

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 16.10.2025  
AZ.:

WP 25-30 SV III/001

## Antragsvorlage

### Antrag der BA vom 24.09.25 "Wohnungstauschbörse - Umzugshilfe für Bewohnerinnen und Bewohner nicht vollständig genutzter größerer Wohnungen"

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
AfD			
Grüne			
FDP			
Linke			
BA   Piraten			

öffentlich  
Finanzielle Auswirkungen  
Organisatorische Auswirkungen

ja  
 ja

nein  
 nein

noch nicht zu übersehen  
 noch nicht zu übersehen

### Beratungsfolge:

Sozialausschuss  
Rat der Stadt Hilden

19.11.2025  
16.12.2025

Vorberatung  
Entscheidung

320-25 Antrag BA Wohnungstauschbörse

**Antragstext:**

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, in welcher Form Umzüge sowohl von Mieterinnen und Mietern als auch von Eigentümern aus Wohnungen, die altersbedingt nicht mehr vollständig genutzt werden, unterstützt werden können.

Die Unterstützung soll sich an umzugswillige Hildener Bürgerinnen und Bürger richten, die aufgrund fortgeschrittenen Alters und aufgrund ihrer familiären Situation (z. B. alleinstehend) nicht in der Lage sind, eigenständig zu groß gewordenen, teilweise ungenutzten Wohnraum gegen altersgerechte Wohnverhältnisse zu tauschen. In diesem Zusammenhang sollte auch die Einrichtung einer Wohnungstauschbörse in Betracht gezogen werden.

**Erläuterungen zum Antrag:**

Der Attraktivität Hildens als Wohnstadt stehen aufgrund der hohen Siedlungsdichte und der weitestgehend aufgebrauchten Flächenreserven zur Bebauung kaum mehr Möglichkeiten zur Expansion und Neubautätigkeit gegenüber. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum begegnet insbesondere im Bereich der älteren Generation Bewohnern von Wohnungen, die ihnen inzwischen zu groß geworden sind. Vor allem viele ältere Menschen nutzen aufgrund von Sterbefällen, Trennungen oder dem Auszug der Kinder ihren Wohnraum nicht mehr vollständig und wären bereit, in eine kleinere Wohnung zu ziehen.

Ein Umzug ist aber gerade für die Älteren oft mit Schwierigkeiten verbunden, zumal, wenn sie sich mit dem Umzugsmanagement überfordert fühlen. Abhilfe könnte ein städtischer Service für umzugswillige Wohnungsinhaber (Mieterinnen und Mieter als auch Wohnungseigentümer) bieten. Ob sich das Angebot auf die Dienstleistung einer Umzugshilfe beschränkt, oder mit zusätzlichen Anreizen verbunden wird, ist dabei zunächst sekundär.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Thema „Wohnen“ im Sinne einer

- gerechten Verteilung (unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse von Familien und vulnerablen Bürger\*innen) von
- angemessenem
- bezahlbarem
- vorhandenem

Wohnraums, ist sehr komplex.

Grob können 3 Krisen benannt werden:

- Wohnraummangel - Mangel an Bauland, Baustoffen, Fachkräften, steigende Kosten
- Demografischer Wandel - Geburtenstarke Jahrgänge 1950.- 1965 gehen in Rente, benötigen Hilfe, sind teilweise einsam. Wohnen oft allein auf viel Wohnraum.
- Klimakrise - jährlicher Wohnungsneubau verursacht wesentlich mehr CO<sup>2</sup> als durch energetische Sanierung eingespart wird.

Die Stadt Hilden wurde zum 01.03.2025 vom Land NRW in die Liste der Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen (Stichwort: Mieterschutzverordnung), um insgesamt auf Angebotsmieten einzuwirken. Auf städtischer Ebene kann Hilden das Problem - „zu wenig günstiger Wohnraum“ nicht lösen, hier braucht es gesetzliche marktregelnde Vorgaben.

Der vorliegende Antrag greift einen anderen Aspekt heraus. Nicht die „Bezahlbarkeit“ des Wohnraums an sich steht im Fokus, sondern vielmehr der Generationswechsel und die damit vermutlich verbundene Ressource von „Haus- und Grund“. In Fachkreisen wird dies als

„Unsichtbarer Wohnraum“ bezeichnet.

Zu nutzen wäre dieser durch

- Untermiete
- Umzug/Wohnungstausch
- Umbau (z.B. Einliegerwohnung abtrennen)
- Sicher vermieten
- Gemeinschaftlich Wohnen, flächensparend, flexibel.

#### Wohnungsleerstand:

Zum Thema Leerstand in Hilden hat die Verwaltung bereits berichtet. Der überprüfte Leerstand lag zuletzt bei deutlich unter 3%. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Wohnungsleerstand von bis zu 3 % von Institutionen wie der NRW.Bank oder dem ehemaligen Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW als notwendige Fluktuationsreserve für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes angesehen wird. „Unsichtbarer Wohnraum“ kann demnach in Hilden nicht durch Maßnahmen gegen leerstehende Wohnung generiert werden.

#### Öffentlich geförderter Wohnraum:

Mit der Verteilung von öffentlich geförderten Wohnraums (als originäre Aufgabe des Fachamtes Soziales und Wohnen) hat sich die Verwaltung ebenfalls bereits (intern) beschäftigt. Hier ist die Zielgruppe allerdings nur der Kreis der Bürger\*innen, die aufgrund ihres Einkommens einen Wohnberechtigungsschein erhalten können. Das Gesetz legt fest, dass nur zum Zeitpunkt des Einzuges ein Mieter bestimmte Einkommensvoraussetzungen erfüllen muss, die ihn abgestimmt auf die Personenanzahl berechtigt, eine öffentlich geförderte Wohnung mit einer auf die Personenzahl abgestimmte Größe zu beziehen. Als Beleg dafür wird ein „Wohnberechtigungsschein“ (WBS) ausgestellt. Der Vermieter ist zur „Freimeldung“ einer solchen Wohnung gegenüber der Kommune verpflichtet und darf nur an Personen mit (WBS) vermieten. Bestands- und Besatzungskontrollen nimmt hier die Stadt Hilden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben regelmäßig vor, siehe auch Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 50/085 - Entwicklung im öffentlichen Wohnungsbau - Bericht 2022 - 2024 (Sozialausschuss 17.03.2025).

Eine „Fehlbelegungsabgabe“ wurde in NRW zum 1. Januar 2006 abgeschafft. Seitdem wird nach Einzug nicht mehr überprüft, ob Mieter von Sozialwohnungen die Einkommensgrenzen noch einhalten. Die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe war auch ein Versuch, eine bessere Sozialstruktur in Wohnvierteln zu fördern, da die Abgabe oft dazu führte, dass Besserverdienende aus vormals gemischten Wohnquartieren wegzogen, was zu einer homogenen Sozialstruktur führen konnte und sich in einigen Städten auch so entwickelt hatte (Stichwort: soziale Brennpunkte, stigmatisierte Quartiere).

Dies bedeutet, dass Haushalte, die beim Einzug in eine Sozialwohnung berechtigt waren, heute möglicherweise ein höheres Einkommen haben, ohne dass dies Konsequenzen für ihre Wohnsituation hat. Diese Familien beantragen dementsprechend auch keinen neuen WBS für die bewohnte Wohnung. Es liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass das Land NRW wieder eine Fehlbelegungsabgabe plant.

Dem entsprechend liegen dem Fachamt keine Kenntnisse darüber vor, in welchem Ausmaß heute Familien in sozial gefördertem Wohnraum leben, die nach deren Familienjahreseinkommen keinen Anspruch mehr auf einen WBS hätten und demnach ebenfalls einen „potentiell unsichtbaren Wohnraum“ bewohnen. Hier melden sich bereits auch vereinzelt Personen, die in eine kleinere Wohnung ziehen möchten und demnach einen „Tausch“ anbieten.

Fakt ist jedoch, dass beide Parteien zum Zeitpunkt des Tausches wieder berechtigt sein müssen, einen WBS zu erhalten. Oftmals geht es jedoch nicht allein um die Wohnungsgröße, sondern vielmehr auch um eine altersgerechte/ barrierefreie Ausstattung der Wohnung in einer guten Wohnlage, die einen Tausch erschweren. Wohnlage hier im Sinne von

- gute Anbindung an Nahversorgung
- gute Anbindung an Arzt, Apotheke, usw.
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Da beispielsweise im Jahr 2024 lediglich 25 Wohnungen vermittelt wurden, kann nur von einem sehr geringen Tauschpotential ausgegangen werden.

#### Miethöhe - Neuanmietung:

Der „Tausch“ einer Mietwohnung, ist immer eine Neuanmietung. In der Regel wird bei Neuanmietung der Mietzins erhöht. Kleinere Wohnung haben zudem oftmals im Verhältnis zur größeren Wohnung einen höheren Mietzins. In der Praxis wird demnach durch Umzug in die kleinere Wohnung oftmals weniger gespart, als vermutet und dadurch weiterhin die größere Wohnung bevorzugt. Lage- und Ausstattungsfaktoren kommen hinzu.

#### Wohnung- und Pflegeberatung

Die Wohn- und Pflegeberatung, als Teil des Amtes Jugend, Soziale Dienste und Integration, hilft älteren oder behinderten Menschen, so lange wie möglich selbstständig in den eigenen vier Wänden zu leben. Sie bietet Beratung zur Anpassung der Wohnung (z. B. durch Haltegriffe oder das Entfernen von Stolperfallen), zu technischen Hilfsmitteln (wie Treppenliften), zu Finanzierungsmöglichkeiten und informiert über verschiedene Wohn- und Pflegeformen. Auch die Organisation der Pflege und Entlastung von pflegenden Angehörigen sind wichtige Themen.

#### Wichtige Aufgabenbereiche

- Wohnraumanpassung:
- Beratung zu Umbau- und Anpassungsmaßnahmen, um die Wohnung sicherer und barrierefreier zu machen.
- Oft werden Hausbesuche angeboten, um die Wohnung individuell zu begutachten.
- Hilfsmittel:
- Informationen über und Beratung zur Beschaffung von technischen Hilfsmitteln, wie z. B. Gehhilfen oder Hausnotrufsystemen.
- Finanzierung:
- Aufklärung über mögliche Zuschüsse und Finanzierungshilfen für die Wohnraumanpassung.
- Unterstützung bei der Beantragung von Leistungen.
- Pflege:
- Informationen über Leistungen der Pflegeversicherung.
- Beratung zu unterschiedlichen Pflegeformen, wie ambulante Dienste, Tagespflege oder stationäre Einrichtungen.
- Entlastungsangebote für pflegende Angehörige.
- Wohnalternativen:
- Informationen über alternative Wohnformen wie betreutes Wohnen oder Seniorenheime, falls ein Verbleib in der eigenen Wohnung nicht mehr möglich ist.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass es Wunsch des alten Menschen ist, so lange wie möglich die „eigenen 4-Wände“ (hier im doppelten Sinne) zu bewohnen; die häusliche Pflege soll immer Vorrang vor der stationären Pflege haben. Pflegebedürftige Menschen haben die Pflegehilfemittel) oftmals einen größeren Raumbedarf und bestimmte Anforderungen an eine Wohnung (z.B. Nutzung von Rollatoren, Pflegebetten, 2. Schlafmöglichkeit für Angehörige usw.).

Es ist anzunehmen, dass oftmals fehlende Rahmenbedingungen dazu führen, seine Wohnung/Haus verlassen zu wollen. Vielmehr sollten die Rahmenbedingungen an den Einzelfall angepasst werden, damit aus diesem Grund keine Überforderungen/Ängste entstehen,

Finanzielle Unterstützung:

Die Pflegekasse kann einen Zuschuss für Umzugskosten gewähren, wenn der Umzug die häusliche Pflege erleichtert und die selbstständige Lebensführung ermöglicht. Der Zuschuss kann bis zu 4.180 € betragen, erfordert die Anerkennung von mindestens Pflegegrad 1 und muss vor dem Umzug beantragt werden. Die Kasse übernimmt Kosten für professionelle Umzugsunternehmen, LKW-Mieten oder Materialkosten.

Voraussetzungen

- Anerkannter Pflegegrad 1
- Zweck des Umzugs: Der Umzug muss die häusliche Pflege erleichtern oder die selbstständige Lebensführung ermöglichen.
- Geeignete neue Wohnung: Die neue Wohnung muss von der Pflegekasse als geeignet anerkannt werden.

Auch der Umbau wegen Pflegebedürftigkeit (z.B. des Bades) wird von der Pflegekasse bezuschusst.

Der Sozialleistungsträger (SGB II + SGB XII) gewährt ebenfalls Umzugsbeihilfen, sofern dem „erforderlichen“ Umzug zugestimmt werden kann. Kann nach Umzug die Erforderlichkeit nicht nachgewiesen werden, kann auch eine Mietübernahme der neuen Wohnung gefährdet sein. Für diese Klientel sind finanzielle Hilfen von Dritten immer als vorrangiges Einkommen für den zu betrachten. Die Stadt Hilden würde für Umzugsbeihilfen städtische Mittel nutzen, statt Bundes- oder Kreishaushaltsmittel.

Der Umbau der Wohnung wegen Behinderung (ohne Pflegegrad), jedoch zur Teilhabe, ist eine Leistung der Eingliederungshilfe.

Wohnungsportale:

Einschlägige Wohnungsportale bieten die Möglichkeit Tauschobjekte einzustellen. Für öffentlich geförderten Wohnraum jedoch nicht nutzbar, siehe Ausführungen zu „öffentlich geförderter Wohnraum“. Diese Möglichkeit scheint jedoch wenig bekannt zu sein. Ein allgemeines Problem ist es, dass 2 tauschwillige Mieter auch die Zustimmung der/des Vermieter/s benötigen.

Wohnungstauschbörse:

Die Stadt Langenfeld hat einen Termin „Wohnungstauschbörse“ angeboten. Es gab recht viele Voranmeldungen, zum Termin sind ca. 30 Interessierte erschienen. Es waren in der Hauptsache Personen, die sich „verkleinern“ möchten und <5 Personen, die größeren Wohnraum suchten. Als Rücklauf zum Abend wurden lediglich 1 Person „Ich suche...“ und 1 Person „Ich biete...“ verzeichnet.

Für Hilden wird ebenfalls kein (dauerhaftes) großes Potential vermutet.

Fazit:

Das „Tauschpotential“ wird nicht sehr hoch eingeschätzt. Auf dem Wohnungsmarkt agieren Makler, die als Bindeglied zwischen Eigentümer/n und Mieter/n fungieren. Wohnungsportale unterstützen bereits „Tauschobjekte“.

Eine Wohnungstauschbörse wird wahrscheinlich eher eine „Maklerfunktion“ einnehmen, indem Häuser/Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten werden, ohne dass es am Ende zu einem Tausch kommt. Ein dauerhaftes großes Potential wird eher nicht vermutet.

Die Pflegekasse bietet bereits unter bestimmten Voraussetzungen finanzielle Hilfen für den Umzug, Renovierung, passende Ausstattung der Mietwohnung/des Eigentums, so dass keine städtischen Hausmittel dafür eingesetzt werden sollten.

Vielfach bestimmen die fehlenden Rahmenbedingungen den Umzugswillen. Dies im Gegensatz zum Anspruch der Pflegekassen, die Familien/Personen so auszustatten, dass möglichst lange ein Leben in den (eigenen) gewohnten 4-Wänden möglich bleibt.

Oftmals geht es jedoch nicht allein um die Wohnungsgröße, sondern vielmehr auch um eine altersgerechte/ barrierefreie Ausstattung der Wohnung in einer guten Wohnlage, die einen Tausch erschweren.

Eine Wohnungstauschbörse ist zudem mit Personaleinsatz (Vorbereitung, Werbung, Durchführung, Nachbereitung) verbunden.

Die Verwaltung war unabhängig von diesem Antrag schon in Vorüberlegungen eingestiegen und schlägt daher vor, das Thema im Jahr 2026 im Rahmen der Seniorenarbeit im Sachgebiet Stellwerk aufzugreifen. So soll im Vorfeld der im Antrag erwähnten möglichen Wohnungstauschbörse eine Infoveranstaltung mit dem Schwerpunktthema „Leben im Alter“ angeboten werden. Die finanziellen Mittel für die Ausgestaltung der Veranstaltung können über die Kreisförderung „Seniorenrechtliche Quartiersentwicklung“ beantragt werden.

gez.  
Sönke Eichner  
1. Beigeordneter

**Klimarelevanz:**

Der Besuch der Veranstaltung löst Immissionen aus, durch die Anreise mit PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Ebenso entstehen durch den Druck von Werbematerialien Auswirkungen.

**Inklusionsrelevanz:**

Insbesondere auf den in der SV genannten Punkt „Tausch von Wohnungen in Bezug auf Barrierefreiheit“ ist eine Inklusionsrelevanz gegeben und zu berücksichtigen.

Antrag  
in der Ratssitzung am 24.09.2025

### **Wohnungstauschbörse – Umzugshilfe für Bewohnerinnen und Bewohner nicht vollständig genutzter größerer Wohnungen**

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, in welcher Form Umzüge sowohl von Mieterinnen und Mietern als auch von Eigentümern aus Wohnungen, die altersbedingt nicht mehr vollständig genutzt werden, unterstützt werden können.

Die Unterstützung soll sich an umzugswillige Hildener Bürgerinnen und Bürger richten, die aufgrund fortgeschrittenen Alters und aufgrund ihrer familiären Situation (z. B. alleinstehend) nicht in der Lage sind, eigenständig zu groß gewordenen, teilweise ungenutzten Wohnraum gegen altersgerechte Wohnverhältnisse zu tauschen. In diesem Zusammenhang sollte auch die Einrichtung einer Wohnungstauschbörse in Betracht gezogen werden.

#### Begründung

Der Attraktivität Hildens als Wohnstadt stehen aufgrund der hohen Siedlungsdichte und der weitestgehend aufgebrauchten Flächenreserven zur Bebauung kaum mehr Möglichkeiten zur Expansion und Neubautätigkeit gegenüber. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum begegnet insbesondere im Bereich der älteren Generation Bewohnern von Wohnungen, die ihnen inzwischen zu groß geworden sind. Vor allem viele ältere Menschen nutzen aufgrund von Sterbefällen, Trennungen oder dem Auszug der Kinder ihren Wohnraum nicht mehr vollständig und wären bereit, in eine kleinere Wohnung zu ziehen.

Ein Umzug ist aber gerade für die Älteren oft mit Schwierigkeiten verbunden, zumal, wenn sie sich mit dem Umzugsmanagement überfordert fühlen. Abhilfe könnte ein städtischer Service für umzugswillige Wohnungsinhaber (Mieterinnen und Mieter als auch Wohnungseigentümer) bieten. Ob sich das Angebot auf die Dienstleistung einer Umzugshilfe beschränkt, oder mit zusätzlichen Anreizen verbunden wird, ist dabei zunächst sekundär.

gez. Ludger Reffgen  
Fraktionsvorsitzender