



# Wohnraum klüger nutzen

Potenziale, Hemmnisse, Strategien für den Einfamilienhausbestand

Öko-Institut e.V. | Juni 2023

gefördert von stiftung **zukunftserbe** ...

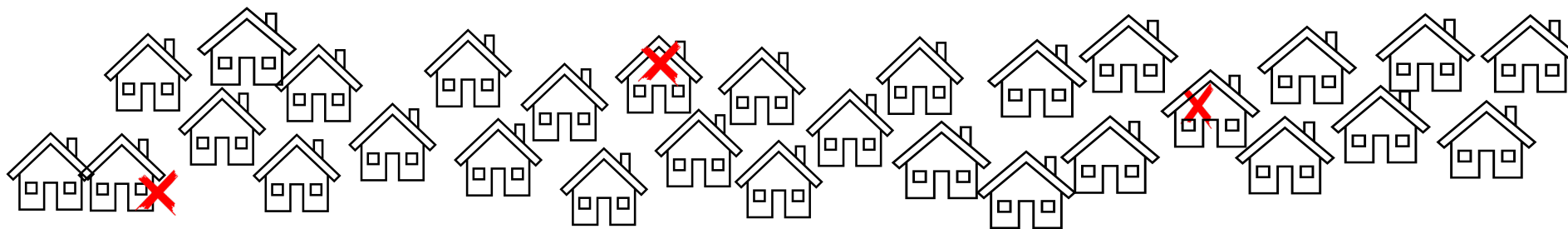
## Worum geht es?



Wussten Sie, dass die Hälfte der Eigentümer\*innen in Einfamilienhäusern über 55 Jahre mehr als zwei Räume in ihrem Haus nicht mehr nutzen? <sup>1)</sup>

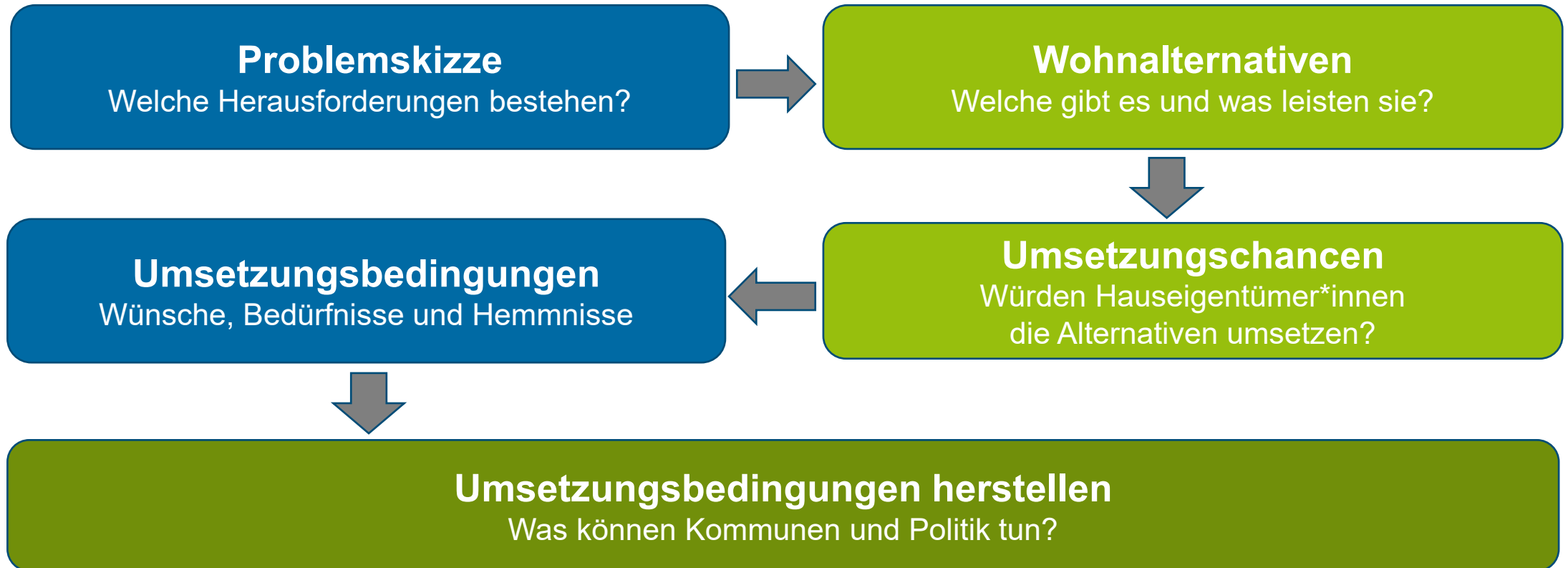
Wussten Sie, dass jede\*r dritte Eigentümer\*in in Einfamilienhäusern über 55 Jahre sogar eine ungenutzte separate Wohnung / Einliegerwohnung in seinem\*ihrem Haus hat? <sup>1)</sup>

Wenn also in Ihrer Gemeinde 1.000 Einfamilienhäuser vorhanden sind, so sind in diesen Häusern etwa **100 Wohnungen und** zusätzlich **mehrere hundert Räume nicht genutzt!** <sup>2)</sup>



**X** Häuser mit leerstehender Einliegerwohnung

## Gliederung

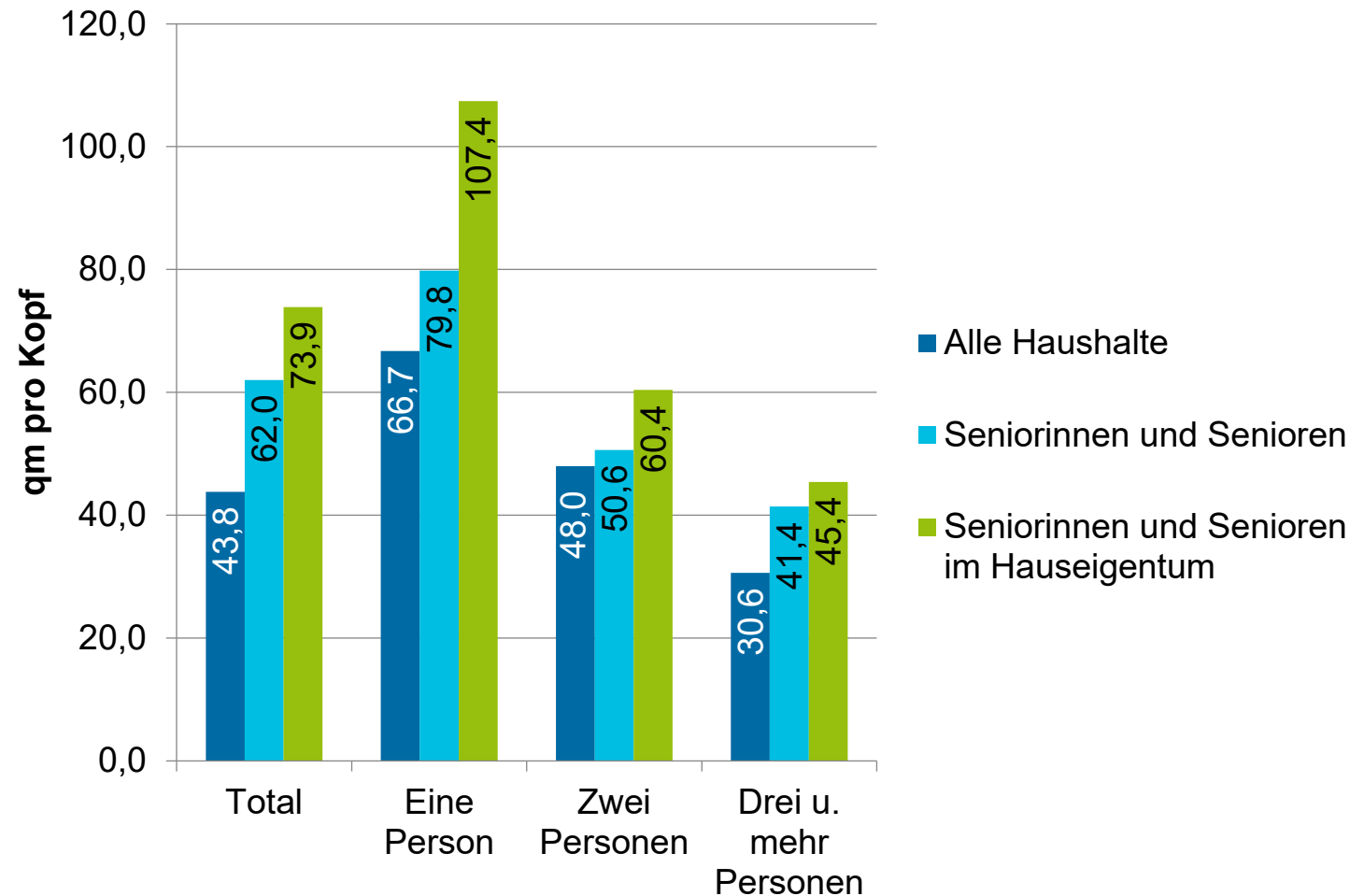




# Problemskizze

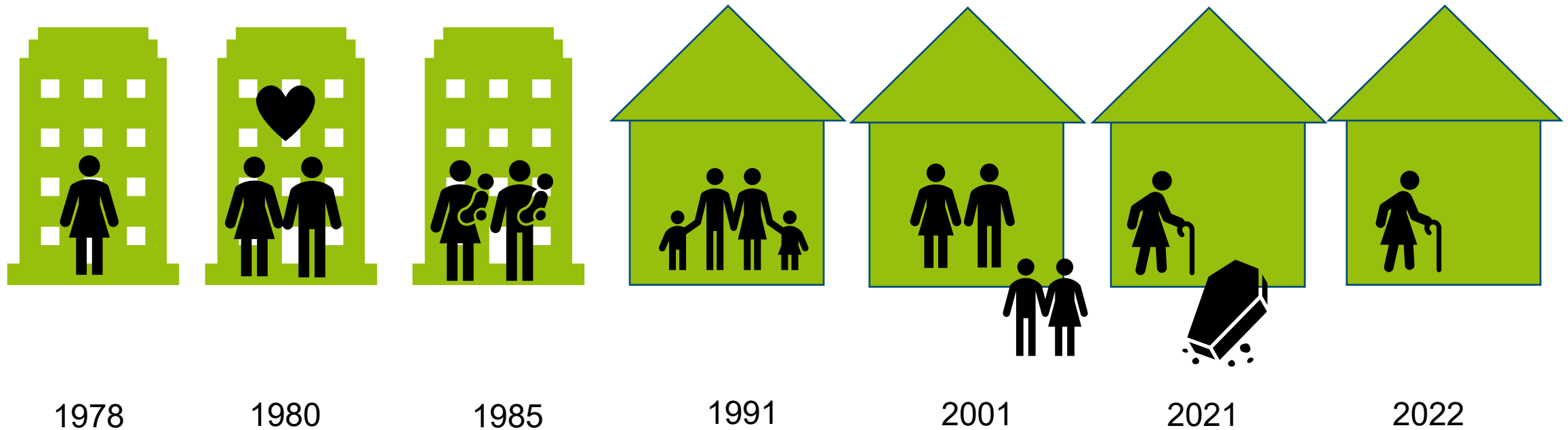
Welche Herausforderungen bestehen?

## Wohnfläche ist unterschiedlich verteilt



- Seniorinnen und Senioren wohnen auf größerer Pro-Kopf-Fläche als der Durchschnitt der Deutschen.
- Am größten sind die Pro-Kopf-Wohnflächen bei Seniorinnen und Senioren im Eigenheim.
- Je kleiner der Haushalt, desto größer die Pro-Kopf-Wohnfläche.

## Wie es dazu kommt: Der „Remanenzeffekt“



Menschen bleiben nach dem Auszug der Kinder allein in Wohnungen oder Häusern, die für eine Familie konzipiert sind.

## Die Folgen



...leben allein oder zu zweit in großen, älteren EFH.

- Nicht barrierearme Gebäude
- Hohe Energiekosten
- Hoher Instandhaltungs- und Pflegeaufwand
- Alternde, verödete EFH-Gebiete

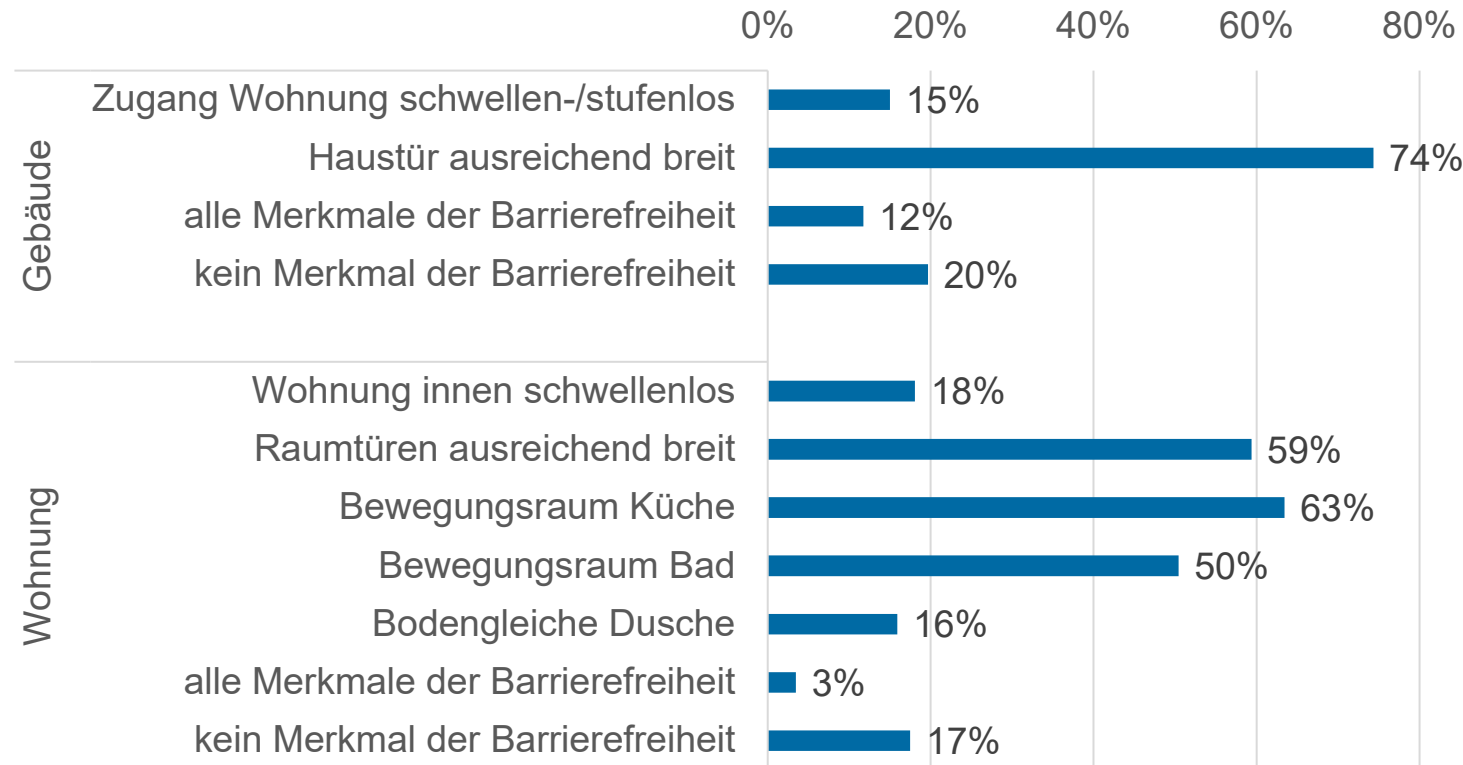


... erschließen Neubaugebiete, um dem Wohnraummangel zu begegnen.

- Entwicklungs- und Infrastrukturkosten
- Flächenverbrauch
- Heizenergieverbrauch => Klimawirkung

## Problemfeld 1: Gebäude meist nicht barrierearm

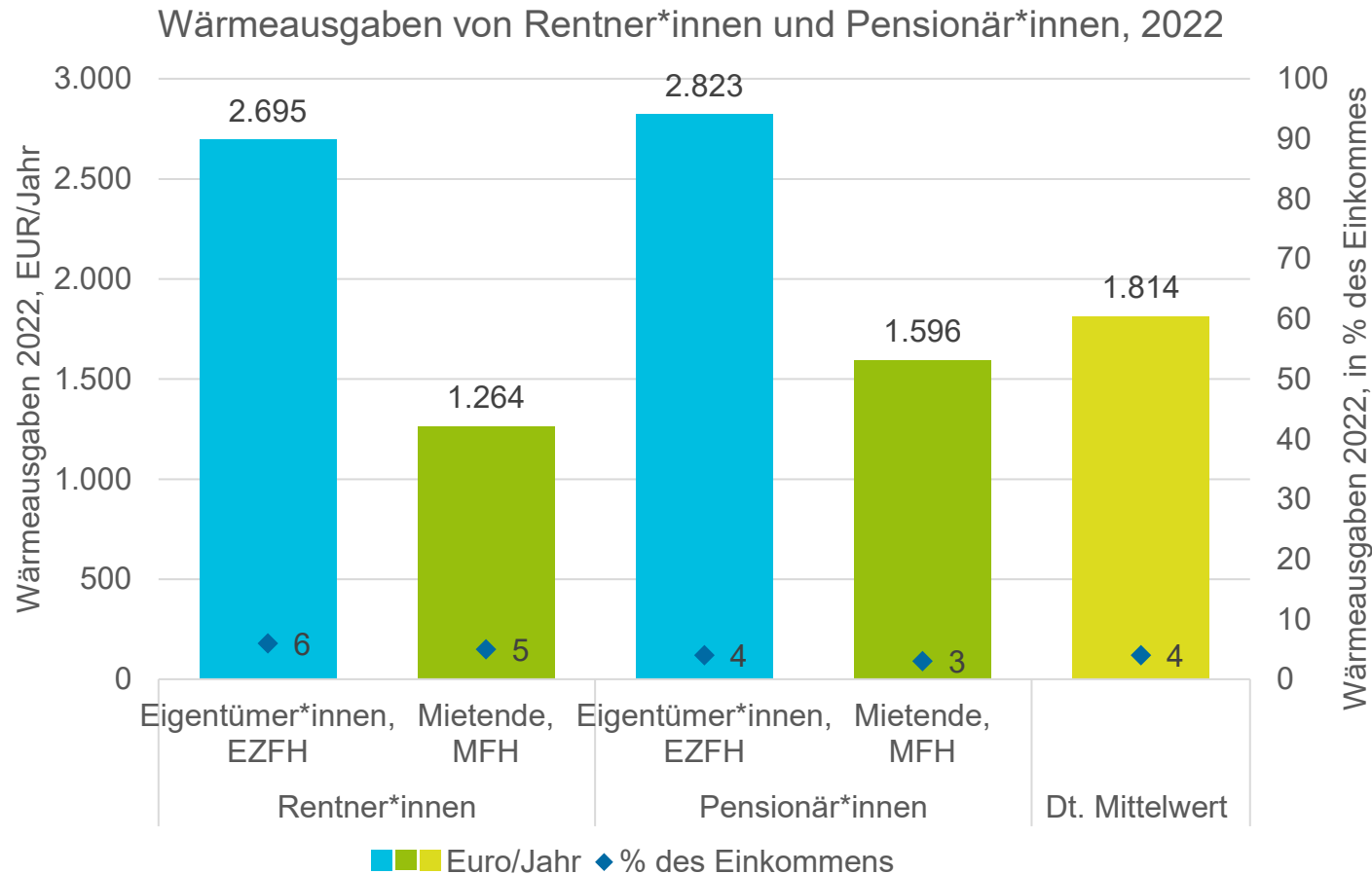
Subjektive Wahrnehmung der Barrierefreiheit,  
Haushalte ab 65 Jahre



- Nur bei 12% der Seniorinnen und Senioren ist das Gebäude vollständig barrierefrei, nur bei 3% die Wohnung.
- Am häufigsten fehlen ein stufen- und schwellenloser Zugang zur Wohnung und eine bodengleiche Dusche.
- Spezifische Daten für Eigenheimbesitzer\*innen sind leider nicht verfügbar.



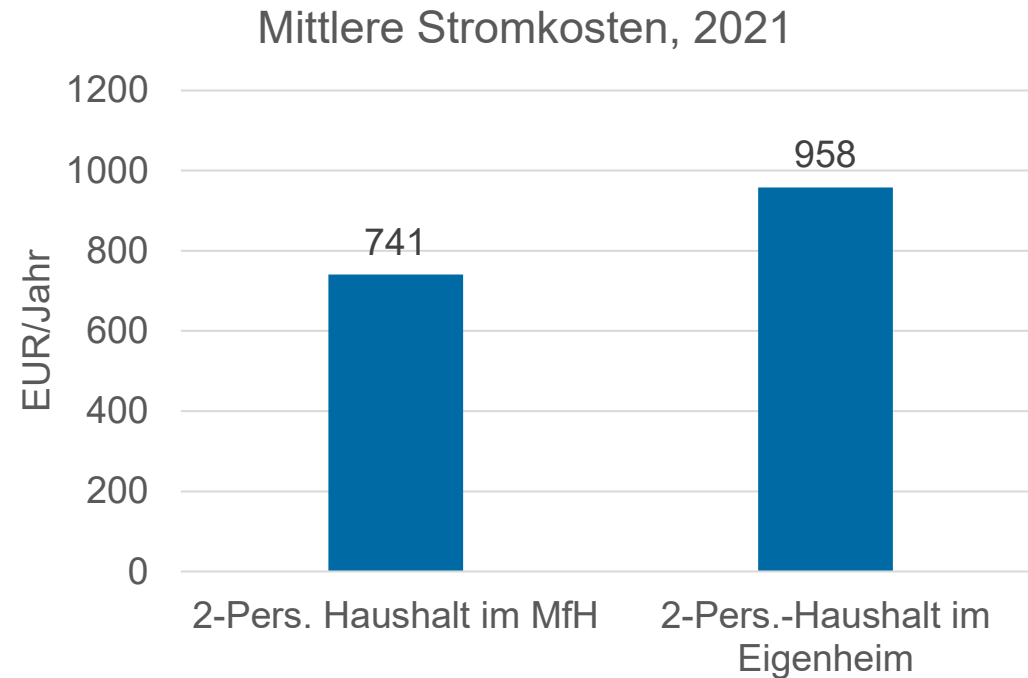
## Problemfeld 2: Hohe Energiekosten



EZFH: Ein- oder Zweifamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus

- Rentner\*innen und Pensionär\*innen zahlen im Eigenheim rund doppelt so viel für Wärme, als wenn sie in einer Mietwohnung leben.
- Sie müssen auch einen leicht höheren Anteil ihres Einkommens dafür ausgeben.

## Problemfeld 2: Hohe Energiekosten

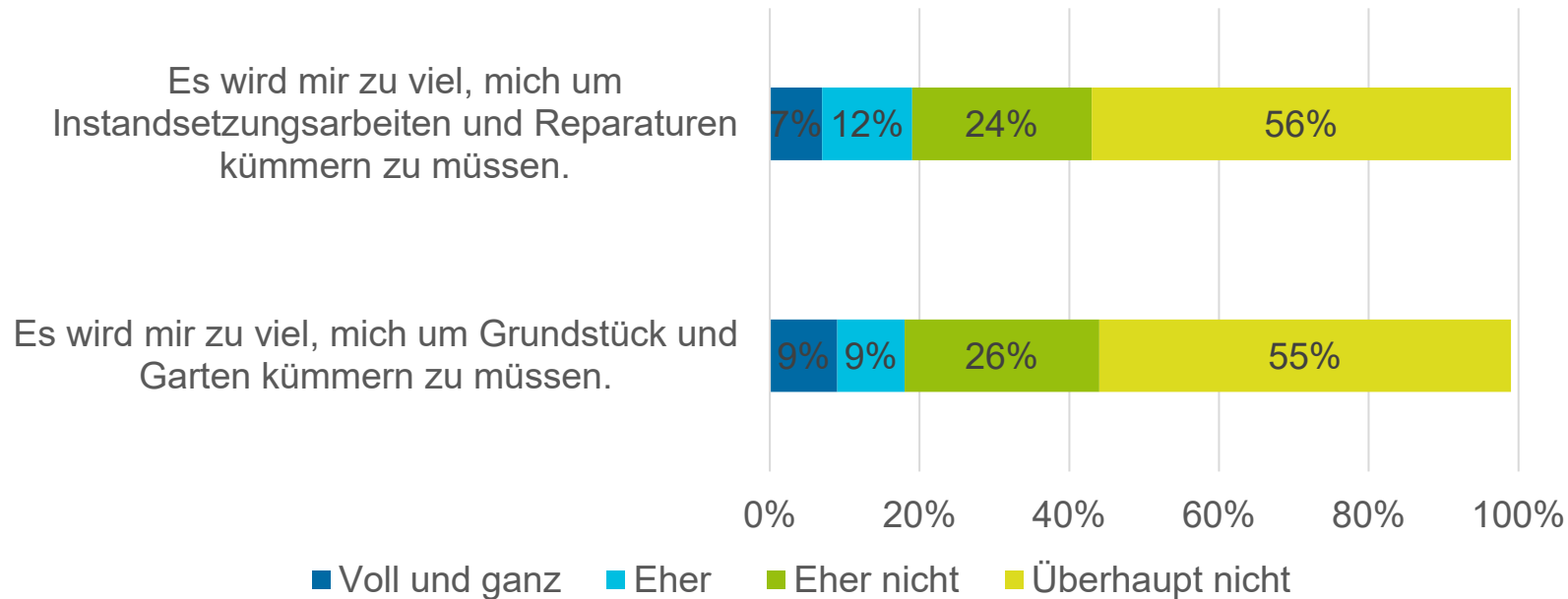


MFH: Mehrfamilienhaus

- Auch die Stromkosten sind für einen Zwei-Personen-Haushalt im Eigenheim rund 17% höher als im Mehrfamilienhaus.
- Die Angaben beruhen auf Energiekosten von 2021. Bei deutlich gestiegenen Energiekosten verschärft sich die Situation.

## Problemfeld 3: Hoher Instandhaltungs- und Pflegeaufwand

Belastung durch Arbeiten am Haus, Eigentümer\*innen 55+



- Rund 20% der Hauseigentümer\*innen ab 55 Jahre fühlen sich durch Arbeiten an Haus oder Garten überlastet.
- Der Wert dürfte steigen, je älter die Menschen werden.

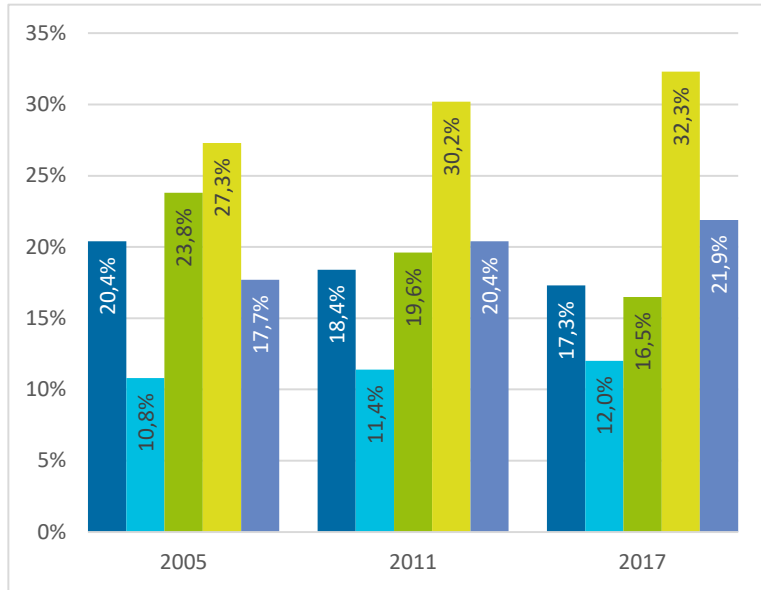
Quelle: Eigene Darstellung nach Sunderer, G.; Birzle-Harder, B.; Stieß, I. (2018): Stieß Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung - Ergebnisse einer standardisierten Befragung.  
<https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/LebensRaeume-standardisiert.pdf>

Repräsentativbefragung von Hausbesitzerinnen ab 55 Jahren, Kreis Steinfurt, N=341

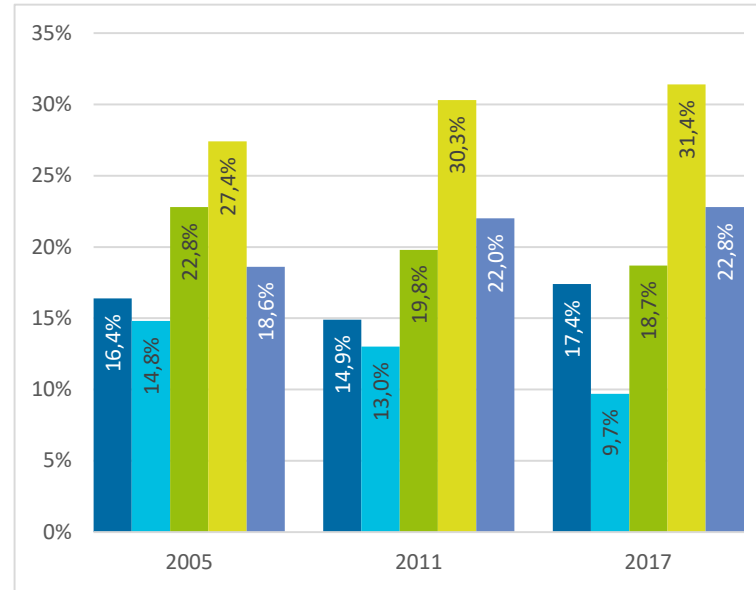
# Problemfeld 4: Alternde, verödennde EFH-Gebiete

Betrachtung der Altersklassen der suburbanen Einfamilienhausgebiete in den Untersuchungsräumen Bremen und Dresden

■ Unter 18 Jahre ■ 18 -bis 29 Jahre ■ 30 bis 44 Jahre ■ 45 bis 64 Jahre ■ 65 Jahre und älter



Bremer suburbane EFH-Gebiete  
n=295.801 / 305.108 / 311.549 Einwohner



Dresdner suburbane EFH-Gebiete  
n=19.328 / 21.183 / 21.831 Einwohner

- Der Anteil der 65+-Jährigen ist zwischen 2005 und 2017 von ~18% auf ~22% (Bremen) bzw. von ~19% auf ~23% (Dresden) gestiegen.
- Der Anteil der 30-44-Jährigen ist im gleichen Zeitraum um ~7% (Bremen) bzw. ~4% (Dresden) gesunken.
- Die Wohngebiete sind somit weniger durchmisch; Unterstützung der Alten durch die Jungen ist weniger möglich, und evtl. wandert Infrastruktur und Nahversorgung ab.

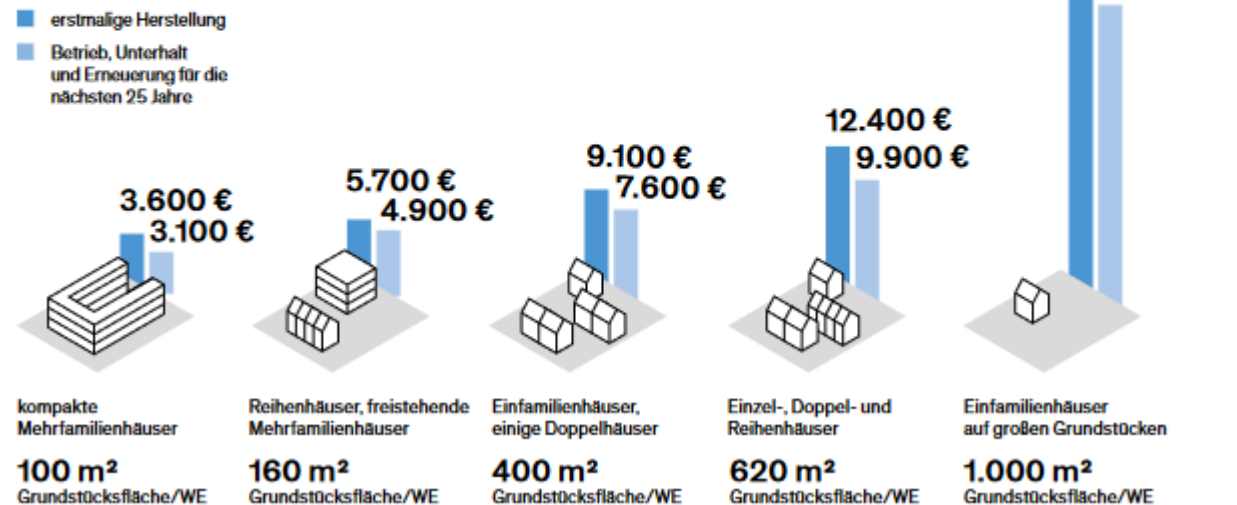
Eigene Darstellung auf Grundlage von: Albertsmeyer, Gründer, Völker; Soziale Milieus im suburbanen Raum. Zwischen Ausdifferenzierung und Monotonie – Wohnformen und Bautypologien in Suburbia. Semesterprojekt Master: WiSe 2020/21 Institut für Urbane Entwicklungen, FB 06 Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung der Universität Kassel.  
<https://r-ein.de/zwischen-ausdifferenzierung-und-monotonie-wohnformen-und-bautypologien-in-suburbia/>

# Problemfeld 5: Entwicklungs- und Infrastrukturkosten

## Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

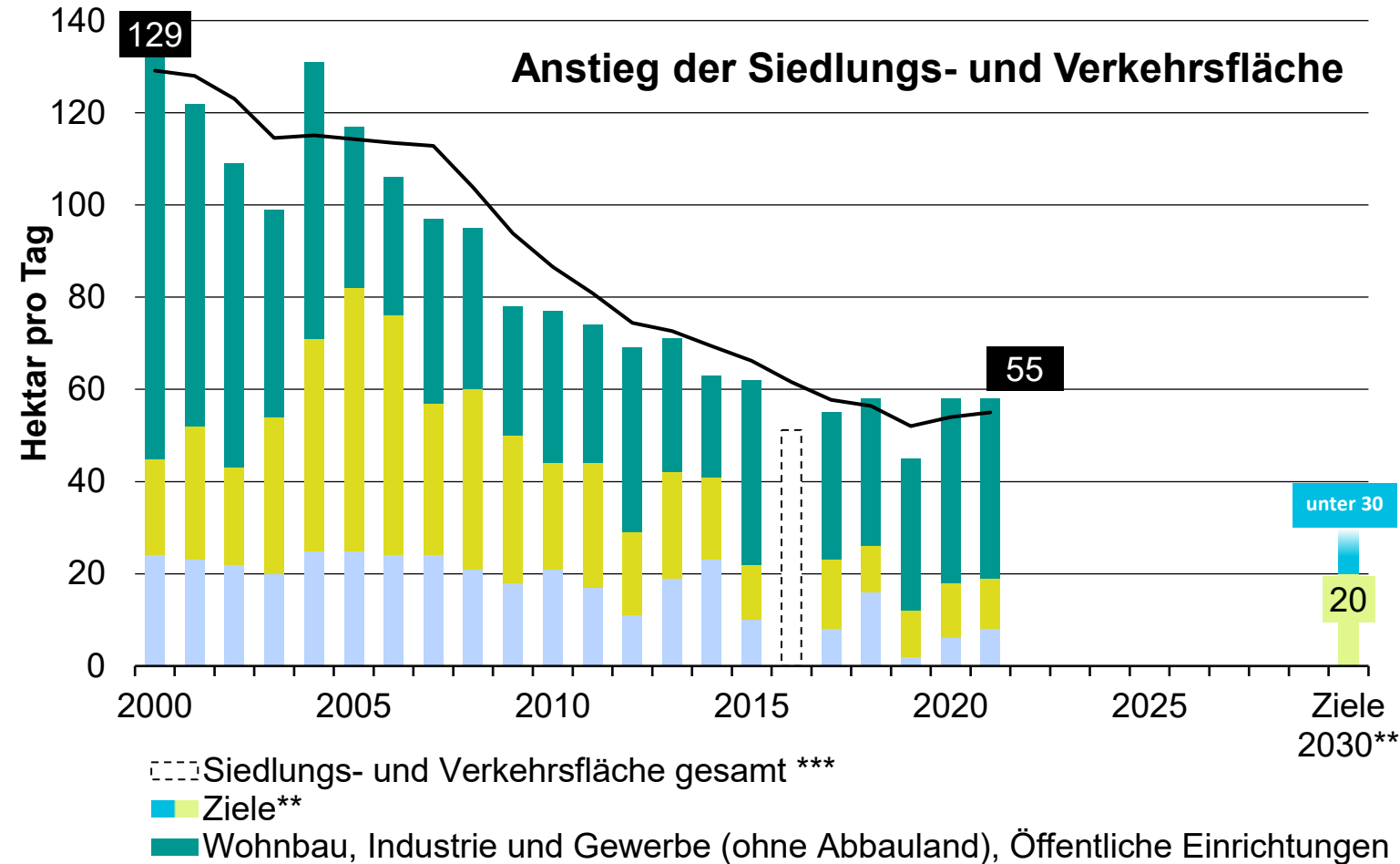
Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;  
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rürnenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR:  
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



- Die Erschließungskosten eines reinen EFH-Gebietes sind achtmal höher als die eines kompakten Mehrfamilienhaus-Gebiets
- Auch die Folgekosten sind etwa siebenmal höher

Bildquelle: Bundesstiftung Baukultur (2018): Besser bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung.  
[https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk\\_besser-bauen-in-der-mitte.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk_besser-bauen-in-der-mitte.pdf)

## Problemfeld 6: Flächenverbrauch

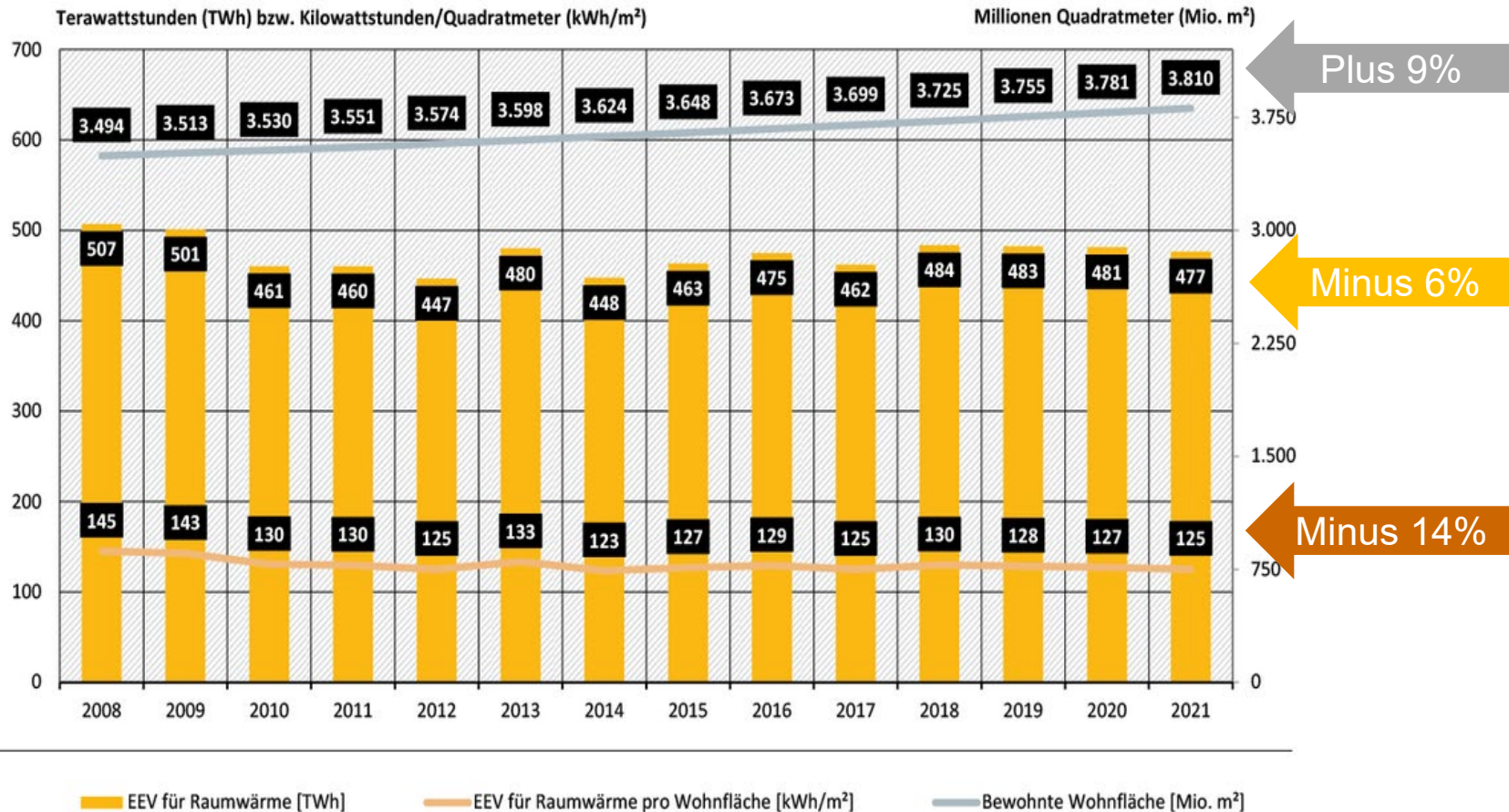


- Deutschland hat sich das Ziel gesetzt, bis 2030 den Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche auf unter 30 Hektar jährlich zu begrenzen.
- Die Fortschreibung der bisherigen Entwicklung führt noch nicht zum Ziel. 2020 ist der Flächenverbrauch wieder gestiegen.

Bildquelle: Umweltbundesamt (2023): Siedlungs- und Verkehrsfläche. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#anhaltender-flachenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke->

# Problemfeld 7: Heizenergieverbrauch und Klimaschutz

Endenergieverbrauch und Energieintensität privater Haushalte



Plus 9%

Minus 6%

Minus 14%

- Zwischen 2008 und 2021 ist der Energieverbrauch für Raumwärme pro Quadratmeter um 14% gesunken.
- Parallel ist die Wohnfläche um 9% gestiegen.
- Im Ergebnis ist der gesamte Energieverbrauch nur um 6% gesunken.
- Die steigende Wohnfläche zehrt Effizienzgewinne auf.

Bildquelle: Umweltbundesamt, auf Basis AG Energiebilanzen, Projekt Temperaturbereinigung, Stand 12/2022 und BMWK Energiedaten, Stand 9/2022.

<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#mehr-haushalte-grossere-wohnflachen-energieverbrauch-pro-wohnflache-sinkt>



# Alternativen

Welche gibt es und was leisten sie?



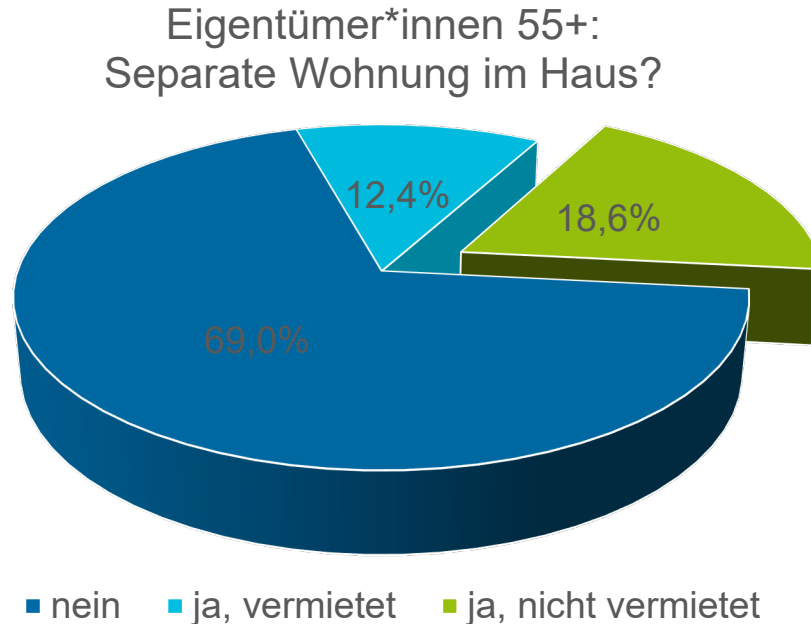
# Wohnalternativen: Übersicht

Wohnalternativen zum Eigenheim in der Nachfamilienphase		
Verdichtung	Umzug	
Hausteilung	...in...	...und das derzeitige Haus...
Teilvermietung	...eine barrierefreie, altersgerechte Wohnung	...vermieten
Anbau	...ein kleineres EFH	...verschenken (über erbvertragliche Regelung)
Mehrfamilienhaus auf demselben Grundstück	...Gemeinschaftswohnen	...verkaufen

Quelle: Eigene Darstellung

# Wohnalternativen schaffen Wohnraum

## Beispiel Kreis Steinfurt: 5.000 Wohnungen sofort



Quelle: Eigene Darstellung nach: Sunderer, G.; Birzle-Harder, B.; Stieß, I. (2018): Stieß Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung - Ergebnisse einer standardisierten Befragung. <https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/LebensRaeume-standardisiert.pdf>

Repräsentativbefragung von Hausbesitzerinnen ab 55 Jahren, Kreis Steinfurt, N=341

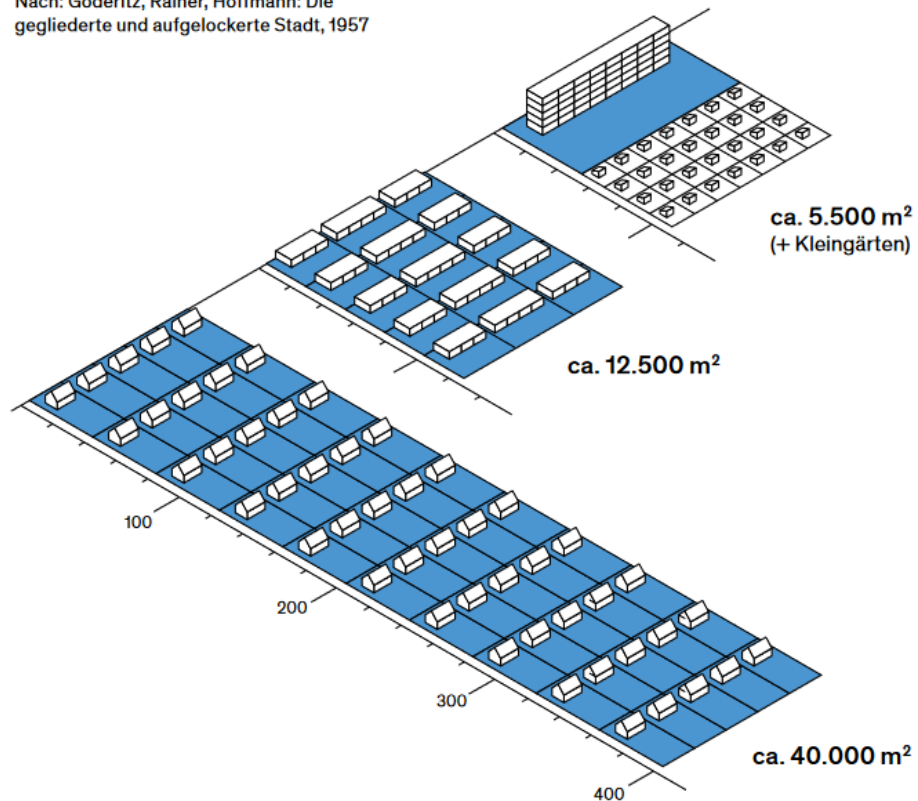
- Laut einer Repräsentativbefragung im Kreis Steinfurt haben 31% der Hauseigentümer\*innen ab 55 Jahren abgetrennte Wohnungen oder Einliegerwohnungen im Haus.
- 60% davon sind nicht vermietet – in insgesamt 18,6% aller EFH gibt es eine freie Wohnung.
- (nicht abgebildet): Hochgerechnet auf den Kreis ist das ein Potenzial von 5.000 Wohnungen, die vermietet werden könnten.

# Wohnalternativen sparen Flächen

## Kompakt die Fläche schonen

Flächenbedarf nach Bebauungsart: 100 Meter breite Streifen, in denen 200 Einwohner in 50 Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben

Nach: Göderitz, Rainer, Hoffmann: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957



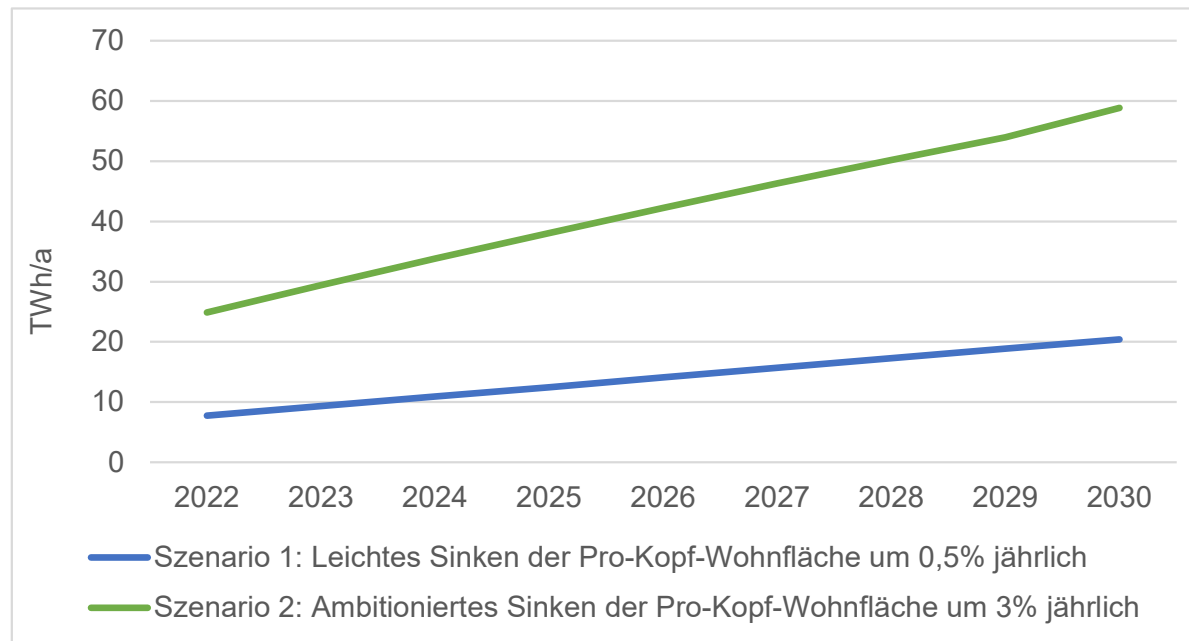
Bilduelle: Bundesstiftung Baukultur (2018) : Besser bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung.  
[https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk\\_besser-bauen-in-der-mitte.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk_besser-bauen-in-der-mitte.pdf)

- 200 Personen brauchen im Einfamilienhaus ca. 40.000 m<sup>2</sup> Fläche.
- In kleineren Mehrfamilienhäusern mit 3-4 Wohnungen ist es weniger als ein Drittel davon.
- Im Wohnblock ist es nur etwa ein Siebtel. Frei werdender Platz kann für Kleingärten genutzt werden.

# Wohnalternativen sparen Heizenergie und schützen das Klima

Szenarienrechnung für drei Bevölkerungsgruppen:

- Seniorinnen und Senioren mit großen Wohnflächen
- Menschen kurz vor dem Eintritt ins Rentenalter und
- Haushalte mit erwachsenen Kindern im Haushalt



- Eine Reduktion der mittleren Pro-Kopf-Wohnfläche spart Heizenergie
- In den drei Bevölkerungsgruppen sind es 20 bis 60 TWh pro Jahr bis 2030
- Je stärker die Pro-Kopf-Wohnfläche gesenkt werden kann, desto mehr Heizenergie wird gespart
- Gilt nur für die betrachteten Gruppen
- Zusätzlich erfolgt eine Minderung des Energie- und Ressourcenverbrauchs durch vermiedenen Neubau

# Wohnalternativen beleben Orte



Das Mehrgenerationenhaus „Alte Kelterei“, Arnshain, öffnet sich mit einem Kelterei-Café, Offenen Garten und Veranstaltungen – hier „Adventszauber“ – in den Ort.

Quelle: <https://wohnprojekt-arnshain.de/aktuelles/>  
 Bildquelle: <https://wohnprojekt-arnshain.de/2022-11-adventszauber-presse/>

Die Wohngenossenschaft WoGeBe in Trier kombiniert eine Wohnanlage für unterschiedliche Zielgruppen mit Nachbarschaftscafé, -büro und dem für die Nachbarschaft offenen Gemeinschaftsraum „Altes Waschhaus“.

Quelle: <https://wogebe.de/wir.html>  
 Bildquelle: <https://wogebe.de/thyrsus/einrichtungen.html>



Der Verein „W.I.R. e.V.“ in Dortmund entwickelt Wohnprojekte, die vielfältige Angebote im Quartier machen: vom Bau eines Boule-Platzes über Quartiersfeste bis zum „Lebendigen Adventskalender“.

Quelle: <https://www.wir-dortmund.de/wasmachenwir.html>  
 Bildquelle: <https://www.wir-dortmund.de/picbox.html?src=.:wirprojekte/wir2/wir2-03.jpg&alt=Bild-Wir2-Projekt-Kaffeetrinken-im-Garten>



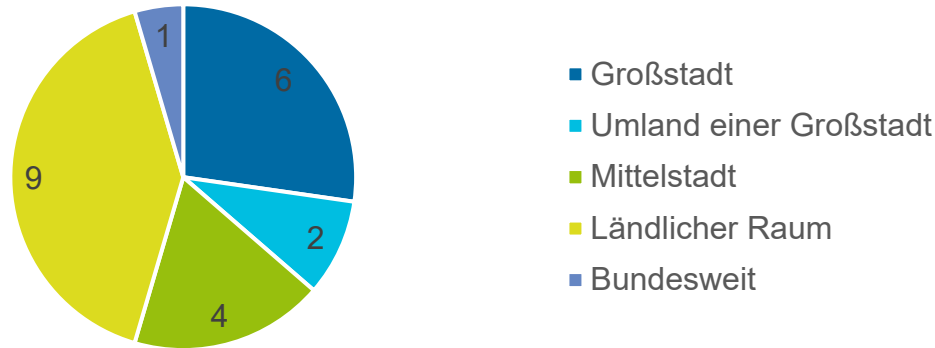
# Umsetzungschancen

Würden Hauseigentümer\*innen die Alternativen umsetzen?

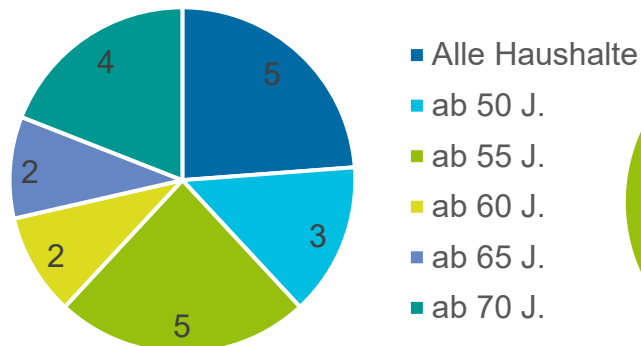
# Wie möchten Menschen im Alter wohnen?

## Eine Auswertung von 21 Umfragen

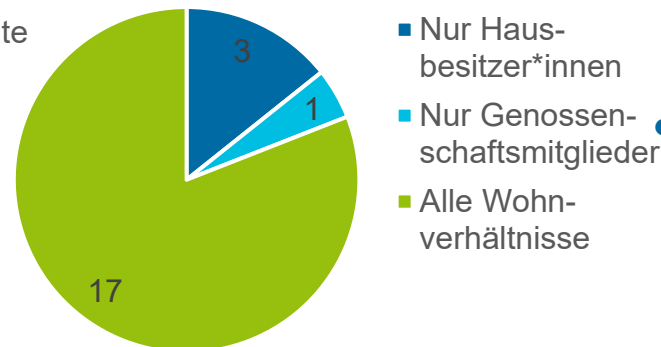
Regiontyp, in dem die Befragten wohnen



Alter der Befragten



Wohnverhältnis



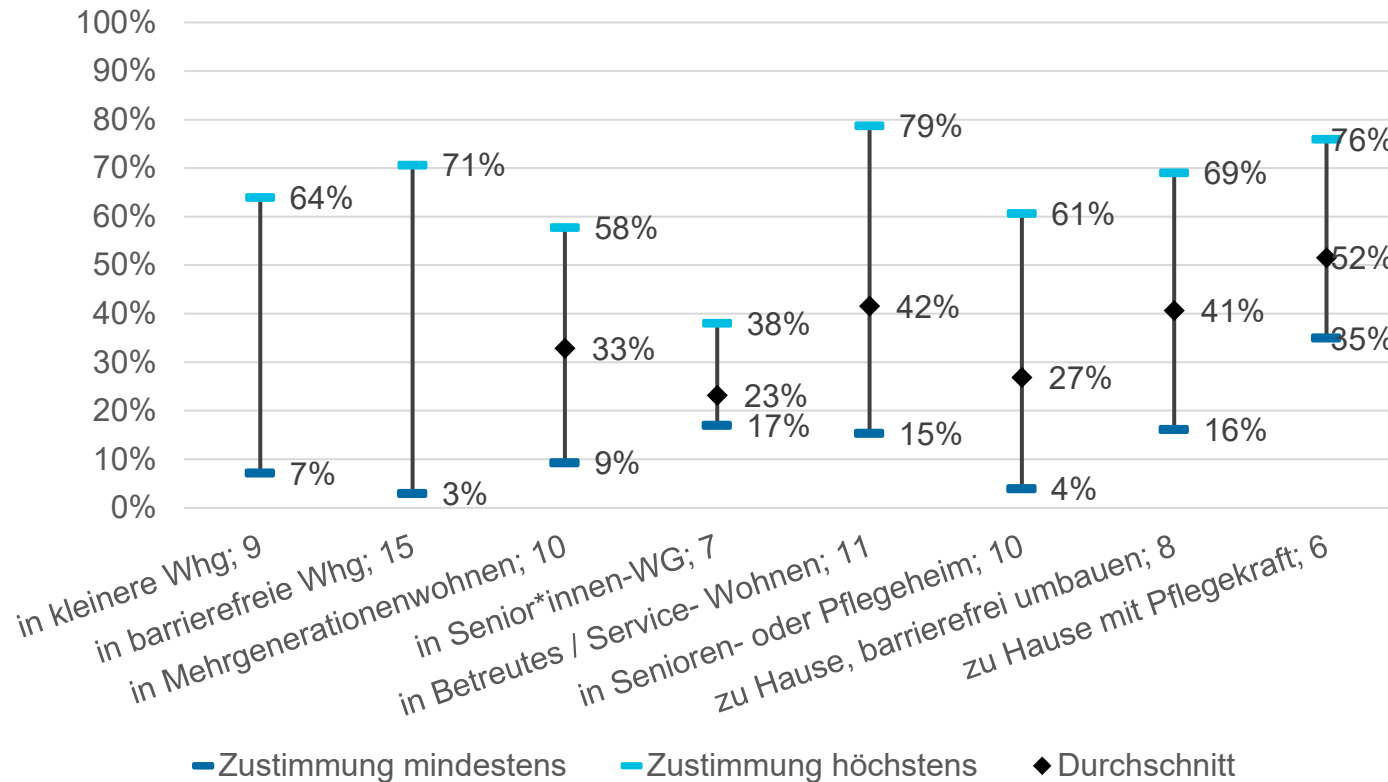
Quelle: Eigene Darstellung, Auswertung von 21 Umfragen, Öko-Institut 2022

- Das Öko-Institut hat 21 Umfragen zum Thema „Wohnen im Alter“ aus den Jahren 2010-2022 ausgewertet.
- Zwischen 42 und 2434 Menschen wurden befragt; im Durchschnitt 484.
- Befragt wurden Menschen in verschiedenen Regionstypen, am häufigsten im ländlichen Raum).<sup>1</sup>
- Die meisten Umfragen richteten sich an Menschen in der Nachfamilienphase.
- Die meisten Umfragen bezogen alle Wohnverhältnisse (Miete / Eigentum, Haus / Wohnung) mit ein. In kleinen Gemeinden bedeutet das oft über 90% Hauseigentümer\*innen.

<sup>1</sup>Zwei Umfragen umfassten unterschiedliche Regionstypen, daher ist die Summe größer als 21.

# Viele Menschen können sich einen Umzug vorstellen.

Anteil der Menschen, die sich einen Umzug vorstellen können:  
Antworten „ja“, „voll und ganz“ oder „eher ja“



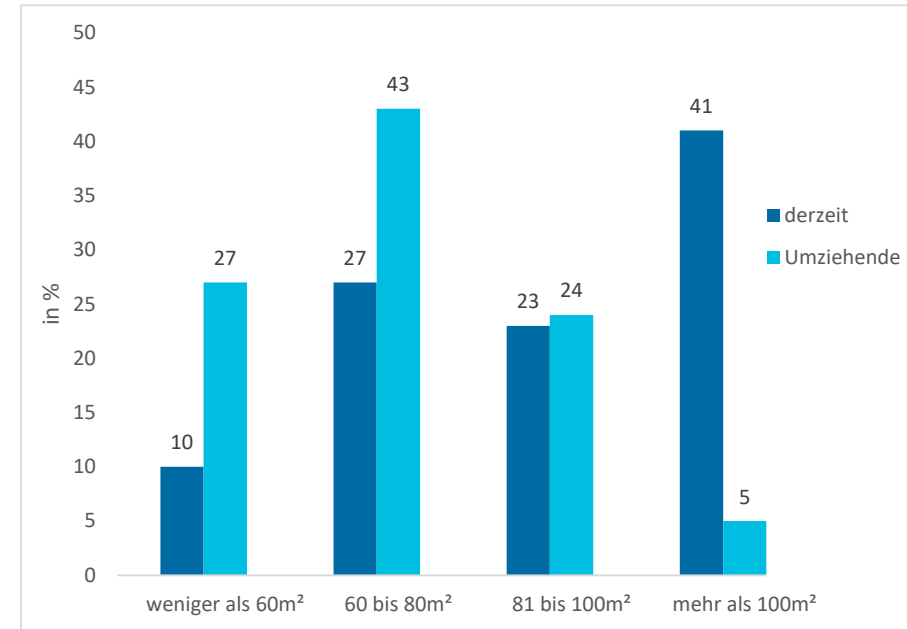
Quelle: Eigene Darstellung, Auswertung von 21 Umfragen, Öko-Institut 2022. Die Zahlen hinter den verschiedenen Möglichkeiten geben an, wie viele Umfragen sich mit dieser Möglichkeit befasst haben.

- Obwohl noch immer die meisten Menschen am liebsten zu Hause bleiben wollen, können sich große Teile einen Umzug vorstellen.
- Die geringste Zustimmung finden Aussagen, die nach konkreten Plänen fragen (z.B. „Planen Sie in der nächsten Zeit umzuziehen?“)
- Die höchste Zustimmung finden allgemeine Statements (z.B. „Diese Möglichkeit kann ich mir vorstellen.“)
- Außerdem ist die Zustimmung höher, wenn nicht nur „ja“ oder „nein“, sondern auch „eher / eventuell“ geantwortet werden kann.
- (nicht abgebildet): „Junge Alte“ können sich einen Umzug eher vorstellen als Hochbetagte.



# Viele Menschen wären mit kleinerem Wohnraum zufrieden

- Die gewünschte zukünftige Wohnfläche ist in der Regel geringer als die momentane.
- In fünf Umfragen beträgt die am häufigsten gewünschte Wohnfläche zwischen 60 und 80 qm.
- In vier Umfragen beträgt die durchschnittliche gewünschte Wohnfläche 71 qm.
- In fünf Umfragen beträgt die am häufigsten gewünschte Zimmerzahl drei.



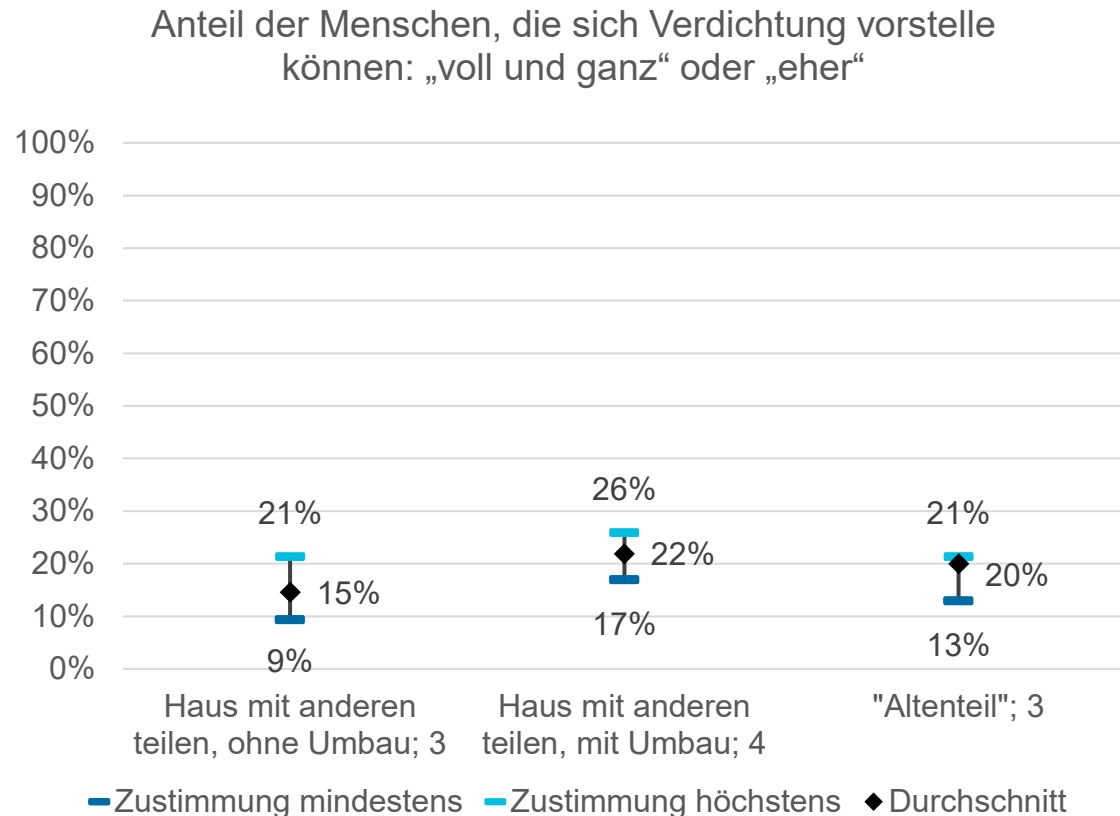
## Beispiel: Aktuelle Wohnfläche und gewünschte Wohnfläche von Umziehenden in Hameln, 2015

Basis: 915 Befragte. Eigene Darstellung auf Grundlage von:  
[https://www.hameln.de/fileadmin/media/Dokumente/Abt. 41 Stadtentwicklung und Planung /3221-befragung-wohnen-im-alter-2015.pdf](https://www.hameln.de/fileadmin/media/Dokumente/Abt._41_Stadtentwicklung_und_Planung/3221-befragung-wohnen-im-alter-2015.pdf)

Quelle: Eigene Darstellung, Auswertung von 21 Umfragen, Öko-Institut, 2022.

- Wohnfläche zwischen 60 und 80 qm: Basis: 5 Umfragen mit zwischen 43 und 915 Befragten, in Orten zwischen 6388 und 102.355 Einwohnern\*innen, in ländlichen Raum, Mittelstädten und Großstädten, zwischen 2015 und 2021. Gefragt wurde nach Wohnflächenspannen.
- Wohnfläche 71 qm: Basis: Vier identische Umfragen mit zwischen 43 und 275 Befragten, in Orten des ländlichen Raums zwischen 3300 und 9274 und Einwohner\*innen, zwischen 2015 und 2016. Gefragt wurde nach der genauen gewünschten Wohnfläche.
- Drei Zimmer: Basis: Fünf Umfragen mit zwischen 341 und 759 Befragten, in Orten zwischen 5.308 und 619.294 Einwohner\*innen in ländlichen, mittelstädtischen, sowie Großstadt-Regionen, zwischen 2010 und 2021. Gefragt wurde nach gewünschter Zahl der Zimmer.

## Einige können sich vorstellen, zu verdichten.



Quelle: Eigene Darstellung, Auswertung von 21 Umfragen, Öko-Institut, 2022..  
 Basis: 4 Umfragen mit zwischen 42 und 2434 Befragten, in Orten zwischen 18.322 und über einer Million Einwohnern\*innen, im ländlichen Raum, Mittelstädten Großstädten und im Umland von Großstädten, zwischen 2018 und 2022.

- Zwischen 9 und 21% können sich vorstellen, ohne Umbau andere Menschen in ihr Haus mit aufzunehmen.
- Zwischen 17 und 26% können sich vorstellen, mit Umbau andere Menschen in ihr Haus mit aufzunehmen.
- Zwischen 13 und 21% können sich vorstellen, in ein neues kleineres Gebäude auf dem Grundstück („Altenteil“) zu ziehen.
- (nicht abgebildet): Die höchste Zustimmung finden Optionen, wo Verwandte oder Freunde das Haus (mit) nutzen.
- Insgesamt wurden diese Möglichkeiten noch selten untersucht.



# Umsetzungsbedingungen

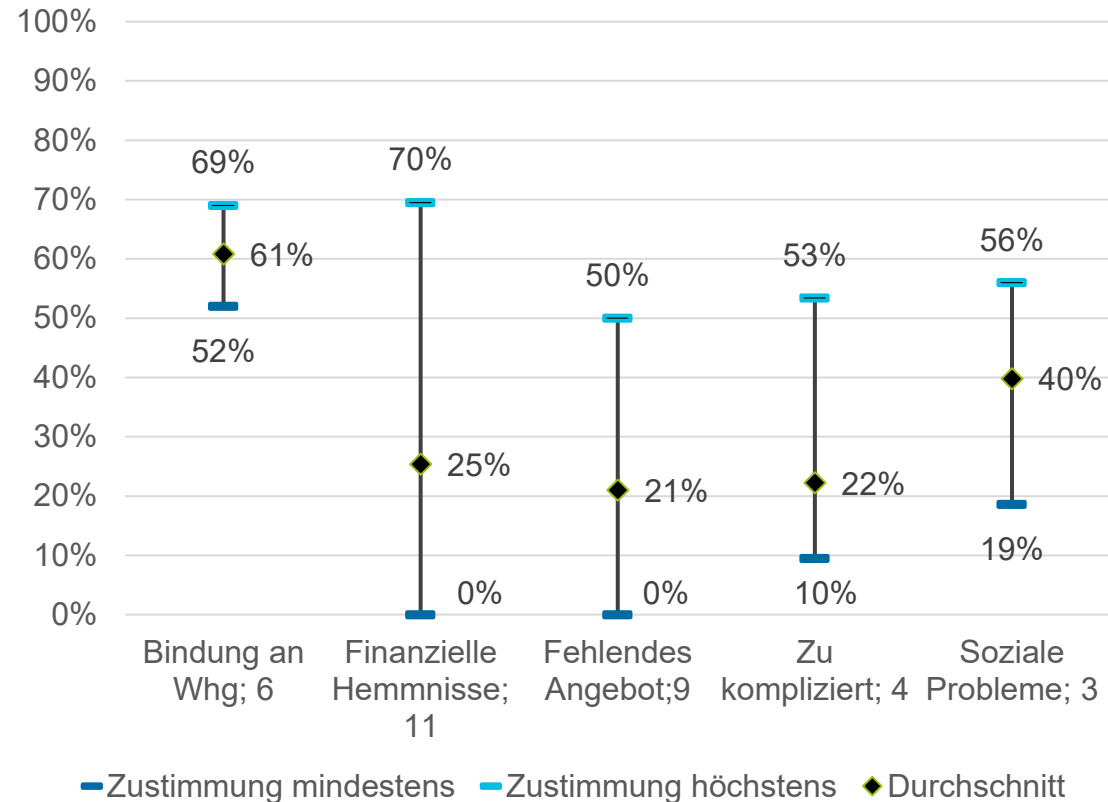
Wünsche, Bedürfnisse und Hemmnisse



Wohnalternativen sind akzeptabel – aber kein Selbstläufer.  
Es gibt Voraussetzungen und Hemmnisse.

# Hemmnisse für eine Veränderung der Wohnsituation

Hemmnisse für eine Veränderung der Wohnsituation:  
Antworten „ja“, „voll und ganz“ oder „eher“

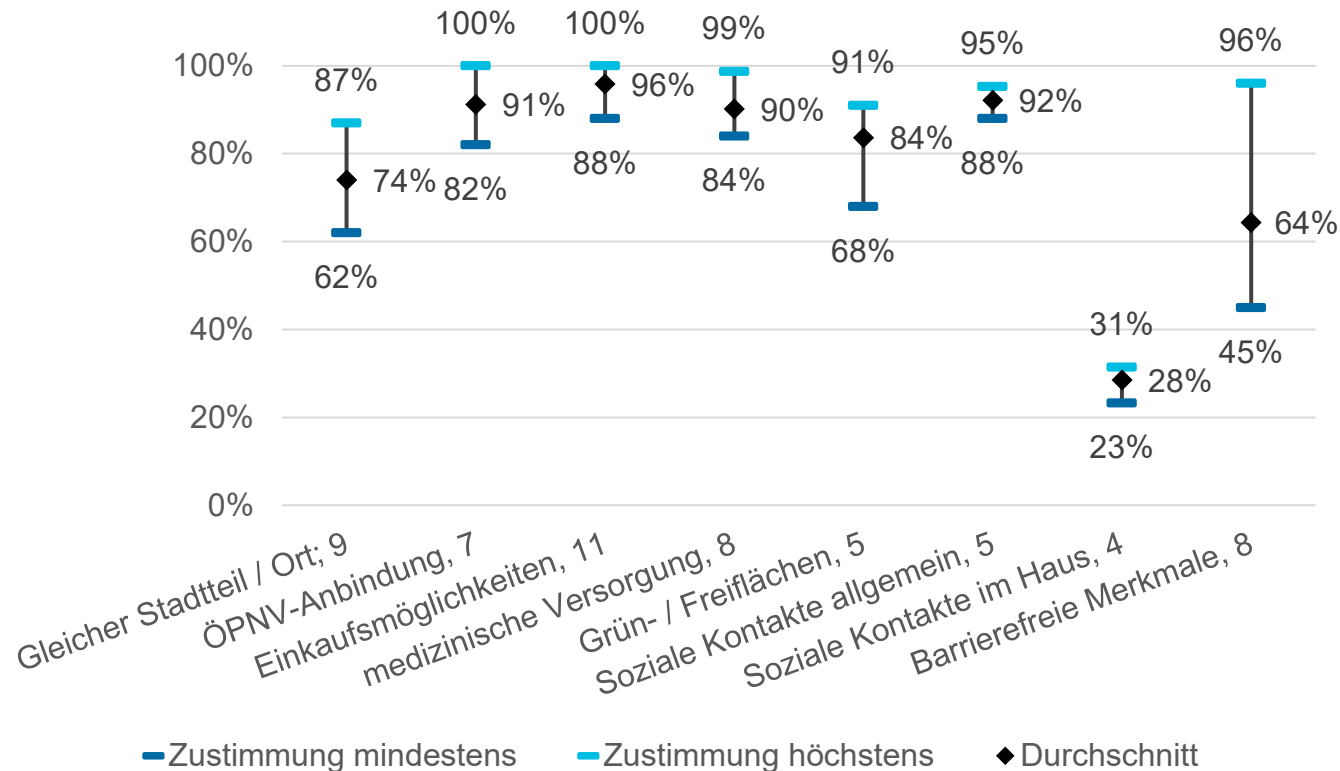


Quelle: Eigene Darstellung, Auswertung von 21 Umfragen, Öko-Institut 2022

- Die meisten Befragten fühlen sich sehr an ihre Wohnung oder ihr Haus gebunden.
- Ob und welche anderen Hemmnisse bestehen, variiert sehr stark. Es hängt von der Region ab, aber auch davon, was genau gefragt wird.
  - **Finanzielle Hemmnisse** umfassen zum Beispiel Investitionskosten, Kosten der neuen Wohnung oder Umzugskosten.
  - Mit „**Angebot**“ kann zum Beispiel ein Angebot an „Wohnungen“, „geeigneten“ Wohnungen“ oder „geeigneten Wohnungen am Ort“ gemeint sein.
  - Aus verschiedenen Gründen kann eine Veränderung **zu kompliziert** sein: fehlendes Wissen, hoher Aufwand, Überforderung.
  - Besonders beim Teilen der Wohnung mit anderen werden **soziale Probleme** gesehen: etwa fehlende Privatheit, Konflikte oder nicht vertrauenswürdige Mieter\*innen.

## Fokus: Angebot an geeigneten Wohnungen

Wichtige Merkmale der Wohnung und Umgebung:  
Antworten „ja“, „sehr wichtig“ und „wichtig“



Quelle: Eigene Darstellung, Auswertung von 21 Umfragen, Öko-Institut 2022. Die Zahlen hinter den verschiedenen Merkmalen geben an, wie viele Umfragen sich mit diesem Merkmal befasst haben.

- Einer großen Mehrheit ist es wichtig, im gleichen Stadtteil oder Ort zu bleiben.
- Zugleich sind Versorgungsmöglichkeiten, ÖPNV-Anbindung und Grün- und Freiflächen sowie soziale Kontakte fast allen Menschen wichtig.
- Barrierefreiheit ist ebenfalls dem Großteil wichtig. Konkrete Merkmale wie „Aufzug“ oder „barrierefreies Bad“ erhalten dabei mehr Zustimmung als das allgemeine Merkmal „Barrierefreiheit“.
- Nicht immer gibt es im gleichen Stadtteil oder Ort Wohnungen mit den gewünschten Merkmalen.

## Fokus: Finanzielle Hemmnisse

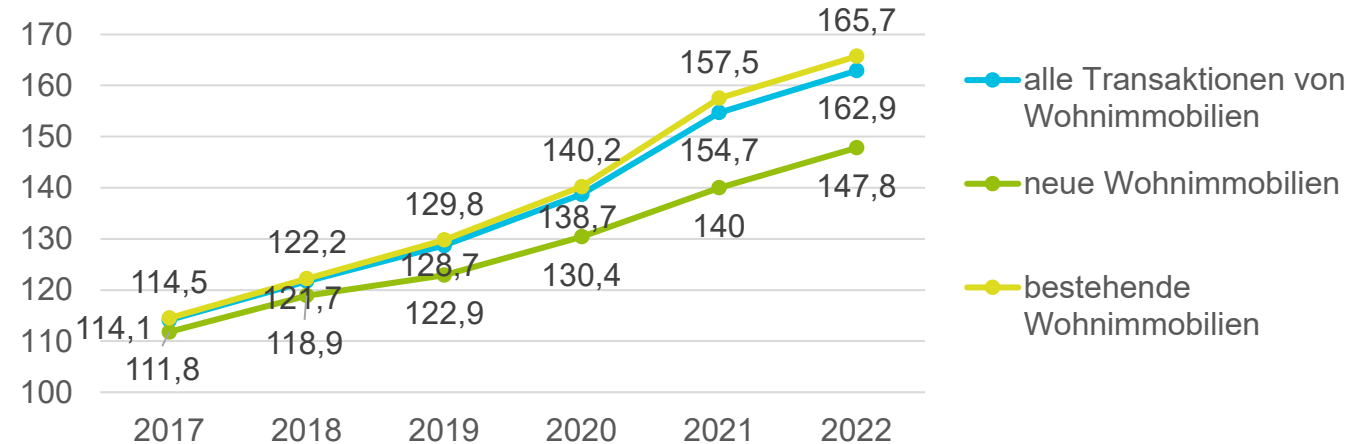
### Hemmnisse für einen Umzug:

- Das abbezahlte Haus ermöglicht günstiges Wohnen im Alter.
- Der Verkaufserlös deckt nicht unbedingt die Kosten einer neuen Wohnung
  - In vielen Regionen hohe Neubaupreise
  - Überschätzung des Wertes der Alt-Immobilie
  - Sanierungsbedürftigkeit der Alt-Immobilie schreckt Käufer\*innen ab und drückt Verkaufserlös

### Hemmnisse für Umbau, Gebäudeteilung

- Hoher Investitionsbedarf, niedrige Liquidität
- Fördermöglichkeiten vorhanden, aber versteckt

Immobilienpreisindizes (2015=100)



Quelle: Eigene Darstellung mit Daten des Statistischen Bundesamts, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/Haeuserpreise-Bauland.html#241692>

#### – Nichtwohnflächen umwidmen, Wohnflächen erweitern oder teilen

Wir fördern den Umbau zu barrierearmen Wohnflächen

- aus beheizten Nichtwohnflächen, z. B. Gewerbeflächen (Umwidmung)
- aus unbeheizten Räumen, z. B. dem Dachgeschoss (Wohnflächenerweiterung)
- durch Wohnflächenteilung (Grundrissänderung) in einem bestehenden Wohngebäude, sofern dadurch eine neue barrierearme Wohneinheit entsteht

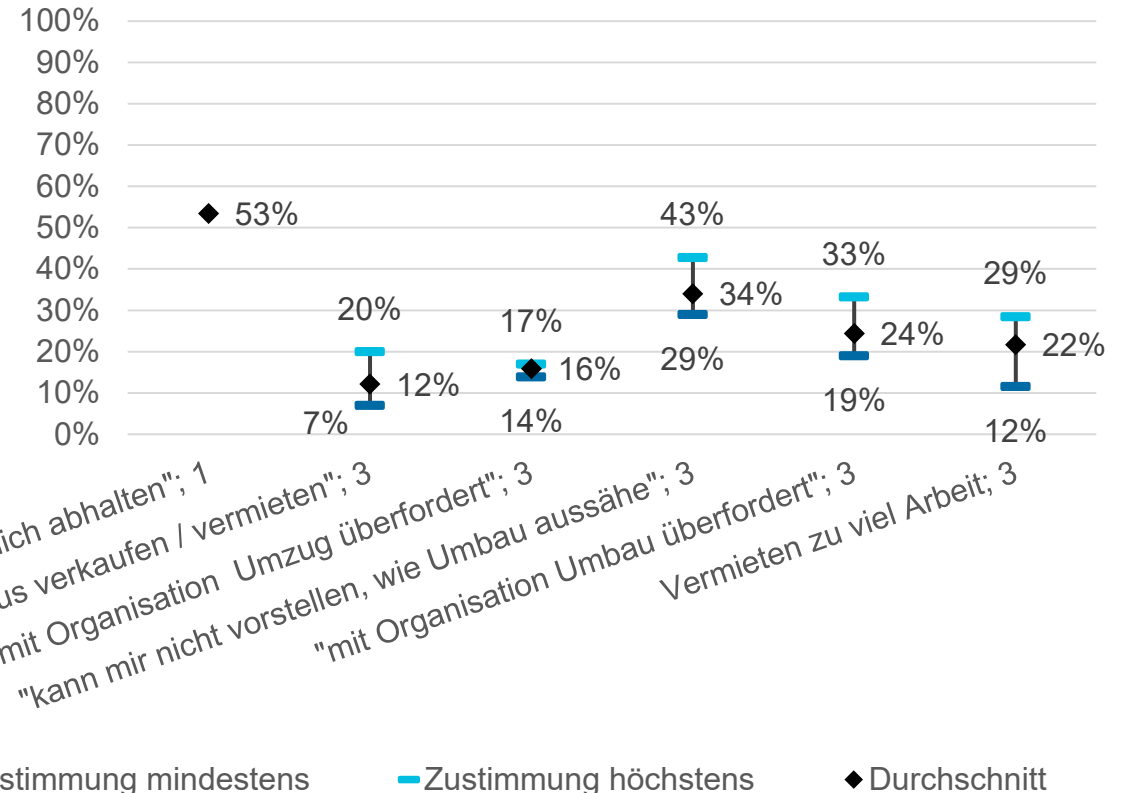
Quelle: Förderprogramm der KfW; [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-\(159\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-(159)) . Die Fördermöglichkeit zur Wohnungsteilung erscheint auf einer Unter-Unterseite unter „Barriere reduzieren“

# Fokus: Zu kompliziert

## Befragungsergebnisse aus Umfragen

- Eine Umfrage erfragt den Aufwand allgemein: 53% finden den Aufwand zu hoch
- Drei Umfragen mit gleichlautenden Fragen erfassen verschiedene Detailaspekte. Besonders schwierig erscheint es, sich vorzustellen, wie ein Umbau konkret aussehen könnte.

Änderungen sind zu kompliziert: Antworten „ja“, voll und ganz“ oder „eher“



- „Persönlicher Aufwand“: Eine Umfrage in einer Großstadt, 2022, 522 Befragte
- Übrige Aspekte: Drei Umfragen mit gleichlautenden Fragen, 2018 im ländlichen Raum, 341 Befragte, 2021 in einer Großstadt, 42 Befragte, und 2022 im Umland einer Großstadt ,43 Befragte.

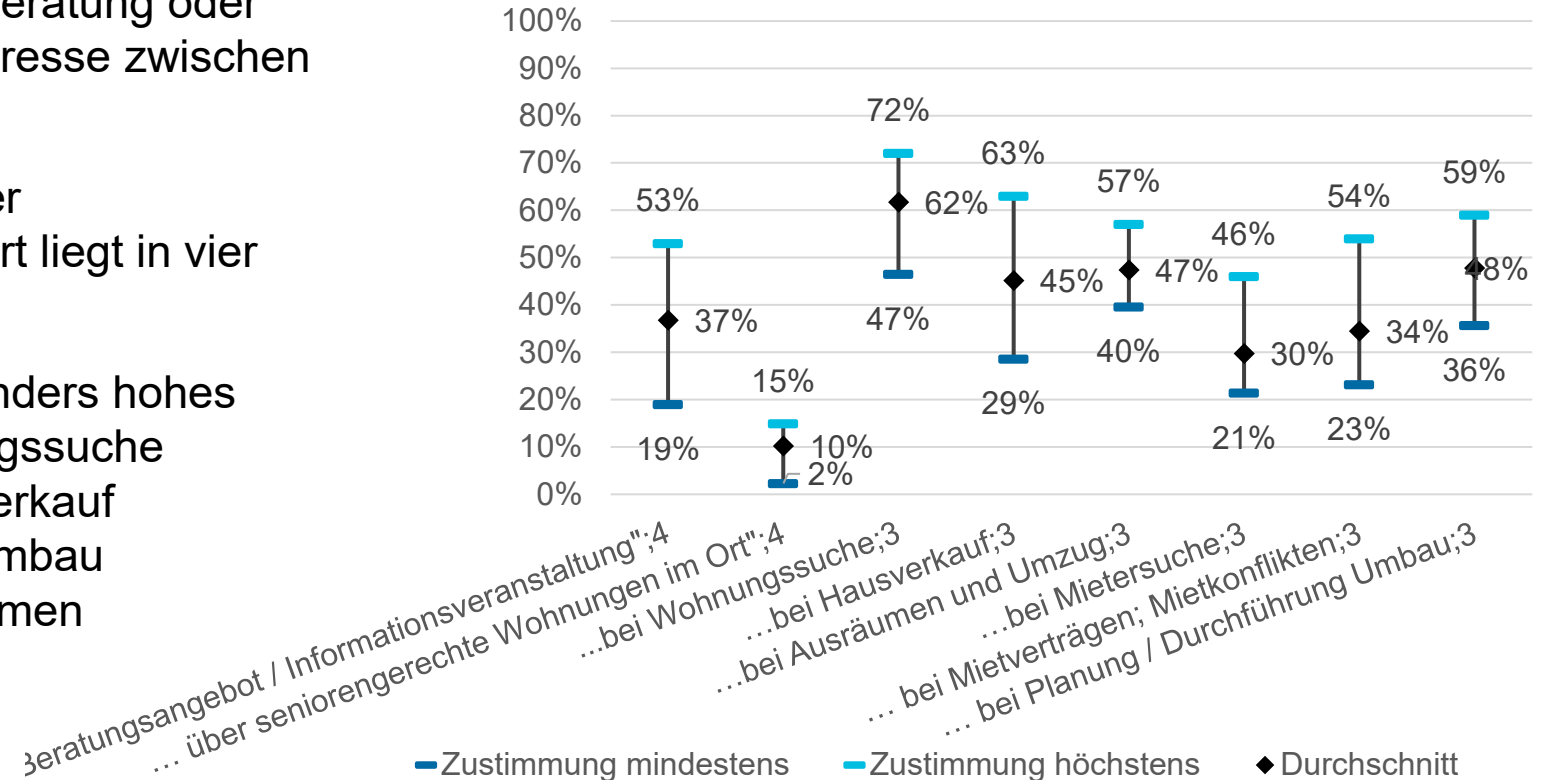


# Wunsch nach Beratungs- und Unterstützungsangeboten

## Befragungsergebnisse aus Umfragen

- Allgemein nach dem Interesse an Beratung oder Information gefragt, variiert das Interesse zwischen 19% und 53%
- Das Interesse an Informationen über seniorengeeignete Wohnungen im Ort liegt in vier Umfragen bei 2 bis 15%.
- In anderen Umfragen besteht besonders hohes Interesse an Hilfen bei der Wohnungssuche (47 bis 72%), Beratung zum Hausverkauf (29 bis 63%), Beratung zum Hausumbau (36 bis 59%) und Hilfe beim Ausräumen und Umzug (40 bis 57%).

Wunsch nach Beratungs- und Unterstützungsangeboten: Antworten „ja“ oder „eventuell“



- „Beratungsangebot“ oder „Informationsveranstaltung“ allgemein: Vier Umfragen im ländlichen Raum, einer Mittelstadt und einer Großstadt zwischen 2012 und 2021, 78 bis 2434 Befragte
- Info über seniorengeeignete Wohnungen am Ort: Vier identische Umfragen, 43 bis 275 Befragte, Orte des ländlichen Raums zwischen 3300 und 9274 und Einwohner\*innen, 2015 bis 2016
- Übrige Aspekte: Drei Umfragen mit gleichlautenden Fragen, 2018 im ländlichen Raum, 341 Befragte, 2021 in einer Großstadt, 42 Befragte, und 2022 im Umland einer Großstadt ,43 Befragte.

# Umsetzungsbedingungen herstellen

Was können Kommunen und Politik tun?



## Alternativen planen und bauen

## Beispiel: „Kastanienwäldchen“ in Wernigerode



- Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode
- Für Senior\*innenwohnen konzipiert
- Verdichtung (von 4-Raum zu 1-2 Raum), barrierefrei, ruhiges Wohnumfeld, Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen, gemeinsame Veranstaltungen

Quelle: <https://gww-wr.de/seniorenwohnungen/>

Bildquelle: <https://gww-wr.de/wp-content/uploads/image004.jpg>

# Beispiel: Innenentwicklungsstrategie „MetamorphHouse“ Region Fribourg, Schweiz



- Strategie zu sanfter Innenentwicklung und Umbauförderung
- Umsetzung über Kommunikation, Aufzeigen von konkreten Innenentwicklungspotenzials, Quartiergesprächen, Expertengruppen
- Rolle der Kommunen: Finanzierung Umsetzung der Strategie
- Ergebnisse: Sensibilisierung der Hauseigentümer\*innen, Aufzeigen konkretes Weiterbaupotenzial, Motivation Baureserven für Schaffung zusätzlicher Wohnungen zu nutzen

Quelle: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/metamorphouse.html>

Bildquelle: © VBS/DDPS

## Finanzieren helfen



Bildquelle: Nattanan Kanehanapat, Pixabay

# Handlungsmöglichkeiten

- Finanzierungsangebote lokaler Banken und Sparkassen zu Umbau und Tausch von Wohnungen und Häusern
- Förderprogramme für den Umbau – in den Bestand investieren
- Immobilienmarkt zügeln
  - Flächenentwicklung der Kommune aus eigener Hand – Kauf und Bebauung von Grundstücken durch die Kommune selbst
  - Vorausschauende Bodenpolitik betreiben – Vorkaufsrechte nutzen
  - Erbbaurecht nutzen
  - Genossenschaftsmodelle fördern – z.B. durch bevorzugte Vergabe an Genossenschaften, kommunale Wohnungsbaugenossenschaften
  - Ggf. Wohneigentum vergesellschaften

# Beispiel: Förderprogramm zur Umnutzung von Gebäuden – Gemeinde Neustetten



**Gemeinde Neustetten**

Landkreis Tübingen

## Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Neustetten für bauliche Maßnahmen im Innenbereich

### Vorbemerkung

Die Gemeinde Neustetten gewährt zur Stärkung der Innenbereiche für Investitionen, welche zur Erhaltung, Sanierung, Modernisierung, Erneuerung oder Umnutzung von Gebäuden aufgewendet werden, kommunale Zuschüsse im Rahmen dieses Förderprogrammes.

### 2. Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

#### 2.1 Erhaltung, Sanierung, Modernisierung, Erneuerung und Umnutzung von Gebäuden

Hierbei sind insbesondere folgende Maßnahmen förderfähig:

- Maßnahmen zur Erhaltung der Gebäudesubstanz  
Trockenlegung von Kellern und Sockel, Erneuerung von Dächern und Fassaden, Erneuerung von Installationen (Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung)
- Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung von Gebäuden  
Verbesserung des Wärmeschutzes zur Einsparung von Energie durch Dämmung von Decken, Dach und Wänden; Einbau neuer Fenster, Be-/Entlüftung, Verbesserung des Wohnungszuschnitts, Einbau einer Heizung (neue Heizung oder Modernisierung veralteter Heizung) und der Heizungsregelung
- Maßnahmen zur Umnutzung von Gebäuden  
Schaffung von Wohnraum





## Beispiel: Jung kauft alt - Kommunale Förderprogramme



- Kommunale Förderprogramme, um Verkauf von Altbau zu unterstützen
- Rolle der Kommunen: Zuschüsse für Altbaugutachten und Erwerb von alten Wohnhäusern
- Ergebnisse:
  - Bundesweit 119 Gemeinden
  - Durchschnittliche Fördersumme je Haushalt zwischen 4000-5000€



Leitbilder reflektieren – nach Bedürfnissen fragen

# LebensRäume - Orientierungsberatung zum Wohnen im Alter

## Ergebnisse der Evaluation

Auswertung von 34 Beratungen im Kreis Steinfurt

### Inhaltliche Befunde

- Beratene haben **hohes Interesse** am Thema
- Manche beschäftigen sich **erstmalig** damit
- Beratene sind **dankbar**, über Alternativen zum Pflegeheim nachdenken zu können
- Beratene sind **offen** für neue Wohnformen / Gemeinschaftswohnen

### Methodische Befunde

- **Spielerische Methode** (Karten legen zu Wohnwünschen) wurde sehr gut angenommen
- **Hausbegehung** lieferte wichtige Anknüpfungspunkte
- **Architekt\*innen** als Beratende gut geeignet
- Hoher **Bedarf an konkretem Follow-Up** und praktischer Unterstützung – sonst versandet der Impuls



Quelle: Jutta Deffner, Tanja Kenkmann: Zentrale Ergebnisse aus der Evaluation der Orientierungsberatungen „Neue Ideen für das Wohnen im Alter“, Präsentation auf der LebensRäume-Abschlussveranstaltung, 11.12.2020. Bildquelle: [https://www.oeko.de/service/download/200909\\_ISOEO\\_LebensR%C3%A4ume\\_Master\\_2.mp4](https://www.oeko.de/service/download/200909_ISOEO_LebensR%C3%A4ume_Master_2.mp4)



**Konkrete Beratungsangebote und Follow-Up bereitstellen**

## Beispiel: „Kleiner Wohnen – besser wohnen“ in Freiburg



[www.earf.de/kleiner-besser-wohnen](http://www.earf.de/kleiner-besser-wohnen)

- Kostenfreie, individuelle Beratungen zur baulichen und finanziellen Umsetzung von flächensparenden Wohnalternativen im Eigenheim
- Rolle der Kommunen: Durchführung durch kommunale Energieagentur (hier: Energieagentur Regio Freiburg, Stadt Freiburg ist Gesellschafterin), Kampagnenpartner

Link und (Bild-)Quelle: <https://energieagentur-regio-freiburg.eu/kleiner-besser-wohnen/>

## Beispiel: Wohnraumagentur in Göttingen



- Kommunales Beratungsangebot der Wohnraumagentur zur Umsetzung gemeinschaftlicher und flächensparender Wohnformen
  - FreiRaum: Beratung zu Umzug, Umbau, Untervermietung
  - RaumPlan: Architektonische Beratung zum flächensparenden Wohnen
  - ProjektRaum: Orientierungsberatung für Wohninitiativen
  - WerkRaum: Fachberatung für Wohninitiativen
- Rolle der Kommune: Bereitstellung von kostenfreien Beratungsangeboten

Link und (Bild-)Quelle: <https://goe.de/wohnraumagentur>

MAKE  
THINGS  
HAPPEN

Vermitteln

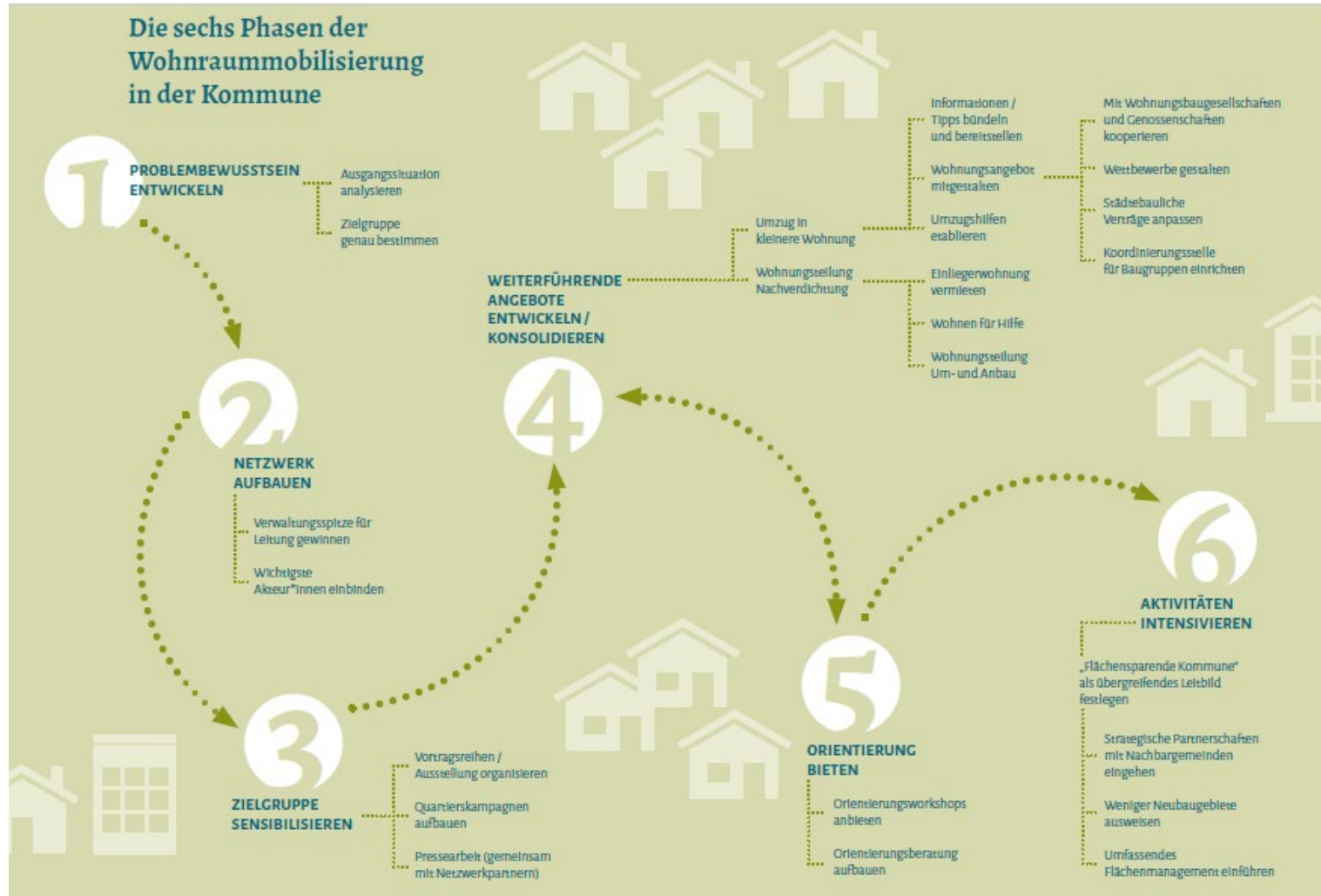
## Beispiel: RaumTeiler in Oberkirch, Baden-Württemberg



- Vernetzung von Wohnraumsuchenden und Vermietern
- Rolle der Kommunen: Ansprechpartner\*in in der Stadtverwaltung vor, während und nach Abschluss des Mietvertrags, Vernetzung mit lokalen ehrenamtlichen Netzwerken
- Ergebnisse:
  - 32 Vermittlungen innerhalb von 2 Jahren



# Ganzheitliches Konzept Wohnraummobilisierung in der Kommune



# Quellen für gute Beispiele

Bauen:

- Region Fribourg, Schweiz: [Innenentwicklungsstrategie „MetamorpHouse“](#)
- [Stiftung Trias](#) (hier Kastanienwäldchen und andere Beispiele)

Finanzieren:

- [Förderprogramm](#) Gemeinde Neustetten
- Jung kauft alt: [Kommunale Förderprogramme](#)
- Förderkredit der [KfW](#)

# Quellen für gute Beispiele

Leitbilder reflektieren, orientieren, sensibilisieren:

- Orientierungsberatung in „LebensRäume“, Kreis Steinfurt: [Unterlagen](#); [Erklärfilm](#)
- [Veranstaltungsreihe „Wie wollen wir in Zukunft wohnen“](#), Projekt OptiWohn, Köln

Konkret beraten:

- [Wohnraumagentur](#) in Göttingen
- Architekturberatung in Tübingen: [„Haben Sie noch Platz“?](#)
- [„Aus alt mach 2“](#) in Bodnegg
- [Kleiner Wohnen – besser Wohnen](#) in Freiburg

Vermitteln

- Baden-Württemberg: [RaumTeiler](#) (Oberkirch und viele andere Kommunen)
- Jung kauft alt: [Beraternetzwerk](#)

## Autorinnen der Präsentation und Kontakt

**Dr. Corinna Fischer**

**Tanja Kenkmann**

**Daniela Gargya**

**Öko-Institut e.V.**

Geschäftsstelle Freiburg

Postfach 17 71

79017 Freiburg

Bei Fragen etc. wenden Sie sich bitte an:

Tanja Kenkmann

Telefon: +49 761 45295-263

E-Mail: [t.kenkmann@oeko.de](mailto:t.kenkmann@oeko.de)



Weiterführende Informationen:  
<http://oeko.de/lebensraeume>