

Wohnraummobilisierung

– gut für Menschen, Kommune und Klima



EINE HANDREICHUNG

Impressum

Autorin: Angelika Paar

Unter Mitarbeit von:

Lars Brischke, Till Burkhardt, Jutta Deffner, Corinna Fischer, Tanja Kenkmann, Immanuel Stieß
Dezember 2020

Kontakt:

Autorin:

Angelika Paar
ifeu - Institut für Energie- und
Umweltforschung Heidelberg gGmbH
Wilckensstraße 3
69120 Heidelberg
angelika.paar@ifeu.de

Projektleitung:

Corinna Fischer
Öko-Institut e.V.
Rheinstr. 95
64295 Darmstadt
c.fischer@oeko.de

Diese Publikation entstand im Rahmen des Projektes „LebensRäume“

Laufzeit: März 2017 – Dezember 2020

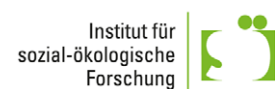
Projektpartner: Öko-Institut e.V.; ISOE Institut für sozial-ökologische Forschung; ifeu - Institut für Energie- und

Umweltforschung Heidelberg; Kreis Steinfurt; energieland 2050 e.V.

www.oeko.de/lebensraeume

Das Vorhaben wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 033L189 im Rahmen des Programms „Kommunen Innovativ“ gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autorinnen und Autoren.

Bildnachweis: Titel © Silke Wesselmann, Kreis Steinfurt; S.9 © auremar – stock.adobe.com; S.18 © Leika production – stock.adobe.com; S.20 © mirkocomedia – stock.adobe.com; S.29 © hykoe – stock.adobe.com



1	Wozu diese Handreichung?	4
2	Hintergrund	4
3	Vorgehen bei der Wohnraummobilisierung	9
4	Phase 1: Problembewusstsein entwickeln – Analyse der Ausgangslage	12
5	Phase 2: Netzwerk aufbauen	14
6	Phase 3: Zielgruppe sensibilisieren	15
7	Phase 4: Weiterführende Angebote konsolidieren und schaffen	18
	7.1 Umzug in kleinere Wohnung	21
	7.2 Wohnungsteilung	24
8	Phase 5: Orientierungsangebote für das Wohnen im Alter entwickeln	26
9	Phase 6: Intensivieren	30



Wozu diese Handreichung?

Wohnraummobilisierung – also bestehenden Wohnraum besser nutzen und erschließen – kann eine (Teil-)Antwort auf vielfältige kommunale Herausforderungen sein: Wohnraummangel, Flächenkonflikte, Klimaschutz und demographischer Wandel.

Eine vielversprechende Zielgruppe für Wohnraummobilisierung sind Personen, deren Kinder ausgezogen sind und die nun im zu groß gewordenen Eigenheim leben. Diese Handreichung soll zeigen, wie Kommunen diese Zielgruppe auf das Potenzial

ihres Wohnraums ansprechen können. Dafür stellt sie sechs Schritte auf, die Verwaltungen anstoßen und mit lokalen Partner*innen umsetzen können.

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.).



Hintergrund

Die Wohnfläche pro Kopf stieg laut Umweltbundesamt seit 2008 von 42,2 auf 46,7 Quadratmeter (qm) um etwa 11 % an¹. Wenn man die Entwicklung über einen längeren Zeitraum betrachtet, zeigt sich, dass die Wohnfläche pro Kopf seit 1990 sogar um 34 % zugenommen hat, von durchschnittlich 34,8 qm pro Kopf². Das liegt im Wesentlichen daran, dass viele Menschen in Eigenheimen wohnen. Im Jahr 2019 besaßen etwa 14,2 Millionen Haushalte ein- oder Zweifamilienhaus³. Deren Wohnfläche liegt mit rund 130 Quadratmeter deutlich über der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit von rund 92 qm⁴. Zugleich wohnen in zwei von drei Eigenheimen nur ein oder zwei Personen. Daraus ergibt sich eine besonders hohe Wohnfläche pro Kopf für diesen Gebäudetyp. Bei den kleinen Haushalten handelt es sich meistens um Menschen in der Nachfamilienphase, deren Kinder ausgezogen sind. Bei 55 % aller Haushalte im Eigenheim ist die Person, die das Haupteinkommen verdient, über 55 Jahre alt, bei einem Drittel über 65 Jahre.⁵

Handlungsbedarf zeigt sich in folgenden Feldern:

Wohnraumversorgung: Die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten und deren weniger urbanisiertem Umfeld steigt. Das hat zur Folge, dass die Menschen neu bauen und dafür häufig neue Baugebiete erschließen. Für die Kommunen bedeutet das hohe Erschließungs- und Infrastrukturkosten, gleichzeitig kann es zu Flächennutzungskonflikten führen. Gleichzeitig gibt es in älteren Bestandsgebieten Wohnraum, der zum Teil unzureichend genutzt wird.

Flächenverbrauch: Die zunehmende Wohnfläche in Deutschland nimmt immer mehr Fläche in Deutschland in Anspruch. 2002 legte die Bundesregierung im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie fest, den täglichen Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar zu reduzieren. In der Neuauflage von 2016 formulierte sie das Ziel, bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30 Hektar pro Tag zu kommen. 2018 lag der Wert noch

bei 56 Hektar pro Tag und damit fast doppelt so hoch wie das festgelegte Ziel.⁶ Deutschland wird das Ziel demnach voraussichtlich nicht erreichen.

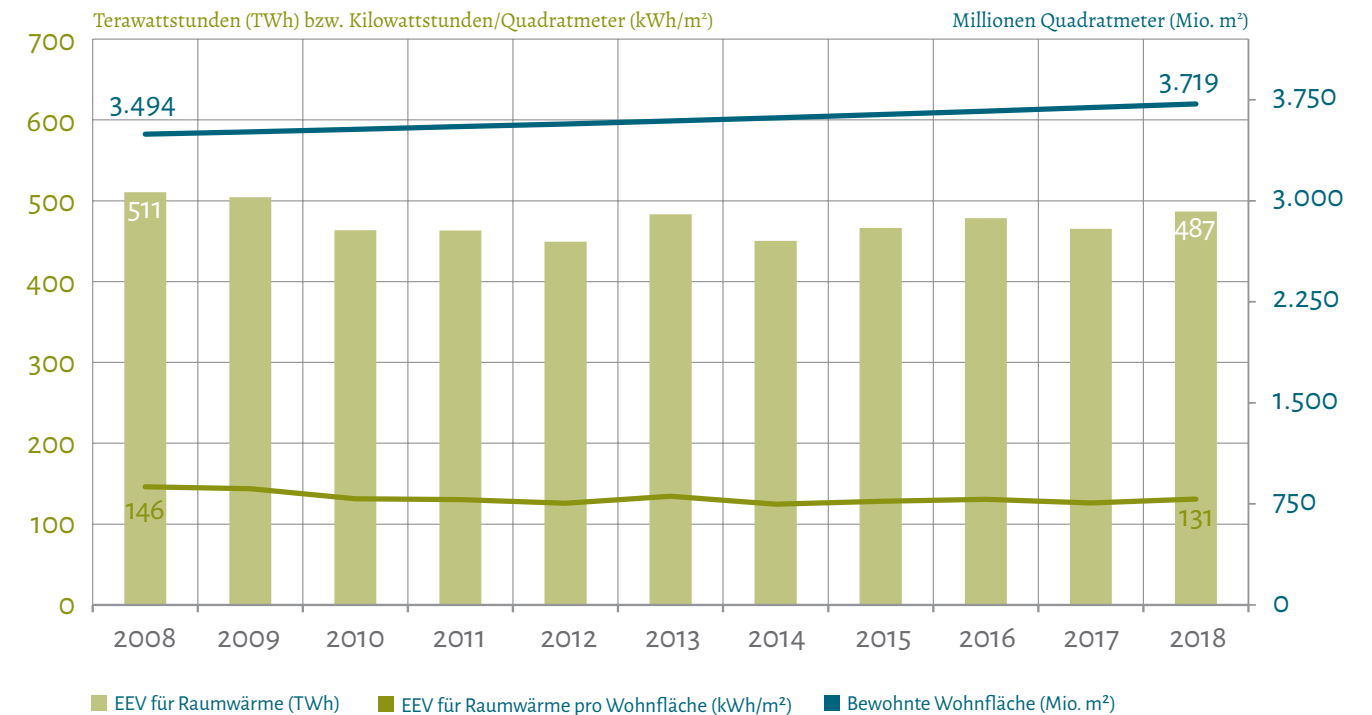
Sozialpolitik - Altersgerechtes Wohnen: Für Eigenheimbesitzer*innen in der Nachfamilienphase stellt sich die Frage, ob die Wohnsituation tatsächlich noch optimal für sie ist. Günstiges Wohnen im abbezahlten Haus, genügend Platz für Besuch, Hobbies und als Stellfläche, sowie Leben im vertrauten Umfeld sprechen zwar für das gewohnte Zuhause. Gleichzeitig kann es Nachteile haben, etwa weil es sich in einem schlechten baulichen und energetischen Zustand befindet, nicht barrierefrei ist, die Bewohner*innen die großen Flächen aufwendig reinigen, pflegen und instand halten müssen, hohe Energiekosten zahlen und vereinsamen könnten.

Stadtentwicklung - Alternde Einfamilienhausgebiete: Die in den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhun-

derts errichteten Einfamilienhausgebiete prägt eine homogene Bewohner*innenschaft, die gemeinsam mit ihren Häusern altert. Zugleich fehlt es in diesen Gebieten meist an geeigneten Infrastrukturen, um im Alter schnell und gut versorgt zu sein, Investitionen in die Gebäude bleiben aus und, je nach Immobilienmarkt, droht Leerstand, weil junge Familien Neubauten am Stadtrand dem unsanierten Altbestand vorziehen.

Klimaschutz: Die Wärmewende stagniert aktueller Daten zufolge trotz der vielfältigen Anstrengungen sie umzusetzen. Der Wärmeenergiebedarf sinkt nicht auf das Niveau, das notwendig ist, um die Klimaziele zu erreichen. Auch der Energieverbrauch pro Quadratmeter zur Raumerwärmung sinkt kaum, wie die untere Linie der Abbildung 1 zeigt. Gleichzeitig steigt die beheizte Fläche, was die geringen Fortschritte in der Energieeffizienz wieder zunichtemacht.

Endenergieverbrauch
(absolut und spezifisch je Quadratmeter Wohnfläche)



* Witterungsbereinigung der AGEB nach DIW mit Gradtagszahlen nach DWD für 1990 - 2018

Abbildung 1: Endenergieverbrauch und -intensität für Raumwärme – Private Haushalte (witterungsbereinigt)* Quelle: UBA

1 <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen> / aufgerufen am 2.12.2020
2 <https://www.deutschlandin zahlen.de/tab/deutschland/infrastruktur/gebäude-und-wohnen/wohnflaeche-je-einwohner> / aufgerufen am 2.12.2020
3 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Vermoege-Schulden/Tabellen/haus-grundbesitz-ews.html> / aufgerufen am 2.12.2020
4 Destatis 2019, Bestand an Wohnungen, Fachserie 5, Reihe 3
5 Eigene Berechnungen auf der Basis von: Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 2019. Kapitel 5: Wohnen.

6 <https://sustainabledevelopment-deutschland.github.io/11-1-a/> / aufgerufen am 2.12.2020

Die effiziente und bedürfnisorientierte Wohnraumnutzung bietet Kommunen demnach eine Reihe von Vorteilen:

- sie wertet Quartiere städtebaulich und energetisch auf
- sie gestaltet Quartiere mit Einfamilienhäusern nachhaltig, indem sie Wohnungsraumangebote ausweitet und diversifiziert
- sie verdichtet Bestandsgebiete, statt neu und auf Neubaugebieten zu bauen und reduziert so den Flächenverbrauch.

Wie Kommunen das sensible Thema der effizienten Wohnraumnutzung adressieren können, um bestehenden Wohnraum zu mobilisieren, hat das vom Bundesforschungsministerium geförderte Projekt LebensRäume in zehn Kommunen im Kreis Steinfurt erprobt.



Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern

Projekt: LebensRäume. Instrumente zur bedürfnisorientierten Wohnraumnutzung in Kommunen

Im Jahr 2018 besaßen knapp 14,5 Millionen deutsche Haushalte (36 %) ein- oder Zweifamilienhaus. 60 % dieser Eigenheime werden von Ein- oder Zweipersonenhaushalten bewohnt. Fast immer sind es Menschen in der Nachfamilienphase, deren Kinder ausgezogen sind. Ihre Wohnflächen sind überdurchschnittlich hoch, die Gebäude häufig nicht barrierefrei und der energetische Standard niedrig. Die Bevölkerung in älteren Einfamilienhausgebieten dünnt aus, Einrichtungen der Nahversorgung schließen.

Gleichzeitig entstehen an den Ortsrändern Neubaugebiete, um jungen Familien Neubauflächen zur Verfügung zu stellen. Diese Gebiete benötigen neue Infrastruktur, verbauen Fläche und bringen Erschließungskosten mit sich. Für den Neubau werden Ressourcen und Energie verbraucht. Auch langfristig ist die Entwicklung problematisch: Die steigende Pro-Kopf-Wohnfläche führt zu einem höheren Heizbedarf. Dieser zehrt Energieeffizienzverbesserungen durch Gebäudesanierungen teilweise auf. Das schadet dem Klimaschutz.

Hier setzt das Projekt LebensRäume an. Gemeinsam mit dem Kreis Steinfurt hat es ein Beratungs- und Unterstützungskonzept für ältere Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer entwickelt.

Herzstück des Projekts ist eine Orientierungsberatung: In einer persönlichen Beratung sprechen Berater*innen mit den Eigentümer*innen, wie das Wohnen im Alter aussehen soll. Kommen ein Umzug und Verkauf des Hauses, gemeinschaftliches Wohnen, eine bauliche Teilung des Hauses oder eine Vermietung bestehender Einliegerwohnungen in Frage?

Darauf bauen weitere Beratungs- und Unterstützungsbausteine auf, die sich mit der Finanzierung, dem Umbau oder der Vermietung befassen.

Die im Projekt erarbeiteten Materialien stehen Interessierten aus Kommunen, Wohnungsbau-gesellschaften, Beratungseinrichtungen usw. auf dieser Seite zur Verfügung:

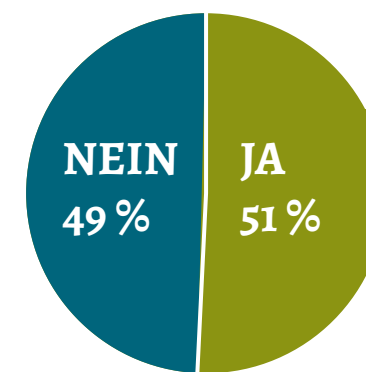
www.oeko.de/lebensraeume

Empirische Befragung zur Wohnsituation im Alter

Eine repräsentative Erhebung aus dem Jahr 2018 hat ältere Eigenheimbesitzer*innen aus sechs ausgewählten Kommunen im Kreis Steinfurt zu ihrer Wohnsituation und zu ihren Wohnwünschen befragt. Eine wichtige Frage war dabei, unter welchen Bedingungen die Befragten bereit sind, die eigene Wohnsituation zu verändern.

Fast die Hälfte der 386 befragten Eigenheimbesitzer*innen ab 55 Jahren bewertet ihr Eigenheim als zu groß. Ein akuter Wunsch, etwas zu verändern, lässt sich daraus aber nicht ableiten: Die große Mehrheit von 83 % hält ihr Haus für gut oder sehr gut geeignet für das Leben im Alter. In knapp der Hälfte der Eigenheime nutzen die Bewohner*innen allerdings nicht alle Räume. Oft handelt es sich dabei nur um ein bis zwei Räume. Aber bei gut einem Drittel (35 %) derjenigen, die ungenutzte Räume haben, stehen drei oder mehr Räume leer (vgl. Abbildung 2).

Ungenutzte Wohnräume?



Anzahl ungenutzter Wohnräume

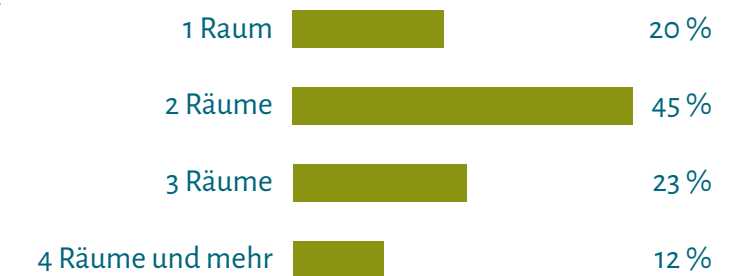


Abbildung 2: Ungenutzte Wohnräume in Eigenheimen älterer Hausbesitzer*innen (Quelle: Stieß et al. 2020)
Basis: 175 Haushalte mit ungenutzten Wohnräumen

Knapp ein Drittel der Häuser verfügen bereits über eine Einliegerwohnung oder eine zusätzliche separate Wohnung, die ihre Besitzer*innen ohne größere Umbauten vermieten können. Dieses Potenzial nutzen die meisten von ihnen bislang nicht: Nur 40 % derjenigen, die eine zweite Wohnung im Haus haben, haben diese aktuell auch vermietet. Bezogen auf die gesamte Gruppe der befragten älteren Hausbesitzer*innen könnten es 18 % mehr sein! Hochgerechnet auf den gesamten Kreis Steinfurt sind das ungefähr 5.000 Wohnungen.

Die meisten Befragten haben eine starke und über die Jahre gewachsene emotionale Bindung an ihr Haus. Mit Blick auf das Leben im Alter wünscht sich eine große Mehrheit der älteren Hausbesitzer*innen (94 %) so lange wie möglich im ihrem Haus bleiben

zu können. Andererseits ist es für drei Viertel der Befragten wichtig, sich frühzeitig über das Wohnen im Alter Gedanken zu machen und nach einer passenden Lösung zu suchen. Etwa zwei Drittel wünschen sich, dass sie sich im Alter weniger um die Pflege und Instandhaltung von Haus und Grundstück kümmern müssen.

Aus diesem Grund sind ältere Hausbesitzer*innen möglicherweise doch offen dafür, die eigene Wohnsituation zu ändern. Wenn man sie nach unterschiedlichen Möglichkeiten für das Wohnen im Alter befragt, kann sich die Hälfte der Befragten grundsätzlich vorstellen, in ein (kleineres) Haus oder eine Wohnung umzuziehen, sofern diese barrierefrei sind. Insbesondere generationenübergreifende Wohnprojekte finden sie attraktiv.

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

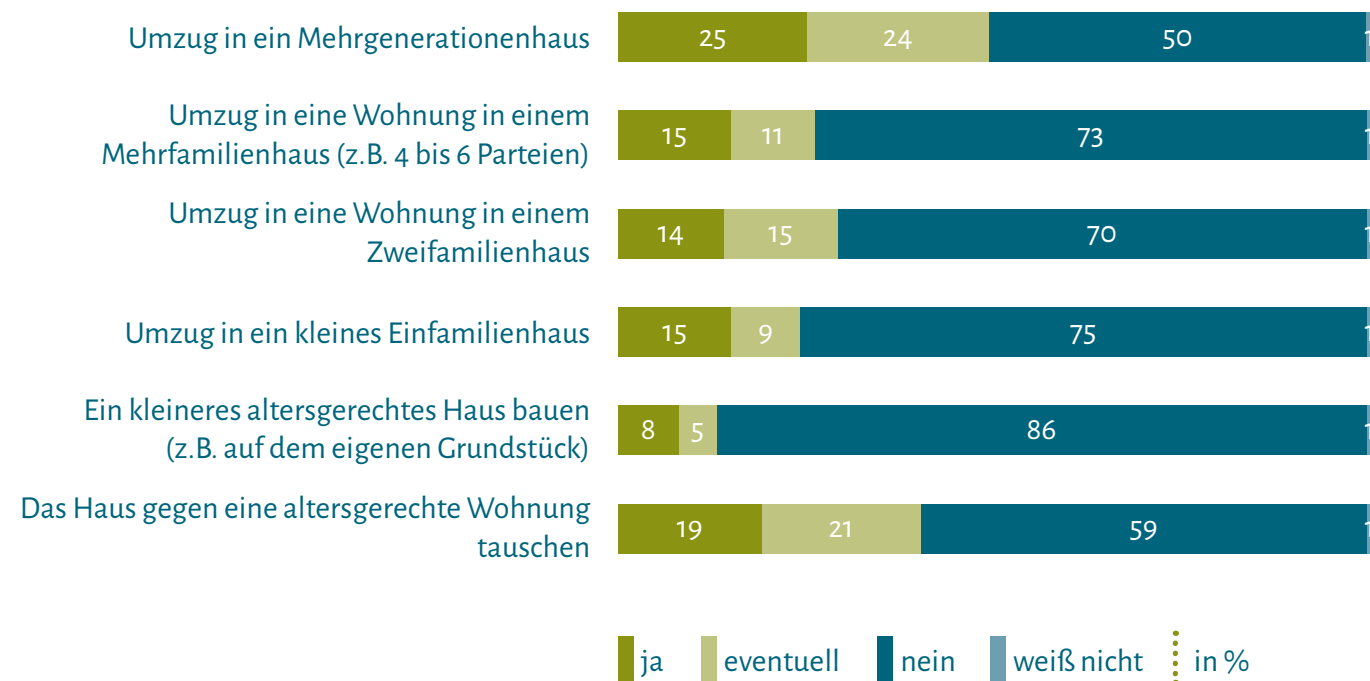


Abbildung 3: Optionen für das Wohnen im Alter (Quelle: Stieß et al. 2020)

Eine kleine Gruppe zieht auch in Betracht, einen Teil des eigenen Hauses zu vermieten: 12 % der älteren Hausbesitzer*innen, die bisher nicht vermietet haben, können es sich vorstellen. Weitere 9 % sind dazu eventuell bereit. Konkrete Absichten etwas zu verändern hat jedoch nur eine Minderheit. Lediglich etwa 15 % der befragten Hausbesitzer*innen geben an, dass sie in den kommenden fünf Jahren eine konkrete Veränderung ihrer Wohnsituation planen.

Soziale und finanzielle Gründe hält den Großteil der Befragten von solchen Plänen ab: Vielen fehlt es an passenden - und finanzierbaren – Angeboten sowie einem Überblick über den lokalen Wohnungsmarkt. In Bezug auf eine Vermietung geben viele an, dass sie Distanz zu anderen brauchen und sich sorgen, an die falschen Mieter*innen zu geraten. Andererseits wünscht sich knapp die Hälfte der Befragten, im Alter nicht allein im eigenen Haus leben zu müssen.

Insgesamt zeigen die empirischen Befunde, dass viele ältere Eigenheimbesitzer*innen bereit sind, ihre Wohnsituation zu ändern, obwohl sie an ihrem eigenen Haus hängen. Dadurch entsteht eine Reihe von Möglichkeiten, um den Wohnraum im Einfamilienhaus effizienter zu nutzen:

- Besitzer*innen können ihr Haus verkaufen und in eine kleinere Wohnung umziehen,
- sie können ein Teil ihres Hauses als Einliegerwohnung (unter-)vermieten
- oder Wohnraum in ihrem Haus gegen Hilfe zur Verfügung stellen.

3

Vorgehen bei der Wohnraummobilisierung

Das Projekt LebensRäume hat sechs Phasen herausgearbeitet, anhand denen Gemeinden und Regionen effektiv Wohnraum mobilisieren können. Eine Ablaufgrafik auf Seite 10 zeigt diese Phasen und nennt Maßnahmen, die Verwaltungen umsetzen können, um die Mobilisierung zu unterstützen. Die darauffolgenden Kapitel gehen auf die einzelnen dieser Maßnahmen ein, die die Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem Projekt LebensRäume mitberücksichtigen.



Wer ist die Zielgruppe?

- Ältere Wohnungseigentümer*innen,
- die allein oder zu zweit in großen Eigenheimen oder Eigentumswohnungen leben, oder bei denen der Auszug der Kinder bevorsteht;
 - die sich Gedanken über ihre zukünftige Wohnform machen und evtl. etwas an ihrer Wohnsituation verändern wollen;
 - die aber noch keine genauen Vorstellungen haben und sich zunächst einmal orientieren möchten.

Die Erfahrungen aus dem Projekt LebensRäume haben gezeigt, dass es wichtig ist, die Menschen frühzeitig für das Thema zu sensibilisieren. Je nachdem, für welche zukünftige Wohnsituation sie sich persönlich entscheiden, stehen sie vor verschiedenen Herausforderungen. Zudem braucht es Zeit eine solche Entscheidung sorgfältig zu durchdenken. Die Personen der Zielgruppe befinden sich daher in der Altersgruppe ab 55 Jahre.

Die sechs Phasen der Wohnraummobilisierung in der Kommune



4

Phase 1: Problembewusstsein entwickeln – Analyse der Ausgangslage

Zunächst ist es wichtig zu erkennen, wo eine Wohnraummobilisierung eine sinnvolle Lösungsstrategie sein kann. Um sich einen Überblick zu verschaffen, können Kommunen folgende Indikatoren heranziehen:

Daten zur Bevölkerung:

- Status quo der Bevölkerung über Einwohnermeldeämter, Statistische Landesämter, Zensusdaten/ Zensusfortschreibung
- Bevölkerungsentwicklung über kommunale Planungsämter mit eigenen Modellrechnungen, Statistische Landesämter
- Arbeitsmarktentwicklung mithilfe von Hinweisen von lokal / regional ansässigen Unternehmen

Daten zur Altersstruktur:

- Adressscharfe Altersstruktur von Bewohner*innen (anonymisiert) vom Einwohnermeldeamt
- Altersstruktur auf Bezirks- oder Teilbezirksebene von den Statistischen Landesämtern

Daten zum Wohnungsmarkt, um Wohnungsnachfrage (Kaufen und Mieten) aktuell und in Zukunft abbilden zu können:

- Status quo und Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Kommune
- Sammlung von Kaufpreisen bzw. Mietpreisen über gängige Immobilienportale
- Amtliche Mietspiegel
- Anzahl und Größe geplanter Neubaugebiete (Entwicklungszeitraum kommende 10 Jahre)

Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand:

- Über die Statistischen Bundes- und Landesämtern (aktuellste Zensusdaten) zu
 - Anzahl der Gebäude und speziell der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie deren Anteil am gesamten Gebäudebestand
 - Baualtersklassen der Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Anzahl der Wohnungen
 - Wohnfläche insgesamt
 - Eigentümer*innenquote
 - Erhebungen über Leerstand auf kommunaler Ebene (wenn vorhanden)

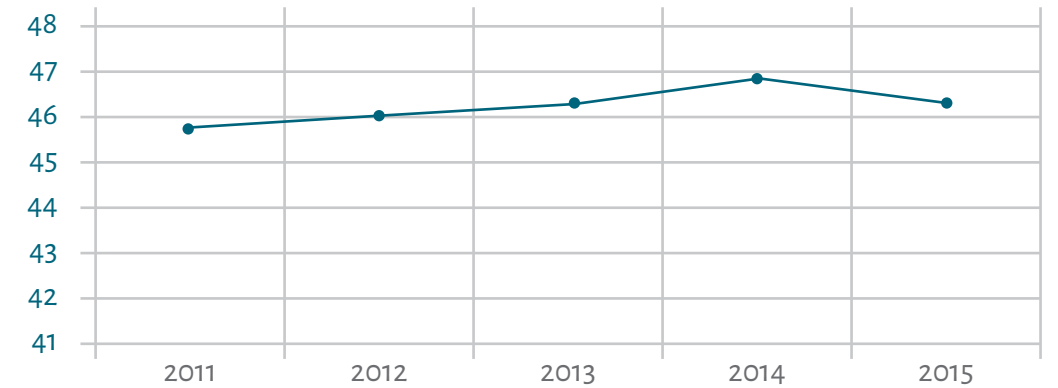
Daten zum energetischen Zustand der Gebäude:

- Altersstruktur der Gebäude
- Befragungen und Quartiersbegehungen mit Dokumentation
- Gespräche mit Verwaltungsmitarbeitenden aus Stadtteilämtern, Stadtplanungsamt, Quartiersmanagement etc.
- Erhebungen im Rahmen von Quartierskonzepten (z.B. KfW 432 Quartierskonzepte bzw. -management)



Es kann sich zudem lohnen weitere Daten, wie zum Beispiel Interessentenlisten für Bauplätze (anonymisiert), ebenfalls auszuwerten. Die erhobenen Daten lassen sich wie folgt visualisieren:

Pro-Kopf-Wohnfläche im betrachteten Gebiet (Wohnfläche geteilt durch Bevölkerungszahl) – Status quo und historische Entwicklung (5-10 Jahre)



Anzahl kleiner Haushalte (Ein- und Zweipersonen-Haushalte) auf großen Flächen mit Wohnraumreserve
Anteil der kleinen Haushalte auf großer Fläche an der Anzahl der Haushalte gesamt

Anzahl 1-Personen-HH >80 m ² (2011)	Anzahl 2-Personen-HH >120 m ² (2011)	Summe (Anteil an Haushalten insgesamt)
1.846	1.728	3.574 (25,0%)
2.452	2.394	4.846 (23,7%)
1.228	848	2.076 (22,9%)
580	493	1.073 (23,8%)
225	303	528 (20,3%)
314	281	595 (21,3%)

Anzahl der Haushalte, Wohnflächen-Klassen zugeordnet

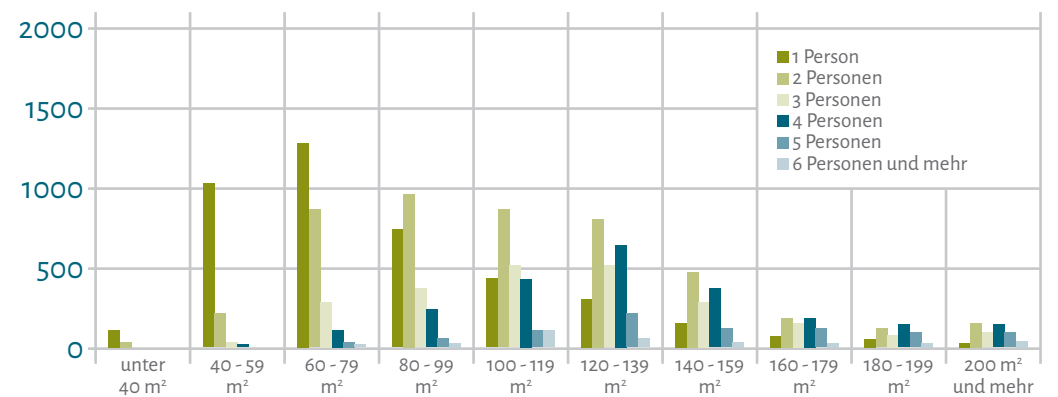


Abbildung 5: Auswertungsbeispiele Wohnraumreserve

Stadtteilbeauftragte, Quartiersmanager*innen oder Beschäftigte vom Stadtplanungsamt kennen Quartiere und ihre Strukturen oftmals gut. Ihre Fachexpertise und Know-how kann die Datenerfassung sowie die Auswertung der Informationen sinnvoll bereichern.

Wir empfehlen, die Auswertungen anschaulich und transparent aufzubereiten, weil sie als wichtige Grundlage für eine gelungene Kommunikation in den

weiteren Phasen dienen. Sie lassen sich für verschiedene Zwecke einsetzen:

- Sie sensibilisieren Politik bzw. Verwaltung und unterstützen bei der Entscheidung, ob und in welchem Umfang diese das Thema bearbeitet,
- gewinnen Netzwerkpartner*innen
- und sensibilisieren die Zielgruppe.

Erfahrungen aus LebensRäume – Umgang mit einem heiklen Thema:

Wohnraummobilisierung ist auf den ersten Blick kein attraktives Thema für die Politik oder für Verwaltungsspitzen. Wenn man es verkürzt darstellt, riskiert man, dass die Zielgruppe das Verkleinern der Wohnung als Zwang versteht. Auf der anderen Seite gibt es verschiedene Akteur*innen, die aus unterschiedlichen Gründen ein Interesse an dem Thema haben und als Unterstützer*innen in Frage kommen (vgl. Phase 2, Aufbau eines Netzwerks): Soziale und Wohlfahrtsakteur*innen können ein Interesse haben, alternde Menschen früh zu erreichen, bevor sie überhastet und unter Druck eine Entscheidung über das Wohnen im Alter treffen müssen, weil es gesundheitlich nicht mehr anders geht. Akteur*innen aus Energieberatung und Klimaschutz können ein Interesse haben, das Thema mit energetischer Sanierung und Quartiersentwicklung zu verknüpfen. Akteur*innen des Immobili-

enmarktes wollen vielleicht neue Wohnangebote entwickeln oder freiwerdende Häuser vermarkten.

Im Projekt LebensRäume war die Verwaltungsspitze Mitinitiatorin des Projekts – durch diese Schlüsselakteurin konnte es viele Stakeholder konnten durch diesen Schlüsselakteur für sich gewinnen. Daher unser Rat:

- Suchen Sie Entscheidungsträger*innen, die das Problem verstehen und Ihr Anliegen unterstützen. Bilden Sie Allianzen, innerhalb und außerhalb der Verwaltung, holen Sie sich ggf. externe Unterstützung, um das Problem in einen größeren Kontext einzuordnen bzw. um von positiven Erfahrungen zu berichten.
- Stellen Sie konsequent die Vorteile für die Kommune als auch für das Individuum dar (siehe Hintergrund)!

- Initiativen wie Wohnen für Hilfe, Studierenden- oder Ausbildungszentren: Sie unterstützen bei der Wohnraumvermittlung.
- Banken und Sparkassen: Sie bauen Beratungsangebote zur Finanzierung von Umbauten, Sanierungen oder Wohnungsteilungen auf, finanzieren oder wickeln Immobilienkäufe ab.
- Beratungsstellen der Verbraucherzentralen: Sie bieten ein umfassendes Know-how zu vielen Teilbereichen wie Rechtsberatung, Energetische Sanierung, Barrierefreiheit, Vermietung etc.
- Energieberater- oder Architektennetzwerke: Sie binden geeignete Partner*innen ein, die das Beratungsangebot in der Stadt/Gemeinde/Region umsetzen können.
- Vertretungen der Eigentümerverbände (Haus und Grund): Sie binden ebenfalls ihr Beratungs-Know-how ein.
- Volkshochschulen oder Abendschulen: Sie unterstützen insbesondere in der Sensibilisierungsphase

und integrieren Workshops oder Informationsabende in ihre Programme.

- Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften, Baugruppen und private Immobilienentwickler*innen: Sie schaffen geeigneten altersgerechten Alternativwohnraum.

Die Verwaltungsspitze sollte die Netzwerkgründung unterstützen bzw. vorantreiben. In ländlichen Regionen ist es sinnvoll, dass sich Kooperationen zwischen mehreren Gemeinden entwickeln. Es bedarf einer kontinuierlichen Betreuung des Netzwerks, weshalb es eine zentrale Ansprechperson ernennen sollte, die die Prozesssteuerung übernimmt. Zudem macht eine zentrale Ansprechperson Sinn, die gegenüber der Zielgruppe auskunftsfähig ist und bei praktischen Anfragen beratend und unterstützend aktiv werden kann, z.B. indem sie Kontaktdaten vermittelt oder weiterführende Angebote aufzeigt (Lotsenfunktion).

5

Phase 2: Netzwerk aufbauen

Eine intensive Analyse möglicher Akteur*innen und eine enge Vernetzung der Schlüsselpersonen ist hilfreich, um ein umfassendes und zielorientiertes Angebot zur Wohnraummobilisierung in der eigenen Gemeinde oder in der Region aufbauen bzw. transparent zu machen. Im Idealfall ist eine solche Analyse die Basis, auf die das Netzwerk gründet. Das Netzwerk verfolgt das Ziel, in möglichst allen Phasen der Wohnraummobilisierung zu unterstützen, von der Sensibilisierungsphase (z.B. bei der Ansprache der Zielgruppe) bis zur Intensivierung (z.B. bei der Priorisierung der Innenentwicklung). Das Projekt LebensRäume hat folgende zentrale Akteur*innen und Aufgaben / Ziele ausgemacht:

- Verwaltungsspitze: Sie gibt dem Thema die nötige Rückendeckung und spricht die Zielgruppe

pe durch eine vertrauenswürdige Person an (Bürgermeister*in verleiht dem Thema z.B. Relevanz).

- Stadtentwicklung und Quartiersmanagement: Sie sprechen die Zielgruppe möglichst konkret an und entwickeln im Idealfall Lösungen gemeinschaftlich vor Ort.
- Verwaltungsmitarbeiter*innen: Sie setzen sich mit Baugruppen und gemeinschaftlicher Wohnraumentwicklung auseinander.
- Wohlfahrtsverbände: Sie nehmen Angebote zur Wohnraumberatung, Beratungen zur Barrierefreiheit, Wohnen im Alter in ihre Beratungsstrategie auf. Außerdem haben die Wohlfahrtsverbände gute Verbindungen zu einem Teil der Zielgruppe.

6

Phase 3: Zielgruppe sensibilisieren

In der Sensibilisierungsphase geht es darum, die Zielgruppe anzusprechen und bei diesen Personen bzw. in den Haushalten ein Problembewusstsein zu schärfen. Dies kann darüber erfolgen, indem man sie über die Herausforderungen informiert oder darüber, welche Möglichkeiten und Potenziale bestehen. Zudem geht es darum zu bestimmen, wer Interesse und Bedarf hat, sich mit dem Thema intensiver auseinanderzusetzen. Neben der Zielgruppe selber können auch deren erwachsene Kinder eine wichtige Rolle spielen, da sie als Multiplikator*innen wirken können. Zur Sensibilisierung schlagen wir zwei Maßnahmen vor:

1. Vortragsreihen und Ausstellungen zum Thema
2. Quartierskampagnen

Im Idealfall sollte eine kontinuierliche Pressearbeit die Maßnahmen zur Sensibilisierung begleiten. Ziel der Berichterstattung ist es, durch lokale Medien eine breite Öffentlichkeit über Aktivitäten, Erkenntnisse und Angebote zu informieren.

Sie können aussehen wie folgt:

Eine Vortrags- oder Ausstellungsreihe, die Netzwerkpartner*innen vor Ort mitorganisieren, bereitet das Thema Wohnraummobilisierung mithilfe erhobener Daten und guter Beispiele (Aufzeigen von Vorteilen wie Komfort, Barrierefreiheit, soziale Kontakte etc.) auf und stellt es anschaulich dar (siehe Phase 1). Im Idealfall stellt sie auch bereits bestehende Beratungsangebote vor oder veranschaulicht gute Lösungsansätze. Es ist sinnvoll mit Nachbargemeinden zu kooperieren, weil so ein größerer Kreis von Interessierten die Ausstellung bzw. die Vorträge sehen kann.

Einzelne Schritte:

- Daten aufbereiten (siehe Phase 1)
- Lösungsansätze sammeln und gute Beispiele anschaulich aufbereiten
- Input entwickeln: Vorträge, Filme, Steckbriefe, Testimonials etc.
- Externe Vortragende (Vertreter*innen von guten Praxisbeispielen, Autor*innen aus dem Themenfeld, wissenschaftliche Partner*innen) einbinden
- Zielgruppe unter Einbindung der Netzpartner*innen ansprechen (z.B. über Bürgermeister*innenbriefe, Ankündigungen in regionalen Zeitungen, Gemeindeblättern, Kommunikationsorganen auf Quartiersebene, Flyer)

Wichtige Erkenntnisse aus LebensRäume:

Es gibt nicht ein Format für alle, es ist vermutlich notwendig, die Zielgruppe auf unterschiedlichen Wegen anzusprechen.







	Initiator*in / Akteur*innen	• Stadtplanungsamt und Sozialamt (z.B. Stabstelle Wohnen im Alter) in Kooperation mit Seniorenberäten, Wohlfahrtsverbänden, Quartiersbeauftragten und Bildungsträgern etc.
	Anschubkosten und -aufwand	• Geringe Kosten für Raummiete, ggf. Catering bei Abendvortrag; Personalaufwand zur Erstellung des Vortrags (Datenerhebung, Datenauswertung, Recherche zu guten Beispielen etc.)
	Finanzierungsansatz	• Vorhandene Haushaltsmittel
	Einbettung in Themenfelder	• Bezahlbares Wohnen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung z.B. Nachverdichtung, Demographischer Wandel, Nachhaltige Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz
	Erfolgsindikatoren	• Anzahl der Teilnehmer*innen, Anzahl der Interessierten, die sich weiter informieren oder beteiligen möchten
	Beispiele	• Eine Wanderausstellung zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen: http://lag-gewo-rlp.de/wanderausstellung/ • Ein Projekt der Regionale 2016 im Münsterland: http://www.regionale2016.de/de/basisprozesse/innen-leben-hausaufgaben.html • Ideen zur anschaulichen Darstellung von Entwicklungspotenzialen von Einfamilienhäusern: https://www.weiterbauen.info/

Ergebnisse des Projektes LebensRäume zeigen, dass sich viele Menschen durchaus vorstellen können ihre Wohnform weiterzuentwickeln – am liebsten jedoch in ihrem eigenen Viertel und gerne auch in alternativen Wohnformen wie dem generationenübergreifenden Wohnen. Es ist daher sinnvoll, dass sie sich darüber austauschen, wie sich ihr Quartier oder ihr Ortsteil weiterentwickeln kann, auch unter Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten (z.B. Energieeffizienz, Nahversorgung, klimafreundliche Mobilität etc.). Ein bestehendes Quartiers- oder Ortsteilmanagement kann einen partizipativen Prozess zum Wohnen im Alter perfekt integrieren.

Einzelne Schritte:

- Daten zur aktuellen Wohnsituation im Quartier oder Ortsteil sammeln
- Eine Befragung im Quartier, die u.a. das Wohnen im Alter adressiert, entwickeln und durchführen
- Potenziale und Herausforderungen im Quartier in einem Verwaltungsteam aus Quartiersmanagement, Stadtentwicklung, Demografiebeauftragten etc. diskutieren
- An bestehende Quartierskonzepte andocken
- Inhalte einer Sensibilisierungskampagne vorbereiten: Liste der Entwicklungspotenziale, Skizze von Herausforderungen, Steckbriefe von guten Beispielen etc.
- Externe Vortragende (Vertreter*innen von guten Praxisbeispielen, Autor*innen aus dem Themenfeld, wissenschaftliche Partner*innen) einbinden
- Lösungsstrategien bei Quartiersveranstaltungen diskutieren (Einladung z.B. über Bürgermeisterbrief)
- Lokal wichtige Foren und Formate (Märkte, Veranstaltungen, Basare, Feste etc.) nutzen, um die Idee zu kommunizieren

Dafür kann man Synergien mit bestehenden Quartiersentwicklungsprozessen, beispielsweise im Rahmen der energetischen Stadtsanierung (KfW 432) nutzen.

	Initiator*in / Akteur*innen	• Stadtplanungsamt bzw. Quartiersbeauftragten (wenn vorhanden) in Kooperation mit Vereinen oder Initiativen des Quartiers
	Anschubkosten und -aufwand	• Personalaufwand zur Datenerhebung, Datenauswertung, Recherche zu guten Beispielen, zur Entwicklung und Durchführung einer Befragung; Veranstaltungskosten (insbesondere Moderation) bei der Durchführung einer Quartiersversammlung
	Finanzierungsansatz	• Vorhandene Haushaltsmittel
	Einbettung in Themenfelder	• Bezahlbares Wohnen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Demographischer Wandel, Nachhaltige Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz
	Erfolgsindikatoren	• Anzahl der Teilnehmer*innen, Anzahl der Interessierten, die sich weiter informieren oder beteiligen möchten
	Beispiele	• Wohnen mit (Mehr?)Wert in Billerbeck: http://www.regionale2016.de/de/regionale-projekte/projekt-datailseiten/wohnen-mit-mehr-wert.html • HausAufgaben: http://hausaufgaben.ms/

7

Phase 4: Weiterführende Angebote konsolidieren und schaffen

Weiterführende Angebote zielen darauf ab, die Zielgruppe, die bereit ist, Veränderungen umzusetzen, bei diesem Prozess zu unterstützen. Das Projekt LebensRäume hat zwei Möglichkeiten genauer betrachtet (vgl. Abbildung 3):

- Teilen der Wohnung mit Anderen z.B. für Wohnen für Hilfe, (Unter-)Vermietung
- und Umzug z.B. in eine kleinere Wohnung oder in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt.

Ein Ergebnis aus LebensRäume ist, dass sich die beratenen Personen eine weitere Begleitung wünschen, um die ersten, in der Beratung entwickelten Ideen weiterzuentwickeln und umzusetzen. Neben konkreter Beratung (z.B. zum Wohnungsumbau, Barrierefreiheit oder energetischer Sanierung) wünschen sie sich eine „Prozessbegleitung“, etwa Person, die sich aktiv nach dem Stand der Umsetzung erkundigt.

Diejenigen, die sich eine andere Wohnform vorstellen können, haben viele Fragen, weil es vor Ort oft keine Angebote gibt, die darüber informieren, wie sie gemeinschaftliche Wohnformen angehen können.

Entsprechend ergeben sich ganz unterschiedliche weiterführende Angebote, die die folgenden Kapitel beschreiben.

Allgemein ist es besonders wichtig, die Informationen einfach und verständlich aufzubereiten, bestehende Beratungs- und Informationsangebote übersichtlich und leserlich darzustellen, sowie gute Beispiele aufzuzeigen. Eine zentrale Ansprechperson, die Interessierte informiert oder mit Veränderungswilligen die nächsten Schritte bespricht und auf weitere Anlaufstellen verweist, ist aus der Erfahrung von LebensRäume ein großer Gewinn für den Prozess.



Ziel der Maßnahme ist es, veränderungswilligen älteren Personen Informationen kompakt zur Verfügung zu stellen. Alle Informationen, die dafür notwendig sind, um einen Umzug in eine kleinere Wohnung, einen Umbau oder eine Vermietung der Einliegerwohnung zu organisieren und durchzuführen, sollten online und analog (z.B. als Flyer) zur Verfügung stehen. Dazu gehören Informationen zu größeren lokalen Wohnungsanbietern*innen (Genossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Baugruppen etc.) sowie zu bestehenden Angeboten, die einen Umzug unterstützen können (z.B. für Entrümpelung).

Zusätzlich sollte es Informationen geben, die beim Vermieten oder Verkaufen des Einfamilienhauses unterstützen. Diese kann man gemeinsam mit Sparkassen und Volksbanken zusammenstellen und darin auf lokale oder regionale Gutachter*innen hinweisen. Auch Informationen über den derzeit geltenden Mietspiegel sind hilfreich. Zudem sollte man Tipps für den Hausverkauf oder die Weitervermittlung (z.B. Vor- und Nachteile Marktreinbindung, häufige Fehler, Schritt-für-Schritt-Hilfen etc.) integrieren.

Einzelne Schritte:

1. Netzwerk aktivieren und nutzen (siehe N1)
2. FAQ-Katalog mit Antworten und vorgeschlagenen Vorgehensweisen erstellen
3. Informationsportal in passender Sprache aufbauen
4. Printmaterial zum Thema Umzug / Vermietung / Wohnen für Hilfe / Umbau etc. entwickeln (Vorlagen finden Sie unter www.oeko.de/lebensraeume)
5. Printmaterialien bei geeigneten Anlässen / an geeigneten Stellen verteilen
6. Ggf. Koordinationsstelle für bedürfnisorientiertes Wohnen einrichten

Inhalte der Informationsangebote:

Vermieten: Wie finde ich passende Mieter*innen? Nach welchen Kriterien suche ich sie aus? Wie vermeide ich Ärger und Streitigkeiten? Wo bekomme ich Unterstützung, falls Streitigkeiten eskalieren sollten? Was sind meine Rechte als Vermieter*in? Welche Rechte haben Mieter*innen? Gibt es Mustermietverträge? Wie funktioniert die Nebenkostenabrechnung bei Untervermietung im eigenen Haus oder der Einliegerwohnung? Welche digitalen und analogen Möglichkeiten gibt es, um interessierte Mieter*innen zu finden?

„Wohnen für Hilfe“: FAQ-Katalog zum „Wohnen für Hilfe“; Geschichten von Menschen, die erfolgreich nach dem Prinzip „Wohnen für Hilfe“ zusammenwohnen; mehr Informationen unter www.wohnen-fuer-hilfe.de







Umbauen: Lässt sich eine zweite Wohnung oder ein abgetrennter Wohnbereich errichten? Kann ich auf dem Grundstück verdichten, z.B. durch einen Anbau? Wie kann ich Umbaumaßnahmen mit einem altersgerechten Umbau kombinieren? Wo benötige ich Barrierefreiheit? Lässt sich der Umbau mit einer energetischen Sanierung kombinieren? Wer bietet Beratung zur Barrierefreiheit oder zur energetischen Sanierung an? Wo findet man dazu Informationen? Beispielrechnungen, Kostenrahmen für Umbau aufzeigen

Verkaufen und Umziehen: Wie sieht der lokale / regionale Wohnungsmarkt aus? Wo gibt es altersgerechte Wohnungen? Was ist mein Haus wert? Wie kann ich es verkaufen und die neue Wohnung finanzieren? Welche alternativen Modelle (wie etwa Leibrente) gibt es? Was muss ich beim Verschenken oder Vererben beachten? Wer kann beim „Ausmisten“, Umzug und bei den Formalia helfen?

Gemeinschaftswohnen: Gibt es Gemeinschaftswohnprojekte in meiner Nähe? Gibt es Baugruppen? Wie kann ich selbst ein Gemeinschaftswohnprojekt initiieren? Wer im Ort / Landkreis hat hier weitere Infos und einen Überblick?

Allgemein:

- Kurze Beiträge von gelungenen Beispielen z.B. per Video vorstellen;
- Vertrauenswürdige Websites auflisten, die Informationen bereitstellen;
- Interessensneutrale Beratung präsentieren; Was kostet mich ein Beratungsgespräch? Nehmen die Ansprechpartner Vor-Ort Termine war?

 Initiator*in / Akteur*innen	• Sozialamt mit Stadtentwicklung, Wohnungsamt, Wohnungsbaugesellschaften, Banken etc.
 Anschubkosten und -aufwand	• Geringe bis keine Kosten für Adressrecherche, wenn bereits ein Netzwerk besteht, Kosten für Aufbau Online-Portal und Layout- sowie Druckkosten für Printmaterial (ca. 5.000 €) • Ggf. Personalkosten, sofern es eine zentrale Ansprechperson in der Lotsenfunktion geben soll.
 Finanzierungsansatz	• Vorhandene Haushaltsmittel
 Einbettung in Themenfelder	• Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Demographischer Wandel, Nachhaltige Stadtentwicklung
 Erfolgsindikatoren	• Keine, da begleitende Maßnahme
 Beispiele	• White-Label-Materialien zur Nutzung finden Sie hier: www.oeko.de/lebensraeume



7.1 Umzug in kleinere Wohnung

Der Umzug in eine kleinere Wohnung bringt im Idealfall Vorteile, wie mehr Komfort, Barrierefreiheit, Energieeffizienz und einen idealen Zuschnitt. Die Bewohner*innen können das Wohnumfeld neu und den aktuellen Bedürfnisse nach gestalten. Allerdings gibt es einige Herausforderungen, um einen Umzug zufriedenstellend zu organisieren: man muss eine

neue Wohnung suchen, das alte Zuhause vermieten oder verkaufen und den Umzug planen. Dabei kann die Verwaltung oder Akteur*innen vor Ort unterstützen, indem sie z.B.

- das Wohnungsangebot mitgestalten (W2) oder
- Umzugshilfen aufbauen (W3).

W2

Wohnungsangebot mitgestalten







Kommunen haben die Möglichkeit, auf das Wohnungsangebot Einfluss zu nehmen. Wenn es eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft gibt, sollte sie mit Blick auf den demographischen Wandel strategisch planen, wie sich Wohnungs- und Dienstleistungsangebots entwickeln sollen, indem beispielsweise vermehrt kleinere, barrierefreie Wohnungen oder gemeinschaftliche Wohnformen angeboten werden. Kommunen können sich an Baugenossenschaften beteiligen oder aktiv unterstützen, indem sie die Entwicklung von Mehrgenerationenhäusern finanziell und planend begleiten. Wenn eine Kommune öffentliche Grundstücke veräußert, kann sie im Kaufvertrag festlegen, dass es im zukünftigen Gebäude barrierefreie kleine Wohnung geben muss. Auf städtischen Grundstücken können Kommunen selbst geeignete Projekte für kleine, altersgerechte, attraktive Wohnungen entwickeln. So bekommen die Einfamilienhauseigentümer*innen einen Anreiz, ihr Haus zu verlassen. Oder Kommunen schreiben Wettbewerbe aus, die Aspekte des Mehrgenerationen-Wohnens berücksichtigen.

Einzelne Schritte:

- Netzwerk ggf. erweitern (Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften etc.)
- Strategische Ziele „Demografischer Wandel und Wohnungsbau“ festlegen, sowohl innerhalb der relevanten Verwaltungsbereiche (Stadtentwicklung, Hochbau, Soziales) als auch bei den kommunalen Unternehmen (Wohnungsbaugesellschaften und weitere Unternehmen im Wohnungssektor); bestehende strategische Ziele, wie zum Beispiel „so lange wie möglich in der Wohnung bleiben“ überdenken, Lösungsansätze entwickeln und diese Schritt für Schritt umsetzen;
- Kriterien bei der Gestaltung von Wettbewerben bzw. bei der Festlegung von städtebaulichen Verträgen bei der Vergabe von Grundstücken definieren:
 - Flexible bzw. unterschiedliche Wohnungsgrößen
 - Altersgerechte Gestaltung der Wohnungen (Barrierefreiheit)
 - Ermöglichung des Mehr-Generationen-Wohnens
 - Nutzungsmischung und hohe Wohn- und Nutzungsdichte
 - Gemeinschaftsräume/-flächen, flexibel und mehrfach nutzbare Flächen und Räume (insbesondere Garten / Grünflächen)
 - Gewährleistung kurzer Versorgungswege
 - Hohe Energieeffizienz
 - Lösungen zum Aufbau von Versorgungsstrukturen, sofern nicht schon vorhanden
- Zentrale Koordinierungsstelle für Baugruppen aufbauen, die u.a. Grundstückssuchende unterstützt; zudem sind Angebote sinnvoll, die den Prozess unterstützen (z.B. bei Gruppenbildungsprozessen)

Erfahrungen aus LebensRäume: Viele Befragte sehen gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen als attraktive Lösung für das Wohnen im Alter.

Zielgruppe(n): Kleininvestor*innen, Großinvestor*innen, Baugruppen

	Initiator*in / Akteur*innen	Verwaltungsspitze, Wohnungsbaugesellschaften / Stadtplanungsamt, Sozialamt, (Netzwerk)
	Anschubkosten und -aufwand	Personalaufwand innerhalb der Verwaltung für Zielprozess, Vernetzung, Gestaltung von Wettbewerben, Ansprechperson für Baugruppen etc. Weitere Kosten je nach Intensität
	Finanzierungsansatz	Vorhandene Haushaltsmittel
	Einbettung in Themenfelder	Demographischer Wandel, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachhaltige Stadtentwicklung
	Erfolgsindikatoren	Anzahl der qm Wohnfläche pro Jahr (inkl. Qualitätsanforderungen), die für ältere Bürger*innen geschaffen wurden
	Beispiele	Koordinierungsstelle für Baugruppen: https://www.mannheim.de/de/service-bieten/bauen-und-wohnen/gemeinschaftliche-wohnprojekte Beispiel Freiburg: Veranstaltungsreihe, Tagung und Wohnprojektbörse „Gemeinschaftlich wohnen auch im Alter“ www.freiburg.de/senioren

W3 Umzugshilfen aufbauen

Eine neue Wohnung zu suchen, das eigene Wohnhaus zu vermieten oder zu verkaufen und umzuziehen – das alles bedeutet Arbeit und Aufwand. Älteren Hausbesitzer*innen fällt es häufig schwer, einzuschätzen, wie viel ihre Immobilie wert ist. Sie kennen sich nicht ausreichend mit dem aktuellen lokalen Immobilienmarkt aus und wissen nicht, wie sie vorgehen können, wenn sie verkaufen, verschenken, vererben oder das Haus zur Leibrente anbieten möchten. Und auch die Wohnungssuche ist herausfordernd: Nicht alle Wohnungsangebote landen auf dem Immobilienmarkt, da Vermieter*innen sie unter der Hand vergeben.







Öffentliche Träger*innen können dabei unterstützen, indem sie Besitzer*innen an Beratungen zu Verkauf und Finanzierung vermitteln und ihnen Kontaktdaten zu Umzugsfirmen, Wohnberater*innen, Entrümpelungsfirmen etc. kompakt zur Verfügung stellen. Bei der Wohnungssuche können sie auf eine seriöse Wohnungsvermittlung verweisen, an die sich die Suchenden wenden können. Auch Kooperationen von Städten und Gemeinden mit ortsansässigen Unternehmen können helfen (siehe Maßnahme W5).

Einzelne Schritte:

- Mit Banken und Sparkassen zusammenarbeiten, um zielgruppenspezifische Beratungs- und Informationsangebote zu Wohnungssuche, Verkauf, Vererben, Verschenken und Finanzierung zu entwickeln
- Institutionen zusammentragen, die bei der Wohnungssuche, beim Verkauf, Vererben, Verschenken oder bei der Finanzierung sowie beim Umzug, beim Entrümpeln bzw. bei der Vermietung helfen
- Informationen an geeigneten Stellen veröffentlichen z.B. via Flyer, Postwurfsendungen in den Zielgebieten etc.

Inhalte der Hilfsangebote:

- Adressen zu kommunalen Wohnungsbaugesellschaften oder anderen Wohnangeboten (z.B. zu Wohngruppen, generationenübergreifenden Wohnprojekten, Seniorenresidenzen etc.)
- Einsteiger-Informationen zu den Themen Vermieten und Verkaufen, wie sie viele Immobilienportalen im Internet stellen, z.B. unter <https://www.immobilienscout24.de/themen-anbieter.html>
- Informationen zum Thema Verschenken, wie sie etwa die Stadt Berlin anbietet: <https://www.berlin.de/special/finanzen-und-recht/steuern/3180020-1657471-immobilie-verschenken-wie-man-mit-einer-.html>
- Informationen zum lokalen Immobilienmarkt (z.B. Gutachter zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens, Mietspiegel etc.)
- Adressen zu konkreten Umzugshilfen (z.B. Haushaltsauflösungen via soziale Dienste etc.)

	Initiator*in / Akteur*innen	Sozialamt oder Wohlfahrtsverbände, Wohnungsbaugesellschaften, Banken und Sparkassen
	Anschubkosten und -aufwand	Geringe bis keine Kosten für Adressrecherche, wenn bereits ein Netzwerk besteht; Kosten für Zusammenstellung der Informationen auf Online-Portal und Layout- sowie Druckkosten für Printmaterial; Ggf. Personalkosten, sofern es eine zentrale Ansprechperson in der Lotsenfunktion geben soll.
	Finanzierungsansatz	Vorhandene Haushaltsmittel
	Einbettung in Themenfelder	Demographischer Wandel, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachhaltige Stadtentwicklung
	Erfolgsindikatoren	Anzahl der Personen, die eine Umzugshilfe in Anspruch nehmen
	Beispiele	Siehe White-Label-Flyer zum Thema Umzug unter www.oeko.de/lebensraeume Kommunale Wohnungs- / Immobilienbörsen: https://www.eschau.de/wirtschaftsplanen-und-bauen/kommunale-immobilienboerse/ https://kernath.de/buergerservice/wohnungsboerse

7.2 Wohnungsteilung

W4 Unterstützungsstrukturen aufbauen (Beratung, Information, Vermittlung)

Im Kreis Steinfurt verfügen rund 31 % der Einfamilienhäuser bereits über abgetrennte Wohnungen im Haus, wie die dortige Befragung festgestellt hat. Sie sind überwiegend ungenutzt. Das liegt unter anderem daran, dass der Staat es in den 70er Jahren steuerlich begünstigte, Einliegerwohnungen zu schaffen. In knapp der Hälfte der Häuser liegen Treppe und Wohnbereich getrennt, so dass man das Haus in zwei separate Wohneinheiten umbauen könnte. Dafür kommen folgende Lösungen in Frage:

- Einliegerwohnung vermieten
- Wohnen für Hilfe anbieten
- die Wohnung teilen / das Haus umbauen (insbesondere unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und energetischer Sanierung)

Doch trotz gegebener baulicher Voraussetzungen ist es für viele ein schwieriger Schritt, die Wohnung im eigenen Haus zu vermieten. Sie haben vor allem Bedenken, ihr Haus mit fremden Menschen zu teilen oder Angst, an die falschen Mieter*innen zu geraten.

Um diesen Sorgen entgegenzuwirken, könnte man den Wohnraum im Bekanntenkreis weitergeben oder im Vorfeld eine Vertrauensbeziehung herstellen. Die Verwaltung oder das Netzwerk kann hier zum einen durch Information und Beratung unterstützen (siehe W1, Informationen bündeln und bereitstellen). Zum anderen kann sie anregen, dass Kontakte entstehen. Ähnliches führt man bereits vielfach erfolgreich bei der Wohnraumakquise für Geflüchtete oder sozial Benachteiligte durch. Verwaltung, Ehrenamtliche, Vereine, Kirchen und Politik beschaffen und vermitteln privaten Wohnraum, begleiten potenzielle Vermieter*innen und Mieter*innen und moderieren deren Kennenlernen. Das ist ein wichtiger Beitrag zu mehr gesellschaftlicher Teilhabe. Ein Beispiel ist das „Raumteiler“-Programm des Landes Baden-Württemberg, des Städtetags BW sowie zahlreicher Kommunen.

Es gibt aber auch Angebote von kommunalen Institutionen, die sich nicht auf Geflüchteten konzentrieren, sondern bei der Wohnraumvermittlung im Allgemeinen unterstützen (regionale Wohnraumbörsen).

Einzelne Schritte:

- Informationen zusammentragen bzgl. Wohnen für Hilfe, Grundlagen bei Vermietung etc. (siehe W1)
- Berater*innen bzgl. Wohnungsteilung und Umbau vermitteln, die gleichzeitig Barrierefreiheit und energetische Sanierung mit betrachten (Qualifikation von Berater*innen aufzeigen)
- Gute Beispiele für den nachträglichen Umbau veröffentlichen
- Plattform oder Struktur aufbauen, die Vermieter*innen und potenziellen Mieter*innen vernetzt

Initiator*in / Akteur*innen : Sozialamt oder Wohlfahrtsverbände, Wohnungsbaugesellschaften, Banken und Sparkassen

Anschubkosten und -aufwand : Eher geringe Kosten für Recherchen zur Erstellung von Berater*innenlisten und Broschüren etc. zu guten Beispielen
: Höherer und dauerhafter Personalaufwand bei Aufbau einer Kontaktplattform

Finanzierungsansatz : Vorhandene Haushaltsmittel

Einbettung in Themenfelder : Demographischer Wandel, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachhaltige Stadtentwicklung

Erfolgsindikatoren : Anzahl der Personen, die eine Wohnungsteilung durchführen

Beispiele : Siehe White-Label-Flyer zum Thema Wohnungsteilung unter www.oeko.de/lebensraeume
: „Raumteiler“ in Baden-Württemberg (www.raumteiler-bw.de).

W5 Innenentwicklung

Lebendige Quartiere von innen zu entwickeln erhält sie lange aufrecht – genauso wie den Wert der Immobilien. Insbesondere Einfamilienhausgebiete aus den 60er und 70er Jahren eignen sich dafür, sie durch eine aktive, partizipative Innenentwicklung weiterzuentwickeln. Kommunen verfügen über verschiedene Steuerungsinstrumente, wie z.B. Sanierungsgebiete festlegen, Bebauungspläne überarbeiten oder Vorkaufsrechte in Anspruch nehmen. Um innen im Bestandsquartier Baufläche für Projekte mit neuen Wohnformen zu definieren, müssen zunächst die Flächen erfasst werden, die zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Eine frühzeitige, ergebnisoffene und gut moderierte Beteiligung erscheint hier unerlässlich, genauso wie die Dorf- oder Stadtteilzentrumserneuerung. Nur so kann man ein Quartier gemeinschaftlich weiterentwickeln.

Initiator*in / Akteur*innen : Stadtplanungsamt und Sozialamt (z.B. Stabstelle Wohnen im Alter) in Kooperation mit Seniorenbeiräten, Wohlfahrtsverbänden, Quartiersbeauftragten und Bildungsträgern etc.

Anschubkosten und -aufwand : Hoher und konstanter Personalaufwand für gute und strukturierte Innenentwicklung
: Mittlerer Kostenaufwand für ein qualitativ hochwertiges Beteiligungsverfahren

Finanzierungsansatz : Vorhandene Haushaltsmittel

Einbettung in Themenfelder : Demographischer Wandel, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachhaltige Stadtentwicklung

Erfolgsindikatoren : Anzahl der sich beteiligenden Personen

Beispiele : Siehe Broschüre der Bayerischen Staatsregierung, Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft, Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen unter https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/broschuere_aeltere_efh-gebiete.pdf
: Siehe Leitfaden zur Bürgerbeteiligung bei Bauvorhaben in Berlin-Lichtenberg

8

Phase 5: Orientierungsangebote für das Wohnen im Alter entwickeln

Viele Hauseigentümer*innen wollen sich genauer über Wohnen im Alter informieren, nachdem sie durch Sensibilisierungsmaßnahmen angefangen haben sich für das Thema zu interessieren. Sie müssen sich mit sich selbst und ihrem Partner*in, den individuellen Wünschen und Vorstellungen für das zukünftige Wohnen auseinandersetzen. Dazu gehört sich

mit der Immobilie, dem Umfeld aber auch mit den langfristigen Wünschen und Entwicklungsvorstellungen der Familienangehörigen zu beschäftigen. So können sie ihre eigenen Ansätze für das zukünftige Wohnen im Alter identifizieren. Orientierungsangebote unterstützen Interessierte in diesem Prozess.

01

Orientierungsworkshops

Orientierungsworkshops sollen mit der interessierten Zielgruppe erörtern, welche Wohnalternativen individuell in Frage kommen. Je nach Interesse und Kontakt zur Zielgruppe kann man den Workshop als Halbtages- oder Eintagesveranstaltung ansetzen, alternativ kann man den Inhalt des Workshops auf drei Abendtermine verteilen. Idealerweise findet ein Workshop in Kooperation oder in Trägerschaft eines Vereins, eines sozialen Trägers oder einer Bildungsstätte statt (z.B. in Kooperation mit der VHS, welche den Workshop bereits ins Jahresprogramm aufnimmt). Ein Workshop kann wie folgt aussehen:

Input: Vorträge, Filme, Steckbriefe, Berichte von Testimonials etc.

Reflexion: Kleingruppen / Einzelarbeit mit unterstützendem Material wie Fragebögen, Checklisten etc.

Entwicklung und Einsatz von kreativen Methoden, um die aktuelle und der zukünftige Wohnsituation zu visualisieren

Ggf. Angebot für Detailberatungen (1:1 Beratung)

Einzelne Schritte:

- Träger*in / Anbieter*in klären
- Genaues Ablaufkonzept sowie Inhalte (Vorträge und Filme etc.) und Methoden (Methodenbeschreibungen für die Reflexion und Visualisierung) entwickeln
- Referent*innen und Berater*innen einladen (siehe O2)
- Workshop ggf. mit Quartierskonzepten oder Quartiersmanagement koppeln (Quartier gemeinsam unter dem Gesichtspunkt des demografischen Wandels und der Wohnflächenoptimierung entwickeln, gemeinsam Lösungsstrategien ausarbeiten und sogar Gebäude identifizieren, die sich für gemeinschaftliches Wohnen eignen würden / deren Umbau gut möglich erscheint / die man baurechtlich in Mehrfamilienhäuser umwandeln könnte etc.)
- Weiterführende Angebote innerhalb der Kommune sammeln, aufbereiten und in den Teilnehmenden in geeigneter Form zur Verfügung stellen (z.B. Informationen zum Umzug, zur Veräußerung, aber auch zu rechtlichen Fragestellungen hinsichtlich nachträglicher Verdichtung)
- Organisatorisches abwickeln (Räume organisieren, Catering etc.)
- Workshops mit geeigneten Multiplikator*innen bewerben (siehe S1)
- Zukünftige Finanzierung bei regelmäßiger Veranstaltung klären

Die Idee zu den Orientierungsworkshops stammt aus der Schweiz. Die Architektin Mariette Beyeler hat sie dort im Projekt „Metamorphose – Strategie zur sanften Innenentwicklung“ konzipiert und als Reihe inhaltlich aufeinander aufbauender Workshops durchgeführt. Die drei Stufen lauten: 1. Allgemeine Sensibilisierung, 2. Individuelle Situation und Analyse, 3. Weitergehende Expertise zu bestimmten Fragen. Beyeler sagt dazu: „Mit dieser Workshopreihe konnte eine größere Zahl an Hauseigentümer/innen in den teilnehmenden Quartieren und Gemeinden für das Thema sensibilisiert werden.“ Expert*innen haben die Interessierten anschließend effizient und individuell themenorientiert informiert. Leider konnte das Projekt LebensRäume aufgrund der Pandemielage 2020 keine Orientierungsworkshops durchführen.

 Initiator*in / Akteur*innen	••••• Stadtplanungsamt bzw. Quartiersbeauftragte in Kooperation mit Seniorenbeiräten, Wohlfahrtsverbänden, Bildungsträgern etc.
 Anschubkosten und -aufwand	••••• Geringe Kosten für Raummiete, Catering; Kosten für Berater*innen, Referent*innen ••••• Personalaufwand zur Erstellung des Vortrags (Datenerhebung, Datenauswertung, Recherche zu guten Beispielen etc.)
 Finanzierungsansatz	••••• Vorhandene Haushaltsmittel
 Einbettung in Themenfelder	••••• Bezahlbares Wohnen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Demographischer Wandel, Nachhaltige Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz
 Erfolgsindikatoren	••••• Anzahl der Teilnehmer*innen und Interessent*innen ••••• Im Projekt LebensRäume haben wir ein Workshop-Konzept entwickelt, das wir wegen der Corona-Pandemie allerdings nicht umsetzen konnten. Das Konzept kann man individuell anpassen und weiterverwenden. Sie finden es unter www.oeko.de/lebensraeume ••••• Workshopreihe im Projekt MetamorphHouse von Mariette Beyeler: 1. Einführung in die Thematik für interessierte Bürger*innen; 2. Ateliers - individuelle Workshops mit Eigenheimbesitzer*innen zu ihren Wohnwünschen, baulichen Gegebenheiten und Umbau-Möglichkeiten; 3. Expertengruppe – Workshop für Interessierte aus den individuellen Workshops mit Expert*innen zu speziellen Themen wie notarielle und rechtliche Fragen oder Rentabilitäts- und Finanzierungsfragen. https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/o2_Wie_wir_wohnen/28_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/MetamorphHouse%20-%20Strategie%20zur%20sanften%20Innenentwicklung.pdf.download.pdf/MetamorphHouse_resume_DE.pdf
 Beispiele	••••• Projekte „EnWIA“ – Energieeffizientes Wohnen im Alter und „EFH plus – Einfamilienhausgebiete sanft entwickeln“ im Raum Zürich

Der Blick von außen kann bei der individuellen Entscheidungsfindung unterstützen. Orientierung bedeutet, dass die Zielgruppe Möglichkeiten aufgezeigt bekommt, wie sie Wohnraum bedürfnisgerecht nutzen kann, wie sie das Wohnen im Alter gestalten kann und welche alternativen Wohnformen es gibt. Eine Beratung berücksichtigt Themen wie Barrierefreiheit, Energieeffizienz und soziale Infrastruktur. Die in LebensRäume erprobte Orientierungsberatung unterstützt die Zielgruppe dabei, herauszufinden, welche Wohnwünsche sie hat, welche Wohnalternativen sie sich vorstellen kann und wie sie diese umsetzen kann. Sie findet nach Terminvereinbarung bei den Beratenden zu Hause statt.







Einzelne Schritte:

- Im besten Falle hat man Maßnahmen der Phasen 1 bis 3 bereits umgesetzt – es besteht ein Problembewusstsein, es gibt Interessierte, die sich dazu weiter informieren möchten und es existiert ein Netzwerk, um bestehende weiterführende Angebote für die Empfänger*innen der Beratung transparent zu machen.
- Die Bedingung für das bisher getestete Beratungsangebot war, dass es kostenlos zur Verfügung steht. Die Erfahrung zeigt, dass es noch keine Zahlungsbereitschaft dafür gibt. Die Verwaltung sollte intern prüfen, wie viele Beratungen sie umsetzen will und wie sie die Kosten dafür finanziert.
- Man sollte Beratungsmaterial für die Beratenden (Gesprächsleitfaden, unterstützende Arbeitsmaterialien, Vorlage für die Dokumentation, Datenschutzerklärung) und für die Klient*innen (Informationsblätter, Checklisten...) entwickeln. Es ist notwendig, das Beratungsmaterial auf die regionalen Gegebenheiten anzupassen (siehe W1). Man muss Adressen zu weiterführenden Angeboten (Wohnberatung, Verbraucherzentralen, Wohnungsangeboten, Baugruppen etc.) einpflegen und aktuell halten. Vorlagen hierfür finden Sie unter www.oeko.de/lebensraeume.
- Man sollte geeignete Personen finden, die eine Orientierungsberatung durchführen möchten und können. Sie müssen zum einen die fachliche Qualifikation besitzen, einzuschätzen, ob sich ein Gebäude für das Wohnen im Alter oder für einen Umbau eignet. Zum anderen müssen sie für die Beratung und Gesprächsführung qualifiziert, sowie mit dem in Schritt 2 aufgebauten Netzwerk gut vertraut sein. In LebensRäume haben sich als Energieberater*innen tätige Architekt*innen als geeignet erwiesen, auch Wohnberater*innen kommen in Frage. Diese Personen sollen in einer Schulung lernen, wie sie Beratungsmaterial anwenden und Gespräche durchführen und dokumentieren.
- Das Beratungsangebot kann man in der Zeitung, auf der Webseite der Kommune, auf sozialen Netzwerken, bei Veranstaltungen oder durch Multiplikator*innen bewerben. Die Interessierten können sich zur Terminvereinbarung an die Kommune oder eine ausgewiesene Stelle wenden. Sie vermittelt ihnen Berater*innen. Die Berater*innen führen dann Beratungen durch. Die Kommune kann Daten aus diesen Beratungen erheben und im Idealfall zentral weiterverarbeiten und auswerten.
- Anhand der Daten kann die Kommune Bedürfnisse nach altersgerechten Wohnraum erörtern und in Strategien / Projekte übersetzen, wodurch sie den Umfang der weiterführenden Angebote ständig weiterentwickeln kann.

Wichtige Erkenntnisse aus LebensRäume:

Das Projekt hat das entwickelte Beratungskonzept anhand 45 Personen / Haushalten aus dem Kreis Steinfurt getestet. Die Evaluation zeigt, dass sie die Orientierungsberatung sehr positiv aufgenommen haben. Vor allem bei denjenigen, die am Anfang des Orientierungsprozesses stehen, hat das Konzept sehr gut Anklang gefunden. Es zeigt Hauseigentümer*innen Optionen auf, erweitert ihre Sichtweisen und Optionen, (Ehe-) Partner*innen können ihre Sichtweisen gestützt durch die Beratungsmethode produktiv herausfinden. Durch die Beratung können sie bestimmte Schritte teilweise bereits konkretisieren und erhalten Rückmeldung zu ihrem bisherigen Vorgehen. Anhand einer Evaluation der Beratungen haben wir das Konzept optimiert. Alle

entwickelten Unterlagen für die Beratung zur eigenen Anpassung und Nutzung finden Sie unter www.oeko.de/lebensraeume.

	Initiator*in / Akteur*innen	••••• Stadtplanungsamt bzw. Quartiersmanagement in Kooperation mit Seniorenbeiräten, Wohlfahrtsverbänden, Bildungsträger*innen etc.
	Anschubkosten und -aufwand	••••• Personalaufwand zur Berater*innen-Akquise ••••• Kosten der Schulung ••••• Personalaufwand zur Regionalisierung des Materials, zur Begleitung der Beratungen bzw. zur Auswertung sowie zur Koordination weiterführender Angebote ••••• Honorare der Berater*innen
	Finanzierungsansatz	••••• Vorhandene Haushaltsmittel
	Einbettung in Themenfelder	••••• Bezahlbares Wohnen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Demographischer Wandel, Nachhaltige Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz
	Erfolgsindikatoren	••••• Anzahl der Teilnehmer*innen und Interessent*innen
	Beispiele	••••• www.oeko.de/lebensraeume



9

Phase 6: Intensivieren

Es ist wichtig, dass sich Kommunen **strategisch zum Flächensparen bekennen**, damit der Wohnraum pro Kopf nicht weiter zunimmt und Fläche verbraucht, damit bestehende alternde Einfamilienhausquartiere zukunftsfähig bleiben und nicht zuletzt damit Klimaschutz vor Ort vorankommt. Kommunen müssen dafür freiwillige Beratungen und Informationen anbieten, wie in der Handreichung in den Phasen 3 und 4 beschrieben, aber auch regulierende, progressive Maßnahmen entwickeln, um z.B. **Neubaugebietsflächen zu reduzieren**. Solche Aktivitäten können Kommunen leichter umsetzen, wenn sie **Allianzen mit Nachbargemeinden** bilden und einen kommunenübergreifenden Grundsatzbeschluss fällen.

Solegen sie ihren Fokus von der Außen- auf die Innenentwicklung und können ein aktives und **umfassendes Flächenmanagement** umsetzen, das neben Leerstandsflächen auch Bau- und Verdichtungsflächen identifiziert. Ein Flächenmanagement, das kontinuierlich arbeitet und über ausreichendes Personal verfügt, kann Flächenpotenziale sichtbar machen und aktivieren. Optionen zur Innenentwicklung können ihren Beitrag leisten, um Wohnungsknappheit in den Kommunen zu lindern, Flächen effizienter zu nutzen und Heizenergie und damit Treibhausgasemissionen einzusparen. Maßnahmen zur Wohnmobilisierung sind demnach gleichzeitig auch Maßnahmen, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Nachhaltigkeitsziele	Beitrag
13: Maßnahmen zum Klimaschutz	Reduktion des Primärenergieverbrauchs für Raumwärme
11: Nachhaltige Städte und Gemeinden	Sicherstellung des Zugangs zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsfläche

Quellen:

Stieß, Immanuel; Sunderer, Georg; Birzle-Harder, Barbara (2020):

Wohnsituation und Wohnwünsche von älteren Hauseigentümer*innen und Umzugsinteressierten im Kreis Steinfurt. Ergebnisse einer telefonischen Befragung. Frankfurt am Main: ISOE