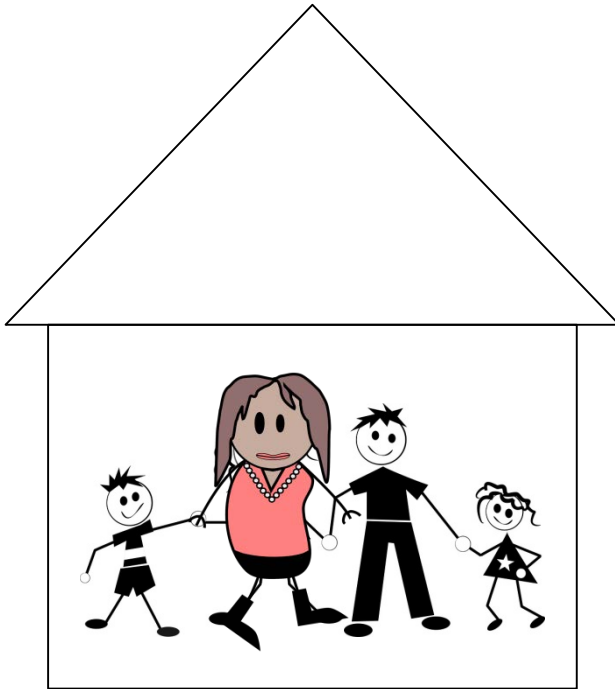


# LebensRäume

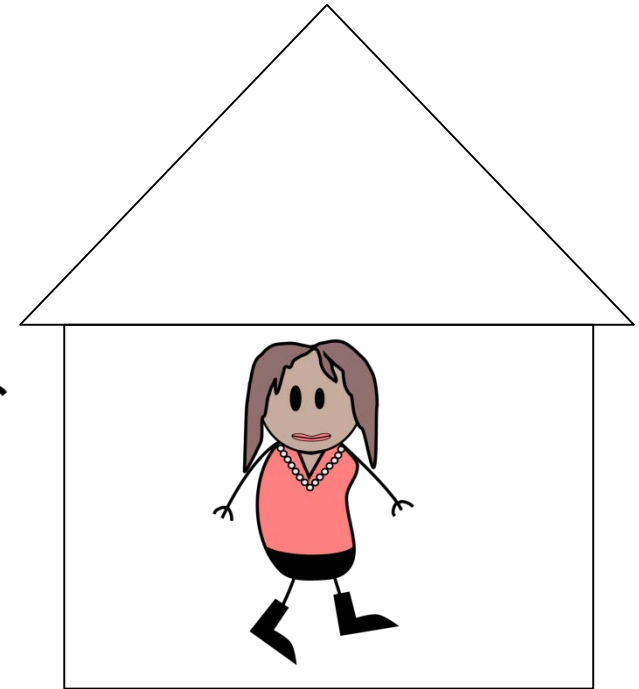
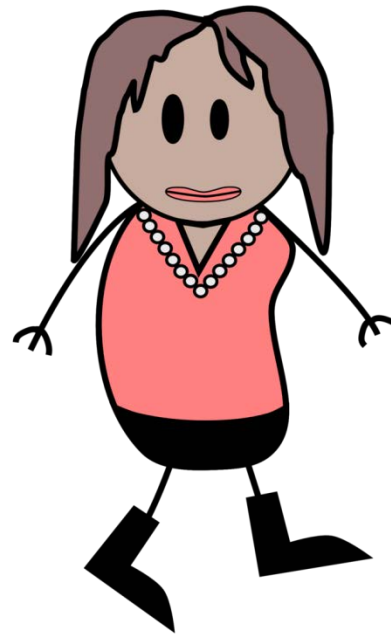
## Instrumente zur bedürfnisorientierten und effizienten Wohnraumnutzung in Kommunen

Tanja Kenkmann, Corinna Fischer (Öko-Institut)  
Immanuel Stieß (ISOE Frankfurt)

# Ein Lebensweg...



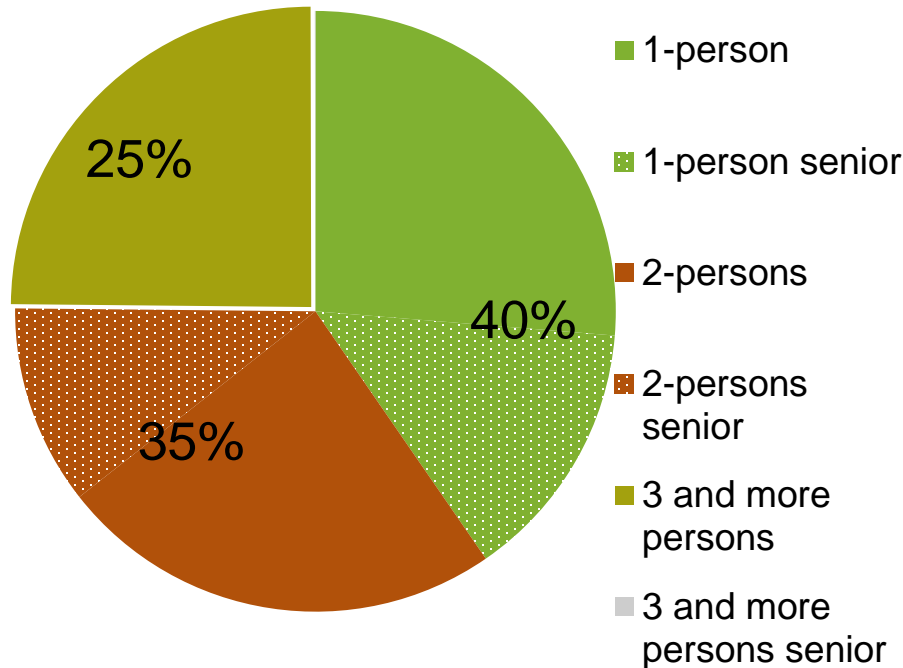
Im Jahr 1974



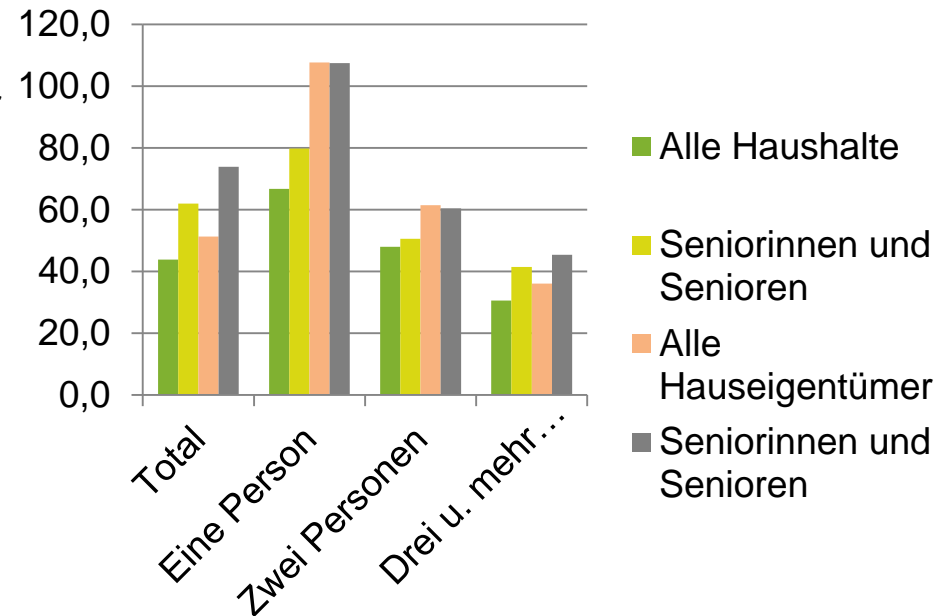
Im Jahr 2014

...einer von vielen!

Anzahl Haushalte in  
Deutschland: 38.674 Mio.



Pro-Kopf-Wohnfläche



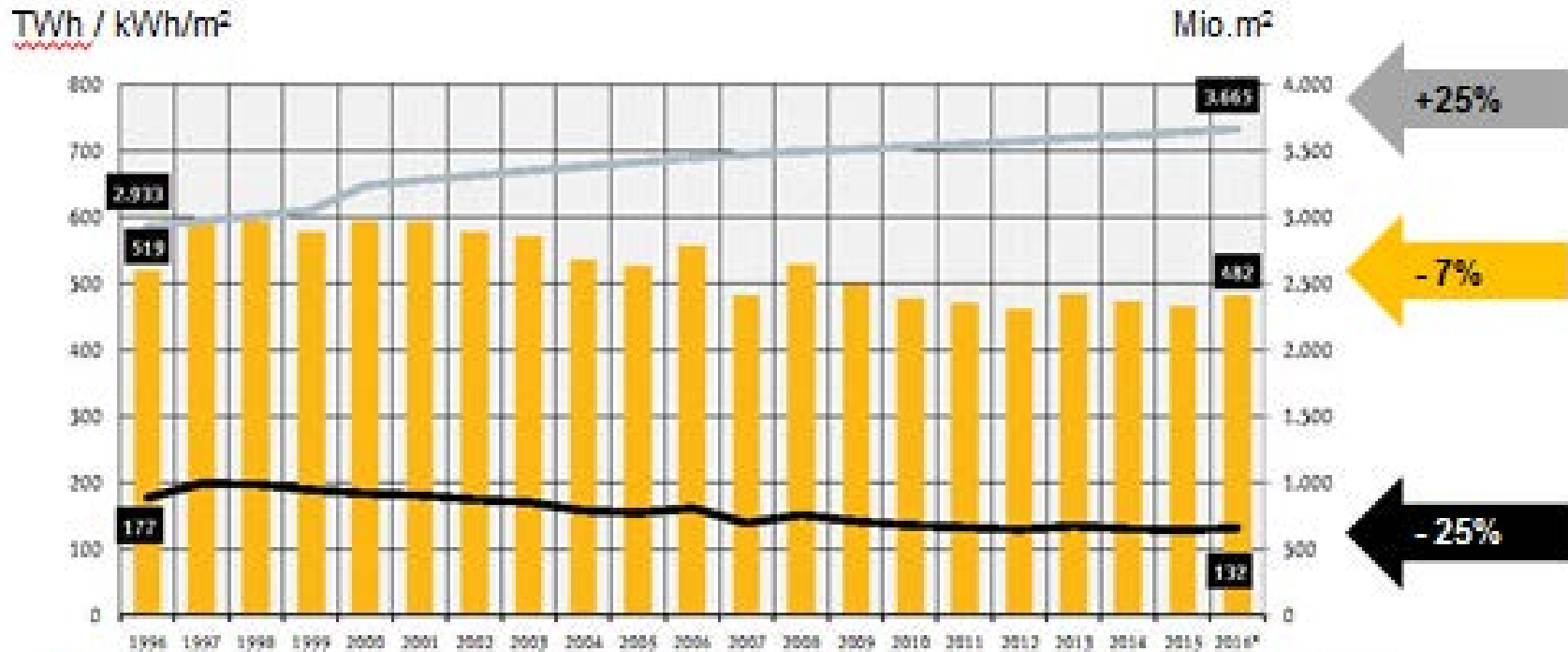
## Foto eines Einfamilienhaus- Gebietes Bauzeit 1970'er Jahre

- Ältere Menschen leben in großen, älteren EFH
- Meist nicht barrierearm
- Hohe Energiekosten
- Hoher Instandhaltungs- und Pflegeaufwand

## Foto eines Einfamilienhaus- Neubaugebietes

- Hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Entwicklungs- und Infrastrukturkosten
- Flächenverbrauch
- Heizenergieverbrauch => Klimawirkung
- Leerstand von morgen?

# Gebäudeenergieeffizienz, Wohnfläche und Heizenergieverbrauch



- Wohnfläche (Mio. m²)
- Heizenergieverbrauch (TWh)
- Heizenergiebedarf der Gebäude (kWh/m²)

Quelle: Umweltbundesamt

# Das Projekt „LebensRäume“



## Ziele

- Bedürfnisorientierte Nutzung von Wohnraum
- Energieeinsparung
- Innenentwicklung

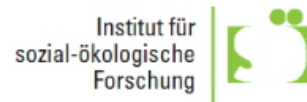
Gefördert vom BMBF

März 2017 – Dezember 2020

3 wissenschaftliche Institute und Kreis Steinfurt (26 Kommunen, 400.000 Bewohner\*innen)



**KOMMUNEN INNOVATIV**



# Unsere Heldin könnte...

## Verdichtung

### bleiben

...bei konstanter Wohnfläche

...nichts tun

...verschönern / modernisieren

...barrierefrei umbauen

..energieeffizient sanieren

...bei reduzierter Wohnfläche

...das Haus teilen, Einliegerwohnung bauen

...bestehende Einliegerwohnung vermieten

...Anbau errichten

+ dort leben

+ vermieten

...Haus durch ein MFH / Wohnprojekt ersetzen

## Umzug

### gehen

...in...

...eine WHG (Miete oder Kauf)

...ein kleineres EFH (Miete oder Kauf)

...ein Gemeinschaftswohnprojekt

...und das derzeitige Haus...

...vermieten

...verschenken

...verkaufen

...an Freund / Familie

...an Dritte

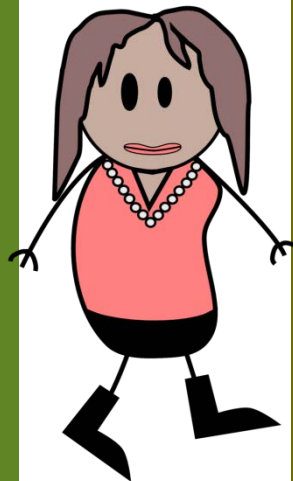
# Was sie denken könnte: Gründe für oder gegen eine Veränderung

## Ich würde gerne...

- Instandhaltungskosten reduzieren
- Mieteinnahmen generieren
- Menschen um mich haben, die kleine Handgriffe für mich tun können
- weniger Barrieren haben
- in einem moderneren Haus leben
- näher am Zentrum wohnen

## Ich möchte nicht...

- allein sein
- so viel Arbeit mit dem Haus haben



Ich habe noch nie darüber nachgedacht.

- Ich liebe das Haus (und den Garten)
- Ich brauche den Platz für meine Sachen
- Ich möchte im Viertel bleiben
- Ich möchte Gästezimmer vorhalten
- Ich möchte keinen Stress haben
- Ich will keine fremden Leute im Haus!
- Ich weiß nicht, wie ich es anpacken soll

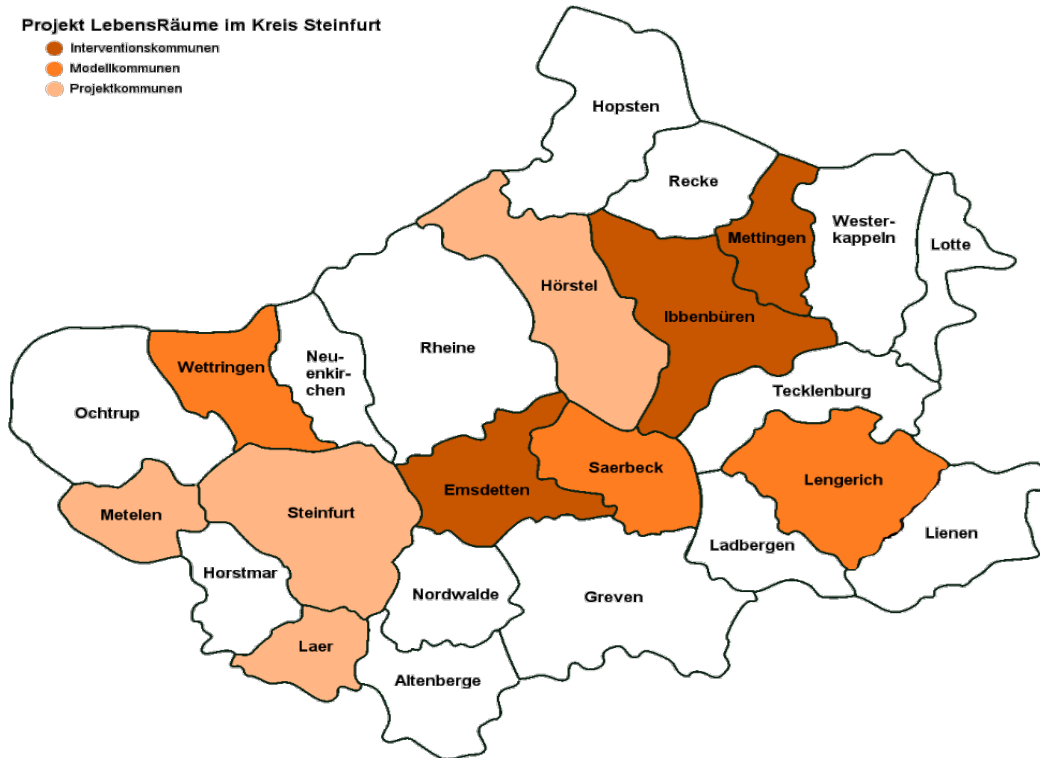
- Ich finde keine passende Wohnung
- Wohnungen sind zu teuer
- Umbau ist zu teuer (und ich bekomme keinen Kredit)



# Was die Menschen wirklich denken: Empirische Umfrage im Kreis Steinfurt (ISOE)

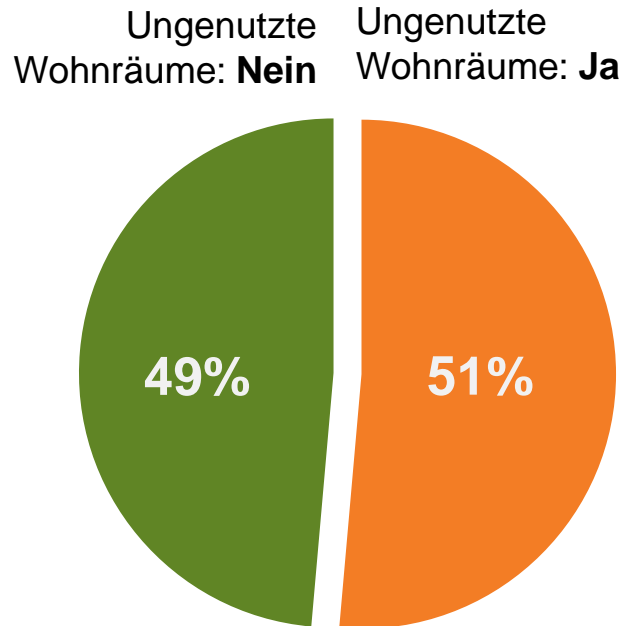
Projekt LebensRäume im Kreis Steinfurt

- Interventionskommunen
- Modellkommunen
- Projektkommunen

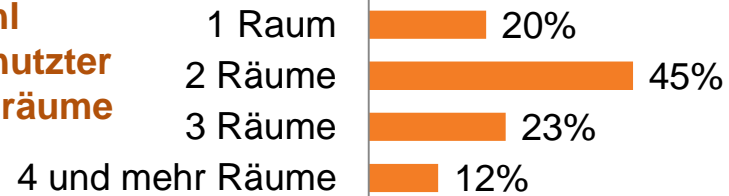


- Standardisierte Telefonbefragung
- 6 Kommunen
- Januar/Februar 2018
- Zielgruppen
  - ▶ Ältere Hauseigentümer\*innen
  - ▶ Umzugsinteressierte
- N = 1.887
  - ▶ 386 ältere Hauseigentümer\*innen
  - ▶ 172 Umzugsinteressierte
  - ▶ Rest: keine der beiden Gruppen, Interview beendet
- Hier nur Ergebnisse für Hauseigentümer\*innen

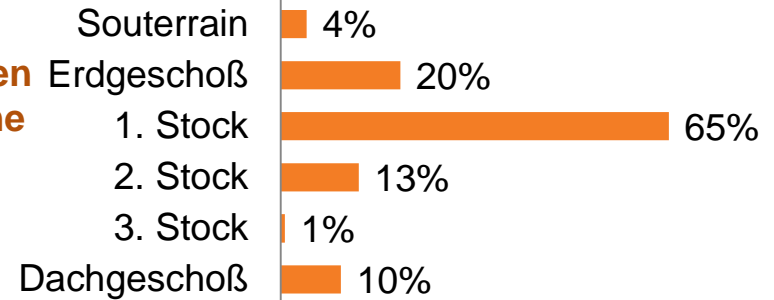
# Ungenutzte Wohnräume



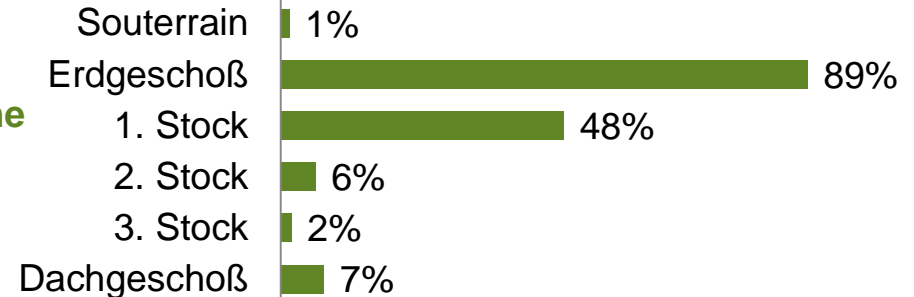
## Anzahl ungenutzter Wohnräume



## Lage der ungenutzten Wohnräume

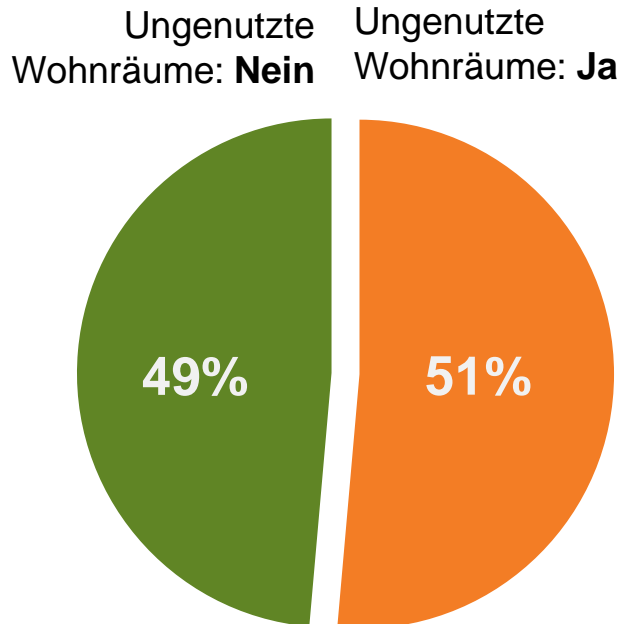


## Lage der genutzten Wohnräume



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen  
175 HH mit ungenutzten Wohnräumen

# Ungenutzte Wohnräume / Wohnungen



- Bei 48% der Befragten hat das Wohngebäude ein separates Treppenhaus
- **31%** der befragten Haushalte verfügen über eine 2. Wohnung im Haus
- **In 60%** der Fälle ist die 2. Wohnung nicht vermietet
- Damit haben **18%** der befragten HausbesitzerInnen eine 2. Wohnung im Haus oder eine Einliegerwohnung die nicht vermietet ist

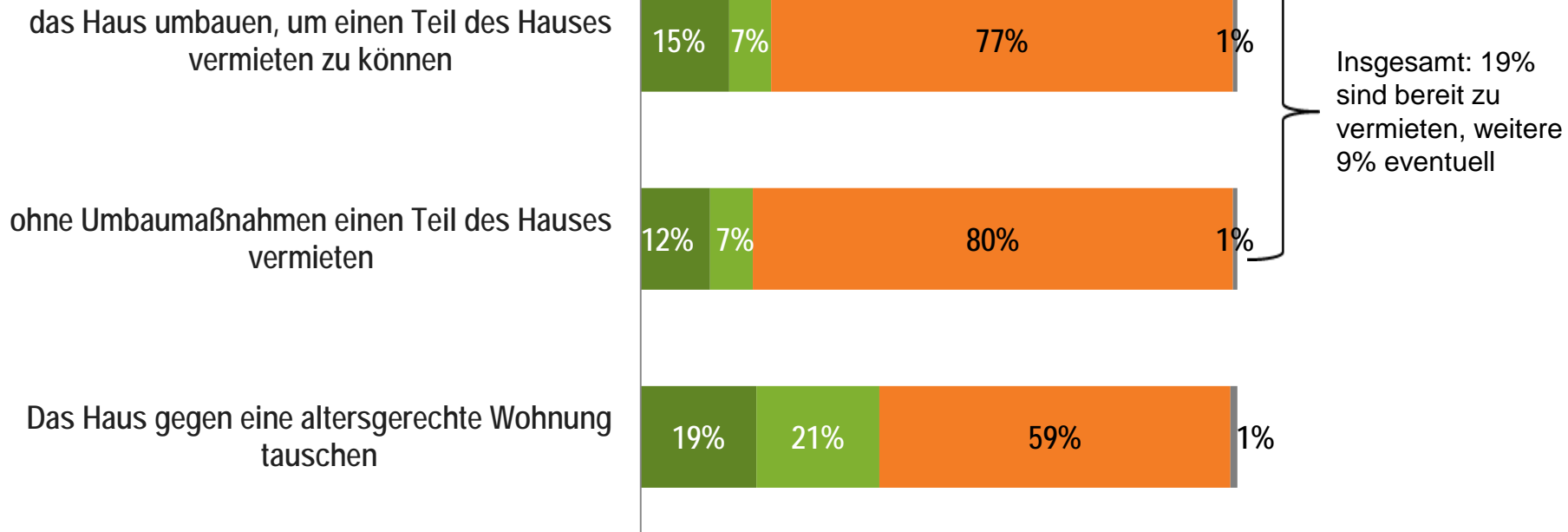
Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen  
175 HH mit ungenutzten Wohnräumen

# Ansichten zum Thema Verdichtung

„Es gibt ja verschiedene Möglichkeiten für das Wohnen im Alter. Welche der folgenden Möglichkeiten kommen für Sie grundsätzlich infrage?“

Im eigenen Haus bleiben und ...

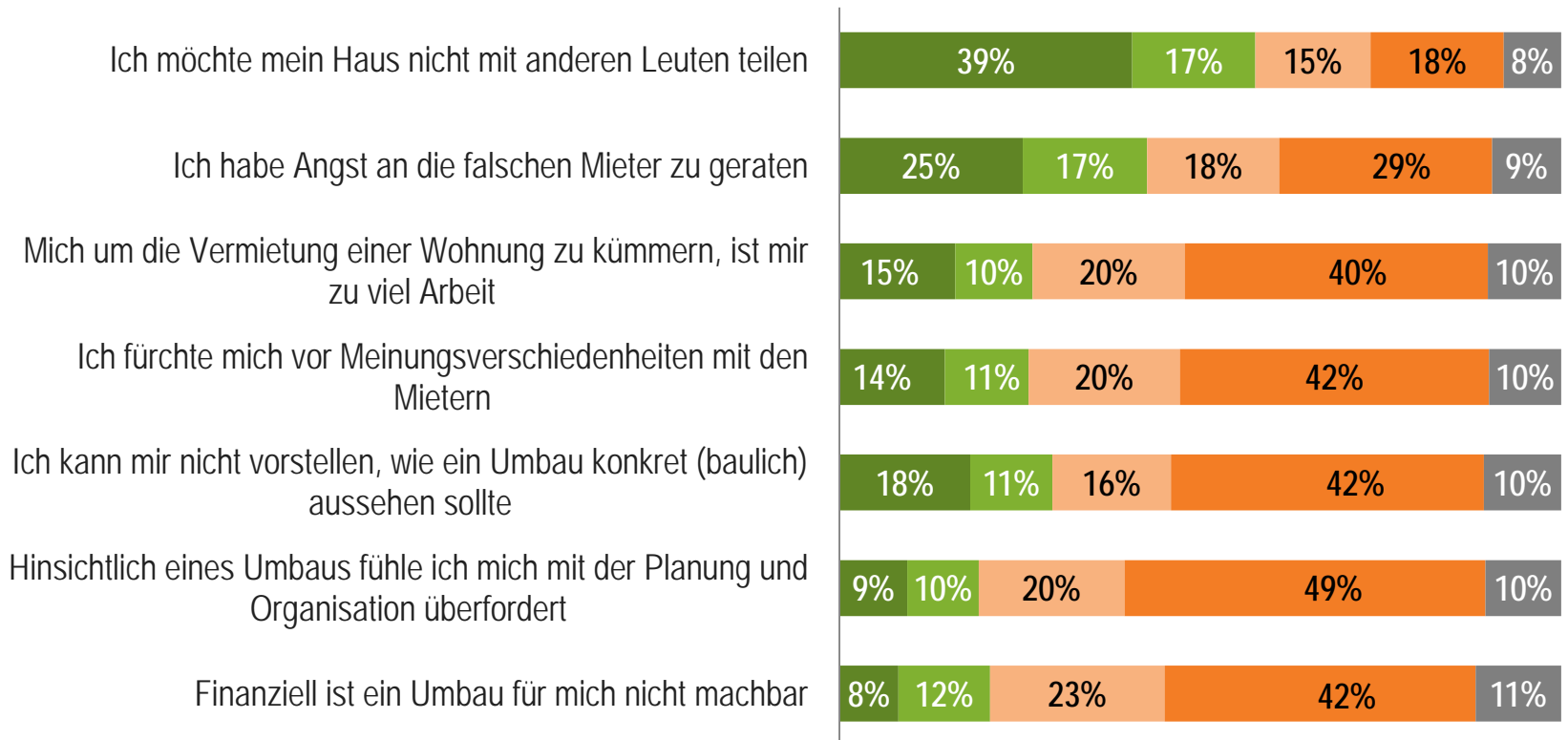
■ ja ■ eventuell ■ nein ■ weiß nicht



# Hemmnisse für Verdichtung

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

■ trifft voll und ganz zu ■ trifft eher zu ■ trifft eher nicht zu ■ trifft überhaupt nicht zu ■ weiß nicht



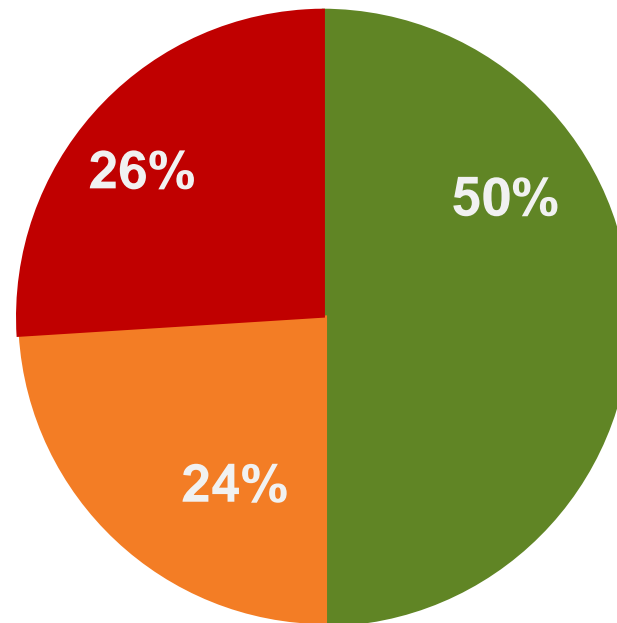
Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

## Ansichten zum Thema Umzug

*Besteht eine grundsätzliche Bereitschaft umzuziehen?*

*(abgeleitet aus allen Antworten zu den abgefragten Umzugsoptionen; Betreutes Wohnen und Pflegeheim ausgenommen)*

■ ja ■ eventuell ■ nein

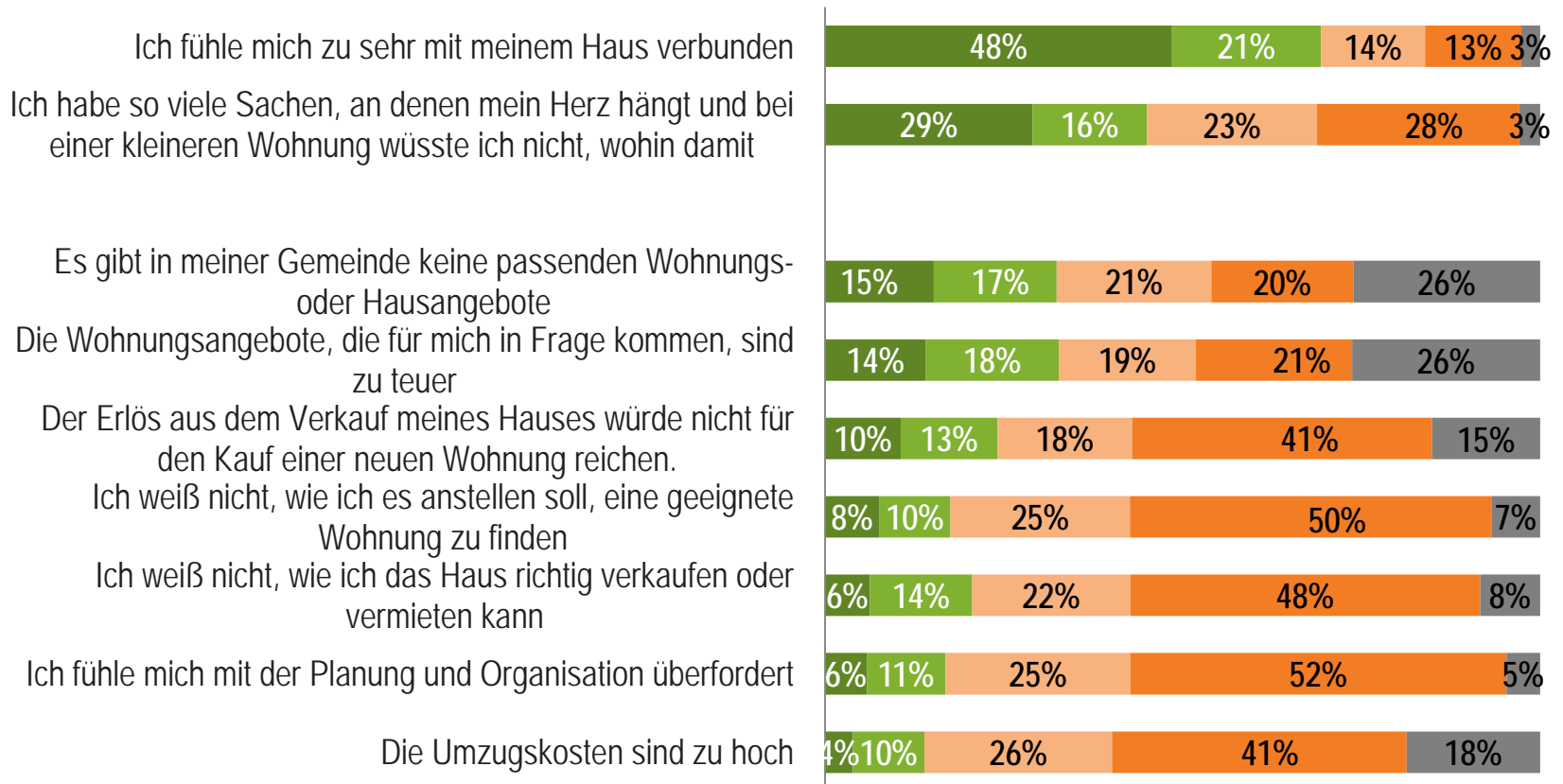


Für drei Viertel der Befragten kommt ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung oder Haus potenziell in Frage. Besonders attraktiv erscheint das gemeinschaftliche Wohnen.

# Hemmnisse für einen Umzug

„Es gibt auch eine ganze Reihe an Bedenken gegen einen Umzug. Inwieweit treffen die folgenden auf Sie zu?“

■ trifft voll und ganz zu ■ trifft eher zu ■ trifft eher nicht zu ■ trifft überhaupt nicht zu ■ weiß nicht

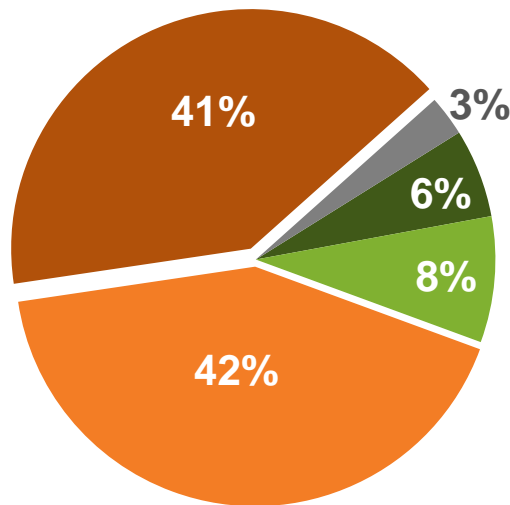


Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

# Pläne zur Änderung der Wohnsituation

„Was denken Sie - werden Sie innerhalb der nächsten 5 Jahre etwas Grundlegendes an Ihrer Wohnsituation ändern?“

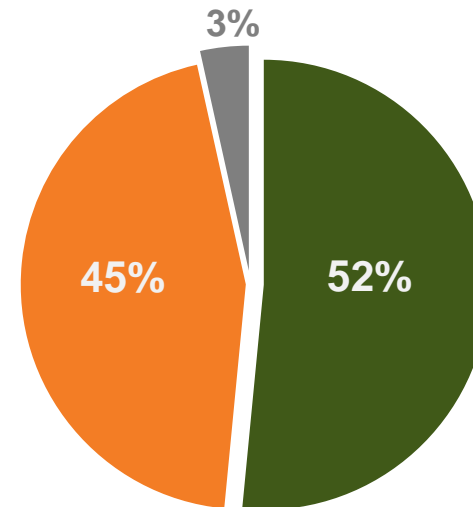
- auf jeden Fall
- eher unwahrscheinlich
- weiß nicht
- wahrscheinlich
- auf keinen Fall



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

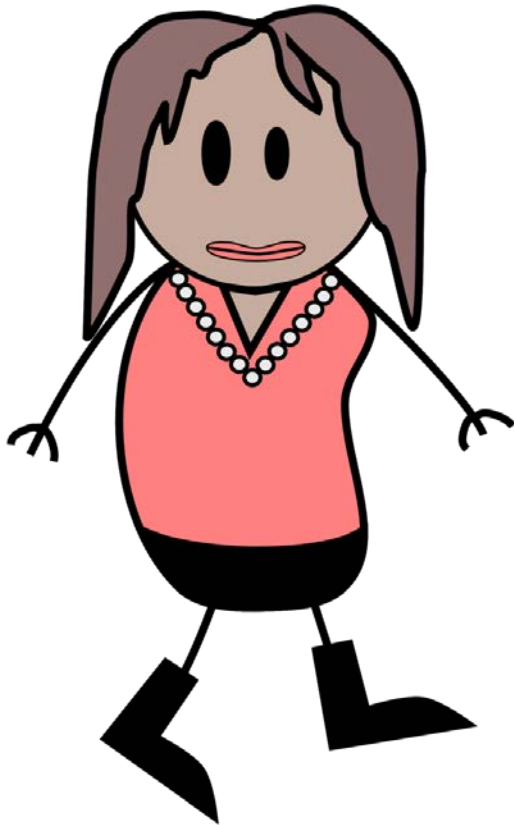
„Haben Sie schon konkrete Pläne, wie Sie Ihre Wohnsituation verändern wollen?“

- ja
- nein
- weiß nicht



Basis: 49, die etwas verändern wollen



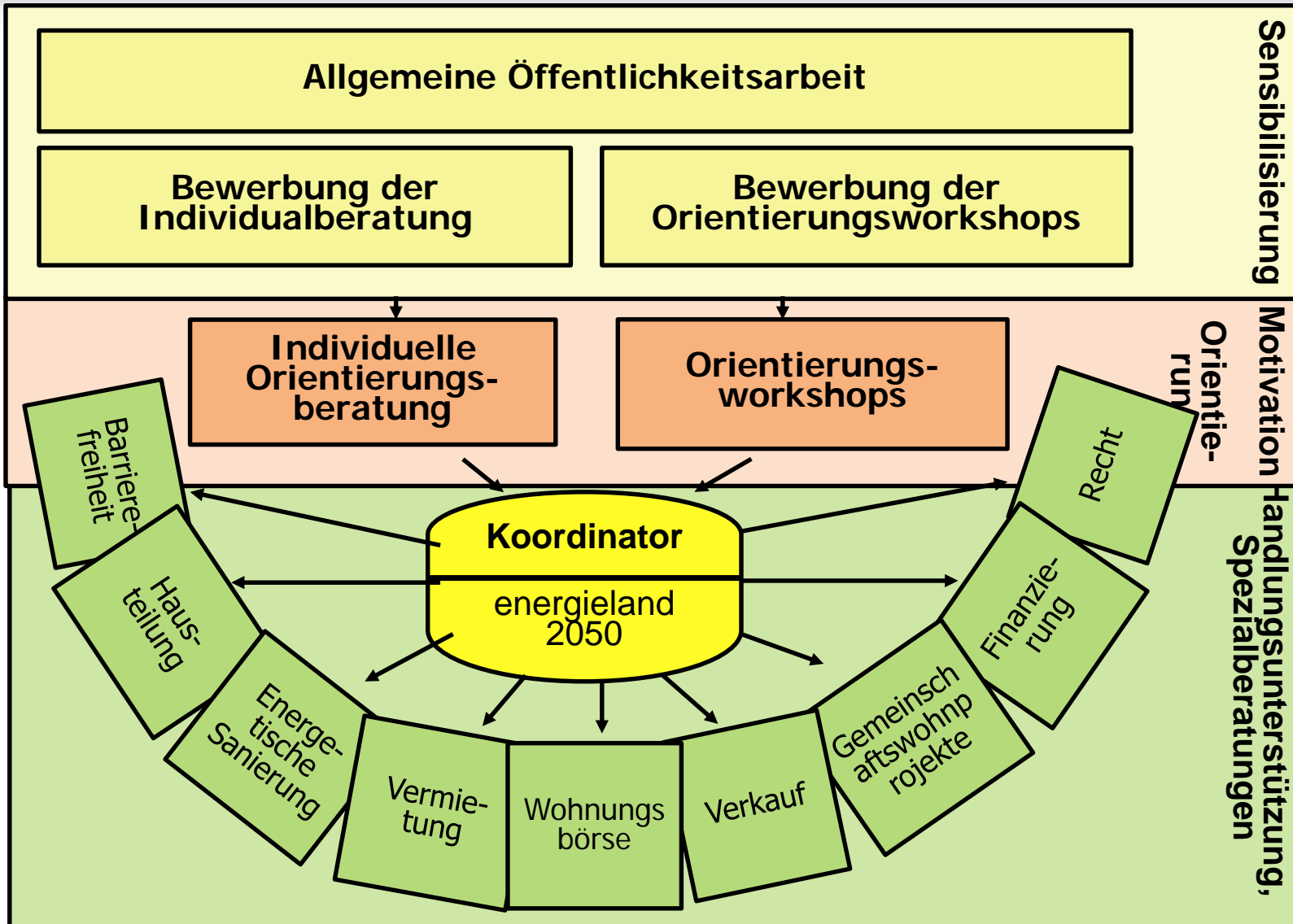


**Ich habe noch nie darüber nachgedacht.**

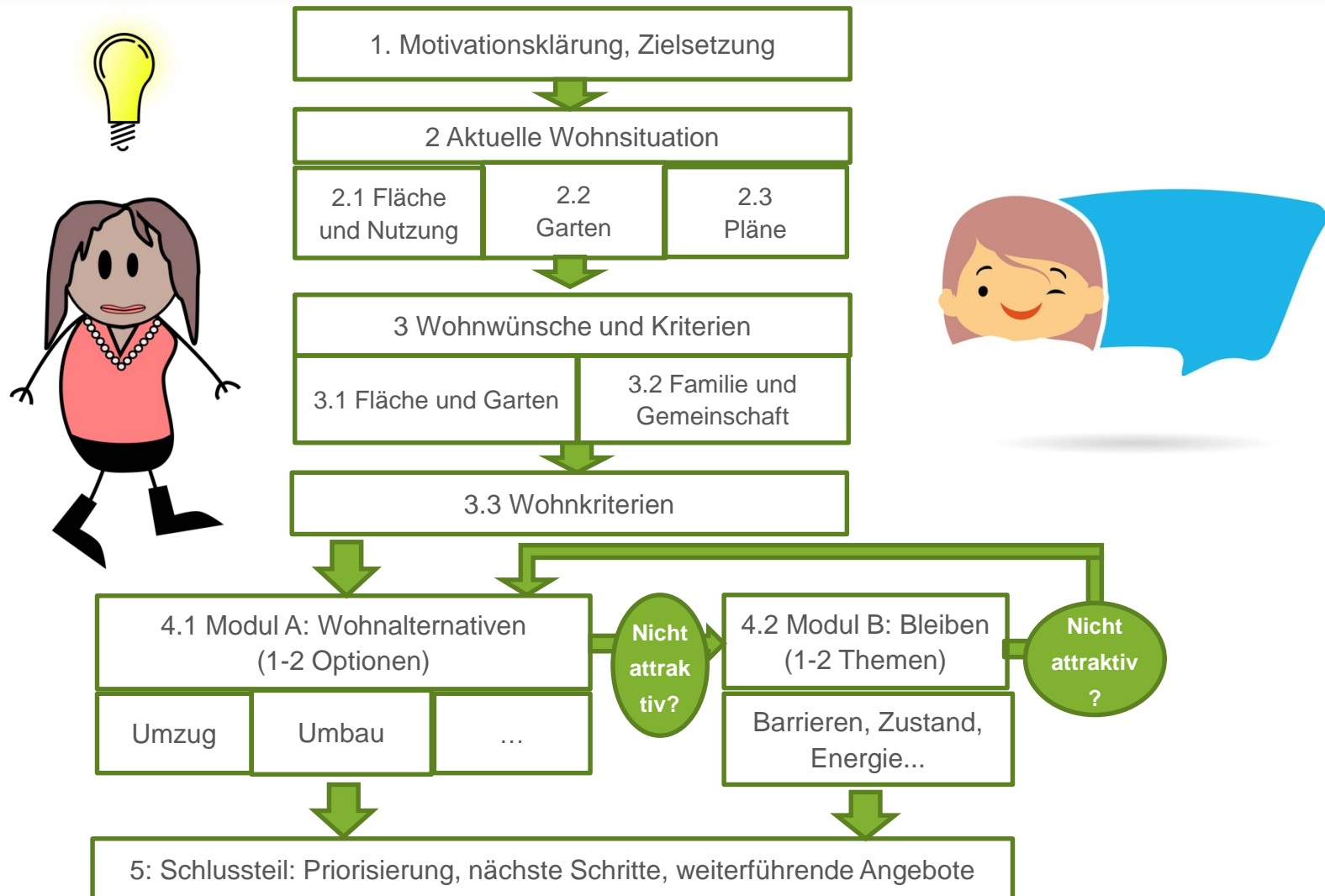
- Ich liebe das Haus (und den Garten)
- Ich brauche den Platz für meine Sachen
- **Ich möchte im Viertel bleiben**
- **Ich möchte Gästezimmer vorhalten**
- Ich möchte keinen Stress haben
- Ich will keine fremden Leute im Haus

- **Ich finde keine passende Wohnung**
- **Wohnungen sind zu teuer**
- **Umbau ist zu teuer (und ich bekomme keinen Kredit)**

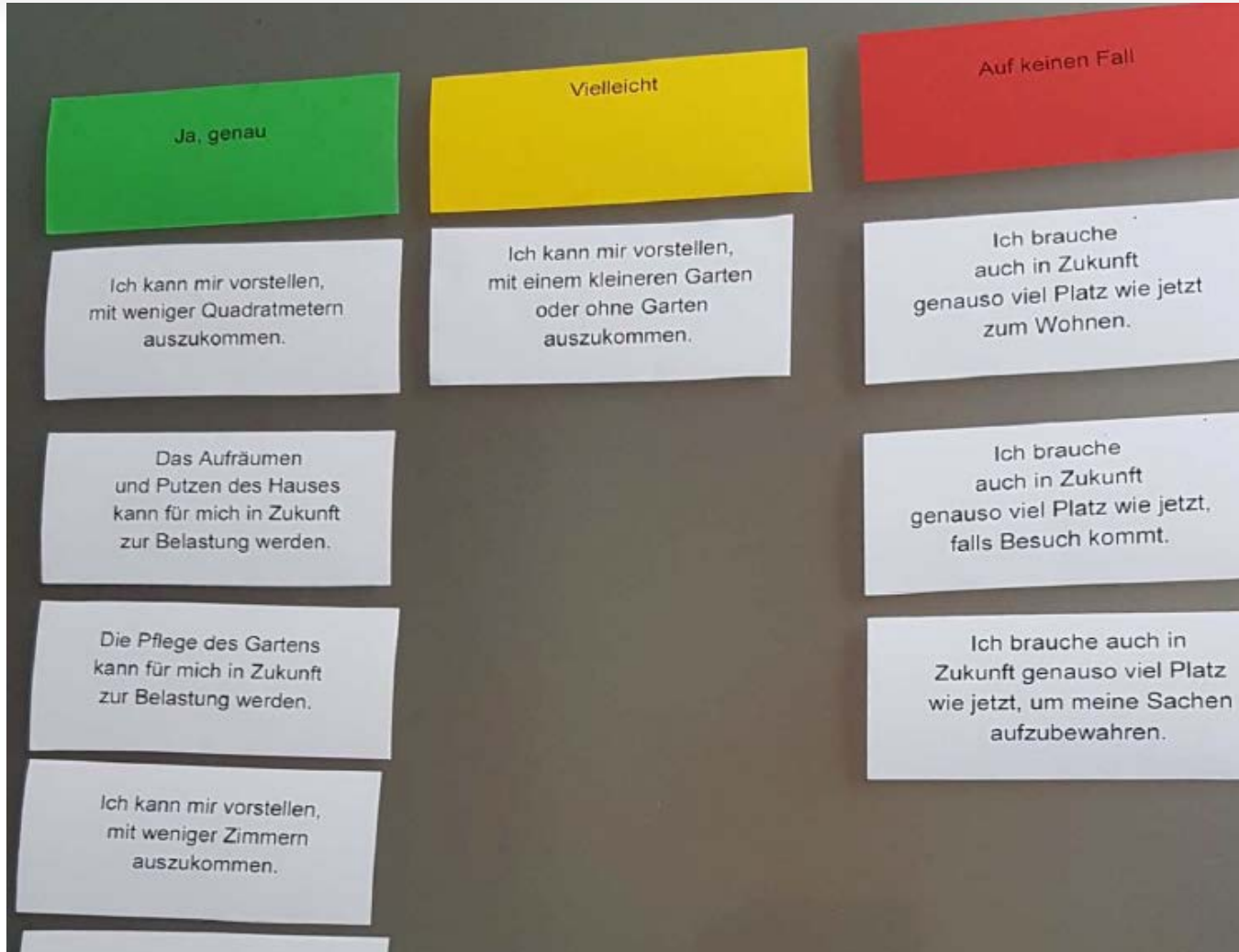
# Ein ganzheitlicher Unterstützungsansatz



# Der erste Schritt: Individuelle Orientierungsberatung (November... März... Juli...)



# Legekarten...



Ja, genau	Vielleicht	Auf keinen Fall
Ich kann mir vorstellen, mit weniger Quadratmetern auszukommen.	Ich kann mir vorstellen, mit einem kleineren Garten oder ohne Garten auszukommen.	Ich brauche auch in Zukunft genauso viel Platz wie jetzt zum Wohnen.
Das Aufräumen und Putzen des Hauses kann für mich in Zukunft zur Belastung werden.		Ich brauche auch in Zukunft genauso viel Platz wie jetzt, falls Besuch kommt.
Die Pflege des Gartens kann für mich in Zukunft zur Belastung werden.		Ich brauche auch in Zukunft genauso viel Platz wie jetzt, um meine Sachen aufzubewahren.
Ich kann mir vorstellen, mit weniger Zimmern auszukommen.		

# Infobroschüren...



- Ca. 40 Beratungen durchgeführt
- 26 konnten für Nachbefragung erreicht werden (Telefoninterview)
- Feedbackgespräch mit Beratern





## Inhaltliche Befunde

- **hohes Interesse** am Thema
- **Unterschiedlich intensiv** vorab damit beschäftigt => klare Ziel- und Zielgruppenkommunikation nötig
  - ▶ Auszug der Kinder als Anlass
- **Zu Hause wohnen bleiben** – aber nicht um jeden Preis
  - ▶ Fehlende Barrierefreiheit als Anstoß
- Dankbar, über **Alternativen zum Pflegeheim** nachdenken zu können
- Offenheit für **neue Wohnformen /** Gemeinschaftswohnen
- Wichtig: **am Ort bleiben, Garten** oder Terrasse

## Methodische Befunde

- Beratungskonzept ging gut auf – **spielerische Methode** mit Karten wurde sehr gut angenommen
- **Hausbegehung** lieferte wichtige Anknüpfungspunkte
- **Berater** kamen gut mit dem Konzept / Thema klar – Architekt\*innen als Berate\*innen gut geeignet
- Hoher Bedarf an **konkretem Follow-Up** und praktischer Unterstützung – sonst versandet der Impuls

- Steht und fällt mit engagierten Personen vor Ort
- Überzeugung der Politik nötig (Ausweisung von Neubaugebieten ist immer noch Default)
- Infrastruktur und Netzwerk für konkrete Follow-Up-Angebote müssen parallel / vor der Orientierungsberatung aufgebaut werden
- Vielfalt interessierter Kooperationspartner und Motivallianzen (z.B. Wohneigentumsverbände, Sozialverbände und –ämter, Banken / Sparkassen, Immobilienentwickler, Verbraucherzentralen, Energieberatung)



# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Tanja Kenkmann, [t.kenkmann@oeko.de](mailto:t.kenkmann@oeko.de)



LebensRäume Erklärfilm:

<https://vimeo.com/458888402>