



Donnerstag, 08. Januar 2026, 16:00 Uhr  
~13 Minuten Lesezeit

# Vermeintliche Hausbesetzer

Die Politik, die es versäumt hat, für genügend Wohnraum zu sorgen, hetzt jetzt jüngere Wohnungssuchende auf ältere Mieter und Eigentümer.

von Tom J. Wellbrock  
Foto: PeopleImages/Shutterstock.com

*In Deutschland gibt es seit Jahren ein  
Wohnungsproblem. Der Wohnraum ist knapp, die*

Mieten steigen kontinuierlich an, Aussicht auf Besserung ist nicht in Sicht. Schuld an der Misere sind aber nicht etwa Politiker, die untätig waren oder sich Großkonzernen angedient haben, sondern Rentner, die in zu großen Wohnungen leben. Die Spaltung der Gesellschaft geht mit diesem neuen Narrativ in die nächste Runde.

**Das Schlimmste, was einer verfehlten Politik passieren kann, ist,** ertappt zu werden. Also lautet die politische Strategie schon seit Langem, die Schuldigen woanders zu suchen. Wenn man auf diesem Weg auch noch die Gesellschaft gegeneinander aufhetzen kann, ist das aus Sicht der eigentlich Verantwortlichen „doppelplusgut“, denn man wäscht seine Hände in Unschuld, während man das Drama weiter forschreiten lässt.

Wir erleben diese Spaltung derzeit an allen möglichen Ecken und Enden. Bekanntlich begann es mit der Corona-Episode, die man als eine Art „Mutter der Spaltung“ bezeichnen könnte. Entgegen der Erzählung, das so gefährliche Virus habe zu dieser Spaltung geführt, verhält es sich jedoch gänzlich anders: Nicht das Virus hat die Gesellschaft auseinandergetrieben, sondern eine unverantwortliche Politik, die auf Grundrechte pfiff und keinerlei Skrupel zeigte, Menschen gegeneinander aufzuhetzen.

Es folgten weitere Spaltpilze, die politisch übers Land verteilt wurden: der Klimawandel, der Ukraine-Krieg, der Konflikt im Gazastreifen, um nur einige zu nennen. Erst kürzlich begann dann eine wilde Diskussion um die gesetzliche Rentenversicherung (GRV), bei der zwar die Wenigsten begriffen, was genau **eigentlich der Streitpunkt** (<http://youtube.com/watch?>

[v=yzTynk27Irk&feature=youtu.be](https://www.youtube.com/watch?v=yzTynk27Irk&feature=youtu.be)) war. Was aber alle verstanden, war, dass angeblich die Jungen unter den Älteren leiden müssen. Man könnte diese Herangehensweise als „Klassiker“ bezeichnen; denn statt die Fehler in der Altersvorsorge zu analysieren und die Verantwortlichen zu benennen, bog die Politik an einer anderen Stelle ab und verlagerte das Problem von der eigenen Zuständigkeit auf die Rentner. Die „lebten der jüngeren Generation ihre Altersbezüge weg“, um es bildhaft auszudrücken.

Gleiches gilt für das Wohnungsproblem. Und wieder sind es die älteren und alten Menschen, die für das Drama verantwortlich gemacht werden. Stellvertretend für die allgemeine Diskussion sei hier auf einen Artikel aus dem „Focus“ vom März 2023 Bezug genommen, der sich an den Rentnern abarbeitet. Im Grunde beginnt der Text mit einer realistischen und vernünftigen Analyse. Wir lesen die Überschrift:

*„Bezahlbares Wohnen wird unmöglich – was Rentner damit zu tun haben“*

Und erfahren im Text, wo das Problem liegt, wenn alte Menschen ihre (zu) großen Wohnungen nicht verlassen wollen:

*„Doch warum sollten ältere Menschen gehen? Der Markt bietet ihnen kaum Alternativen: zu teuer, zu unsicher, zu kompliziert. Also bleiben sie. Und blockieren unfreiwillig genau den Wohnraum, den Familien so dringend bräuchten. Ein Dilemma.“*

Der Redakteur ist auf der richtigen Spur, aber er verfolgt sie nicht weiter.

**Außerdem blockieren alte Menschen Wohnungen nicht, sie leben darin!**

Die Ausgangslage des Artikels ist die Frage, warum alte Menschen in

großen Wohnungen leben und trotzdem nicht umziehen. Die Antwort kann unterschiedlich ausfallen. Da ist natürlich zunächst einmal die emotionale Ebene. Menschen, die in ihren Wohnungen Kinder großgezogen haben, sind heute oft keine Familienverbände mehr im selben Wohnraum; die Kinder sind aus dem Haus, einzelne Räume stehen teilweise leer, nicht selten werden ehemalige Kinderzimmer so belassen, wie sie waren, als der Nachwuchs ausgezogen ist und sein eigenes Leben begonnen hat. In diesen Wohnungen leben also nicht nur Menschen, sondern auch deren Geschichten. Nachvollziehbar, das nicht so einfach aufgeben zu wollen.

Andererseits ist das Leben in einer zu großen Wohnung nicht ganz billig. Alle Räume müssen beheizt werden, und bei den heutigen Energiekosten ist das kein Pappenstiel. Aber oft immer noch billiger, als sich etwas anderes zu suchen, wo die Miete neu und damit sehr hoch angesetzt wird. Ein Rentner, der etwa in Hamburg oder Berlin seit Jahrzehnten eine Wohnung bewohnt, wird kaum eine neue finden, die bezahlbar wäre. Der Grund sind in aller Regel alte, sehr alte Mietverträge mit rekordverdächtig günstigen Mieten.

Faktisch haben Rentner also kaum Möglichkeiten, sich kleinere Wohnungen zu suchen. Selbst wenn sie wollten, stoßen sie schnell an ihre finanziellen Grenzen. Warum auch finanzielle Anreize nur mäßige Wirkung entfalten, wird weiter unten im Text behandelt. Das Problem kann man übrigens mit dem oben angesprochenen der Rentenversicherung leicht verbinden, denn auch wenn es Rentner gibt, die ein gutes Auskommen haben, stehen die meisten anderen vor dem Problem der niedrigen Renten, die sehenden Auges und politisch gewollt in den nächsten Jahren weiter sinken werden. Die Debatten über die Höhe der Beiträge oder das Rentenniveau sind pure Augenwischerei; denn wenn man alles zusammenrechnet – also Löhne, Sozialabgaben, Inflation, allgemeine Preissteigerungen, Energiekosten und eben auch das Wohnen –, sinken die Renten im Vergleich zu ihrem Gegenwert seit Jahrzehnten.

Rufen wir uns in Erinnerung, was der Autor vom „Fokus“  
(

„Doch warum sollten ältere Menschen gehen? Der Markt bietet ihnen kaum Alternativen: zu teuer, zu unsicher, zu kompliziert. Also bleiben sie. Und blockieren unfreiwillig genau den Wohnraum, den Familien so dringend bräuchten. Ein Dilemma.“

Und denken wir daran zurück, dass jener Autor auf einem guten Weg der Analyse war, als er schrieb:

„Während große Wohnungen in den Städten weiter von Menschen bewohnt werden, die sie längst nicht mehr voll nutzen, bricht der Neubau ein. Deutschland rutscht in ein Wohnraumdilemma. Doch es gibt Auswege.“

Und ab jetzt wird es schmerhaft.

## **Wohnen über Steuern steuern**

Und es geht los:

„Die Gesellschaft wird sich auf unabsehbare Zeit mit der Wohnungsnot auseinandersetzen müssen“, sagte Matthias Günther, Vorstand des Pestel-Instituts (<https://www.focus.de/finanzen/alle->

[indikatoren-sprechen-fuer-krise-der-deutsche-wohnungsmarkt-koennte-bald-kollabieren\\_id\\_183749802.html](https://www.tagesschau.de/wohnungsmarkt/indikatoren-sprechen-fuer-krise-der-deutsche-wohnungsmarkt-koennte-bald-kollabieren_id_183749802.html)). Er ist der Meinung, dass diejenigen, die besonders viel Fläche verbrauchen – und das wären den Daten zufolge vor allem viele ältere Menschen – zur Kasse gebeten werden sollten, und verweist auf einen Vorschlag des Umweltbundesamtes: „Wer auf besonders vielen Quadratmetern wohnt, sollte auch mehr Steuern zahlen.““

Nachschlag gefällig? Dann einmal hier entlang, bitte:

„Um das Dilemma zu lösen, werden Städte aktiv. So hat die Stadt München 2020 eine Wohnungstauschbörse ins Leben gerufen. Die Idee: Die Plattform soll Seniorinnen und Senioren, denen ihre Wohnung zu groß geworden ist, mit Familien zusammenbringen, denen ihre Wohnung zu klein geworden ist.“

Das Thema Wohnungstausch ist also alles andere als neu. München hat 2020 besagte Wohnungstauschbörse ins Leben gerufen, 2023 kam das Thema das erneut auf den Tisch. Und schon viel früher, im Jahr 2013, gab es Pläne für großflächige Tauschaktionen, um die Wohnungsnot in den Griff zu bekommen. Der [Berliner Mieterverein](https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0913/091311a.htm) (<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0913/091311a.htm>) schrieb damals:

„Für viele ältere Menschen ist die Wohnung im Laufe der Zeit zu groß geworden. Doch warum umziehen, wenn eine kleinere Wohnung mindestens genauso teuer ist? Vor einem Jahr hat der Senat daher mit den Wohnungsbaugesellschaften einen erleichterten [Wohnungstausch](https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0719/wohnungstausch-suche-gross-biete-klein-071919.htm) (<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0719/wohnungstausch-suche-gross-biete-klein-071919.htm>) vereinbart. Doch das Modell ist noch gar nicht richtig angelaufen.“

Die Diskussion um knappen Wohnraum und mögliche

Tauschoptionen ist also in die Jahre gekommen, und rund läuft es noch immer nicht. 2013 lag das durchaus an ganz profanen Gründen, also etwa höheren Mieten, wenn man umzieht, wie oben geschildert. Nach und nach haben sich die Verantwortlichen aber Gedanken gemacht und entschieden, richtig viel Geld in die Hand zu nehmen. Bis 2020 wurde also investiert, wie bei **Merkur** (<https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/unterfoehrung-ort29618/per-tausch-zur-passenden-wohnung-in-unterfoehrung-gemeinderat-93523280.html>) nachzulesen ist:

„Bisher ist es so, dass es eine Umzugsprämie von 2500 Euro gibt, wenn ein Mieter eine gemeindeeigene Wohnung frei macht. Dazu gibt es Umzugshilfen in der Höhe einer Monatskaltmiete sowie diverse Zuschüsse: für Umzugskosten (bis 2500 Euro), für Renovierungskosten (bis 5200 Euro), für barrierefreien Umbau (bis 5000 Euro) sowie gegebenenfalls eine Mietpreis-Mitnahme.“

Die Hilfe für die Umzugskosten war jedoch nicht im Sinne Thomas Weingärtners von der SPD. Er sagte 2020:

„Wir wollen ja keine Umzüge bezuschussen, sondern den Wohnungstausch.“

Und überhaupt: Die seit inzwischen mehr als 12 Jahren angepriesenen Tauschgeschäfte mit Wohnungen funktionieren nicht richtig. Die Stadt München hat nun **einen weiteren Versuch** (<https://ru.muenchen.de/2025/119/Stadtrat-beschliesst-Optimierung-der-Wohnungsboerse-118958>) gestartet, wie es auf der Website heißt:

„Der Sozialausschuss des Stadtrats hat in seiner heutigen Sitzung eine Reihe von Optimierungsmaßnahmen für die digitale Wohnungsbörse beschlossen. Die Börse verfolgt das Ziel, die Verteilung des Wohnraums auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt durch Wohnungstausch und Untervermietung zu verbessern.“

Also eine weitere „Reihe von Optimierungsmaßnahmen“, die scheinbar auch nichts bringt. Aber woran liegt es?

## Glaubt kein Schwein

Wir sprechen gleich noch über Emotionen, darüber, was einem alten Menschen seine Wohnung, in der er Jahre oder Jahrzehnte verbracht hat, bedeutet. Doch erst einmal geht es um etwas anderes: Glaubwürdigkeit. Die hat die Politik nämlich in den letzten Jahren verspielt. Im Tagesspiegel

(<https://www.tagesspiegel.de/potsdam/landeshauptstadt/potsdam-pruft-noch-die-fortfuhrung-umstrittene-wohntauschzentrale-hat-arbeit-beendet-11198437.html>) vom 12. Dezember 2022 steht geschrieben:

„Die Arbeit der wegen Wirkungslosigkeit mehrfach kritisierten Wohnungtauschzentrale für Potsdam ist beendet worden. Das hat die Stadtverwaltung jüngst auf PNN-Anfrage bestätigt. So sei der Betrieb von Anfang an befristet angelegt gewesen.

Für die wegen der Corona-Pandemie auf drei Jahre verlängerte Laufzeit solle in Kürze ein finaler Bericht vorliegen. „Auf dieser Grundlage wird dann die Entscheidung fallen, ob und in welcher Form eine erneute externe Beauftragung erfolgen kann“, sagte Stadtsprecherin Juliane Güldner. Bis dahin erfolge die Koordination zum Wohnungswechsel durch den Bereich Soziale Wohnraumversorgung mit dessen Beratungsangeboten in der Wilhelmgalerie.“

Wirkungslosigkeit also. Darüber könnte man sich ärgern; aber da das Projekt angeblich ohnehin nur temporär gedacht war, ist kein großer Schaden entstanden, meint zumindest die zitierte

Stadtsprecherin Juliane Güldner. Doch so einfach ist die Sache nicht.

Denn die Menschen vertrauen der Politik schlicht nicht mehr, und das aus guten Gründen. Die oben genannte Streichung – schon die Äußerung einer solchen Maßnahme wirkt sich aus – des Zuschusses für Umzüge und die Wirkungslosigkeit der eben beschriebenen Maßnahme kommen selbstverständlich bei den Menschen an. Sie registrieren derlei Entwicklungen.

***Es ist im Großen wie im Kleinen: Wenn die Politik etwa beschließt, mal eben so einen Haufen russisches Vermögen abzugreifen und Russland damit faktisch zu enteignen versucht, hat das Folgen. Folgen, die in absehbarer Zeit sichtbar und spürbar werden.***

Internationale Investitionen werden auf dem Gebiet der EU und in Deutschland in Zukunft längst nicht mehr so oft ihren Weg zu uns finden, wie das früher der Fall war. Die Investoren, ob nun private Unternehmen oder Staaten, vertrauen der deutschen und der EU-Politik nicht mehr. Und wer investiert schon eine Stange Geld in der EU oder in Deutschland, wenn er nicht sicher sein kann, dass die Investition auch unangetastet bleibt?

Das war „das Große“. Und „das Kleine“? Das sind die Menschen, denen ein Umzug durch Förderungen, Zuschüsse, Mietdeckelungen und andere Wohltaten schmackhaft gemacht werden soll. Doch der Vertrauensverlust innerhalb der deutschen Bevölkerung ist seit Corona dermaßen durch die Decke gegangen, dass es kaum verwundern kann, wenn Ankündigungen, Versprechen und Zusagen nicht mehr geglaubt wird, abgesehen davon, dass der Wohnungstausch sowieso nicht richtig funktioniert, weil das Verhältnis von kleinen und großen Wohnungen nicht passt.

Nach „dem Großen“ und „dem Kleinen“ ist aber das Emotionale ein

wichtiger Punkt, der bei den angedachten Tauschgeschäften mindestens eine ebenso große Rolle spielt.

## **Ein ganzes Leben lang**

An dieser Stelle möchte der Autor des Artikels ein ganz praktisches Beispiel beschreiben: seine Mutter.

Ich bin in Hamburg-Altona aufgewachsen, also mitten in der Hansestadt, nicht weit von Elbe und Alster entfernt. Unsere Wohnung war nicht groß, sie hatte drei Zimmer, wovon eines – das Wohnzimmer – auch noch ein Durchgangszimmer war. Ich lebte dort die ersten Jahre meines Lebens mit meinen Eltern, meinem älteren Bruder und meiner jüngeren Schwester zusammen. Meine Eltern schliefen im Wohnzimmer, mein Bruder hatte angrenzend sein eigenes Zimmer, ich selbst teilte mir ein weiteres mit meiner Schwester.

Mein persönlicher kleiner Luxus begann, als mein Bruder sich eine eigene Wohnung suchte und auszog. So konnte ich sein Zimmer bekommen. Ein wahres Fest konnte meine Schwester feiern, als auch ich auszog. Sie hatte nun ihr eigenes Zimmer, was sie in vollen Zügen genoss, und die Sounds von Led Zeppelin störten sie jetzt auch nicht mehr.

In der Zwischenzeit hatten sich meine Eltern scheiden lassen, sodass meine Mutter nun ihr Schlafgemach vom Wohnzimmer in mein ehemaliges Kinderzimmer verlegen konnte. Die Wohnung hatte sich gelichtet.

Zum Schluss zog naturgemäß auch meine Schwester in eine eigene Wohnung. Übrig blieb meine Mutter, die jetzt die ganze Wohnung für sich allein hatte. Für mein Empfinden hatte sie sich das redlich

verdient, und mit circa 80 Quadratmeter lebte sie auch nicht gerade in einem Palast, zudem die Wohnung eine Genossenschaftswohnung war. Meine Mutter hatte einen alten Mietvertrag; die Miete war also trotz ihrer sehr übersichtlichen Rente erschwinglich.

***Wir Kinder hatten regelmäßigen Kontakt zu unserer Mutter, die kurz vor dem Beginn der Corona-Episode nach einer Krankheit verstarb. Im Nachhinein kamen wir zu dem Schluss, dass unsere Mutter – die stets eine sehr autarke Persönlichkeit war – ein gutes Gespür für den richtigen Zeitpunkt des Gehens hatte. Sie hätte die Maßnahmenpolitik ganz sicher nicht überlebt und wäre auch nicht in der Lage gewesen, die völlig überzogenen Corona-Maßnahmen zu verstehen.***

Am Ende ihres Lebens wäre sie vermutlich in ein tiefes, dunkles Loch gefallen, hätte sie sich der unbarmherzigen Maßnahmenpolitik aussetzen müssen.

In den letzten Jahren ihres Lebens hatten meine Frau und ich die Idee, uns ein kleines Haus am Meer zu suchen, wo wir gemeinsam mit meiner Mutter hätten leben und uns um sie kümmern können. Zunächst fand sie diesen Einfall ansprechend, und für uns war es beruhigend zu wissen, dass meine Mutter nicht allein sein musste. Schließlich kann immer etwas passieren, wir wären für diesen Fall in der Nähe gewesen.

Doch aus unserem Plan wurde nichts. Denn irgendwann bat meine Mutter meine Frau und mich um ein Gespräch. Unter Tränen sagte sie, sie könne unser Angebot nun doch nicht annehmen, sie habe sich viele Gedanken gemacht und sei zum Schluss gekommen, dass sie aus ihrer Wohnung nicht ausziehen wolle, sie könne das einfach nicht.

Nach dem Grund gefragt, sagte sie sinngemäß:

„Ach, wisst ihr, in dieser Wohnung habe ich meine Kinder großgezogen, ich habe so viele Erinnerungen an eure Kindheit, wir haben so vieles erlebt, Schönes, weniger Schönes, aber all das passierte in Altona, in unserer kleinen Wohnung. Heute habe ich meine Nachbarn, die ich schon seit Jahren kenne. Und ich gehe ein paar Mal die Woche in die Fußgängerzone. Dort kaufe ich Brot, Shampoo, Lebensmittel. Ich kenne die Menschen in den Läden, ich unterhalte mich gern mit ihnen. Mein Frisör ist gleich um die Ecke, die Fußpflege auch. Seid mir nicht böse, bitte, aber ich möchte diese Dinge nicht verlassen. Altona ist meine Heimat, meine Wohnung macht einen wichtigen Teil meines Lebens aus. Ich würde gern mit euch zusammenleben, aber wenn ich dafür all das Vertraute und Schöne hier in meinem Stadtteil aufgeben muss, dann werde ich sehr traurig. Könnt ihr das verstehen?“

Wir konnten! Und wir waren – entgegen unserer eigenen Erwartung – auch nicht traurig, sondern froh, sehr froh sogar. Meine Mutter hatte mit wenigen Worten geschildert, dass es keine gute Idee ist, „alte Bäume“ zu verpflanzen. Rückblickend betrachtet wäre es wahrscheinlich wirklich nicht gut gewesen, meine Mutter aus ihrem Umfeld herauszulösen, auch wenn wir es damals meinten.

„Könnt ihr das verstehen?“

Diese Frage sollte Politikern und anderen Entscheidungsträgern gestellt werden, wenn man versucht, ihnen klarzumachen, dass die Wohnung für alte Menschen in aller Regel eine enorme Bedeutung hat.

**Es ist weit mehr als eine Bleibe oder eine Unterkunft; es ist vielmehr ein Ort der persönlichen Geschichte und Geschichten, ein Ort, an dem sich Tragisches und Wundervolles miteinander vermengen, ein Ort, der auch und ganz besonders, wenn das Leben eines Menschen sich dem Ende neigt, ein Zufluchtsort ist, ein Platz, von**

***dem aus man sich leichter auf den Weg zur letzten Reise macht.***

Das Beispiel meiner Mutter ist nur eines von unzähligen. Die Bedeutung der eigenen Wohnung kann kaum in Worte gefasst werden. Jedes fast schon operativ wirkende Entfernen von Menschen aus ihren Wohnungen ist daher ein Zeichen einer tiefen Empathielosigkeit und Beleg für fehlende Menschlichkeit.

Eine Alternative gäbe es übrigens auch: Lasst den alten Menschen ihre Wohnungen, in denen sie viel Zeit verbracht haben und die ihre „Inseln“ sind, auf die sie sich in Zeiten wie diesen zurückziehen können.

Lasst also den Menschen ihre Wohnungen und tut das, wofür ihr gewählt wurdet und wofür ihr fürstlich bezahlt werdet: Kümmert euch um genügend bezahlbare Wohnungen für Jung und Alt, statt sie gegeneinander auszuspielen!



**Tom J. Wellbrock** ist Autor, Sprecher und Blogger. Er war Mitherausgeber der neulandrebellen (<https://www.neulandrebellen.de/>) und vertont zahlreiche Beiträge der **NachDenkSeiten**. Als Herausgeber seines Podcasts „wohlstandsneurotiker“ hat Wellbrock bereits mit vielen interessanten Persönlichkeiten gesprochen.