

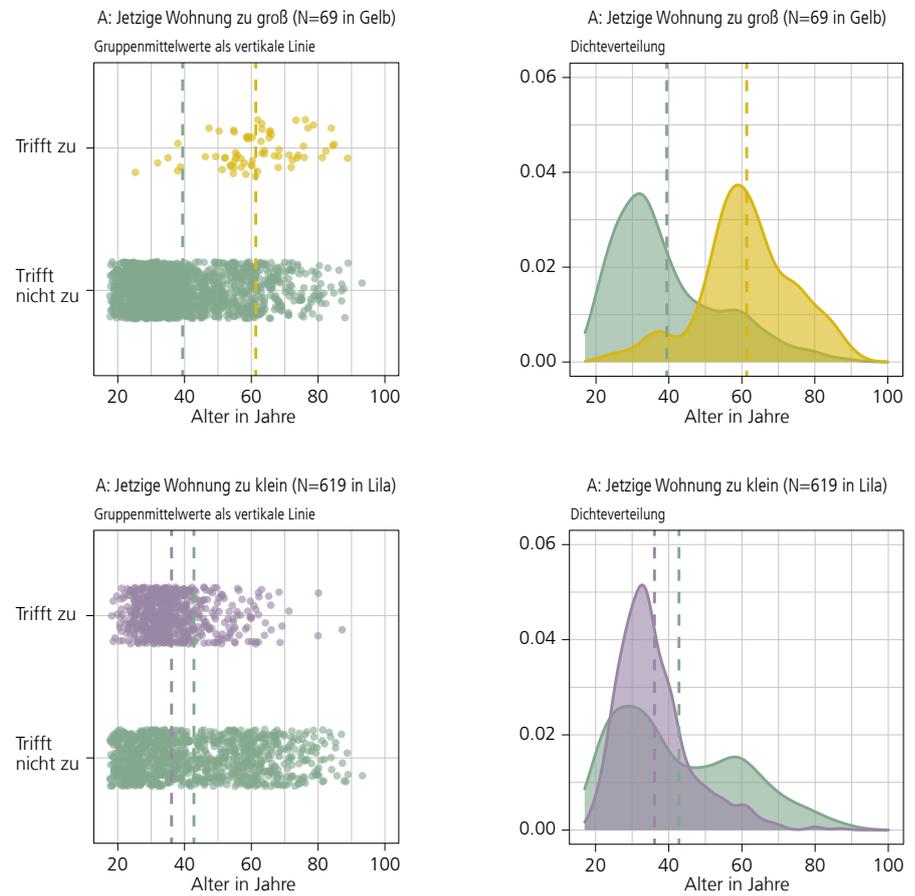
## Wohnungstausch als Instrument zur Entlastung des Wohnungsmarkts – kann das funktionieren?

Dr. Till Heinsohn

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt zählt zu den angespanntesten Wohnungsmärkten des Landes. Unter Hochdruck wird nach Lösungen für dieses Problem gesucht. Wenn Wohnraum nur begrenzt vorhanden ist, liegt es nahe, auch über eine sinnvollere Nutzung des Bestands nachzudenken. Eine zunächst naheliegende Lösung wird unter dem Begriff „Wohnungstausch“ diskutiert. Der dauerhafte Wohnungstausch gründet auf der Annahme, dass viele ältere Menschen, die über Jahrzehnte in einer großen Wohnung lebten, diese nicht mehr benötigen, nachdem die eigenen Kinder nun aus dem Haus sind, der Lebenspartner oder die -partnerin möglicherweise bereits verstorben ist oder gesundheitliche Einschränkungen den Alltag erschweren. Auf der anderen Seite stehen junge Paare in der Familiengründungsphase vor der Herausforderung, dass sie ihrer Wohnung nach und nach entwachsen und händeringend auf der Suche nach einer größeren Wohnung sind. Diese Annahme klingt plausibel. Gleichwohl steht die Überprüfung selbiger anhand empirischer Daten noch aus. Erfahrungsberichte kommunaler Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften, die sich dem Instrument des Wohnungstausches bereits seit geraumer Zeit mit eigenen Anreizprogrammen angenommen haben, zeichnen in der Praxis ein eher ernüchterndes Bild. Anlass genug an dieser Stelle einen genaueren Blick auf die verfügbaren empirischen Daten zu werfen und so zu einer Potentialabschätzung beizutragen.

Die Bürgerumfrage der Landeshauptstadt Stuttgart aus dem Jahr 2021 ermöglicht einen Einblick in die Umzugsabsichten der befragten Stuttgarterinnen und Stuttgarter. Von den rund 3900 zufällig ausgewählten Personen, die sich an der Befragung beteiligt haben, geben 43 Prozent (N=1680) zu Protokoll, mit dem Gedanken zu spielen in absehbarer Zeit

Abbildung 1: Altersverteilung der Personen mit Umzugsabsicht



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KofuunIS

aus ihrer Wohnung auszuziehen. Und obwohl diese Personen nicht unmittelbar dazu befragt wurden, ob sie sich einen Wohnungstausch vorstellen können, ermöglicht eine Betrachtung der angegebenen Gründe für einen Umzugswunsch doch eine Annäherung an die hier interessierende Thematik. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Motive nach weiteren Merkmalen aufgeschlüsselt werden.

Aus den Darstellungen in Abbildung 1 lassen sich zwei aufschlussreiche Erkenntnisse ableiten. Zunächst zeigt sich, dass nur 69 der insgesamt 1680 umzugswilligen Personen einen Umzug aufgrund einer derzeit zu großen Wohnung in Betracht ziehen.

Dies entspricht einem Anteilswert von lediglich etwas über vier Prozent. Demgegenüber stehen 619 Personen, die aufgrund einer derzeit zu kleinen Wohnung den Wunsch eines Umzugs in eine größere Wohnung hegen. Das sind immerhin fast 37 Prozent. Damit ist die Nachfrage nach größeren Wohnungen in Stuttgart deutlich höher als die Nachfrage nach kleineren. Losgelöst von der tatsächlichen Tauschbereitschaft, über die wir aus der Bürgerumfrage keine Erkenntnisse haben, deckt sich dies doch mit den Suchanfragen auf tauschwohnung.com. Nach Auskunft der deutschlandweiten Internetplattform wollen 50 Prozent der Nutzerinnen und Nutzer eine größere, aber nur 33 Prozent eine kleinere Bleibe<sup>1</sup>.

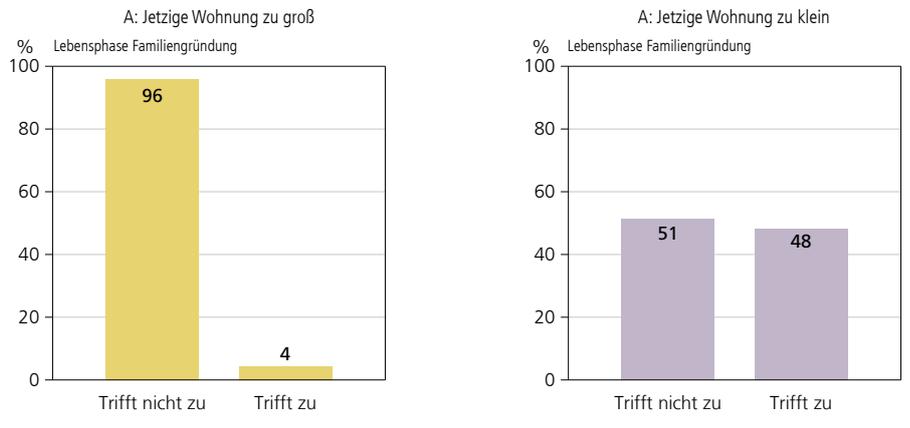
Wir halten also fest: Die Nachfrage nach größeren Wohnungen übersteigt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen bei weitem. Mit Blick auf die Altersverteilung in Abbildung 1 tritt eine zweite Erkenntnis zu Tage. Die Gruppe derjenigen, denen ihre jetzige Wohnung zu groß ist, ist im Mittel deutlich älter. In dieser Gruppe beträgt das mittlere Alter 61 Jahre (dargestellt als vertikale Linie in Gelb). Personen, die nach einer größeren Wohnung streben, sind im Durchschnitt nur 36 Jahre alt (dargestellt als vertikale Linie in Lila). Die Dichteverteilungen zeichnen ein noch eindrücklicheres Bild. Entsprechend vermerken wir: In der deutlich kleineren Gruppe derjenigen, denen ihre aktuelle Wohnung zu groß ist, dominieren Personen im Alter von 55 Jahren und aufwärts. Der Wunsch nach einer größeren Wohnung ist insbesondere bei Personen zwischen 25 und 39 Jahren anzutreffen. Die tatsächliche Tauschbereitschaft bleibt von dieser Erkenntnis unberührt, stützt aber dennoch die eingangs formulierte Annahme.

6

Die alleinige Betrachtung der Altersverteilung liefert bereits entscheidende Hinweise. Diesen wollen wir in der Folge gezielter nachgehen. Für die Darstellung in Abbildung 2 wird das Merkmal Alter mit den Angaben zu einer möglichen Partnerschaft kombiniert. Personen zwischen 25 und 39 Jahren, die in einem Haushalt mit ihrer Ehepartnerin oder ihrem -partner leben, finden sich dem Grundsatz nach in der Lebensphase „Familiengründung“. Unter denjenigen, die angegeben haben, ihre derzeitige Wohnung sei ihnen zu groß, sucht man diese Gruppe aber nahezu vergeblich: Auf eine Person dieser Gruppe kommen 24, auf die der Umstand nicht zutrifft. In der Gruppe derjenigen, die als Grund für ihren Umzugswunsch angeben, ihre jetzige Wohnung sei zu klein, machen die Personen in der Familiengründungsphase immerhin rund 48 Prozent aus.

In Abbildung 3 kombinieren wir das Merkmal Alter mit den Angaben zu der Frage, in welchem Ausmaß eine Person durch Krankheit in der Aus-

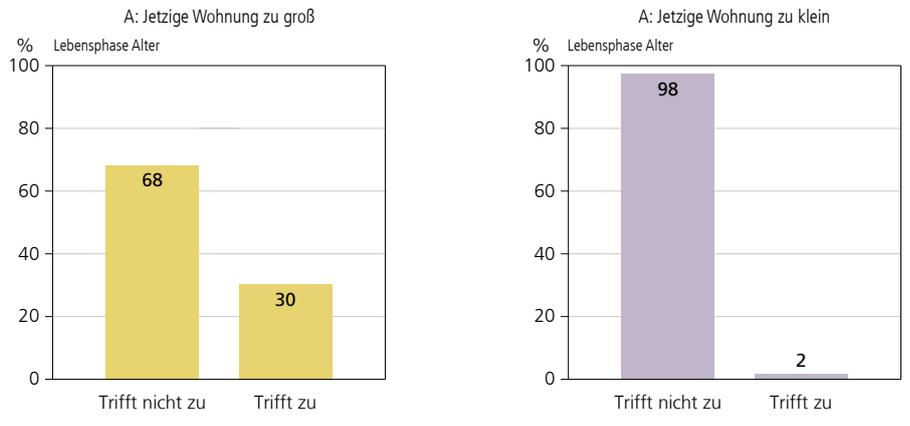
Abbildung 2: Anteilswerte in der Lebensphase Familiengründung



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 3: Anteilswerte in der Lebensphase Alter



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

übung ihrer alltäglichen Tätigkeiten dauerhaft (d.h. mindestens seit einem halben Jahr) eingeschränkt ist. Befragte ab 55 Jahren, die darüber hinaus angeben, (erheblich) eingeschränkt zu sein, verorten wir in der Lebensphase „Alter“. Denn von ihnen nehmen wir an, dass sie sich verstärkt Gedanken über eine räumliche Verkleinerung machen. Und tatsächlich zeigt sich, dass Personen in dieser Lebensphase in der Gruppe der Befragten, die ihre aktuelle Wohnung als zu groß empfinden, immerhin 30 Prozent ausmachen. In der Gruppe derjenigen, die als Grund für ihren Umzugswunsch angeben, ihre derzeitige Wohnung sei zu klein, spielen Personen in der Lebensphase „Alter“ keine Rolle.

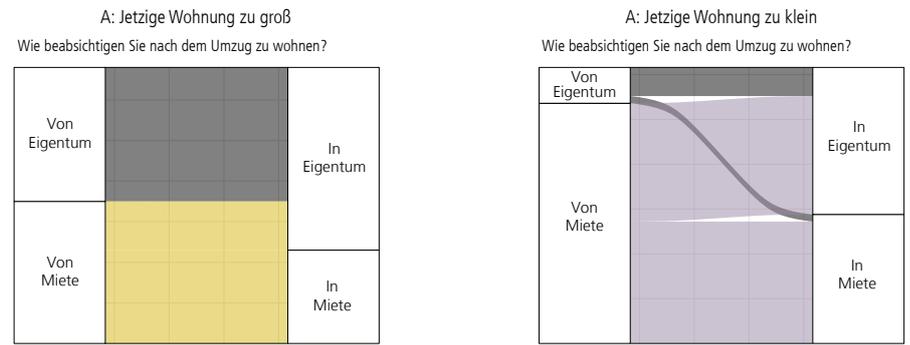
Die vorangegangenen Ausführungen untermauern die Annahme, dass Personen im höheren Alter und

damit einhergehenden Einschränkungen vermehrt danach streben, ihren Wohnraum zu verkleinern. Dagegen haben Personen in der Phase der Familiengründung ein gesteigertes Interesse daran, größere Wohnungen zu beziehen. Die Frage dabei bleibt, ob vor allem die erste Gruppe überhaupt zu einem Wohnungstausch bereit ist. Und wenn ja, wie die tauschwilligen Personen vertrauensvoll zusammengeführt werden können, wie der Tausch in der Praxis erfolgen kann und, nicht zuletzt, ob die Vermieterseite überhaupt zustimmt. Bei all dem gilt, im Auge zu behalten, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen deutlich höher als die Nachfrage nach kleineren Wohnungen ist. Hinzu kommt, was Abbildung 4 verdeutlicht: dass bei der Frage nach dem zukünftigen Wohnen ist eine klare Tendenz Richtung Eigentum auszumachen.

Auf die Frage, wie sie in Zukunft beabsichtigen zu wohnen, antworten alle Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Wohnung derzeit noch zu groß ist, dass sie auch zukünftig im Eigentum wohnen möchten. Unter vielen Mieterinnen und Mietern mit derzeit noch zu großen Wohnungen besteht ebenfalls der Wunsch, zukünftig im Eigentum zu wohnen. Mit Blick auf die Personengruppe, die als Grund für ihren Umzugswunsch angibt, dass ihre derzeitige Wohnung zu klein ist, zeigt sich ein ganz ähnliches Bild. Eigentümerinnen und Eigentümer wollen überwiegend auch zukünftig in den eigenen vier Wänden wohnen. Unter vielen Mieterinnen und Mietern besteht der große Wunsch, sich perspektivisch im Wohneigentum zu vergrößern.

Im Wissen um die Wünsche und Anforderungen der Akteure auf dem Wohnungsmarkt reift die Erkenntnis, dass der Wohnungstausch getrennt nach Eigentümerinnen und Eigentümern auf der einen Seite und Mieterinnen und Mietern auf der anderen Seite gedacht werden sollte. Auf Seite des Eigentums bedeutet das zum Beispiel, dass beim Tausch einer großen gegen eine kleine Wohnung ein Gegenwert beziffert werden muss, der neben der Größe auch unterschiedliche Lagen, Beschaffenheit und Ausstattung einpreist. Bei Mietwohnungen muss sichergestellt sein, dass nach einem Tausch für die

Abbildung 4: Vorstellungen über das Wohnverhältnis nach Umzug



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoInuIS

kleinere Wohnung nicht mehr Miete bezahlt werden muss als für die zuvor bewohnte größere Wohnung. Im Kontext kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsträger scheint dies in ihren Beständen möglich und wird auch praktiziert. In der privatwirtschaftlichen Vermietung scheint eine solche Mietengarantie nur schwierig umzusetzen.

Eine weitere Herausforderung bleibt die emotionale Bedeutung des „Zuhause“ und die Lage der Wohnungen: Dass ein generell zu beobachtender Wunsch nach einer kleineren Wohnung im Alter in der Realität so selten umgesetzt wird, dürfte auch daran liegen, dass insbesondere Ältere ihr angestammtes Quartier und damit die vertraute Um-

gebung in der Regel nicht verlassen möchten. Damit scheiden Tauschmodelle über größere räumliche Distanzen meist schon im Vorhinein aus. In Anbetracht der beschriebenen Herausforderungen sollte das Instrument des Wohnungstausches dennoch weiter gedacht werden. So lässt sich aus den Ergebnissen schließen: Angebote zum Tausch müssen so gestaltet sein, dass sie insbesondere die ältere Gruppe der potenziellen Verkleinerer erreicht und – beispielsweise mit dem Argument der Barrierefreiheit – anspricht. Eine Chance, dass Tauschpartner\*innen zueinanderfinden und so zu einer Entlastung des Stuttgarter Wohnungsmarktes beitragen, besteht jedenfalls nicht nur in der Theorie. Ein Selbstläufer ist die tatsächliche Umsetzung gleichwohl nicht.

7

<sup>1</sup> Siehe hierzu: <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/ueberhitzte-metropolregionen-biete-fuenfeinhalb-zimmer-suche-drei-warum-wohnungstausch-nur-in-der-theorie-funktioniert/23905960.html?ticket=ST-78481-RICVyyvCe01160ec4en-cas01.example.org> (aufgerufen am 13.12.2021).