

■ Wohnen in der Nachfamilienphase: bedürfnisgerecht und flächensparend

Ein Beitrag von Dr. Corinna Fischer, Öko-Institut e.V. und
Immanuel StieB, ISOE Institut für sozial-ökologische Forschung



*Wohnflächenwachstum stellt die Gesellschaft vor große Herausforderungen: Wachstum der Siedlungsfläche bedeutet auch steigender Bedarf an der knappen Ressource Boden.
(Foto: Werner Moser, pixabay.com)*

„Die großen Leute lieben nämlich Zahlen. [...] Wenn ihr den großen Leuten erzählt: „Ich habe ein sehr schönes Haus mit roten Ziegeln gesehen, mit Geranien vor den Fenstern und Tauben auf dem Dach ...“, werden sie sich das Haus nicht vorstellen können. Ihr müsst vielmehr sagen: „Ich habe ein Haus gesehen, das hunderttausend Franken wert ist.“ Dann kreischen sie gleich: „Oh, wie schön!“ (Antoine de St. Exupéry, aus „Der kleine Prinz“)

Zahlen über das Wohnen kann man quantitativ vergleichen – in Begriffen von „mehr“ oder „weniger“. Dann verraten sie nichts über Qualitäten. Man bleibt auf einem Auge blind, wie die „großen Leute“ in St. Exupérys Zitat. Wenn man aber Zahlen zu lesen versteht, können sie Geschichten erzählen. Sie beschreiben Wohn- und Lebensformen, verraten etwas über gesellschaftliche Trends, über Herausforderungen, Risiken und Chancen. Sie können zeigen, dass „passend“ oder „unpassend“, „gut“ oder „schlecht“ sich nicht 1:1 in „mehr“ oder „weniger“ übersetzen lässt.

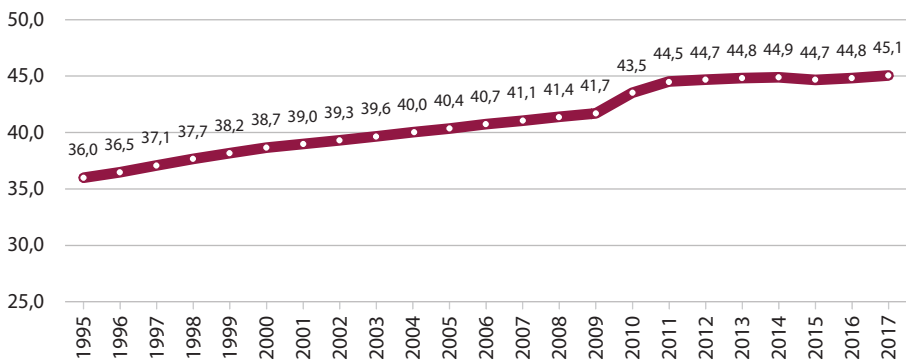
Eine solche Zahl ist der Indikator „Wohnfläche pro Kopf“. Der Beitrag will zeigen, wie diese Zahl sich lesen lässt, warum sie nicht zwingend ein Zeichen guten Wohnens sein muss, und welche Möglichkeiten flächensparenden und bedürfnisgerechten Wohnens es gibt, die den individuellen Spielraum erweitern und gesellschaftliche Herausforderungen wie Wohnungsnot, demographischen Wandel und Klimaschutz aktiv adressieren. Der Fokus liegt dabei bei Menschen in der Nachfamilienphase – einer Gruppe, bei der besonders hohe Potenziale liegen und die von flächensparendem, bedürfnisgerechtem Wohnen in besonderem Maße profitieren kann.

■ Herausforderungen, Optionen, Chancen und Handlungsmöglichkeiten

Ausgangssituation

Die Wohnfläche pro Kopf ist in Westdeutschland seit 1950 und im vereinigten Deutschland seit 1990 kontinuierlich gestiegen. Im Zeitraum von 1995-2017 stieg dieser Wert um mehr als 20 Prozent (Abbildung 1).

Abb. 1: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf, Deutschland 1995-2017 (in m²)

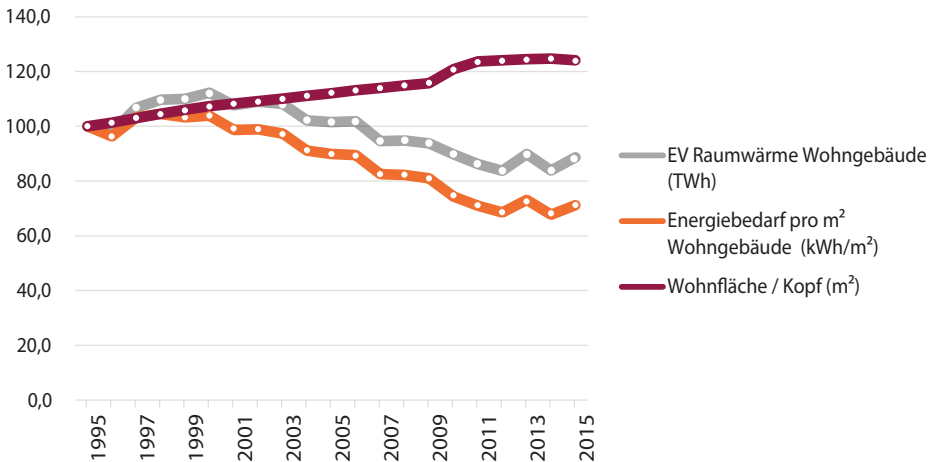


Dieses Wachstum mag zunächst als Zeichen wachsenden Wohlstandes begrüßt werden. Es steht für mehr Raum, Flexibilität, mehr Möglichkeiten, neue Grundrisse. Mittelfristig stellt es die Gesellschaft jedoch vor große Herausforderungen. Ein Wachstum an individueller Wohnfläche bedeutet bei stagnierenden Bevölkerungszahlen immer auch ein Wachstum der Siedlungsfläche – und damit einen steigenden Bedarf an der knappen Ressource Boden. Der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt derzeit (Stand 2015) noch 61 Hektar pro Tag – das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, das 2020 erreicht werden sollte, liegt bei 30 ha/Tag (Destatis 2018).

Der Zuwachs an Neubau fordert auch Kommunen. Einerseits sollen mit Hilfe von Neubaugebieten junge Familien angezogen werden. Gleichzeitig entstehen hohe Infrastruktur- und Erschließungskosten, und Stadt- und Ortszentren laufen Gefahr, zu veröden. Nutzungskonflikte sorgen für Proteste und gesellschaftliche Auseinandersetzungen um geplante neue Stadtteile wie zuletzt etwa in Freiburg-Dietenbach oder derzeit im Nordwesten von Frankfurt (Main). Bürgerinnen und Bürger verlangen, dass Natur- und Erholungsflächen, landwirtschaftliche Flächen und Kaltluftschneisen zur Kühlung der Städte erhalten bleiben.

Auch für den Klimaschutz ist das Wohnflächenwachstum eine kritische Entwicklung. Es zehrt einen Teil der Einsparungen wieder auf, die durch verbesserte Gebäude-Energieeffizienz erzielt werden konnten. Während der temperaturbereinigte Heizenergiebedarf pro Quadratmeter in Wohngebäuden zwischen 1995 und 2015 um 29 Prozent gesenkt werden konnte, von 189 auf 134 kWh/m², stieg die Wohnfläche pro Kopf um 24 %, von 36,0 auf 44,7 Quadratmeter. Der gesamte Wärmeenergieverbrauch der Wohngebäude sank deutlich langsamer als der Bedarf pro Quadratmeter, nämlich nur um 11 % von 555 auf 492 TWh/Jahr. Abbildung 2 zeigt die jeweiligen Trends, wobei der 1995er Wert auf 100 Prozent gesetzt wurde. Damit erweist sich die Wohnfläche als relevanter Treiber für den Wärmeenergieverbrauch.

Abb. 2: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf, des Energiebedarfs pro Quadratmeter und des Gesamtenergieverbrauchs für die Beheizung von Wohngebäuden (1995=100; temperaturbereinigt)

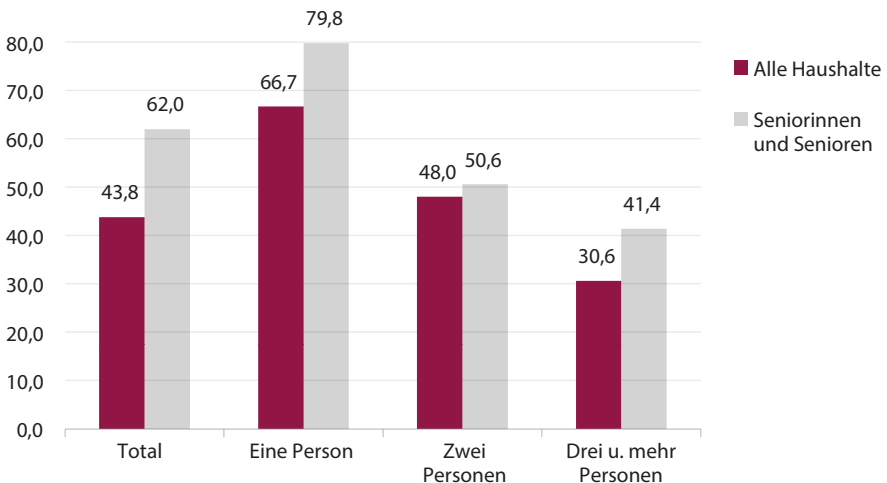


Die mit dem Wohnflächenwachstum verbundenen sensiblen Punkte werden zunehmend gesellschaftlich registriert. Trends wie „Tiny Houses“ erblicken das Licht der Welt, Streitschriften wie „Verbietet das Bauen!“ erscheinen (Fuhrhop 2015). Daher lohnt es sich, die Gründe für dieses scheinbar unaufhaltsame Wachstum näher zu betrachten.

Wachsende Pro-Kopf-Wohnflächen – warum?

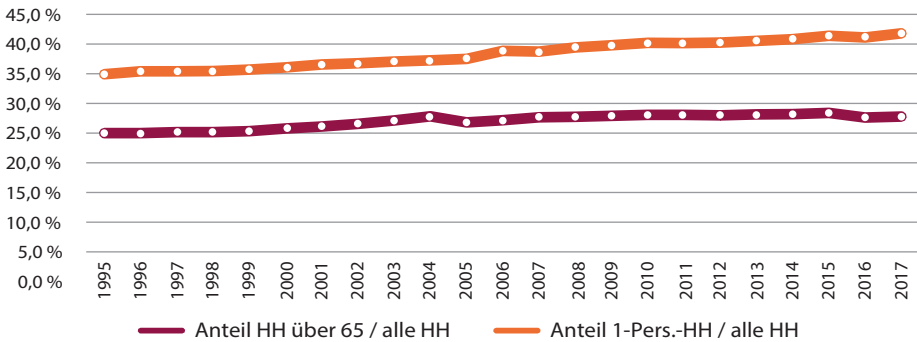
Bohnenberger (2017) hat miteinander verzahnte ökonomische, politische und kulturelle Ursachen identifiziert. Steigender Wohlstand begünstigt wachsende Ansprüche und schafft zugleich verbesserte Möglichkeiten, diese zu befriedigen. Besonders in Zeiten niedriger Zinsen wächst die Beliebtheit von Immobilien als Anlagemöglichkeit und Alterssicherung. Dabei fällt die Wahl oft auf das Eigenheim oder auf eine – in der Regel großzügige – Eigentumswohnung im mittleren oder höheren Preissegment. Die Politik unterstützt das Leitbild Eigenheim mit verschiedenen Instrumenten: früher mit der Pendlerpauschale, jetzt mit dem Baukindergeld, sowie mit KfW-Förderprogrammen. Der Wandel der Wohnungspolitik von der Objektförderung zur Subjektförderung führte dazu, dass weniger Sozialwohnungen gebaut wurden, die eine vergleichsweise kleinere Wohnfläche aufweisen. Stattdessen wurde stärker der freie Wohnungsmarkt aktiviert, auf dem wiederum bevorzugt größere Wohnungen in höheren Preissegmenten geschaffen und angeboten werden. Zentral ist aber auch der demographische Wandel, der sich in einer veränderten Zusammensetzung der Haushaltstypen niederschlägt. Denn hinter den Durchschnittswerten für die Pro-Kopf-Wohnfläche verbergen sich sehr unterschiedliche Werte je nach sozialer Gruppe. Eine besondere Rolle spielen dabei Haushaltsgröße und Alter: Die größten Pro-Kopf-Wohnflächen finden sich bei kleinen Haushalten und bei Haushalten, deren Mitglieder 65 Jahre und älter sind. (Abbildung 3).

Abb. 3: Wohnfläche pro Kopf nach Haushaltsgröße und Alter (m²), 2014



Der demographische Wandel lässt die Anteile gerade dieser beiden Gruppen an der Gesamtbevölkerung wachsen (Abbildung 4). Die längere Lebenserwartung gepaart mit geringerer Kinderzahl führt dazu, dass anteilig mehr Seniorinnen und Senioren in Deutschland wohnen. Mit wenigen Ausnahmen leben sie in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Somit tragen sie zum Wachstum dieses Haushaltstyps bei. Außerdem nehmen Einpersonenhaushalte auch dadurch zu, dass Lebensarrangements flexibler und wandelbarer werden. Beispielsweise trennen sich Paare häufiger, und mehr Menschen pendeln beruflich bedingt, wofür sie sich am Arbeitsort eine Zweitwohnung nehmen.

Abb. 4: Anteil von Seniorinnen- und Seniorenhaushalten sowie Einpersonenhaushalten an allen Haushalten im Zeitverlauf



Wohnen in der Nachfamilienphase: Perspektiven, Chancen, Barrieren

Besondere Beachtung verdient dabei die Situation der älteren und älter werdenden Menschen. Das hat im Wesentlichen zwei Gründe: Erstens handelt sich um eine zahlenmäßig bedeutsame und wachsende Gruppe. Zweitens existieren Strategien zur Wohnflächenreduzierung, von denen Menschen in der Nachfamilienphase einen besonderen Nutzen haben können. Es gibt also gute Gründe für die Annahme, dass die Idee bei einem Teil dieser Gruppe auf offene Ohren (beziehungsweise Türen) stoßen wird.

Das hängt damit zusammen, dass die großen Pro-Kopf-Wohnflächen von Menschen in der Nachfamilienphase in der Regel nicht das Resultat gezielter Planung sind. Sie ergeben sich vielmehr aus einem biographischen Prozess: Das große Haus, die große Wohnung werden häufig in einem Augenblick bezogen, wo Kinder im Haushalt wohnen oder erwartet werden und die alte Wohnung zu klein ist. Nach dem Auszug der erwachsenen Kinder gibt es keinen vergleichbaren Grund, die vertraute Wohnung oder das Einfamilienhaus zu verlassen. Man bleibt dort wohnen, auch wenn die Fläche eigentlich nicht mehr vollständig benötigt wird – der sogenannte Remanenzeffekt.

Die Bewohnerin oder der Bewohner ist normalerweise mit dieser Situation zufrieden. Wohnung und vielleicht Garten, die man über die Jahre nach seinen Wünschen gestaltet hat, das vertraute Wohnumfeld, Nachbarschaft und Freundeskreis bleiben erhalten. Man

hat viel Platz, seine Besitztümer unterzubringen und freie Räume für Gäste oder Kinder, die zu Besuch kommen. Doch mit der Zeit kann das Leben zu zweit – oder ganz allein – in einer großen Wohnung auch zur Belastung werden. Pflege und Reinigung der Wohnung und die Gartenarbeit können mit zunehmendem Alter beschwerlicher werden. Gerade ältere Einfamilienhäuser sind manchmal in schlechtem baulichem und energetischem Zustand. Schäden treten auf, Reparaturen und Instandhaltungen werden erforderlich, die Energiekosten sind hoch. Die Häuser sind nicht an mögliche gesundheitliche Einschränkungen angepasst; eine Vielzahl von Treppen und anderen Barrieren existieren. Ist der Partner verstorben, kann es allein in der großen Wohnung auch einsam werden. In Einfamilienhaussiedlungen einheitlichen Baualters altern die Bewohnerinnen und Bewohner gleichzeitig; die Bevölkerung und damit auch die Nachfrage schrumpft. Es kann sein, dass Versorgungsinfrastrukturen abgebaut werden, die Zahl der sozialen Bindungen zurückgeht. Häufig werden Haus oder Wohnung erst verlassen, wenn eigenständiges Wohnen kaum noch möglich ist – die Alternative heißt dann Pflegeheim oder betreutes Wohnen.

Dabei bieten sich „jungen Alten“, denen noch ein langes aktives Leben bevorsteht, eine Reihe weiterer Möglichkeiten. Die grundsätzliche Entscheidung ist, ob man in der eigenen Wohnung bzw. Haus bleiben oder umziehen möchte. Auf dieser Basis sind mehrere Unteroptionen möglich. Abbildung 5 gibt einen Überblick über ausgewählte Optionen.

Abb. 5: Wohnoptionen für Menschen in der Nachfamilienphase

In der Wohnung bleiben		Umzug	
Keine Veränderung der Wohnfläche	Verdichtung	Neue Wohnung	Derzeitige Wohnung bzw. Haus
Nichts tun	Bestehende Einliegerwohnung oder überzählige Zimmer vermieten, überlassen	Miet- oder Eigentumswohnung	Vermieten (an Freunde, Familie oder Dritte)
Modernisierung Komfortverbesserung Schönheitsreparaturen	(Einlieger-)wohnung abteilen, Haus teilen	Kleineres EFH (gemietet oder im Eigentum)	An Verwandte überschreiben
Barrierefreie Sanierung	Anbau (in den Anbau umziehen oder ihn vermieten)	Gemeinschaftswohnen, Mehrgenerationenhaus	Verkaufen
Energetische Sanierung	Ersatz eines Einfamilienhauses durch ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus auf dem gleichen Grundstück		

Quelle: Rütter et al. (erscheint demnächst), leicht angepasst

Unter den aufgeführten Optionen sind die Verdichtung sowie der Umzug mit einer Wohnflächenreduzierung verbunden. Diese beiden Möglichkeiten bieten unterschiedliche Chancen für ein bedürfnisgerechteres Wohnen. Verdichtungsoptionen können engere soziale Kontakte und gegenseitige Hilfe ermöglichen. Geht eine Verdichtung mit baulichen Veränderungen eines Einfamilienhauses einher, so kann zugleich eine Barriere-reduzierung angegangen werden. Unter Umständen werden Mieteinnahmen generiert.

Umzugsoptionen bieten die Chance, eine Wohnung zu wählen, die baulich oder hinsichtlich ihrer Lage besser an die eigenen Bedürfnisse angepasst ist. Auch könnte man in die Nähe von Kindern oder Freundinnen und Freunden ziehen. Der Umzug in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt erlaubt Geselligkeit und die gemeinsame Nutzung von Räumen und Einrichtungen, die einem vielleicht individuell nicht zur Verfügung stehen. Der Verlust beispielsweise an Gästezimmern kann durch gemeinsam genutzte Räume aufgefangen werden. Allerdings gehen gemeinschaftliche Wohnprojekte nicht zwingend mit einer Verringerung der Pro-Kopf-Wohnfläche einher (Kenkmann et al. 2019).

Auch für die Kommunen bietet es Vorteile, Verdichtung oder Umzug gezielt und strategisch zu fördern. Es kann Wohnraum im Bestand erschlossen und somit Wohnungsnot gelindert und Neubaudruck reduziert werden. Der Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung von Wohnvierteln wird entgegengewirkt und die generationsübergreifende Durchmischung gefördert. Einsamkeit wird gemindert, positive Auswirkungen auf die körperliche und psychosoziale Gesundheit der Bürgerinnen und Bürger sind zu erwarten. Nicht zuletzt erhoffen sich Kommunen von einer solchen Strategie auch eine leichtere Erreichung ihrer Klimaschutzziele.

Diese Chancen werden derzeit vermehrt erkannt: Kommunen beteiligen sich an Forschungsprojekten zu diesem Thema, wie etwa der Kreis Steinfurt in Nordrhein-Westfalen, der das Forschungsprojekt „LebensRäume“ initiierte ¹ und die Städte Tübingen, Köln und Göttingen, die im Projekt „OptiWohn“ engagiert sind ². In der Schweiz fördern das Bundesamt für Energie und der Schweizer Nationalfonds eine ganze Projektfamilie, die sich neben der energieeffizienten Sanierung auch mit der effizienten Wohnflächennutzung im Alter auseinandersetzen ³. Das dortige Bundesamt für Wohnungswesen unterstützt die Strategie „MetamorpHouse“, die durch Umbau eine Verdichtung erreichen möchte ⁴. Ähnliches bezweckte das österreichische Projekt „Rehabitat“ ⁵.

Die Umsetzung solcher Wohnoptionen stößt jedoch auch auf Hindernisse, wie eine am Öko-Institut durchgeführte Hemmnisanalyse zeigt (Kenkmann et al. 2019). Zunächst einmal gibt es in der Regel keinen Anlass, sich mit der eigenen Wohnsituation zu beschäftigen – sie ist ja augenblicklich zufriedenstellend. Mehr noch, der Umgang mit der Frage des Wohnens im Alter kann emotional schwierig sein. Das Thema wird oft beiseitegeschoben, weil die Berücksichtigung möglicher körperlicher Einschränkungen oder emotionaler Veränderungen im Alter beunruhigend erscheint. Darüber hinaus sind nicht unbedingt alle möglichen Alternativen bekannt oder präsent.

Aber auch Menschen, die grundsätzlich an Veränderungen interessiert sind, sehen sich vielfältigen Hemmnissen gegenüber. Jede Änderung erfordert Zeit und Mühe, die überwältigend erscheinen mögen: Im Falle eines Umzugs muss eine neue Behausung gesucht oder geplant werden, der Umzug organisiert und das alte Haus geräumt werden, geeignete Nachmieter oder Käufer für die bisherige Wohnung bzw. das bisherige Haus müssen gefunden werden. Im Falle der Verdichtung müssen vertrauenswürdige Mieter gefunden, ggf. Renovierungen vorgenommen oder ein Umbau geplant und finanziert werden. Beim Umzug in gemeinschaftliches Wohnen stehen die Suche nach Gleichgesinnten und einem geeigneten Objekt oder Baugrundstück an.

Einer Vermietung oder Überlassung von Teilen der Wohnung stehen emotionale oder soziale Hürden entgegen. Man kann befürchten, an die falschen Mieter zu geraten oder es ablehnen, mit anderen Menschen auf engem Raum zusammenzuleben.

Auch relevante finanzielle Barrieren bestehen. Im Falle eines Umzugs ist eine neue Wohnung zum Kauf oft so teuer, dass sie nicht durch die Renditen aus dem Verkauf eines alten Hauses finanziert werden kann. Auch bei Mietwohnungen sind neue Verträge oft teurer als bestehende, selbst wenn die Wohnung kleiner ist. Im Falle der Verdichtung haben ältere Menschen zuweilen Schwierigkeiten, Bankkredite zu erhalten – oder sie glauben dies zumindest. Schließlich kann der Immobilienmarkt Verlagerungsmaßnahmen im Wege stehen. In vielen Regionen fehlt es an geeigneten altersgerechten Wohnungen – insbesondere im eigenen Viertel. Es kann auch Schwierigkeiten geben, einen Käufer oder Mieter für das aktuelle Haus bzw. die Wohnung zu finden, da diese möglicherweise nicht den aktuellen Standards und Erwartungen entsprechen.

Wohnsituation, Wünsche und Möglichkeiten: Repräsentative Umfragen

Im Folgenden werden einige Umfrageergebnisse vorgestellt, die Auskunft über die aktuelle Wohnsituation und Potenziale für Verdichtung oder Umzug bei Menschen in der Nachfamilienphase geben. Sie erhellen auch, wie verschiedene Optionen bewertet werden und wo die Befragten Chancen oder Hemmnisse sehen. Aus den Befunden werden erste Schlussfolgerungen für Unterstützungsmöglichkeiten gezogen.

Im Rahmen des „Energiesuffizienz“-Projektes wurde vom Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie und dem ifeu-Institut für Energie- und Umweltforschung im Jahr 2016 eine erste Repräsentativumfrage unter 600 Personen durchgeführt, die auch das Thema Wohnfläche behandelte. Sie fokussierte allerdings nicht auf Menschen in der Nachfamilienphase (Leuser et al. 2016). Die Umfrage zeigte unter anderem, dass unter den Personen mit 50 bis unter 90 m² Wohnfläche pro Kopf rund zehn bis zwanzig Prozent ihre Wohnung als etwas oder viel zu groß empfinden. Bei den Personen mit über 90 m² pro Kopf sind es sogar zwischen rund dreißig und fünfzig Prozent. Befragte nannten eine Reihe von Umständen, unter denen sie sich vorstellen könnten, in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Am wichtigsten war dabei, dass die Wohnung nicht teurer wird als die bisherige und dass sie im Wohnumfeld bleiben können. Außerdem konnten sich knapp 60 Prozent

der Befragten „sicher“ oder „eventuell“ vorstellen, das Haus mit Personen zu teilen, die nicht zur eigenen Familie gehören. Bei etwa der Hälfte davon war das allerdings nur dann der Fall, wenn die Befragten sich dazu gezwungen sehen, also wenn sie etwa nicht mehr alleine zurechtkommen oder sich die Kosten des Wohnens nicht mehr leisten können.

Stärker in die Tiefe ging eine repräsentative Telefonbefragung in sechs Kommunen des Kreises Steinfurt im Januar 2018. Die Umfrage fand im Rahmen des Projektes „Lebensräume“ statt, das derzeit von der Autorin und dem Autor durchgeführt wird. Das Projekt zielt darauf, Beratungs- und Unterstützungsmöglichkeiten für Menschen in der Nachfamilienphase zu erarbeiten und zu evaluieren, die dabei helfen, flächensparende Wohnoptionen zu erwägen und umzusetzen. Die Umfrage konzentrierte sich auf zwei Zielgruppen: erstens Einfamilienhausbesitzer über 55 Jahre in Ein- oder Zweipersonenhaushalten, zweitens Personen, die innerhalb der nächsten drei Jahre innerhalb des Landkreises Steinfurt umziehen möchten und nicht zur ersten Gruppe gehören ⁶.

Basis war eine Zufallsstichprobe. Telefonnummern für die sechs Gemeinden wurden nach dem Zufallsprinzip generiert und angerufen. Allen Befragten wurden einige Screening-Fragen gestellt, um festzustellen, ob sie zu einer der beiden Zielgruppen gehören. Nur wenn dies der Fall war, wurde das Interview fortgesetzt. Insgesamt wurden bei 1.887 Anrufen 386 ältere Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer sowie 172 Umzugsinteressierte erreicht.

In der Stichprobe waren Frauen und Personen mit höherer Bildung im Vergleich zur Gesamtbevölkerung überrepräsentiert. Die Daten wurden daher gewichtet, um diese Abweichungen auszugleichen. In der gewichteten Stichprobe betrug die Fallzahl der Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer für die Analyse 341; die der Umzugsinteressierten 190. Im Folgenden werden ausgewählte Ergebnisse vorgestellt; alle Prozentzahlen beziehen sich auf die gewichtete Stichprobe.

Der größte Teil der befragten Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer (42 %) lebt in Gebäuden mit unter 125 m² Wohnfläche. Knapp ein Viertel hat 125 bis 150 m², zur Verfügung und ein Drittel mehr als 150 m². Dabei weisen die Häuser eine relativ große Zahl oft kleiner Räume auf. Zwei Drittel haben fünf oder mehr Räume, 21 % sogar mehr als sieben Räume. 86 % der Interviewten leben in Häusern mit mindestens zwei Etagen. Fast die Hälfte der Befragten bewertet ihr Haus als etwas oder viel zu groß, darunter 9 % als viel zu groß. Ein akuter Wunsch, etwas zu verändern, lässt sich daraus zwar nicht ableiten: Die große Mehrheit von 83 % hält ihr Haus für gut oder sehr gut geeignet für das Leben im Alter; nur wenige empfinden bestimmte Aspekte ihrer Wohnsituation als belastend. 96 % sind glücklich oder sehr glücklich mit der Umgebung, in der sie leben und zwischen 70 und 85 % sind zufrieden mit der sozialen Infrastruktur und dem öffentlichen Verkehr. Dennoch zeigt die Befragung zumindest, dass die Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer nicht unbedingt die gesamte Fläche als solche benötigen.

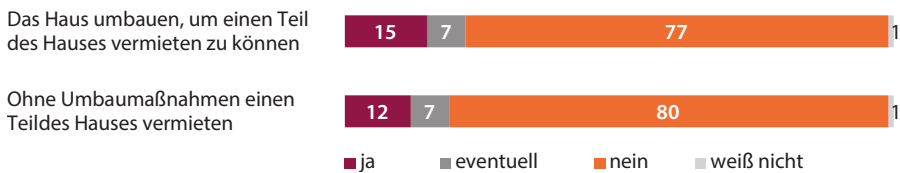
Verdichtung

Über 40 % der Befragten erklären, dass sie im Alter nicht mehr alleine im Haus wohnen möchten. Somit könnten Möglichkeiten der Verdichtung attraktiv sein. Die Machbarkeit solcher Möglichkeiten wird durch Befunde zu den Gebäuden belegt: In knapp der Hälfte der Gebäude existiert ein vom Wohnbereich getrenntes Treppenhaus, so dass es möglich wäre, ein Stockwerk baulich abzutrennen. Bei fast einem Drittel der Häuser existiert bereits eine Einliegerwohnung. Davon wiederum stehen rund 60 % leer. Zudem haben rund die Hälfte der Befragten mindestens einen Raum, den sie nicht mehr nutzen. Meist sind es sogar zwei oder mehr Räume.

Anzahl ungenutzter Räume	1	2	3	4 und mehr
Anteil an Befragten mit ungenutzten Räumen	20 %	45 %	23 %	12 %

Direkt gefragt, ob sie sich bestimmte Verdichtungsoptionen grundsätzlich vorstellen können, antworten die Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer wie folgt:

Abb 6: Verdichtungsoptionen: Grundsätzlich vorstellbar

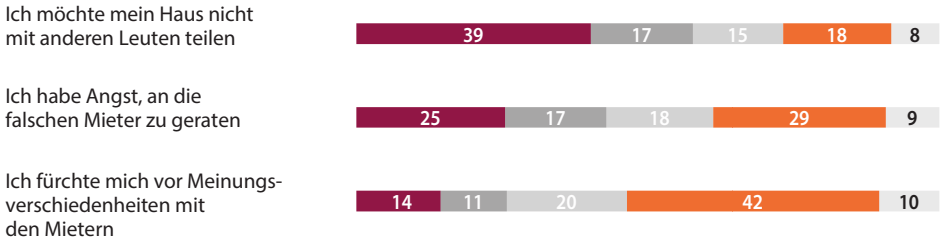


Trotz des damit verbundenen Aufwandes zeigen über 20% der Befragten eine grundsätzliche Bereitschaft zum Umbau. Zugleich stößt die vergleichsweise niedrigschwellige Option, bestehende Räume oder Einliegerwohnungen zu vermieten, erstaunlicherweise auf weniger Interesse. Nach den Gründen gefragt, formuliert die überwältigende Zahl der Befragten hauptsächlich Bedenken hinsichtlich des Zusammenlebens mit unbekanntem Menschen, deren Vertrauenswürdigkeit man nicht einschätzen kann. Finanzielle und organisatorische Hemmnisse fallen weit weniger ins Gewicht (Abbildung 7).

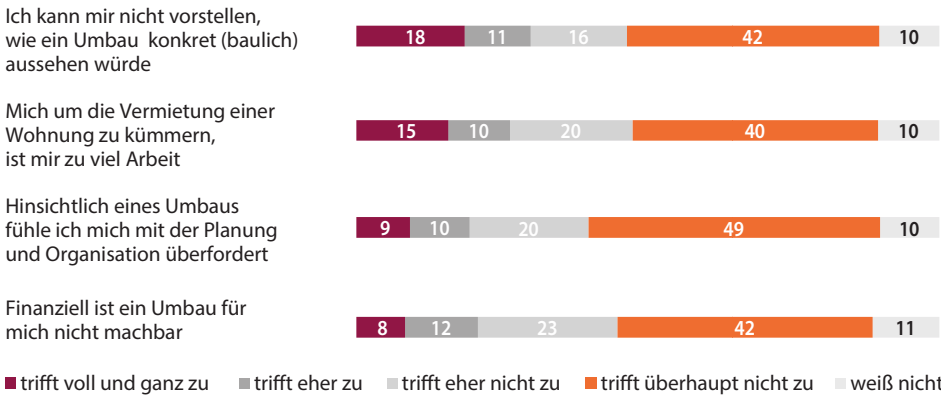
Im gleichen Atemzug werden allerdings auch mögliche positive Effekte genannt: Über 40 % halten es für einen wichtigen oder sehr wichtigen Vorteil, nicht mehr allein leben zu müssen. Gar über die Hälfte finden es wichtig oder sehr wichtig, dass die Mieterinnen und Mieter ihnen bei kleinen Aufgaben zur Hand gehen könnten. Und knapp 40 % betonen ganz uneigennützig, dass sie einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot leisten könnten. Sollen Bedenken gegenüber Verdichtungsoptionen abgebaut werden, so müsste man also vor allem bei den sozialen Aspekten ansetzen: Es geht darum, Vertrauen auf ein gedeihliches Zusammenleben aufzubauen und die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass dieses Zusammenleben gelingt.

Abb. 7: Hemmnisse für Umbau und Vermietung

Soziale Hemmnisse



Finanzielle und organisatorische Hemmnisse

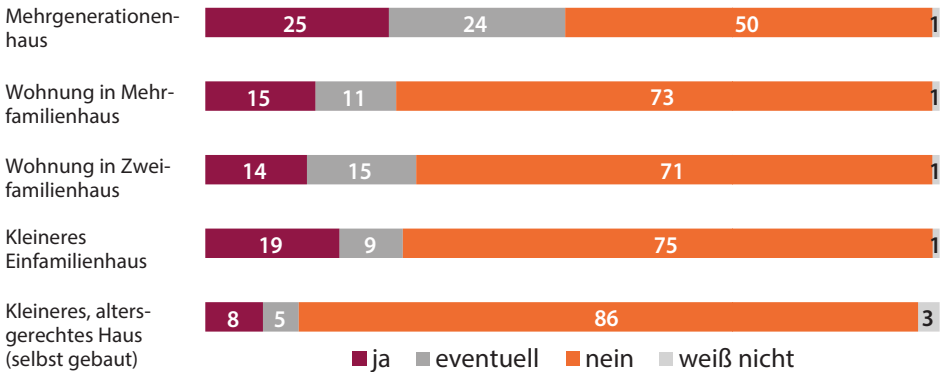


Zugleich gibt es auch mögliche Hindernisse auf Seiten der Umzugsinteressierten: Die Erwartungen an die neue Wohnung sind hoch. Ein hoher energetischer Standard und Balkon oder Terrasse sind über 80 % wichtig oder sehr wichtig, ein modernes Bad noch knapp 75 % und ein eigener Garten rund 60 %. Dabei handelt es sich um Eigenschaften, die Einliegerwohnungen in älteren Einfamilienhäusern ohne einen vorherigen Umbau eher selten zu bieten haben. Als potenzielle Mieterinnen und Mieter kommen daher wohl am ehesten Gruppen wie Berufspendler, Studierende oder Auszubildende in Frage, für die diese Wohnform meist eine Übergangslösung darstellt.

Umzug

Der Idee eines Umzugs stehen die befragten Hausbesitzerinnen und -besitzer mit gemischten Gefühlen gegenüber. Die Antworten deuten darauf hin, dass sie sich zu dem Thema noch keine abschließende Meinung gebildet haben. Spontan stimmen 94 % „völlig“ oder „eher“ zu, dass sie möglichst lange in ihrem Haus bleiben möchten. Zugleich kann man sich einen Umzug im Alter durchaus grundsätzlich vorstellen. 41 % stimmen „völlig“ oder „eher“ der Aussage zu, dass sie im Alter gerne in einer kleineren Wohnung oder einem kleineren Haus leben wollen. Konkret gefragt, welche Umzugsoptionen für sie grundsätzlich in Frage kommen, antworten die Befragten wie folgt (Abbildung 8):

Abb. 8: Umzugsmöglichkeiten, die in Frage kommen



Interessant ist, dass diejenigen Wohnalternativen attraktiver scheinen, bei denen mit anderen Menschen zusammengelebt wird. Allen voran steht das Mehrgenerationenhaus. Auch diese Antworten deuten darauf hin, dass ein Bedürfnis nach Gemeinschaft besteht. Dieses Bedürfnis findet jedoch seine Grenze in dem ebenfalls häufig formulierten Wunsch, ungestört zu sein und nicht so viel von anderen mitzubekommen. Bei 18 % der Befragten dominiert der Wunsch nach Gemeinschaft, bei 31 % der Wunsch nach Privatheit und Ungestörtsein, bei 30 % sind beide Wünsche stark. Gemeinschaftliches Wohnen kann also einen Anlass bieten, die eigene Wohnsituation zu verändern und Fläche effektiver zu nutzen, etwa durch Gemeinschaftseinrichtungen. Damit stellt es einen möglichen Ansatzpunkt zur besseren Ausnutzung von Wohnfläche im Alter dar. Zugleich müssen zukunftsfähige Wohnkonzepte für ältere Menschen sorgfältig durchdacht sein, um die richtige Balance zwischen den Bedürfnissen nach Privatheit und Gemeinschaft zu halten.

Die mit großer Mehrheit am häufigsten formulierten Bedenken gegen einen Umzug bestehen darin, dass die Befragten sich zu sehr mit ihrem Haus verbunden fühlen (trifft für 69 % „voll und ganz“ oder „eher“ zu) und dass sie nicht wissen, wohin mit den Gegenständen, an denen ihr Herz hängt (44 % „eher“ oder „voll und ganz“). Diese Personen sind an alternativen Wohnoptionen gewiss weniger interessiert.

Als nächstes folgen allerdings gleich die Vermutung, es gäbe keine passenden Angebote oder diese seien zu teuer (jeweils 32 % „eher“ oder „voll und ganz“). Diese Aussagen spiegeln sicherlich den angespannten Immobilienmarkt in der untersuchten Region wieder. Sie müssen allerdings auch ggf. relativiert werden. Da die Befragten ja bisher nicht in der Situation waren, eine Wohnung suchen zu müssen, dürften sie sich mit dem Angebot nicht eingehend auseinandergesetzt haben. Im Projekt „LebensRäume“ wurden auch Gespräche mit Akteuren des Immobilienmarktes geführt. Nach deren Einschätzung gibt es durchaus ein Angebot an geeigneten altersgerechten Wohnungen – allerdings nicht sehr umfangreich, eher in höheren Preissegmenten angesiedelt und auf bestimmte Städte im Kreis konzentriert. Letztlich ist die Verfügbarkeit geeigneter Wohnungen daher eine Fra-

ge der Erwartungen an die Wohnung, der Bereitschaft zu räumlicher Veränderung und der Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit.

Die Befragung zeigt, dass die Erwartungen an eine mögliche neue Wohnung auch bei den Hausbesitzerinnen und -besitzern hoch sind. So möchten 87 % in der gleichen Wohngegend bleiben, 78 % mindestens im gleichen Ort. Über neunzig Prozent erwarten eine barrierearme Wohnung, 90 % einen niedrigen Energieverbrauch, 75 % Zugang zu einem Garten. Hoch sind auch die Erwartungen an die Lage: Einkaufs- und Versorgungsangebote, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Grün- und Erholungsflächen und kulturelle und soziale Angebote sind jeweils 80 bis 90 % wichtig oder sehr wichtig.

Die Ergebnisse verweisen sowohl auf Herausforderungen als auch auf Chancen. Wichtig erscheint, ein wohnortnahes Angebot an attraktivem und bezahlbarem Alternativwohnraum zu schaffen. Gemischte Quartiere, in denen kleine Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhäusern abwechseln, würden die Chance bieten, entsprechend der Lebensphase umzuziehen, ohne das vertraute Umfeld verlassen zu müssen. Altersgerechte Wohnmöglichkeiten in attraktiven, zentralen Lagen können der Verödung von Innenstädten entgegenwirken. Zugleich kommt es auch darauf an, bestehende Angebote bekannt zu machen, einen realistischen Abgleich von Angebot und Erwartungen zu ermöglichen, zu beraten und bei der Findung von Lösungen – inklusive Finanzierungsoptionen – zu unterstützen.

Konkrete Pläne

Obwohl also vieles grundsätzlich vorstellbar erscheint, haben die wenigsten befragten Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer schon eine konkrete Entscheidung getroffen. Nur 14% haben vor, in den nächsten fünf Jahren „auf jeden Fall“ oder „wahrscheinlich“ etwas Grundlegendes an ihrer Wohnsituation zu verändern. Davon wiederum hat nur die Hälfte konkrete Pläne. Es liegt nahe, zu vermuten, dass sich die wenigsten aktiv mit dem Thema auseinandergesetzt haben, da es keinen akuten Anlass dafür gab. Das heißt jedoch nicht, dass keine Bereitschaft besteht, sich mit der eigenen Wohnsituation eingehender zu beschäftigen. Beispielsweise besteht ein recht großes Interesse an einer Beratung über geeignete Wohnalternativen. Abbildung 9 zeigt die Antworten auf die Frage: „Stellen Sie sich vor, die Gemeinde oder eine andere Institution bieten Beratungs- und Hilfsangebote an, die Sie bei Überlegungen und der Planung Ihres zukünftigen Wohnens unterstützen. Wie interessant wäre solch eine Beratung für Sie?“

Abb. 9: Interesse an Beratung



Beratung ist vor allem interessant bei Rechtsfragen (82 % „ja“ oder „eventuell“) und bei der Entscheidung, welche Lösung sinnvoll sein könnte (79 % „ja“ oder „eventuell“). Aber auch viele spezifische Fragen wie das Finden einer geeigneten Wohnung, die Planung eines Umbaus oder der Verkauf des Hauses stoßen auf großes Interesse. Die Ergebnisse zeigen, dass derartige Beratungs- und Hilfsangebote sehr hilfreich sein könnten. Sie könnten ein bisher unbeachtetes Thema ins Bewusstsein rücken, Meinungsbildungsprozesse anstoßen und Lebenspläne in Bewegung bringen. Als vertrauenswürdige Träger bewerten die Befragten dabei vor allem die Stadt- oder Gemeindeverwaltung, Verbraucherberatungsstellen oder die Kreisverwaltung⁷.

Handlungsmöglichkeiten

Bedürfnisgerechtes, flächensparendes Wohnen in der Nachfamilienphase zu organisieren, ist eine gesellschaftliche Aufgabe, an der viele Akteure mitwirken können und müssen. Das Thema beginnt in Kommunen und in der wissenschaftlichen Welt auf Interesse zu stoßen. Es ist aber noch weit davon entfernt, im öffentlichen Bewusstsein präsent zu sein oder gar breit diskutiert zu werden. Üblicherweise herrscht in der wohnungspolitischen Diskussion zwei Leitbilder vor: Neubau, um die Wohnungsnot zu lindern und Einfamilienhaus als attraktive Wohnform für Familien. Eine lebenszyklusbezogene Betrachtung dieser Neubauten und Häuser – was geschieht mit ihnen und ihren Bewohnerinnen und Bewohnern in einigen Jahrzehnten? – ist noch wenig verbreitet. Die folgende kurze Skizze von Handlungsmöglichkeiten soll dazu ermutigen, über alternative Leitbilder und eigene mögliche Beiträge dazu nachzudenken. Einige erfolgreiche oder erfolgversprechende Beispiele und bestehende Potenzialschätzungen werden mit vorgestellt.

Kommunen, Kreise und Länder

Mit dem Planungsrecht haben Kommunen ein Werkzeug in der Hand, auf die Schaffung gemischter Quartiere hinzuwirken. Statt reiner Einfamilienhaussiedlungen könnte eine Mischung verschiedener Wohnformen in räumlicher Nähe vorgesehen werden. Das erlaubt den Bewohnerinnen und Bewohnern eine größere Flexibilität, je nach Lebensphase und Bedarf in kleinere – idealerweise altersgerechte – oder größere Wohnungen umzuziehen, ohne das vertraute Umfeld verlassen zu müssen. Auf kommunalen Grundstücken oder im Wege der Konzeptvergabe könnten auch Projekte für gemeinschaftliches Wohnens entstehen, wobei die Vorgaben sicherstellen sollten, dass tatsächlich eine Wohnflächenbegrenzung stattfindet. Ebenfalls könnten Gemeinschaftseinrichtungen im Nahumfeld zur Verfügung gestellt werden, um die Notwendigkeit zu vermindern, Flächen individuell vorzuhalten. Beispiele könnten etwa Gästewohnungen oder Werkstätten sein, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern eines Wohnkomplexes gebucht werden können. Auch Mobilitätskonzepte könnten integriert werden; so könnte beispielsweise nachbarschaftliches Carsharing den individuellen Stellplatzbedarf reduzieren (van den Dool et al. 2018).

Kommunen könnten außerdem ihren Einfluss auf kommunale Wohnungsunternehmen geltend machen, um geeignete kleinere Wohnungen für ältere Menschen zu schaffen und innovative Wohnkonzepte, Tausch- oder Vermittlungsangebote zu initiieren, wie sie weiter unten beschrieben sind.

Für den Kauf von Bestandsimmobilien könnten Förderprogramme aufgelegt werden, wie etwa das in vielen Kommunen Ostwestfalens etablierte „Jung kauft alt“, bei dem junge Familien einen Bonus zum Kauf von Bestandsimmobilien erhalten ⁸.

Kommune oder Kreis könnten Träger von Beratungs- und Unterstützungsangeboten sein, die von der Orientierungsberatung – welche Lösung ist für mich passend? – über die Vermittlung zu spezifischen Fachberatungen (etwa bauliche Fragen eines Umbaus, Finanzierungsmöglichkeiten, Immobilienvermittlung, Rechtsfragen bei Vermietung) bis zur praktischen Hilfe etwa bei einem Umzug reichen könnten. Kenkmann et al. (2019) haben unter Verwendung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes berechnet, wie viel Heizenergie und Treibhausgasemissionen durch ein solches Instrument gespart werden könnte, wenn es den insgesamt 5,1 Millionen Seniorinnen- und Seniorenhaushalten mit großen Wohnflächen (nach oder kurz vor der Rente) in Deutschland angeboten wird. Unter der Annahme, dass ab 2019 0,1 % der Haushalte jährlich umziehen und dabei ihre Wohnfläche um 40 % verringern, sowie 0,25 % der Haushalte Mieterinnen und Mieter aufnehmen und dabei ihre Wohnfläche um 25 % verringern, könnten bis 2030 kumuliert 7 TWh/a Heizenergie und 1,6 Mio. t CO₂e-Emissionen eingespart werden. Bei Umsetzungsraten von 0,25 % (Umzüge) bzw. 0,75 % (Aufnahme von Mietern) wären es sogar 20 TWh/a und 4,4 Mio. t CO₂e. Auch finanziell würden sich die Maßnahmen für die Haushalte auszahlen, insbesondere für diejenigen mit geringerem Einkommen: Ein vermietender Haushalt aus dem untersten Einkommensdezil könnte (unter Einbezug der Investitionskosten) jährlich rund 18 % des verfügbaren Haushaltseinkommens einsparen. Das meiste davon stammt aus Mieteinnahmen, einen kleineren Teil aus eingesparter Heizenergie. Haushalte aus dem obersten Einkommensdezil würden immerhin noch etwa 4,5 % des Haushaltseinkommens einsparen. Bei Umzug betrügen die Einsparungen zwischen rund 1,8 % (unterstes Dezil) und 0,6 % (oberstes Dezil).

Wie wir gesehen haben, ist gerade die Option der Aufnahme anderer Personen besonders sensibel. Daher erscheint es wichtig, dass Kommunen oder Kreise (oder auch soziale Träger) Unterstützung leisten, um mögliche Risiken einer Vermietung oder Überlassung abzufedern und ein Vertrauensverhältnis zwischen Vermietenden und Mieterinnen und Mietern herzustellen. Sie könnten die Rolle vertrauenswürdiger Vermittler übernehmen, die eine „Passung“ zwischen Bietenden und Suchenden herstellen, bis hin zu Bürgschaften etwa für Mietausfälle bei besonders kritischen Gruppen. Das kommunale Interesse könnte darin liegen, dass insgesamt – auch bei der Übernahme von Bürgschaften – Geld für die Unterbringung oder den sozialen Wohnungsbau gespart werden und Gruppen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind, besser integriert werden könnten. Landesweite Programme könnten helfen, solche Ansätze zu koordinieren und Synergien herzu-

stellen. Erfolgreiche Beispiele existieren. Hohe Resonanz finden beispielsweise die „Wohnen für Hilfe“ – Programme einiger Studierendenwerke⁹, die Zimmer und Wohnungen von Privatvermietenden für Studierende vermitteln. Die Studierenden erhalten im Austausch für kleine Arbeiten im Haushalt Mietnachlässe, wobei die Verpflichtungen und der Nachlass individuell ausgehandelt und vertraglich vereinbart werden. Das baden-württembergische Programm „RaumTeiler“¹⁰, getragen vom Staatsministerium, dem baden-württembergischen Städtetag und zahlreichen Kommunen, unterstützt und vernetzt kommunale und zivilgesellschaftliche Initiativen, die privaten Wohnraum akquirieren und an Gruppen vermitteln, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind. In den Genuss kommen Geflüchtete, Menschen mit Behinderungen oder Haushalte mit geringem Einkommen. Beide Seiten müssen dabei Angaben zu Person und Wünschen machen. Die Träger der Initiativen vermitteln passende Partner, stellen den Erstkontakt her, begleiten beide Seiten und stehen als Ansprechpartner zur Verfügung. Der „RaumTeiler“ ist im Moment auf die Vermittlung von Menschen in schwierigen Lebenssituationen beschränkt; eine Ausweitung des Konzeptes auf andere Zielgruppen ist aber denkbar.

Schließlich können Kommunen, Kreise und Bundesländer dazu beitragen, das Thema ins öffentliche Bewusstsein zu rücken, indem ansprechende Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt oder finanziert wird – etwa mit Hilfe von Veranstaltungen, Workshops und Vorträgen kommunaler Bildungsträger, Pressearbeit zu erfolgreichen Beispielen oder Ausstellungen mit Architekturbeispielen.

Architektinnen und Architekten

Eine Aufgabe für Architektinnen und Architekten ist es, flexible Wohnkonzepte zu schaffen. Grundrisse, Gebäudehülle und Haustechnik neuer Gebäude sollten so organisiert sein, dass sich Gebäude ohne großen Aufwand teilen oder umgekehrt Gebäudeteile zusammensetzen lassen. Beim Ein- und Zweifamilienhaus ist beispielsweise eine separate Erschließung der Etagen sinnvoll, die nicht durch den Wohnraum erfolgt. Hinzu kommen ausreichende und richtig platzierte Stränge für sanitäre Einrichtungen.

Bei bestehenden Gebäuden gibt es vielfältige Möglichkeiten des Um-, An- oder Weiterbaus und der Teilung. Kreative Beispiele für Teilung und Erweiterung finden sich beispielsweise bei Beyeler (2011). Umgekehrt lassen sich in bestehenden Wohnungen Einbauten realisieren, die beispielsweise bisher nicht erschlossene Dachböden oder Keller nutzbar machen oder die Raumhöhe nutzen – „einbauen statt ausbauen“ heißt die Devise. So wird etwa die Notwendigkeit vermieden, ein größeres Haus oder eine größere Wohnung zu finden, wenn Nachwuchs erwartet wird. Beispiele finden sich etwa bei unter den preisgekrönten „Stair Case Study Houses“ des Architekten Gerd Streng¹¹ oder in Fuhrhop (2018)¹².

Wohnungsunternehmen und Investoren

Wohnungsunternehmen, Bauträger und Investoren finden ein interessantes Geschäftsfeld bei der Schaffung geeigneter altersgerechter Wohnkonzepte und Gebäude, für die die Nachfrage in den nächsten Jahren voraussichtlich steigen wird. Ihre zukunftsweisen- den Konzepte können sie auch demonstrieren, indem sie verstärkt in innovative, flexible Bauten investieren, wie sie oben beschrieben wurden, in Gemeinschaftswohnprojekte, gemischte Siedlungen und Wohnkomplexe und in den Umbau bestehender Gebäude. Für soziale und kommunale Wohnungsunternehmen ausreichender Größe bieten sich auch Wohnraumtauschbörsen an, bei denen innerhalb des eigenen Bestandes kleine gegen große Wohnungen kaltmietenneutral getauscht werden können. Aus bisherigen, noch nicht optimal funktionierenden Modellen sollte dabei gelernt werden. So finden sich bisher bei der Online-Tauschbörse der Berliner Wohnungsgesellschaften ¹³ bedeutend mehr Gesuche für große als kleine Wohnungen, und nur wenige Tauschgeschäfte wurden tatsächlich abgeschlossen. Eine – bisher nicht erfolgte – offensive und breit angelegte Kommunikation der Regelung, besonders der Kaltmietenneutralität, könnte helfen, ebenso wie der Einbezug weiterer Vertriebswege: Gerade ältere Menschen kommen nicht notwendigerweise auf die Idee, nach Tauschmöglichkeiten auf der Website ihrer Wohnungsgesellschaft zu suchen. Das Angebot könnte Bestandteil kommunaler Beratungs- und Unterstützungsangebote werden, wie sie oben beschrieben wurden.

Immobilienmarktakteure und Baufinanzierer

Akteure auf dem Immobilienmarkt und Baufinanzierer könnten ihre Vermittlungstätigkeit gezielter zuschneiden, indem aktiv auf die beteiligten Zielgruppen zugegangen wird. Geeignete Datenbanken und Börsen könnten den Tausch kleiner gegen große Wohnungen oder Häuser erleichtern und es ermöglichen, die optimale Passung zwischen Bietenden und Suchenden herzustellen. Ältere Menschen in großen Häusern könnten gezielter Richtung Hausteilung oder Anbau beraten werden. Entsprechende Finanzierungsprodukte könnten entwickelt und aktiv beworben werden. Wohnungssuchende könnten aktiver in Bestandsimmobilien vermittelt werden. Hilfreich ist dabei der Aufbau von Netzwerken, die „Rundum-Sorglos-Pakete“ vermitteln: Alles um den Kauf und Verkauf einer Bestandsimmobilie, beispielsweise Altbaugutachten zur Beurteilung der Bausubstanz, energetische Beratung, Vertrauensbildung zwischen Bietenden und Suchenden und komplette Prozessbegleitung würde aus einer Hand geboten. Ein Beispiel ist etwa das Angebot „Immobilienlotse“ in Spenge ¹⁴. Auch Geschäftsmodelle für neuartige Dienstleistungen wären zu entwickeln – wie etwa das bundesweite Portal „Tauschwohnung“ ¹⁵.

Sozialpolitische Akteure

In der sozialpolitischen Diskussion um das Wohnen im Alter herrscht zu Recht das Leitbild vor, Menschen möglichst lange ein eigenständiges Leben zu ermöglichen. So formuliert beispielsweise die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V. in ihrer Selbstdarstellung: „Die Bundesarbeitsgemeinschaft unterstützt durch ihre Tätigkeit den Abbau von Barrieren im Wohnumfeld von älteren oder behinderten Menschen, damit diese so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben können“ ¹⁶.

Inwieweit die „vertraute Umgebung“ aber zwingend die derzeitige Wohnung sein muss, ist eine offene Frage. Die empirischen Umfragen zeigen, dass ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Wohnung zwar ein Wunsch vieler Menschen ist, aber nicht die einzige denkbare oder attraktive Möglichkeit. Dies gilt selbst in der augenblicklichen Situation, in der kaum aktiv oder positiv in der Öffentlichkeit über Wohnalternativen vor dem Stadium der Pflegebedürftigkeit diskutiert wird. Wenn Wohnberatung frühzeitiger in Anspruch genommen würde und so ältere Menschen besser über die vielfältigen Möglichkeiten eines Wohnens im Alter informiert wären, könnte in einigen Fällen die Situation vermieden werden, dass Menschen erst unter dem Zwang der Verhältnisse ihr Haus verlassen. Es muss dann nicht mehr in dem Augenblick, wo sie gesundheitlich nicht mehr in der Lage sind, daheim zu leben, unter hohem Zeitdruck nach einem Pflegeplatz oder einer betreuten Wohneinrichtung gesucht werden, was oft schwierige Kompromisse erzwingt. Stattdessen könnte eine Beratung und Sensibilisierung im aktiven „jungen Alter“ mehr Menschen ermöglichen, sich in Ruhe Gedanken zu machen, wie sie die neue Lebensphase gestalten möchten, verschiedene Alternativen abzuwägen und vorausschauend zu planen. Soziale Träger könnten durch Angebote und Veranstaltungen, etwa Vorträge, Gesprächskreise und Workshops, dazu beitragen, für das Thema zu sensibilisieren und motivieren, sich damit auseinanderzusetzen.

Bundesregierung

Die Förderpolitik der Bundesregierung durch die KfW behandelt derzeit Neubau und Bestand weitgehend gleich. Förderprogramme wie das Wohneigentumsprogramm, das Baukindergeld oder das Programm „Energieeffizient bauen und sanieren“ unterstützen Neubau ebenso wie Bestandserwerb oder Sanierung und machen keinerlei Beschränkungen hinsichtlich der Wohnfläche. Ein erster Schritt wäre, Mittel vom Neubau in den Bestand umzulenken, etwa indem Förderkonditionen und -summen – aufkommensneutral – im Bestand attraktiver gestaltet werden als im Neubau. Ebenso könnten Fördermittel an eine Wohnflächen-Obergrenze geknüpft werden, genau wie derzeit an einen bestimmten Sanierungsstandard. Ein innovatives Instrument wurde bei der KfW erst kürzlich eingeführt: Das Programm „Altersgerecht umbauen“ enthält einen neuen Fördertatbestand „Wohnflächenteilung durch Grundrissänderung in einem bestehenden Wohngebäude, sofern dadurch eine neue Wohneinheit entsteht“¹⁷. Diese Möglichkeit sollte aktiver bekannt gemacht werden.

Schließlich ist die Steuerpolitik zu überdenken. Die Grunderwerbssteuer ist derzeit an den Grundstückswert (inklusive Gebäude) geknüpft. Damit belastet sie Transaktionen von Bestandsbauten im Verhältnis zu Transaktionen mit Bauland unverhältnismäßig und behindert so die Mobilität im Bestand. Eine Basierung auf der Fläche (als erster Schritt) würde Neubau und Bestandserwerb zumindest gleichstellen. Noch stärker in Richtung Flächenschonung würde sich die Umgestaltung zu einer Neuversiegelungsabgabe auswirken, bei der die im Anschluss an eine Transaktion neu versiegelte Fläche die Besteuerungsbasis bildet.

Der kleine Prinz im Jahr 2030 ...

... wird vielleicht ein Deutschland besuchen, in dem er berichten kann: „Ich habe ein sehr schönes Haus mit gemütlichen und zweckmäßigen Räumen gesehen, ein Haus, in dem sich junge und alte Menschen gut bewegen und treffen können ...“

Und vielleicht wird er auf Gemeinderäte und Baustadträtinnen, Immobilienmaklerinnen und Sparkassenmitarbeiter, Wohnberater, Wohnungspolitikerinnen und Bauträger treffen, die sich das Haus vorstellen können, statt zu verstehen: „Ich habe ein Haus gesehen, das hundertachtzig Quadratmeter Wohnfläche hat.“

Fußnoten

1. <https://kommunen-innovativ.de/lebensraeume>
2. https://websites.fraunhofer.de/ressourceneffiziente-stadtquartiere_de/?page_id=265
3. <http://www.ruetter-soceco.ch/wordpress/projekte/#energie-umwelt-und-nachhaltigkeit>, Projekte EnWiA, EnVerdi, „Residential energy efficiency and sufficiency potentials of elderly households“, und „Aktivierung der Energiesparpotenziale von Einfamilienhäusern“
4. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/metamorphouse.html>
5. http://www.ecology.at/rehabitat_immocheck.htm
6. Die Wahl der Altersgruppe 55+ wurde aufgrund der Überlegung getroffen, dass größere Veränderungen der Wohnsituation mehrere Jahre lang Entscheidungen, Planungen und Aktivitäten erfordern können. Daher wäre es hilfreich, wenn Hausbesitzer diesen Prozess bereits in relativ jungen Jahren beginnen würden.
7. Da das Projekt „LebensRäume“ auf die Einrichtung einer unabhängigen Beratungsstelle abzielt, wurde nach Akteuren des Immobilienmarktes nicht gefragt.
8. <https://stadtbaukultur-nrw.de/neues/jung-kauf-alt/>
9. <https://www.studentenwerke.de/de/content/wohnen-f%C3%BCr-hilfe>
10. <https://www.raumteiler-bw.de/start/bw/raumteiler.html>
11. <http://www.gerdstreng.de/>
12. <https://weniger-ist-anders.de/tag/wohnen/>
13. <https://inberlinwohnen.de/wohnungstausch/>
14. https://www.pvf-immobilien.de/site/assets/files/1123/634554_92b54e69a71b46ee8f835368801be23c.pdf
15. <https://www.tauschwohnung.com/>
16. <http://www.wohnungsanpassung-bag.de/>
17. Merkblatt: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000003884_M_159_AU_ohne_TMA.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000003884_M_159_AU_ohne_TMA.pdf)

Literatur

- Beyeler, M. (2011): Weiterbauen, Wohneigentum im Alter neu nutzen, Age Stiftung. Basel: Christoph Merian Verlag.
- Bohnenberger, K. (2017): Reconciliation of Social and Environmental Goals in German Housing Policy. A Q-methodological Study. Master thesis, University of Bremen.
- Destatis - Statistisches Bundesamt (2018): Nachhaltige Entwicklung in Deutschland. Indikatorenbericht 2018, 2018. Online verfügbar unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Nachhaltigkeits->

indikatoren/Publicationen/Downloads-Nachhaltigkeit/indikatoren-0230001189004.pdf;jsessionid=02DD186ECEF9CA641A63C5A4DEB6E593.internet711?__blob=publicationFile&v=6.

Fuhrhop, D. (2015): Verbieta das Bauen!, Eine Streitschrift. München: oekom Verlag.

Fuhrhop, D. (2018): Einfach anders wohnen, 66 Raumwunder für ein entspanntes Zuhause, lebendige Nachbarschaft und grüne Städte: ökom verlag.

Kenkmann, T.; Cludius, J.; Fischer, C.; Fries, T.; Keimeyer, F.; Schumacher, K.; Brischke, L.-A.; Leuser, L. (2019): Flächensparend wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“. Öko-Institut e.V. (Hg.). Freiburg, Berlin, Darmstadt, 2019.

Leuser, L.; Lehmann, F.; Duscha, M.; Thema, J.; Spitzner, M. (2016): Akzeptanz von Energiesuffizienzpraktiken im Haushalt. Auswertung einer quantitativen Befragung. Unter Mitarbeit von Lahusen, M.; Thomas, S. und Brischke, L.-A. IFEU - Institut für Energie- und Umweltforschung und Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH (Hg.), 2016.

Rütter, H.; Umbach-Aniel, A.; Nathani, C.; Hässig, W.; Andreoli, L.; Hellmüller, P.; Wyss, S. (erscheint demnächst): Energiesparpotenziale in Haushalten von älteren Menschen. Schlussbericht, Nationales Forschungsprogramm 71 „Steuerung des Energieverbrauchs“. Rüslikon/Uster, erscheint demnächst.

van den Dool, J.; Rudloff, J.; Kasten, P.; Deffner, J. (2018): Factsheet Carsharing und Autoteilen für Wohninitiativen und Wohnungsunternehmen. Frankfurt am Main, Berlin, 2018. Online verfügbar unter http://www.wohnmobil-projekt.de/fileadmin/user_upload/Downloads/WohnMobil_Factsheet_Carsharing.pdf.

Über die Autoren



Dr. Corinna Fischer ist Sozialwissenschaftlerin und Leiterin der Gruppe „Nachhaltige Produkte und Konsum“ im Bereich „Produkte und Stoffströme“ des Öko-Institut e.V. Sie forscht und berät zu Fragen des nachhaltigen Konsums, insbesondere des Energiekonsums in privaten Haushalten. Seit einigen Jahren erschließt sie mit Kolleginnen und Kollegen das Thema „Wohnfläche“ für die Forschung und Politikberatung. Mit

Dr. Immanuel Stieß sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des ifeu-Institut für Energie- und Umweltforschung und des Kreises Steinfurt bearbeitet sie derzeit das Projekt „LebensRäume“.



Dr. Immanuel Stieß ist Sozial- und Planungswissenschaftler und leitet den Forschungsschwerpunkt Energie und Klimaschutz im Alltag am ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung. Er forscht zu Potenzialen und Hemmnissen für nachhaltige und klimafreundliche Lebensstile und Alltagspraktiken im Handlungsfeld Bauen und Wohnen. Die energetische Sanierung von Eigenheimen bildet dabei einen wichtigen Schwerpunkt. Im Forschungsprojekt „LebensRäume“ ist er für die empirische Erhebung der Wohnwünsche von Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern verantwortlich.

■ **Öko-Institut e.V.**

Das Öko-Institut ist eine der europaweit führenden, unabhängigen Forschungs- und Beratungseinrichtungen für eine nachhaltige Zukunft. Seit der Gründung im Jahr 1977 erarbeitet das Institut Grundlagen und Strategien, wie die Vision einer nachhaltigen Entwicklung global, national und lokal umgesetzt werden kann. Zu den wichtigsten Auftraggebern gehören Ministerien auf Bundes- und Landesebene, öffentliche Einrichtungen, Unternehmen sowie die Europäische Union.

An den drei Standorten Freiburg, Darmstadt und Berlin beschäftigt das Institut mehr als 170 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter mehr als 120 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler. Jährlich bearbeiten sie knapp 380 nationale und internationale Projekte in folgenden Arbeitsgebieten: Chemikalienmanagement und Technologiebewertung; Energie und Klima; Immissions- und Strahlenschutz; Landwirtschaft und Biodiversität; Nachhaltigkeit in Konsum, Mobilität, Ressourcenwirtschaft und Unternehmen; Nukleartechnik und Anlagensicherheit sowie Recht, Politik und Governance.



■ **ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung**

Das ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung in Frankfurt am Main gehört zu den führenden unabhängigen Instituten der Nachhaltigkeitsforschung. Seit 30 Jahren entwickelt das Institut wissenschaftliche Grundlagen und zukunftsfähige Konzepte für Politik, Zivilgesellschaft und Wirtschaft – regional, national und international. Zurzeit arbeiten 55 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am ISOE, 39 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler. Zu den Forschungsthemen gehören Wasser, Energie, Klimaschutz, Mobilität, Urbane Räume und Biodiversität.

