

# Wohnflächensuffizienz: Es geht... noch besser!

## Positionspapier

Am bundesweiten Werkstattprozess der ProPotsdam GmbH zur Wohnflächensuffizienz wirken insgesamt sieben Wohnungsunternehmen mit, die bereits über einschlägige Erfahrungen mit gezielt initiiertem Wohnungswechsel verfügen. Mit diesem Positionspapier tragen sie ihre Erfahrungen zusammen, formulieren notwendige Voraussetzungen für mehr entsprechende Aktivitäten und geben Empfehlungen für „was es noch braucht“, damit „es“ (Wohnflächensuffizienz) noch besser geht.

„Wir“ sind hierbei Teil der Gesellschaft. „Wir“, die Gesellschaft braucht aktiv Unterstützung von allen relevanten Akteuren, um eine bessere, gerechte Verteilung von Wohnflächen weiter zu fördern und auszubauen.

## Management Summary

Das Positionspapier zur Wohnflächensuffizienz hebt zum Wohle der Gesellschaft die Notwendigkeit einer verbesserten Verteilung von Wohnraum hervor, um Ressourcen zu schonen und sozial gerechtere Wohnverhältnisse zu schaffen.

### **Wissen und Verständnis vermitteln**

- Öffentliche Hand, Gemeinnützige Träger, Mieterverbände, Wohnungsunternehmen: Informations- und Sensibilisierungskampagnen führen.
- Medien und Politik: Unterstützung in der Kommunikation der Bedeutung von generationsgerechter Wohnflächensuffizienz für die Gesellschaft

### **Ansprache und Kommunikation organisieren**

- Kommunen und Wohnungsunternehmen: Digitale Plattformen für Mieter:innen nutzen und Beratung anbieten.
- Soziale Dienste und Wohlfahrtsverbände: Persönliche Ansprache, Beratung und Begleitung organisieren.

### **Kooperationen und Prozesse schaffen**

- Kommunen: Zentrale Anlaufstellen für das Thema Wohnflächensuffizienz schaffen
- Wohnungsunternehmen und -genossenschaften: Kooperationen für Wohnungstausch- und Wechselprogramme etablieren.

### **Strategie und Förderung etablieren**

- Bund, Länder und Kommunen: Finanzielle Unterstützung und Organisation kooperativer Wohnungswechsel-/tauschprogramme.
- Wohnungsunternehmen: Initiativen entwickeln, die über das Kerngeschäft hinausgehen, unterstützt durch öffentliche Förderung.

Diese Maßnahmen erfordern die aktive Mitwirkung und Unterstützung aller Beteiligten, um eine nachhaltigere und bedarfsgerechtere Verteilung von Wohnraum und generationsgerechte Wohnflächensuffizienz zu erreichen .

## Worum es uns geht – und warum wir unsere Erfahrungen breiter zugänglich machen möchten.

Wohnraum ist in vielen Regionen Deutschlands ein knappes Gut. Der Versuch, das Problem durch Mengenausweitung (Neubau) zu lösen, reicht nicht mehr aus und erweist sich unter veränderten Rahmenbedingungen als zunehmend schwierig. Zugleich ist die Ausstattung mit Wohnfläche in Deutschland rein rechnerisch auskömmlicher denn je. Fast 50 Quadratmeter stehen im Durchschnitt pro Kopf zur Verfügung – sie sind jedoch sehr ungleich verteilt. Dieser Befund allein wäre schon Grund genug, über eine bessere Verteilung des verfügbaren Wohnraums nachzudenken. Ebenso sprechen der Klimaschutz und die Generationengerechtigkeit für eine bessere **Wohnflächensuffizienz**.

Suffizienz bedeutet, absolut Material und Energie zu sparen (BUND<sup>1</sup>). Wohnflächensuffizienz stellt die Verteilung von Wohnraum in einer Gesellschaft in den Fokus und rückt dabei neben grundsätzlichen Verteilungsfragen insbesondere die **zeitliche Perspektive** in den Vordergrund: So ziehen beispielsweise Familien in eine große Wohnung, in der dann im späteren Zeitverlauf immer weniger Personen leben (zwei, später nur noch eine Person).

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und so vielfältig wie die Menschen. Wohnraum dient als Rückzugsort und emotionaler Anker, ein Wechsel des Wohnraums ist deswegen nicht nur rational zu begründen und zu entscheiden. Bei allen Fragen um **Wohnungswechsel** – als ein insbesondere für Wohnungsunternehmen relevanten Unterthema von Wohnflächensuffizienz – erschweren emotionale Gründe häufig rein rationale Entscheidungen. Es ist ein sensibel zu behandelndes Thema, eine Kommunikation mit Fingerspitzengefühl ist unbedingt vonnöten. So kann ein missverständlicher Hinweis auf kleinere Wohnungen von Haushalten mit hoher Wohnfläche womöglich als Verdrängungsansatz oder Enteignungsidee wahrgenommen werden und so für aufgebrachte Ablehnung sorgen. Bei allen Aktivitäten muss der gesetzlich garantierte Schutz der Mieterinnen und Mieter gewahrt werden.

Und doch zeigen gute Beispiele, dass Wohnflächensuffizienz durch Wohnungsunternehmen erfolgreich vorangetrieben wird: So wird schon in der **Wohnungsvergabe** auf Suffizienz geachtet, also auf ein angemessenes Verhältnis von Personenzahl und Wohnräumen. Gemeinsam mit dem Mietvertrag einer Genossenschaft in der Schweiz unterschreibt man die Belegungsbedingung, dass eine Veränderung der Haushaltsmitglieder anzuzeigen ist, was in Vorschlägen für kleinere Wohnungen münden kann.

Die Wohnungsunternehmen, die an dem digitalen Vernetzungsworkshop teilnahmen, legen ihren Fokus aktuell auf die Schaffung von Anreizen für einen Wechsel der Wohnung. Dabei ist **Freiwilligkeit** in den Fokus zu stellen, denn ein Wohnungswechsel setzt die Auseinandersetzung mit der eigenen Wohnsituation und die Bereitschaft zur Veränderung voraus.

Wohnungswechsel bedeutet, nachhaltige Umzugsketten in Gang zu setzen, um „unsichtbaren Wohnraum“ (D. Fuhrhop) für die Versorgung von mehr Menschen zu mobilisieren. Die operativen Ausprägungen und Realisierungsmodelle sind vielfältig. Der hier favorisierte Begriff des *Wohnungswechsels*

<sup>1</sup> <https://www.bund.net/ressourcen-technik/suffizienz/suffizienz-was-ist-das/>

umfasst dabei auch den vielfach thematisierten Wohnungs*tausch*. Alle Ausprägungen haben ihre Berechtigung im konkreten Kontext und können mit Blick auf Erfahrungen und Übertragbarkeiten herangezogen werden. Die hier mitwirkenden Vertreter:innen der vermietenden Wohnungswirtschaft beziehen uns mit diesem Positionspapier zudem v.a. auf **Wechselprozesse im Mietwohnungsbestand**. Dennoch ist der Hinweis wichtig, dass weitere und oft auch größere Potenziale für mehr Wohnflächensuffizienz im selbstgenutzten **Wohneigentum** zu finden sind. Um weitere Skaleneffekte zu erreichen, sollten Lösungsmodelle diesen Bereich einbeziehen. Dafür braucht es entsprechende Angebote und Wohnalternativen.

Die Vielzahl an Beispielen der Wohnungsunternehmen zeigen nicht nur das grundsätzliche Potenzial auf, sondern verdeutlichen auch, an welchen Stellen Herausforderungen liegen und Förderung nötig wäre. Vor diesem Hintergrund formuliert das vorgelegte Positionspapier Voraussetzungen für eine (noch) bessere Verteilung vorhandenen Wohnraums.

### Vier Säulen für eine bessere Verteilung von Wohnraum – und welche Akteure dafür wichtig sind!

Eine bedarfsgerechte Verteilung von bestehendem Mietwohnraum ist machbar. Wohnungsunternehmen verfügen bereits heute über gute Ansätze und Erfahrungen bei der besseren Verteilung von Wohnraum – und das Wissen darüber, welche Aspekte für die weitere Skalierung des Themas zu beachten sind.

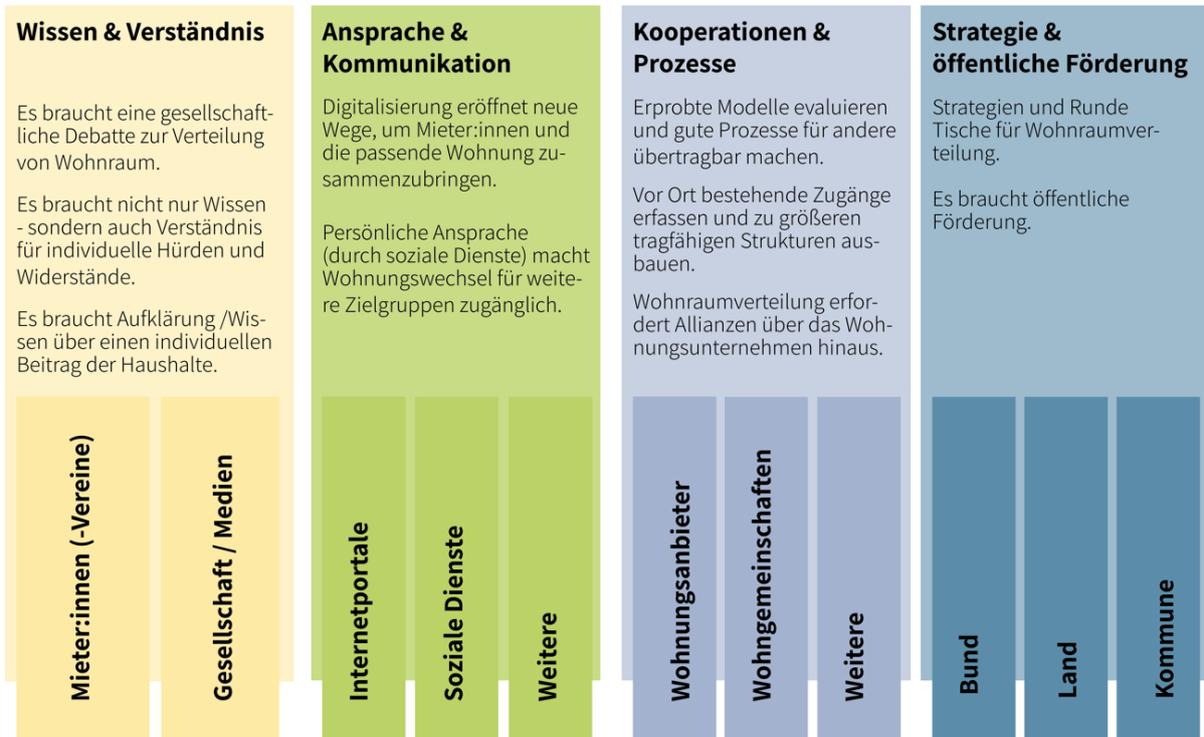
Eine bessere, d.h. bedarfs- und generationengerechte Verteilung von Wohnraum (durch Wohnungswechsel oder -tausch) ist gesellschaftlich vorteilhaft und wünschenswert. Diese Vorteile sind nicht für jeden Akteur unmittelbar ersichtlich. Daher bedarf es entsprechender Anreize und einer unterstützenden Organisation. Die Kosten dafür verteilen sich jedoch sehr unterschiedlich auf die beteiligten Akteure. Insbesondere die Wohnungsunternehmen geraten dabei in einen Spagat zwischen gesellschaftspolitischen Anforderungen und dem (wirtschaftlich, d. h. mindestens kostendeckend, ausgerichtetem) Tagesgeschäft.

### **Wenn eine bessere Verteilung von Mietwohnraum gesellschaftlich und politisch erwünscht ist, brauchen diese Prozesse aktive Unterstützung.**

Es braucht ein abgestimmtes Set an Unterstützungsangeboten und Finanzierungsoptionen für Wohnungswechsel, um die einseitige Belastung der Wohnungsunternehmen abzumildern und so Brücken für mehr Wohnflächensuffizienz zu bauen. Die gesammelten Erfahrungen zeigen, dass v. a. vier Handlungsfelder den Weg zu einer verbesserten Verteilung von Wohnraum schaffen:

- Wissen und Verständnis vermitteln
- Ansprache und Kommunikation organisieren
- Kooperationen und Prozesse schaffen
- Strategie und Förderung etablieren.

Die folgenden Befunde und Empfehlungen werden mit der klaren Feststellung formuliert, dass mehr Wohnflächensuffizienz ohne die aktive Mitwirkung aller relevanten Akteure nicht funktionieren kann.



## Wissen und Verständnis

Wohnungsunternehmen sind – neben der Wohnungspolitik und öffentlichen Institutionen – aktive Wegbereiter:innen der gesellschaftlichen Debatte um die bessere Verteilung von Wohnraum. Die Verteilung von Wohnflächen wird ganz konkret in der alltäglichen Arbeit von Wohnungsunternehmen organisiert, und Erfahrungen führen zu einem starken Problembewusstsein bei den Wohnungsunternehmen. Bislang wird das Thema Wohnflächensuffizienz von Wohnungsunternehmen sowie einzelnen Personen und Privathaushalten getragen und ausgehandelt. Für eine weitere Skalierung dieser bislang dezentralen, individuellen Ansätze braucht es eine gesamtgesellschaftliche Diskussion und Sensibilisierung.

### Es braucht eine gesellschaftliche Debatte zur Verteilung von Wohnraum.

Wie viel Wohnraum jemand nutzt, war lange kein Thema, große Pro-Kopf-Wohnflächen wurden nicht als Problem wahrgenommen. Wohnhaushalte hatten wenig Anlass, sich mit der eigenen Wohnsituation und genutzten Wohnfläche zu beschäftigen. Mit den stark gestiegenen Kosten im Bausektor und einem erhöhten Bewusstsein für den Ressourcenverbrauch im Wohn- und Gebäudesektor erfährt der stark gewachsene individuelle und damit insgesamte Wohnflächengebrauch zunehmend eine kritische Reflexion. Um der Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit des Wohnens nachzukommen, insbesondere wenn es um große für Familien geeignete Wohnungen geht, kann der kosten- und ressourcenintensive Lösungsansatz „mehr Neubau“ allein künftig nicht mehr bestehen. Zudem ist kritisch zu diskutieren, nach welchen (Bedarfs-)Kriterien in Deutschland Wohnungen an Miethaushalte vergeben werden und wie bereits über die Belegung eine höhere Wohnflächensuffizienz erreicht werden kann. Ein Anhaltswert kann das Flächenverhältnis zur Haushaltsgröße des öffentlich geförderten Neubaus sein. Bereits heute orientieren sich viele Wohnungsunternehmen bei der Vermietung von Bestandswohnungen daran. Gleichzeitig beinhaltet die Debatte zur Verteilung von Wohnraum viele individuelle Vorstellungen und wird in Teilen normativ geführt – gerade auch, wenn es um den Beitrag des selbst genutzten Wohneigentums geht.

**Wir brauchen eine gesellschaftliche Debatte zur generationsgerechten Verteilung von Wohnraum, die von der Politik und den Verbänden forciert und getragen wird. Wir fragen: Ist die Gesellschaft bereit, den hohen Wert des knappen Guts Wohnraum anzuerkennen und vor diesem Hintergrund zu diskutieren, wie es zu mehr Gerechtigkeit in der Verteilung kommen kann? Die wichtige Erkenntnis, dass besser verteilter Wohnraum Knappheiten am Wohnungsmarkt mindestens genauso effektiv reduziert wie Neubau, muss breit in der Gesellschaft verankert werden.**

### Es braucht nicht nur Wissen – sondern auch Verständnis für individuelle Hürden und Widerstände.

Wohnbiografien sind wie Lebensläufe hochgradig individuell. Wohnflächen je Person nehmen im Laufe des Lebensalter tendenziell deutlich zu. Der Auszug der erwachsenen Kinder aus der elterlichen Wohnung und der Verbleib der Elternteile in der großen Wohnung erzeugt zunächst den Bedarf an kleine Wohnungen und zeitversetzt die zusätzlichen Bedarfe an großen

Familien-geeigneten Wohnungen. Die bessere Verteilung von Wohnraum wird nur gelingen, wenn auch die Miethaushalte mitmachen. Um Anreize zu setzen und Argumente zu benennen, muss man ihre Situationen kennen. Das betrifft beispielsweise mögliche Verbesserungen, die mit einem Wohnungswechsel verbunden wären. Auch muss Wissen und Verständnis für individuelle Hürden und Entscheidungswege der Wohnhaushalte entwickelt werden.

**Wir brauchen eine gezielte Aufbereitung von Anreizen und Anforderungen in unterschiedlichen Lebensphasen und Wohnsituationen, um weitere Akteure argumentativ zu gewinnen. Wenn weitergehende Potenziale erschlossen werden sollen, muss das aus unserer Sicht das Mietwohnen ebenso einschließen wie Untervermietung / „Wohnen für Hilfe“ oder das Wohnen im Eigenheim.**

### Es braucht Aufklärung/Wissen über einen individuellen Beitrag der Haushalte

Aufklärung über die Relevanz der besseren Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums in Deutschland kann die Gesellschaft sensibilisieren. Somit wird bestärkt, dass Wohnhaushalte einen individuellen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten können. Es geht dabei um die Verknüpfung der individuell wachsenden Wohnfläche mit einer unzureichenden Wohnraumversorgung in Teilen der Gesellschaft, insbesondere für Familien. Eine fehlende Veränderungsbereitschaft geht häufig mit mangelndem Handlungswissen einher. Beispiele für eine gesellschaftliche Akzeptanz zur bedarfsgerechten Belegung von genossenschaftlichen bzw. öffentlich geförderten Familien-geeigneten Wohnungen nur für Familien gibt es in der Schweiz.

**Wir brauchen eine breite Unterstützung der Gesellschaft, um Familien ausreichend bedarfsgerechten Wohnraum auch durch Umzüge im Bestand bereitstellen zu können. Die wohnungspolitische Debatte sollte – neben der notwendigen Neubauförderung – auch objektiv über die Ursachen der Wohnflächenzunahme und Notwendigkeit der individuellen Mitwirkungsbeiträge aufklären. Eine flankierende positive Kommunikation zur bedarfsgerechten Wohnraumnutzung durch Politik und Medien schafft mehr Akzeptanz und kann – neben der Finanzierung und Organisation zielführender Unterstützungsmaßnahmen – zur Aktivierung der Haushalte beitragen, um ungenutzte Wohnflächen wieder für Familien bereitzustellen.**

## Ansprache und Kommunikation

Eingebettet in eine breite gesellschaftliche Debatte braucht es die gezielte Ansprache und Begleitung potenzieller „Wechselhaushalte“ zu einer besseren Verteilung der vorhandenen Wohnfläche. Dafür ist es wichtig, typische Konstellationen und Argumente als Grundlage für Ansprache und Diskussion aufzuarbeiten.

Erfahrungen haben die Wohnungsunternehmen sowohl in der intensiven persönlichen Ansprache als auch durch groß angelegte Wohnungstauschportale gesammelt. Erprobte Modelle wie neue Wege der

Ansprache sind integriert weiterzuentwickeln und auszubauen, um Wohnhaushalte beim Befassen mit dem Thema und der Initiierung von Wohnungswechseln zu begleiten. Kommunikationsstrategien und Öffentlichkeitsarbeit müssen bestehende Zugänge der Ansprache intensivieren – auch unter Einbezug neuer Partner:innen (u. a. soziale Dienste), welche in ihrer alltäglichen Arbeit mit Fragen des bedarfsgerechten Wohnens befasst sind.

### Digitalisierung eröffnet neue Wege, um Mieter:innen und die passende Wohnung zusammenzubringen.

Um Mieter:innen und die passenden Wohnungen zusammenzubringen, können digitale Tools helfen. Die Nutzung digitaler Plattformen ist entscheidend für die „Vergrößerung des Pools“ als auch für die Effizienzsteigerung bei der Vermittlung/Matching von tauschwilligen Mietenden untereinander und passenden Wohnungen. Hier können Bestandsmieter:innen sich informieren und ihre Bedarfe und Wünsche an eine Alternativwohnung hinterlegen. So wird der Bedarf sichtbar und kann im konkreten Fall direkt zwischen den tauschwilligen Mietenden abgeglichen oder durch den Vermietenden angeboten werden. Auch sind digitale Kommunikationswege geeignet, in größerer Breite Antworten auf konkrete, wiederkehrende Fragen zu geben. Im Idealfall sind Informationsplattform und Wechseltool daher integriert.

**Wir benötigen Unterstützung bei der Entwicklung, Ausbau und Implementierung digitaler Lösungen, die eine Mobilisierung „unsichtbaren Wohnraums“ auf lokaler Ebene vereinfachen und beschleunigen.**

### Persönliche Ansprache (durch soziale Dienste) macht Wohnungswechsel für weitere Zielgruppen zugänglich.

Resultierend aus dem demografischen Wandel passen Wohnungsunternehmen ihr Wohnangebot proaktiv an die veränderten Bedürfnisse an. Die persönliche Ansprache und Beratung zu einer bedarfsgerechten Wohnung ist jedoch nicht an die Wohnungsunternehmen gebunden, sondern kann auch über andere Zugänge und Akteure erfolgen. Denn die veränderten Bedürfnisse der Gesellschaft durch den demografischen Wandel sind vielschichtig und werden durch verschiedenste Akteure begleitet mit ähnlichen Zielsetzungen: möglichst lange Teilhabe und Eigenständigkeit ermöglichen. Es geht schließlich darum, viele Haushalte möglichst bedarfsgerecht zu versorgen – und dies umfasst insbesondere auch kleine Haushalte mit älteren Bewohner:innen, wenn bei hoher Wohnfläche je Person auch höhere Mietbelastungen entstehen. Begleitende Leistungen gemeinnütziger Träger für einen Wohnungsumzug sollten – wie andere Leistungen auch, z.B. Schuldnerberatung – gegenüber der öffentlichen Hand abrechenbar sein.

**Wir brauchen die Einbindung und Sensibilisierung von Wohlfahrtsverbänden, sozialen Diensten, Kirche, etc., um so die Schnittstellen der Kommunikation und Ansprache potenzieller „Wechselhaushalte“ zu identifizieren.**

## Kooperationen und Prozesse

Initiiertes Wohnungswechsel findet bundesweit und trotz angespannter Wohnungsmärkte durch Wohnungsunternehmen statt (z. B. Potsdam, Mainz, Hamburg, Berlin, Frankfurt, Nürnberg, Wiesbaden). Die Vielzahl an Beispielen und erprobten Modellen zeigt das grundsätzliche Potenzial auf, eine bessere Verteilung von Wohnflächen über die bestehenden lokalen Ansätze hinaus auszubreiten. Egal, ob neu beginnende, lokale Initiative oder etablierte „Wohnungstausch-Orte“: Für eine Skalierung vor Ort müssen bestehende Strukturen und potenzielle Verbündete / Mitstreiter:innen bekannt sein. Erst dann kann auch an tragfähige Allianzen gedacht werden, um dem anhaltenden Wohnungsbedarf noch systematischer im (viel größeren) Wohnungsbestand zu begegnen.

### Erprobte Modelle evaluieren und gute Prozesse für andere übertragbar machen

Unbürokratische finanzielle Unterstützung beim Umzug („Umzugsgeld“) kann als Türöffner fungieren, reicht als einzige Lösung aber nicht aus. Ziel muss es sein, die Wohnungswechsel für die Privathaushalte logistisch möglichst einfach zu gestalten. Dies setzt mehr Wissen über Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeiten voraus, die in einer Evaluierung zu prüfen sind (mit Elementen wie: Ansprechstellen; Prozess-Transparenz; Kommunikation v. a. zu den Kostenfolgen / Mietpreise nach einem Umzug kalt/warm/absolute und Quadratmeterkosten, auch im Zusammenhang mit gesteigerter Wohnqualität altersgerechter Wohnungen etc.). Es gilt, das Erfahrungswissen der „Pioniere“ in diesem Feld verfügbar machen für alle, die ihrerseits Aktivitäten ergreifen wollen.

**Wir brauchen eine Aufbereitung der vorhandenen Aktivitäten und Strukturen aus der Perspektive der Wohnungswirtschaft, um übertragbare Lösungen zu identifizieren und tragfähige, standardisierte Prozesse in möglichst viele Städte und Gemeinden zu transportieren.**

### Vor Ort bestehende Zugänge erfassen und zu größeren tragfähigen Strukturen ausbauen

Um das Thema Wohnungswechsel konkret vor Ort anzugehen und zu skalieren, ist eine Bestandsaufnahme über die bereits vorhandenen Aktivitäten und Strukturen erforderlich. Dabei gilt es herauszufinden, welche Akteure bereits tätig sind oder ob andere Wohnungsunternehmen aktiv sind. Es geht darum, die anzugehenden Aktivitäten nicht in den leeren Raum hinaus zu entwickeln, sondern an bestehenden Strukturen anzuknüpfen und diese zu verstärken.

Wir benötigen eine finanzielle wie operative Unterstützung für die Erfassung und Vernetzung vorhandener Aktivitäten und Strukturen, um möglichst schnell mehr tragfähige Prozesse vor Ort etablieren zu können.

### Wohnraumverteilung erfordert Allianzen über das Unternehmen hinaus

Wie bereits oben gezeigt, ist das Thema der verbesserten Verteilung von Wohnraum eines, das mithilfe von verschiedenen Akteuren zu einem produktiveren Ergebnis führen kann. Die Vernetzung von Akteuren aus dem sozialen, baulichen und kommunalen Bereich kann so zu

einem neuen Verständnis und neuen Ansätzen führen. Natürlich sind Wohnungsunternehmen diejenigen, die mit dem Thema Wohnflächensuffizienz und den daran geknüpften Erwartungen in der alltäglichen Arbeit einen Umgang finden müssen. Um weitergehenden Forderungen und Erwartungen gerecht werden zu können, sind auch Partnerschaften über das einzelne Wohnungsunternehmen hinaus erforderlich. Für unternehmensübergreifenden Wohnungswechsel braucht es eine Vernetzung unterschiedlicher Unterstützungsangebote, Finanzierungsoptionen und verbindlicher Spielregeln (v. a. so lange gesetzliche Grundlagen fehlen). Dies umfasst andere Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften bezüglich klarer Vereinbarungen über die Verteilung von Kosten und Nutzen bei Wohnungswechseln, aber auch den Austausch der Wohnungsunternehmen untereinander. Auch die Kommunen profitieren, da mehr Wohnflächensuffizienz sie in ihrem Versorgungsauftrag unterstützt. Sie sollten eingebunden werden, um eine zentrale übergeordnete und neutrale (Geschäfts-)Stelle zu schaffen, die Kommunikationsstrukturen etabliert und erhält. Soziale Dienste und Träger stehen in Austausch mit den betroffenen Haushalten. Im Rahmen einer Kooperation sollten sie für das Thema sensibilisiert und als anderen Zugang in das gleiche Handlungsfeld verstanden werden.

**Wir brauchen Klarheit darüber, wer die zentrale Ansprechstelle für das Thema auf lokaler Ebene ist. Diese lokale Organisation benötigt finanzielle und strukturelle Unterstützung durch die öffentliche Hand auch die Mitwirkung der Wohnungsunternehmen auf Grundlage abgestimmter Prozessabläufe – sofern eine Skalierung verfolgt werden soll.**

## Strategie und öffentliche Förderung

Aktive Wohnungsunternehmen (kommunal, genossenschaftlich, privat) sind vielfältige und tatkräftige Partner der öffentlichen Hand. Neben sozialer Verantwortung in der Wohnungsversorgung müssen alle Maßnahmen auch finanziert werden können. Über das Kerngeschäft hinausgehende Sonderaktivitäten sind also zu kompensieren – auch um die langfristige wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens nicht zu gefährden. Die übergeordnete strategische Einbettung und eine öffentliche Förderung sind nötig, um Wohnungswechsel weiterhin zu ermöglichen.

### Strategien und Runde Tische für Wohnraumverteilung

Erfolgversprechende Bemühungen für mehr Wohnflächensuffizienz erfordern ein abgestimmtes Handeln unterschiedlicher Akteure. Dies umfasst gemeinsame Strategieprozesse und -papiere, aber auch regelmäßige Austauschformate wie Runde Tische. Hier können Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Ausrichtung, soziale Träger und die Kommune ihr Handeln abstimmen und die Grundlage für eine vertrauensvolle gemeinsame Strategie legen. Wichtig ist: Wie auch die Immobilienwirtschaft insgesamt ist die Mobilisierung von Wohnflächen wie sie hier beschrieben wird, ein langfristiges „Geschäft“. Erwartungen, die kurzfristig große Erfolge erwarten, muss ausdrücklich entgegengetreten werden. Es braucht Geduld und Beharrlichkeit, um dieses Anliegen in die Breite zu tragen und als Handlungsoption in den Köpfen der (potenziell) Beteiligten zu verankern. Diese Vernetzungsaktivitäten bedeuten

Aufwand für die Beteiligten und erfordern ein Mindestmaß an kontinuierlicher Begleitung. Es muss auch im Interesse der Bundesländer, die für das Wohnungswesen zuständig sind, liegen, solche Aktivitäten zu forcieren.

**Wir brauchen von Bund, Bundesländern, Städten und Gemeinden die Unterstützung für geeignete Vernetzungsaktivitäten und ausreichend Zeit, die Verfahren abzustimmen und einzurichten, sowie Wirksamkeit der Verfahren nachzuweisen. Die Notwendigkeit, das Thema bedarfsgerechte Wohnflächennutzung auf breiter Ebene, unter Einbeziehung vieler Akteure und Aktivierung der Bewohner:innen, anzugehen, erfordert eine strategische Sichtweise, die über kurzfristige Pilotprojekte hinausgehen. Für den Erfolg der Maßnahmen ist neben einer effizienten Organisation die Akzeptanz und Bereitschaft der Bürger:innen maßgeblich. Wichtig und hilfreich wäre zudem eine zentrale Anlauf- und Koordinierungsstelle für das Thema „Wohnflächensuffizienz“.**

### Es braucht öffentliche Förderung!

Wohnungswechsel sind ein wichtiger Beitrag für mehr Effizienz am Wohnungsmarkt. In Zeiten hoher öffentlicher Aufwendungen und Investitionen zu Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte sind zielgenaue und nachhaltige Beiträge im gesamtgesellschaftlichen Interesse. Denn jeder erfolgreiche Wohnungswechsel, der zu mehr bedarfsgerechter Wohnversorgung führt, erspart faktisch den Neubau eines erforderlichen Wohnungsangebots. Bislang finanzieren v. a. die aktiven Wohnungsunternehmen den Wohnungswechsel z. B. durch Personal- und Sachkosten sowie Mietverzichte mit (s. Auflistung), während nennenswerte Vorteile auf andere Akteure, v.a. Mieter:innen und öffentliche Hand, entfallen. Dabei sind es wirtschaftlich, d. h. mindestens kostendeckend, agierende Unternehmen, die hiermit zu einem gesellschaftlich erwünschten Ziel beitragen. In Zeiten knapper kommunaler Haushalte, sowie gleichzeitig ständig steigender Kosten und Aufgaben braucht dieser wichtige Ansatz öffentliche Fördermittel, um die Kosten für die Wohnungswechsel auszugleichen. Auf mittlere Sicht sollten sich die Mobilisierungsanstrengungen zudem auf Miete und Wohneigentum gemeinsam erstrecken, etwa in der naheliegenden Verknüpfung mit bereits existierenden Angeboten wie „Jung kauft Alt“.

**Wir brauchen pragmatische Förderprogramme von Bund und Ländern, z.B. der KfW für Kommunen/Wohnungsanbieter, mit dem die Mehrkosten für Wohnungswechsel abgefangen werden können. Ergänzend könnte auch aus dieser Richtung die Vernetzung der relevanten beteiligten Akteure und Austausch zu Themen der konkreten Organisation unterstützt werden (ideelle und logistische Förderung). Die perspektivische Verknüpfung bzw. Prüfung eines solchen Anreizes mit anderen Fördersystemen wie dem sozialen Wohnungsbau oder der Städtebauförderung regen wir an.**

## Übersicht: Spezifische Kostenpositionen der Wohnraummobilisierung durch Wohnungswechsel oder Wohnungstausch

- Kosten der Ansprache der Haushalte
- Kosten der organisatorischen Umzugsbegleitung
- Abwicklung von Anreizprogrammen (Umzugspauschale, preisgedämpfte Mietverträge etc.)
- Einnahmeverluste durch Mietverzicht
- Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten (insbesondere E-Revision/Elektroarbeiten, zeitgemäßer Standard, mängelfreie Wohnung nach BGH), Schönheitsreparaturen (v.a. bei freimachenden Haushalten)
- Je nach Wechselkonzept werden temporär eine oder zwei Ausweichwohnungen benötigt

### Am Dialogprozess „Wohnflächensuffizienz“ wirkten mit:

**Dorit Brauns** | Hilfswerk-Siedlung GmbH, Berlin

**Lars Holborn** | GESOBAU AG, Berlin

**Holger Lack, Holger Füßer** | Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

**Manuela Meudt** | GWW Wiesbaden

**Hans-Jörg Schmidt** | WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

**Frank Stücker, Joachim Schindler** | wbg Nürnberg GmbH

**Jörn-Michael Westphal, Katharina Pohlmann** | ProPotsdam GmbH (Initiatorin)

**Arnt v. Bodelschwingh, Lena Abstiens, Julia Grünky** | RegioKontext GmbH, Berlin (wissenschaftliche Begleitung)

**Thomas Nader** | Landeshauptstadt Potsdam

**Joachim Fassmann** | kollektiv stadtsucht GmbH

**Arne Steffen** | werk.um architekten

April 2024