der Mieterinnen und Mieter?
- Welche Marktrelevanz nimmt der Wohnungstausch ein? Welche Rolle spielt das Verhältnis zwischen Mieterinnen bzw. Mietern und Vermieterinnen bzw. Vermietern?

Diese Fragen werden in der vorliegenden Kurzexpertise eruiert. Es wird entsprechend dem Charakter einer Kurzexpertise und dem zur Verfügung stehenden Budget, kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Es wird der aktuelle Diskussionsstand und die Erfahrungen der befragten Expertinnen und Experten mit dem Wohnungstausch wiedergegeben. In Kapitel 2 werden zunächst die untersuchten Wohnungstauschangebote beschrieben. In Kapitel 3. werden dann die Ergebnisse zu den genannten Fragesellungen bzw. Themenfelder aufbereitet. Kapitel 4 fasst nochmals die zentralen Erkenntnisse zusammen.

2. Wohnungstauschangebote

2.1 Berlin: Professionelles Tauschportal und persönliche Beratung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften



Ansicht des Tauschportals der landeseigenen Wohnungsgesellschaften Berlin
Quelle: <https://inberlinwohnen.de/wohnungstausch>

In der Kooperationsvereinbarung der Berliner Wohnungsunternehmen mit dem Land Berlin aus dem Jahr 2014 beschlossen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und das Land Berlin, den Wohnungstausch in ihren Beständen zu ermöglichen. Zunächst wurde ein einfaches Tauschmodell etabliert: Dabei sollte, wer seine aktuelle Wohnung gegen eine Wohnung tauscht, die mindestens 10 % kleiner ist, insgesamt nicht mehr als vorher zahlen. Diese Tauschform gab es in etwa 3 Jahre, wobei im ersten Jahr 100 Tauschfälle zustande kamen, im 2. Jahr 90 und im dritten Jahr weniger als 90.

Entstehungs-
geschichte

Angesichts des geringen Tauschaufkommens wurde im Zuge der Neufassung der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land und den Wohnungsunternehmen auch eine

Überarbeitung des Wohnungstauschangebots beschlossen. Diese legte fest, dass eine digitale Lösung in Form eines Portals, den Tausch von vermieteten Wohnungen gegen vermietete Wohnungen ermöglichen sollte.

Das Portal für den Wohnungstausch der landeseigenen Wohnungsunternehmen ging im September 2018 online (<https://inberlinwohnen.de/wohnungstausch>). Für die Aufstellung des Portals war viel Vorarbeit notwendig, denn für die Plattform sollten Schnittstellen zur digitalen Infrastruktur der sechs landeseigenen Unternehmen programmiert werden, um die Wohnungsprofile direkt aus den Daten der Unternehmen übernehmen zu können. Dadurch wird den interessierten Mieterinnen und Mietern der Aufwand erspart, selbst ein Wohnungsprofil zu erstellen. Aufgrund der Vertraulichkeit der Daten haben nur aktuelle Mieterinnen und Mieter potenziell Zugang zur Tauschplattform. Die Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung werden eingehalten.

Umsetzung Tauschportal

Für die Registrierung auf der Plattform wird ein zweistufiges Verfahren angewendet. Der erste Schritt sieht die Identifizierung der neuen Nutzerin bzw. des neuen Nutzers durch Angabe des Mietvertragsbeginns (Datum) und der Mietvertragsnummer vor. In einem zweiten Schritt können anschließend per Klick die Daten der Wohnung hochgeladen werden. Darüber hinaus ist es möglich, sich im Portal nur jene Angebote anzeigen zu lassen, die mit dem eigenen Gesuch kompatibel sind, d. h. die die eigene angebotene Wohnung suchen würden. Die Nutzung des Portals ist für die Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Gesellschaften kostenlos.

Wenn sich zwei Mietparteien über die Plattform gefunden haben, können diese sich anonym kontaktieren und austauschen. Anschließend können Besichtigungstermine zwischen den Mietparteien vereinbart werden. Wenn bei beiden Mietparteien nach Besichtigung der Wohnungen Interesse besteht, wird das bzw. werden die Wohnungsunternehmen über das Portal durch die Mieter kontaktiert. Der Tausch wird dann über die Wohnungsunternehmen abgewickelt. Die normalen Schritte, die zum Abschluss eines Mietvertrags notwendig sind, werden eingeleitet (u.a. Vorlage Einkommensnachweis, bei Bedarf Vorlage Berechtigung für eine Sozialwohnung). Es erfolgt auch eine Prüfung, ob in einer der beiden Tauschwohnungen eine Sanierung erforderlich ist. Wenn die Prüfung erfolgreich ist, können neue Mietverträge erstellt werden. Solange nicht beide Parteien die neuen Verträge unterschrieben haben, gelten die Wohnungen nicht als gekündigt. Ein wichtiger Aspekt ist, dass die neue Mieterin bzw. der Mieter in die Konditionen der Vormieterin bzw. des Vormieters eintritt. Es gibt keinen Preisnachlass oder ähnliches. Es wird lediglich der Mietvertrag zu den gleichen Konditionen getauscht. Dies ist laut Aussage des BBU erforderlich, da die Finanzierungen wohnungsgebunden sind und jede Wohnung entsprechend bewirtschaftet wird. Das ist unabhängig davon, ob es sich um eine geförderte oder nicht geförderte Wohnung handelt.

Ablauf

Die Fallzahlen der tatsächlich realisierten Wohnungstausche sind jedoch trotz großer Bemühungen überschaubar. Es haben sich seit Start des Portals zwar rund 130.000 Mieterinnen und Mieter auf der Plattform registriert, aber nur 650 Wohnungstausche wurden tatsächlich angestoßen, wovon 555 bereits abgeschlossen sind. Es wurden 267 Verfahren erfolgreich durchgeführt, das heißt, dass 534 Mietparteien auf diesem Wege umgezogen sind. Diese Zahl ist angesichts des Wohnungsbestandes der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen von ca. 350.000 Wohnungen und einem jährlichen Umzugsvolumen von 6 bis 8 % bzw. 15.000 Wohnungswechseln sehr gering.

Fallzahlen

2.2 Frankfurter Programm zum Wohnungstausch: Lokales Tauschangebot des Wohnungsamtes für geförderte Wohnungen

Das Wohnungstauschangebot der Stadt Frankfurt richtet sich an die Mieterinnen und Mieter der rund 30.000 preisgebundenen Wohnungen der Stadt. Im Rahmen des Frankfurter Programms zahlt die Stadt Frankfurt eine Umzugsprämie an Haushalte, die ihre zu große Sozialwohnung freigeben. Die Umzugsprämie liegt zwischen 750 und 2.500 €. Zudem gewährt die Stadt Frankfurt Zuschüsse zu den Renovierungskosten (bei eigener Ausführung pauschal bis zu 1.600 €, bei Ausführung von einer Fachfirma bis zu 5.600 €) und zu den Umzugskosten (bei eigener Ausführung pauschal von 800 bis 1.125 € und bei Ausführung von einer Fachfirma bis zu 2.250 €). Hinzu kommt die Befreiung von der Fehlbelegungsabgabe für 2 Jahre nach dem Einzug in die kleinere Wohnung (Mietvertragsbeginn). Der Gesamtprämienbetrag (Prämie und Zuschüsse) darf maximal 7.500 € betragen. Preisnachlässe bei den Mietverträgen gibt es nicht. Es wird die Miete der jeweils neuen Wohnung übernommen.

Tauschverfahren

Bei dem Wohnungstausch in Frankfurt am Main handelt es sich um einen Dreieckstausch. Dies bedeutet ein Haushalt zieht aus einer großen Wohnung in eine kleinere Wohnung, anschließend wird die neu freigewordene große Wohnung größengerecht vergeben. Beim Umzug werden die bestehenden Verträge aufgelöst und mit dem Neuvertrag wird die Miete angepasst.

Kein direkter Tausch

Die Stadt ist beim Wohnungstausch keine handelnde Person. Haushalte, die in einer preisgebundenen Wohnung wohnen und gerne tauschen möchten, treten mit einem Tauschwunsch an die Stadt heran, z. B. mit einem Antrag auf das Prämienprogramm oder wenn zwei Tauschpartner sich gefunden haben. Die Stadt prüft anschließend die Rahmenbedingungen und vollzieht den Tausch, wenn die Rahmenbedingungen stimmig sind.

Tausch auf Anfrage

Von den ca. 450.000 Mietwohnungen in Frankfurt a. M. sind etwa 30.000 Sozialwohnungen, der Anteil am Markt liegt damit unter 10 %. Die Marktrelevanz des Programms der Stadt Frankfurt ist sehr überschaubar: Im Jahr 2020 gab es insgesamt vier Umzüge im Rahmen des Programms.

Nischenprodukt

2.3 LEG Wohnen: Regionales Modellvorhaben von privatem Wohnungsunternehmen

Die LEG Wohnen ist ein börsennotiertes Wohnungsunternehmen mit einem räumlichen Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen. Sie verfügt über rund 145.000 Mietwohnungen und sieben Niederlassungen mit Vor-Ort-Büros. 2017 hat die LEG ein Modellvorhaben „Wohnen für Generationen“ durchgeführt. Das Modellvorhaben verfolgte die grundsätzliche Idee, einen Wohnungstausch zwischen Familien, die in kleinen Wohnungen wohnen und älteren Menschen, die in großen Wohnungen leben und sich gerne verkleinern möchten, zu ermöglichen.

Modellvorhaben

Im Zuge des Modellvorhabens wurden gezielt ältere Bewohnerinnen und Bewohner, die in größeren Wohnungen wohnen, angesprochen. Ihnen wurden die Vorteile des Tauschens dargelegt. Die Kundenzentren haben dann die Beratung übernommen und es wurden Unterstützungsleistungen (u.a. Beratung, Vermittlung von Umzugshelfern) vermittelt.

Ansprache Älterer

Mietersparnis

Bei einem Umzug von einer größeren Wohnung mit geringer Miete pro m² konnte die Mieterin bzw. der Mieter die gleiche Miete pro m² in die Tauschwohnung mitnehmen. In Summe reduziert sich so die Miete für die Mietpartei, die aus einer großen Wohnung auszieht, deutlich. Denn der in großen, langjährig vermieteten Wohnung häufig geringere Quadratmeterpreis bleibt in diesem Modell bestehen und wird auf die neue Fläche umgerechnet.

Es kamen auf diesem Weg insgesamt 12 Tausche zustande. Die LEG hatte sich mehr von diesem Modellvorhaben versprochen. Aktuell wird geprüft, ob die Aktion in weiteren passenden Quartieren (Quartiere mit einem gemischten Wohnungsbestand) durchgeführt werden soll. Insgesamt herrscht bei der LEG Düsseldorf Ernüchterung in Bezug auf das Thema Wohnungstausch.

kein Mengeneffekt

2.4 Koordinierungsstelle Wohnungstausch Potsdam: Lokales Tauschangebot mit persönlicher Beratung und Ansprache



Außenansicht des Vor-Ort-Büros

Quelle: <https://kollektiv-stadt sucht.com/wohnungstausch/>

In Potsdam wurde 2015 das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ins Leben gerufen. In einer Arbeitsgruppe im Rahmen des Bündnisses kam die Idee zur Etablierung des Wohnungstausches in Potsdam auf. Die Stadt Potsdam hat sich dabei aufgrund der Zielgruppe (ältere Menschen) bewusst gegen einen digitalen Ansatz entschieden. Es wurde eine Koordinierungsstelle für den Wohnungstausch aufgebaut, die mit einem Vor-Ort-Büro als Anlaufstelle für Wohnungstauschinteressierte dient. Das Angebot begann – pandemiebedingt 9 Monate später als geplant – im September 2020. Aufgrund des zweiten Lockdowns konnte die Koordinierungsstelle zu Beginn nur 6 Wochen geöffnet bleiben. Mittlerweile ist das Büro seit Juni 2021 wieder geöffnet. Obwohl das Angebot in der Zwischenzeit aufrechterhalten wurde, konnte in der Zeit die Zielstellung, den persönlichen

Vor-Ort-Büro

Kontakt mit Älteren zu forcieren, nicht erreicht werden. Auch die Zusammenarbeit mit Einrichtungen, die mit Älteren arbeiten, war aufgrund von Corona schwierig.

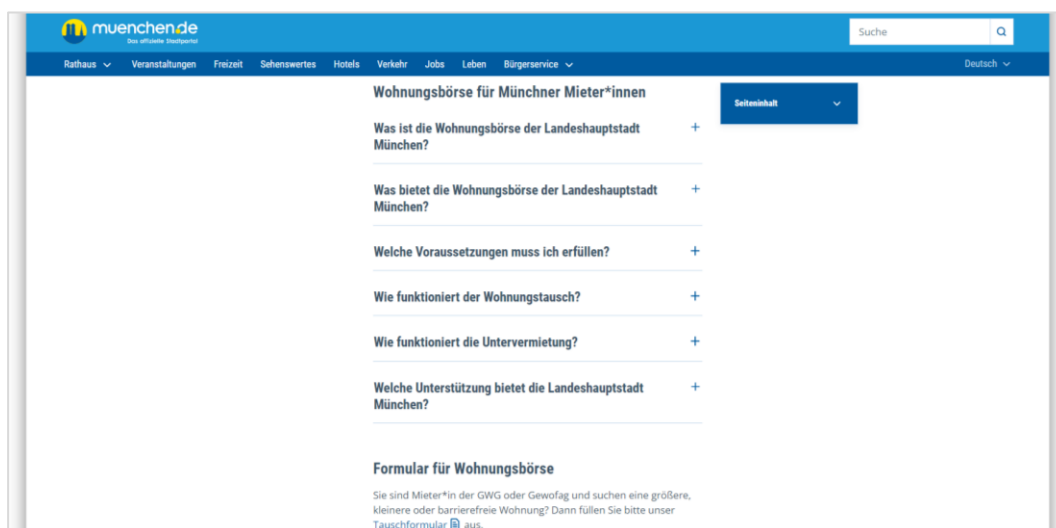
Die Koordinierungsstelle organisiert den Tausch für Genossenschaften, die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam, private Wohnungsbaugesellschaften und sozialgebundene Wohnungen. Da der eigentümerübergreifende Tausch fast unmöglich ist, fokussiert die Koordinierungsstelle bei der Suche auf Tauschmöglichkeiten in der gleichen Gesellschaft.

Tausch in einem Unternehmen

Bei Interessierten, die sich nach einem Erstgespräch in der Koordinierungsstelle dafür entscheiden, in den Datenpool für den Wohnungstausch aufgenommen zu werden, werden rund 50 Kriterien abgefragt, was die angebotene und die gewünschte Wohnung betrifft. Darauf aufbauend wird das Matching berechnet. Bis dato wurden 190 Haushalte in den Datenpool aufgenommen, bei 45-50 Haushalten wurde ein konkretes Wohnungstauschvorhaben verfolgt. Insgesamt wurden mehr als 700 Gespräche geführt. Es gab noch keinen abgeschlossenen Tausch. Aus der Arbeit der Koordinierungsstelle ist das „Nebenprodukt“ Wohnberatung entstanden, da es hierfür eine starke Nachfrage gibt.

Bisher kein Tausch

2.5 Wohnungsbörse München: Lokales Tauschangebot von zwei kommunalen Gesellschaften



Ansicht Informationsangebot der Stadt München im Internet

Quelle: <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsboerse.html>

Die seit Dezember 2020 aktive Wohnungstauschbörse in München ist ein Modellversuch der Stadt München. Das Angebot richtet sich an Mieterinnen und Mieter der freifinanzierten Wohnungen der städtischen Gesellschaften GWG und Gewofag. Etwa die Hälfte der Wohnungen der GWG sind freifinanziert, das entspricht ca. 15.000 Wohneinheiten.

Modellversuch der Stadt

Bei dem Wohnungstausch in München bleibt die Miete für die jeweilige Wohnung erhalten. Der Tauschpartner steigt in den unveränderten Mietvertrag seines Tauschpartners ein. Dies bedeutet, dass die Miete für die jeweilige Wohnung bestehen bleibt und kann dazu führen, dass Personen, die schon lange in einer größeren Wohnung leben und aufgrund der langen Mietdauer eine vergleichsweise niedrige Miete zahlen, sich bei einem Tausch finanziell verschlechtern. Die Spanne zwischen den Mietpreisen im Bestand und

Bedingungen

den Neuvertragsmieten gehen in München sehr weit auseinander. Wenn eine Mieterin oder ein Mieter Interesse an der Tauschbörse hat, kann sich die Person bei der Stadt melden. Ein entsprechendes Formular wird auch online auf der Seite der Stadt München bereitgestellt (<https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsboerse.html>). Die weitere Bearbeitung des Tauschgesuchs erfolgt derzeit manuell. Mieterinnen oder Mieter können den Gesellschaften keine Nachmieterin oder Nachmieter vorschlagen, da die Vergaben über die Stadt laufen. Die Tauschparteien werden anschließend den Wohnungsgesellschaften genannt, deren Ortsverwaltungen dann die restliche Abwicklung übernehmen. Aktuell ist der Aufwand für die Wohnungsbaugesellschaften gering, da kaum Tausche durchgeführt werden.

Seit Dezember 2020 wurden bei der GWG 6 Tausche vollzogen. Ab 2022 soll das Programm ausgeweitet werden und die Abwicklung über eine Internetseite funktionieren. Darüber hinaus ist eine Ausweitung des Wohnungstauschangebots gemeinsam mit den sozialen Genossenschaften geplant. Ein weiterer Baustein, der derzeit erarbeitet wird, ist die „Seniorenwohnung der Zukunft“. Dabei handelt es sich um einen Dreieckstausch, bei dem barrierefreie Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, in die Seniorinnen und Senioren ziehen können. Die damit freigezogenen großen Wohnungen sollen anschließend größengerecht vergeben werden.

Tauschvolumen

2.6 Tauschwohnung.com: Bundesweites professionelles Tauschportal



Ansicht der Website

Quelle: tauschwohnung.com

Die digitale Plattform tauschwohnung.com beinhaltet zwei Geschäftszweige. Zum einen können interessierte Privatanutzer direkt auf der Plattform bundesweit ihr Tauschgesuch einstellen und Tauschpartner suchen. Zum anderen verkauft die Plattform die technische Infrastruktur für ein digitales Tauschportal an Kommunen (u.a. Stadt Freiburg).

Interessierte können ein Profil ihrer Wohnung auf der Plattform erstellen und nach geeigneten Tauschpartnern suchen. Kontaktaufnahme und Absprachen mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter machen die Nutzerinnen und Nutzer selbst. Das Portal bietet zwei Zugangsarten: Mit dem kostenpflichtigen Premium-Account (9,99 Euro pro Monat) können die Nutzerinnen und Nutzer ein automatisiertes „Matching“ nutzen, ansonsten müssen sie in der kostenfreien Version selbst nach passenden Tauschangeboten suchen. Haben sich Tauschpartner gefunden, schlagen beide Mietparteien jeweils ihrer Vermieterin

Privatanutzer

bzw. ihrem Vermieter den Tauschpartner als Nachmieterin bzw. Nachmieter vor. Danach müssen beide Vermieterinnen bzw. Vermieter dem Wohnungstausch zustimmen. Die Abwicklung der Vertragsschließung erfolgt unabhängig vom Tauschportal. Die Kunden nutzen bei Registrierung zunächst den kostenfreien Zugang, wechseln dann für einen begrenzten Zeitraum (in der Regel zwei bis drei Monate) zum kostenpflichtigen Zugang.

Auf der Plattform gibt es aktuell circa 14.000 aktive Angebote, von denen 3 Tauschpaare/Tag erfolgreich sind. Als „Tausch“ wird dabei gewertet, wenn eine Nutzerin oder ein Nutzer ihr/sein Profil löscht und als Grund „erfolgreicher Tausch“ angibt. Das ergibt ein theoretisches Tauschpotenzial von rund 1.000 Wohnung pro Jahr

Tausche

Darüber hinaus kooperiert tauschwohnung.com seit 2020 mit verschiedenen Kommunen, um kommunale Tauschplattformen aufzusetzen (u.a. Düsseldorf und Freiburg). Tauschwohnung.com stellt dabei die technische Infrastruktur bereit und integriert die Wohnungstauschbörse in die Internetseite der Kommune. Dabei kann die Plattform an das Branding der Stadt angepasst und weitere Elemente, wie z. B. Videos implementiert werden. In Freiburg gibt es beispielsweise 354 aktive Angebote auf der neuen Plattform der Stadt Freiburg. Das Angebot der Kommune ist bei vollem Nutzungsumfang (inkl. automatisiertes Matching) kostenfrei.

Angebot für Kommunen



Ansicht der Freiburger Tauschplattform auf Basis von tauschwohnung.com

Quelle: <https://www.wohnungstausch.freiburg.de/>

Das Unternehmen tauschwohnung.com wird nebenberuflich betrieben. Der Gründer und Geschäftsführer hat während seines Studiums als Teil seiner Masterarbeit 2018 die Plattform aufgesetzt und betreibt diese nun weiter. Das für die Nutzer überwiegend kostenfreie Privatkundengeschäft über die Plattform tauschwohnung.com ist für das Unternehmen eher nebensächlich. Haupteinnahmequelle des Unternehmens ist die Einbindung der Wohnungstauschbörse in die Internetangebote der Kommunen. Für die Kommunen fallen folgende Kosten an: Das Aufsetzen einer Plattform kostet ca. 8.000-10.000 € und zusätzlich wird eine monatliche Lizenzgebühr von 2.000-3.000 € erhoben.

2.7 Übersicht befragte Tauschportale

	Berlin	Frankfurt am Main	LEG	Potsdam	München	Tauschwohnung.com
Gebiet	kommunal	Kommunal	Regional (NRW)	kommunal	kommunal	bundesweit
Hauptakteur	Kommunale Wohnungsunternehmen	Kommune	Privates Wohnungsunternehmen	Kommune	Kommune, kommunale Wohnungsunternehmen	Privates Unternehmen
Potenzielle Tauschwohnungen	350.000	30.000	145.000	18.000 ²	15.000	Gesamter Mietwohnungsbestand
Wohnraumförderung	alle	Nur geförderte	Alle	alle	Nur freifinanziert	alle
Zielgruppe	Ältere und Familien	Ältere und Familien	Ältere und Familien	Ältere und Familien	Ältere und Familien	alle
Ansprache	Mieterzeitung, Internetseite der WU, Aushänge	Auf Nachfrage der Mieterinnen und Mieter	Mieterzeitung, Internetseite des WU, persönliche Anschreiben	Mieterzeitungen, Öffentlichkeitsarbeit, Infostand, Aushänge	Mieterzeitung, Internetseite der WU und der Kommune	social Media, Anzeigen
Umsetzung	Digitales Portal, Beratung (Kundenbüro)	Beratung und Koordination (Amt für Wohnungswesen)	Beratung und Koordination (Kundenbüro)	Beratung und Koordination (separates Vor-Ort-Büro)	Beratung und Koordination	Digitales Portal

² Kommunalen Wohnungsbestand. Theoretisch richtet sich das Tauschangebot der Stadt an alle Mieter in Potsdam (Wohnungsbestand rund 92.000 WE, darunter 18.000 kommunale WE, 16.600 genossenschaftliche WE, 55.900 private WE (inkl. Selbstnutzer) und 1.100 Sonstige WE)

	Berlin	Frankfurt am Main	LEG	Potsdam	München	Tauschwohnung.com
Besondere Anreize	Tauschpartner steigen in den jeweils anderen Mietvertrag ein	Prämie bis 2.500 €, Zuschuss Renovierung bis 5.600 €, Umzugskosten bis 2.250€ Befreiung Fehlbelegungsabgabe (max. 7.500 €)	Miete pro m ² der vorherigen Wohnung wird jeweils mitgenommen	Kostenlose Beratung und Koordination, Vermittlung von Unterstützung	Miete pro m ² der vorherigen Wohnung wird jeweils mitgenommen	keine
Laufzeit seit	2018 ³	2018	2017	Sep. 2020	Dez. 2020	2018
Tausche	267 (seit 2018)	4 (in 2020)	12 (seit 2017)	keine	6 (in 2021)	Rund 1.000 pro Jahr ⁴

³ In Berlin wird bereits seit 2014 der Wohnungstausch aktiv unterstützt. In der hier beschriebenen Form läuft der Wohnungstausch seit 2018.

⁴ Als erfolgreiche Tausche wird gewertet, wenn ein Nutzer sein Tauschangebot unter Angabe des Grundes „Tausch erfolgreich“ aus dem Portal nimmt. Das passiert etwa 3-mal pro Tag. Daraus ergibt sich ein theoretisches Tauschvolumen von 1.000 Mietpaaren pro Jahr.

3. Zentrale Erkenntnisse

3.1 Zielgruppen

Wohnungstauschangebote haben die ausgewogenere Verteilung von Wohnraum und die Verbesserung der Flächennutzung zum Ziel. Aus diesem Grund liegt der **Fokus auf untergenutztem und überbelegtem Wohnraum**. Laut GdW liegt die Überversorgungsquote aktuell bei 30 %. Zahlreiche Haushalte leben demnach in „zu großen“ Wohnungen. Das bedeutet, dass es ein großes theoretisches Potenzial gibt, das mit Wohnungstauschangeboten adressiert werden kann.

Wohnungsgröße
nicht angemessen

Oft leben **ältere Menschen** allein oder zu zweit in einer familiengerechten, großen Wohnung. Sie sind bei Familiengründung in die Wohnung eingezogen, haben lange Zeit als Familien die Wohnung bewohnt und verbleiben nun nach Auszug der Kinder in der ehemaligen Familienwohnung. Gleichzeitig finden viele **Familien**, die in kleinen Wohnungen wohnen, auf dem freien Markt keine geeignete große Wohnung. Die meisten Tauschmodelle zielen darauf ab, diese beiden Gruppen für einen Wohnungstausch zu aktivieren. Die Plattform Tauschwohnung.com richtet sich darüber hinaus vor allem an jüngere Menschen, beispielsweise an Personen, die nach einer WG-Auflösung nach einer kleineren Wohnung suchen oder junge Paare, die sich aufgrund eines Kinderwunsches vergrößern möchten.

Potenzielle Tausch-
partner

Es handelt sich zumeist um **lokale Tausche** innerhalb einer Stadt und dort zumeist um Tausche innerhalb eines Wohnungsunternehmens (z.B. Potsdam, LEG). Tausche zwischen verschiedenen Gesellschaften sind je nach Modell möglich und werden praktiziert, sind aber schwieriger umzusetzen. Dabei ist es hilfreich, wenn wie in Berlin oder in München zuvor Verfahren für die Durchführung des **Tausches zwischen mehreren Gesellschaften** entwickelt wurden. Ein Tausch zwischen verschiedenen privaten Vermieterinnen und Vermietern ist ebenfalls möglich (z. B. über Tauschwohnung.com und auch in Potsdam). Dieser Tausch ist jedoch in hohem Maße von der Zustimmung der beiden Vermieter abhängig. Es werden in diesem Falle jeweils potenzielle Nachmieter vorgeschlagen. Gesonderte Bevorzugungen gibt es in dieser Kombination nicht. Die Hauptzielgruppe der Tauschangebote ist in den meisten Fällen die eigene Mieterschaft bzw. zusätzlich die Mieterschaft kooperierender Unternehmen (u. a. LEG, Berlin, München). Der **überregionale Tausch** ist bei Tauschwohnung.com möglich, spielt aber auch dort quantitativ **kaum eine Rolle**.

Lokaler Einzugsbe-
reich

Die meisten Modelle ermöglichen den Tausch zwischen zwei bewohnten Wohnungen. Es gibt jedoch auch den organisierten **Wohnungswechsel**, der vom Wohnungstausch zu unterscheiden ist. Dabei zieht eine Mietpartei aus einer großen Wohnung in eine **freie kleine Wohnung**. Anschließend kann die große Wohnung größengerecht vergeben werden. Dieses Modell wird beispielsweise in Frankfurt a. M. praktiziert. In angespannten Wohnungsmärkten ist dieses Modell aber sehr schwierig umzusetzen, da es nur sehr **geringe Leerstandsquoten** gibt. Das führt zu einem eingeschränkten Angebot an Wohnungen und hohen Mietpreisen bei den freien Wohnungen. Ein Wohnungswechsel kommt in angespannten Wohnungsmärkten nur selten zustande.

Tausch oder Wechsel

3.2 Zielgruppenansprache und Zugang zu den Angeboten

Vor allem die Ansprache der Seniorinnen und Senioren ist schwierig. In diesem Bereich werden **unterschiedliche Ansätze** verfolgt. Viele Programme haben neben dem Aufbau von **Online-Plattformen** bewusst auf die **Offline-Kommunikation** gesetzt, um die Zielgruppen „ältere Menschen“ zu erreichen. In Berlin haben beispielsweise sämtliche Haushalte einen Flyer erhalten. Auch wurde für die Älteren eine Möglichkeit eingeräumt, sich bei der Mietsachbearbeitung zu melden. Wenn die Personen noch keine E-Mail-Adresse haben, können sie auf Wunsch einen neuen Account zugewiesen bekommen. Zudem kann das Tauschangebot auch per Telefon oder persönlich in Anspruch genommen werden. Das Programm in Berlin wird auch in der Mieterzeitung und auf Mieterfesten publik gemacht, die vor allem von Älteren gelesen bzw. besucht werden.

Ansprache schwierig

Die Gesobau als eine der sechs landeseigenen Gesellschaften in Berlin hatte in Vergangenheit im Märkischen Viertel systematisch ältere Haushalte angeschrieben, auf das Tauschangebot hingewiesen und organisatorische Hilfe beim Umzug angeboten. Dafür hat das Unternehmen einen „Shitstorm“ erhalten, da die Bewohnerinnen und Bewohner dies als Aufforderung zum Umzug aufgenommen haben. Viele der angeschriebenen Seniorinnen und Senioren fühlten stark verunsichert und hatten Angst, dass ihnen nun die Wohnung weggenommen wird. Deshalb wird jetzt seitens der Gesobau und den anderen Berliner Wohnungsunternehmen nur noch sachlich und nüchtern informiert, damit kein Druck auf langjährige Mieterinnen und Mieter aufgebaut wird. Auch in Frankfurt a. M. werden ältere Haushalte nicht mehr gezielt angesprochen, da sich bei früheren Versuchen Menschen bedroht gefühlt hatten und **Angst hatten, nicht mehr in der Wohnung bleiben zu können**. In Frankfurt a. M. wird das Programm nicht besonders offensiv beworben. Bei Interesse muss man sich an das Amt für Wohnungswesen wenden, dies ist sowohl online als auch persönlich möglich.

Verunsicherung

Die LEG hat hingegen im Zuge des Modellvorhabens gezielt ältere Bewohnerinnen und Bewohner angeschrieben, die in größeren Wohnungen wohnen und ihnen die Vorteile des Tauschens dargelegt. Die Kundenzentren haben dann die Beratung übernommen. Es gab Beratungsangebote und die Vermittlung von Unterstützungsleistungen. Die LEG hat keine negativen Erfahrungen bei dieser Art der Ansprache gemacht.

Ansprache möglich

In Potsdam wird mit der Koordinierungsstelle ein anderer Ansatz verfolgt, um die Älteren zu erreichen. Ziel ist, durch ein **Vor-Ort-Büro** und den persönlichen Kontakt, die Ansprache zu erleichtern und Barrieren abzubauen. Um auf das neue Angebot aufmerksam zu machen, wurde zu Beginn viel Werbung in lokalen Printmedien gemacht. Pressemitteilungen der Landeshauptstadt Potsdam wurden von allen großen Medienvertretern aufgenommen. Auch die Eröffnung des Vor-Ort-Büros der Koordinierungsstelle fand ein großes Echo: Die Feierlichkeiten wurden von der Antenne Brandenburg, Deutschlandfunk und den großen Fernsehsendern aufgenommen. Darüber hinaus wurden in Supermärkten und Kirchen Flyer verteilt. Diese Maßnahme war jedoch in Bezug auf die Resonanz weniger erfolgreich als die Pressearbeit mit den Zeitungsartikeln. Anfang 2021 gab es den Versuch, den Erfolg mit der Werbung über Zeitungsartikel zu wiederholen. Dazu wurden Werbeanzeigen in Zeitungen geschaltet (Potsdamer Stadtnachrichten, Märkische Allgemeine Zeitung, Stadtteilzeitungen und kostenlose Zeitungen), doch auch dieser Versuch war weniger erfolgreich als die Zeitungsartikel 2020. Erfolgreich waren in 2021 auch Abrisszettel an Laternen. Ergänzend informiert die Koordinierungsstelle auf Stadtteilstesten mit Flyern, Informationsmaterial und Wohnungsinseraten.

Vor-Ort-Büro

Tauschwohnung.com wirbt auch über unterschiedliche **Social-Media-Kanäle** (Facebook, Pinterest, Instagram) sowie im Radio und im Internet.

Social Media

3.3 Personalaufwand

Die Organisation und Abwicklung von Wohnungstauschen sind für die beteiligten Akteure aufwendig und zeitintensiv. Das betrifft sowohl die Modelle, die auf digitale Vermittlungsplattformen setzen, wie auch die Modelle, die die persönliche Beratung in den Mittelpunkt stellen.

Zeitintensiv

Zwar können kommunale digitale Tauschangebote zu überschaubaren Kosten über das Portal tauschwohnungen.com eingerichtet werden. Eine angepasste Integration der Tauschplattform in die Website der Kommune ist problemlos möglich. Der anschließende administrative Prozess zur Abwicklung des Tausches bleibt jedoch bestehen (z.B. Besichtigungen, Wohnungsübergabe, Mietvertragsgestaltung).

Digitale Lösung überschaubar

Da insbesondere für ältere Haushalte nur wenig Anreize bestehen, aus ihrer Wohnung auszuziehen, bedarf es hier einer individuellen Beratung und praktischen Unterstützung während des gesamten Prozesses (u.a. Ansprache, Koordination, Kommunikation, Abwicklung inkl. Umzugshilfe und „Ausmisten“).

Persönliche Begleitung

3.4 Nachgefragte Objekte

Auf dem Wohnungsmarkt gibt es eine besonders große **Lücke zwischen dem Angebot und der Nachfrage von großen Wohnungen**. Denn große Wohnungen ab 4 Zimmern werden stark nachgefragt und nur wenige Wohnungen werden in dieser Kategorie angeboten. Dies spiegelt sich auch in der Nachfrage von Wohnungstauschangeboten wider. Im Berliner Modell kommen beispielsweise auf einen Haushalt, der sich verkleinern möchte, fünf Haushalte, die sich vergrößern möchten. Bei Tauschwohnung.com wünschen sich 60 % der Interessierten eine größere Wohnung, 30 % eine kleinere Wohnung und 10 % eine gleich große Wohnung (z. B. in einer anderen Stadt oder in einem anderen Stadtviertel). Im Datenpool der Koordinierungsstelle in Potsdam befinden sich zu 15 % interessierte Seniorinnen und Senioren, 60 % Familien und 25 % sonstige Interessierte (z. B. Menschen, wo sich durch Homeoffice, Kinder oder eine Trennung etwas geändert hat). Das Verhältnis spiegelt sich auch in den nachgefragten Wohnungsgrößen in Potsdam wider: ca. 60 % möchten sich vergrößern und 25 % möchten sich verkleinern.

Mismatch

Die im Rahmen des Wohnungstauschs angebotenen Wohnungen hängen vom Modell ab. In Berlin ist ein Wohnungstausch innerhalb des gesamten Bestands der landeseigenen Wohnungsunternehmen möglich. Dabei ist zu beachten, dass der Wohnungsbestand der Landeseigenen nicht sehr divers ist. Es handelt sich zumeist um Gebäude der 1960er, 1970er und 1980er Jahre. In München ist ein Wohnungstausch im Bestand der GWG und Gewofag nur im frei finanzierten Segment – nicht aber bei den sozial geförderten Wohnungen – möglich. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnungen der Münchener Gesellschaften insgesamt sehr klein sind, sodass auch eine 4-Zimmerwohnung nur 68 m² haben kann. Die Plattform Tauschwohnung.com enthält sehr viele unterschiedliche Objekte, sodass fast alle Wohnungstypen dort angeboten werden. Die Koordinierungsstelle Wohnungstausch Potsdam bietet den Wohnungstausch für Genossenschaften, die kommunale Gesellschaft ProPotsdam, private Wohnungen und auch Sozialwohnungen an. 10 % der

Auswahl begrenzt

angebotenen Objekte liegen bei Genossenschaften, 40 % bei der Pro Potsdam, die restlichen Objekte befinden sich in der Hand von Privaten. Ein eigentümerübergreifender Tausch ist in Potsdam mit vielen Hürden verbunden.

3.5 Konditionen und Anreizstrukturen

Mieterinnen und Mieter

Die verschiedenen Modelle haben unterschiedliche Konditionen und Anreizstrukturen für den Wohnungstausch entwickelt. Einige Modelle haben mit vorher ausgehandelten Verfahren versucht, den Wohnungstausch zu erleichtern. So gibt es Modelle (z. B. in Berlin) bei denen die tauschenden Mietparteien jeweils **in den laufenden Mietvertrag** der anderen Mietpartei **einsteigen**. Hintergrund ist, dass die Finanzierung wohnungsgebunden ist. Bei anderen Modellen (z. B. in München) bleibt die Miethöhe für die jeweilige Wohnung bestehen, es wird jedoch **ein neuer Mietvertrag** vereinbart. In anderen Modellen (z. B. LEG Wohnen) kann der **Quadratmeterpreis mitgenommen** werden.

Vertragsmodelle

Weitere Modelle (z. B. in Frankfurt a. M.) legen den Fokus auf finanzielle Anreize in Form von **Prämien und Zuschüssen**. Es können eine Umzugsprämie (750 bis 2.500 €) sowie Zuschüsse zu den Renovierungskosten (1.600 bis 5.600 €) und zu den Umzugskosten (800 bis 2.250 €) gewährt werden. Hinzu kommt die Befreiung von der Fehlbelegungsabgabe für 2 Jahre nach dem Einzug in die kleinere Wohnung (Mietvertragsbeginn). Der Gesamtprämienbetrag (Prämie und Zuschüsse) darf maximal 7.500 € betragen. Die Einführung finanzieller Anreize wird auch bei anderen Modellen (z. B. in Berlin) diskutiert. Dagegen spricht in den Argumentationen die in bisher erprobten Modellen eher geringe Reichweite der finanziellen Anreize. Denn die zentralen Hemmnisse (siehe 3.7) betreffen in den meisten Fällen nicht die finanziellen Hürden.

Finanzielle Anreize

In Potsdam wurde ein anderer Weg erprobt. Dabei wurde der Fokus auf Anreizstrukturen in Form von **persönlicher Beratung** gelegt. Es wurde ein Vor-Ort-Büro eingerichtet, das sehr stark nachgefragt wurde. Interessierte können sich persönlich beraten lassen und werden über den gesamten Tauschprozess hinweg begleitet. Es gibt kein eingespieltes Verfahren für den Tausch, dieser wird bei jedem Tauschpaar individuell erarbeitet. Die starke Nachfrage bei der Koordinierungsstelle Wohnungstausch hat einen Bedarf auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt aufgezeigt. Dieser betraf jedoch nicht vordergründig den Wohnungstausch. Stattdessen bot die Koordinierungsstelle Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, mit einem konkreten Anlass eine generelle Wohnberatung in Anspruch zu nehmen. Das **Nebenprodukt Wohnberatung** hat einen großen Teil der Arbeit der Koordinierungsstelle Wohnungstausch ausgemacht. Aufgrund des Bedarfes wurde beispielsweise auch eine Broschüre als Wegweiser für den Wohnungsmarkt erstellt.

Beratung

Vermieterinnen und Vermieter

Landeseigene bzw. kommunale Wohnungsunternehmen sind an die Weisungen des Landes bzw. der Stadt gebunden. Der **politische Wille** kann somit den Aufbau eines Angebotes für Wohnungstausch lenken. Für Vermieterinnen und Vermieter attraktiv ist, dass in vielen Modellen ein (meist höherer) Quadratmeterpreis für die größere Wohnung erzielt wird, sodass die **Mieteinnahmen insgesamt steigen**. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Wohnungsunternehmen trotzdem Mindereinnahmen im Vergleich zu einer „normalen“ Neuvermietung in Kauf nehmen. Diese Nachteile ergeben sich z. B. durch den Ver-

Politischer Wille

zicht auf Mietsteigerungen, die bei einer „normalen“ Neuvermietung möglich wären. Aufgrund der bisher geringen Tauschfälle und des insgesamt größeren Bestandes sind diese Mindereinnahmen jedoch überschaubar.

57 % der privaten Vermieterinnen und Vermieter vermieten **nur eine Wohnung**. Bei einem kleinen Wohnungsbestand sind die Möglichkeiten für einen Wohnungstausch innerhalb des Bestands stark eingeschränkt. Bei privaten Eigentümern mit einem größeren Bestand (z. B. ein größeres Miethaus) könnte ein Wohnungstausch innerhalb eines Gebäudes auf den ersten Blick attraktiv scheinen. Dabei ergeben sich jedoch auch Hürden, beispielsweise aus der Sanierungsbedürftigkeit der Wohnung oder der Frage, ob die Vermietung auf dem freien Markt rentierlicher wäre.

Private Vermieter

Für Private Vermieterinnen und Vermieter ist es wichtig, dass ein **neuer Mietvertrag** zustande kommt. Laut Befragungen von Haus & Grund führen ein Viertel der privaten Vermieterinnen und Vermieter Mieterhöhungen und -anpassungen ausschließlich bei Mieterwechsel durch, sodass sie auf neue Verträge angewiesen sind. Zudem ist die **Freiwilligkeit** von zentraler Relevanz. Das bedeutet, dass die **Mieterwahl** der Vermieterin/dem Vermieter überlassen bleiben soll. Aufgrund der sehr heterogenen Eigentümerstruktur mit vielen privaten Vermietern, die nur einige oder wenige Wohnungen anbieten, wäre eher ein Nachmietervorschlag als ein Wohnungstausch attraktiv.

Vertragsfreiheit

Die **Zustimmung der Vermieterinnen und Vermieter** ist für einen erfolgreichen Wohnungstausch zentral. Dies ist bei den Modellen der kommunalen Wohnungsunternehmen aufgrund einer Einigung und der Bereitschaft der Unternehmen bereits geschehen. Die Erfahrung von Tauschwohnung.com zeigt, dass Vermieterinnen und Vermieter auch generell für einen Wohnungstausch offen sind. Wichtig ist dabei, dass sie das Konzept kennen. Meist wollen die privaten Vermieterinnen und Vermieter 1-3 Nachmieterinnen oder -mieter vorgeschlagen bekommen.

Zustimmung

Exkurs: Recht auf Wohnungstausch

Derzeit wird in der politischen und in der fachlichen Diskussion immer wieder ein „**Recht auf Wohnungstausch**“ diskutiert. Kritikerinnen und Kritiker sehen hierin einen zu starken Eingriff in das private Eigentum, das gleichzeitig zu keinen großen Erfolgen beim Zustandekommen von Wohnungstauschen führt. Befürworterinnen und Befürworter sehen darin hingegen die Chance den Wohnungstausch zu stärken, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen und den Mengeneffekt zu erhöhen.

In Österreich gibt es bereits ein solches „Recht auf Wohnungstausch“. Dieses ist im §13 des Mietrechtsgesetzes (MRG) geregelt. Zwei Mieterinnen/Mieter können den Vertrag der jeweils anderen Mietpartei übernehmen. Dabei muss es sich um Mietverhältnisse handeln, die seit mindestens fünf Jahren bestehen. Auch müssen beide Wohnungen in der gleichen Kommune liegen. Es muss ein wichtiger sozialer, gesundheitlicher oder beruflicher Grund vorliegen (beispielsweise Bedarf einer größeren Wohnung für eine Familie). Die Objekte müssen dem Wohnbedürfnis der jeweils zukünftigen Mietpartei entsprechen. Die Vermieterin oder der Vermieter kann den Mietpreis beim Wohnungstausch auf den aktuellen Richtwert anheben. Dadurch kann es passieren, dass die Person, die aus der größeren (preiswerteren) Wohnung auszieht, am Ende genauso viel oder mehr zahlt, wie zuvor.

Bei den sogenannten Gemeindewohnungen in Wien ist ein Wohnungstausch bereits nach zwei Jahren möglich. Jährlich werden 9.000-10.000 Gemeindewohnungen neu vermietet. Im Jahr 2014 kam es dabei zu 170 Tauschen, sodass der Mengeneffekt überschaubar ist.

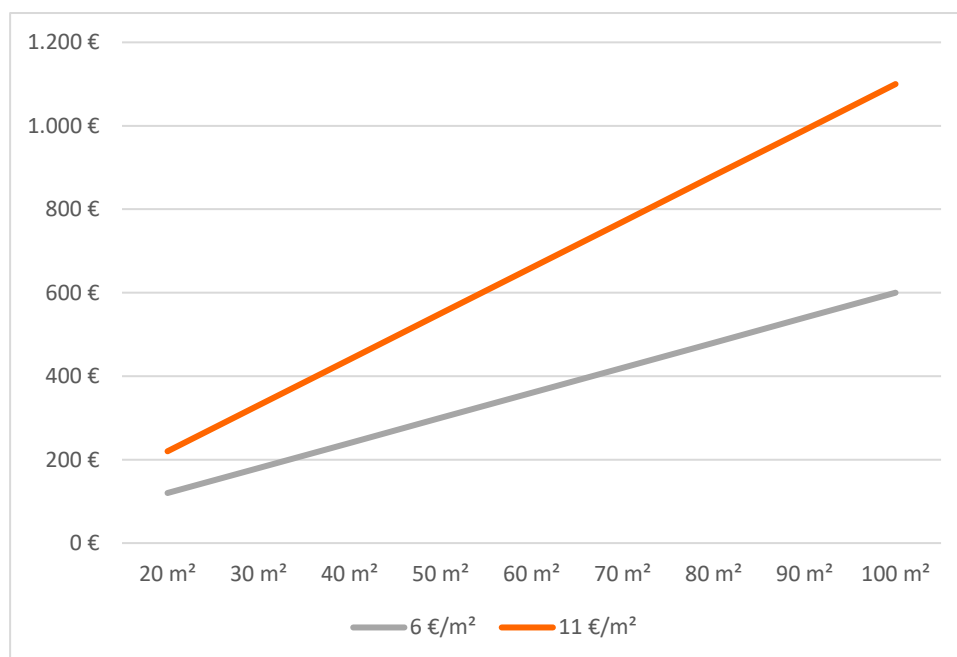
Grundsätzlich gilt der Paragraf auch für geförderte Objekte. Ein echter Wohnungstausch findet hier aber eigentlich nie statt. Wenn im Vertrag ein „Präsentationsrecht“ vereinbart wurde, kann wechselseitig eine Nachmieterin oder ein Nachmieter vorgeschlagen werden. Wenn keine Gründe dagegensprechen, stimmt die gemeinnützige Bauvereinigung meist zu. Dabei werden im Gegensatz zum „normalen“ Wohnungstausch neue Verträge vereinbart.

Tauschnutzen

Damit sich die Mietparteien für einen Wohnungstausch entscheiden, ist es zentral, dass beide einen Nutzen aus dem Tausch ziehen. Der Nutzen für die Mietpartei, die aus einer kleineren Wohnung auszieht und diese mit einer größeren Wohnung tauscht, liegt auf der Hand: Der Haushalt gewinnt an zusätzlicher Wohnfläche. Bei der anderen Mietpartei, die aus einer großen Wohnung in eine kleinere Wohnung zieht, sieht die Ermittlung des Nutzens des Tausches komplexer aus. Wichtig ist sicherlich, dass die Mieterin oder der Mieter nach dem Tausch zumindest nicht mehr Miete zahlen muss als zuvor. Die untenstehende Grafik zeigt die Preisunterschiede im Mietpreis insgesamt bei Mitnahme des m²-Preises, die bei manchen der vorgestellten Modelle ermöglicht wird.

Vorteile des Tausches

Abbildung 1: Mietpreis nach Wohnungsgrößen bei Mitnahme des m²-Preises

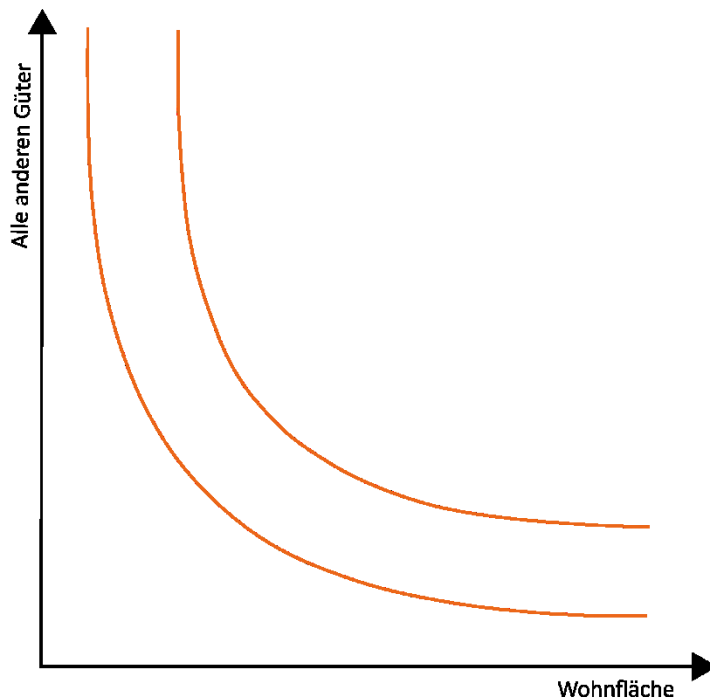


© empirica

Der Preis allein genügt aber oft nicht, um Mieterinnen und Mieter zu einem Wohnungstausch in eine kleinere Wohnung zu bewegen. Die untenstehende Nutzenfunktion zeigt schematisch alle Kombinationen der Wohnfläche und aller anderen Güter, die den gleichen Nutzen bringen. Man geht davon aus, dass die Haushalte eine ausgewogene Mischung der Güter den beiden Extremen vorziehen. Deshalb handelt es sich um eine Exponentialfunktion. Mit einer Zunahme aller anderen Güter nimmt die Wohnfläche, die der Einzelne für ein Mehr an allen anderen Gütern aufzugeben bereit ist, immer mehr ab. Die anderen Güter bringt einen zusätzlichen Nutzen, ersetzen die Wohnfläche aber nicht perfekt. Dabei spielt es eine Rolle, wie der Haushalt zu Beginn individuell aufgestellt ist. Kann sich die Mietpartei zu Beginn die Miete für die große Wohnung nur sehr knapp leisten,

wird sich ein Wohnungstausch schon bei einer geringfügig günstigeren Wohnung schnell lohnen. Stellt die Leistbarkeit der Wohnung jedoch keine große Herausforderung dar, wird der Wohnungstausch unattraktiver und andere zusätzliche „Güter“ (z. B. Barrierefreiheit, bessere Lage) werden notwendig, um den Nutzen für einen Tausch in eine kleinere Wohnung auszugleichen.

Abbildung 2: Nutzenfunktion



© empirica

3.6 Mengengerüst und Marktrelevanz

Bei allen laufenden Modellen werden **bisher keine relevanten Mengeneffekte** erzielt: (Stand 11/ 2021)

Geringes Tauschvolumen

- In Frankfurt sind 2020 **vier** Tausche zustande gekommen,
- bei der LEG waren es im Jahr 2017 **12**,
- in München seit Beginn des Programms Ende 2020 **sechs** und
- in Potsdam wurde seit Aufnahme des Programms im September 2020 noch **kein Tausch** erfolgreich durchgeführt.
- In Berlin wurden seit Beginn des Programms 2018 267 Verfahren erfolgreich abgeschlossen, sodass 534 Haushalte auf diesem Weg eine neue Wohnung gefunden haben.
- über das Portal tauschwohnung.com kommen **täglich 3 Tausche** zustande,

Angesichts des jährlichen Neu- und Wiedervertragswesens in Berlin sind auch die Tauschzahlen in Berlin als eher gering einzuschätzen. Bei einer Fluktuationsrate von 5 % bei den

landeseigenen Wohnungsunternehmen werden jährlich 15.000 Wohnungen neuvermietet (267 Tausche innerhalb von drei Jahren (bzw. knapp 100 Wohnungen pro Jahr) sind ein eher geringes Tauschvolumen). Bei Tauschwohnung.com kommen täglich 3 Tausche zustande (Abmeldung aus dem Portal mit dem Grund „Tauschmöglichkeit gefunden“). Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Zahl der tatsächlich zustande kommenden Tausche deutlich unter der dem rechnerisch ermittelten jährlichen bundesweiten Tauschvolumen von rund 1.000 liegt. Ob die gefundene Tauschmöglichkeit tatsächlich umgesetzt wurde, ist nicht bekannt. Die Marktrelevanz ist somit in allen Modellen bisher überschaubar.

Unterschiede, die sich aus dem Verhältnis zwischen Mietpartei und Vermieterin oder Vermieter ergeben, sind nicht erkennbar. Es ist jedoch anzumerken, dass besonders bei städtischen Wohnungsunternehmen Seniorinnen und Senioren weniger Gründe haben, ihre Wohnung zu tauschen, da die Unternehmen sehr gute Konditionen bieten. Altruistische Anreize für den Wohnungstausch sind meist gering ausgeprägt.

Das Potenzial für den Wohnungstausch bei Genossenschaften ist auf angespannten Wohnungsmärkten sehr eingeschränkt. Denn die Satzungen der Genossenschaften legen fest, dass zuerst die Mitglieder bedient werden müssen. In angespannten Wohnungsmärkten gibt es Wartelisten für die Genossenschaftsmitglieder, die gemäß der Satzung zuerst Anspruch auf eine Wohnung haben. Einige Genossenschaften in Berlin haben vor 10 Jahren versucht, den Wohnungstausch zu ermöglichen. Dabei wurde angeboten, dass ein Haushalt, der in eine kleinere Wohnung ziehen möchte, den aktuellen Quadratmeterpreis plus 1 € mitnehmen konnte. Das Modell hat keine große Resonanz erzielt.

Besonderheit Genossenschaften

3.7 Zentrale Hemmnisse

Die Zahlen verdeutlichen, dass das Wohnungstauschangebot recht einseitig nachgefragt wird. **Der Druck, aus einer zu großen Wohnung auszuziehen, ist deutlich geringer, als der, aus einer zu kleinen Wohnung auszuziehen.** Aus diesem Grund ergeben sich deutlich mehr Hemmnisse im Zusammenhang mit der Motivation von Seniorinnen und Senioren für den Wohnungstausch.

Nur einseitiger Handlungsdruck

Finanzielle Aspekte

Aufgrund der geringeren Einkünfte von Seniorinnen und Senioren durch das Rentenalter, könnte ein zentrales Element für die Inanspruchnahme von Wohnungstauschangeboten eine geringere Miete der getauschten Wohnung sein. Die Annahme dabei ist, dass man in einer kleineren Wohnung eine geringere Miete zahlt als in einer größeren Wohnung. Die Praxis sieht jedoch anders aus. Denn je älter der Mietvertrag ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Quadratmeterpreis deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Abschluss eines neuen Vertrags liegt. Seniorinnen und Senioren verfügen oftmals über solche **Altverträge**. Gleichzeitig wird bei der Preisbildung auf dem Markt i. d. R. bei **kleineren Wohnungen meist ein höherer Quadratmeterpreis** als bei großen Wohnungen angesetzt. Dadurch kann der Wohnungstausch gleich zweifach unrentabel sein.

Finanzielle Anreize nicht gegeben

Ein zentraler Aspekt ist unabhängig von der Rentierlichkeit eines Wohnungstausches auch, dass es für Seniorinnen und Senioren wenige Gründe für einen Umzug gibt, **wenn sie sich die größere Wohnung leisten können.**

keine Umzugsgründe

In Frankfurt a. M. gibt es beispielsweise eine beobachtbare Tendenz, dass die **Umzugswilligkeit auf allen Märkten abnimmt**, weil der Markt angespannt ist und es keine Perspek-

Umzugswille

tive auf bezahlbare Wohnungen gibt. Bei Sozialwohnungen gibt es eine rückläufige Fluktuationsrate. Es gibt zwar eine Fehlbelegungsabgabe, aber die Mietwohnungen auf dem freien Markt sind trotzdem doppelt so teuer wie die Sozialwohnungen, sodass die Haushalte lieber in der Sozialwohnung bleiben und die Fehlbelegungsabgabe zahlen. Es kann sein, dass die Tendenz durch Corona verstärkt wurde, aber insgesamt sind die Haushalte zurückhaltend. Weiterer negativer Effekt für die Umzugsbereitschaft ist, dass **Leistungsbezieher für die Wohnkosten KdU** erhalten, sodass sie kein großes Interesse an einem Umzug in eine kleinere Wohnung haben, da die Kosten sowieso getragen werden.

Ein weiteres Hemmnis auf der Seite der Vermieterinnen und Vermieter ist, dass die **Miet-erhöhungspotenziale**, die auf dem freien Markt erzielt werden könnten, beim Wohnungstausch nicht realisiert werden. Zwar erhöhen sich die Mieteinnahmen auch bei Mitnahme des höheren Quadratmeterpreises aus der kleineren Wohnung in die größere Wohnung, die erzielbare Miete liegt jedoch unter der Miete, die bei einer Neuvermietung erzielt werden könnte

Mieterhöhungspotenziale nicht ausgeschöpft

Wohnungsgrößen

Ein Hemmnis kann auch das Angebot auf dem Wohnungsmarkt an sich sein. So sind in **München die Vierzimmerwohnungen der Wohnungsunternehmen oftmals sehr klein** (z. B. nur 68 m²), sodass der Wohnungstausch aufgrund einer Überforderung der Seniorinnen oder Senioren durch die große Wohnfläche unwahrscheinlich ist. In Hessen bzw. Frankfurt a.M. steht der **Kontrast zwischen Landesvorgaben und dem realen Angebot** dem Erfolg des Wohnungstausches im Weg. Die hessische Landesvorgabe zur Vergabe von Sozialwohnungen sieht vor:

- 1-Personenhaushalt: max. 2 Zimmer und max. 50 m²
- 2-Personenhaushalt: max. 2 Zimmer und max. 60 m²

Die Realität im Wohnungsbestand sieht jedoch wie folgt aus:

- 1-Zimmerwohnungen mit 20 m² bis 2-Zimmerwohnungen mit 50 m²
- Im Durchschnitt 1,5-Zimmerwohnungen mit 40 m² und 1-Zimmerwohnungen mit 35 m²

Aufgrund des ungeeigneten Angebots und der Landesvorgabe ist ein Tausch unattraktiv, sodass viele Haushalte lieber in ihrer Vierzimmerwohnung bleiben. Ausnahmeregelungen zur Landesvorgabe wären zwar möglich, aber dann wäre auch der wohnungswirtschaftliche Wert des Tausches geringer.

Privatvermieterinnen und -vermieter sind trotz der grundsätzlichen Offenheit für Wohnungstausch **eher auf Zuschläge durch eine Neuvermietung** aus. Denn insbesondere private Vermieter erhöhen ihre Miete im Gegensatz zu den großen Gesellschaften nur bei Neuvermietung. Eine große Wohnung kann auch auf dem freien Markt ohne Probleme zu einem höheren Preis neuvermietet werden.

Emotionale Aspekte

Da der Handlungsdruck bei den älteren Haushalten in der Regel nicht besonders groß ist, müssen die potenziellen Tauschwohnungen in vielerlei Hinsicht sehr gut zu den Wünschen der Seniorinnen und Senioren passen. Ein großes Hemmnis ist dabei auch die Unentschlossenheit der Mieterinnen und Mieter. Oft scheitert ein Wohnungstausch am „**Bauch-**

kein Handlungsdruck

gefühl“ der Seniorinnen und Senioren. Dies kann im Zusammenhang zur emotionalen Bindung stehen, die man zur Wohnung aufgebaut hat. Eine Rolle spielt dabei auch die vertraute **Umgebung**, an die sich die Haushalte durch die lange Wohndauer in dem Stadtteil gewöhnt haben. Auch die Erfahrungen der LEG zeigen, dass die emotionale Bindung an die Familienwohnung sehr ausgeprägt ist. Veränderungen werden bei Älteren oftmals mit großer Sorge betrachtet. Diese Sorgen stehen einem Wohnungstausch auch bei individueller Beratung, der Vermittlung von Unterstützung und auch finanziellen Anreizen entgegen.

Ein weiteres Hemmnis in diesem Zusammenhang stellt die **(teilweise) Auflösung des Hausstandes** dar. Denn wenn sich ein älterer Haushalt verkleinert, muss man sich damit auseinandersetzen, was mit den Möbeln passiert. Das kann ein komplexes, emotionales Thema sein, das zum kurzfristigen Abspringen einer Tauschpartei im bereits begonnenen Tauschverfahren führen kann.

Hausstand

Häufig kommt der Umzug im höheren Alter nur dann in Betracht, wenn das selbstständige Leben nicht mehr funktioniert und **vermehrt Unterstützung** benötigt wird. Diese Haushalte ziehen dann jedoch häufig in ein betreutes Wohnen oder eine sonstige Wohnform für Ältere. Dadurch werden die Wohnungen frei, aber nicht als Tauschwohnung, sondern für die normale Neuvermietung.

Umzug erst bei Unterstützungsbefehl

Es sind somit eher psychologische Gründe, die den Wechsel aus einer großen in eine kleine Wohnung antreiben können. Es braucht einen persönlichen Anreiz (Familie, Amt, Vermieter, Sozialarbeiter). Tausche kamen bei vielen Modellen (u. a. bei der LEG) nur dann zustande, wenn **die Kinder oder Enkelkinder den Prozess begleitet** und unterstützt haben. Eine externe Begleitung kann ebenfalls hilfreich sein, erzielt aber nicht die gleiche Wirkung (siehe 2.4).

Hemmnisse im Prozess

Bei angestoßenen Verfahren kann es im Rahmen der Prüfung der Rahmenbedingungen zu Problemen kommen. So spielt u. a. in Berlin und Potsdam bei nicht erfolgreichen Verfahren vielfach die Frage der **Berechtigung für eine Sozialwohnung** eine Rolle. Beispielsweise ist der Mietpartei in vielen Fällen gar nicht bewusst, dass es sich um eine Sozialwohnung handelt oder dass ihr Anspruch auf eine geförderte Wohnung wegen des zwischenzeitlich gestiegenen Einkommens nicht mehr gilt.

Sozialbindung

Im Falle eines Wohnungstausches prüfen die Wohnungsbaugesellschaften auch, ob die jeweiligen Wohnungen einen Sanierungsbedarf haben. Häufig sind in lange bewohnten Wohnungen die Bäder nicht mehr zeitgemäß oder die Elektroinstallation muss erneuert werden. Muss die Wohnung zunächst saniert werden, ist ein direkter Tausch nur bedingt möglich. Entweder muss vorübergehend ein Ersatzquartier gefunden oder die Sanierung muss in bewohntem Zustand durchgeführt werden. Beide Lösungen wirkten sich eher nachteilig auf das Zustandekommen eines Tausches aus.

Sanierungsbedarf

Eine **logistische Herausforderung** ergibt sich zudem aus dem Wohnungstausch zwischen zwei bewohnten Wohnungen. Der **Umzug** muss so organisiert werden, dass morgens der Auszug und nachmittags der Einzug stattfindet. Gleichzeitig zieht man in eine bewohnte Wohnung mit einem entsprechenden **bewohnten Zustand**, die bewohnt renoviert werden muss. Das schreckt viele Mieterinnen und Mieter ab. Der Aufwand, eine Zwischenwohnung zu nutzen (wurde z. B. von der LEG angeboten), wird häufig als zu hoch eingeschätzt.

Logistik schwer

4. Zusammenfassung und Ausblick

Mit den Wohnungstauschangeboten soll eine **ausgewogenere und angemessene Verteilung des Wohnraums** auf den Wohnungsmärkten erzielt werden. Die Idee, dass ältere Haushalte aus ihren zu groß gewordenen Wohnungen in eine kleinere Wohnung umziehen, und die größere Wohnung dann wieder Familien zur Verfügung steht, ist zunächst logisch und einleuchtend. In der Praxis ergeben sich jedoch an diversen Stellen im Tauschprozess Stolpersteine und Hemmnisse.

Praktische Hemmnisse:

- Die Tauschparteien müssen zunächst eine **passende Wohnung finden**. Es ist herausfordernd, dass zwei Mietparteien etwas Passendes finden, aber über die Online-Portale und auch über die persönliche Beratung ist dies bereits möglich. Für ältere Haushalte müssen sehr viele Aspekte in der neuen Wohnung passen (u.a. Grundriss, Lage der Wohnung im Haus, Umfeld, gewohnter Stadtteil, Wegeverbindungen zu den gewohnten Einrichtungen wie Ärzte und Einkaufsgelegenheiten).
- Außerdem ist die **Nachfrage nach großen Wohnungen wesentlich größer** als das Angebot. Auf eine angebotene große Wohnung kommen vier bis fünf Tauschgesuche, die eine kleine Wohnung anbieten.

Finanzielle Hemmnisse:

- Häufig ist die größere, **langjährig vermietete Wohnung günstiger** als die neue kleinere Wohnung. Verschiedene Ansätze, wie das „Mitnehmen der Miete pro m²“, tragen dazu bei, diese finanziellen Nachteile auszugleichen. Dieses Modell wird jedoch nicht überall angewendet.
- Auch ein **Umzug** und eine ggf. notwendige **Renovierung** der Wohnung **kostet Geld**. Hier gibt es vereinzelt Ansätze, diese Kosten durch Zuschüsse zu reduzieren.
- Für Vermieterinnen und Vermieter ist ein Wohnungstausch, bei dem die Partner jeweils in den Vertrag des anderen einsteigen finanziell unattraktiv, da in diesem Fall die **Mieterhöhungsspielräume** bei Neuvertragsabschluss **nicht ausgeschöpft** werden können.

Administrative Hemmnisse:

- Die Vermieterinnen und Vermieter müssen die jeweils neue Mieterin bzw. den neuen Mieter akzeptieren. Das bedeutet, dass die **Einkommen** beider Mietparteien den Anforderungen bei Mietvertragsabschluss entsprechen muss.
- Im Falle von Wohnungen mit **Belegungsbindungen** müssen beide Mietparteien die jeweiligen Voraussetzungen für den Bezug der jeweils anderen Wohnung erfüllen.
- Der **Unterstützungsaufwand** insbesondere für ältere Haushalte ist groß. Der gesamte Prozess muss personell begleitet werden (u.a. Ansprache, Koordination, Kommunikation, Abwicklung inkl. Umzugshilfe). Wenn diese Aufgaben nicht durch Familienmitglieder übernommen werden, bedarf es externen Unterstützung.

Emotionale Hemmnisse:

- Insbesondere ältere Haushalte sind emotional sehr mit ihrem Zuhause verbunden. Das betrifft die Wohnung selbst, aber auch das Haus und das Wohnumfeld. Eine Änderung der Gewohnheiten fällt vielen schwer und wird nicht gewünscht. Viele haben **Angst vor einem Neuanfang** und stehen Veränderungen kritisch gegenüber.
- Der Umzug von einer großen Wohnung in eine kleinere Wohnung des zumeist älteren Haushalts erfordert eine deutliche **Reduzierung des Hausstandes**. Es können nicht mehr alle Möbel mitgenommen werden, Gegenstände, die bereits seit vielen Jahren im Besitz sind, können nicht mitgenommen werden. Dies erfordert viel Kraft und viele fühlen sich von dieser Aufgabe überfordert.
- Der Aufwand beim Umzug ist hoch. Viele ältere Haushalte scheuen den Aufwand, den ein Umzug erfordert und fühlen sich mit den im Falle eines Umzugs anstehenden Aufgaben **überfordert**.

Logistische Hemmnisse:

- Der direkte Wohnungstausch erfordert das Umziehen von zwei Mietparteien an einem Tag. Dies erfordert ein hohes Maß an **Abstimmung und Koordination** zwischen den Mietparteien. Außerdem ziehen beide Mietparteien in eine unrenovierte Wohnung. Die **Renovierung** muss dann **in bewohntem Zustand** erfolgen.
- Größere anstehende **Instandsetzungen**, wenn ein Mieter z.B. bereits 30 Jahre in einer Wohnung gewohnt hat, wie die Sanierung des Bades oder der Elektroleitungen, können nicht durchgeführt werden. Steht eine derartige Sanierung an, müsste für eine der Mietparteien eine **Zwischenwohnung** gefunden werden. Der Aufwand für den Umzug steigt nochmals an.

Diese Hemmnisse an ganz unterschiedlichen Stellen im Tauschprozess, führen in der Summe dazu, dass der Wohnungstausch nur selten stattfindet. Selbst, wenn sich zwei Tauschparteien gefunden haben, scheitert in der Praxis der tatsächliche Vollzug häufig an einem oder mehreren der genannten Aspekte. Trotz der Bemühungen der verschiedenen Akteure, den Wohnungstausch finanziell oder organisatorisch zu unterstützen, können die Hemmnisse nicht in Gänze überwunden werden. Hier spielen insbesondere die emotionalen Hemmnisse eine wichtige Bedeutung. Es gibt für ältere Haushalte nur wenig Gründe, um aus der großen Wohnung auszuziehen.

Fortsetzung der Tauschportale und Angebote

Die meisten **Modelle** sollen trotz ernüchternder Mengeneffekte **weiterverfolgt oder ausgeweitet** werden. Im politischen Umfeld wird das Thema weiterhin diskutiert. Mehrere Kommunen planen in Kooperation mit der Plattform tauschwohnung.com den Aufbau kommunaler Online-Wohnungstauschbörsen für den Mietmarkt. Auch in München soll das Angebot mittels Online-Plattform professionalisiert werden.

Zudem ist möglich, dass die Dynamik auf dem Tauschmarkt durch die **stark steigenden Energiepreise** zunimmt, da die Neben- bzw. Verbrauchskosten stark ansteigen und neben der Miete ein finanzielles Argument für den Wohnungstausch in eine kleinere Wohnung darstellen könnten.

Insgesamt ist ein Wohnungstausch für ältere Haushalte aktuell jedoch in der Regel unattraktiv. Es sei denn, die neue Wohnung bietet Qualitäten, die die alte Wohnung nicht bietet und gleichzeitig zu einer vergleichbaren Miete angeboten wird. Dies wäre ein Punkt, bei dem man ansetzen könnte, um ältere Menschen zu einem Umzug in eine kleinere Wohnung zu bewegen. Die neue Wohnung müsste besser ausgestattet und an die Bedürfnisse angepasst sein: Hierbei spielt beispielsweise die **Barrierefreiheit** eine Rolle. Daneben könnten auch smarte Einrichtungsobjekte die Sicherheit und die Lebensqualität im Alter erhöhen. Aber auch „**weiche**“ **Angebote im direkten Wohnumfeld**, z. B. soziale Angebote, Betreuung, Nachbarschaftstreffs könnten die Umzugswilligkeit von Seniorinnen und Senioren erhöhen.