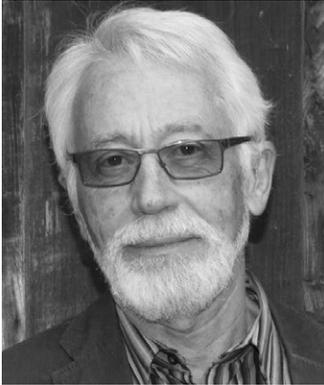


Dietrich Schwarz

Wohnen im Alter

Kann eine kommunale Strategie der Förderung des Wohnungstauschs erfolgreich sein?



In einer Pressemitteilung vom Mai 2020 macht die pantera AG, ein auf die Projektentwicklung von sog. Serviced Apartments spezialisiertes Unternehmen aus Köln, mit der Nachricht auf: „Jeder Zweite würde im Alter in eine kleinere Wohnung ziehen – über 10 Mio. m² Wohnreserven in den Städten würden auf diese Weise frei.“¹ In Zeiten, in denen vor allem in Großstädten und Ballungsräumen ausreichender und bezahlbarer Wohnraum für viele Familien Mangelware ist und die Entwicklung von Neubauvorhaben viel Planungszeit in Anspruch nimmt, wäre es interessant, ob nicht bereits durch eine bessere Verteilung der vorhandenen Wohnflächen ein wirksamer Beitrag zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage geleistet werden kann.

Viele Menschen im fortgeschrittenen Alter, insbesondere dann, wenn sie in ihrer alten, großen Mietwohnung oder in ihrem Einfamilienhaus inzwischen allein leben und ihnen die Unterhaltung ihrer Wohnung zunehmend schwerfällt, weil z.B. das Wohnhaus im Fall einer Gehbehinderung nicht barrierefrei ausgestattet ist u.a., haben den Wunsch nach Veränderung in eine kleinere Wohnung. Diese soll möglichst in ihrer vertrauten Umgebung liegen, mit guter infrastruktureller Ausstattung im Wohnumfeld und u.U. auch verbunden mit der Möglichkeit, Hilfen im Haushalt oder bei Bedarf pflegerische Leistungen in Anspruch nehmen zu können. Häufig gibt es aber niemanden, der ihnen bei der Verwirklichung ihres Wunsches zur Seite steht. Oder seine Umsetzung scheidet an finanziellen Problemen, die Ersatzwohnung bezahlen und einen Umzug organisieren zu können. So bleiben die alte Dame und der alte Herr trotz ihres Wunschs, sich mit einer kleineren Wohnung zu begnügen, in der sie sich besser zurechtfinden würden, in ihrer bisherigen großen Wohnung sitzen und wertvolle Wohnfläche, auf die andere Familien angewiesen wären, geht auf diese Weise verloren. Man kann auch sagen: Auf diese Weise entstehen neue Wohnungsbrachen! Es geht also darum, ältere Bewohnerinnen und Bewohner mit übergroßen Wohnflächen zu einem Umzug zu motivieren (Weber 220).

Veränderte Wohnbedarfe

Aber sind die Wohnflächenreserven wirklich so hoch, wie interessierte Kreise es glauben machen wollen? Denn schließlich kann es nicht um die Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum gehen und erst recht nicht um die Befriedigung von Neidkomplexen zu Lasten derer, die genügend Wohnraum haben,

sondern um die Erfüllung von veränderten Wohnungsbedarfen im Alter, also nur um freiwillige Entscheidungen für einen Wohnungswechsel. Was ist an der Behauptung richtig, die Mobilisierung von Flächenreserven scheitere am Umzugsmanagement, an der fehlenden Mitwirkung und Flexibilität der Vermieter oder an der Bereitstellung von geeignetem Ersatzwohnraum? Und wenn der Wohnungsmarkt das Problem offenbar nicht bedarfsgerecht lösen kann, welche Interessen stehen dem möglicherweise entgegen? Zu vermuten ist, dass die meisten Marktteilnehmer dieses Geschäftsfeld für sich – außer im hochpreisigen Wohnungsbau – noch nicht als lukrativ genug erkannt haben oder die Erfüllung der dafür im Vorlauf anfallenden Dienstleistungen, die mit Kosten verbunden sind, nicht als ihre Aufgabe betrachten.

Zunächst zu den Fakten: Wie das Statistische Bundesamt unlängst auf einer Pressekonferenz im Wohnungsbauministerium in Berlin berichtet hat², führt der Mangel an Wohnraum in den sieben größten Städten Deutschlands dazu, dass Menschen dort näher zusammenrücken müssen: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person habe dort zwischen 2010 und 2018 um 1,7 auf 39,2 m² pro Person abgenommen. Hinzu komme, dass der knapper werdende Wohnraum zunehmend von mehreren Haushalten geteilt wird. So stieg z.B. der Anteil der von zwei Personen bewohnten Wohnungen im genannten Zeitraum von 30 auf 32%. Doch nicht überall ist die Situation gleich dramatisch: Bezogen auf ganz Deutschland liege der durchschnittliche Wohnflächenkonsum pro Person konstant bei etwas mehr als 45 m² pro Person. Dieser hohe Wert ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in ländlichen Regionen mit Abwanderungstendenzen der jungen erwerbstätigen Bevölkerung in die Ballungsräume der Anteil der älteren Bevölkerung zunimmt, deren

¹ <https://www.pantera.de/koeln-pantera-veroeffentlicht-studie-neues-wohnen-2020/>

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Wohnen/pm_StBa_wohnen.pdf?__blob=publicationFile



durchschnittlicher Wohnflächenkonsum höher als bei den Jungen ausfällt, weil es sich vielfach um ländliche Regionen mit Wohnungsleerstand handelt.³

Dagegen haben viele Großstädte einen geringeren Bevölkerungsanteil älterer Einwohner. Den niedrigsten Anteil hatte nach Angaben des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung im Jahr 2017 die Stadt Frankfurt am Main mit 16%; Frankfurt ist damit die „jüngste“ Stadt Deutschlands und hatte 2017 einen relativ niedrigen Wohnflächenverbrauch von 36,12 m² pro Einwohner.⁴ In anderen Großstädten und Ballungsräumen Deutschlands ist die Situation ähnlich. So zeigt sich in den Großstädten das paradoxe Phänomen, dass der Wohnflächenverbrauch einerseits zwar aufgrund wachsenden Wohlstands und der Alterung der Bevölkerung steigt, der Zuwachs des Wohnflächenkonsums aber durch den Zwang einkommensschwächerer Wohnungssuchender, sich wegen des Mangels an preisgünstigem Wohnraum flächenmäßig einzuschränken, überkompensiert wird und damit im statistischen Durchschnitt pro Kopf dort abnimmt, wo der Anteil der erwerbstätigen jungen Bevölkerung besonders hoch ist. Dennoch stellt sich wegen des Mangels an ausreichendem Wohnraum gerade in diesen Zuzugsregionen die Eingangsfrage nach den mobilisierbaren Flächenreserven in Bestandswohnungen älterer Haushalte in zugespitzter Weise.

Mobilisierbare Flächenreserven

Nach der von der pantera AG beauftragten Studie (s.o.) sollen alleinlebende Senioren mit Immobilieneigentum in Deutschland im Schnitt auf 100 m² wohnen. Bei älteren alleinstehenden Mietern ist der Wohnflächenverbrauch wegen geringerer Alterseinkünfte erfahrungsgemäß sehr viel niedriger. Insgesamt steigt der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum aber mit steigendem Alter stetig an, wie das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in seiner Studie „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?“ vom Juli 2019 belegt hat.⁵ Gründe dafür seien vor allem die mit dem Alter steigenden Einkommen und das als Umzugsstarrheit oder Remanenz-Effekt bezeichnete Beharrungsvermögen älterer Menschen, auch aus finanziellen Gründen wegen höherer Angebots- als Bestandsmieten in ihrer bisherigen Wohnung zu bleiben und ihre Wohnungsgröße nicht zu verändern. Entscheidend ist deshalb die Frage, inwieweit es gelingt, die Umzugsbereitschaft älterer Menschen zu fördern und damit Wohnraum für jüngere Haushalte mit Kindern freizumachen.

Festzuhalten bleibt nach der Studie des IW, dass der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum zwischen 1984 und 2017 mit zunehmendem Alter auf 50 bis 60 m² angestiegen ist und

bei wachsendem Anteil der Bevölkerung über 60 Jahren aus demografischen Gründen nicht damit zu rechnen ist, dass sich daran in Zukunft grundlegend etwas ändern wird. Wenn junge Familien mit Kindern aber dabei unterstützt werden sollen, in überschaubaren Zeiträumen eine für sie geeignete Wohnung zu finden, damit sie nicht ins Umland der Großstädte abwandern, muss es darum gehen, die Hindernisse, die einem Wohnungswechsel älterer Leute und einer Verkleinerung ihrer Wohnungsgrößen entgegenstehen, aus dem Weg zu räumen. Damit wäre auch ein nicht unwesentlicher Beitrag zur höheren Auslastung der öffentlichen Infrastruktur und zur Ressourcenschonung verbunden. So ist der Energieverbrauch von Wohngebäuden nach Ermittlungen des Bundesumweltamts trotz Effizienzsteigerungen aufgrund des höheren Wohnflächenverbrauchs kaum gesunken – sog. Rebound-Effekt (Weber 2020, S. 268).

Ausgehend davon, dass Gemeinden mit Wohnungsmangel es weiterhin als eine ihrer vordringlichen Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge begreifen, für ihre Einwohner in überschaubaren Zeiträumen ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, ist zunächst anhand des konkreten Beispiels einer Großstadt zu untersuchen, wie hoch das Potenzial für die Aktivierung von Umzügen älterer Haushalte in kleinere Wohnungen wirklich abzuschätzen ist und ob es sich für die Gemeinden überhaupt lohnen würde, Mittel dafür einzusetzen oder ob sie die Lösung der Aufgabe nicht doch besser dem freien Markt überlassen sollten. Dies soll am Beispiel der mittelgroßen Stadt Wiesbaden im Rhein-Main-Gebiet mit ca. 290.000 Einwohnern untersucht werden.

Bessere Ausnutzung von Infrastrukturen und Ressourcenschonung

Die durch eine bessere Auslastung der vorhandenen kommunalen, technischen und sozialen Infrastruktur bewirkten Kosteneinsparungen würden zusätzlich dazu beitragen, solche freiwilligen Hilfeleistungen der Städte zu refinanzieren, so dass – fiskalisch betrachtet – keine höhere Belastung der kommunalen Haushalte durch Übernahme solcher Kosten eintreten müsste. Die mangelnde Auslastung der öffentlichen Infrastruktur aufgrund einer Überalterung der Wohnbevölkerung, d.h. durch eine geringere Wohndichte als in den Jahren der Entstehung bestimmter Siedlungsstrukturen, hat durchaus finanzielles Gewicht.

Im Ergebnis würde eine kommunale Strategie zur Forcierung von Umzügen älterer Haushalte in kleinere Wohnungen also dazu führen, dass sich bei voll ausgelasteten Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge die Einnahmen der Städte aus Nutzungsgebühren erhöhen und Ausgaben für andernorts nicht mehr oder noch nicht benötigte kommunale Einrichtungen eingespart werden könnten. Außerdem muss nicht ausdrücklich betont werden, dass die Einlösung einer Strategie des Wohnungstauschs die Beförderung des Vorrangs

³ <https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/ZahlenFakten/Aeltere-Bevoelkerung.html>

⁴ [www.frankfurt.de/Wohnungsmarktbericht%202018%20\(1\).pdf](http://www.frankfurt.de/Wohnungsmarktbericht%202018%20(1).pdf)

⁵ <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-reports/beitrag/ralph-henger-michael-voigt-laender-ist-der-wohnungsbau-auf-dem-richtigen-weg.html>



Abb. 1: Sicherstellung der Versorgung – hier: Eierautomat in Meerbusch-Osterath (Foto: Annick Rietz)

der Innenentwicklung vor der Außenbereichserschließung der Städte bewirken würde, der Zersiedlung der Landschaft zuvorkäme und den vielfach unberechtigten Vorbehalten der Bürgerschaft gegenüber neuen Siedlungsentwicklungen in Ballungsgebieten den Wind aus den Segeln nähme. Schließlich hätte ein geringerer Wohnflächenkonsum erhebliche Energieeinsparungen zur Folge und würde die Energieeffizienz von Wohngebäuden verbessern.

Ja, das wäre alles möglich, wenn denn bei den älteren Haushalten in unterbelegten Wohnungen die Bereitschaft und der Wunsch geweckt werden könnte, aber auch objektive Rahmenbedingungen genügend Anreize für einen Wohnungswechsel bieten würden, und es ein ausreichendes Angebot für geeigneten Ersatzwohnraum gäbe. Auf diese Fragen kann es selbstverständlich keine sicheren Prognosen, sondern nur Einschätzungen des vorhandenen Potenzials geben, die sich aber aus statistischen Datenerhebungen ableiten lassen müssen und für die Stadt Wiesbaden im Folgenden wiedergegeben werden.

Beispiel Wiesbaden

Nach Angaben des städtischen Amtes für Statistik und Stadtforschung für das Jahr 2018⁶ sind in Wiesbaden 57.121 Einwohner über 65 Jahre alt. Das sind ca. 20% der Gesamtbevölkerung von Wiesbaden. 19.574 Personen über 65 Jahre bilden Ein-Personen-Haushalte. Sie verteilen sich auf Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Die Eigentumsquote liegt in Wiesbaden bei 23,7%. Für Haushalte über 65 Jahren kann sie mit 35% etwas höher angenommen werden. Danach leben in Wiesbaden ca. 6.345 Bewohner

von Ein-Personen-Haushalten der über 65-Jährigen in eigenen Immobilien und ca. 11.783 Bewohner von Ein-Personen-Haushalten über 65 Jahren wohnen zur Miete. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf liegt in Wiesbaden unter dem Bundesdurchschnitt von 45 m² bei 39,27 m² pro Person; die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 83,80 m². Für Ein-Personen-Haushalte über 65 Jahre kann der Wohnflächenkonsum pro Kopf wesentlich höher angenommen werden: mit 120 m² für Eigentümerhaushalte und mit 80 m² für Mieterhaushalte.

Von einem Veränderungsbedarf oder -wunsch soll für die Bedarfsermittlung nur dann ausgegangen werden, wenn nur noch eine Person in der betreffenden Wohnung lebt. Es ist nicht übertrieben anzunehmen, dass 20% aller Haushalte älterer Menschen über 65 Jahren, die nur aus einer Person bestehen, bei entsprechenden Angeboten grundsätzlich bereit wären, in eine geeignete kleinere Wohnung umzuziehen, weil die bisherige Wohnung zu groß geworden ist. Das würde in Wiesbaden immerhin ca. 3.600 Ein-Personen-Haushalte betreffen, davon 1.270 Haushalte bzw. Personen in eigenen Wohnungen oder Einfamilienhäusern und 2.360 Mieter-Haushalte bzw. Personen, also zusammengenommen bei vorsichtiger Schätzung ca. 15% aller Haushalte über 65 Jahren. In der weiteren Annahme, dass alleinlebende Wohnungseigentümer, die einen höheren Wohnflächenverbrauch gewohnt sind, sich mit einer kleineren Ersatzwohnung in der Größe von 80 m² begnügen würden, dagegen einkommensschwächere Wohnungsmieter mit einer Ersatzwohnung von durchschnittlich 60 m² zufrieden wären, läge das Potenzial für die Einsparung von Wohnflächen in Wiesbaden durch Freimachung von großen Wohnungen bei immerhin 98.000 m² Wohnfläche. Legt man eine durchschnittliche Wohnungsgröße in Wiesbaden von 83,80 m² zugrunde, würden auf diese Weise insgesamt 1.168 Wohnungen für andere wohnungssuchende Haushalte frei werden.

Information und Beratung

Um Wohnungen zu finden, die den Ansprüchen Älterer genügen, müssen sich die umzugsbereiten Seniorenhaushalte an Anlaufstellen wenden können, die sie über das vorhandene Ersatzwohnungsangebot informieren, Kontakte herstellen

⁶ www.wiesbaden.de/Statistisches_Jahrbuch_2018.pdf 03_Bauen_und_Wohnen_Auszug_Statistisches_Jahrbuch%20(1).pdf



und umfassend beraten, wie sie einen Umzug bewerkstelligen können. Solche Beratungsstellen werden mangels laufender Wohnungsmarkt-Berichterstattung durch die Städte in der Regel nicht ohne die Unterstützung versierter Maklerunternehmen auskommen können, die über gute Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarkts verfügen. Häufig wird es auch möglich sein, auf das Wissen engagierter Selbsthilfegruppen und Baugemeinschaften zurückzugreifen.

Für Mieter kann es schwieriger werden, an eine geeignete neue Ersatzmietwohnung zu kommen. Für diejenigen, die ihre Wohnungen von einem Wohnungsunternehmen gemietet haben, das über größere Wohnungsbestände verfügt, könnte dieser Umstand von Vorteil sein, weil große Bestandhalter eher in der Lage sind, im Ringtauschverfahren Ersatzwohnungen anzubieten. Sie müssen sich dazu nur bereit erklären. Zu den Beratungsleistungen öffentlich zugänglicher Anlaufstellen gehört selbstverständlich auch die Klärung von Finanzierungsfragen: Bei Eigentümern wird die Finanzierung des Erwerbs einer Ersatz-Eigentumswohnung in der Regel kein Problem sein; verfügen sie doch meistens aus der Veräußerung lastenfreier Altimmobilien über genügend Mittel, um sich den Erwerb einer neuen Eigentumswohnung leisten zu können. Ältere Haushalte neigen aber eher dazu, im Alter zur Miete zu wohnen. Für sie wird die Bezahlung der laufenden Miete aus den Mitteln der Verwertung ihrer Altimmobilie in der Regel ebenfalls unproblematisch sein, wenn Erbschaftsfragen zuvor in der Familie geklärt worden sind.

Bei Mietern ist die Finanzierung der Miete meistens von den jeweiligen Einkommensverhältnissen der Rentnerhaushalte abhängig. Da die gesetzliche Rentenversicherung weiterhin die Haupteinnahmequelle der meisten Rentnerhaushalte darstellt, aber nur 3% der über 65-Jährigen auf Leistungen der

Grundsicherung im Alter angewiesen sind⁷, können sich die meisten Mieter im Alter bei den Wohnungskosten keine großen Sprünge mehr leisten. Ihre Wohnkostenbelastung liegt nach dem aktuellen Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung im Durchschnitt ohnehin schon über 30% ihres Haushaltsnettoeinkommens.⁸

Folgendes Problem erschwert für Mieterhaushalte die Suche nach einer Ersatzmietwohnung: Da die Angebotsmieten (Neuvermietungsmieten) in der Regel höher als maßvolle Bestandsmieten ausfallen und die Quadratmetermieten für kleine Wohnungen zudem meistens über den Mieten für große Wohnungen liegen, kann sich der Umzug in eine kleinere Wohnung finanziell schnell als Nullsummenspiel herausstellen. Deswegen wird in der Beratung von Mieterhaushalten ein Schwerpunkt auf die Kosten der Maßnahme zu legen sein. Wohngeldansprüche und Umzugshilfen sind besonders zu prüfen.

Anlaufstellen und Umzugsmanagement

Auf der Maßnahme- oder Durchführungsebene geht es um eine zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit, eine qualifizierte Beratung durch niederschwellige frei zugängliche öffentliche Anlaufstellen und um ein effektives Umzugsmanagement. Voraussetzung für den Beginn der Öffentlichkeitsarbeit ist, dass sich die betreffende Stadt einen guten Überblick darüber verschafft hat, ob die Bereitstellung von ausreichendem geeignetem Ersatzwohnraum überhaupt gewährleistet ist, damit die Initiative nicht zum Flop ausartet.⁹ Die Öffentlichkeitsarbeit sollte daher erst dann beginnen, wenn nach Einschätzung des Reservoirs an geeignetem Wohnraum durch qualifizierte Marktbeobachter die Angebotssituation geklärt worden ist, wenn die Stadt ihre Strategie zuvor mit

den jeweiligen Verbandsvertretern von Mietern und Eigentümern und mit großen Bestandhaltern von Mietwohnungen einvernehmlich besprochen hat und ggf. ein Pilotprojekt erfolgreich durchgeführt worden ist. Das skizzierte Programm bedarf also einer guten Vorbe-



Abb. 2: Kommunikation, Information und Beratung als Grundvoraussetzung fürs Umzugsmanagement (Foto: Jost)

7 https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/ZahlenFakten/Einkommen_ueber65.html

8 https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/Wohngeld-und-Mietenbericht-2018.pdf?__blob=publicationFile&v=1

9 Nach Untersuchungen von Ines Weber (2020) zur Bautätigkeit seit Mitte der neunziger Jahre ist der Anteil der neu fertig gestellten kleineren Wohnungen unter 100 m² zurückgegangen und liegt derzeit nur noch bei ca. 40%.



reitung. Hilfreich dürfte es auch sein, die Erfahrungen von Trägern von Altenhilfeeinrichtungen einzubeziehen.

Kernelement ist die Einrichtung einer zentralen Beratungsstelle, die dezentral in den verschiedenen Stadtteilen arbeitet und jederzeit auf die interne Unterstützung ihrer Tätigkeit durch große Wohnungsunternehmen und qualifizierte Maklerbüros zurückgreifen können muss, um über das vorhandene Angebot an Ersatzwohnungen zu informieren und die Interessen bei dem Erwerb oder der Anmietung von Ersatzwohnungen unterstützen zu können. Auch das Umzugsmanagement sollte – auf Wunsch der betreffenden Wohnungssuchenden – von einer zentralen Stelle übernommen werden, die dabei intern z.B. die Dienste von Hausmeisterservice- und Umzugsunternehmen in Anspruch nehmen könnte.

Kostenschätzungen und Einspareffekte

In Anbetracht der oben beschriebenen monetären Einspareffekte der Gemeinden im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgung steht einer vollständigen oder teilweisen Übernahme der Kosten der Öffentlichkeitsarbeit, der zentralen Beratungsstelle und des Umzugsmanagements nichts mehr im Wege. Die Stadt sollte die Personal- und Raumkosten der Beratungsstelle – die zweckmäßigerweise bei der jeweils zuständigen Stelle für die Wohnungsbauförderung angegliedert wird –, je nach den Einkommensverhältnissen des betreffenden Personenkreises auch die Kosten des Umzugs bis zu einem bestimmten Höchstbetrag ganz oder teilweise und ggf. auch bestimmte Kosten der Einrichtung der Ersatzwohnung übernehmen. Sie kann diese Aufgaben ggf. auch auf eigene Wohnungsunternehmen übertragen.

Für den Anfang sind folgende Kosten in Ansatz zu bringen:

| | |
|---|-----------------------|
| ■ für die Öffentlichkeitsarbeit p.a. | 50.000,- Euro |
| ■ für die Beratungsstelle (anfänglich eine Vollzeitstelle) p.a. | 100.000,- Euro |
| ■ für anfänglich 100 Umzüge p.a. zu einem Höchstförderbetrag von 5.000,- Euro pro Umzug | 500.000,- Euro |
| ■ für Wohnungsanpassungsmaßnahmen bei anfänglich 50 Umzügen p.a. pro Umzug pauschal bis zu 1.000,- Euro | 50.000,- Euro |
| ■ insgesamt also für anfänglich 100 Umzüge p.a | 700.000,- Euro |

Bei der für den Anfang geringen Zahl von nur 100 Umzügen pro Jahr fallen somit pro erfolgreichem Umzug in eine kleinere Wohnung Kosten von 7.000,- Euro an, deren Einsatz im Ergebnis dazu führt, dass 100 freigemachte große Wohnungen zur Belegung durch andere wohnungssuchende Familien frei werden, die, wenn sie schon in der Stadt wohnen, wiederum andere Wohnungen freimachen. Bei erfolgreichem Verlauf und steigender Nachfrage steht einer Ausweitung des Programms nichts entgegen.

Bedenkt man, dass die Gemeinde für den Neubau einer Mietwohnung im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit einer durchschnittlichen Größe von 80 m² mindestens 20.000,- Euro kommunaler Fördermittel einsetzen muss, um die Mietbelastung für die Neubauwohnung in Grenzen zu halten, fallen demgegenüber die Kosten von nur 7.000,- Euro pro Fall für die Mobilisierung von Wohnraumreserven durch Wohnungstausch relativ niedrig aus. Der Einsatz dieser Mittel käme auch denjenigen Seniorenhaushalten zugute, die aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf eine öffentlich geförderte Miet- oder Eigentumswohnung hätten. Überhaupt müssten sich die finanziellen Anstrengungen der Gemeinde auf die Förderung von preisvergünstigten kleinen Mietwohnungen für Senioren konzentrieren (nicht in Altenwohnanlagen, sondern verstreut auf den gesamten Wohnungsbestand einer Stadt!).

Fazit

In Wiesbaden könnten insgesamt 1.168 Wohnungen mit einer mittleren Größe von 83,8 m² für den Bezug durch andere Haushalte freigemacht werden. Für den Neubau von Wohnungen in dieser Größenordnung im preissubventionierten Mietwohnungsbau müsste die Stadt bei Einsatz von Fördermitteln in Höhe von 20.0000,- Euro pro Wohneinheit insgesamt 23,4 Mio. Euro an kommunalen Fördermitteln aufwenden, verteilt auf fünf Jahre immerhin 4,7 Mio. Euro pro Jahr. Die wenigsten Städte sind finanziell in der Lage, so anspruchsvolle Förderprogramme allein für ältere Haushalte aufzustellen. Es liegt auf der Hand, welche Variante für die Stadt günstiger ist, um ans Ziel einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu gelangen.

Auf die Förderung des Wohnungsneubaus wird die Stadt bei der Anwendung der Strategie nicht gänzlich verzichten können, weil nicht der ganze Wohnungsbedarf durch Wohnungstausch gedeckt werden kann. Sie kann ihre Anstrengungen auf diesem Gebiet aber vermindern, wenn ein geringerer Mitteleinsatz zum selben Erfolg führt. Zumindest ausprobieren sollte sie es, ob die Förderung des Umzugs im Alter durch Wohnungstausch nicht doch ein wirksames Mittel zur Bekämpfung der allgemeinen Wohnungsnot und zur Bereitstellung altersgerechten Wohnraums sein kann. Sie würde damit gewissermaßen zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen!

Dietrich Schwarz, Rechtsanwalt, Mainz
Ehemaliger Geschäftsführer der SEG
Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

Quellen:

Weber, Ines (2020): Entwicklung des individuellen Wohnflächenkonsums zwischen 1978 und 2013, in: Raumforschung und Raumordnung 2020, S. 267 ff <https://content.sciendo.com/view/journals/rara/78/3/article-p267.xml>