



Leeres Nest – Neuer Start?

Wohnraum im Einfamilienhausbestand erschließen

Tanja Kenkmann, Corinna Fischer, Daniela Gargya

Wohnraummangel ist in aller Munde. Gleichzeitig gibt es ein großes, ungenutztes Potenzial: den Einfamilienhausbestand. 68 % der EFH-Eigentümer*innen leben in 1 bis 2-Personenhaushalten. Dabei haben Einpersonenhaushalte eine durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von 101 m² und Zweipersonenhaushalte eine von 62 m².

Bei den Bewohner*innen handelt es sich häufig um Menschen in der Nachfamilienphase. Trotz einer hohen Bindung an das Haus ist die Wohnsituation im Alter oft nicht mehr ideal: Die Gebäude sind nicht barrierearm, oft in schlechtem energetischem Zustand und aufwändig im Unterhalt.

Wohnalternativen – wie die bauliche Teilung des Hauses, die (Unter-)Vermietung vorhandener separater Wohnungen, der Umzug in eine kleinere barrierefreie Wohnung oder ein Mehrgenerationenhaus können altersgerechtes Wohnen ermöglichen, Wohnraum schaffen und zugleich Klima und Umwelt schonen, da Neubau vermieden wird und weniger Fläche beheizt werden muss. Viele Eigentümer*innen sind dafür grundsätzlich offen – aber Kommunen müssen die Voraussetzungen schaffen.

Zentrale Handlungsempfehlungen

- Bezahlbaren altersgerechten Alternativwohnraum schaffen
- Umbau und Hausteilung finanziell fördern
- Für das Thema sensibilisieren, beraten und informieren
- Zwischen Käufer*innen und Verkäufer*innen, Mieter*innen und Vermieter*innen vermitteln

Inhalt

Inhalt	2	
1	Worum geht es?	3
2	Wohnen im demographischen Wandel: Vielfältige Herausforderungen	4
2.1	Herausforderung: Wohnraumbedarf und nachhaltige Flächennutzung	5
2.2	Herausforderung: Steigende Pro-Kopf-Wohnflächen	6
2.3	Herausforderung: Energieverbrauch und Klimaschutz	7
2.4	Herausforderung: Wohn- und Energiekosten	9
2.5	Herausforderung: Wohnwünsche und Wohnbedarfe älterer Menschen	10
2.6	Herausforderung und Chance zugleich: Alternde Einfamilienhausgebiete	12
3	Ein Lösungsansatz: Wohnalternativen für ältere Menschen im Eigenheim	13
3.1	Potenziale von Wohnalternativen	13
3.2	Interesse an Wohnalternativen	15
4	Handlungsmöglichkeiten der Kommune und Handlungsbeispiele	25
4.1	Planen und Bauen	25
4.2	Finanzieren	28
4.3	Sensibilisieren und mobilisieren, informieren und beraten	29
4.4	Vermitteln	31
4.5	Wohnraum durch sparsame Wohnflächennutzung mobilisieren – ein ganzheitliches Konzept	33
Kontakt		35
Anhang		36
Literaturverzeichnis		39

1 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?¹

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

Und wussten Sie, dass mehr als die Hälfte der Eigentümer*innen in Einfamilienhäusern älter als 55 Jahre sind?²

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!

Diese Zahlen verdeutlichen das enorme zusätzliche Wohnraumpotenzial in Einfamilienhäusern.

Aber der Wohnraum ist nicht nur vorhanden, gleichzeitig empfinden fast die Hälfte der älteren Eigentümerhaushalte ihre Häuser als zu groß!¹

Aufgabe und Herausforderung für die Kommunen ist es nun, Wünsche, Bedarfe und Angebote zusammenzubringen, so dass letztendlich der vorhandene Wohnraum in den Einfamilienhäusern besser genutzt werden kann - im Sinne der Eigentümer*innen und Wohnungssuchenden, sowie des Umwelt-, Ressourcen- und Klimaschutzes. Dafür soll die hier vorliegende Handreichung Anregung und Hilfestellung geben.



¹ Diese Zahlen beruhen auf einer repräsentativen Befragung unter älteren (55+) selbstnutzenden Eigentümer*innen von Einfamilienhäusern aus dem Kreis Steinfurt [www.oeko.de/lebensraeume] und werden hier auf ganz Deutschland angewendet. Sie stellen daher eine grobe Abschätzung dar. Ziel ist es, die möglichen Dimensionen zu verdeutlichen.

² Öko-Institut, Auswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)

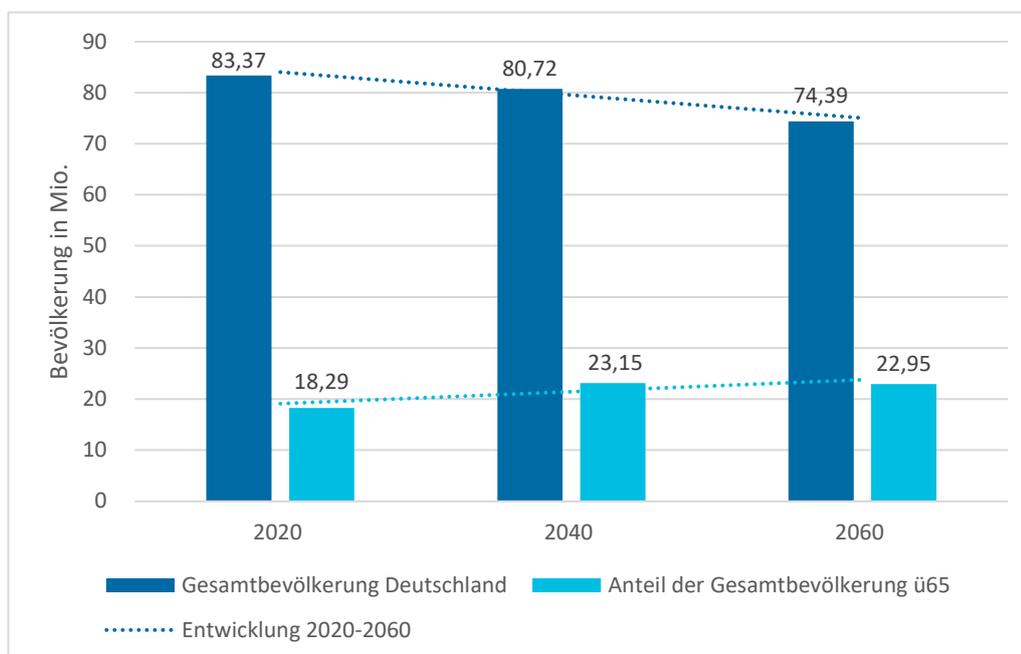
2 Wohnen im demographischen Wandel: Vielfältige Herausforderungen

Die Zahlen sind eindeutig: Die Zahl junger Menschen sinkt, die Zahl Älterer steigt. Zwischen 1991 und 2020 ist die Zahl der über 65-Jährigen in Deutschland von 12 Mio. auf 18,3 Mio. gewachsen. Das bedeutet gleichzeitig, dass ältere Menschen einen immer größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen (Destatis - Statistisches Bundesamt 2023; Conversio 2020). Während der Anteil der über 65-Jährigen im Jahr 1991 noch 15 % betrug, waren es im Jahr 2020 schon 22 %. Dieser Trend wird in ähnlicher Richtung auch für die Zukunft prognostiziert. Die geschätzte Senior*innenzahl wird bis 2040 um weitere 5 bis 6 Mio. Menschen wachsen, auf über 23 Mio., und anschließend bis 2060 relativ stabil bleiben (Statistisches Bundesamt (Destatis) 2019b , Abbildung 1).

Wenn die Gesellschaft altert, werden auch immer mehr Menschen pflegebedürftig. Die Anzahl der Pflegebedürftigen hat sich seit 2009 mehr als verdoppelt, von 2,34 Mio. Menschen auf über 5 Mio. Menschen Ende 2022. Bis 2030 könnten es schon 5,4 Mio., beziehungsweise bis 2040 6 Mio. sein (Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023).

Dieser demographische Wandel stellt auch die Kommunen vor immer neue Herausforderungen; die Bevölkerung wird älter mit entsprechenden altersspezifischen Wohnbedürfnissen. Die Herausforderungen unterscheiden sich regional. Die Ballungsräume erfahren einen anhaltenden Bevölkerungszug, der zur Verknappung des Wohnraums beiträgt – die Mieten steigen. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware und knappe Flächen sind umkämpft. In den Schrumpfungs- und Stagnationsregionen dagegen passt oft die Nachfrage nicht zum Angebot, es droht Leerstand und Verödung.

Abbildung 1: Demografischer Wandel in Deutschland: Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019b)

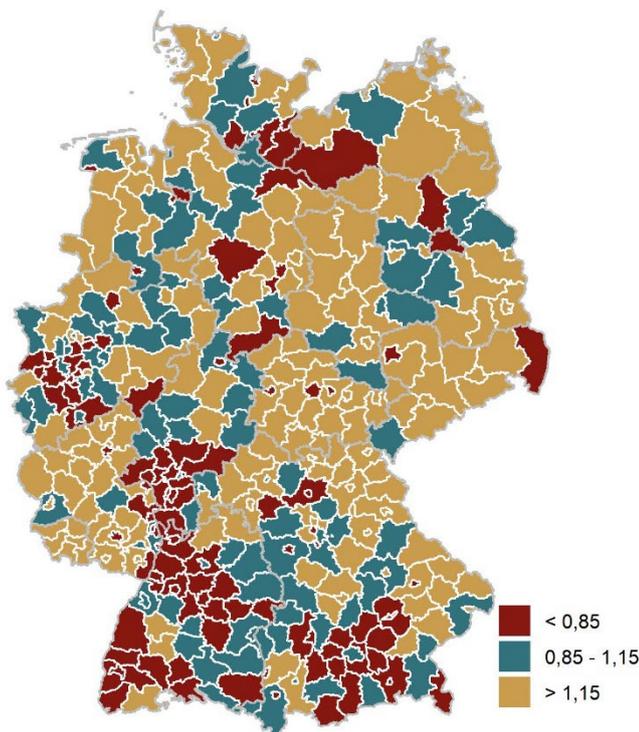
2.1 Herausforderung: Wohnraumbedarf und nachhaltige Flächennutzung

Der größer werdende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung stellt die Kommunen unter anderem vor die Herausforderung, genügend altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Zugleich suchen auch Menschen in der Familiengründungsphase nach geeigneten Wohnungen.

Hoher Wohnungsbedarf entsteht vor allem durch Zuzug, durch Zuwanderung, sowie durch die steigende Anzahl immer kleinerer Haushalte. Die angestrebte Lösung heißt häufig Neubau. Um den Wohnungsbedarf zu befriedigen, wird ein mittelfristiger Neubaubedarf für ganz Deutschland von rund 250.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich prognostiziert (Braun und Grade 2023). Der aktuelle Koalitionsvertrag der Bundesregierung formuliert ein Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Die Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum steigt vor allem in Ballungsgebieten und wird durch den laufenden Neubau oft nicht gedeckt. So liegt die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in den roten Regionen der Abbildung 2 bei unter 85 % des Bedarfs. In anderen Regionen wiederum übersteigt die Anzahl der Fertigstellungen den Wohnungsbedarf (in den gelben Regionen von Abbildung 2; Henger und Voigtländer 2021): der vorhandene Wohnraum ist nicht bedarfsgerecht verteilt.

Abbildung 2: Verhältnis Fertigstellungen zum zukünftigen Bedarf auf Kreisebene - Relation der Fertigstellungen pro Jahr (2016–2020) zum zukünftigen Wohnungsbedarf pro Jahr (2021–2025)



Quelle: Henger und Voigtländer (2021)

Neubau steht jedoch den beschlossenen Umweltzielen entgegen. Zum einen bedeutet Neubau eine immer weiter zunehmende Wohnfläche, die ausgestattet und beheizt werden muss. Zum anderen führt Neubau zur Erschließung neuer Baugebiete mit Flächenversiegelung, zunehmenden

Pendelverkehren und Flächennutzungskonflikten. In der Neuauflage der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 wurde festgelegt, den täglichen Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. 2021 lag der Wert bei 55 Hektar pro Tag, nahezu doppelt so hoch wie das gesetzte Ziel. Die Herausforderung besteht darin, den Wohnungsbedarf zu decken und gleichzeitig eine nachhaltige Flächennutzung zu betreiben. Dafür kann eine effizientere Nutzung des Bestandes einen Beitrag leisten.

Exkurs: Der Donut-Effekt

Der „Donut-Effekt“ beschreibt das Phänomen verörender Zentren in Ortschaften, in denen vermehrt am Ortsrand gebaut wird, während im Ortszentrum bestehende Bausubstanz vernachlässigt wird und sogar leer steht.

Für Gemeinden ist es oft einfacher, Baugebiete am Ortsrand auszuweisen, anstelle den Bestand im Zentrum entsprechend zu entwickeln. Die Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser ist groß. Bauherr*innen bevorzugen oft den Neubau, wo sich eigene Wünsche an das Eigenheim besser erfüllen lassen als bei der Altbausanierung. So wird immer mehr Fläche verbraucht; die Ortskerne veröden. Letztendlich ist, insbesondere in Orten mit abnehmender und alternder Bevölkerung, die Zukunftsfähigkeit der Orte in Gefahr.

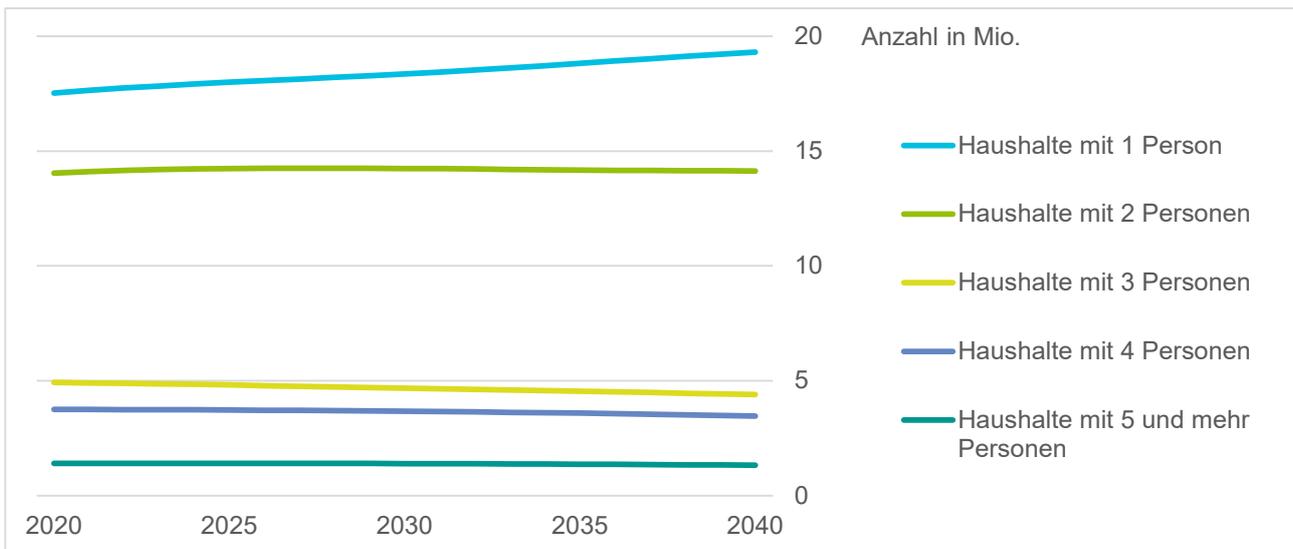
2.2 Herausforderung: Steigende Pro-Kopf-Wohnflächen

Die Wohnflächen pro Kopf steigen in Deutschland seit Ende des 2. Weltkrieges an – allein in den letzten knapp 30 Jahren von 36 m² im Jahr 1995 auf 47,7 m² im Jahr 2021³ (Destatis - Statistisches Bundesamt 2022). Expert*innen gehen von einem weiteren Anstieg aus; für die Pro-Kopf-Wohnfläche im Eigenheim beispielsweise um 5 m² bis 2030 (Held und Waltersbacher 2015).

Ein Grund ist die zunehmende Anzahl an Haushalten. In Deutschland gab es 2018 rund 41,3 Millionen Haushalte, ein Zuwachs von 7 % seit 2014 (Statistisches Bundesamt 2020). Während es 1991 noch durchschnittlich 2,27 Personen je Haushalt gab, waren es nur 1,99 im Jahr 2019 (Bundeszentrale für politische Bildung 2021). Insbesondere der prognostizierte Anstieg an Haushalten mit nur einer Person sticht hervor (Abbildung 3). Auch die Prognosen weisen einen ähnlichen Trend auf. Für 2040 wird die durchschnittliche Anzahl an Personen je Haushalt auf 1,92 geschätzt (Statistisches Bundesamt (Destatis) 2019b). Gerade auch große Wohnungen und Eigenheime werden zunehmend von 1 bis 2-Personenhaushalten bewohnt. Die mittlere Pro-Kopf Wohnfläche für Ein-Personen Haushalte lag 2018 mit 68 m² deutlich über dem Durchschnitt von 46 m² (Statistisches Bundesamt 2019). Besonders deutlich ist die Entwicklung in den selbstgenutzten Einfamilienhäusern (EFH): 68 % der EFH-Eigentümer*innen leben in 1 bis 2-Personenhaushalten. Dabei haben Einpersonenhaushalte eine durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von 101 m² und Zweipersonenhaushalte eine von 62 m².

³ Angabe für 1995: Eigene Berechnung auf Basis von Destatis: Statistisches Bundesamt, „Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand“ sowie Statistisches Bundesamt: Bevölkerung. Angabe für 2021: Destatis - Statistisches Bundesamt 2022. Für 2022 gibt das Statistische Bundesamt die Wohnfläche pro Kopf mit 55,1 m² an (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo-wohnflaeche.html>). Diese Zahl ist jedoch aufgrund einer veränderten Berechnungsmethode nicht mit den vorherigen vergleichbar: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html#643330

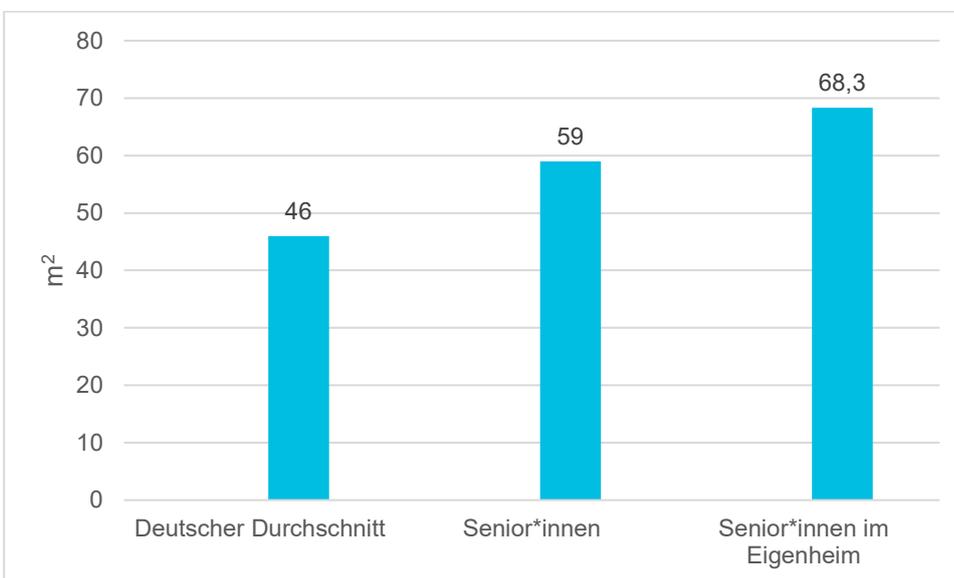
Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße bis 2040



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019a) und Statistisches Bundesamt (2019)

Bei diesen Haushalten handelt es sich in der Regel um Menschen in der Nachfamilienphase. In gut einem Drittel der Eigenheime ist die Person, die das Haupteinkommen bezieht, über 65 Jahre alt. Die Pro-Kopf Wohnfläche ist hier besonders hoch: sie liegt durchschnittlich bei 68,3 m² (Abbildung 4). Es mangelt also nicht an Wohnraum. Er ist nur ungleich verteilt.

Abbildung 4: Pro-Kopf-Wohnfläche nach Alter und Eigentumsverhältnis



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Statistisches Bundesamt (2019).

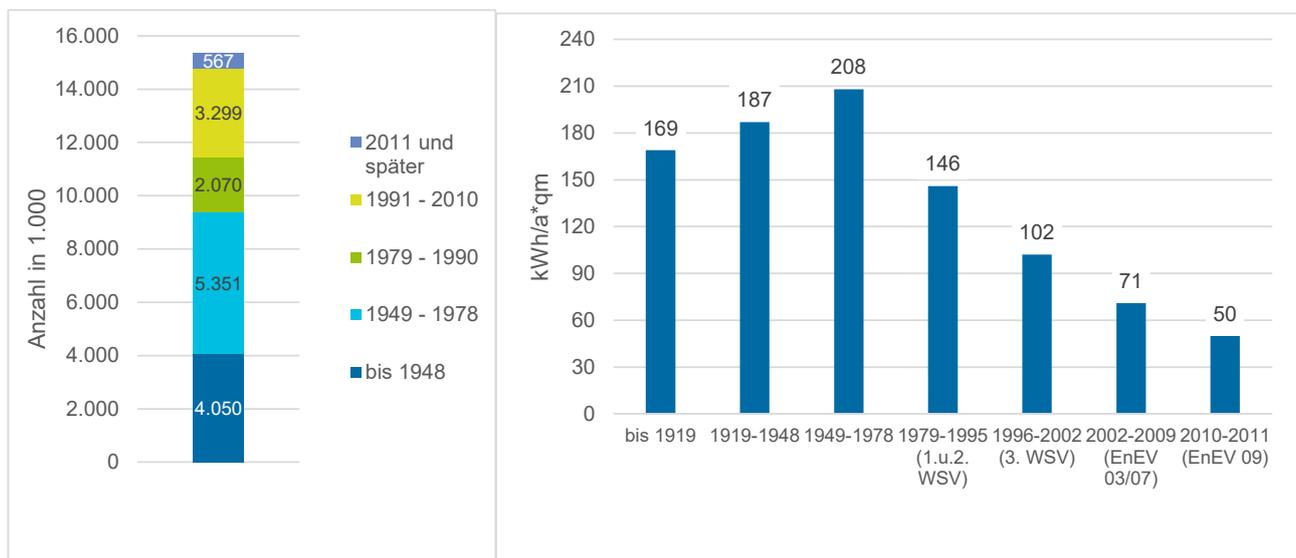
2.3 Herausforderung: Energieverbrauch und Klimaschutz

Einfamilienhäuser haben in der Regel höhere Energieverbräuche pro Quadratmeter als Mehrfamilienhäuser. Ältere Einfamilienhäuser verbrauchen besonders viel Energie, da sie sich oft in einem schlechteren energetischen Zustand befinden und ineffiziente Heizungssysteme nutzen. Insgesamt

besteht in älteren EFH oft ein hoher Sanierungsbedarf. Abbildung 5 zeigt, dass die Anzahl der älteren Einfamilienhäuser bis zum Baujahr 1990 besonders groß ist (links) und deren Energieverbrauch ebenfalls besonders hoch ist (rechts). Werden die Gebäude von älteren Menschen bewohnt, wirkt sich auch dies auf den Energieverbrauch aus. Denn Menschen im Ruhestand verbringen mehr Zeit zuhause als Berufstätige (Schumacher et al. 2022) und haben zudem einen höheren Wärmebedarf.

Um die Klimaziele erreichen zu können, ist jedoch eine Beschleunigung der Gebäudesanierungen nicht ausreichend. Der Energieverbrauch pro Quadratmeter für Raumwärme sinkt im Mittel zwar, gleichzeitig steigt jedoch die zu beheizende Fläche immer mehr an. Abbildung 6 zeigt, dass der Endenergieverbrauch für Raumwärme pro Quadratmeter Wohnfläche seit 2008 um 14 % gesunken ist, die Wohnfläche jedoch um 9 % angestiegen ist (Abbildung 6). Damit wurden die Fortschritte in der Energieeffizienz durch immer größere zu beheizende Flächen teilweise aufgehoben.

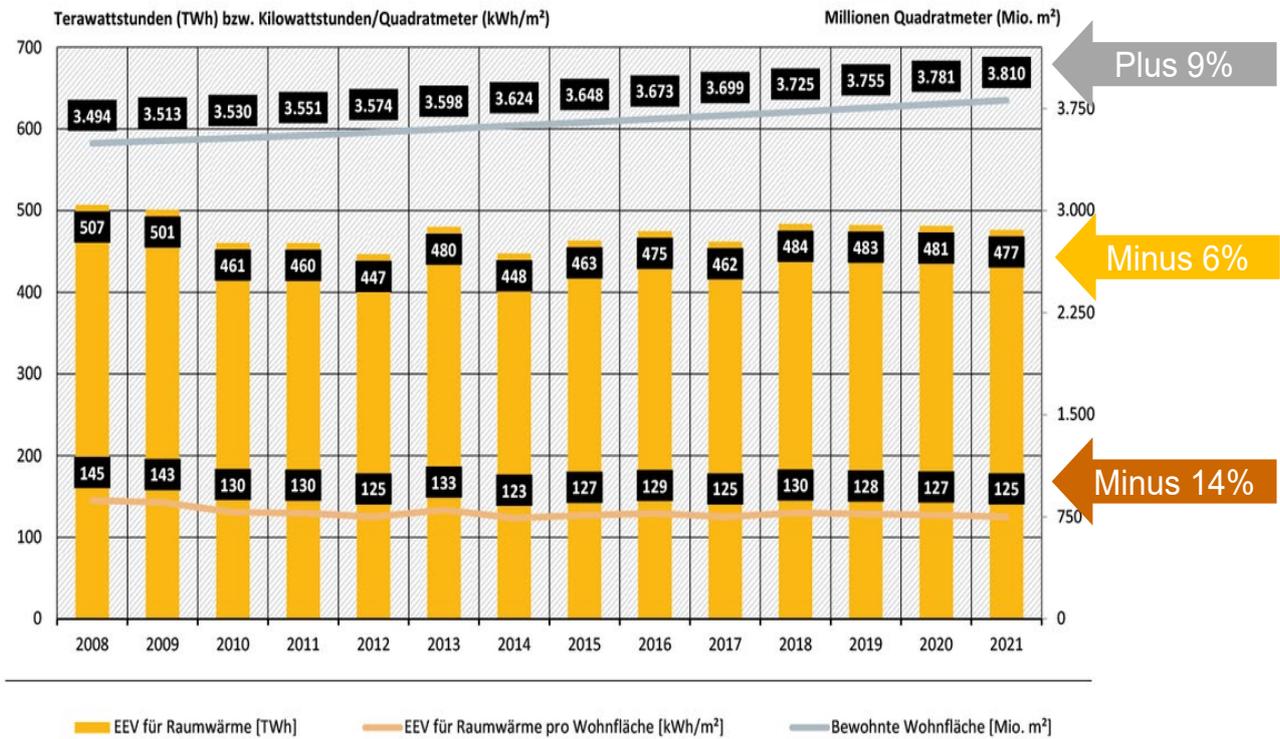
Abbildung 5: Anzahl Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahr (links) und flächenbezogener Endenergieverbrauch Wohngebäude (rechts)



Quelle: Eigene Darstellung Öko-Institut auf der Basis von Statistisches Bundesamt (2019) (links) und BMWi (2014) (rechts).

Untersuchungen haben außerdem gezeigt, dass der Wärmeverbrauch im Eigenheim pro Quadratmeter in den unteren Einkommensgruppen höher ist als in oberen Einkommensgruppen. Dies lässt darauf schließen, dass der energetische Zustand der Einfamilienhäuser in den unteren Einkommensgruppen besonders schlecht ist (Schumacher et al. 2022).

Abbildung 6: Energieverbrauch und -intensität für Raumwärme in den privaten Haushalten (witterungsbereinigt)

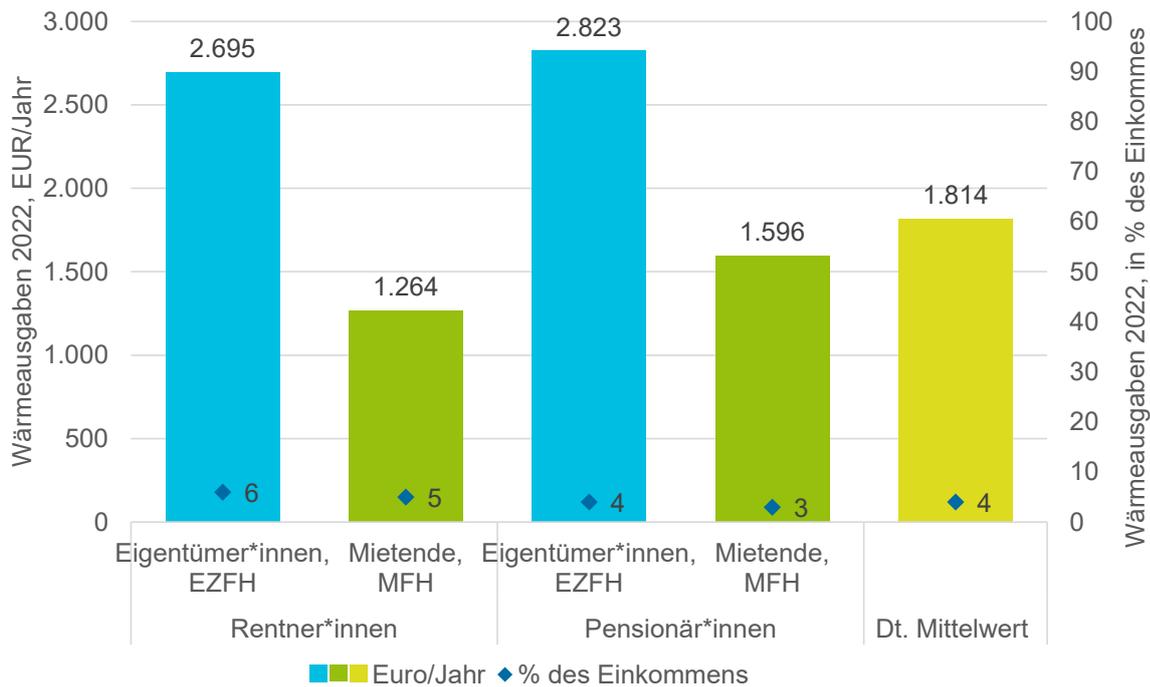


Quelle: Umweltbundesamt, auf Basis AG Energiebilanzen, Projekt Temperaturbereinigung, Stand 12/2022 und BMWK Energiedaten, Stand 9/2022. *Witterungsbereinigung der AGEb nach DIW mit Gradtagszahlen nach DWD für 1990-2018

2.4 Herausforderung: Wohn- und Energiekosten

Die Wohnkostenbelastung von älteren Menschen ist gestiegen, da die Kosten für Wohnung und Energie stärker gestiegen sind als die Alterseinkommen. Die Energiepreiskrise infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine hat die Belastung durch Energiekosten weiter erhöht. Besonders gefährdet von Energiearmut sind ältere Menschen mit geringen Einkommen. Knapp 35 % der Senior*innen im Eigenheim haben ein unterdurchschnittliches Einkommen. Das entspricht etwa 1,3 Mio. Menschen (Schumacher et al. 2022). Haushalte mit großer Wohnfläche im Eigenheim haben zudem eine höhere Kostenbelastung als Haushalte mit geringerer Wohnfläche im Mehrfamilienhaus (Abbildung 7).

Abbildung 7: Wärmekosten von Rentner*innen und Pensionär*innen, 2022



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes, Öko-Institut 2023

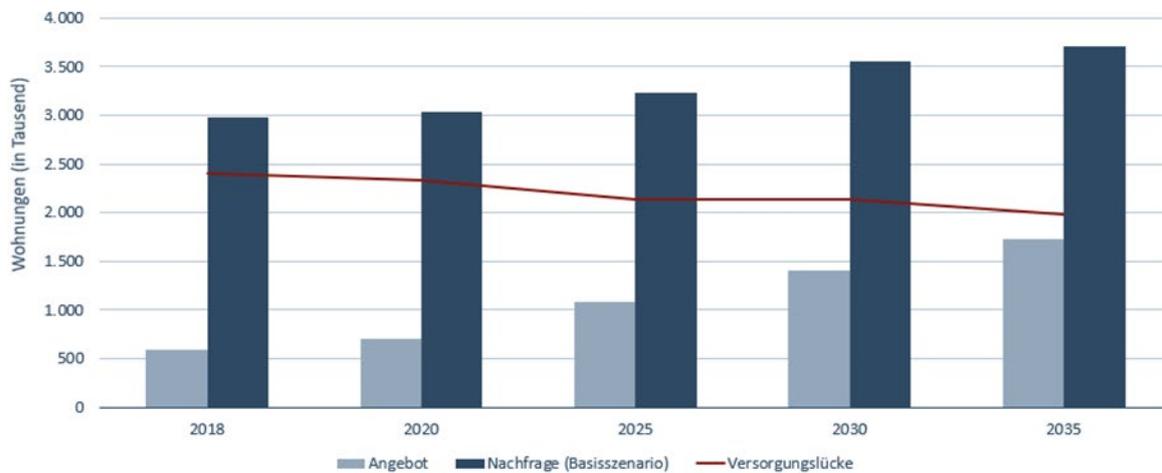
2.5 Herausforderung: Wohnwünsche und Wohnbedarfe älterer Menschen

Wichtige Anforderungen an das Wohnen im Alter sind Barrierefreiheit, soziale Kontakte, eine gute infrastrukturelle Anbindung sowie Gesundheitsschutz. Bei genauer Betrachtung entsprechen die großen Eigenheime diesen Wohnwünschen und Bedürfnissen oft nicht mehr gut.

Barrierefreiheit

Ältere Menschen sind häufig in ihrer Mobilität eingeschränkt. Eine wichtige Voraussetzung für Alltagsmobilität im Wohnbereich ist ein barrierefreier Zugang zur Wohnung bzw. zum Haus und zu allen Räumen. Im Jahr 2018 hatten 85 % aller Seniorenhaushalte keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung (Statistisches Bundesamt 2019), wovon mehr Personen im Wohneigentum betroffen sind als Mieterinnen und Mieter. Zudem ist nur die Hälfte der Bäder der 40- bis 85-Jährigen bisher barrierearm (Nowossadeck et al. 2017). In der Regel gilt: Je älter das Haus, desto weniger barrierefrei ist es (bfb 2020). Im Jahr 2020 stand einem Bedarf von etwa 3 Mio. Haushalten ein Bestand von etwa 560.000 barrierearmen Wohnungen gegenüber (Abbildung 8). Die Prognose rechnet mit einem kontinuierlichen Anstieg des Bedarfs an barrierearmen Wohnraum auf 3,7 Mio. Wohnungen bis 2035. Somit fehlen rund 2 Mio. barrierearme Wohnungen im Jahr 2035. (Philipp Deschermeier et al. 2020)

Abbildung 8: Entwicklung der Versorgungslücke an barrierereduzierten Wohnungen bis 2035



Quelle: Philipp Deschermeier et al. (2020)

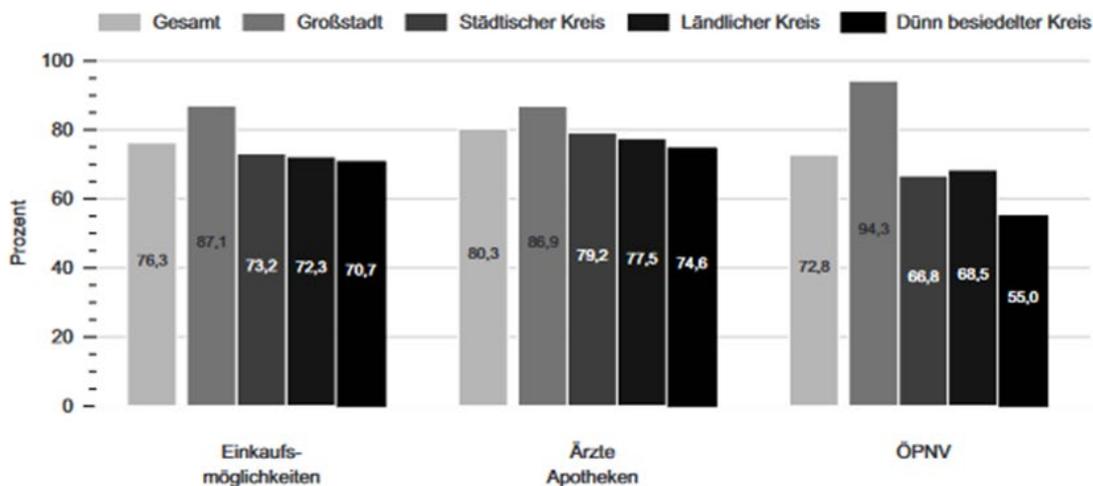
Soziale Kontakte und Infrastruktur

Für ältere Menschen sind Nachbarn und andere alltägliche Begegnungen eine wichtige Ressource. Kontakte tragen dazu bei, Sicherheit und Orientierung zu schaffen, fördern Wohlbefinden und wirken gegen Einsamkeit im Alter. Dabei sind sie sowohl für die psychische Gesundheit relevant als auch für die praktische Unterstützung beim Einkaufen und bei gesundheitlichen Notfällen. Die Bindung ans Quartier ist sehr hoch, bedingt durch die oftmals lange Zeit am selben Ort. Menschen über 60 Jahre wohnen durchschnittlich 30 Jahre in derselben Wohnung. Im Alter sind enge Nachbarschaftskontakte wichtiger und dadurch auch häufiger. Um 10 % häufiger berichten 70- bis 85-Jährige von engen Nachbarschaftskontakten im Gegensatz zu den 40- bis 54-Jährigen (Nowossadeck und Mahne 2017).

Gerade in Einfamilienhausgebieten, in denen eine lange Verweildauer besteht, entsteht die Gefahr einer Überalterung des Quartiers. Veränderungen wie der Wegzug erwachsener Kinder führen zu einem überdurchschnittlichen Anteil an älteren Menschen. Wer bleibt, altert gemeinsam und unterhält dadurch womöglich nachbarschaftliche Beziehungen, aber die Fähigkeit sich gegenseitig zu unterstützen schwindet. Nachbarn erkranken oder versterben. Das Risiko der Vereinsamung, aber auch der Unfähigkeit sich gegenseitig zu unterstützen, erhöht sich somit in einer homogenen älteren Wohngegend.

Zudem besteht die Gefahr, dass Qualität und Quantität der Infrastruktur im Quartier zurück gehen. Infrastrukturen wie Einkaufsmöglichkeiten oder soziale Begegnungsorte sind jedoch eine wichtige Voraussetzung des selbstständigen Lebens im Alter. Dazu gehören Möglichkeiten für Mobilität, Einkauf, Erholung und Kultur. Die Qualität der Infrastruktur hängt von Siedlungstypen und Region ab. In Großstädten fühlen sich die Menschen zwischen 87 % und 94 % gut versorgt mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und ÖPNV. In ländlichen Gebieten gibt es dazu einen großen Aufholbedarf: 17 % bis 39 % weniger Menschen äußern, dass sie gut versorgt sind (Abbildung 9; Nowossadeck und Mahne 2017; zu Infrastruktur vgl. auch Kapitel 2.6).

Abbildung 9: Anteile der Personen, die Versorgungsangebote im Wohnumfeld als ausreichend betrachten, gesamt und nach siedlungsstrukturellem Kreistyp, 2014



Quelle: DEAS 2014 (Einkaufsmöglichkeiten: n = 4.211, Ärzte/Apotheken n = 4.185, ÖPNV n = 4.224), gewichtet, gerundete Angaben; ($p < ,05$).

Bei Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten/Apotheken nur Unterschiede zwischen Großstädten und übrigen Kreistypen signifikant. Beim ÖPNV alle Unterschiede außer zwischen städtischen und ländlichen Kreisen signifikant.

Quelle: Ohne Änderungen aus (Nowossadeck und Mahne 2017)) übernommen - <http://creativecommons.org/licenses/by/2.5/deed.de>

2.6 Herausforderung und Chance zugleich: Alternde Einfamilienhausgebiete

Das Thema „Einfamilienhausgebiete im Umbruch“ ist eine bisher unterschätzte Herausforderung für Kommunen. Besonders in Stagnations- und Schrumpfungsgebieten altern die Gebäude zugleich mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Anreize, Infrastrukturen zu erhalten und Investitionen zu tätigen, schwinden. Die Eigenheime können an Wert verlieren. Die dezentrale Lage und fehlende Infrastruktur können ein selbstbestimmtes Leben erschweren. Zugleich entsprechen viele ältere EFH nicht den Vorstellungen an Qualität, Wohnungszuschnitten und Ausstattung von jungen Familien. Diese ziehen Neubauten vor. Kommunen weisen daher häufig Baugebiete aus, um neuen, modernen Wohnraum zu schaffen. Die Folge: Flächenverbrauch und hohe Infrastrukturkosten.

Alternde Einfamilienhausgebiete bergen jedoch auch Chancen. Sie können dazu beitragen, die kommunale Wohnraumversorgung zu verbessern. Für ältere Menschen gibt es verschiedene Alternativen zum Alleineleben im Eigenheim: sei es die moderne, barrierefreie Wohnung in einem baulich gemischten Viertel, Servicewohnen, Gemeinschaftswohnen oder der Umbau des Hauses in mehrere Wohneinheiten, von denen eine vermietet wird. Gemeinden können helfen, solche Wohnalternativen zu schaffen und bereitzustellen. So entsteht auch neuer Wohnraum in älteren Einfamilienhäusern – vielleicht die Wohnung im umgebauten Haus, vielleicht auch das ganze Haus, das verkauft wird. Letztendlich können diese Gebiete dazu beitragen, sowohl den Wohnungsbedarf der Kommune zu decken als auch die kommunalen Energie-, Klima- und Flächenschutzziele zu erreichen. Was hier möglich ist, und wie dies gelingen kann, wird in den folgenden Kapiteln gezeigt.

3 Ein Lösungsansatz: Wohnalternativen für ältere Menschen im Eigenheim

Viele Menschen möchten möglichst lange im eigenen Heim bleiben. Doch es gibt Alternativen zur alleinigen Nutzung, die durchaus attraktiv sein können. Abbildung 10 gibt einen Überblick.

Verdichtung heißt, den bestehenden Wohnraum stärker nutzen, ohne dass die Eigentümer*innen ausziehen: Ein Teil des Hauses wird vermietet. Dafür kann ein Umbau erforderlich sein. Eine weitere Möglichkeit ist der **Umzug**. Hier stellen sich zwei Fragen: wohin ziehe ich (mittlere Spalte in Abbildung 10) und was geschieht mit dem derzeitigen Haus (rechte Spalte in Abbildung 10). Wer umzieht, kann das freigewordene Haus vermieten, verkaufen oder durch eine erbvertragliche Regelung vorzeitig an die Erb*innen abgeben. Voraussetzung ist, dass attraktive altersgerechte Wohnungen für ältere Menschen vorhanden sind.

Abbildung 10: Übersicht Wohnalternativen

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
Mehrfamilienhaus auf demselben Grundstück	...Gemeinschaftswohnen	...verkaufen

Quelle: Eigene Darstellung Öko-Institut

3.1 Potenziale von Wohnalternativen

Solche Wohnalternativen zu entwickeln und zu unterstützen ist ein Lösungsansatz für viele der Herausforderungen im demographischen Wandel. Wohnalternativen können dazu beitragen, bedürfnisgerechten Wohnraum für ältere Menschen verfügbar zu machen und gleichzeitig die Wohnungsnot in Deutschland zu mildern.

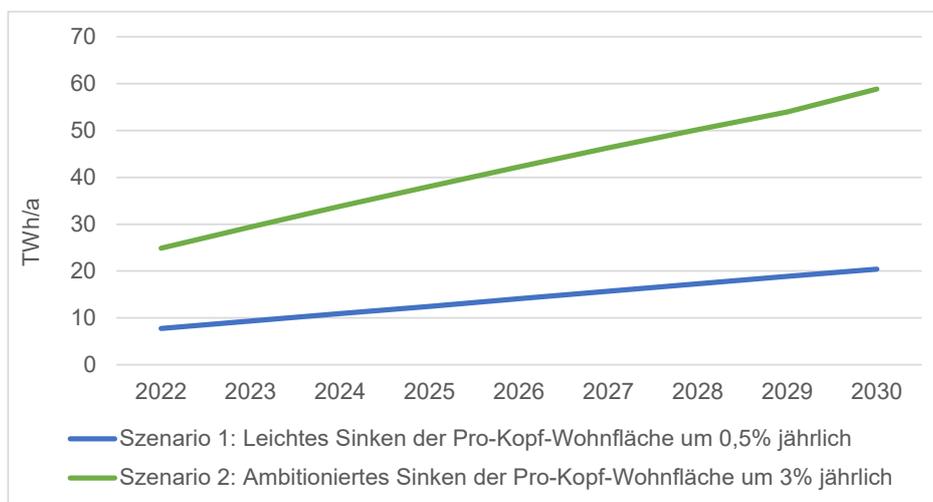
Der Einfamilienhausbestand bietet **Wohnraumressourcen**. So wurde für den Kreis Steinfurt aus einer Befragung in drei Kommunen hochgerechnet, dass allein im Kreis 5.000 Einliegerwohnungen leer stehen⁴.

⁴ <http://oeko.de/lebensraeume>

Effiziente Wohnraumnutzung, unterstützt durch Wohnalternativen, hilft außerdem, **Energieverbrauch und Emissionen** erheblich zu verringern.

Würde die deutschlandweiten mittlere Pro-Kopf Wohnfläche um 0,5 % jährlich sinken (bzw. ambitionierter um 3 % jährlich), so können die untersuchten älteren Haushalte jährlich 13 % bzw. 38 % des Energieverbrauchs einsparen (Abbildung 11). Die jährlichen Emissionen könnten in diesen Zielgruppen bis 2030 um 4,8 Mio. t/a CO₂e bzw. 13,8 Mio. t/a CO₂e verringert werden (Kenkmann et al. 2019). Die Verkleinerung der Wohnfläche hat auch weiteren Nutzen Umwelt: es wird weniger Neubau benötigt, Fläche und Verkehr gespart. Wohnalternativen können also einen Beitrag für den Klimaschutz leisten.

Abbildung 11: Potenziale zur Minderung des Endenergieverbrauchs für das Heizen bei sparsamer Wohnflächennutzung



Quelle: eigene Darstellung Öko-Institut auf der Basis von Kenkmann et al. (2019): Szenarienrechnung für drei Bevölkerungsgruppen: Seniorinnen und Senioren mit großen Wohnflächen, Menschen kurz vor dem Eintritt ins Rentenalter und Haushalte mit erwachsenen Kindern im Haushalt

Wohnalternativen können außerdem **finanzielle Vorteile** bringen. Eine bauliche Teilung von Ein- und Zweifamilienhäusern bringt zusätzliche Mieteinnahmen und spart Energiekosten – ein Netto-Plus, wenn diese Einnahmen die Investitionskosten übersteigen. Ein Umzug in eine kleinere Wohnung spart Energiekosten. Wenn die (Miet-)Kosten der kleineren Wohnung nicht die der größeren Wohnung übersteigen, haben die Umziehenden so mehr in der Tasche (Kenkmann et al. 2019).

Schließlich bieten Wohnalternativen die Chance, Themen wie **Instandhaltungsaufwand, Barrierefreiheit, soziale Einbindung oder Infrastruktur** zu adressieren; Abbildung 12 gibt einen Überblick. So ist zum Beispiel der Unterhalt einer kleineren Wohnung weniger aufwändig als der eines größeren Hauses. Untermieter*innen können außerdem beim Unterhalt unterstützen. Ein Umbau bietet zudem die Möglichkeit, Barrierefreiheit herzustellen. Konkret könnte der oder die Eigentümer*in das barrierefreie Erdgeschoss nutzen, während die (Unter-)mieter*innen in das nicht genutzte Obergeschoss ziehen.

Abbildung 12: Weitere Potenziale einer sparsamen Wohnflächennutzung

Instandhaltungsaufwand	Barrierefreiheit	Soziale Einbindung	Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> • Geringer bei kleinerer Wohnung • (Unter-)Mieter*innen können unterstützen 	<ul style="list-style-type: none"> • Umzug in barrierearme Wohnung • Bauliche Hausteilung mit Herstellung der Barrierefreiheit verknüpfen 	<ul style="list-style-type: none"> • Hausteilung oder Ersatzneubau schafft Wohnraum für jüngere Menschen → Lebendiges Quartier 	<ul style="list-style-type: none"> • Umzug in eine besser versorgte Gegend • Wohnprojekte können attraktive Angebote für die Nachbarschaft schaffen

Quelle: Eigene Darstellung

Auch bietet sich die Chance, Wohnprojekte zu schaffen, die in die Nachbarschaft hineinwirken und Quartiere beleben können – zum Beispiel durch Veranstaltungen und Feste oder durch die Integration von Kitas, Nachbarschaftstreffs oder (Kiez-)läden in das Wohnprojekt. Damit wirken sie der einseitigen Alterung von Wohnquartieren entgegen, machen sie attraktiver und fördern die soziale Durchmischung (Abbildung 13). Konkrete Beispiele sind in Kap. 4.1 dargestellt.

Abbildung 13: Belebung des Quartiers durch ein Wohnprojekt



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>

3.2 Interesse an Wohnalternativen

Potenziale sind also vorhanden – aber haben Menschen in der Nachfamilienphase tatsächlich Interesse an Wohnalternativen? Möchte nicht die überwältigende Mehrheit so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben?

Einblicke zu dieser Frage liefert eine Auswertung von 21 Befragungen, die zwischen 2010 und 2022 zum Thema „Wohnen im Alter“ durchgeführt wurden. Sie fanden in Großstädten, im Umland von Großstädten, in Mittelstädten und im ländlichen Raum statt. Eine Befragung war bundesweit angelegt. Meistens wurden Menschen in der Nachfamilienphase befragt – das Mindestalter lag je nach Umfrage zwischen 50 und 70 Jahren. Fünf Befragungen richteten sich an alle Haushalte, enthielten aber entweder spezifische Fragen für Senior*innen oder baten die Befragten, an das eigene Alter zu denken. Die Zahl der Befragten variierte zwischen 42 und 2.434; durchschnittlich wurden 484 Personen befragt. Tabelle 3 im Anhang gibt einen Überblick über die ausgewerteten Umfragen.

Aus den Umfragen lassen sich folgende zentrale Erkenntnisse ableiten:

Ein relevanter Teil der Menschen in der Nachfamilienphase kann sich einen Umzug vorstellen.

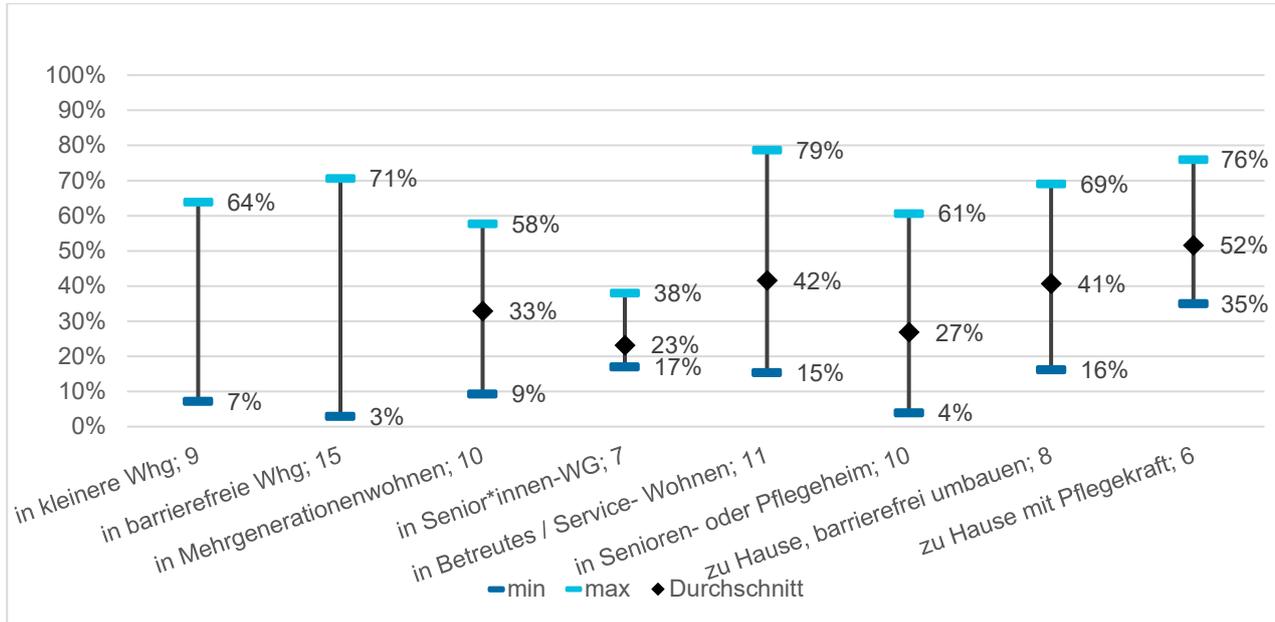
Dabei kommen unterschiedliche Möglichkeiten in Frage: eine gewöhnliche (aber kleinere und barrierefreie) Wohnung, Betreutes Wohnen, ein Heim, oder unterschiedliche Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens.

Wie viele Menschen genau umziehen würden und wie beliebt die verschiedenen Wohnformen sind, lässt sich leider nur schwer sagen. Zwischen den Befragungen gibt es sehr große Unterschiede. Das liegt nicht nur daran, dass sich die Befragungskommunen unterscheiden. Vor allem variieren die Antworten sehr stark, je nachdem, wie eine Frage formuliert ist. Die geringste Zustimmung ergibt sich, wenn nach konkreten Plänen gefragt wird, zum Beispiel „Planen Sie, in der nächsten Zeit umzuziehen?“ Die größte Zustimmung erhalten allgemeine Aussagen, wie z.B. „Das kann ich mir grundsätzlich vorstellen“ oder „Das interessiert mich.“ Dazu kommt, dass für manche Wohnformen – besonders Wohnformen in Gemeinschaft oder das Heim – sehr verschiedene Bezeichnungen verwendet werden. Beim Wohnen in Gemeinschaft ist beispielsweise die Rede von „selbstbestimmtem Wohnprojekt“, „Wohngemeinschaft mit Gleichgesinnten“, „Generationenwohnen“, „Mehrgenerationenhaus“, „Hausgemeinschaft“ oder „gemeinschaftlichem Wohnprojekt“. Ein Heim wird „Altenheim“, „Alten- / Pflegeheim“, „Senioren- / Pflegeheim“, „Seniorenresidenz“ oder „Pflegeeinrichtung / Seniorenheim / Seniorenresidenz“ genannt. Es liegt nahe, dass die Befragten sich je nach Begriff unterschiedliche Vorstellungen machen, um was es genau geht. Schließlich ermöglichen manche Befragungen nur eine „ja“ oder „nein“-Auswahl, während andere eine Abstufung erlauben (z.B. „kann ich mir voll und ganz vorstellen“ / „kann ich mir eher vorstellen“).

Die folgenden Abbildungen zeigen das Interesse am Umzug. Abbildung 14 bezieht bei Befragungen, die eine Abstufung erlauben, alle positiven Möglichkeiten ein (z.B. „voll und ganz“ oder „eher“). Abbildung 15 bezieht nur die stärkste Zustimmung ein (z.B. „voll und ganz“). Die Zahlen hinter den einzelnen Möglichkeiten geben an, wie viele Umfragen sich mit dem Thema befasst haben.

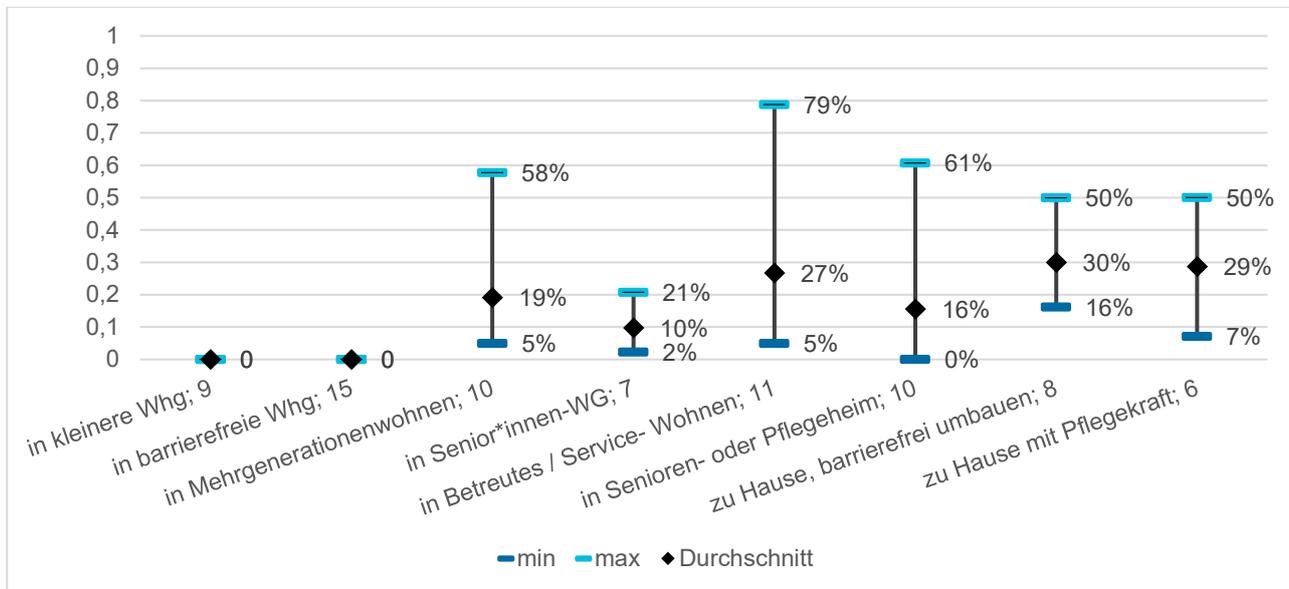
Bei allem Interesse an einem Umzug sieht man zugleich auch, dass der Verbleib zuhause (mit Service oder einer Pflegekraft) noch immer am beliebtesten ist. Grundsätzlich gilt: Je jünger die Menschen sind, desto eher sind sie interessiert, umzuziehen und damit noch einmal ein neues Leben anzufangen. In den hier ausgewerteten Befragungen wurde der Zusammenhang zwischen Veränderungsbereitschaft und Alter nur selten untersucht. Er ist aber aus der wissenschaftlichen Literatur gut bekannt (z.B. Grötsch (2012)). Es ist also leichter, eine 55jährige für Wohnalternativen zum Einfamilienhaus zu begeistern als eine 80jährige.

Abbildung 14: Vorstellbarkeit eines Umzugs: „ja“, „voll und ganz“ oder „eher“ / „eventuell“



Quelle: Eigene Darstellung. Die Zahlen hinter den einzelnen Möglichkeiten geben an, wie viele Umfragen sich mit dem Thema befasst haben. Für die Möglichkeiten „Umzug in eine kleinere Wohnung“ und „Umzug in eine barrierefreie Wohnung“ war es nicht möglich, sinnvoll Durchschnittswerte zu berechnen, weil die einzelnen Umfragen die Ergebnisse auf zu unterschiedliche Weise ermittelt haben.

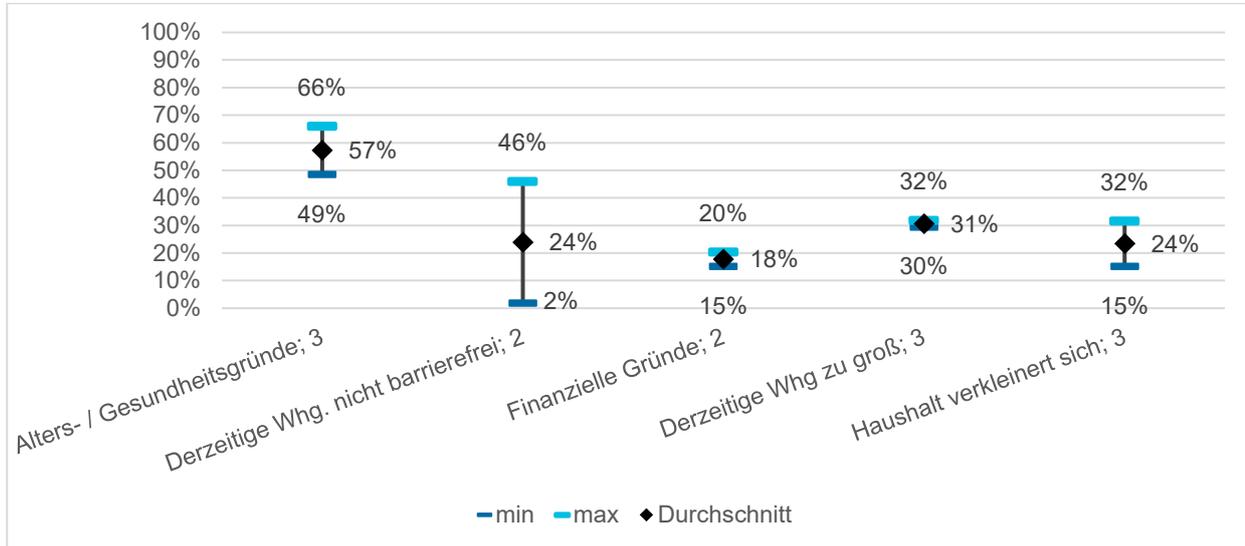
Abbildung 15: Vorstellbarkeit eines Umzugs: „ja“ oder „voll und ganz“:



Quelle: Eigene Darstellung. Die Zahlen hinter den einzelnen Möglichkeiten geben an, wie viele Umfragen sich mit dem Thema befasst haben. Für die Möglichkeiten „Umzug in eine kleinere Wohnung“ und „Umzug in eine barrierefreie Wohnung“ war es nicht möglich, Ergebnisse anzugeben, da die Zahlen in den Befragungen auf andere Weise ermittelt wurden.

Nur wenige Studien untersuchen die Gründe, warum Menschen einen Umzug in Erwägung ziehen. Abbildung 16 zeigt, dass hauptsächlich Alters- und Gesundheitsgründe eine Rolle spielen. Aber fast ein Drittel denkt auch an einen Umzug, weil die derzeitige Wohnung als zu groß erlebt wird.

Abbildung 16: Gründe für einen Umzug



Quelle: Eigene Darstellung. Die Zahlen hinter den Gründen geben an, wie viele Umfragen sich mit dem Thema befasst haben.

Bei einem Umzug wünschen sich die meisten Menschen eine kleinere Wohnung, als sie jetzt haben.

Aktuell bewohnen die Befragten – wie in fünf Umfragen ermittelt – im Durchschnitt 4,5 Zimmer. Fünf Untersuchungen fragen danach, wie viele Zimmer sich die Befragten im Fall eines Umzugs wünschen. Die Ergebnisse sind stets recht ähnlich. Die am häufigsten genannte Zimmerzahl ist drei. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Antworten. Die jeweils häufigste Zimmerzahl ist farblich hervorgehoben.

Tabelle 1: Gewünschte Zimmerzahl in 5 Umfragen

Umfrage	Jahr d. B.*	1 Zi	1 oder 2 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	4 oder mehr Zi	5 oder mehr Zi
Wohnen im Alter in Hameln	2015		36,4%		44,8%	16,4%		2,4%
LebensRäume, Kreis Steinfurt	2018		31,0%		49,0%	13,0%		4,0%
Wohnen im Alter in Siegen	2021		17,0%		54,0%	24,0%		5,0%
Wohnen im Alter in Düsseldorf	2010	2,8%		42,2%	26,9%		3,0%	
Wohnen im Alter in Baintdt	2021	1,0%		20,0%	50,0%		15,0%	

Quelle: Eigene Darstellung; *Jahr der Befragung

Die aktuelle Wohnfläche wurde in acht Studien erfragt. Mit rund 47 m² pro Kopf entspricht sie in zwei davon etwa dem deutschen Durchschnitt. Das betrifft die (Groß-)städte Köln, Kiel, Göttingen und Tübingen. In den übrigen Befragungen, die hauptsächlich im ländlichen Raum, aber auch in Siegen und Hameln stattfanden, liegt die Wohnfläche erkennbar höher. In zwei Befragungen haben die Wohnungen jeweils durchschnittlich 122 Quadratmeter, wobei sie meistens von 1-2 Personen

bewohnt werden.⁵ In den übrigen Studien wurden die Wohnungsgrößen nach Größenklassen erfragt. Zwei Drittel bis drei Viertel aller Wohnungen sind größer als ca. 80 Quadratmeter.⁶

Wenn die Befragten hingegen umziehen möchten, wünschen sie sich – sehr beständig über verschiedene Umfragen hinweg – deutlich kleinere Wohnungen. Meist soll das neue Zuhause 60-80 m² bzw. um die 70 m² haben (vgl. Tabelle 2; die jeweils am häufigsten genannte Kategorie ist farblich hervorgehoben).

Tabelle 2: Gewünschte Wohnungsgrößen in verschiedenen Umfragen⁷

Befragung	Jahr d.B.*	< 45 m ²	45-50 m ²	50-55 m ²	55-60 m ²	60-65 m ²	65-70 m ²	70-75 m ²	75-80 m ²	80-85 m ²	85-90 m ²	90-95 m ²	95-100 m ²	> 100 m ²
Gewünschte Wohnungsgröße: Anteil der Befragten, die bestimmte Größenklassen wünschen														
Wohnen im Alter in Siegen	2021	3%	24%			51%								21%
Wohnen im Alter in Baidt	2021	4%	20%			36%			28%					
Wohnen im Alter in Düsseldorf	2010	18%		29%		24%			11%					
Wohnen im Alter in Hameln	2015	26%				49%			19%					5%
LebensRäume – Kreis Steinfurt	2018	38%						48%						8%
Durchschnittlich gewünscht														
Wohnsituation von Senioren in Steinenbronn	2016	73 m ²												
Wohnsituation von Senioren in Aidlingen	2015	70,3 m ²												
Wohnsituation von Senioren in Weissach	2015	71,8 m ²												
Wohnen im Alter in Euskirchen	2012	69 m ²												

Quelle: Eigene Darstellung; *Jahr der Befragung

Wichtig für die (neue) Wohnung sind gute Nahversorgung, Barrierefreiheit und soziale Kontakte. Zugleich möchte der überwältigende Teil der Personen im Ort oder Stadtteil bleiben.

Abbildung 17 und Abbildung 18 zeigen, wie wichtig den Befragten verschiedene Merkmale einer Wohnung und der Wohnumgebung sind. Man kann daraus schließen, was sie von einer neuen Wohnung erwarten. Auch hier gab es in manchen Befragungen die Möglichkeit, zwischen „sehr

⁵ In den restlichen vier Befragungen wurden die Wohnungsgrößen nicht exakt erfragt, sondern in Größenklassen eingeteilt. Die Größenklassen sind unterschiedlich definiert, so dass die Befragungen nicht direkt vergleichbar sind. Zwei Drittel bis drei Viertel der Wohnungen – die zumeist von ein bis zwei Personen bewohnt werden – sind größer als ca. 80 Quadratmeter. Zwischen ca. 40% und ca. 70% der Wohnungen sind größer als 100 m².

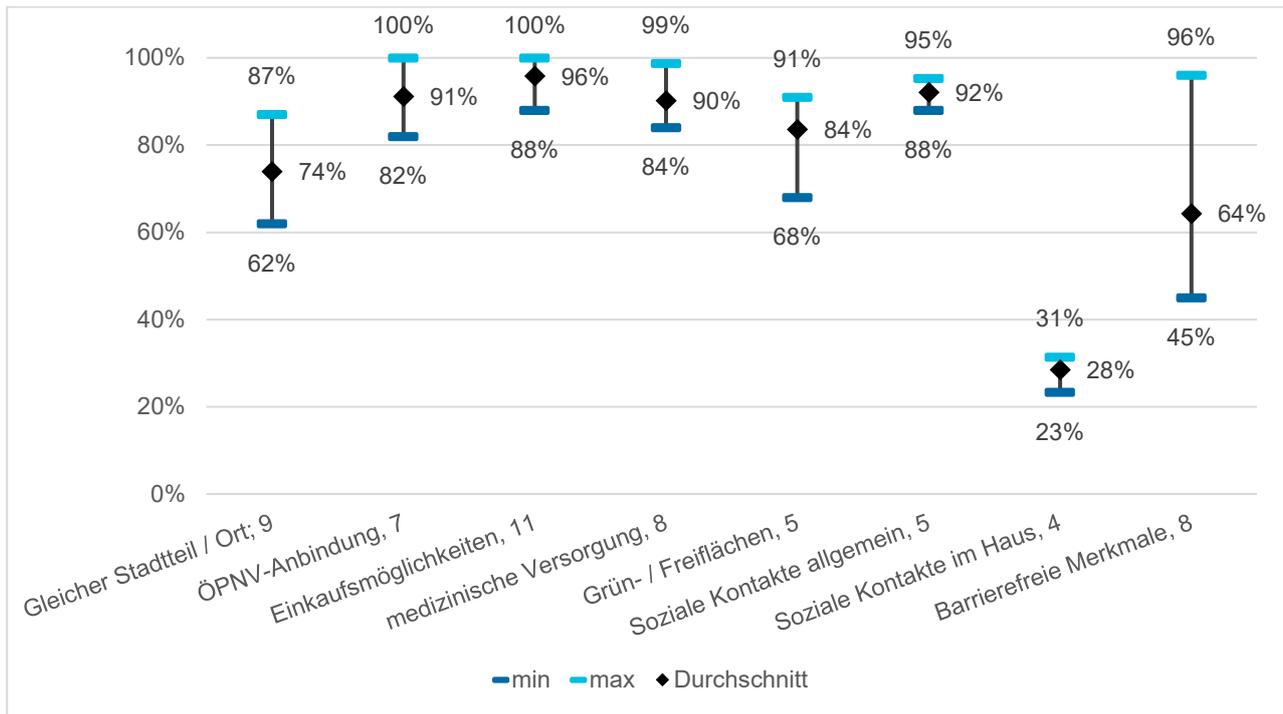
⁶ Die Größenklassen sind unterschiedlich definiert, so dass die Befragungen nicht direkt vergleichbar sind. Im Extremfall – dem Kreis Steinfurt, wo ausschließlich Hauseigentümer*innen befragt wurden – liegen 82% der Wohnflächen über 100 m² (Sunderer et al. 2018).

⁷ Die Grenzen zwischen den Größenklassen sind unterschiedlich definiert, z.B. im einen Fall „unter 60 m²“ und „ab 60 m²“; im anderen „bis 60 m²“ und „ab 61 m²“. Für die Tabelle wurde die Darstellung vereinfacht.

wichtig“ und „wichtig“ abzustufen, in anderen nur die „ja“ oder „nein“-Option. In Abbildung 17 sind für die betreffenden Befragungen jeweils die Antworten „sehr wichtig“ und „wichtig“ zusammengefasst. In Abbildung 18 ging nur die Antwort „sehr wichtig“ ein.

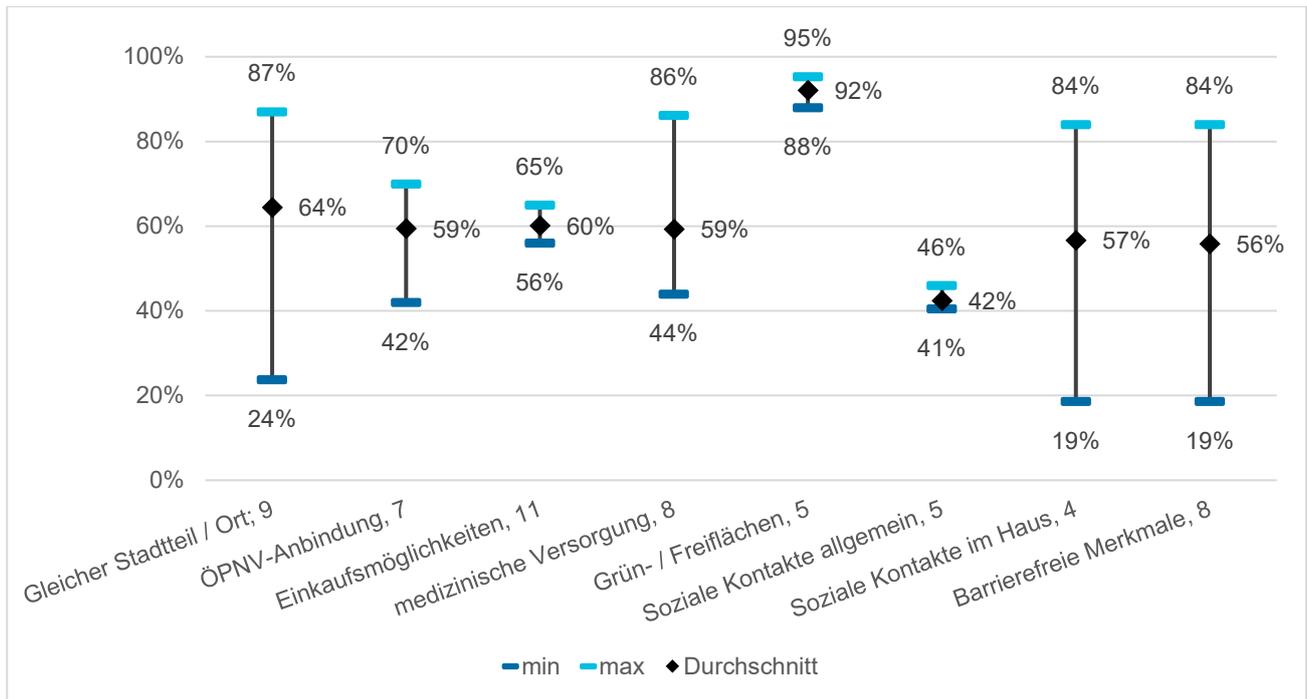
Die Antworten in der Kategorie „Barrierefreie Merkmale“ weisen eine große Spanne auf. Das hängt mit unterschiedlichen Frageformulierungen zusammen. In einigen Studien wurde nur allgemein nach Barrierefreiheit gefragt. In anderen wurden mehrere einzelne Merkmale genannt, zum Beispiel Aufzug, barrierefreie Toilette, barrierefreie Küche oder schwellenlose Wohnung.

Abbildung 17: Wichtige Merkmale von Wohnung und Wohnumfeld – „ja“ und „sehr wichtig“ oder „wichtig“



Quelle: Eigene Darstellung. Die Zahlen hinter den Merkmalen geben an, wie viele Umfragen sich mit dem Thema befasst haben.

Abbildung 18: Wichtige Merkmale von Wohnung und Wohnumfeld - „ja“ und „sehr wichtig“



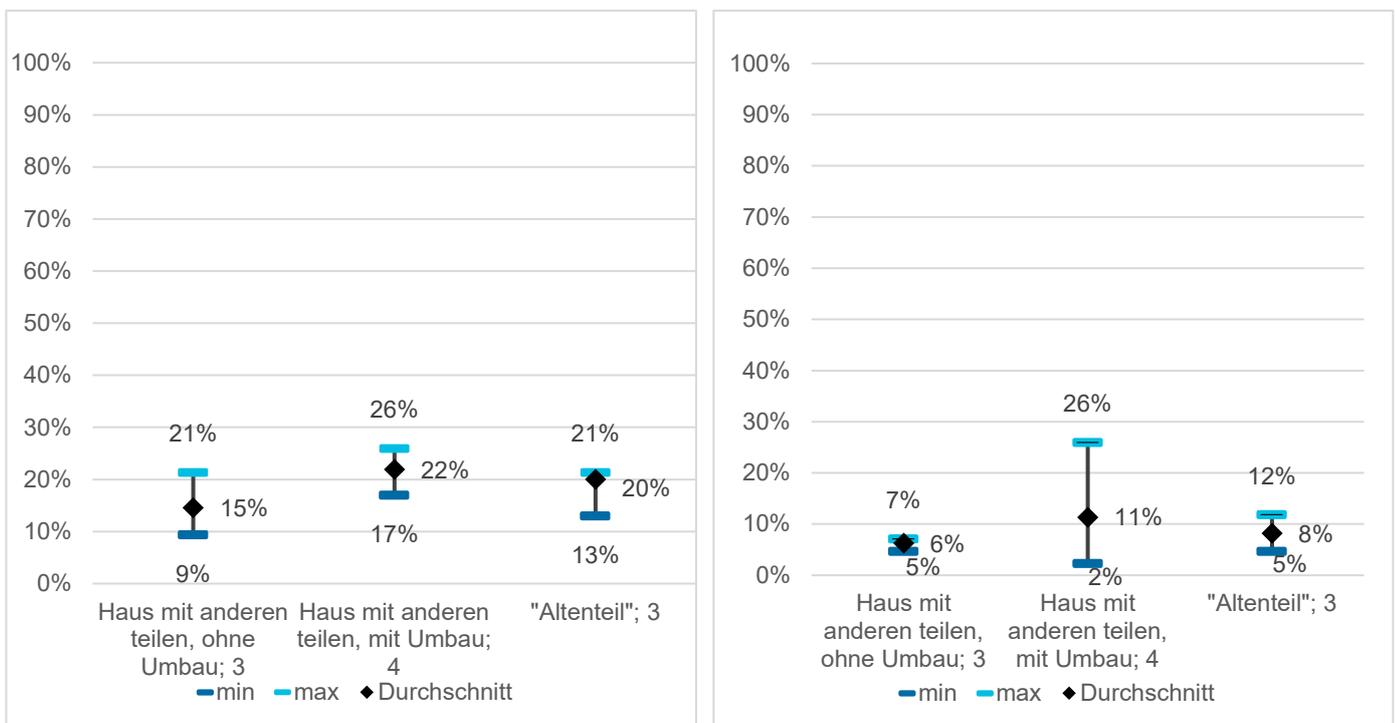
Quelle: Eigene Darstellung. Die Zahlen hinter den Merkmalen geben an, wie viele Umfragen sich mit dem Thema befasst haben.

Quer über alle Umfragen will die überwältigende Zahl der Personen in ihrem Ort oder Stadtteil wohnen bleiben. Das kann durchaus im Konflikt mit anderen Wünschen stehen. Im typischen Einfamilienhausgebiet fehlen zum Beispiel oft öffentlicher Nahverkehr oder fußläufige Einkaufsmöglichkeiten – wie etwa von den Befragten in Linkenheim-Hochstetten vielfach bemängelt (Landratsamt Karlsruhe 2016). Auch barrierefreie Wohnungen findet man dort eher selten. Für die konkrete Umzugsentscheidung wird einerseits entscheidend sein, welche Angebote im Nahumfeld entwickelt werden – und andererseits, wie attraktiv ggf. weiter weg gelegene Angebote sind.

Ein Teil der Befragten kann sich vorstellen, Teile des Hauses (mit oder ohne Umbau) anderen Personen zur Verfügung zu stellen. Diese Potenziale sind aber noch ungenügend erforscht.

Wer als Hausbesitzer*in daheim wohnen bleiben will, aber nicht die komplette Fläche braucht, könnte Teile des Hauses anderen Personen zur Verfügung stellen – zum Beispiel vermieten oder Angehörige aufnehmen. Manche Gebäude besitzen bereits abgetrennte Wohnungen. Andere könnten umgebaut werden. Beispielsweise könnte eine gehbehinderte Person im Erdgeschoss wohnen und das Obergeschoss vermieten, wenn es durch ein separates Treppenhaus erschlossen ist und Küche und Bad eingebaut werden. Eine andere Möglichkeit ist das „Altenteil“: ein neues, kleines, altengerechtes Haus auf demselben Grundstück, während das Hauptgebäude an andere Personen vergeben wird. Diese Möglichkeiten wurden nur in wenigen Umfragen angesprochen. Ein Teil der Befragten kann sich solche Lösungen vorstellen – eher mit einem Umbau als ohne (Abbildung 19). Eine Umfrage aus Kiel (Lütjann 2022) zeigt, dass die Zustimmung sprunghaft steigt, wenn der gewonnene Wohnraum nicht vermietet, sondern an Angehörige vergeben werden soll.

Abbildung 19: Bereitschaft, das Haus mit anderen zu teilen - links: "voll und ganz" oder "eher" / „eventuell“; rechts nur "voll und ganz"



Quelle: Eigene Darstellung. Die Zahlen hinter den Optionen geben an, wie viele Umfragen sich mit dem Thema befasst haben.

Diese Möglichkeiten dürften noch wenig bekannt sein. Es gibt aber Hinweise darauf, dass sie sehr attraktiv sein können, wenn sie bekannter gemacht werden – eben weil sich der Wunsch nach dem eigenen Zuhause mit Mieteinnahmen oder sozialen Kontakten verbinden lässt. So boten die Gemeinden Bodnegg⁸ und Freiburg im Breisgau⁹ Beratungen zum Umbau, diese waren in kurzer Zeit

⁸ <https://www.badische-zeitung.de/beratungspraemie-fuer-hauseigentuemern-in-baden-wuerttemberg--243526892.html>

⁹ <https://energieagentur-regio-freiburg.eu/kleiner-besser-wohnen/>

ausgebucht. In der Schweiz, wo viele Gemeinden Flächenmoratorien verhängt haben, ist die Verdichtung von Einfamilienhausgebieten, auch mit Hilfe von Umbauten, verbreitete Praxis.¹⁰

Gegen eine Änderung der Wohnsituation sprechen vor allem: Bindung an das eigene Zuhause, Aufwand, fehlendes Wohnungsangebot, Kosten und befürchtete soziale Probleme.

Natürlich gibt es auch Hindernisse für eine Änderung der Wohnsituation. Gegen einen Umzug spricht vor allem die Verbundenheit mit der eigenen Wohnung oder dem Haus. Das kann im Übrigen auch dazu führen, dass man das eigene Haus nicht mit anderen teilen möchte.

Außerdem sind sämtliche Lösungen mit Aufwand verbunden. Zuerst ist das der Aufwand, sich mit der eigenen Situation auseinanderzusetzen und Pläne zu machen. Die meisten Menschen tun dies nicht ohne konkreten Anlass – also nicht, solange sie mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind. Wenn dann allerdings Schwierigkeiten auftauchen – etwa gesundheitliche Beeinträchtigungen – muss es oft schnell gehen. Es bleibt keine Zeit für gründlich durchdachte Lösungen, so dass – ungewollt – das Pflegeheim anstehen kann. Weiterhin bedeutet es Aufwand, sich zu informieren. Während der Wissensbedarf zu einem Umzug noch überschaubar ist, erfordert etwa ein Umbau viel Fachkompetenz. Externe Beratung wird nötig. Aufwändig ist es schließlich auch, Lösungen praktisch umzusetzen. Eine bezahlbare, geeignete Wohnung zu finden, kostet Zeit und Nerven – ebenso, vertrauenswürdige Mieter*innen zu identifizieren und erst recht, ein Haus umzubauen. Je älter Personen sind, desto eher könnten sie sich damit überfordert fühlen.

Ein Umzug kann auch daran scheitern, dass keine Wohnung zu finden ist, die den eigenen Wünschen entspricht. Noch schwieriger wird das, wenn man im näheren Umfeld bleiben möchte, aber in einem homogenen Einfamilienhausgebiet wohnt.

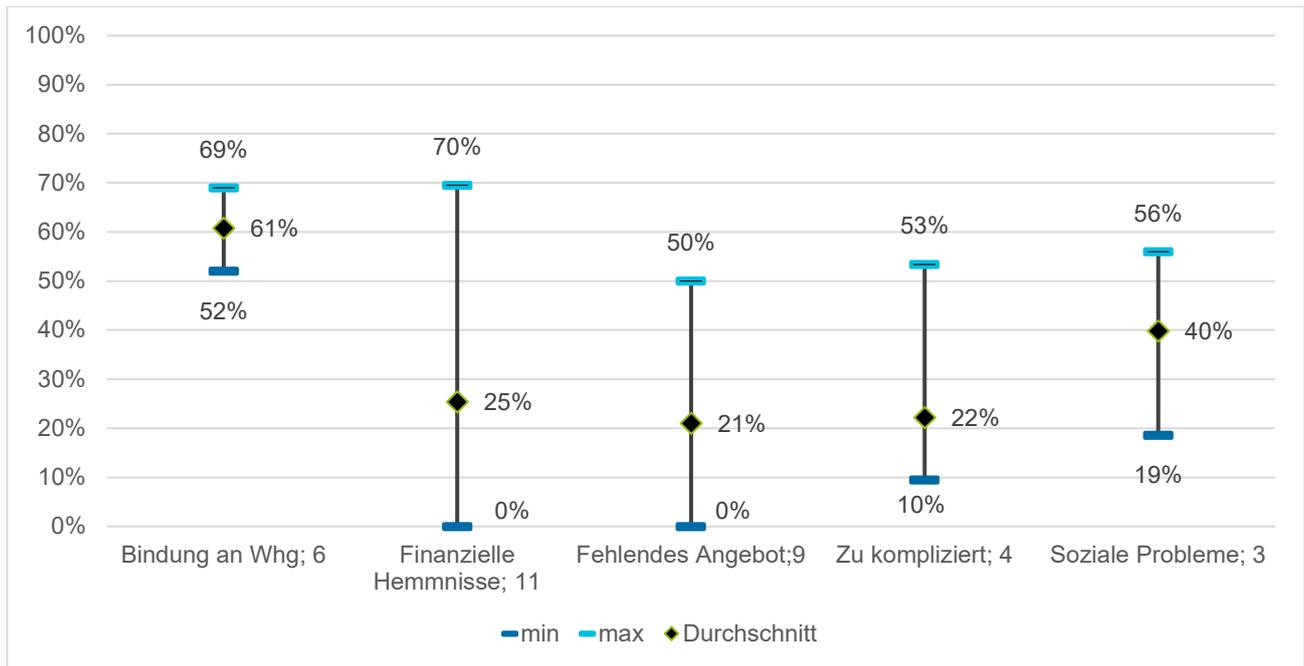
All dies ist auch mit Kosten verbunden – Mietkosten, Investitionen in eine neue Eigentumswohnung oder einen Umbau, Umzugskosten. Der Verkaufserlös mancher älteren Immobilie reicht nicht aus, etwa eine barrierefreie Eigentumswohnung zu erwerben.

Und schließlich sind da befürchtete soziale Probleme – besonders, wenn es gilt, andere Menschen ins eigene Haus zu holen. Hauseigentümer*innen fürchten um ihre Privatheit, an die falschen Mieter*innen zu gelangen oder Konflikte durchstehen zu müssen. Abbildung 20 und Abbildung 21 zeigen die wichtigsten Hindernisse aus Sicht der Befragten. Wieder sind in Abbildung 20 die Antwortmöglichkeiten „voll und ganz“ und „eher“ zusammengefasst. Abbildung 21 erfasst nur die Antwort „voll und ganz“, soweit dies in der Befragung unterschieden wurde.

Im nächsten Abschnitt geht es dann darum, wie Kommunen die Hindernisse abbauen können.

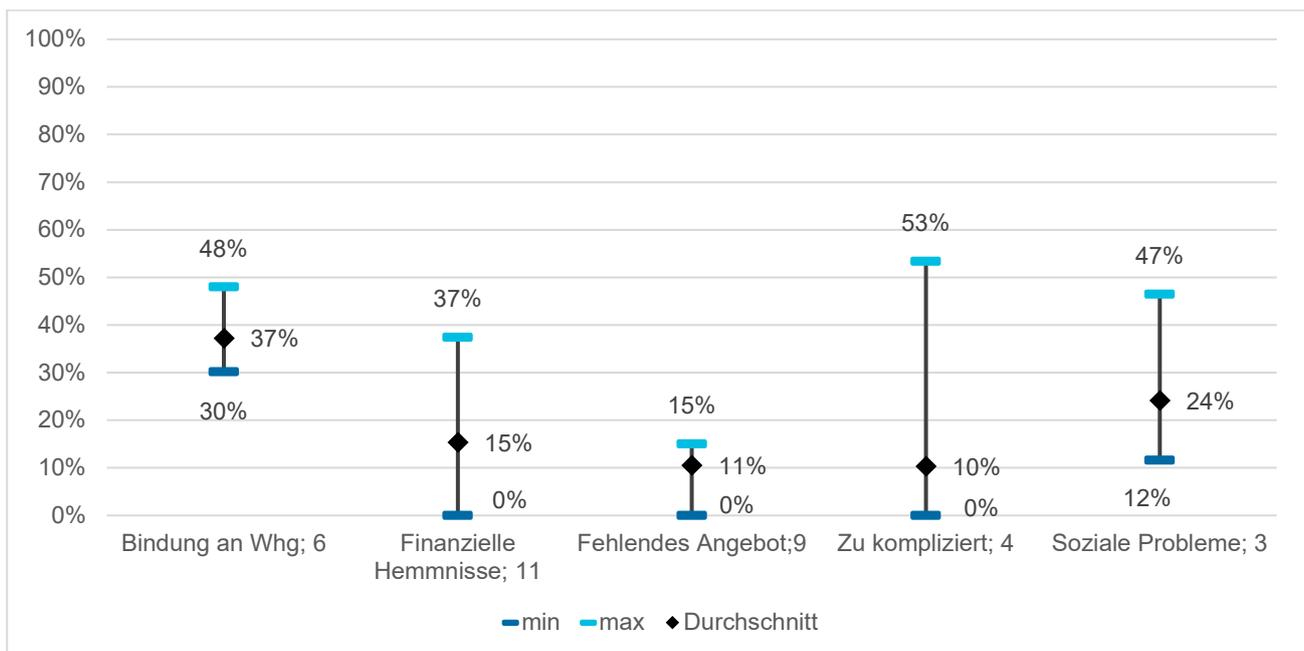
¹⁰ Vergl. z.B. das Projekt des Planungsverbandes Region Zürich und Umgebung: <https://rzu.ch/news-publicationen/zukunft-einfamilienhausquartiere-ein-neues-projekt-mit-ebp-schweiz-ag>

Abbildung 20: Hindernisse für eine Veränderung der Wohnsituation – ja, „voll und ganz“ und „eher“ / „eventuell“



Quelle: Eigene Darstellung. Die Zahlen hinter den einzelnen Möglichkeiten geben an, wie viele Umfragen sich mit dem Thema befasst haben.

Abbildung 21: Hindernisse für eine Veränderung der Wohnsituation; „ja“ und „voll und ganz“



Quelle: Eigene Darstellung. Die Zahlen hinter den einzelnen Möglichkeiten geben an, wie viele Umfragen sich mit dem Thema befasst haben.

4 Handlungsmöglichkeiten der Kommune und Handlungsbeispiele

4.1 Planen und Bauen

Planung und Entwicklung von Wohngebäuden im Quartier: Barrierefreie, kleinere Wohnungen als Ersatzwohnraum für Senior*innen im Eigenheim

Kommunen sollten dafür sorgen, dass geeigneter Wohnraum für einen Umzug zur Verfügung steht. Geeignet heißt hier, zu den Wohnwünschen und Bedürfnissen von Senior*innen passend. Kommunen können im Rahmen ihrer Zuständigkeit und ihrer finanziellen Möglichkeiten selbst Wohnraum schaffen und als Bauherrinnen auftreten. Im Rahmen der spezifischen gesetzlichen Regelungen können die kommunalen Wohnungen bevorzugt an bestimmte Bevölkerungsgruppen vergeben werden. Die Kommune kann so ggf. gezielt Eigentümer*innen zu groß gewordener Eigenheime mit kleineren Alternativwohnungen versorgen, und die Eigenheime so auf dem Wohnungsmarkt verfügbar machen. Ein Hemmnis hierfür ist oft, dass die Kommune nicht über entsprechende Flächen oder Immobilien verfügt. Langfristig hilft hier eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, wie etwa von der Stadt Wien praktiziert (Simons und Tielkes 2020). Kurzfristig kann die Kommune alternativ über die Konzeptvergabe steuern.

Sparsame Wohnflächennutzung bei der Vergabe von Grundstücken für Neubauvorhaben vorgeben

Im Rahmen einer Konzeptvergabe können Kommunen unter dem Stichwort „Ressourcenschonung“ die Pro-Kopf-Wohnfläche als Auswahlkriterium aufnehmen. (Beispiel: „Leitlinien Konzeptvergabe“ der Stadt Konstanz). Verfügt die Kommune nicht über eigene Flächen oder Immobilien, kann auch die Konzeptvergabe genutzt werden, um gezielt Wohnkonzepte zu ermöglichen, die älteren Menschen attraktive Alternativen zum Eigenheim bieten. Ebenso können Wohnkonzepte unterstützt werden, die Flexibilität im Lebensverlauf fördern (z.B. Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, organisatorische Unterstützung von Umzügen / Wohnungstausch innerhalb des Gebäudekomplexes; Schalträume etc.)

Umbauten und Ersatzneubau (z.B. kleinere MFH statt EFH) planerisch ermöglichen

Je nach den spezifischen Verhältnissen kann für Umbauten oder Ersatzneubau eine Bebauungsplan-Änderung notwendig sein. Die Bebauungsplan-Änderung wird in der Regel von den Bauherr*innen bzw. Eigentümer*innen beantragt, die Kosten von ihnen getragen. Kommunen schrecken häufig davor zurück, aus eigener Initiative Bebauungspläne zu ändern, um die anfallenden Kosten zu sparen. Um gewünschte Umbauten, zum Beispiel Aufstockungen, einfacher zu ermöglichen, ist es jedoch sinnvoll, wenn Kommunen für geeignete Gebiete selbst eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung initiieren und durch die Planänderung entsprechende Maßnahmen auf allen Grundstücken ermöglichen.

Exkurs: Innenverdichtung: Hemmnisse und Umsetzungswege

Das städtebauliche Ziel der Innenverdichtung und die Notwendigkeit des Flächensparens sind im Allgemeinen unstrittig. Die konkrete Umsetzung jedoch häufig nicht. Insbesondere die Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten stößt zum Teil auf Widerstand. Nicht nur auf Seiten der Anwohnenden und Eigentümer*innen, sondern durchaus auch auf Seiten der Kommunalpolitik oder -verwaltung.

Gerade in bestehenden Wohngebieten kann die Erhöhung der Bebauungsdichte zu Konflikten führen. Zum Beispiel befürchten Bewohner*innen, dass durch die Verdichtung die Wohnqualität sinkt. Um einem Widerstand entgegenzuwirken, ist eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine transparente Kommunikation über die Ziele und Vorteile der Innenverdichtung erforderlich.

Ein weiteres Hemmnis bei der Innenverdichtung ist die oft unzureichende Infrastruktur in den bestehenden Wohngebieten. Eine höhere Bebauungsdichte kann zu einem erhöhten Bedarf an Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur führen, wie beispielsweise an Parkplätzen oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Um die Innenverdichtung erfolgreich umzusetzen, müssen deshalb ggf. auch Investitionen in die Infrastruktur getätigt werden. Das Vorhandensein von ausreichend Stellplätzen ist oft ein „Knackpunkt“ für die Innenverdichtung. Autoreduzierte Quartiere mit geringerem Stellplatzangebot können ein Ansatz sein.

Eine Möglichkeit, Innenverdichtung umzusetzen, ist die Schaffung von Anreizen und Förderungen für Eigentümer*innen und Investor*innen. Auch die Zusammenarbeit zwischen Gemeindeverwaltung und privaten Akteuren kann dazu beitragen, Hemmnisse zu überwinden und eine gemeinsame Vision der Stadtentwicklung zu entwickeln. Ein weiterer Ansatz ist die enge Zusammenarbeit von Stadtplanern, Architekten und Fachleuten aus verschiedenen Bereichen, um innovative Konzepte und Lösungen zu erarbeiten.

Verdichtung im Einfamilienhausgebiet

Für eine Verdichtung im EFH-Gebiet ist in der Regel eine Bebauungsplan-Änderung notwendig. Umfassende Bebauungsplan-Änderungen werden von den Kommunen häufig nicht durchgeführt, da das Verfahren teuer und aufwändig ist. Einzelne Änderungen werden von Eigentümer*innen/Bau-trägern für einzelne Grundstücke angestoßen, dann können Kosten auf die Antragstellenden umgewälzt werden.

Gemäß §13a BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren für die Bebauungsplan-Änderung möglich. Dies betrifft ausschließlich B-Pläne der Innenentwicklung. Das sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen.

Letztendlich kostet auch das beschleunigte Verfahren Geld und Ressourcen und wird daher häufig nicht durchgeführt. Eine weitere Reduzierung von Bürokratie ist kaum möglich, um die Einhaltung von Planungsbelangen zu sichern. Ggf. könnte eine Förderung von Bebauungsplan-Änderungen für die Kommunen mit dem Ziel der nachhaltigen Innenverdichtung helfen, jedoch bleibt auch hier der Eigenanteil, der von den Kommunen gestemmt werden muss. Dieser müsste entsprechend niedrig gehalten werden.

Beispiele aus dem Handlungsfeld Planen und Bauen

Strategische Planung von Umbaumaßnahmen: MetamorphHouse, Region Fribourg, Schweiz



Die Ausgangslage war ein Mangel an Baugebieten für den Bau von Einfamilienhäusern in der Gemeinde Villars-sur-Glâne mit rund 12.000 Einwohner*innen. Die Strategie zur sanften Innenentwicklung und Umbauförderung beinhaltete das Aufzeigen von konkreten Innenentwicklungspotenzialen, Quartiersgespräche und Expertengruppen. Die Einbindung der Eigentümer*innen von Eigenheimen in einem partizipativen Prozess war ein wichtiger Aspekt des Projektes. Vorstellungen zur Wohnzukunft der Eigentümer*innen wurden mit deren verfügbaren Baureserven in Bezug gebracht und ein konkretes Innenentwicklungsprojekt skizziert. Ziel war die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Wohnquartier.

Finanziert wurde die Umsetzung durch die Kommune. Am Ende des Projektes bestanden konkrete Absichten zum Umbau und Aktivierung der Baureserven, damit war die Sensibilisierung der Hauseigentümer*innen erfolgreich.

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

Bildquelle: © VBS/DDPS

Schaffung von senioren-gerechtem (Alternativ)-Wohnraum: Kastanienwäldchen Wernigerode



In einem bestehenden Wohnblock wurden durch Umbau 4-Raum- zu barrierefreien 1-2-Raumwohnungen umgebaut. Die Wohnungen wurden als Seniorenwohnungen konzipiert. Das Wohnumfeld ist ruhig, bestehende Infrastruktur schließt Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen ein. Es werden gemeinsame Veranstaltungen durchgeführt.

Das „Kastanienwäldchen“ wurde von der Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode umgesetzt. Es wurde unterstützt durch die „Stiftung Trias“, die Beratung und Vernetzung von Wohnprojekten anbietet: www.stiftung-trias.de

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

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

4.2 Finanzieren

Die Kommune kann finanzielle Unterstützung organisieren helfen – etwa für den Umbau des Eigenheims oder für den Erwerb einer kleineren Wohnung oder eines kleineren Hauses. Zum Beispiel kann sie zu bestehenden Förderprogrammen informieren, ggf. koordinierte Aktionen mit Volksbanken und Sparkassen zur Finanzierung solcher Aktivitäten durchführen, oder auch eigene Förderprogramme auflegen.

Der Erwerb eines älteren Bestandsgebäudes kann durch die Kommune ebenfalls gefördert werden. Z.B. kann in Orten, wo ein Donut-Effekt droht, ein Zuschuss für junge Familien, die ältere Gebäude kaufen und sanieren wollen, gezahlt werden.

Beispiele aus dem Handlungsfeld Finanzierung

Förderprogramm zur Umnutzung von Gebäuden: Gemeinde Neustetten	
 <p>Gemeinde Neustetten Landkreis Tübingen</p> <p>Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Neustetten für bauliche Maßnahmen im Innenbereich</p> <p><u>Vorbemerkung</u> 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.</p>	<p>Über das kommunale Förderprogramm werden die Erhaltung, Sanierung, Modernisierung, Erneuerung und Umnutzung von Gebäuden gefördert.</p> <p>Die Förderfähigkeit von Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum wird explizit erwähnt.</p> <p>Link: https://www.neustetten.de/ceasy/resource/?id=1908</p>

Finanzielle Förderung: Das bundesweite Programm „Jung kauft alt“	
	<p>Junge Familien werden dabei unterstützt, Altbau zu erwerben und zu sanieren, zum Beispiel durch Zuschüsse für Gebäudegutachten und Sanierungskosten. Bundesweit nehmen 119 Gemeinden an dem Programm teil. Die durchschnittliche Fördersumme je Haushalt liegt zwischen 4.000 bis 5.000€. Die finanzielle Förderung hilft Neubau am Stadtrand zu verhindern, belebt die Ortszentren und wirkt Leerständen entgegen.</p> <p>Link: https://www.aktion-pro-eigenheim.de/haus/foerderung/kommunen/jung-kauft-alt-spezielle-foerderung-fuer-familien-in-vielen-orten.php</p> <p>Bildquelle: pixabay</p>

4.3 Sensibilisieren und mobilisieren, informieren und beraten

Das Thema „Wohnalternativen im Alter“ ist noch wenig bekannt und diskutiert. Kommunen können helfen, dass Menschen sich mit dem Gedanken an Wohnalternativen vertraut machen, verschiedene Möglichkeiten kennenlernen und fundiert abwägen. Kommunen sollten dabei nicht nur ältere Senior*innen ansprechen: je älter die Menschen, desto beschränkter oft die Möglichkeiten. Vielmehr sollten sie sich frühzeitig an Menschen in der Nachfamilienphase wenden, damit diese mittelfristig ihre zukünftige Wohnsituation überdenken und planen können. Eine wichtige Zielgruppe sind zudem die Kinder der Senior*innen. Sie kümmern sich häufig um ihre Eltern und unterstützen diese bei ihren Entscheidungen und Veränderungen.

Medien- / Öffentlichkeitsarbeit

Kommunen können dafür sorgen, dass die Bedeutung der sparsamen Wohnraumnutzung und die Möglichkeiten für jede*n Einzelne*n, dazu beizutragen, über die Medien transportiert wird. Damit kann sie in das Bewusstsein der Menschen gelangen. Dies kann zum Beispiel über redaktionelle Beiträge im Gemeindeblatt realisiert werden. Wichtig ist, dass das Thema regelmäßig wieder aufgegriffen wird.

Initiierung eines Arbeitskreises

In einem Arbeitskreis auf kommunaler Ebene, in den verschiedene Akteure einbezogen werden und von denen gemeinsam Lösungen und konkrete Angebote entwickelt werden, kann die Kommune gemeinsam mit relevanten Vertreter*innen der Gesellschaft an Lösungsideen arbeiten. Zu den Akteuren im Arbeitskreis können zum Beispiel Seniorenvertreter*innen, kommunale und private Wohnungsbaugesellschaften, Vertreter*innen der Kommune selbst, Fachexpert*innen wie Planer*innen und Architekt*innen und ggf. Vereine gehören. In Kooperation mit solchen Multiplikatoren kann die Idee breiter gestreut werden, zum Beispiel durch Veranstaltungen, Ausstellungen oder Informationsstände.

Beratungsangebote

Weiterhin können Kommunen über Beratungsangebote zu Umbau, Umzug, Untervermietung, Fördermittel, Gemeinschaftswohnen und anderes informieren und beraten. Beratungsangebote können auch aufsuchend, auf jeden Fall aber gut beworben an die Zielgruppe herangetragen werden. Zusätzlich können konkrete Unterstützungsangebote, wie eine Tauschbörse, Untermietervermittlung, die Vermittlung von Umzugshelfern, eingerichtet werden. Auch hier ist die Zusammenarbeit mit Multiplikator*innen hilfreich. So kann das Thema „Flächensparendes Wohnen im Alter“ in die Wohnberatung oder Energieberatung integriert werden.

Beispiele aus dem Handlungsfeld Sensibilisieren, Mobilisieren, Informieren und Beraten

<p>„LebensRäume“ – Orientierungsberatung zum Wohnen im Alter</p>	
	<p>Im Forschungsprojekt LebensRäume wurden 34 Orientierungsberatungen durch speziell geschulte Energieberater*innen bzw. Architekt*innen durchgeführt.</p> <p>Es zeigte sich, dass die Beratenen ein hohes Interesse am Thema haben und dankbar sind, über Alternativen zum Pflegeheim nachdenken zu können. Sie sind insbesondere offen für neue Wohnformen bzw. Gemeinschaftswohnen.</p> <p>Zu den Befunden gehören, dass die spielerische Methode (Karten legen zu Wohnwünschen) sehr gut angenommen wurde, eine Hausbegehung wichtige Anknüpfungspunkte lieferte und dass Architekt*innen als Beratende gut geeignet sind. Es besteht ein hoher Bedarf an einem konkretem Follow-Up und praktischer Unterstützung für eine Veränderung, sonst versandet der Impuls.</p>
<p>Quelle: Deffner und Kenkmann (2020)</p> <p>Bildquelle: https://www.oeko.de/service/download/200909_ISOIE_LebensR%C3%A4ume_Master_2.mp4</p>	

<p>Kommunales Beratungsangebot rund um Wohnalternativen: Wohnraumagentur in Göttingen</p>	
	<p>Die Beratungsangebote sind sehr vielfältig und umfassen die Bereiche Umbau, Umzug, Untervermietung, flächensparendes Wohnen und Wohninitiativen.</p> <p>Die Angebote adressieren verschiedene Phasen im Entscheidungs- und Umsetzungsprozess, zum Beispiel eine orientierende Einstiegsberatung sowie Spezialberatungen für konkrete Lösungen. Sie adressieren verschiedene relevante Akteure; so neben Einzelpersonen auch Wohngruppen.</p> <p>Für die Beratungen werden Expert*innen aus dem Architektur- und Sozialbereich involviert. Die Kommune Göttingen stellt die Finanzierung der Beratungsangebote zur Verfügung. Die Beratungen werden ergänzt durch Bildungsangebote, etwa Veranstaltungen in der Volkshochschule.</p>
<p>Link und (Bild-)Quelle: https://goe.de/wohnraumagentur</p>	

<p>Beratungskampagne zu flächensparenden Wohnalternativen im Eigenheim: „Kleiner Wohnen – besser Wohnen“ der Energieagentur Regio Freiburg</p>	
	<p>Geschulte Energieberater*innen führen aufsuchende Beratungen bei Eigenheimbesitzer*innen durch.</p> <p>Die Beratungen beleuchten nicht nur bauliche Aspekte, sondern auch finanzielle Fragestellungen, baurechtliche Problematiken und Spezialthemen wie zum Beispiel Mietpreisentwicklung. Ziel ist es, objektspezifische Lösungen für eine attraktive Wohnraumreduzierung aufzuzeigen.</p> <p>Die Beratung ist kostenfrei.</p> <p>Link und (Bild-)Quelle: https://energieagentur-regio-freiburg.eu/kleiner-besser-wohnen/</p>

4.4 Vermitteln

Kommunen können gemeinsam mit andern Akteuren Plattformen bereitstellen, die Eigentümer*innen von Eigenheimen dabei unterstützen, geeignete (Unter-)Mieter*innen zu finden, oder auch, in entspannten Immobilienmärkten, Käufer*innen für das Haus zu finden.

Vermietung: Vertrauenswürdige Mieter*innen vermitteln

Ein wichtiges Hemmnis für eine Vermietung ist oft, dass Eigentümer*innen fürchten, an die falschen Mieter*innen zu geraten, sich mit diesen nicht zu verstehen oder Konflikte austragen zu müssen. Hier hilft es, wenn eine neutrale Stelle ermittelt, welche Wünsche und Vorstellungen zusammenpassen, Kennenlernetreffen vermittelt oder gar finanzielle Bürgschaften übernimmt.

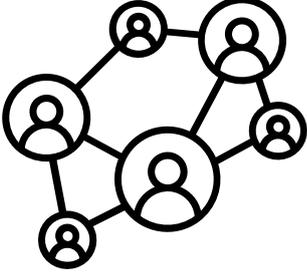
Beispiele aus dem Handlungsfeld Vermitteln - Vermietung

Vernetzung von Wohnraumsuchenden und Vermietenden: „RaumTeiler“ in Baden-Württemberg	
	<p>Die Stadtverwaltung von Oberkirch unterstützt im Projekt „RaumTeiler“ Menschen in prekären Lebenssituationen bei der Wohnungssuche. Insbesondere Alleinerziehende, große Familien und alleinstehende Personen mit Migrationshintergrund sollen von dem Programm profitieren. Die Vermittlung erfolgt über eine Ansprechpartnerin in der Stadtverwaltung, die Wohnraumsuchende und Vermietende zusammenbringt. Zielgruppe sind vor allem Menschen in prekären Lebenssituationen.</p> <p>Durch die Begleitung vor, während und nach Abschluss des Mietvertrags kann den Vermietenden ein Stück Sicherheit geboten werden; sie können passende Leerstände in das Projekt einbringen. Wohnungssuchende und Vermietende werden vernetzt, Vermietende werden bei der Aktivierung von Leerständen unterstützt. Die Stadt tritt für bis zu drei Jahre in den Mietvertrag ein, danach sollen die Wohnungssuchenden in der Lage sein, selbst in den Mietvertrag einzutreten.</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren wurden in Oberkirch 32 Wohnungen vermittelt.¹⁾ „RaumTeiler“ gibt es in ganz Baden-Württemberg. In den Jahren 2018/2019 waren mehr als 30 Kommunen beteiligt; es wurden 390 Wohnungen vermittelt²⁾.</p> <p>1): Link und (Bild-)Quelle: https://www.oberkirch.de/de/buerger/leben-und-wohnen/projekt-raumteiler</p> <p>2): https://www.staedtetag-bw.de/Stadt-Land-Stark-/Zukunftsmacher/Raumteiler/RAUMTEILER-Projektdokumentation.php?object=tx_3335.3&ModID=6&FID=2295.95035.1&NavID=3335.177&La=1</p>

Verkauf des alten Hauses: Käufer*innen und Verkäufer*innen zusammenbringen

Eine alte Immobilie zu erwerben hat reizvolle Aspekte, ist aber gegenüber einem Neubau oft auch komplizierter und riskanter: So entspricht das Gebäude vielleicht nicht zu 100% den eigenen Vorstellungen oder man fürchtet versteckte Baumängel. Umgekehrt haben Eigentümer*innen vielleicht konkrete Vorstellungen, wem sie ihr Haus überlassen möchten. Vermittler eruieren die Vorstellungen von Käufer*innen und Verkäufer*innen und unterstützen dabei, diese zusammenzubringen.

Beispiele aus dem Handlungsfeld Vermitteln – Käufer*innen und Verkäufer*innen zusammenbringen

Beraternetzwerk „Jung kauft Alt“	
	<p>Das Beraternetzwerk „Jung kauft alt“ im Landkreis Ostwestfalen Lippe, nicht zu verwechseln mit dem kommunalen Förderprogramm „Jung kauft alt“, ist eine private Initiative.</p> <p>Architekten, Ingenieure, Finanzberater, Steuer- und Baurechtsexperten sowie Immobilienmakler haben sich zusammengetan und bieten eine umfassende Beratung an. Themen sind die Ermittlung des Verkaufspreises, technische Beratung darüber, ob ein Abbruch erforderlich wird und professionelle Planung zu den Gesamtkosten für den Käufer. Auch Beratung zu Sanierung, Abriss und Neubau sowie Dienstleistungen wie Entrümpelung, Energieberatung und Planungsleistungen werden angeboten.</p>
<p>Link: https://immo-berater-netzwerk.de/index.html</p>	

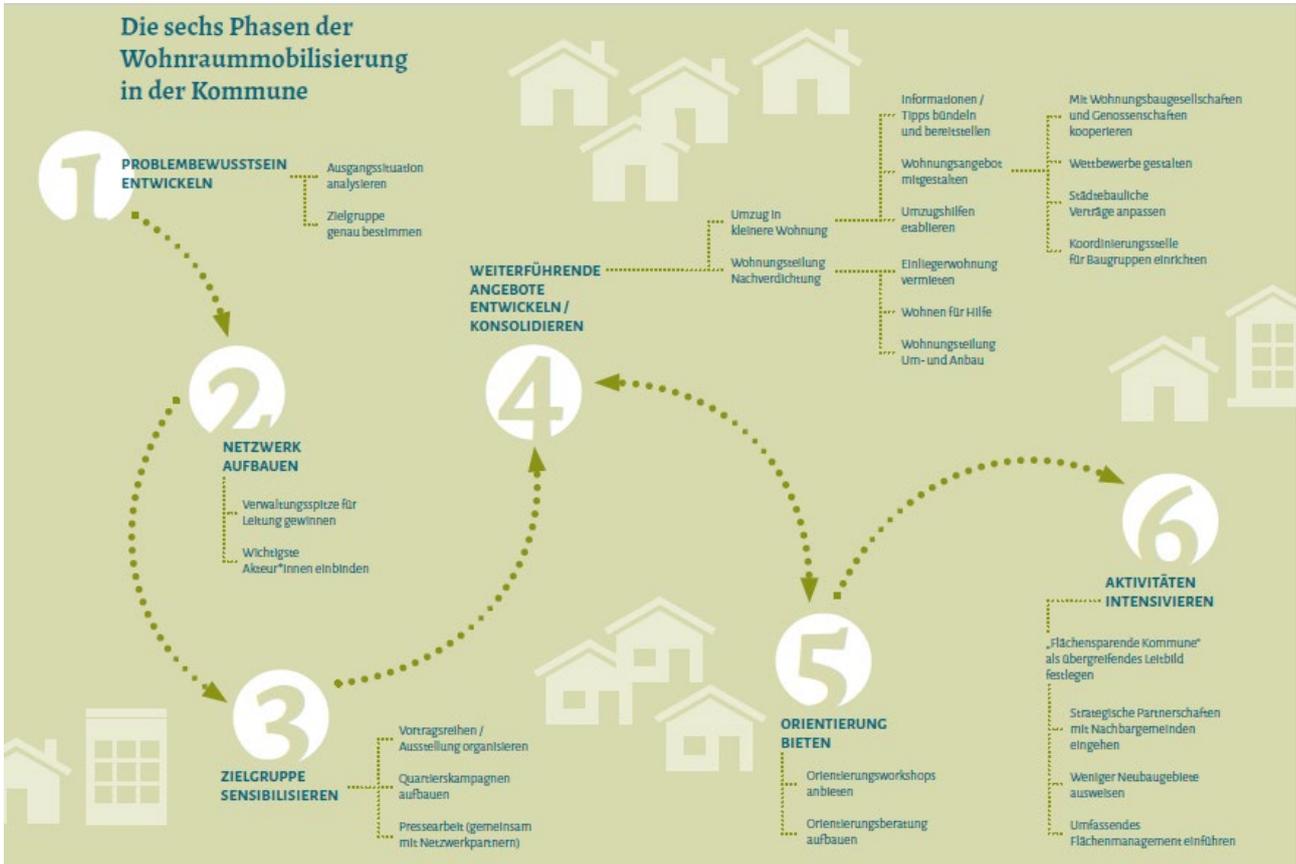
4.5 Wohnraum durch sparsame Wohnflächennutzung mobilisieren – ein ganzheitliches Konzept

Viele Ansatzpunkte sind also möglich. Um sie erfolgreich umzusetzen, braucht es jedoch ein integriertes, strategisches Konzept. Akteure müssen ins Boot geholt, die einzelnen Schritte geplant werden, die Maßnahmen müssen sich sinnvoll ergänzen. Wie man ein solches Konzept erarbeitet, beschreibt die Handreichung „Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima“ des ifeu-Instituts und Öko-Instituts¹¹. Sie enthält viele weitere Hinweise zum konkreten Vorgehen.

Handreichung „Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima“	
	<p>Diese Handreichung soll zeigen, wie Kommunen Menschen in der Nachfamilienphase im Eigenheim auf das Potenzial ihres Wohnraums ansprechen können. Dafür stellt sie sechs Schritte auf, die Verwaltungen anstoßen und mit lokalen Partner*innen umsetzen können.</p> <p>Die Handreichung richtet sich an Vertreter*innen der Kommunalpolitik, an Verwaltungsmitarbeiter*innen sowie an Akteur*innen, die mit der Zielgruppe arbeiten oder Angebote zur Wohnraummobilisierung bereithalten (z.B. Eigentümer*innen-Verbände, Wohlfahrtsverbände, Banken und Sparkassen etc.).</p>
<p>Link: https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Handreichung_Wohnraummobilisierung.pdf</p>	

¹¹ https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Handreichung_Wohnraummobilisierung.pdf

Abbildung 22: Ganzheitliches Konzept Wohnraummobilisierung in der Kommune schematische Darstellung



Quelle: Handreichung „Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima; https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Handreichung_Wohnraummobilisierung.pdf

Fazit

In der Nachfamilienphase gibt es verschiedene Alternativen zum Wohnen im Eigenheim, deren Potenziale noch wenig gehoben werden. Dazu zählen die bauliche Teilung des Hauses, die (Unter-)Vermietung vorhandener separater Wohnungen, der Umzug in eine kleinere barrierefreie Wohnung oder ein Mehrgenerationenhaus. Solche Wohnalternativen können altersgerechtes Wohnen ermöglichen, neuen Wohnraum schaffen und zugleich Klima und Umwelt schonen, da Neubau vermieden wird und weniger Fläche beheizt werden muss. Viele Eigentümer*innen sind dafür grundsätzlich offen – aber Kommunen müssen die Voraussetzungen schaffen. Wesentliche Hebel für Kommunen sind:

- Planen und bauen: Bezahlbaren altersgerechten Alternativwohnraum schaffen – wie barrierefreie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – auch in bestehenden EFH-Gebieten – oder Mehrgenerationen-Wohnprojekte.
- Finanzieren: Ältere Menschen unterstützen, Kredite zu bekommen; vor allem Umbau und Hausteilung finanziell fördern.
- Sensibilisieren, mobilisieren, informieren und beraten: Durch Öffentlichkeitsarbeit und Arbeit mit Multiplikator*innen für das Thema sensibilisieren, zu verschiedenen Aspekten des Wohnens im Alter beraten.
- Vermitteln: Zwischen Käufer*innen und Verkäufer*innen, Mieter*innen und Vermieter*innen vermitteln, um Vertrauen zu schaffen. Hilfreich ist eine zentrale Anlauf- und Vermittlungsstelle für alle Themen rund um das Wohnen im Alter und das flächensparende Wohnen.

Öko-Institut e.V | Freiburg | Darmstadt | Berlin

Das Öko-Institut ist eines der europaweit führenden, unabhängigen Forschungs- und Beratungsinstitute für eine nachhaltige Zukunft. Seit der Gründung im Jahr 1977 erarbeitet das Institut Grundlagen und Strategien, wie die Vision einer nachhaltigen Entwicklung global, national und lokal umgesetzt werden kann. Das Institut ist an den Standorten Freiburg, Darmstadt und Berlin vertreten.

www.oeko.de | info@oeko.de

Kontakt

Tanja Kenkmann | +49 761 45295-263 | t.kenkmann@oeko.de

Anhang

Tabelle 3: Übersicht über die ausgewerteten Befragungen

Nr	Titel	Jahr Befragung	Link	Ort	Einwohnerzahl	Lage	Auftraggeber	Durchführende Organisation	Zielgruppe	Rücklauf %	Anzahl Befragte	Repräsentativ?
1	WohnPunkt Rheinland-Pfalz 2021: Wohnen mit Teilhabe - Klingenstein	2021	Link	Klingenstein	2.317	ländlich	Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie	k.A.	Senioren, Angehörige	16,6	166	k.A.
2	Wohnen im Alter. Ergebnisbericht zur Bevölkerungsbefragung 2020/21 in Siegen	2021	Link	Siegen	102.355	Großstadt	Verwaltung (Stadtentwicklung)	Verwaltung (Stadtentwicklung)	50+	38,0	522	Ja, für 50+
3	Ortskernentwicklungskonzept Gemeinde Nübbel: Auswertung der gemeindeweiten Befragung schriftlich und online im Mai 2021	2021	Link	Nübbel	1.587	ländlich	k.A.	Convent Mensing	alle Haushalte	50,0	120	k.A.
4	Auswertung Umfrage „Wohnen im Alter“ in Baidt 2021	2021	Link	Baidt	5.308	ländlich	Gemeinde	k.A. (Gemeinde?)	alle Haushalte	19,0	400	k.A.
5	Ältere Menschen im Wohnquartier Margaretenau in Regensburg – aktuelle Situation und zukünftiger Bedarf 2022	2019	Link	Regensburg, Margaretenau	152.610	Großstadt	Stadt + Baugenossenschaft	Institut für Sozialforschung und Technikfolgenabschätzung (IST), Ostbayerische Technische Hochschule	65+, Angehörige der Baugenossenschaft	57,0	195	Ja, für 65+
6	Wohnsituation von Senioren in Steinenbronn. Ergebnisse einer Umfrage 2016	2016	Link	Steinenbronn	6.388	ländlich	Gemeinde und Landkreis	Ökonsult GbR	70+	29,3	43	k.A.

Nr	Titel	Jahr Befragung	Link	Ort	Einwohnerzahl	Lage	Auftraggeber	Durchführende Organisation	Zielgruppe	Rücklauf %	Anzahl Befragte	Repräsentativ?
7	Seniorenbefragung "Leben im Alter in Linkenheim-Hochstetten" 2016	2016	Link	Linkenheim-Hochstetten	12.081	Umland Großstadt	Gesundheitsamt, Landratsamt	LQM Marktforschung	65+	39,1	563	Ja, für 65+
8	Befragung Wohnen im Alter 2015 Stadt Hameln	2015	Link	Hameln	57.394	Mitteltstadt	Amt für Stadtentwicklung	k.A. (Amt für Stadtentwicklung)	55+	37,2	915	Ja, für 55+
9	Wohnsituation von Senioren in Aidlingen. Ergebnisse einer Umfrage 2015	2015	Link	Aidlingen	9.274	ländlich	Gemeinde und Landkreis	Ökonsult GbR	70+	29,5	185	k.A.
10	Wohnsituation von Senioren in Weissach. Ergebnisse einer Umfrage 2015	2015	Link	Weissach	7.603	Umland	Gemeinde und Landkreis	Ökonsult GbR	70+	24,1	275	k.A.
11	Wohn(t)räume in Regensburg: Ergebnisse einer Repräsentativbefragung der 60 – 79-jährigen Regensburger Bevölkerung zum Thema „Wohnen im Alter“	2013	Link	Regensburg	152.610	Großstadt	Seniorenamt, Stadtentwicklung	Hochschule Regensburg	60-79	44,0	1.074	Ja, für Regensburg 60-79
12	Älterwerden auf dem Land - eine Herausforderung mit vielen Chancen	2012	Link	Velden	1.805	ländlich	Eigenforschung (Masterarbeit)	Hochschule Nürnberg	18+	52,1	773	Ja, für Velden
13	Wohnen im Alter in Worpswede 2011	2011	Link	Worpswede	9.687	ländlich	k.A.	k.A.	50+	7,16	321	k.A.
14	Befragung der Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Thema „Wohnen im Alter“ 2010	2010	Link	Düsseldorf	619.294	Großstadt	Stadtverwaltung	Amt für Statistik und Wahlen und Amt für Wohnungswesen	55+	38	759	Ja, 55+
15	Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung - Ergebnisse einer standardisierten Befragung (LebensRäume)	2018	Link	Kreis Steinfurt: Emsdetten, Ibbenbüren, Lengerich, Mettingen, Saerbeck, Wettringen	8000 - 22.000	Ländlich, Mittelstadt	Eigenforschung	ISOE Institut für sozial-ökologische Forschung	55+, Hauseigentümer*innen	18,0	341	ja, für Hauseigentümer*innen 54+

Nr	Titel	Jahr Befragung	Link	Ort	Einwohnerzahl	Lage	Auftraggeber	Durchführende Organisation	Zielgruppe	Rücklauf %	Anzahl Befragte	Repräsentativ?
16	Wohnsituation & Wohnqualität Ergebnisse einer Online-Umfrage im Rahmen des Projekts „OptiWohn“	2021	Link	Göttingen, Köln, Tübingen	116.557; 1.073.096; 91.877	Großstadt, Mittelstadt	Bundesministerium für Bildung und Forschung	Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie	18+	k.A.	2.434	nein
17	Wohnen in der Nachfamilienphase – Analyse der Potenziale zur Förderung energiesuffizienten Wohnens unter Einfamilienhausbesitzer*innen in Kiel aus Sicht einer nachhaltigen Entwicklung	2022	Unveröffentl. Masterarbeit, Steffen Lütjann, Uni Kiel	Kiel - Oppendorf	247.548	Großstadt	Eigenforschung	Uni (Masterarbeit)	Hausbesitzer*innen 55+	25,0	42	ja
18	Wohnen im Alter in Euskirchen	2012	Link	Euskirchen	58.751	Mittelstadt	Stadt?	Stadt?	Besucher*innen des Seniorenkinos, 60+	40,0	78	nein
19	Flächen gewinnen durch Innenentwicklung in der Gemeinde Nufringen - Ein Impuls aus der Praxis für die Praxis	2013	Link	Nufringen, Deckenpfronn, Hildrizhausen	5400, 3300, 3600	ländlich	Gemeinden, unterstützt durch den Landkreis	Ökonsult GbR	70+	k.A.	143	k.A.
20	Wie wollen wir im Alter wohnen?	2011	Link	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	bundesweit	(BfW) Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.	TNS Emnid	50+	k.A.	k.A.	ja
21	Leeres Nest - Neuer Start?	2022	Unveröffentlicht, Kenkmann / Fischer, Öko-Inst.	Hoppegarten	18.322	Umland	Eigenforschung	Öko-Institut e.V.	55+	2,2 ¹²	43	nein

Quelle: Eigene Darstellung Öko-Institut

¹² Verteilung erfolgte an alle Haushalte, angesprochen waren jedoch nur Haushalte in der Nachfamilienphase.

Literaturverzeichnis

- bfb (2020): Barrierefreier Wohnraum: Ausnahme statt Regel | Ergebnisse Mikrozensus. Online verfügbar unter <https://www.bfb-barrierefrei-bauen.de/mikrozensus-2018-zusatzprogramm-wohnen/>, zuletzt geprüft am 18.05.2023.
- BMWi (2014): Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Online verfügbar unter https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/sanierungsbedarf-im-gebäudebestand.pdf?__blob=publicationFile&v=3.
- Braun, Reiner; Grade, Jan (2023): Wohnungsmarktprognose 2023. Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035. Hg. v. Empirica (empirica-Paper Nr. 271). Online verfügbar unter https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi244rb.pdf, zuletzt geprüft am 22.05.2023.
- Bundeszentrale für politische Bildung (2021): Bevölkerung und Haushalte. In absoluten Zahlen, 1970 bis 2040. Online verfügbar unter <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61584/bevoelkerung-und-haushalte>, zuletzt aktualisiert am 23.03.2021.
- Conversio (2020): Demographie in Deutschland: Herausforderung an den deutschen Wohnungsmarkt. Online verfügbar unter <https://www.jdcnews.de/immobilien/2020/12/demographie-in-deutschland-herausforderung-an-den-deutschen-wohnungsmarkt/>, zuletzt geprüft am 15.05.2023.
- Deffner, Jutta; Kenkmann, Tanja (2020): Zentrale Ergebnisse aus der Evaluation der Orientierungsberatungen „Neue Ideen für das Wohnen im Alter“. Präsentation auf der Abschlussveranstaltung des Projektes "LebensRäume". Öko-Institut. Steinfurt, 11.12.2020.
- Destatis - Statistisches Bundesamt (2022): Wohnungsbestand nach Anzahl und Quadratmeter Wohnfläche. Gesellschaft und Umwelt, Wohnen,. Online verfügbar unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/wohnungsbestand-deutschland.html;jsessionid=07754F69C80D8B9A6E76968F52020548.live731>, zuletzt geprüft am 15.05.2023.
- Destatis - Statistisches Bundesamt (2023): Demografischer Wandel. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html, zuletzt geprüft am 15.05.2023.
- Grötsch, Julia (2012): Älterwerden auf dem Land - eine Herausforderung mit vielen Chancen. Masterarbeit. Georg-Simon-Ohm-Hochschule Nürnberg. Online verfügbar unter https://www.nuernberg.de/imperia/md/sozialreferat/dokumente/sonstige_downloads/masterarbeit.pdf.
- Günther, Matthias (2018): Wohnen der Altersgruppe 65plus. Untersuchung im Auftrag vom: Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. Hg. v. Pestel Institut. Hannover.
- Held, T.; Waltersbacher, M. (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. In: *BBSR-Analysen KOMPAKT (7/2015)*.
- Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (2021): Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe - vor allem in Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells. Institut der Deutschen Wirtschaft (IW). Köln. Online verfügbar unter <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/ralph-henger-michael-voigtlaender-enge-staedte-leeres-land.html>, zuletzt geprüft am 16.09.22.
- Kenkmann, Tanja; Cludius, Johanna; Fischer, Corinna; Fries, Tilman; Keimeyer, Friedhelm; Schumacher, Katja et al. (2019): Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“. Hg. v. Umweltbundesamt (UBA) (UBA Texte,

104/2019). Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/flaechensparend-wohnen>, zuletzt geprüft am 20.09.2021.

Landratsamt Karlsruhe (2016): Seniorenbefragung: Leben im Alter in Linkenheim-Hochstetten. Online verfügbar unter <https://docplayer.org/26489105-Seniorenbefragung-leben-im-alter-in-linkenheim-hochstetten-landratsamt-karlsruhe-gesundheitsamt.html>.

Lütjann, Steffen (2022): Wohnen in der Nachfamilienphase – Analyse der Potenziale zur Förderung energiesuffizienten Wohnens unter Einfamilienhausbesitzer*innen in Kiel aus Sicht einer nachhaltigen Entwicklung. Masterarbeit. Leuphana Universität Lüneburg.

Nowossadeck, Sonja; Engstler, Heribert; Hoffmann, Elke; Romeu Gordo, Laura; Simonson, Julia; Tesch-Römer, Clemens (2017): Barrierefreiheit in den Wohnungen der 40- bis 85-Jährigen. DZA Fact Sheet. Hg. v. Deutschen Zentrum für Altersfragen (DZA), Berlin.

Nowossadeck, Sonja; Mahne, Katharina (2017): Bewertung des Wohnumfeldes in der zweiten Lebenshälfte. In: Katharina et. al Mahne (Hg.): Altern im Wandel, S. 301–314.

Philipp Deschermeier; Andreas Hartung; Martin Vaché; Ines Weber (2020): Evaluation des KfW-Förderprogramms "Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)", zuletzt geprüft am 20.05.2023.

Schumacher, Katja; Nissen, Christian; Braungardt, Sibylle (2022): Energetische Sanierung schützt Verbraucher*innen vor hohen Energiepreisen – Vorschläge für eine soziale Ausrichtung der Förderung. Sanierungskosten und Förderbedarf für vulnerable Hauseigentümer*innen. Kurzstudie im Auftrag der Deutschen Umwelthilfe (DUH). Online verfügbar unter <https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Kurzstudie-Sanierung-Ein--und-Zweifamilienhaeuser.pdf>, zuletzt geprüft am 25.08.2022.

Simons, Harald; Tielkes, Constantin (2020): Wohnungsmarkt Wien. Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. Empirica; im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland. Online verfügbar unter http://wohnungswirtschaft-heute.de/dokumente/Bericht_Wien_2019050_endbericht-rev.pdf.

Statistisches Bundesamt (2019): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018.

Statistisches Bundesamt (Hg.) (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (Hg.) (2019a): Bevölkerungsentwicklung bis 2060 in Deutschland (14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung). Vorausberechneter Bevölkerungsstand: Bundesländer, Stichtag, Variante der Bevölkerungsvorausberechnung (Varianten 1-3). Wiesbaden. Online verfügbar unter <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=1&step=1&titel=Ergebnis&levelid=1628588381373&acceptcookies=false#abreadcrumb>, zuletzt geprüft am 10.08.2021.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019b): Bevölkerung im Wandel. Annahmen und Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung - Basis 2018. Wiesbaden. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Bevoelkerung/pressebroschuere-bevoelkerung.pdf;jsessionid=B7575390FF3B83D621B02578AE0CCFFC.live731?__blob=publicationFile, zuletzt geprüft am 30.03.2022.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Pflegevorausberechnung. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Publikationen/Downloads-Vorausberechnung/statistischer-bericht-pflegevorausberechnung-5124209229005.xlsx?__blob=publicationFile, zuletzt geprüft am 22.05.2023.

Sunderer, Georg; Birzle-Harder, Barbara; Stieß, Immanuel (2018): Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung - Ergebnisse

einer standardisierten Befragung. Chartbericht. Frankfurt / M. Online verfügbar unter <https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/LebensRaeume-standardisiert.pdf>.