

The background of the entire page is a photograph of a construction site. In the foreground, there are several large stacks of yellow-wrapped materials, likely insulation or construction blocks, on a dirt ground. In the middle ground, several multi-story buildings are under construction, completely encased in metal scaffolding. Some buildings have yellow roofs, while others have grey roofs. In the background, more buildings and trees are visible under a bright blue sky with scattered white clouds. A blue banner with white text is overlaid on the bottom right portion of the image.

Mietwohnungstausch statt Neubau: gut für Umwelt und Mietmarkt

Politisches Impulspapier

Inhalt des Papiers

Wenn wir den vorhandenen Wohnungsbestand in Deutschland effizienter nutzen, verringern wir den Neubaubedarf und tragen dazu bei, die Klima- und Ressourcenschutzziele im Gebäudesektor zu erreichen. Dieses Impulspapier stellt den gesamtgesellschaftlichen Nutzen des Mietwohnungstausches als Instrument einer effizienten Wohnraumnutzung dar und zeigt, wie ein Recht auf Mietwohnungstausch in Deutschland umgesetzt werden kann und welche begleitenden Fördermaßnahmen dafür notwendig sind.

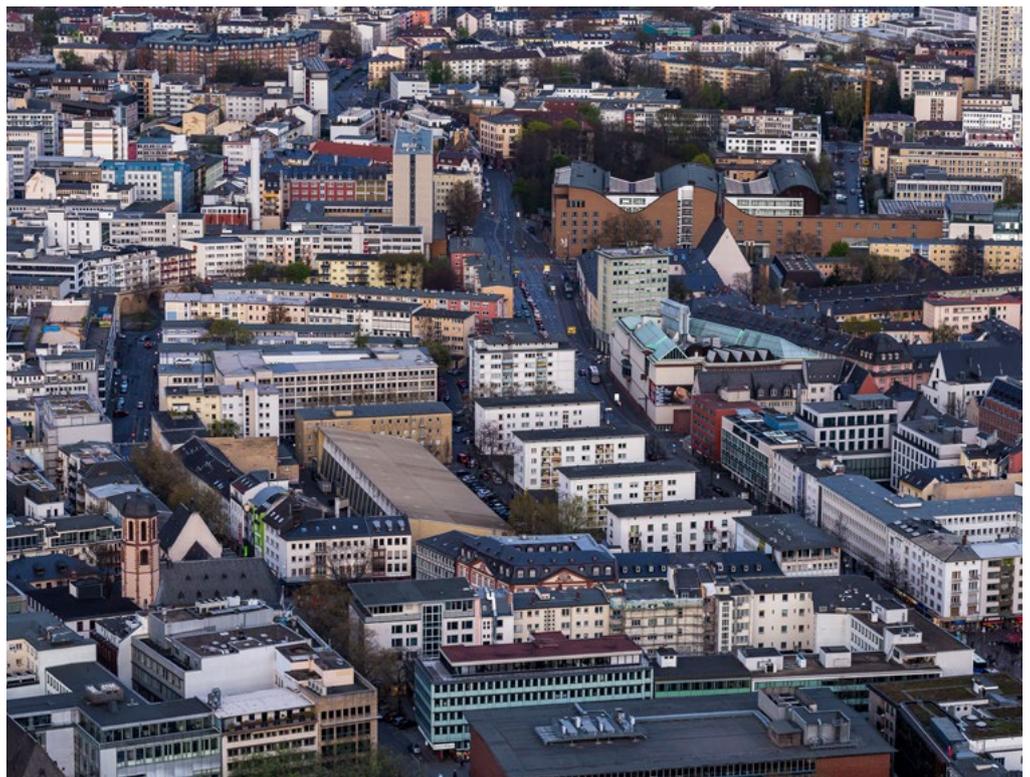
Zentrale Forderung

Gesetzliche Rahmenbedingungen bis 2026 gefordert

Der WWF Deutschland fordert, bis 2026 gesetzliche Rahmenbedingungen für den Mietwohnungstausch in Deutschland einzuführen. Ein Tauschrecht schafft klare Orientierung, Planungssicherheit und geregelte Tauschvorgänge und trägt dazu bei, die Tauschzahlen von Mietwohnungen in Deutschland zu steigern. Im Folgenden legt der WWF Deutschland einen Gesetzesvorschlag zum Tauschrecht vor.

Tauschprogramme gezielt und breit fördern

Zusätzlich ist es notwendig, das Tauschrecht durch gezielte Förderungen in den Bereichen Beratung, Kommunikation, Wissensaufbau, Kooperation unter Wohnungsanbietern sowie zwischen Bund, Ländern und Kommunen zu stärken. Um Tauschprogramme bereits in der Entstehung zu unterstützen und stetig zu verbessern, sollten Best Practices und Empfehlungen aus existierenden Tauschprojekten veröffentlicht werden.



Gesetzesvorschlag im Überblick



[WWF Studie – rechtliche und politische Machbarkeit von Mietwohnungstausch¹](#)

Das Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (IKEM) hat im Auftrag des WWF Deutschland die Rechtslage zum Mietwohnungstausch in Deutschland und in anderen europäischen Ländern detailliert untersucht. Im Ergebnis der [Studie](#) wurden sechs mögliche Gesetzesvorhaben erarbeitet und bewertet. Grundsätzlich wird konstatiert: **Ein Recht auf Mietwohnungstausch in Deutschland ist verfassungskonform; es schafft klare Rahmenbedingungen für Mieter:innen und Vermieter:innen und stärkt den Rechtsrahmen damit gezielt.** Daher empfehlen die Autor:innen der Studie, den folgenden Gesetzesvorschlag im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu verankern.

§ 565a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Gegenseitige Übernahme von Wohnraummietverhältnissen

- (1) ¹Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Vertrag über Mietwohnungstausch mit Dritten (Eintretender) abzuschließen, kann er vom Vermieter die Zustimmung hierzu verlangen. ²Ein Mietwohnungstausch findet statt, indem die jeweilige Partei aus ihrem aktuellen Mietvertrag ausscheidet und gleichzeitig in den Mietvertrag der anderen Partei eintritt, um ihren Wohnraum zu übernehmen. ³Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt werden würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
- (2) ¹Ein berechtigtes Interesse des Mieters liegt insbesondere vor, wenn
 - a. sein Wohnraum über- oder unterbelegt ist;
 - b. die Entfernung zu seinem Arbeitsplatz nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist;
 - c. in seinem Haushalt Kinder leben und die Entfernung zu deren Kindertagesstätte oder Schule nach den Umständen des Einzelfalls zu weit ist
 - d. oder sich seine Anforderungen an den Wohnraum geändert haben, z. B. infolge einer Erkrankung.²Der Mieter hat grundsätzlich kein berechtigtes Interesse, wenn sein Mietverhältnis vor weniger als einem Jahr begonnen hat.
- (3) ¹Ein wichtiger Grund in der Person des Eintretenden liegt insbesondere vor, wenn
 - a. gegen ihn ein Räumungsverfahren bezüglich seiner Wohnung anhängig ist;
 - b. er rechtskräftig zur Räumung seiner Wohnung verurteilt ist;
 - c. er nicht die notwendige Berechtigung zum Bezug der Wohnung vorweisen kann oder
 - d. seine finanzielle Leistungsfähigkeit gefährdet ist oder erscheint.
- (4) ¹Die Zustimmung des Vermieters bedarf der Schriftform. ²Verbindlichkeiten, die vor der gegenseitigen Übernahme der Wohnraummietverhältnisse begründet wurden, gehen nicht auf den Eintretenden über.
- (5) Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht von einer inhaltlichen Änderung des Mietvertrags abhängig machen, insbesondere einer Erhöhung des Mietzinses, welche die gesetzlichen Regelungen zur Erhöhung von Bestandsmieten übersteigt.
- (6) Die gegenseitige Übernahme ist ausgeschlossen
 - a. bei Mietverhältnissen über eine Wohnung nach § 573a Abs. 1 und § 573a Abs. 2 oder § 549 Abs. 2 S. 2 oder
 - b. für Mieter aus einem Mietverhältnis mit bestehendem Untermietverhältnis sowie Mieter aus einem Untermietverhältnis.
- (7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Eine effizientere Wohnraumnutzung ist notwendig

Der Gebäudesektor verbraucht viel Fläche, Energie und Ressourcen.

Der Gebäudesektor verbraucht viel Fläche und Energie sowie viele Ressourcen und produziert ein großes Abfallvolumen. Deshalb ist es für den Klima- und Ressourcenschutz sowie den Schutz unserer Ökosysteme so wichtig, ihn effizienter zu gestalten.

Europaweit werden 65 Prozent des Zements, 33 Prozent des Stahls, 25 Prozent des Aluminiums und 20 Prozent der Kunststoffe für den Bau von Gebäuden verbraucht. **Der dadurch hinterlassene CO₂-Fußabdruck beträgt rund 250 Millionen Tonnen pro Jahr.**² Dieser immense Ressourcenverbrauch führt weltweit zu Eingriffen auch in die letzten natürlichen Ökosysteme.³ Zudem existiert in der Baubranche bisher kaum hochwertiges Recycling. **Ergebnis: Die Baubranche verursacht mehr als die Hälfte des gesamten Abfallaufkommens in Deutschland.** Im Jahr 2022 waren dies 216 Millionen Tonnen.⁴ **Gleichzeitig leben die Deutschen auf immer größeren Flächen.** Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf stieg von 1991 bis 2023 von 34,9 Quadratmetern auf mehr als 47 Quadratmeter an.⁵ Der Flächenverbrauch durch Neubau allein auf Siedlungsflächen lag 2022 bei 37 Hektar pro Tag.⁶ Dies steht dem Ziel der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, entgegen.

Das Potenzial für Klima- und Ressourcenschutz durch Wohnraumoptimierung ist enorm.

Das Potenzial für Klima- und Ressourcenschutz durch eine Flächenoptimierung von Wohnraum ist enorm. Die WWF-Studie Modell Deutschland Circular Economy⁷ hat berechnet, dass bis 2045 durch zirkuläre Maßnahmen im Hochbau 59 Megatonnen (= 59 Millionen Tonnen) CO₂ eingespart werden können, 97 Prozent davon allein durch die Optimierung von Wohn- und Büroflächen. Durch eine bedarfsgerechtere Nutzung des Wohnraums sinkt der energie- und ressourcenintensive Neubaubedarf.

Zusätzlich spielt der Mietmarkt insbesondere hierzulande eine große Rolle. Deutschland hat die **höchste Mietquote innerhalb der EU** – hier leben 53,5 Prozent der Bevölkerung zur Miete, deutlich mehr als etwa in den Niederlanden (29,4 Prozent).⁸ In der vergangenen Dekade sind die Mieten deutschlandweit enorm gestiegen. So betrug die Steigerung in Berlin allein in den Jahren 2018 bis 2023 circa 50 Prozent, in Leipzig 29 Prozent.⁹ In den größeren Städten Baden-Württembergs haben sich die Angebotsmieten in den vergangenen zehn Jahren um bis zu 72 Prozent erhöht.¹⁰ Dabei sind Bestandsmieten geringer und preisstabiler als Neuvermietungen. Ein Umzug kann daher bedeutende finanzielle Einbußen zur Folge haben.

Dem aktuellen Wohnungsmangel lässt sich nicht allein durch Neubau beikommen, es bedarf auch einer besseren Nutzung des Bestandes. Dadurch könnten gleichzeitig Ressourcen geschont und Emissionen reduziert werden.¹¹ **Das Instrument Mietwohnungstausch könnte also substantiell zu den Nachhaltigkeitszielen Deutschlands beitragen.**

Mietwohnungstausch – aktuelle Lage

Eine zur Lebenssituation passende Wohnung für alle Beteiligten

Das Konzept des Mietwohnungstauschs zielt darauf ab, dass Privatpersonen ihre Mietwohnungen tauschen, sodass beide Haushalte in einer für ihre Lebenssituation passenderen Wohnung leben können. **Hierbei handelt es sich um ein freiwilliges Angebot für Menschen, die mit ihrer aktuellen Wohnsituation unzufrieden sind bzw. deren Wohnsituation sich nicht mehr für ihre Lebensumstände eignet.** So kann der Mietwohnungstausch eine Lösung für Menschen bieten, die nach einer größeren, kleineren, barriereärmeren oder in einem anderen Stadtteil oder einer anderen Region gelegenen Wohnung suchen.

Derzeit können Mietwohnungstausche in Deutschland unter verschiedenen Konditionen umgesetzt werden. **Einige Wohnungsbaugenossenschaften bieten ihren Mietenden als Anreiz die Übernahme der aktuellen Mietkonditionen in die neue Wohnung an.** Dabei ändert sich für Vermieter:innen jeweils nur die mietende Person in der Immobilie. So bietet das Tauschportal der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin Wohnungstausche mit Mietpreisgarantie an. Dabei tritt die jeweilige Tauschpartei in den Mietvertrag des Tauschpartners ein und die Kaltmiete aus dem Mietvertrag bleibt erhalten. Allerdings gab es auch Tauschprogramme wie das Modellprojekt der LEG Immobilien in Düsseldorf, bei denen Mietende den Quadratmeterpreis der Kaltmiete ihrer vorherigen Wohnung „mitnehmen“ konnten – dadurch sollten gezielt Anreize für eine Verkleinerung der Wohnfläche geschaffen werden. Um einen Mietwohnungstausch attraktiver zu machen, bieten Tauschprogramme häufig darüber hinaus Begleitservices wie Beratung oder Umzugsunterstützung sowie finanzielle Kompensation an.

Möchten Mieter:innen ihre Wohnungen tauschen, sind sie derzeit auf die Zustimmung der Vermieter:innen angewiesen.

Über existierende Tauschprogramme hinaus besteht die Möglichkeit, auf dem freien Mietmarkt zu tauschen. Tauschpartner:innen finden sich dabei über Portale wie tauschwohnung.com. **In der aktuellen Gesetzeslage besteht in Deutschland allerdings kein Recht auf Mietwohnungstausch.** Möchten Mieter:innen ihre Wohnung tauschen, müssen sie im Vorfeld eine Erlaubnis der Vermieter:innen einholen. Diese legen die Konditionen des Tauschs fest und können so beispielsweise die Miete über die Vorgaben von Bestandsmieterhöhungen hinaus anpassen. Dann wird jeweils ein neuer Mietvertrag für die Tauschwohnung geschlossen, sodass kaum Unterschiede zu einer herkömmlichen Neuvermietung bestehen.

Potenzial und Chancen des Mietwohnungstauschs

Lock-in-Effekt:
Mieter:innen bleiben in großen Wohnungen, auch nachdem ihre Kinder ausgezogen sind.

Der Mietwohnungstausch adressiert ein zentrales Problem des aktuellen Wohnungsmarkts: Durch den starken Anstieg der Mieten ist der Umzug in eine neue Wohnung zunehmend unattraktiver, da neue Mietverträge meist deutlich höhere Quadratmeterpreise als Altverträge haben. Dies führt zu einem **Lock-in-Effekt: Mieter:innen bleiben in ihren alten, zum Teil zu großen Wohnungen mit günstiger Miete, obwohl sie eine kleinere Wohnung als bedarfsgerechter empfinden und gerne umziehen würden.** Gleichzeitig verbleiben Haushalte oft in überbelegten Wohnungen, weil Alternativen zu teuer sind oder nicht angeboten werden. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch steigt damit weiter an.

Eine bedarfsgerechtere Verteilung der Mietwohnungen ist möglich.

Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) gilt eine Wohnung als beengt (überbelegt), wenn weniger Wohnräume als Haushaltsmitglieder vorhanden sind. Sehr großzügige (oder unterbelegte) Wohnverhältnisse hingegen bestehen, wenn die Zahl der Zimmer die Zahl der Haushaltsmitglieder um drei und mehr übersteigt.¹² Etwa sechs Prozent der Haushalte in deutschen Großstädten leben in beengten Wohnverhältnissen und etwa sechs Prozent in sehr großzügigen. Deutschlandweit lebten im Jahr 2021 etwa 8,6 Millionen Menschen in überbelegten Wohnungen,¹³ während es rund vier Millionen Singlehaushalte mit mehr als 80 Quadratmetern gab. 4,8 Millionen Menschen haben zu zweit mehr als 100 Quadratmeter.¹⁴ Besonders auffällig ist, dass neun Prozent der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von über 70 Jahren in sehr großen Wohnungen leben.¹⁵ Dies zeigt, dass eine **bedarfsgerechtere Verteilung der Mietwohnungen theoretisch möglich** wäre, obwohl Ortspräferenzen bei der praktischen Umsetzung eines Tausches berücksichtigt werden müssen. Diese stillen **Wohnraumreserven bergen großes Potenzial.**

Der zu den Themen Wohnraum und Wohnwende forschende Wirtschaftswissenschaftler Dr. Daniel Fuhrhop rechnet vor: Wenn davon ausgegangen werde, dass für eine Person eine Wohnfläche von 80 Quadratmetern und für zwei Personen 100 Quadratmeter ausreichen und lediglich zehn Prozent der auf großer Fläche wohnenden Menschen bereit wären, an ihrer Situation etwas zu ändern, würde dies theoretisch Platz für zwei Millionen Menschen schaffen. Dieses Potenzial bezeichnet er als „**stille Wohnraumreserve**“.¹⁶

Bereitschaft zum Wohnungstausch

Mietwohnungstausch ist von den Bürger:innen gewollt.

Mietwohnungstausch ist nicht nur ökologisch notwendig, sondern auch von Bürgerinnen und Bürgern gewollt. Laut Wohnungstauschportal tauschwohnung.com wurden dort allein in den Jahren 2022 und 2023 etwa 6.000 Haushalte vermittelt. Die Nachfrage steigt weiterhin stark an. Eine im Auftrag des WWF Deutschland vom Meinungsforschungsinstitut GfK durchgeführte Umfrage hat ergeben, dass circa zwei Drittel der Mieter:innen grundsätzlich bereit sind, bei einem passenden Angebot ihre Mietwohnung oder ihr Miethaus zu tauschen. Vor allem jüngere Menschen (18–39 Jahre) haben großes Interesse an einem Wohnungstausch: 78,4 % von ihnen bestätigten dies bei der Umfrage. Aber auch bei Mietenden zwischen 40 und 59 Jahren ist eine große Tauschbereitschaft vorhanden: 61,1 % von ihnen würden tauschen. In höherem Alter geht der Tauschwunsch zurück. Dennoch war die Hälfte (49,5 %) der Mieter:innen ab 60 Jahren offen für einen Mietwohnungstausch. Fazit: **Mietwohnungstausch kann, wenn er gesetzlich umfangreich geregelt ist, den äußerst angespannten Wohnungsmarkt in Ballungsräumen entlasten.**

WWF-Umfrage

Durchgeführt im August 2024 unter n = 1.090 Mieter:innen in Deutschland

Tauschbereitschaft der Mieter:innen

Wären Sie grundsätzlich bereit – bei einem passenden Angebot – Ihre Mietwohnung/Ihr gemietetes Haus zu tauschen?

Knapp 65 Prozent der Befragten sind aufgeschlossen für den Tausch ihrer Wohnung.



alle Befragten
64,7 %



18–39 Jahre
78,4 %



40–59 Jahre
61,1 %



ab 60 Jahre
49,5 %



Viele Mieter:innen sind bereit, sich zu „verkleinern“.

Flächenreduktion



27,4 % der tauschbereiten Mieter:innen würden sich bei einem Wohnungstausch „verkleinern“.

Gezielte Förderung schafft Flächenreduktion beim Tausch.

Jeder Wohnungstausch, der den Neubaubedarf reduziert, lohnt sich.

Weitere Studien haben gezeigt, dass die **Bereitschaft, sich zu „verkleinern“**, **bei vielen Mieter:innen durchaus vorhanden** ist. Eine Umfrage des Projekts OptiWohn (2021)¹⁷ ergab, dass gut ein Drittel der befragten Personen sich vorstellen kann, in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt eine Studie des Verbands Wohneigentum (2024).¹⁸ Zudem sind viele ältere Menschen bereit, sich zu „verkleinern“.¹⁹ Bei einer Befragung im Rahmen des Projekts LebensRäume (2018) gaben 41 Prozent der älteren Hausbesitzer:innen an, dass sie gern in einem kleineren Haus oder einer kleineren Wohnung leben würden.²⁰

Der Mietwohnungstausch ist also für ältere Menschen attraktiv, die nach dem Auszug ihrer Kinder oft allein oder zu zweit in großen Familienwohnungen bleiben (Remanenzeffekt), für Wohngemeinschaften (WGs), die sich auflösen, sowie für Menschen, die allein oder zu zweit in sehr großzügigen Wohnverhältnissen leben und dies ändern möchten. Zudem bietet er Familien die Chance, sich etwa bei Familienzuwachs wohnlich zu vergrößern.²¹ Die bundesweite Umfrage im Auftrag des WWF Deutschland ergab, dass 27,4 Prozent der tauschbereiten Mieter:innen offen wären, sich bei einem Tausch zu „verkleinern“. Dies entspricht 17,7 Prozent der Gesamtmieterschaft. Bei einer Gesamtzahl von etwa 23 Millionen Mietwohnungen in Deutschland stünden also Millionen Miethaushalte zum Tausch zur Verfügung. In ersten Tests konnten durch gezielte Fördermaßnahmen bei Wohnungstauschen in Potsdam im Schnitt 17 Quadratmeter pro Mieter:in eingespart werden.²²

Ökologisch, sozial und ökonomisch lohnt sich jeder Wohnungstausch, der den Neubaubedarf reduziert, denn jeder Quadratmeter Neubau verursacht 500 bis 800 Kilogramm CO₂²³ und kostet in Großstädten rund 5.000 Euro²⁴. Obwohl der Mietwohnungstausch den angespannten Wohnungsmarkt nicht allein entschärfen kann, hat er das **Potenzial, zu einer ökologischen und sozialen Lösung beizutragen**. Er ermöglicht es Mietenden, in eine ihren Bedürfnissen und ihrer Lebenssituation entsprechende Wohnung zu ziehen und trägt somit zu einer effizienteren Nutzung des Wohnungsbestands bei.

Politischer Diskurs zum Wohnungstauschrecht

Schon seit Jahren gibt es Forderungen nach Mietwohnungstausch.

Im September 2023 wurde das Thema im Rechtsausschuss des Bundestags diskutiert.

Der Mietwohnungstausch wird schon seit Jahren gefordert. Obwohl alle politischen Parteien in Deutschland das Problem des Wohnungsmangels erkannt haben, halten nicht alle den Mietwohnungstausch für das passende Instrument zur Lösung des Problems.

Als Erste griffen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN das Problem auf, als sie auf ihrer Bundesdelegiertenkonferenz im Jahr 2019 beschlossen, ein Recht auf Mietwohnungstausch unter gleichbleibenden Vertragsbedingungen gesetzlich verankern zu wollen. Dieses Recht sollte zunächst nur bei Mietwohnungstauschen innerhalb von Wohnungsbaugesellschaften gelten.²⁵ Trotz vorgesehener Einschränkungen wurde der Vorschlag von vielen kritisiert.

Im Jahr 2022 kam ein erstes Zeichen vonseiten der Landesregierungen: Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) wurde von der Herbstkonferenz der Justizministerinnen und Justizminister aufgefordert, Regelungsmöglichkeiten zu prüfen, um „stille Wohnraumreserven“ zu nutzen.²⁶ Entgegen dieser Aufforderung plant das BMJ derzeit nicht, ein Gesetz für ein Recht auf Wohnen zu entwerfen. Nach Ansicht des BMJ sei es fraglich, ob ein nennenswertes soziales Bedürfnis existiere. Außerdem gebe es rechtliche Schwierigkeiten.²⁷

Im Mai 2023 stellte die Fraktion Die Linke einen förmlichen Antrag an den Deutschen Bundestag, einen Gesetzesentwurf vorzulegen, der ein Recht auf Mietwohnungstausch unter Beibehaltung der Vertragskonditionen begründet.²⁸ In dem Antrag wird unter anderem auf Österreich verwiesen: Dort existiere mit § 13 Mietrechtsgesetz (MRG) ein Anspruch auf Mietwohnungstausch, an dem sich Deutschland orientieren könne. Es solle zudem eine öffentliche Wohnungstauschplattform eingerichtet werden und Haushalte mit geringen Einkommen sollen Umzugsprämien erhalten. Der Vorstoß wurde sowohl vom Deutschen Mieterbund als auch vom Berliner Mieterverein grundsätzlich begrüßt.²⁹ Beide Organisationen sehen allerdings Konkretisierungsbedarf. Andernfalls drohe die Gefahr, dass das Recht keine praktische Wirkung entfalte. Aus diesem Grund wurde der Antrag unter anderem von Rechtsprofessor Dr. Martin Häublein kritisiert.³⁰ Der Antrag wurde im September 2023 im Rechtsausschuss diskutiert. Nach Auflösung der Fraktion Die Linke wurde der Prozess jedoch abgebrochen.

Ausführungen zum Gesetzesvorschlag



[WWF Studie –
rechtliche und politische
Machbarkeit von Miet-
wohnungstausch](#)

Trotz des beschriebenen großen Potenzials und mehrerer Anträge im Bundestag fehlt immer noch ein rechtlicher Rahmen für den Mietwohnungstausch in Deutschland. Um diesen Prozess voranzubringen und den politischen Diskurs zielgerichteter zu gestalten, hat der WWF die rechtlichen Bedingungen eines Gesetzes für ein Recht auf Mietwohnungstausch vom Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (IKEM) prüfen lassen. Die detaillierten Analyseergebnisse der IKEM-Studie finden sich [hier](#).

Das IKEM stellt fest, dass die **Abwägung innerhalb der Angemessenheit** zentral für die Einführung eines Anspruchs auf Mietwohnungstausch ist. Es gilt abzuwägen, „**ob der Eingriff in das Eigentumsrecht der Vermietenden außer Verhältnis steht zu den Gründen der effizienteren Verteilung von Wohnraum und dem daraus folgenden Klima- und Ressourcenschutz sowie der Bekämpfung von Wohnraummangellagen**“³¹.

**Die Eingriffe in Vertrags-
und Eigentumsfreiheit
sind gerechtfertigt.**

Auch der Eingriff in die Vertragsfreiheit ist dem IKEM zufolge nicht so tief, als dass er der Umsetzung eines Tauschrechts im Wege stehen würde. Der Mietwohnungstausch sei **vergleichbar mit bereits bestehenden Ausnahmvorschriften des BGB**, die die Vertragsfreiheit durchbrechen, wie §§ 563, 1568a BGB³². Der Eingriff in die Vertragsfreiheit der Wohnungsbaugesellschaften durch die Einführung eines Kontrahierungszwangs sei demnach ebenfalls **verfassungsrechtlich gerechtfertigt**. Auch wird angenommen, dass die Schwere des Eingriffs vom Umfang der wichtigen Gründe abhängt, mit dem die Vermieter:innen den Tausch ablehnen können.³³ Die Rechtfertigungsanforderungen für eingreifende gesetzliche Regelungen würden nicht diejenigen im Rahmen des Art. 14 Grundgesetz (GG) übersteigen; insoweit **kommt der Vertragsfreiheit keine über die Eigentumsfreiheit hinausgehende Bedeutung zu**.³⁴

**Das Gesetzgebungs-
verfahren würde keinen
erheblichen Zeitraum in
Anspruch nehmen.**

Obgleich es einzelne Modelle gebe, die nicht mit dem Grundgesetz vereinbar seien, sieht das IKEM „**erheblichen Spielraum, um ein Recht auf Mietwohnungstausch einzuführen und auf verschiedene Weisen verfassungskonform auszugestalten**“³⁵. Dafür müsse der gesetzliche Anspruch auf einen Mietwohnungstausch an bestimmte Anforderungen geknüpft werden. Es wird empfohlen, dass Mieter:innen ein **besonderes Interesse** – etwa beruflicher, familiärer oder gesundheitlicher Natur – vorweisen müssen. Zudem regt das IKEM an, den Vermietenden ein **Widerspruchsrecht** einzuräumen, etwa bei fehlender finanzieller Solvenz der Person, die durch den Tausch neu in ihre Wohnung einziehen würde. **Von weiteren strengeren Voraussetzungen rät das IKEM allerdings ab, da sie den Anspruch auf Mietwohnungstausch zu sehr einschränken würden.** Da dem Bürgerlichen Gesetzbuch lediglich ein neuer Paragraph hinzugefügt werden müsste, würde das Gesetzgebungsverfahren keinen erheblichen Zeitraum in Anspruch nehmen.³⁶

**Die beste Lösung:
ein an bestimmte
Eigenschaften
des Mietenden
geknüpfter bedingter
Tauschanspruch**

Das IKEM hat sechs mögliche Gesetzesvorschläge ausgearbeitet und geprüft (vgl. Tabelle 1). Während ein bedingungsloser Anspruch auf Mietwohnungstausch als nicht mit dem Grundgesetz vereinbar angesehen wird, schneiden die vier weiteren Gesetzesvorschläge vor allem wegen der geringeren Anzahl an tauschbaren Wohnungen bzw. der geringeren sozialen Wirkung schlechter ab als der Gesetzesvorschlag zum bedingten Tauschanspruch. **Ein an bestimmte Eigenschaften der oder des Mietenden geknüpfter bedingter Tauschanspruch würde von allen verfassungskonformen Vorschlägen die größte Wirkung entfalten und die Chancen und Potenziale des Instruments Mietwohnungstausch am besten ausschöpfen.**³⁶

Gesetzesvorschlag	Reichweite	Zulässige besondere Interessen	Mögliche Mieterhöhung	Besonderheiten
1 Bedingungsloser Anspruch	National	Kein besonderes Interesse erforderlich	Wie Bestandsmiete	Kein Widerspruchsrecht Vermietender
2 Bedingter Anspruch	National	Raumbedarf, gesundheitlich, beruflich, finanziell	Wie Bestandsmiete	–
3 Lage im angespannten Wohnungsmarkt	Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt	Raumbedarf, gesundheitlich, beruflich, finanziell	Im Rahmen des Mietendeckels	–
4 Gewerbliche Vermietung	Wohnungen von Gesellschaften	Raumbedarf, gesundheitlich, beruflich, finanziell	Wie Bestandsmiete	„Gewerbliche Vermietung“ muss definiert werden.
5 Gewerbliche Vermietung im angespannten Wohnungsmarkt	Wohnungen von Gesellschaften in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt	Raumbedarf, gesundheitlich, beruflich, finanziell	Im Rahmen des Mietendeckels	„Gewerbliche Vermietung“ muss definiert werden.
6 Mieterhöhung	National	Raumbedarf, gesundheitlich, beruflich, finanziell	Wie Neuvermietung	–

Tabelle 1: Übersicht Gesetzesvorschläge (IKEM 2024)

Förderrahmen für erfolgreiche Wohnungstauschprogramme

Das Recht auf Mietwohnungstausch muss von gezielter Förderung flankiert werden.

Anbieter:innen von Mietwohnungstausch sollten miteinander vernetzt werden.

Für eine erfolgreiche Umsetzung muss ein Recht auf Mietwohnungstausch von gezielten Förderungen flankiert werden. Dabei geht es nicht nur um finanzielle Förderungen, sondern auch um Kommunikation und Unterstützung etwa bei der Organisation der Umzüge. Daniel Fuhrhop empfiehlt, Maßnahmen zur Unterstützung von Wohnungstauschen als ganzheitliches Programm zu organisieren und nicht nur Einzelmaßnahmen anzuwenden.³⁷ Deshalb braucht es **abgestimmte Hilfsangebote** für Wohnungstausch und andere wohnraumsparende Wohnungswechsel.

Bei der Analyse aktueller Tauschprogramme zeigt sich insbesondere, dass diese vielfach durch Learning by Doing umgesetzt werden. **Es gibt bisher jedoch kaum Erfahrungsaustausche der Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen zum Thema Mietwohnungstausch.** Die Bundes- und Landesregierungen sollten dafür gezielt Räume schaffen und den Erfahrungsaustausch fördern. **Zudem sollten in einer deutschlandweiten Studie Best Practices und Empfehlungen aus existierenden Tauschprojekten gesammelt und in einem Step-by-Step-Guide veröffentlicht werden.** So können Tauschprogramme bereits in der Entstehung unterstützt und stetig verbessert werden. Zudem könnten eine bessere Datenlage und Empfehlungen zu Kommunikationsmaßnahmen und Logistik dazu beitragen, knappe Ressourcen effektiv einzusetzen.

Neue Wohnungstauschprogramme brauchen eine mehrjährige Anlaufzeit, um sich zu etablieren. Es zeigt sich, dass besonders bei der Kommunikation die besonderen Bedürfnisse der diversen Stakeholdergruppen von Anfang an berücksichtigt werden müssen, um Verunsicherungen zu vermeiden. Je nach Ausgestaltung des Tauschprogramms erfordert auch die Kommunikation mit Vermieter:innen zu Aufbau und Ausweitung des Tauschpools an Mietwohnungen Zeit und kann beispielsweise durch gezielte Förderungen wie Tauschprämien unterstützt werden.

Auch die Wohnungswirtschaft hat die Lücken in diesem Feld erkannt. Im Jahr 2024 wurden in einem branchenübergreifenden Prozess gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft Handlungsbedarfe ermittelt (vgl. Tabelle 2). Es wurde festgestellt, dass durch die Handlungsbereitschaft und Kooperation vieler Akteur:innen und Stakeholder mehr Mietwohnungstausche umgesetzt werden und damit eine bessere Wohnraumnutzung erreicht wird. Einfach zu bedienende digitale Tauschplattformen und eine möglichst barrierearme Beratung – sowohl online als auch vor Ort – sollten genauso gefördert und ermöglicht werden wie die Organisation von Umzugshilfe. Außerdem sollten standardisierte Prozesse zur Umsetzung von Mietwohnungstauschen geschaffen werden, die möglichst auf viele Kommunen übertragbar und einfach zu implementieren sind.

Die öffentliche Hand sollte Mietwohnungstausche finanziell fördern.

Darüber hinaus muss die öffentliche Hand Mietwohnungstausche und andere wohnflächensparende Wohnungswechsel finanziell fördern.

Daher braucht es pragmatische Förderprogramme, beispielsweise durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), um Mehrkosten für Mietwohnungstausche abzufedern. Diese Investitionen lohnen sich, schlussfolgert Dr. Robert Kitzmann von der Humboldt-Universität zu Berlin: „[Den nötigen] Investitionen [in Tauschprogramme] stehen jedoch langfristige Kosteneinsparungen gegenüber, weil Wohnungsneubau verhindert werden könnte und über diesen Beitrag zu einer suffizienten Wohnraumversorgung langfristig auch Kosten für Klimawandelfolgenanpassungen eingespart würden. Auch vor dem Hintergrund des 30-ha-Ziels der Bundesregierung ist eine suffiziente Wohnraumversorgung und demnach auch eine Skalierung von Wohnungstauschaktivitäten ohnehin alternativlos.“³⁸

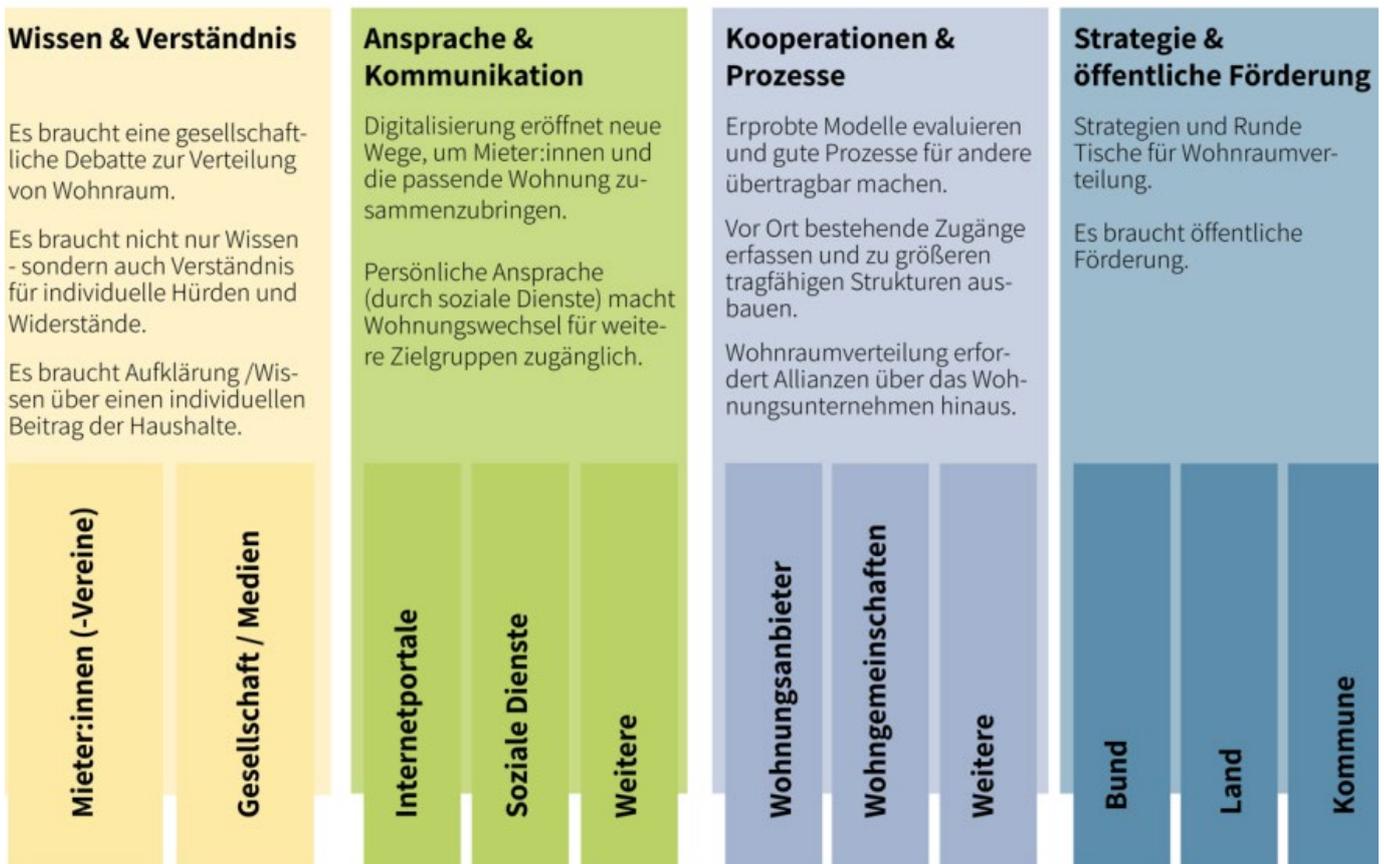


Tabelle 2: Dialogprozess Wohnflächensuffizienz (ProPotsdam, RegioKontext 2024)³⁹

Was jetzt zu tun ist

Das Instrument Mietwohnungstausch bringt sowohl ökologische als auch soziale Verbesserungen.

Durch Mietwohnungstausch könnte Wohnraum deutschlandweit effizienter und bedarfsgerechter genutzt und könnten Neubaubedarfe reduziert werden.

Um Bürger:innen wieder die Chance zu geben, an bezahlbaren Wohnraum zu gelangen, sollte das Recht auf Mietwohnungstausch mit gleichbleibenden Mietkonditionen in „alte Mietverträge“ aufgenommen werden.

Das vorliegende Impulspapier kommt zu folgendem Schluss: Ein Recht auf Mietwohnungstausch in Deutschland ist verfassungskonform; es würde klare Rahmenbedingungen für Mieter:innen und Vermieter:innen schaffen und den Rechtsrahmen damit gezielt stärken.

Das große Potenzial des Mietwohnungstauschs für eine effizientere Nutzung des vorhandenen Wohnraums muss durch einen förderlichen rechtlichen Rahmen unterstützt werden.

Quellenverzeichnis

- 1 Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (2024): Mietwohnungstausch – Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit, S. 55 f.
- 2 Material Economics (2018): The Circular Economy. A Powerful Force for Climate Mitigation. S. 20.
- 3 WWF Deutschland (2021): Ein begehrter Rohstoff: Sand.
- 4 Umweltbundesamt (2024): Abfallaufkommen.
- 5 Statista (2024): Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland von 1991 bis 2023.
- 6 Statistisches Bundesamt (2024a): Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst jeden Tag durchschnittlich um 52 Hektar.
- 7 WWF Deutschland (2023): Eine umfassende Circular Economy für Deutschland 2045 zum Schutz von Klima und Biodiversität. Modell Deutschland Circular Economy.
- 8 Statistisches Bundesamt (2024b): Deutschland ist Mieterland Nr. 1 in der EU.
- 9 JLL – Jones Lang LaSalle Inc. (2023): Angebotsmieten für Berliner und Leipziger Wohnungen legen zweistellig zu.
- 10 Deutscher Bundestag (2024): Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Gökyak Akbulut, Bernd Rixinger, Caren Lay und der Gruppe Die Linke. Drucksache 20/10620, 13.03.2024.
- 11 Prakash, Siddharth et al. (2023): Modell Deutschland Circular Economy – Politik Blueprint. S. 82.
- 12 Sagner, Pekka, Voigtländer, Michael (2023): Mismatch im Wohnungsmarkt. S. 2.
- 13 Statistisches Bundesamt (2022): 10,5 % der Bevölkerung in Deutschland lebten 2021 in überbelegten Wohnungen.
- 14 WDR (2024): Kugelzwei: Platz für alle trotz Wohnungsnot, 19.06.2024.
- 15 Sagner, Pekka, Voigtländer, Michael (2023): A. a. O. S. 3.
- 16 Lang, Anne-Sophie, Wilke, Felicitas (2024): Es müsste nicht unbedingt mehr gebaut werden. In: ZEIT ONLINE, 24.06.2024.
- 17 OptiWohn (2021): Wohnsituation und Wohnqualität. Ergebnisse der großen OptiWohn-Umfrage.
- 18 Verband Wohneigentum (2024): Teilen, Umbauen, Vermieten? Ergebnisse der Befragung zum Thema untergenutzter Wohnraum.
- 19 pantera AG (2020): Neues Wohnen 2020 – Silver Society – S. 6 ff.
- 20 Sunderer, Georg, Birzle-Harder, Barbara, Stieß, Immanuel (2018): Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung – Ergebnisse einer standardisierten Befragung. S. 15.
- 21 empirica (2022): Familienwohnungen aktivieren – Chancen und Hemmnisse von Wohnungstausch im Segment Mietwohnungen (unveröffentlicht). S. 12.
- 22 Koordinierungsstelle Wohnungstausch Potsdam (2023): Wohnungstausch – Dokumentation Let'z Netz (unveröffentlicht). S. 24.
- 23 DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (2021): DGNB veröffentlicht Studie zu CO2-Emissionen von Bauwerken. Pressemitteilung, 10.11.2021.
- 24 CBRE GmbH (2023): Wohnungsbau ist in Deutschland teurer als in vielen anderen europäischen Ländern, 08.12.2023.
- 25 Gavrilis, Panajotis (2019): Grüne bringen Recht auf Wohnungstausch ins Spiel, 13.11.2019.
- 26 93. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister (2022): Stille Wohnraumreserven nutzen: Bestandsschutz für günstige Mieten bei Umzug in kleinere Wohnung, 10.11.2022.
- 27 Jeric, Lorenz (2023): Wohnungstausch: Wunderwaffe gegen die Wohnungsnot?, 28.10.2023.
- 28 Deutscher Bundestag (2023): Antrag der Abgeordneten Caren Lay et al.: Recht auf Wohnungstausch einführen. Drucksache 20/6714, 09.05.2023.
- 29 Deutscher Mieterbund (2023): Stellungnahme zum Antrag der Fraktion DIE LINKE. „Recht auf Wohnungstausch einführen“ (BT-Drs. 20/6714), 09.05.2023.
- 30 Häublein, Martin (2023): Stellungnahme zum Antrag BT-Drs. 20/6714 (Die Linke) betreffend die Einführung eines Rechtes auf Wohnungstausch, 21.09.2023.
- 31 Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (2024): Mietwohnungstausch – Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit, S. 39.
- 32 Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (2024): Mietwohnungstausch – Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit, S. 13.
- 33 Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (2024): Mietwohnungstausch – Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit, S. 21.
- 34 Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (2024): Mietwohnungstausch – Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit, S. 35.
- 35 Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (2024): Mietwohnungstausch – Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit, S. 4.
- 36 Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (2024): Mietwohnungstausch – Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit, S. 67.
- 37 Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit. S. 189.
- 38 Kitzmann, Robert (2023): Tauschst du schon oder suchst du noch? Kommunalen Wohnungstausch ist keine Erfolgsgeschichte. In: vhw FWS 5/2023. S. 273 ff.
- 39 ProPotsdam, RegioKontext (2024): Wohnflächensuffizienz: Es geht...noch besser!, S. 4.



**Mehr WWF-Wissen
in unserer App.
Jetzt herunterladen!**



iOS



Android



**Auch über einen
Browser erreichbar.**

Unterstützen Sie den WWF

IBAN: DE06 5502 0500 0222 2222 22

IMPRESSUM

Herausgeberin: WWF Deutschland (Stiftung bürgerlichen Rechts, vertreten durch die Vorständin Meike Rothschädl),
Reinhardtstraße 18, D-10117 Berlin

Stand: November 2024

Autorin: Silke Küstner (WWF Deutschland)

Mitwirkende: Matilda Aust (WWF Deutschland), Martin Leckelt (WWF Deutschland), Julian Philipp (WWF Deutschland),
Rebecca Tauer (WWF Deutschland)

Redaktion: Helen Bauerfeind (Lektorat Bauerfeind)

Kontakt: silke.kuestner@wwf.de

Gestaltung/Grafik: Thomas Schlembach (WWF Deutschland)

Bildnachweise: © Lichtwolke/iStock/Getty Images, freepik

Lobbyregister-Nr.: R001579

© 2024 WWF Deutschland, Berlin



Unser Ziel

Wir wollen die weltweite Zerstörung der Natur und Umwelt stoppen und eine
Zukunft gestalten, in der Mensch und Natur in Einklang miteinander leben.

WWF Deutschland
Reinhardtstraße 18 | 10117 Berlin
Tel.: +49 30 311777-700
info@wwf.de | wwf.de