

Steigende Mieten, niedrige Renten - Droht eine „graue“ Wohnungsnot? – über das Wohnen im Alter

1. Kann die Forderung der Grünen nach Enteignung von Wohnraum die Wohnungsnot mindern?

Bauminister Olaf Lies hält Enteignungen für das falsche Mittel der Wohnungsnot in Deutschland zu begegnen. "Bezahlbarer Wohnraum ist die soziale Frage unserer Zeit. Scheinbar einfache Lösungen wie Enteignungen führen uns nicht weiter. Sie schaffen keinen neuen Wohnraum und verursachen für Entschädigungszahlungen hohe Kosten. Dieses Geld kann und muss der Staat besser investieren.

Niedersachsen geht da einen klaren Weg: Mit 400 Millionen Euro zusätzlich fördert das Land die Schaffung von sozialem Wohnraum. Auch die Höhe der Städtebauförderung erreicht in diesem Jahr eine Rekordsumme von rund 122 Millionen Euro. Wir haben außerdem das Zweckentfremdungsgesetz erlassen - damit der dringend benötigte Wohnraum nicht in Tourismusplattformen landet oder zur Immobilienspekulation verwendet wird. Als nächstes bringen wir eine Wohnraumschutzverordnung auf den Weg, die es Kommunen ermöglicht, etwas gegen Wohnraumverwahrlosung zu unternehmen. Statt populistische Scheinlösungen zu präsentieren, brauchen wir ein klug abgestimmtes Maßnahmenbündel. Alles andere ist unseriös.

Jetzt muss der Bund unverzüglich die Regelungen der Mietpreisbremse verschärfen. Modernisierungen dürfen nicht als Instrument missbraucht werden, um Mieterinnen und Mieter durch horrenden Mietsteigerungen aus ihren Wohnungen zu drängen!"

Es gibt stattdessen bessere Mittel, um gegen steigende Mieten und den Mangel an bezahlbaren Wohnungen vorzugehen. Folgende Schwerpunkte werden derzeit im Land Niedersachsen vorangetrieben:

- Stärkung des sozialen Wohnungsbaus, damit der Anteil bezahlbarer Wohnungen im Wohnungsneubau steigt.
- Bauland besser verfügbar machen durch verbilligte Abgabe von öffentlichen Grundstücken für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.
- Rahmenbedingungen für das Bauen verbessern, z.B. Bauverfahren optimieren, Digitalisierung vorantreiben, Nachverdichtung fördern, Zielkonflikte lösen.
- Wohnraumschutzgesetz, damit Wohnraum nicht verfällt und unbewohnbar wird.
- Zweckentfremdungsgesetz, damit bezahlbarer Wohnraum besser geschützt werden kann.

2. Wie ist die Situation in Niedersachsen in Bezug auf bezahlbaren und altersgerechten Wohnraum für Senioren?

Mit zunehmendem Alter verändern sich die Ansprüche an die Wohnraumgestaltung. Seniorinnen und Senioren leben überwiegend in kleinen Haushalten mit ein oder zwei Personen. Auf sie entfällt gut ein Drittel aller in kleinen Haushalten lebenden Personen. Rund

ein Drittel aller Personen, die 65 Jahre oder älter sind, lebt sogar allein. Hiervon sind besonders Frauen betroffen.

Eine barrierearme bzw. -freie Ausstattung gewinnt an Bedeutung, um sich auch im hohen Alter noch eigenständig versorgen zu können. Diese Anforderungen betreffen nicht ausschließlich die eigenen vier Wände, sondern umfassen auch das Wohnumfeld. Folglich ist auch eine altersgerechte Gestaltung der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge erforderlich, um Seniorinnen und Senioren die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs oder einen Arztbesuch zu ermöglichen.

Ein weiterer Aspekt, um sich an einem Standort langfristig wohlfühlen zu können, ist die Sicherheit im Quartier. Gerade für ältere Menschen ist dies mitentscheidend bei der Wohnstandortwahl.

Im Alter nehmen die Mobilität der Bevölkerung und die Bereitschaft, aus einer langjährig bewohnten Wohnung oder dem Eigenheim auszuziehen, deutlich ab. Gerade bei Wohneigentum besteht häufig eine so enge emotionale Bindung, dass ein Wohnortwechsel nur in Frage kommt, wenn eine eigenständige Versorgung und Bewältigung des Alltags nicht mehr möglich ist. Zudem ist in vielen Regionen kein ausreichendes Angebot an altersgerechtem Wohnraum vorhanden, sodass ein Umzug in eine entsprechend ausgestattete Wohnung kaum möglich ist. Die Preise für barrierefreien Wohnraum übersteigen zudem oftmals die finanziellen Möglichkeiten der Seniorinnen und Senioren. Entsprechend wird das Familienheim nach dem Auszug der Kinder weiterhin allein von den Eltern bewohnt, auch wenn es nicht mehr den aktuellen Wohnraumanforderungen entspricht. Hierdurch steigt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf im Alter deutlich an.

Es fehlt noch immer an genügend barrierefreien oder zumindest barrierearmen Wohnungen. Es gibt Prognosen, die gehen von einem Fehlbedarf in ganz Deutschland von rund zwei Millionen Wohnungen mit generationengerechtem Zuschnitt und entsprechender Ausstattung aus. Die Wohnungswirtschaft muss sich dieser Entwicklung noch mehr als bisher stellen. Das gilt auch für die Politik.

In Niedersachsen fördern wir seit Jahren Wohnungen für ältere Menschen. Und das wird auch so bleiben. Wir wollen jetzt ein neues Förderprogramm auf den Weg bringen, das es für die Wohnungswirtschaft attraktiv macht, in Sozialwohnungen zu investieren. Auch in Sozialwohnungen für ältere Menschen. Das Land unterstützt ältere Menschen mit kleinen oder mittleren Einkommen auch dabei, selbst genutztes Wohneigentum altersgerecht zu modernisieren und an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Ich freue mich, dass es in Niedersachsen der Wohnungswirtschaft und den Verbänden für Menschen mit Behinderungen gelungen ist, einen gemeinsamen Vorschlag zur Änderung der Bauvorschriften zu machen, der darauf abzielt, mehr barrierefreien, komfortablen, aber dennoch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir haben das aufgegriffen und diesen Vorschlag in die Bauordnung aufgenommen, die wir gerade neu geregelt haben. Danach sollen bei Neubauten von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen künftig alle Wohnungen barrierefrei sein. Bislang war dies nur für die Wohnungen eines Geschosses erforderlich. Weiterhin gilt: Ein Haus mit mehr als vier Obergeschossen muss (!) einen Aufzug haben. Bei niedrigeren Gebäuden muss es eine Möglichkeit zur Nachrüstung geben.

Zudem muss jede achte Wohnung eines Neubaus rollstuhlgerecht sein. Lassen sich diese rollstuhlgerechten Wohnungen ohne Aufzüge nicht stufenlos erreichen, müssen Aufzüge eingebaut werden. Außerdem haben wir die barrierefreie Gestaltung von Balkonen und Terrassen und die Schaffung von barrierefreien Einstellplätzen im Gesetz geregelt.

Das sind wichtige Meilensteine, die helfen, auch im Alter so lange und so weit wie möglich selbstbestimmt zu bleiben und Wohnraum bezahlen zu können.

3. Welchen Unterschied gibt es zwischen der Situation in der Stadt - den Ballungsräumen - und Kleinstädten und der Situation auf dem Land?

Aktuell sind rund 20 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner Niedersachsens 65 Jahre und älter. Regional zeigen sich deutliche Unterschiede in der Altersstruktur. Einen besonders hohen Altersdurchschnitt weisen das südliche Niedersachsen, die östlich gelegenen Landkreise Lüchow-Dannenberg und Uelzen sowie die Küstenregionen auf. In den vergleichsweise stark gealterten Landkreisen prägen vorwiegend kleine Seniorenhaushalte die Strukturen.

Im Durchschnitt geben Seniorenhaushalte ein Drittel ihres Nettohaushaltseinkommens für Mietzahlungen aus. Regional sind jedoch deutliche Unterschiede erkennbar. Während Seniorinnen und Senioren in der Stadt Hannover und im Hamburger Umland niedersachsenweit die größten Anteile ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aufwenden, werden in Südniedersachsen die geringsten Anteile aufgewendet.

Jeder vierte Seniorenhaushalt ist von einer zu hohen Mietbelastungsquote betroffen und gibt über 40 % seines Haushaltseinkommens für Wohnen aus. Besonders betroffen sind einerseits Seniorenhaushalte im Hamburger Umland. Hierfür sind insbesondere die vergleichsweise hohen Mieten verantwortlich. Andererseits ist auch im westlichen Niedersachsen ein hoher Anteil der Seniorenhaushalte von einer zu hohen Mietbelastung betroffen.

Bis zum Jahr 2035 wird die Zahl der Personen, die 65 Jahre und älter sind, deutlich ansteigen. In der Folge wird auch die Zahl der kleinen Seniorenhaushalte bis 2035 insgesamt um ein Drittel zunehmen. Während im südlichen Niedersachsen mit Ausnahme der Stadt Göttingen sowie im östlichen Niedersachsen in den Landkreisen Lüchow-Dannenberg und Uelzen nur noch vergleichsweise geringe Zuwächse zu erwarten sind, wird die Anzahl der Seniorenhaushalte im westlichen Niedersachsen – wo die Bevölkerung heute noch vergleichsweise jung ist – um mehr als die Hälfte zunehmen. Auch im Hamburger Umland sowie in suburbanen Räumen sind deutlich geringere Zuwächse zu erwarten.

Mit der Zunahme der Seniorenhaushalte geht auch eine steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum einher. Dies betrifft insbesondere die vergleichsweise jungen Landkreise des westlichen Niedersachsens, die vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt sind. Hierbei stehen vor allem zentrale Lagen in kleinen und mittleren Städten, die eine gute Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bieten, im Vordergrund.

Die Umsetzung von altersgerechtem Wohnen kann in städtischen und ländlichen Räumen durchaus unterschiedlich aussehen. Während in Städten eher Mietwohnungen in Geschossbauweise erforderlich sind, können in ländlichen Räumen auch Wohnanlagen in Bungalow-Bauweise o. Ä. gefragt sein.

4. Wie sieht es mit der Altersarmut in NDS aus und steht die in direktem Zusammenhang mit Wohnungsnot bei Senioren?

Wir gehen Zeiten entgegen, in denen es zukünftigen Rentnergenerationen finanziell weniger gut gehen wird, als den Durchschnittsrentnern heute. Armut im Alter ist kein nur theoretisches Thema, sondern ein sehr reales Problem, das uns gerade dann, wenn die

geburtstarken Jahrgänge in Rente gehen – also in etwa sechs bis zwölf Jahren, immer stärker beschäftigt wird. Vor allem in den Ballungsräumen, wo der Wohnraum immer knapper und damit teurer wird, stellt sich die Frage nach bezahlbarem Wohnraum im Alter.

Im Alter wird der Lebensunterhalt maßgeblich durch die Rente bzw. Pension bestritten. Knapp ein Drittel aller Personen, die 65 Jahre oder älter sind, verfügt lediglich über ein persönliches Nettoeinkommen von weniger als 900 Euro im Monat. Insbesondere alleinlebende Frauen sind hiervon betroffen, da ihre Rente aufgrund von Unterbrechungen der Erwerbstätigkeit und Teilzeitanstellungen oft deutlich geringer ausfällt als die von Männern. Seniorinnen und Senioren mit geringen Renten und Pensionen sind in besonderer Weise auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Die Armutsquote insgesamt liegt in Niedersachsen mit 15,8 Prozent genau im Bundesdurchschnitt (2017). Menschen im Alter ab 65 Jahren sind dagegen mit 14,6 Prozent unterdurchschnittlich armutsgefährdet. Hier zeigt sich jedoch ein deutlicher Unterschied zwischen den Geschlechtern. Frauen sind mit einer Quote von 16,4 Prozent überdurchschnittlich oft betroffen, während bei den Männern der Anteil mit 12,3 Prozent niedriger ausfällt. Dies hat vor allem mit der geringeren Erwerbstätigkeit von Frauen zu tun und ihrem Überhang unter den Alleinlebenden im Seniorenalter.

Mit dem Renteneintritt nimmt in vielen Haushalten das Einkommen deutlich ab, die Anforderungen an die Wohnraumgestaltung im Hinblick auf Barrierefreiheit und Funktionalität nehmen jedoch zu. Das Angebot altersgerechter Mietwohnungen ist in vielen Regionen so gering, dass in diesem Segment überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen sind. Auch Wohneigentümerinnen und -eigentümer sehen sich im Alter mit Investitionen für altersgerechten Umbau konfrontiert, die sie vor erhebliche Herausforderungen stellen.

5. Wie wird das Thema in anderen Bundesländern gesehen und bearbeitet?

Aufgrund der hohen Mietbelastung und der relativ geringen Haushaltseinkommen sind viele Seniorinnen und Senioren auf Wohngeld angewiesen. Knapp die Hälfte aller Wohngeldhaushalte in Deutschland entfällt auf Seniorenhaushalte. Damit sind sie die größte Empfängergruppe von Wohngeld. Rund 90 % der wohngeldbeziehenden Seniorinnen und Senioren lebt allein. Längerfristig wird die Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger weiter ansteigen.

Der Bund hat angekündigt, das Wohngeld zu dynamisieren, d. h. regelmäßig vor allem an die Lebenshaltungskosten anzupassen. Das ist ein ganz wichtiger Schritt nach vorn. 2020 wird es eine Wohngeldreform geben, die die Leistungen deutlich anhebt und auch den Empfängerkreis deutlich ausweitet.

6. Was sind die Ziele vom Bündnis für bezahlbares Wohnen in NDS?

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen erarbeitet Handlungsschwerpunkte und Lösungswege, damit in Niedersachsen – besonders in Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt – mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Wichtig ist dabei, dass viele Akteure an einen Tisch zusammenkommen und sich austauschen. Die großen Herausforderungen schaffen wir nur gemeinsam.

7. Was sind die Ziele speziell im Bereich bezahlbares Wohnen für Senioren?

Im Bündnis sind wir uns sehr weitgehend darin einig, dass wir „Wohnen“ und „Leben“ zusammen sehen müssen. Heute spielt der Gedanke der Nachbarschaft eine wichtige Rolle für den Austausch der Generationen. Gute Nachbarschaft fördert das gegenseitige Verständnis von Menschen unterschiedlichen Alters und auch unterschiedlicher Herkunft. Sie zu fördern, da ist jeder Einzelne gefragt. Aber auch die Politik setzt sich dafür ein.

Ich hoffe, dass es uns noch in diesem Jahr gelingt, eine Initiative des Landes auf den Weg zu bringen, die wir „Gute Nachbarschaft“ nennen. Mit dieser Initiative wollen wir an Erfahrungen anknüpfen, die wir seit zwei Jahren gemacht haben. Es geht darum, in ausgewählten Stadtteilen mehr Miteinander zu unterstützen. Die Fachleute nennen das „Gemeinwesenarbeit und Quartiersmanagement“. Es sollen mehr Angebote in den Wohnvierteln und Nachbarschaften geschaffen werden, die die Menschen miteinander in Kontakt bringen, die helfen, mehr Verständnis füreinander zu fördern, um so auch denkbaren Konflikten vorzubeugen.

Wir wollen etwas Ähnliches sogar mit einem Gesetz unterstützen, dem Niedersächsischen Quartiersgesetz. Damit wollen wir es unseren Städten und Gemeinden erleichtern, denjenigen vor Ort zur Seite zu stehen, die sich in der Regel ehrenamtlich dafür einsetzen, z. B. ein Wohnviertel schöner zu machen, die sich mit großem Einsatz darum bemühen, z. B. Ältere und Jüngere miteinander in Kontakt zu bringen. Das sind Menschen, die die Initiative ergreifen für eine gute Nachbarschaft, die Verantwortung übernehmen. Ihnen wollen wir Unterstützung geben.

8. Welche nennenswerten Projekte gibt es in Niedersachsen, um bezahlbaren Wohnraum für Senioren zu schaffen?

Es gibt viele Ansätze für neue Wohnformen im Alter: Servicewohnen, betreutes Wohnen, integriertes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen, barrierefreies Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen und vieles mehr. Allen ist gemeinsam: Sie wollen älteren Menschen möglichst lange ein bezahlbares und selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen.

Viele werden selbst aktiv. Es gibt in Niedersachsen bereits zahlreiche selbst organisierte Wohnprojekte von älteren Menschen, die den Aspekt der Bezahlbarkeit mit voranstellen:

- Bauernhöfe mit ökologischem Gemüseanbau
- Frauenprojekte mit Namen wie „Altweibersommer“
- Gruppen mit kämpferischen Titeln wie „Offensives Altern“
- Hausgemeinschaften guter Freunde, die gemeinsam ein Haus gekauft haben, aber getrennte Wohnungen bewohnen

Und es entdecken immer mehr Menschen, dass generationenübergreifendes Wohnen bereichernd für beide Seiten sein kann.

In **Universitätsstädten** gibt es „Wohnen für Hilfe“: Eine „arme“ Studentin oder ein Student zahlt wenig oder sogar keine Miete für ein Zimmer bei einem alleinstehenden Senior oder einer Seniorin, dafür hilft sie oder er 25 Stunden im Monat im Haushalt. Sie kaufen zusammen ein oder kochen auch mal miteinander. Im Gegenzug kann der junge Mensch bei Grippe oder Liebeskummer von der Lebenserfahrung des Älteren profitieren. Das ist nur ein kleines Beispiel für das Zusammenleben von Generationen, das auch finanziell für beide Seiten hilfreich ist. Wichtig ist, dass Respekt, Rücksicht und die Übernahme von Verantwortung das Zusammenwohnen kennzeichnen.

In **Braunschweig** gibt es ein Wohnquartier, das auf dem Gedanken der gegenseitigen Unterstützung beruht und somit das Wohnen auch bezahlbarer macht. Familien mit Kindern sollen sich dort ebenso wohl fühlen wie aktive alte Menschen oder solche mit Einschränkungen. Es gibt einen Servicestützpunkt und professionelle Dienstleistungen für Bewohner mit Pflegebedürftigkeit. Auch Wohngemeinschaften für Studenten und Wohnungen für kleine Haushalte gibt es dort. Alles zu bezahlbaren Mieten. Dem Ganzen liegt die Idee der Dorfgemeinschaft zugrunde. Man hilft einander: Die Älteren passen gelegentlich auf die Kinder auf, die Jüngeren helfen beim Einkauf oder bringen im Seniorenhaushalt die Gardinen an.

Auch in **Oldenburg** gibt es ein ähnliches Beispiel, das auch vom Land gefördert wurde. Es begann mit einigen Älteren und Alleinerziehenden. Heute wohnt in sechs modernen Reihenhäusern eine bunte Mischung aus Single-Müttern, Familien und Alleinstehenden mehrerer Generationen. Geburtstage werden zusammen gefeiert, man trifft sich zum Kaffeeklatsch, hilft sich gegenseitig und genießt den herzlichen Umgang miteinander. Bei regelmäßigen Treffen werden Probleme ebenso wie gemeinsame Anliegen und Vorhaben besprochen. Dort ist gelebte Nachbarschaft und Gemeinschaft gewachsen.

Das Projekt "Wohnpark Stufenlos" in **Schöppenstedt** im **Landkreis Wolfenbüttel** - eingebettet in ein umfassendes Gesamtkonzept sind dort im Zuge eines ersten Bauabschnittes etwa 20 Wohnungen für ältere Menschen durch das Land gefördert worden. Die Wohnungen sind für Menschen mit geringen Einkommen bestimmt. Es stehen insgesamt 32 Wohnungen als Doppelhaushälften mit Wohnflächen zwischen 50 und 75 qm zur Verfügung. Weitere Bauabschnitte mit umfassender Infrastruktur für ältere Menschen sind geplant.

Das Land Niedersachsen achtet bei der Neufassung der Richtlinien für das Wohnungsförderungsprogramm darauf, dass solche oder ähnliche Wohnprojekte weiterhin vom Land unterstützt werden und somit auch bezahlbar bleiben.

Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft greifen immer mehr Kommunen das Thema „Wohnen im Alter“ auf. Dahinter steht nicht nur der Gedanke, durch neue Wohnprojekte Anwohner zu halten und neue anzuziehen. Vielmehr wird auch der kommunale Haushalt entlastet, wenn durch zusätzliche Service-Angebote die Selbstständigkeit der Menschen gefördert wird und so teure Heimaufenthalte vermieden werden. Somit haben intelligente Wohnlösungen auch präventiven Charakter.

Viele Menschen wissen allerdings oft gar nicht, welche Angebote es auf dem Wohnungsmarkt gibt und welche davon eventuell für sie in Frage kommen. Manche haben allerdings auch die Tendenz, das Thema vor sich herzuschieben, nach dem Motto: „So alt bin ich ja noch nicht, damit kann ich mich später noch beschäftigen.“ „Später“ kann unter Umständen aber auch „zu spät“ sein.

Wir haben deshalb in Niedersachsen ein recht dichtes Netz von Beratungsangeboten geschaffen. In fast jedem Landkreis gibt es Senioren- und Pflegestützpunkt. Sie haben u.a. die Aufgabe, ältere Menschen bei Wohnungsfragen zu beraten.

Und wir haben mit Unterstützung des Landes das „Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter“ in Hannover eingerichtet. Es hilft den Kommunen im Land dabei, Wohnangebote für das bezahlbare, selbstständige und selbstbestimmte Wohnen im Alter anzuregen und fachlich zu begleiten. Dazu gehören Wohn- und Nachbarschaftsprojekte, die durch Eigeninitiative und ehrenamtliches Engagement entstehen. Das Niedersachsenbüro hilft den Kommunen auch bei der Wohnberatung vor Ort, die zu allen Fragen rund um das Wohnen im Alter informiert.