

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Nicole Gohlke, Dr. Gesine Löttsch, Gökey Akbulut, Matthias W. Birkwald, Clara Bünger, Klaus Ernst, Christian Görke, Ates Gürpınar, Dr. André Hahn, Susanne Hennig-Wellsow, Jan Korte, Ina Latendorf, Ralph Lenkert, Christian Leye, Thomas Lutze, Pascal Meiser, Petra Pau, Sören Pellmann, Victor Perli, Heidi Reichinnek, Martina Renner, Bernd Riexinger, Dr. Petra Sitte, Alexander Ulrich, Kathrin Vogler, Dr. Sahra Wagenknecht, Janine Wissler und der Fraktion DIE LINKE.

Recht auf Wohnungstausch einführen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Mieten steigen unaufhörlich und die Wohnungsnot verschärft sich. Die aktuellen Instrumente des Mietrechts, die den Anstieg der Mietpreisniveaus dämpfen sollen, sind in ihrer Wirkung völlig unzureichend. Es bedarf ganz grundlegender bundesgesetzlicher Änderungen, die die Mieter:innen vor noch weiter steigenden Wohnkosten schützen, und einer Wohnungsbaupolitik, die einzig die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum priorisiert, um die Versorgungslücke zu schließen. Flankierend dazu sind aber auch schnelle und pragmatische Lösungen erforderlich, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen. Dazu gehört die Einführung des Rechts auf Wohnungstausch.

Die Vorabauswertung des Mikrozensus 2022 brachte hervor, dass 10,5 Prozent aller Menschen in Deutschland in überbelegten Wohnungen leben. Sie leben demnach in für ihre Haushaltsgröße zu kleinen Wohnungen. Auch dies ist eine Facette des grassierenden Wohnraummangels. Betroffen davon sind insbesondere Alleinerziehende und Familien mit Kindern. In Städten ist die Überbelegungsquote bei 15,5 Prozent besonders hoch (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N 067 vom 17. November 2022; www.destatis.de).

Auf der anderen Seite leben auch viele Haushalte in Wohnungen mit einer Wohngröße, die sie selbst gar nicht mehr beanspruchen möchten, weil sie sie für zu groß erachten. Das betrifft nicht nur, aber vermehrt ältere Menschen. Unter Annahme eines großzügig bemessenen individuellen Wohnraumbedarfs kommt das Institut der deutschen Wirtschaft zu dem Schluss, dass dies etwa sechs Prozent der Mieterhaushalte in Großstädten, unter Senior:innen neun Prozent betrifft (Mismatch im Wohnungsmarkt, IW-Kurzbericht 5/2023).

Gemeinsam haben Haushalte in überbelegten sowie in für sie zu großen Wohnungen, dass ihnen ein Umzug in eine neue, ihren Bedürfnissen angemessenere Wohnung kaum möglich ist. Dieser sogenannte „Lock-In-Effekt“ entsteht, weil Neuvermietungsrenten deutlich stärker steigen als Bestandsrenten und ein Umzug in eine andere Wohnung meist einen deutlich höheren Quadratmeterpreis bedeutet. Eine eigentlich gewollte Verkleinerung scheitert daran, dass selbst eine deutlich kleinere Wohnung mit einem neuen Mietvertrag mehr Miete kosten würde.

Dieses „Mismatch“ auf den Wohnungsmärkten könnte durch ein Recht auf Wohnungsaustausch behoben werden, bei dem die günstigen Vertragskonditionen der bestehenden Mietverträge beibehalten werden.

Das Mietrecht von Österreich verankert ein Recht auf Wohnungsaustausch im § 13 Mietrechtsgesetz Österreich. In Deutschland hat jüngst, im Herbst 2022, die Justizminister:innenkonferenz der Bundesländer den Bundesjustizminister aufgefordert, Regelungsmöglichkeiten für den Umzug in eine kleinere Wohnung unter Beibehaltung der Miethöhe zu prüfen (93. Konferenz der Justizministerinnen & -minister, Beschluss zu TOP I.11, 10. November 2022, www.justiz.bayern.de).

Es gibt außerdem bereits einige kommunale Modelle, die den Wohnungsaustausch für Mieter:innen zu unterstützen versuchen. Damit der Wohnungsaustausch in größeren Maßstab gelingen kann, muss der Bund eine gesetzliche Grundlage zum gegenseitigen Eintritt in Mietverträge schaffen. Außerdem soll er die Kommunen dabei unterstützen eine öffentliche Infrastruktur beziehungsweise Plattformen für den Wohnungsaustausch aufzubauen. Ein Förderprogramm sollte insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen bei der Durchführung eines Wohnungsaustausches durch eine Umzugsprämie unterstützen.

Das Recht auf Wohnungsaustausch ist ein Recht und keine Pflicht für Mieter:innen. Gleichzeitig braucht es einen besseren Kündigungsschutz, um diejenigen, die in ihrer Wohnung bleiben wollen, besser vor Wohnungsverlust und Verdrängung abzusichern. Dafür hat die Bundestagsfraktion DIE LINKE. neben anderen Verbesserungen im Kündigungsschutz den Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen gegenüber Senior:innen (Bundestagsdrucksache 19/10283) und das Schließen der Regelungslücke bei Zahlungsverzugskündigung durch Einführung einer Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen (Bundestagsdrucksache 20/4054) gefordert.

- II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,
1. einen Gesetzesentwurf vorzulegen, der ein Recht auf Wohnungsaustausch begründet und Folgendes regelt:
 - a) ein Rechtsanspruch wird eingeführt, der Mieter:innen den gegenseitigen Eintritt in bestehende Mietverträge unter Beibehaltung der jeweiligen Vertragskonditionen und demnach ohne Erhöhung der Mieten ermöglicht,
 - b) nach österreichischem Vorbild muss eine Zustimmung der Vermieter:innen eingeholt werden, die nur wegen besonders triftiger Gründe verweigert werden darf;
 2. ein Förderprogramm aus Bundesmitteln einzurichten, um Mieterhaushalten mit geringem Einkommen bei einem Wohnungsaustausch eine Umzugsprämie zu gewähren;
 3. ein Förderprogramm aus Bundesmitteln einzurichten, das Kommunen beim Aufbau von lokalen Wohnungsaustauschbörsen unterstützt.

Berlin, den 9. Mai 2023

Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

Möchte heute eine Seniorin ihre Vier-Zimmer-Wohnung mit der Zwei-Zimmer-Wohnung eines jungen Paares mit Kind tauschen, so sind beide Haushalte auf die Gunst der jeweiligen Vermieter:innen angewiesen. Lehnt nur eine:r den Vorschlag der Mieter:innen ab, scheitert der Versuch eines Wohnungstausches. Doch selbst, wenn beide Vermieter:innen sich einverstanden zeigen würden, so könnten im Zuge des Wohnungstausches die Vertragsbedingungen beider Wohnungen angepasst werden. Sowohl bei Vertragseintritt als auch beim Neuabschluss eines Vertrages steht es den Vermieter:innen frei, die Miete zu erhöhen. Auch hieran kann ein Wohnungstausch scheitern, da die Mieter:innen sich eine höhere Miete gegebenenfalls nicht leisten können.

Ein Gesetz soll Mieter:innen einen Wohnungstausch unter Beibehaltung der Vertragskonditionen beider zu tauschenden Wohnungen rechtlich ermöglichen. Der Eintritt einer anderen Mietpartei ist schlichtweg eine Weiterführung des Mietverhältnisses.

Vermieter:innen sollen deswegen grundsätzlich zur Zustimmung verpflichtet werden, es sei denn es liegen triftige Gründe gegen eine prinzipielle Weiterführung des bestehenden Mietverhältnisses vor. Vorbild für diesen Ausnahmetatbestand könnte das österreichische Recht auf Wohnungstausch sein. § 13 Absatz 1 Mietrechtsgesetz Österreich schränkt das Recht auf Wohnungstausch nur für die Fälle ein, in denen, bereits eine gerichtliche Kündigung gegen die aktuelle Mietpartei vorliegt oder eine Klage zur Räumung anhängig ist.

Es gibt bereits verschiedene Plattformen, die als Wohnungstauschbörse fungieren. Dort zeichnet sich allerdings ein Ungleichgewicht der Angebote ab. Es gibt deutlich mehr Gesuche nach größeren Wohnungen als nach kleineren. Laut der privaten Plattform tauschwohnung.com suchen die Hälfte der Nutzer:innen eine größere Wohnung, 30 Prozent eine kleinere und 20 Prozent suchen eine Wohnung an einem anderen Ort (Deutscher Mieterbund, MieterZeitung, Ausgabe 02/2023, S. 10). Hemmnisse dafür, sich freiwillig zu verkleinern, dürften insbesondere für ältere und langjährig ansässige Menschen neben den höheren Neuvermietungsrenten für kleine Wohnungen auch der wichtige Sozialraumbezug sowie die mit einem Umzug verbundenen Kosten sein. Ein Wohnungstausch ist also für Haushalte, die sich verkleinern wollen, dann sinnvoll, wenn sie bei Bedarf in der Nähe ihrer derzeitigen Wohnung bleiben können und der Umzug nicht mit Mehrkosten verbunden ist. Um diese ortsnahen Wohnungen zu finden, sollten Kommunen lokale Tauschbörsen einrichten können, damit Angebote lokal gebündelt zu finden sind. Außerdem sollten Haushalte mit geringem Einkommen, die ihre nicht mehr bedarfsgerechten Wohnungen durch einen Tausch frei machen, mit einer Umzugsprämie unterstützt werden. Diese darf nicht auf Transferleistungen angerechnet werden. Der Bund soll für die dafür nötigen Förderungen aufkommen.

Ein gesetzlicher Anspruch auf Wohnungstausch bei gleichbleibenden Vertragsbedingungen kann Haushalten dabei helfen, in für ihre Bedarfe angemessenere Wohnungen zu wechseln. Damit können günstigere Bestandsrenten vor Mieterhöhungen geschützt werden, wie sie bei einer Neuvermietung möglich sind. Gleichzeitig kann der insbesondere in Großstädten vermehrt vorkommenden Überbelegung entgegengewirkt werden.