

LebensRäume - Wohnraumbedarfe und interkommunalen Kooperationsformen

Dr. Immanuel Stieß, ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung

Konferenz: Innen- & Außenentwicklung - Perspektiven für kleine und mittlere Kommunen

Münster (Hessen), 07. November 2018

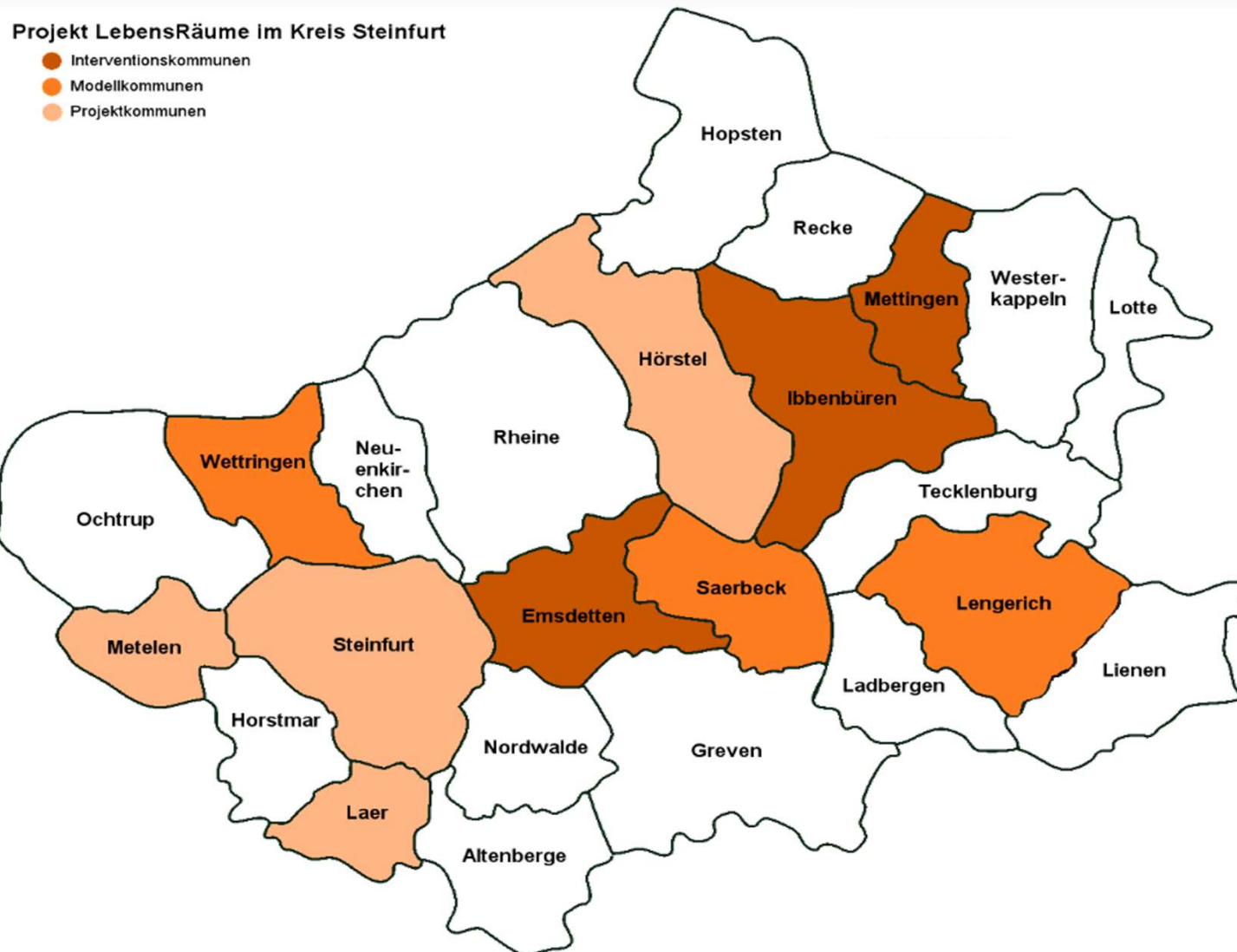
KOMMUNEN INNOVATIV

- Hintergrund und beteiligte Kommunen
- Wohnsituation und Wohnwünsche älterer EFH-Eigentümer`*innen
- LebensRäume Interventionskonzept
- Fazit

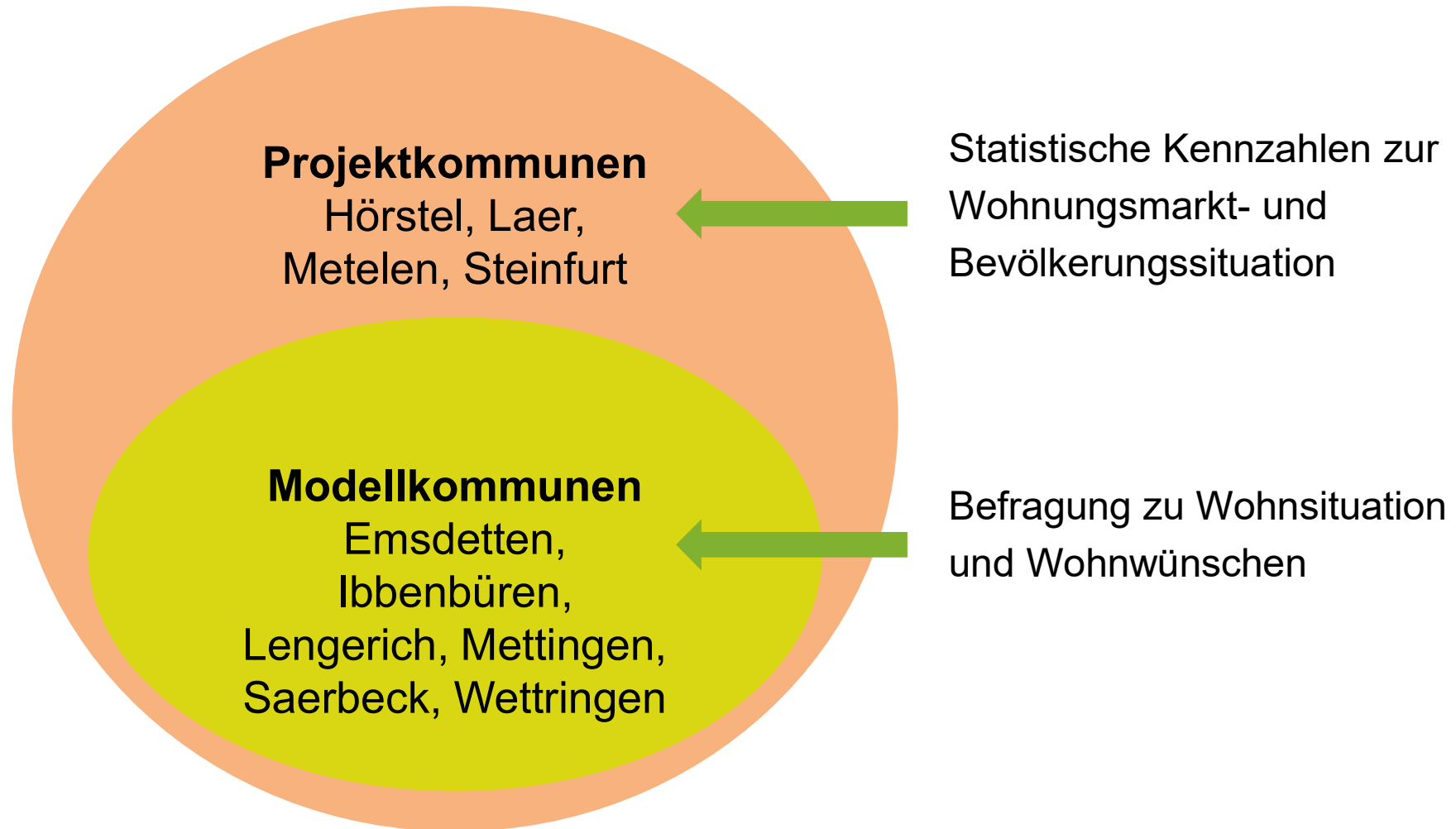
Projekthintergrund

- Ältere Menschen auf großen Flächen in älteren Gebäuden
- Oft schlechter Zustand, nicht barrierefrei
- Hoher Heizenergiebedarf
- Instandhaltungskosten, Aufwand für Reinigung und Pflege...
- Zugleich hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Erschließungs- und Infrastrukturkosten
- Flächenverbrauch
- „Leerstand von morgen“?

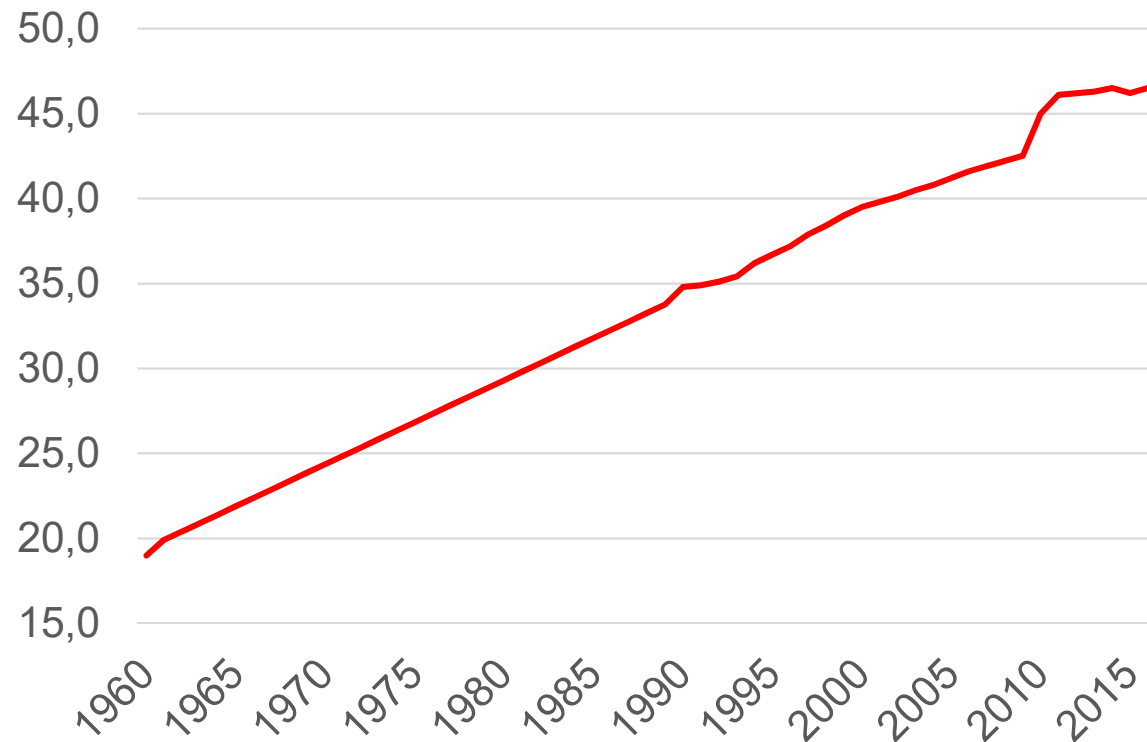
Beteiligte Kommunen



Die Ausgangsanalyse



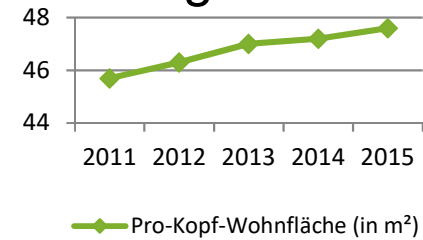
Pro-Kopf-Wohnfläche Deutschland / Interventionskommunen



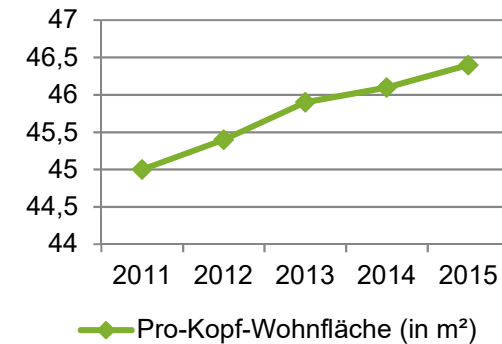
Quelle: destatis, eigene Berechnungen

Von 1960 bis 2016 stieg die Wohnfläche pro Kopf in Deutschland von 19 m² auf über 46 m²

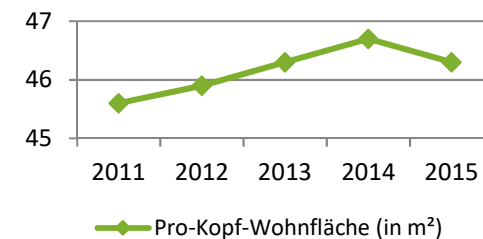
Mettingen



Ibbenbüren



Emsdetten



Wohnfläche



Ort	Anzahl 1-Pers.HH > 80 m ² (2011)	Anzahl 2-Pers.HH > 120 m ² (2011)	Summe (Anteil an HH gesamt)
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%)

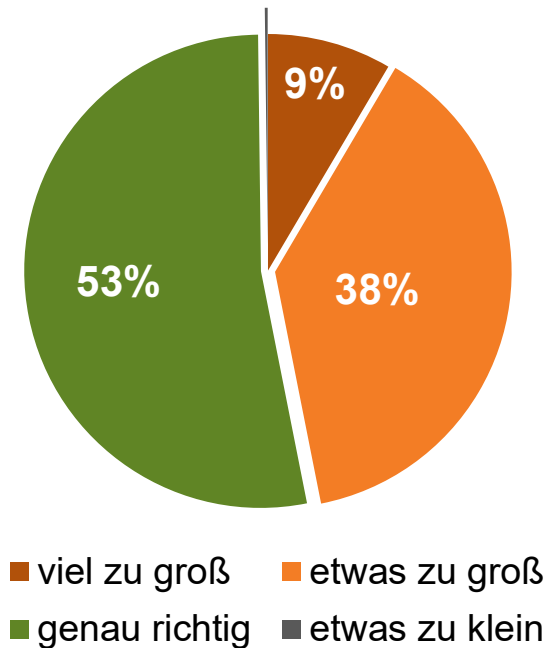
Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

ca. 20-25 % sind „großzügig“ mit Wohnraum versorgt

- Repräsentative telefonische Befragung
- Erhebungsgebiet: **Sechs** Modellkommunen
 - ▶ Emsdetten, Ibbenbüren, Lengerich, Mettingen, Saerbeck, Wettringen
- **1.887** Interviews, davon
 - ▶ **386** Interviews mit **älteren Hausbesitzer*innen**
 - ▶ **172** Interviews mit **Umzugsinteressierten**
- Befragungszeitraum: Januar/Februar 2018

Ältere Hauseigentümer*innen: Bewertung der Größe des Hauses

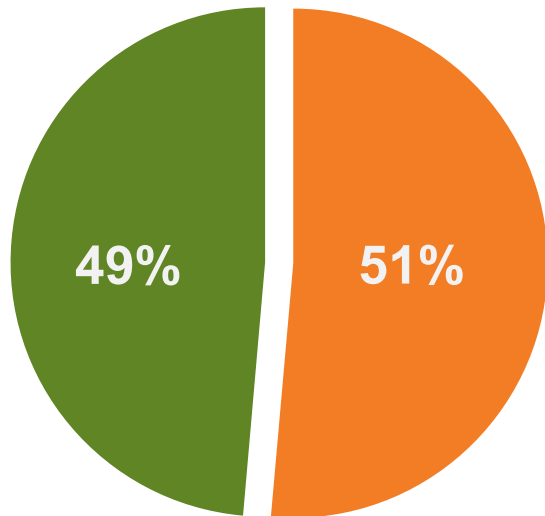
„Wie empfinden Sie die Größe Ihres Hauses?“



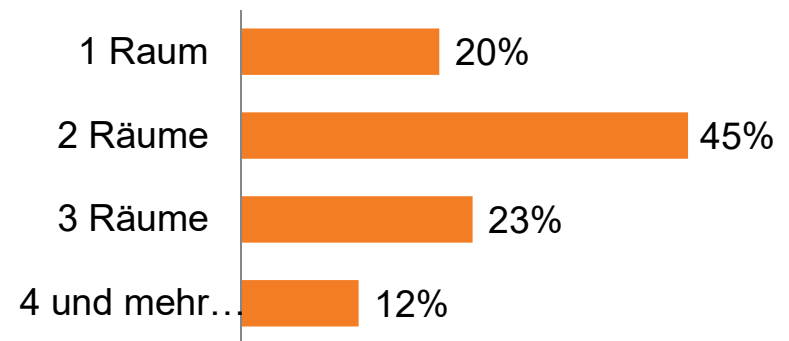
Fast die Hälfte empfindet das Haus subjektiv als (etwas) zu groß.

Ältere Hauseigentümer*innen: Genutzte versus ungenutzte Wohnräume

Ungenutzte Wohnräume: **Nein** Ungenutzte Wohnräume: **Ja**



Anzahl ungenutzter Wohnräume



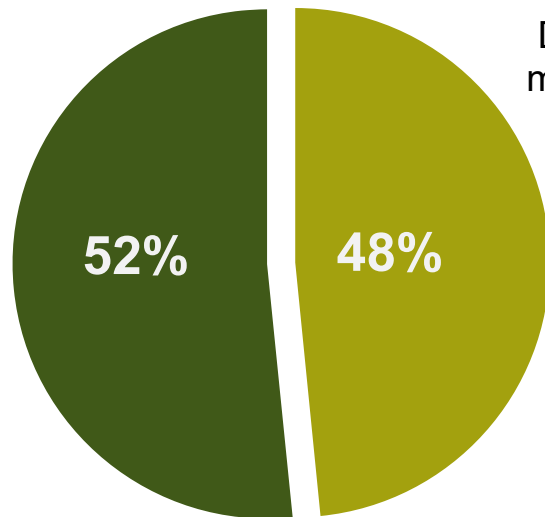
■ Mehr als 50% haben **ungenutzte** Wohnräume

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen
175 HH mit ungenutzten Wohnräumen

Ältere Hauseigentümer*innen: Wohnungen im Haus

Das Haus ist offen
gebaut. Treppe und
Wohnbereich sind
nicht getrennt

Es gibt ein von den
Wohnräumen
abgeschlossenes
Treppenhaus



Das Haus besteht aus
mehreren abgetrennten
Wohnungen



Es gibt eine
Einliegerwohnung



Insgesamt
31 %

Etwa 30% der Befragten wohnen in einem Haus, das über eine abgeteilte **weitere Wohnung** verfügt - die Mehrheit (60%) dieser Wohnungen ist **nicht vermietet**

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

Ältere Hauseigentümer*innen: Abgetrennte, nicht vermietete Wohnungen



- Abgeschätzte Anzahl der abgetrennten und nicht vermieteten Wohnungen in den **sechs** Modellkommunen:
- ca. **1.400** nicht vermietete Wohnungen
- → Im gesamten Kreisgebiet vermutlich rund 5.000 ←

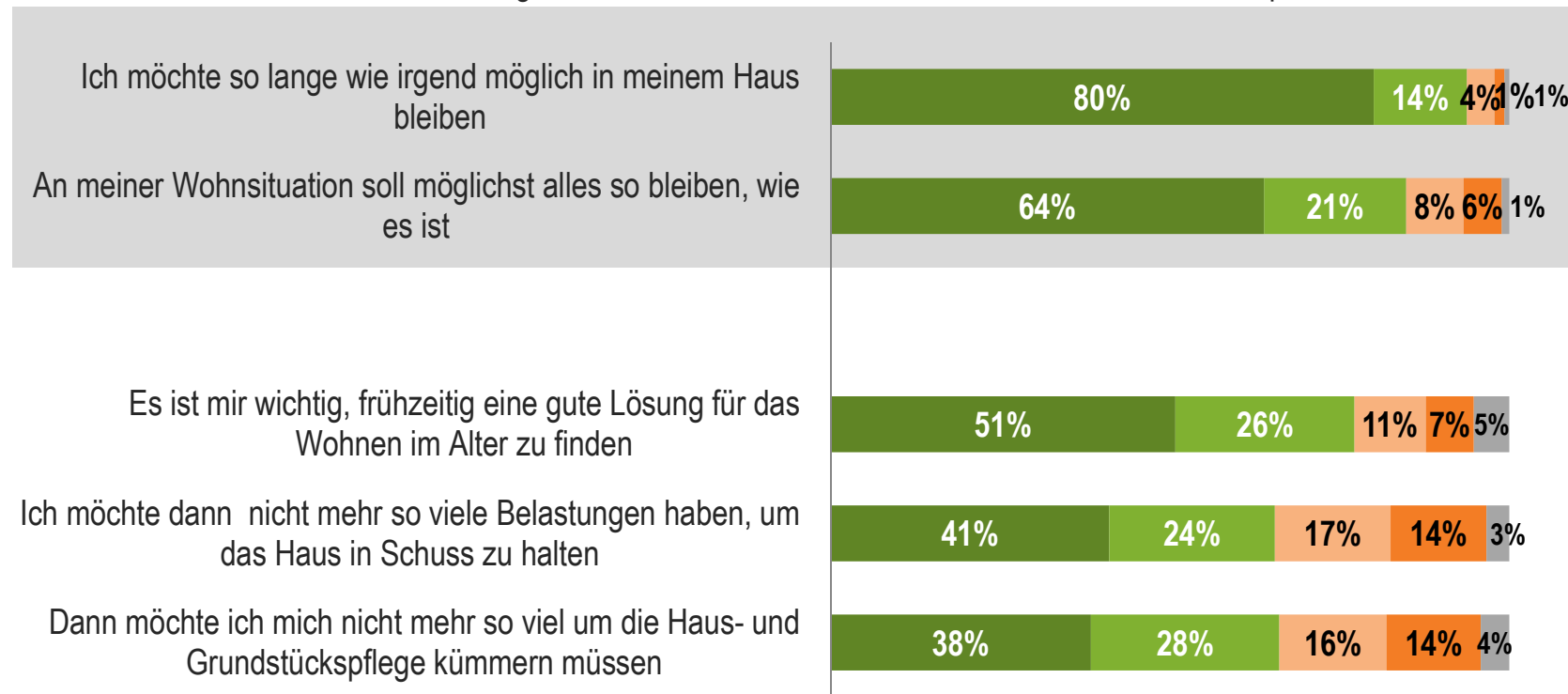
Wohnperspektiven für ältere EFH-Eigentümer*innen

Optionen	Im Haus bleiben	Umziehen	
	Nichts tun	Neue Unterkunft	Altes Haus
		<ul style="list-style-type: none"> • Barrierearmer Umbau • Energieeffiziente Sanierung 	Wohnung (im Eigentum)
	Mietwohnung		Vermieten an andere
	(Umbau und) Vermietung	EFH (zur Miete oder im Eigentum)	Übertragung in der Familie
	Zusätzliche Wohnung durch Erweiterung, Anbau	Gemeinschaftliches Wohnen (z.B. Mehrgenerationen-Wohnen)	Verkauf an andere
Abriss und Neubau			

Quelle: Rütter et al. 2018

Ältere Hausbesitzer*innen: Perspektiven für das Leben im Alter

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

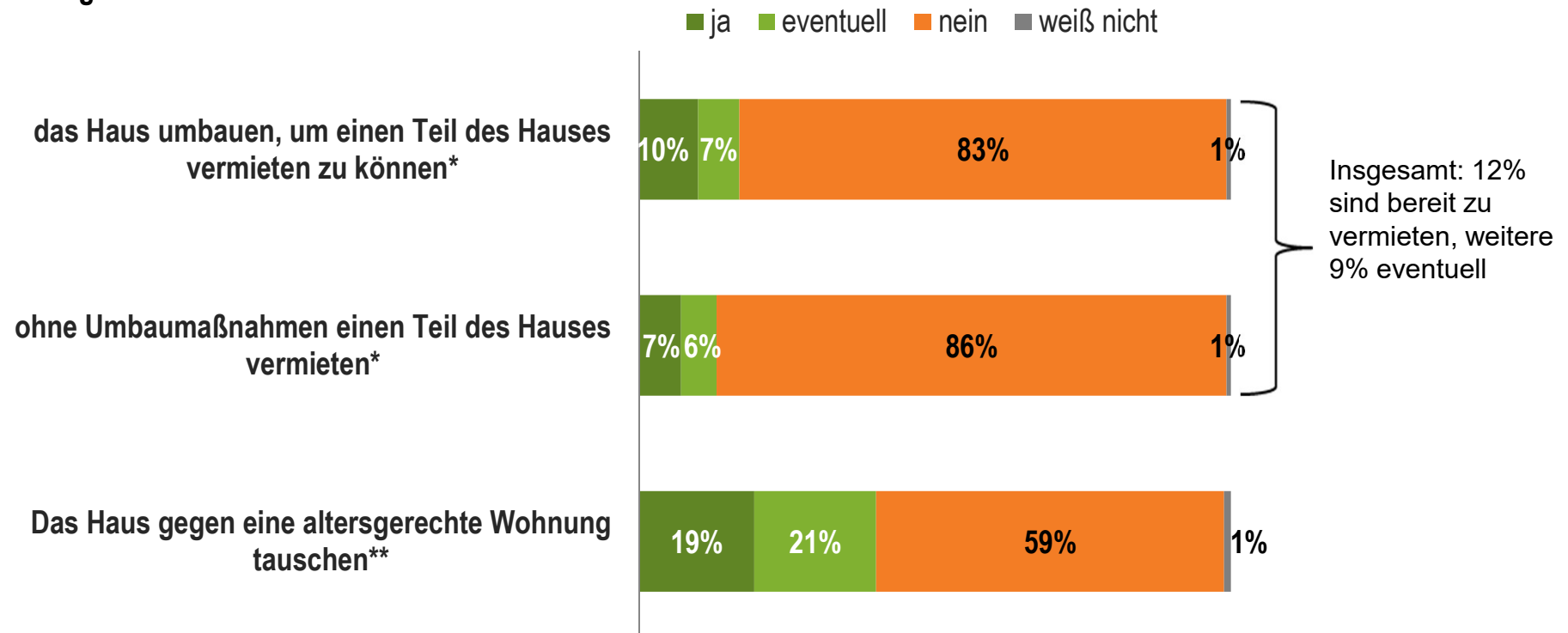


Die überwiegende Mehrzahl der HausbesitzerInnen möchte so lange wie möglich im Haus bleiben. Trotzdem ist es für etwa drei Viertel wichtig, frühzeitig über eine Lösung für das Alter nachzudenken. Gewünscht wird v.a. eine Entlastung bei der Pflege von Grundstück und Haus.

Ältere Hausbesitzer*innen: Perspektive Vermietung / Umbau

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

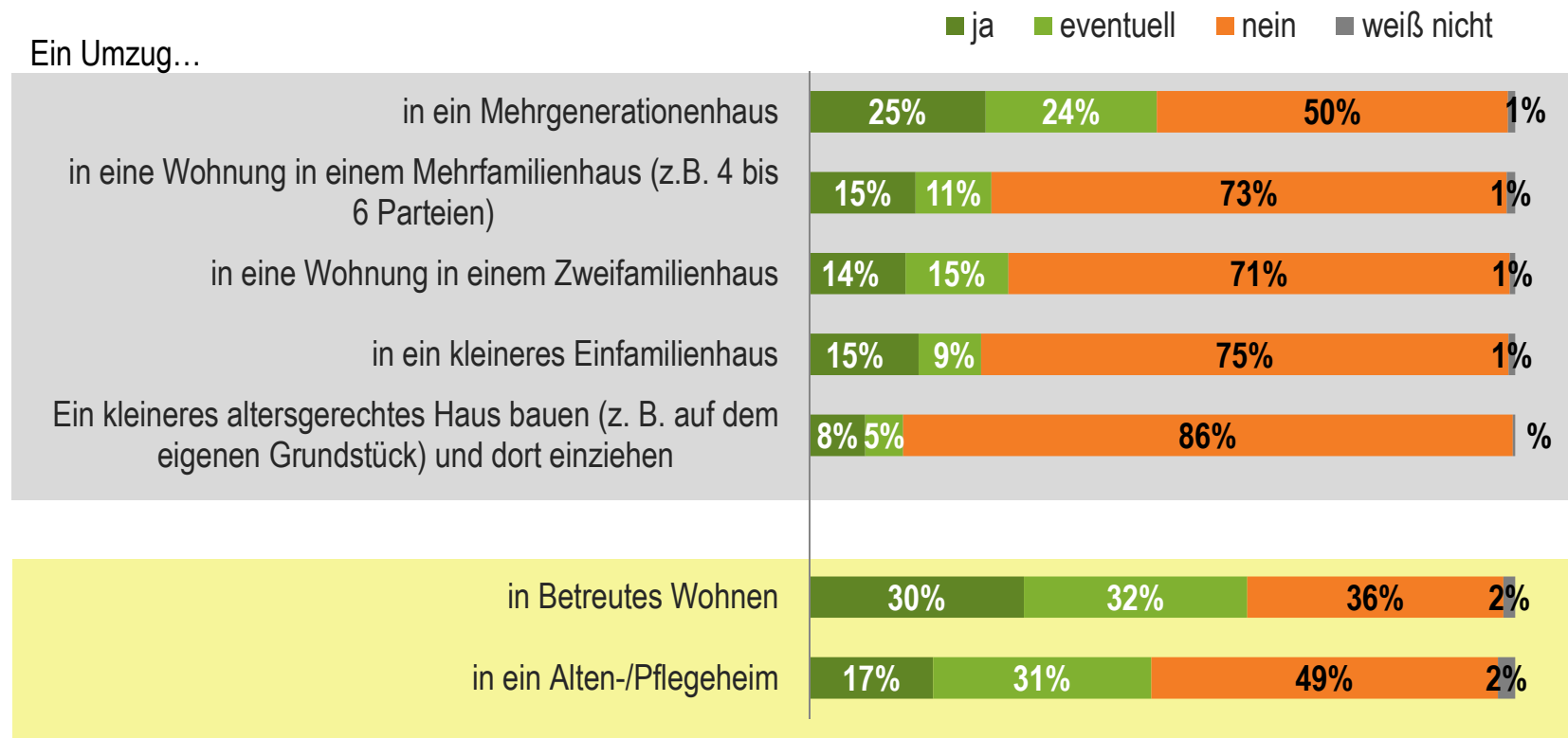
Im eigenen Haus bleiben und ...



Basis: *299 Ältere HausbesitzerInnen, die bislang nicht vermieten; **Alle 341 älteren HausbesitzerInnen

Ältere Hausbesitzer*innen: Perspektiven für das Wohnen im Alter

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



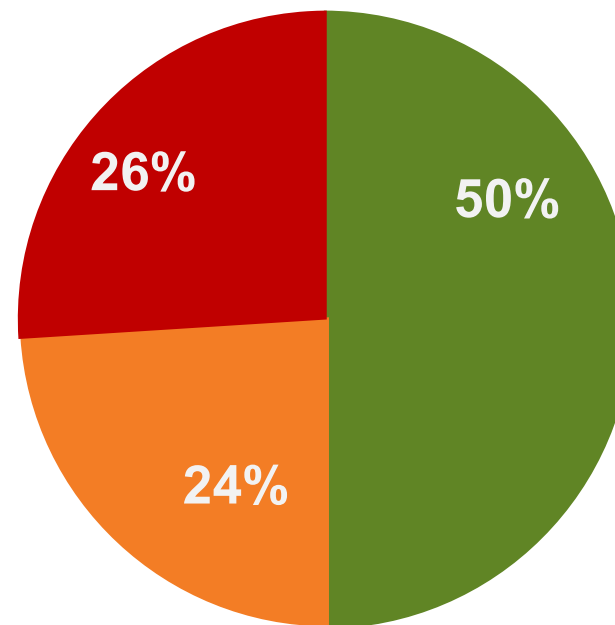
Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

LebensRäume | AktVis-Konferenz | 07.11.2018

Ältere Hauseigentümer*innen: Perspektive Umzug

Besteht eine grundsätzliche Bereitschaft umzuziehen?

■ ja ■ eventuell ■ nein

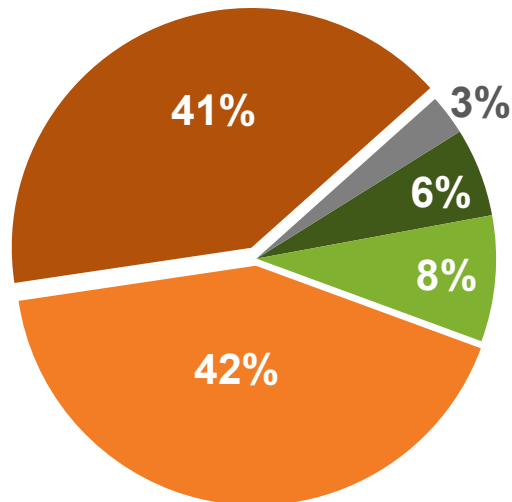


Für **drei Viertel** der Befragten kommt ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung oder Haus potenziell in Frage. Besonders attraktiv erscheint das gemeinschaftliche Wohnen.

Ältere Hausbesitzer*innen: Änderung der Wohnsituation

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

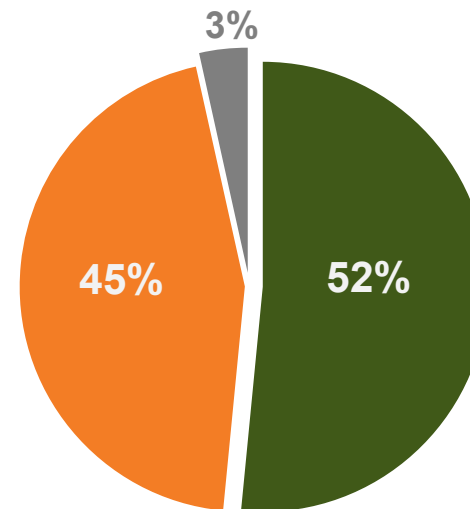
- auf jeden Fall
- wahrscheinlich
- eher unwahrscheinlich
- auf keinen Fall
- weiß nicht



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

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

- ja
- nein
- weiß nicht



Basis: 49, die etwas verändern wollen

Kommunikations- und Interventionskonzept für die Ansprache von Eigenheimbesitzer*innen 55+

Zielgruppe „Hauseigentümer*innen 55plus“

Zielgruppe sind ältere Eigentümer und Eigentümerinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH),

- die nach dem Auszug der Kinder allein oder zu zweit im EZFH wohnen, oder bei denen der Auszug der Kinder bevorsteht;
- die sich Gedanken über ihre zukünftige Wohnform machen und evtl. etwas an ihrer Wohnsituation verändern wollen;
- sowie deren Angehörige, die diese bei der Informationssuche und Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im Alter unterstützen.

Die Zielgruppe Hauseigentümer*innen 55plus

- soll für das Thema effiziente Wohnflächennutzung *sensibilisiert* und
- zur Auseinandersetzung mit dieser Thematik *motiviert* werden
- sowie eine *Orientierung* über grundlegende Optionen erhalten:
 - ▶ barrierefreie Wohnraumanpassung
 - ▶ Gebäude- bzw. Wohnraumteilung
 - ▶ Umzug in eine altengerechte Wohnung
- Niederschwelliges Angebot einer kostenlosen Orientierungsberatung „Zukunftsfähiges Wohnen für Ältere“

Maßnahmen im Überblick



Individuelle Orientierungsberatung

- Zielgruppe: Hausbesitzer*innen 55+ mit großer WFL (1-2 Pers. HH.)
- Ziele:
 - ▶ *Sensibilisierung* für Thema Zukünftiges Wohnen im Alter
 - ▶ *Motivierung* zur persönlichen Auseinandersetzung mit Alternativen
- Format: Individuelle persönliche Beratung zu Hause
- Inhalte:
 - ▶ Klärung der individuellen Situation (Haus, Ressourcen, Bedürfnisse, Wünsche)
 - ▶ Wohnalternativen kennen lernen
 - ▶ Vor- und Nachteile verschiedener Wohnalternativen abwägen
 - ▶ Empfehlungen für nächste Schritte
- Berater*innen: aus Wohnraumanpassung und Energieberatung; Hintergrund in Architektur; für spezielle Projektinhalte geschult
- Vermittlung: Koordinationsstelle Kreis Steinfurt

Ansprache der Zielgruppe

- Mix aus klassischer Öffentlichkeitsarbeit, Direktmarketing und der Kommunikation mit Hilfe von Multiplikatoren („Peer-to-Peer“-Ansatz)
- Allgemeine Öffentlichkeitsarbeit
 - ▶ Flyer, Infostände, Präsenz auf Veranstaltungen und Messen, Ankündigungen im Internet, Newsletter, Radio etc., Pressemitteilungen und -meldungen sowie Beiträge in kostenlosen Anzeigenblättern.
- Einbindung von Multiplikatoren
 - ▶ Kooperation mit Multiplikatoren, die einen Zugang zur Zielgruppe ältere Hauseigentümer*innen haben
- Gebietsbezogene Ansprache
 - ▶ Personalisierte Ansprache von Eigentümer*innen in ausgewählten Quartieren
- Direkte Akquise über Kontakte und persönliche Netzwerke

- Hohe pro Kopf Wohnfläche bei älteren EZFH-Eigentümer*innen
- Über die Hälfte hat ungenutzte Räume im Haus und empfindet das eigene Haus als (etwas) zu groß.
- Für gut drei Viertel ist frühzeitige Vorsorge für das Wohnen im Alter wichtig.
- Starke emotionale Bindung an das Eigenheim, Bestreben nach Distanz zu anderen und der verbreitete Wunsch, die eigene Wohnsituation nicht zu verändern, stehen einem Wandel entgegen.
- Barrierearme Anpassung der eigenen Wohnung und Umzug in eine altengerechte Wohnung als attraktivste Option
- Wohnberatung als Sensibilisierung und Hilfe für Entscheidungsfindung
- Begleitende Maßnahmen zur Schaffung von Angeboten erforderlich!
- Kooperation von Landkreis und Kommunen

Vielen Dank!

stiess@isoe.de

c.fischer@oeko.de