

Wider den „verdeckten Leerstand“

Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern

Die Wohnfläche pro Kopf ist in (West-)Deutschland seit 1950 kontinuierlich gestiegen – allein zwischen 1995 und 2017 von 36,0 auf 45,1 m². Einen wesentlichen Anteil daran hat das Eigenheim. Im Jahr 2018 besaßen knapp 14,5 Mio. Haushalte (36 %) ein- oder Zweifamilienhaus. Allein 2017 wurden 86.440 neue Ein- und 9.754 Zweifamilienhäuser fertiggestellt. Sie hatten im Schnitt 145,36 m² Wohnfläche. Allerdings werden 60 % der bestehenden Eigenheime von Ein- oder Zweipersonenhaushalten bewohnt. Daraus ergibt sich in diesem Sektor eine besonders hohe Wohnfläche pro Kopf – 61,4 m² in Zweipersonenhaushalten, 107,6 m² in Einpersonenhaushalten (eigene Berechnungen nach Stat. Bundesamt 2018, 2019a, 2019b).

Mit dieser Entwicklung sind verschiedene Problematiken verbunden:

- ▀ **Flächenverbrauch:** Der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche betrug 2014 bis 2017 durchschnittlich noch 58 ha pro Tag. Das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, das 2030 erreicht werden soll, liegt jedoch bei 30 ha pro Tag (Statistisches Bundesamt 2019c).
- ▀ **Klimaschutz:** Eine verbesserte Gebäudeenergieeffizienz ermöglicht Energieeinsparungen, doch werden diese durch die wachsende Wohnflächeninanspruchnahme aufgezehrt. Während der temperaturbereinigte Heizenergiebedarf pro Quadratmeter in Wohngebäuden zwischen 1995 und 2015 um 29 % gesenkt wurde (von 189 auf 134 kWh/m²), sank der Wärmeenergieverbrauch der Wohngebäude nur um 11 % (von 555 auf 492 TWh/Jahr) (eigene Berechnungen).
- ▀ **Daseinsvorsorge:** In vielen Siedlungsgebieten dünnt die Bevölkerung aus; Einrichtungen der Nahversorgung schließen, da Einwohnerzahl und Kaufkraft sinken. Gerade in ländlich peripheren Regionen entstehen an den Ortsrändern Neubaugebiete, um über die vermeintlich attraktiven Neubauflächen neue Bewohnerinnen und Bewohner anzuziehen. Diese Gebiete benötigen neue Infrastruktur und bringen Erschließungskosten mit sich.

Ein möglicher Ansatzpunkt ist die Beobachtung, dass es sich bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten meist um Menschen in der Nachfamilienphase handelt, die nach dem Auszug der Kinder im Eigenheim verbleiben. Nicht immer handelt es sich um eine bewusste Wahl, sondern vielmehr um einen biografischen Effekt. Eine Auseinandersetzung mit der eigenen Wohnsituation und der persönlichen Bindung an das Eigenheim sowie die Schaffung bedürfnisgerechter Alternativen könnten dazu führen, dass vermehrt Optionen wie Umzug, Hausteilung oder (Unter-)Vermietung von Teilen des Hauses realisiert werden. Vorhandener Wohnraum würde somit bedürfnisgerechter und effizienter genutzt: Große Häuser stünden Familien zur Verfügung, durch die Vermietung von Einliegerwohnungen würde das

gerade in ländlichen Gebieten knappe Angebot kleinerer Wohnungen verbessert. Innenentwicklung würde gegenüber der Außenentwicklung gestärkt. Die Belebung von Nachbarschaften könnte sozialer Isolation und Vereinsamung entgegenwirken.

„LebensRäume“ im Kreis Steinfurt

Das Projekt „LebensRäume“ hatte zum Ziel, im Kreis Steinfurt Instrumente zu erproben und zu evaluieren, die eine bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung fördern. Partner in dem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten transdisziplinären Forschungsprojekt in der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“ sind das Öko-Institut e. V. (Projektleitung), das Amt für Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Kreis Steinfurt (mit dem Verein energieland 2050 e. V. als Umsetzungspartner), das ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung und als Unterauftragnehmer das ifeu-Institut für Energie und Umwelt. Der Kreis Steinfurt ist ein ländlich geprägter Kreis im Münsterland mit knapp 450.000 Einwohnern in 24 Städten und Gemeinden. 72 % aller Gebäude sind Einfamilienhäuser. In sechs näher analysierten Kommunen sind zwischen 20 und 25 % aller Haushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte mit großen Wohnflächen (über 80 m² im Einpersonenhaushalt oder über 120 m² im Zweipersonenhaushalt). Damit bot der Kreis Steinfurt gute Voraussetzungen, um zu untersuchen, wie Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer für das Thema „verdeckter Leerstand“ und einen sparsamen Umgang mit Wohnfläche sensibilisiert werden können.

Anders wohnen im Alter: Chancen und Hemmnisse

In Literaturrecherchen und Gesprächen mit Expertinnen und Experten konnten mögliche Motive, aber auch Hemmnisse für eine Veränderung der Wohnsituation bei älteren Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern (ab 55 Jahren) identifiziert werden (Kenkmann et al. 2019). Für eine Veränderung der Wohnsituation im Alter spricht unter anderem, dass ein Umzug es ermöglichen könnte, eine besser an die eigenen Bedürfnisse angepasste oder günstiger gelegene Wohnung zu beziehen. Auch könnte man näher zu Kindern oder Bekannten ziehen. Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt bietet Geselligkeit und die gemeinsame Nutzung von Räumen und Einrichtungen, die einem individuell nicht zur Verfügung stehen. Hausteilung und (Teil-)Vermietung können Einnahmen generieren und der Einsamkeit entgegenwirken.

Erschwert wird die Anpassung der Wohnsituation im Alter jedoch dadurch, dass es meist keinen Anlass gibt, sich mit der eigenen Wohnsituation zu beschäftigen, sofern keine gesundheitlichen Einschränkungen bestehen. Aber wer

grundsätzlich an Veränderungen interessiert ist, sieht sich vielfältigen Hemmnissen gegenüber. Eine neue Wohnung kann so teuer sein, dass die Kosten nicht durch die Einnahmen aus dem Verkauf des alten Hauses finanziert werden können. Oder es fehlt überhaupt an geeigneten altengerechten Wohnungen – insbesondere wenn man in derselben Wohngegend bleiben möchte, denn viele Gemeinden im ländlichen Raum sind von homogener Einfamilienhausbebauung geprägt.

Motivation und Wohnwünsche: Empirische Ergebnisse

Um die Wohnsituation und Wohnwünsche sowie die Motive, Hemmnisse und Handlungsbereitschaft für eine Veränderung der eigenen Wohnsituation besser zu verstehen, wurde in „LebensRäume“ eine telefonische Erhebung durchgeführt: Befragt wurden Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer über 55 Jahre in Ein- oder Zweipersonenhaushalten – also potenzielle Verkäufer von Eigenheimen bzw. Vermieter von (Einlieger-)Wohnungen. Auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe in sechs Gemeinden des Kreises Steinfurt wurden 386 ältere Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer anhand eines standardisierten Fragebogens interviewt.

Hausteilung, Vermietung und Überlassung

Fast die Hälfte der Befragten bewertet ihr Haus als etwas oder viel zu groß. Ein akuter Wunsch, etwas zu verändern, lässt sich daraus aber nicht ableiten: Die große Mehrheit von 83 % hält ihr Haus für gut oder sehr gut geeignet für das Leben im Alter. Dennoch zeigt die Befragung zumindest, dass die Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer nicht unbedingt die gesamte Wohnfläche benötigen, denn rund die Hälfte der Befragten hat mindestens einen Raum, der nicht mehr genutzt wird.

Über 40 % der Befragten erklären, dass sie im Alter nicht alleine im Haus wohnen möchten. Somit könnte es attraktiv sein, Teile des Hauses zu vermieten oder anderen

„Und inwieweit treffen folgende Bedenken bezüglich Vermietung und eventuellem Umbau auf Sie zu?“



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

Abb. 1: Barrieren gegenüber Umbau/Vermietung (Quelle ISOE)

zu überlassen. Baulich wäre das häufig möglich, wie die Befragung zeigt: In knapp der Hälfte der Gebäude existiert ein vom Wohnbereich getrennter Treppenaufgang, sodass sich ein Stockwerk baulich abtrennen ließe. Bei fast einem Drittel der Häuser gibt es bereits eine Einliegerwohnung; doch sind rund 60 % davon nicht vermietet. Hochgerech-

net auf den gesamten Kreis Steinfurt sind dies circa 5.000 Wohnungen. Direkt gefragt, ob sie sich eine Vermietung grundsätzlich vorstellen können, sind insgesamt 12 % der Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer, die gegenwärtig noch nicht vermieten, bereit, dies künftig zu tun, weitere 9 % sind dazu eventuell bereit. Hinsichtlich des Zusammenlebens mit Unbekannten, deren Vertrauenswürdigkeit man nicht einschätzen kann, bestehen bei 40–50 % der Befragten Bedenken (siehe Abb. 1). Doch ebenso viele Befragte nennen mögliche Vorteile: nicht mehr allein leben zu müssen, Hilfe bei kleinen Aufgaben zu erhalten oder einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnungsknappheit zu leisten. Zusätzliche Mieteinnahmen sind nur für knapp 30 % ein Motiv.

Umzug im Alter

Die Bindung an das eigene Heim ist hoch. Spontan erklären 94 % der Befragten „völlig“ oder „eher“, dass sie möglichst lange in ihrem Haus bleiben möchten. Dennoch können sich viele einen Umzug im Alter im Prinzip vorstellen: 41 % stimmen „völlig“ oder „eher“ der Aussage zu, dass sie im Alter gerne in einer kleineren Wohnung oder einem kleineren Haus leben wollen.

„Wenn Sie an das Wohnen im Alter denken, inwieweit treffen folgenden Aussagen für Sie zu?“



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

Abb. 2: Bereitschaft zur Veränderung der Wohnsituation (Quelle ISOE)

Die weitaus häufigsten Bedenken gegen einen Umzug (siehe Abb. 2) bestehen darin, dass die Befragten sich zu sehr mit ihrem Haus verbunden fühlen (69 % „voll und ganz“ oder „eher“) und dass sie nicht wissen, wohin mit den Gegenständen, an denen ihr Herz hängt (44 % „voll und ganz“ oder „eher“). Verbreitet ist auch die Einschätzung, es gäbe keine passenden Angebote oder diese seien zu teuer (jeweils 32 % „voll und ganz“ oder „eher“). Diese Aussagen spiegeln die subjektive Einschätzung des Immobilienmarktes im Kreis Steinfurt wider. Sie müssen allerdings auch relativiert werden, da die meisten Befragten bisher noch keine Wohnung gesucht haben.

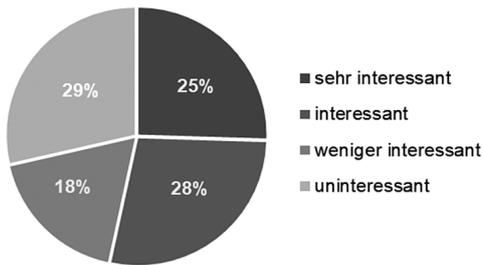
Neben der telefonischen Befragung von Bürgerinnen und Bürgern des Landkreises wurden im Projekt „LebensRäume“ auch Gespräche mit Akteuren des Immobilienmarktes geführt. Nach deren Einschätzung gibt es durchaus ein Angebot an geeigneten altengerechten Wohnungen – allerdings nicht sehr umfangreich, eher in höheren Preissegmenten angesiedelt und auf bestimmte Städte im Kreis konzentriert. Letztlich ist die Verfügbarkeit geeigneter

ter Wohnungen daher eine Frage der Erwartungen an die Wohnung, der Bereitschaft zu räumlicher Veränderung und der Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit.

Konkrete Pläne zur Veränderung der Wohnsituation

Obwohl für die befragten Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer vieles grundsätzlich vorstellbar erscheint, haben die wenigsten schon eine Entscheidung getroffen. Nur 14 % haben vor, ihre Wohnsituation in den nächsten fünf Jahren „auf jeden Fall“ oder „wahrscheinlich“ grundle-

„Wie interessant wären für Sie Beratungs- und Hilfsangebote, die Sie bei Überlegungen und der Planung Ihres zukünftigen Wohnens unterstützen?“



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

Abb. 3: Interesse an Beratungs- und Hilfsangeboten (Quelle ISOE)

gend zu verändern. Davon wiederum hat nur die Hälfte konkrete Pläne. Das heißt jedoch nicht, dass keine Bereitschaft besteht, sich mit der eigenen Wohnsituation zu beschäftigen. Dies zeigt ein recht großes Interesse an einer Beratung über geeignete Wohnalternativen: Über die Hälfte der Befragten wäre sehr interessiert oder interessiert an Beratungs- und Hilfsangeboten der Kommune zum zukünftigen Wohnen (siehe Abb. 3).

Handlungsmöglichkeiten für Kommunen und nächste Schritte

Die Befragung zeigt, dass Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer durchaus bereit sind, die Bedeutung des Eigenheims für das Wohnen im Alter zu hinterfragen. Um ältere Menschen zur Veränderung ihrer Wohnsituation zu motivieren, bedarf es allerdings eines umfassenden Handlungskonzeptes. Unabdingbar ist ein wohnortnahes Angebot an attraktivem und bezahlbarem Alternativwohnraum – insbesondere in Gemeinschaftswohnprojekten. Auch finanzielle Unterstützung etwa für Umzug oder Umbau wäre hilfreich. Eine Wohnungsbörse oder Vermittlungsstelle für vertrauenswürdige Mieterinnen und Mieter, etwa nach dem Muster des „RaumTeilers“ in Baden-Württemberg (Staatsministerium/Städtetag Baden-Württemberg 2019) könnte geschaffen werden.

Das alles läuft aber ins Leere, wenn nicht die Reflexion über das Thema bedürfnisgerechten Wohnens im Alter gefördert sowie passgenaue Informationsangebote entwickelt werden. Zu diesem Zweck hat „LebensRäume“ ein modulares Beratungskonzept entwickelt, das von Kommunen in Kooperation mit Partnern aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft umgesetzt werden kann. Auf der ersten Ebene (Sensibilisierung) wird durch Pressearbeit, Ausstellungen und Veranstaltungen auf das Thema aufmerksam gemacht.

Auf der zweiten Ebene (Orientierung) sollen in individuellen Beratungen mit den Betroffenen persönliche Möglichkeiten ausgelotet werden. Auf der dritten Ebene (weiterführende Angebote) werden spezifische Informationen, etwa zur Finanzierung und architektonischen Gestaltung von Umbauten oder zum Mietrecht, bereitgestellt. Zu diesem Zweck sollen bestehende Akteure (etwa Banken und Sparkassen, private Energieberater, Bildungsträger und Träger der Wohnberatung) vernetzt werden und ihre Angebote bei Bedarf inhaltlich weiterentwickeln. Eine beim Kreis angesiedelte Stelle sollte als Koordinationsstelle fungieren.

Für die Ebene „Orientierung“ hat LebensRäume eine Pilotberatung entwickelt, die sich an Hauseigentümerinnen und -eigentümer ab 55 Jahre richtet. Sie wird zunächst aus Projektmitteln umgesetzt und soll im Erfolgsfall vom Kreis verstetigt werden. Die Beratung wurde vom Projektteam unter Einbindung von Vertreterinnen und Vertretern aus Energie- und Wohnberatung konzipiert und durch entsprechend weitergebildete Energieberater durchgeführt. Sie findet auf Anfrage der Ratsuchenden bei diesen zu Hause statt. Zunächst werden mithilfe von Visualisierungsmethoden die Zufriedenheit mit der aktuellen Situation und die Bedürfnisse, die mit dem Wohnen im Alter verbunden sind, eruiert. Im Anschluss stellt der Berater Wohnalternativen vor, erörtert mit den Ratsuchenden Vor- und Nachteile und strebt einen realistischen Abgleich von Erwartungen und Möglichkeiten an. Abschließend werden prioritäre Wohnoptionen ausgewählt, nächste Schritte vereinbart und auf die weiterführenden Angebote verwiesen. Die Pilotberatungen starteten im Oktober 2019 und werden ab Frühjahr 2020 evaluiert.

Sollten die Beratungen dazu beitragen, dass sich verstärkt Menschen entscheiden, ihr Eigenheim zu verkaufen oder durch Hausteilungen Wohnraum bereitzustellen, könnten sie einen wertvollen Beitrag zur effizienten Nutzung bestehenden Wohnraums und damit zur Innenentwicklung leisten.

Corinna Fischer, Dr. phil., Gruppenleiterin „Nachhaltige Produkte und Konsum“, Öko-Institut, c.fischer@oeko.de

Immanuel Stieß, Dr. rer. pol., Leitung Forschungsschwerpunkt Energie- und Klimaschutz, ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung, stiess@isoe.de

Quellen

- Kenkmann, Tanja; Cludius, Johanna; Fischer, Corinna; Fries, Tilman; Keimeyer, Friedrich; Schumacher, Katja; Brischke, Lars-Arvid; Leuser, Leon (2019):** Flächensparend wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“. UBA-Texte 104/2019. Dessau
- Staatsministerium Baden-Württemberg; Städtetag Baden-Württemberg (2019):** RaumTeiler. Zugriff unter: <https://www.raumteiler-bw.de/raumteiler> (05.11.2019)
- Statistisches Bundesamt (2018):** Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen / Baufertigstellungen u. a. nach der Gebäudeart. Lange Reihen z. T. ab 1960. Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (2019a):** Haushalte nach Haus- und Grundbesitz am 1.1. in den Gebietsständen. Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (2019b):** Wirtschaftsrechnungen. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Geld- und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte. Fachserie 15, Heft 2. Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (2019c):** Flächennutzung. Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha/Tag. Wiesbaden