

Instrumente zur bedürfnisorientierten Wohnraumnutzung in Kommunen



LebensRäume: Innenentwicklungspotenziale untergenutzter Einfamilienhäuser

Corinna Fischer, Tanja Kenkmann (Öko-Institut e.V.)

Immanuel Stieß, Jutta Deffner (ISOE)

KomKomIn Abschlussveranstaltung „Innen entwickeln!“

17.11.2020



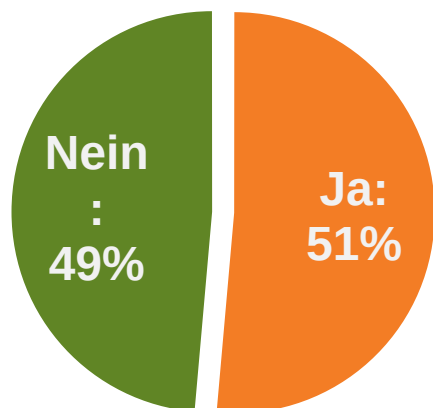
These 1: Es gibt nennenswerte
Innenentwicklungspotenziale
im privaten EFH-Bestand.



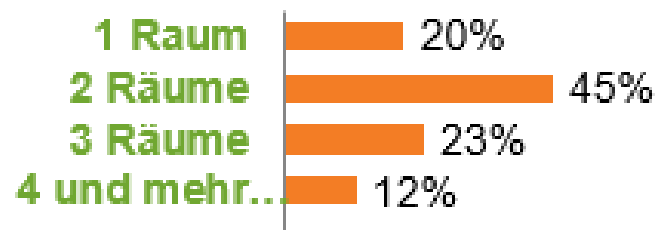
Daten aus dem Kreis Steinfurt

Kommune	1-Personen-HH > 80 m ²	2-Personen-HH > 120 m ²	Summe	Anteil an HH insgesamt
Emsdetten	1.846	1.728	3.574	25,0%
Ibbenbüren	2.452	2.394	4.846	23,7%
Lengerich	1.228	848	2.076	22,9%
Mettingen	580	493	1.073	23,8%
Saerbeck	225	303	528	20,3%
Wettringen	314	281	595	21,3%

Ältere Hausbesitzer*innen: Ungenutzte Wohnräume



Anzahl ungenutzter Wohnräume



Basis: 341 Ältere Hausbesitzer*innen
175 HH mit ungenutzten Wohnräumen

Flächensparende Wohnalternativen

Im Haus bleiben	Umziehen	
	Neue Wohnung	Altes Haus
Existierende separate Wohnung vermieten / gegen Hilfe abgeben	Kleinere Wohnung (Eigentum oder Miete)	Vermieten
Umbauen und Teile vermieten / gegen Hilfe abgeben	Mehrgenerationen- / Gemeinschaftswohnen	Verkaufen
Anbau, Aufstockung	Kleineres Haus	Verschenken
Ersatz durch MFH		Vererben



These 2: Menschen in der Nachfamilienphase können sich grundsätzlich Wohnalternativen vorstellen.

Befragungsergebnisse ältere Hausbesitzer*innen

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

Ein Umzug...

...in ein Mehrgenerationenhaus

...in eine Wohnung in einem MFH

...in eine Wohnung in einem ZFH

...in ein kleineres Einfamilienhaus

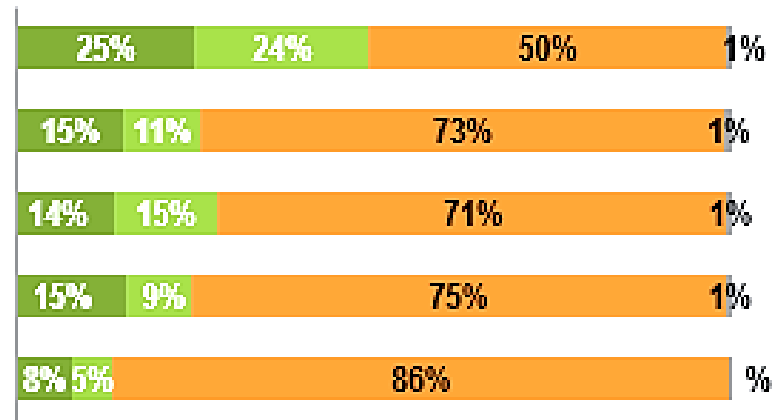
...ein kleineres altersgerechtes Haus bauen und dort einziehen

Im eigenen Haus bleiben und...

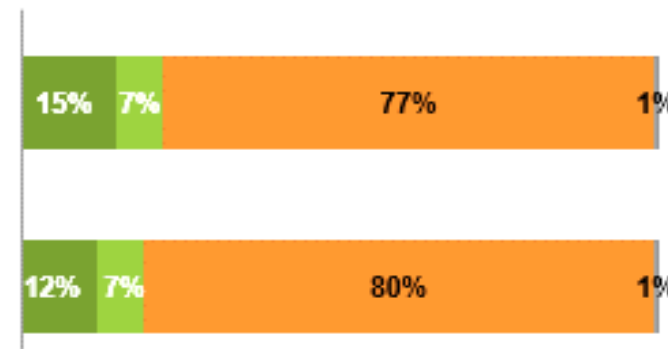
...das Haus umbauen, um einen Teil des Hauses vermieten zu können

...ohne Umbaumaßnahmen einen Teil des Hauses vermieten

■ ja ■ eventuell ■ nein ■ weiß nicht



■ ja ■ eventuell ■ nein ■ weiß nicht



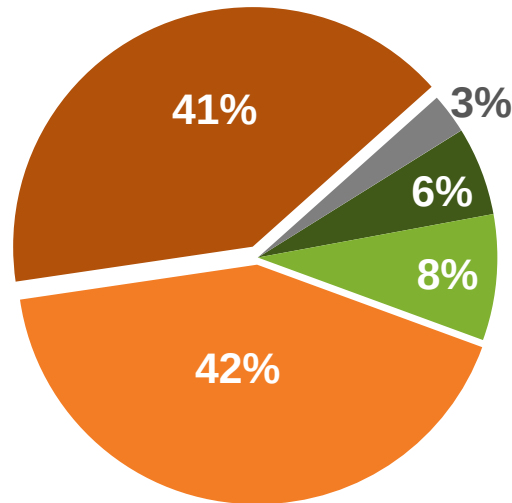
Insgesamt
19% „ja“,
weitere 9%
„eventuell“

Basis: 341 Ältere Hausbesitzer*innen

Aber die Marschrichtung ist vielfach unklar

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

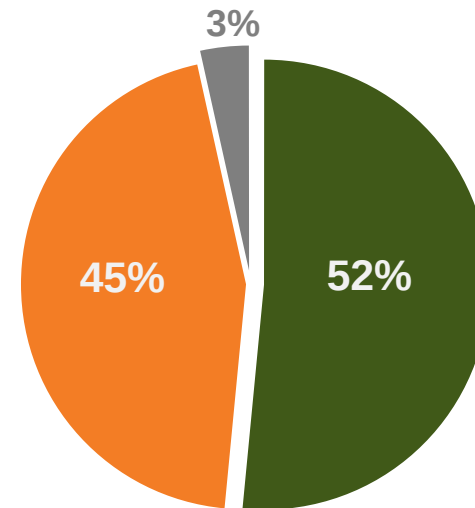
■ auf jeden Fall ■ wahrscheinlich
■ eher unwahrscheinlich ■ auf keinen Fall
■ weiß nicht



Basis: 341 Ältere Hausbesitzer*innen

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

■ ja ■ nein ■ weiß nicht

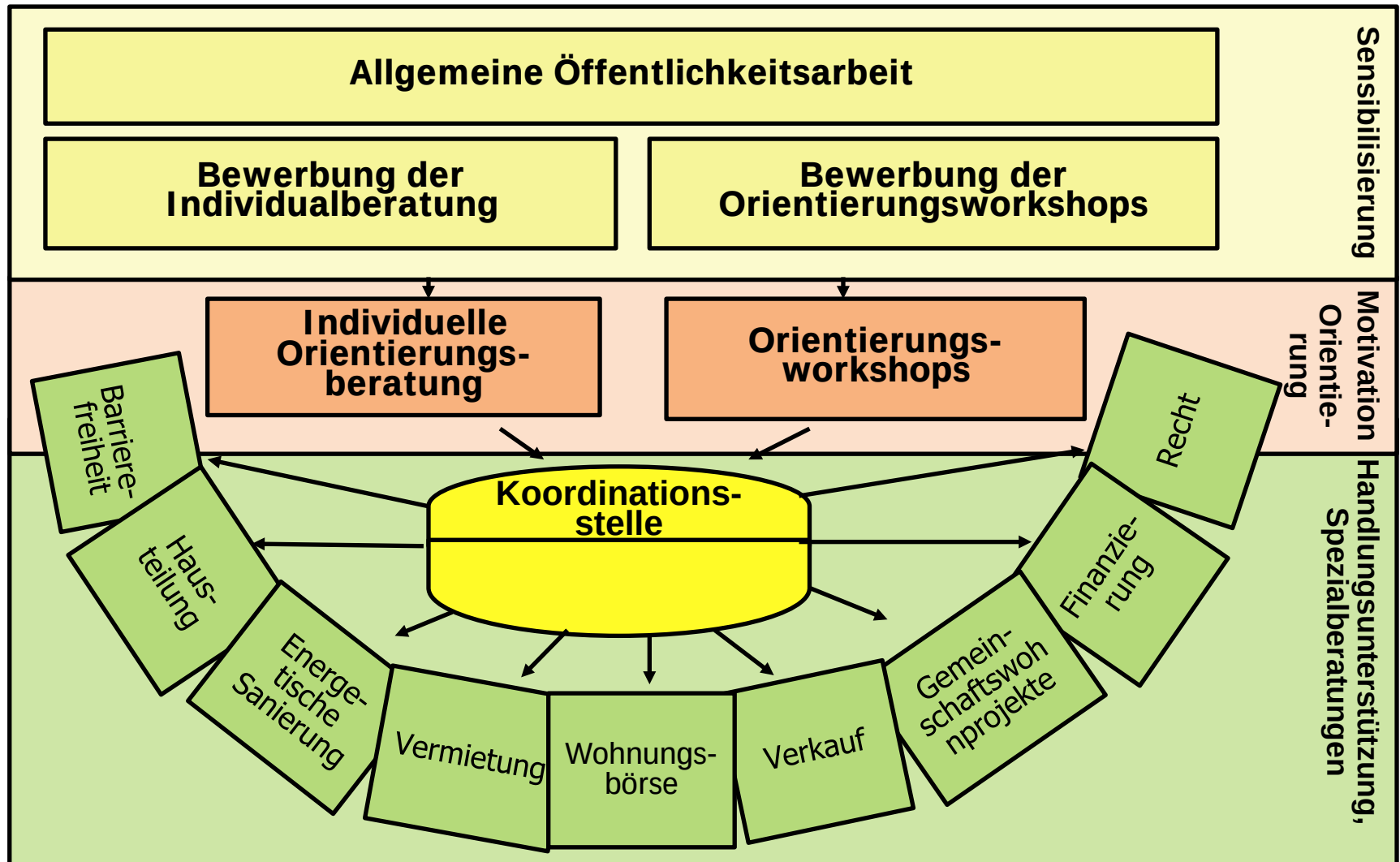


Basis: 49, die etwas verändern wollen



These 3: Es braucht ein integriertes Instrumentarium.

Baulicher und planerischer Rahmen





These 4: Eine Orientierungsberatung legt
Potenziale frei.

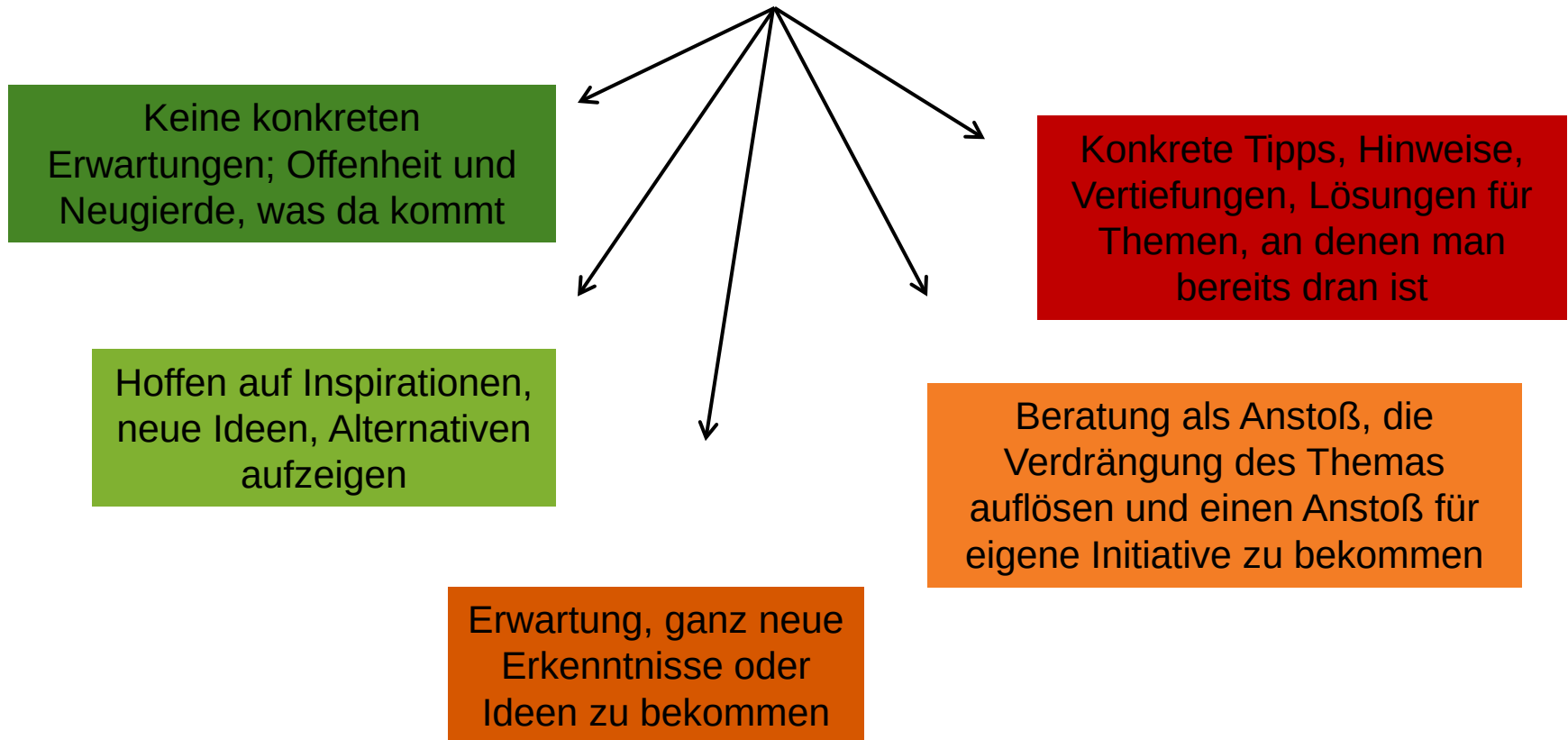
Erprobung Orientierungsberatung im Kreis Steinfurt

- Durchgeführt durch speziell weitergebildete Energieberater des Vereins „energieland 2050“ (Architekten)
- Beworben auf Bürger*innen-Versammlungen, Website und in der Lokalzeitung
- Vor-Ort-Termine im Haus; ca. 1,5 Stunden

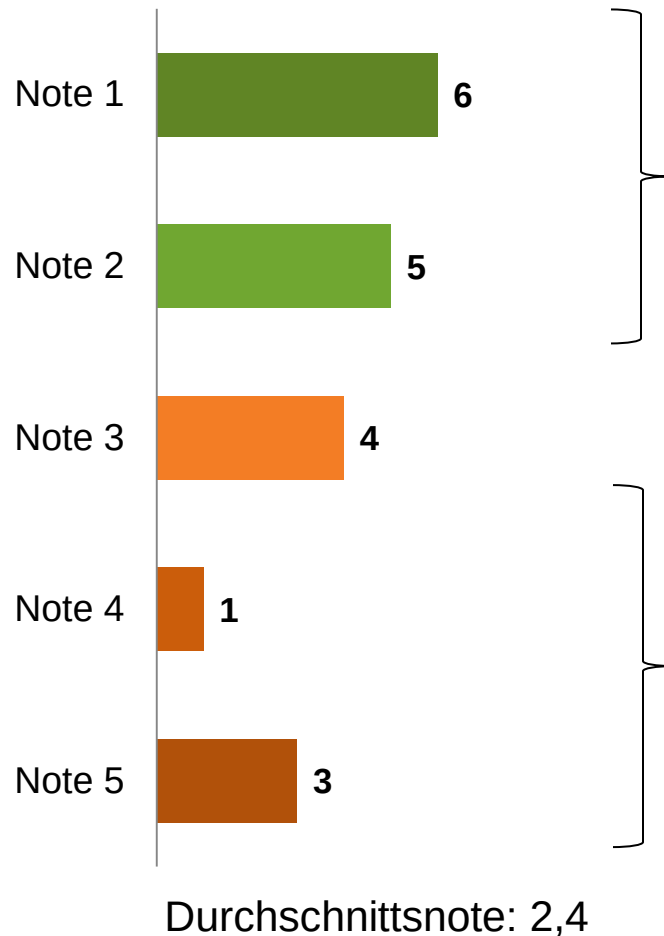


Erste Evaluationsergebnisse (19 qualitative Telefoninterviews)

Breites Spektrum an Erwartungshaltungen an die Beratung



Gesamtbewertung der Beratung



*absolute Zahlen

- Große Zufriedenheit mit der Beratung:
- Erwartungen und Resultat stimmen überein
- Überraschende Aspekte, klärende Priorisierungen, hilfreiche Anregungen
- Beratung als Auslöser für einen ernsthaften Einstieg in das Thema
- Hilfreiche Methoden
- Diskrepanz zwischen Erwartungen und Resultat
- Missverständnis „Orientierungsberatung“:
- Wer bereits im Orientierungs- und Entscheidungsprozess weit(er) fortgeschritten ist und konkrete Angebote erwartet, wird enttäuscht
- Angebote für gemeinschaftliches Wohnen im Alter im Kreis Steinfurt existieren nicht

These 5: Die Umsetzung in Kommunen ist hindernisreich.



Herausforderungen der Umsetzung im Kreis Steinfurt

- Nur erste Stufen des integrierten Konzeptes umgesetzt
=> Follow-Up-Komponenten offen
- Scheitern Folgeantrag für LEADER-Förderung der Koordinationsstelle
- Thema ist kein Mainstream => Umsetzung hängt am Engagement einzelner Personen => Umbrüche durch Ruhestand und Neubesetzung von Positionen
- Verein als Projektpartner – Kommunen als Umsetzungsakteure
=> Ressourcen fehlen bei Umsetzungspartnern;
unzureichende lokale Verankerung
- Räumlich weit entfernte Forschungspartner sind nicht „am Puls“
- Politische Ebene zu wenig einbezogen?
- Systemische Veränderung braucht einen langen Atem

Materialien

Im Projekt entwickelte Materialien zur Nutzung für kommunale Akteure:

- Leitfaden für Kommunen zur Adressierung des Themas „Sparsame Wohnraumnutzung in Einfamilienhausgebieten“
- Erklärfilm zur Sensibilisierung für das Thema:
<https://vimeo.com/458888402>
- Beratungskonzept, Gesprächsleitfaden und Beratungsmaterialien
- Informationsbroschüren für Hauseigentümer*innen.

Alle schriftlichen Materialien stehen ab Mitte Dezember 2020 zum kostenlosen Download auf:

www.oeko.de/lebensraeume