



INSTITUT FÜR ENERGIE-
UND UMWELTFORSCHUNG
HEIDELBERG

Konferenz: Ungenutzter Wohnraum im „Einfamilienhaus“




Individuelle Hemmnisse für suffizientes Wohnen

25.01.2024, in Berlin und online

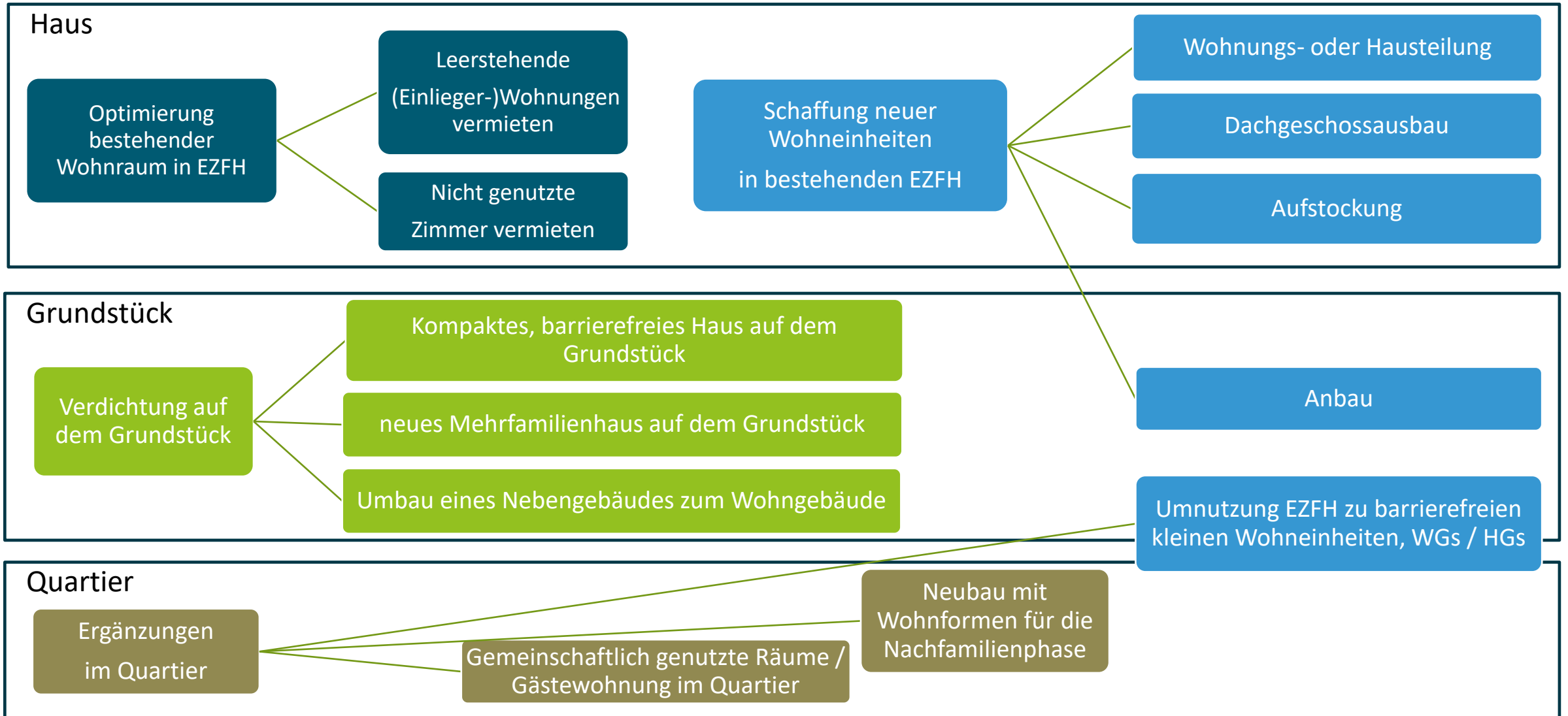
Dr. Lars-Arvid Brischke
Themenleiter



Fachbereich Energie – Forschung und Politikberatung für die Energiewende

<p>Erneuerbares Energien-Gesetz</p> 	<p>Marktanreiz- programm</p> 	<p>Nationale Klimaschutzinit.</p> 	<p>NAPE</p> 	<p>Landes- programme</p> 
<p>EEWärmeG, EnEV, GEG</p> 	<p>Sanierungs- fahrplan</p> 	<p>Energie- beratung</p> 	<p>Kommunale Klimaschutzkonz.</p> 	<p>Langfristszenarien</p> 
<p>Effizienzstrategie Gebäude</p>	<p>Wohnflächen- optimierung</p>	<p>Suffizienzansätze im Gebäudebereich</p>	<p>Gemeinschaftliche Strukturen in Wohnquartieren</p>	<p>usw.</p>

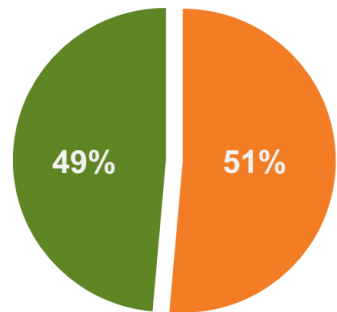
EZFH / -Quartiere neu denken – Optionen für suffizientes Wohnen



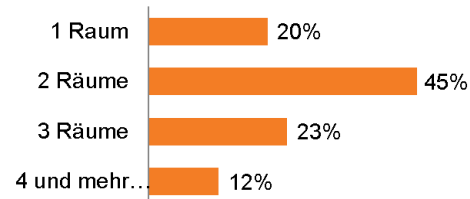
Wohnflächenpotenzial Unterbelegung EFH/ZFH

Befragung älterer Eigenheimbesitzer:innen im Kreis Steinfurt

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



Anzahl ungenutzter Wohnräume

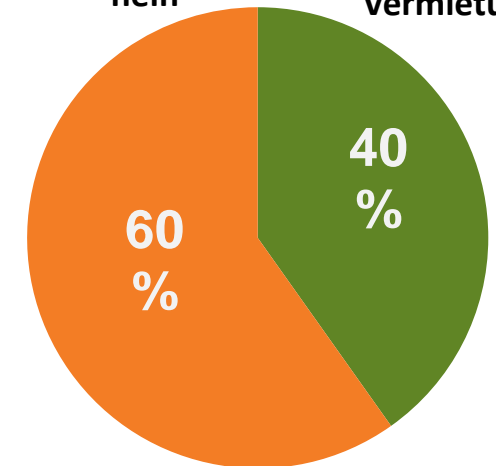


Basis: n = 341 – Befragung -älterer Hausbesitzer*innen im Kreis Steinfurt

→ **Wohnungen in EFH/ZFH in Deutschland**
ca. 18 Mio. → genug für 50 Mio. EW



Vermietung **nein** Vermietung **ja**



Basis: 105 – alle mit abgetrennter Wohnung bzw. Einliegerwohnung

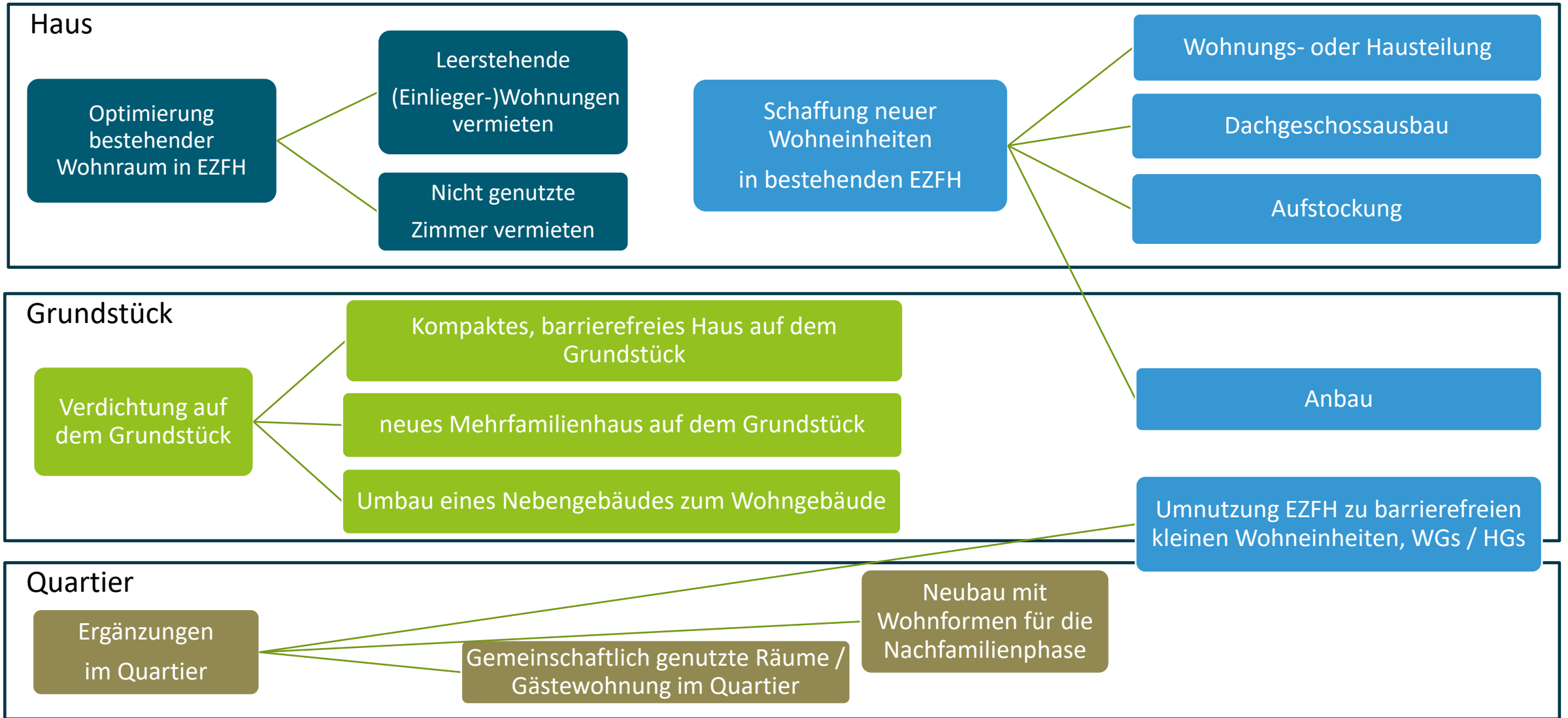
Nur 40 Prozent mit einer zweiten Wohnung im Haus haben diese vermietet. **Bezogen auf die Gruppe der älteren HausbesitzerInnen insgesamt liegt das Potenzial für eine Vermietung bei 18 Prozent!**

Quelle: Öko-Institut, ISOE, ifeu (2018): Befragung im Rahmen des Projektes „LebensRäume“, <https://www.ifeu.de/projekt/lebensraeume-instrumente-zur-beduerfnisorientierten-wohnraumnutzung-in-kommunen/> , Foto: Lars-Arvid Brischke - ZFH mit Ladenanbau, bewohnt von einer Person (86 Jahre)

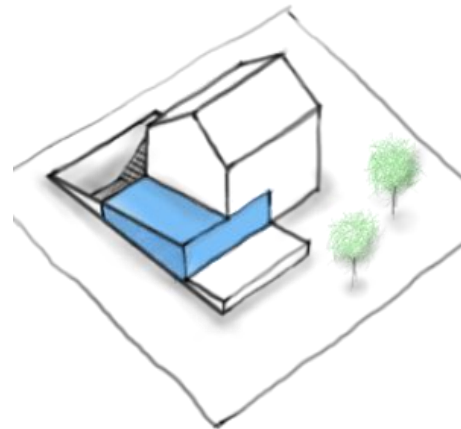
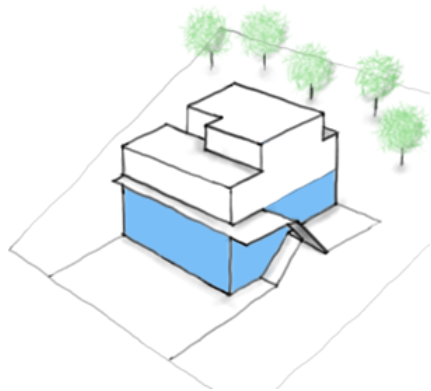
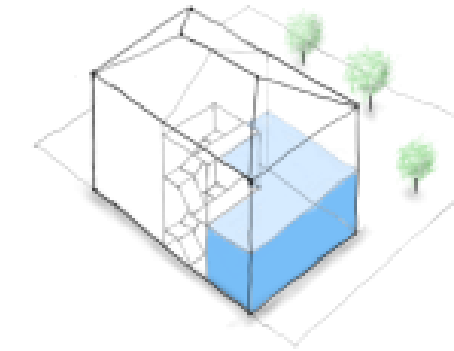
1. Option: **Vermietung** nicht genutzter, separater Wohneinheiten (Wohnung im ZFH, Einliegerwohnung im EFH, Dachgeschoss)

Hemmnisse		Chancen, Vorteile
Administrativ	<ul style="list-style-type: none"> • Unerfahrenheit im Mietrecht • Verantwortung für Mieter:innen • Aufwand Instandhaltung / Verwaltung • Umgang mit unliebsamen Mieter:innen / „Mietnomaden“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Mieteinnahmen • Entlastungen in Haus und Garten durch Eigenleistungen der Mieter:innen
Infrastrukturell, baulich	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierungsaufwand/-kosten zur Ertüchtung der Wohnung • Zusätzliche Pkw-Stellplätze u.ä. • Reduktion Hellhörigkeit / Trittschall 	<ul style="list-style-type: none"> • Kombination mit energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau • Aufwertung der Immobilie
Emotional	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Stimmung im Haus • Veränderungen im Tagesrhythmus • Störende Angewohnheiten der Bewohner:innen, Unruhe • „Konflikte ins Haus holen“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Abbau von Einsamkeit • Wertschätzung, Zwischenmenschlichkeit, solidarisches Miteinander • Praktische Unterstützung im Alltag • Horizonterweiterung, voneinander lernen • Mehr Sicherheit bei Notfällen

EZFH / -Quartiere neu denken – Optionen für suffizientes Wohnen



EZFH / -Quartiere neu denken – Neue Wohneinheiten im Bestand



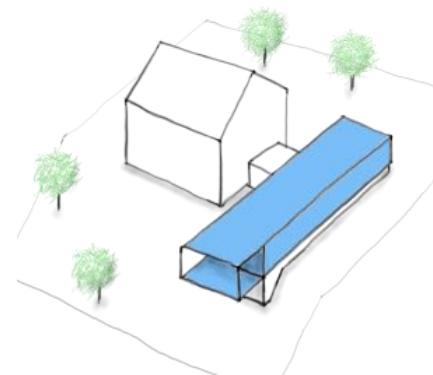
Wohnungs- oder Hausteilung

Dachgeschossausbau

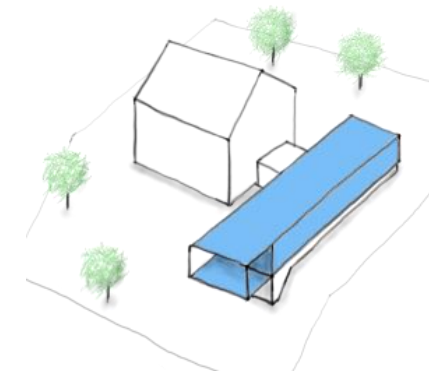
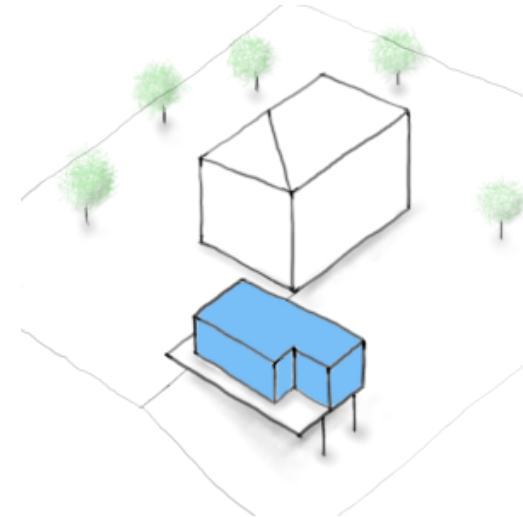
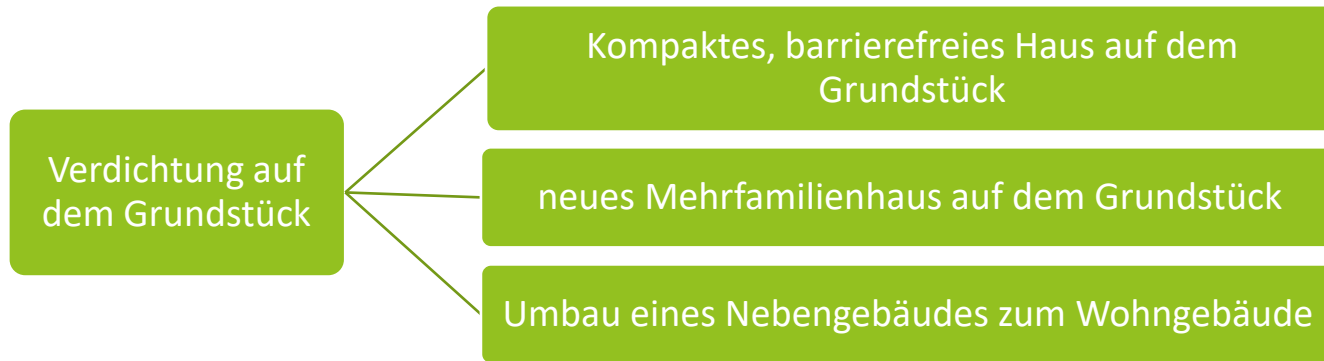
Aufstockung

Anbau

Schaffung neuer Wohneinheiten in bestehenden EZFH



EZFH / -Quartiere neu denken – Nachverdichtung auf dem Grundstück



2. Option: Umbau, Teilung, Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau

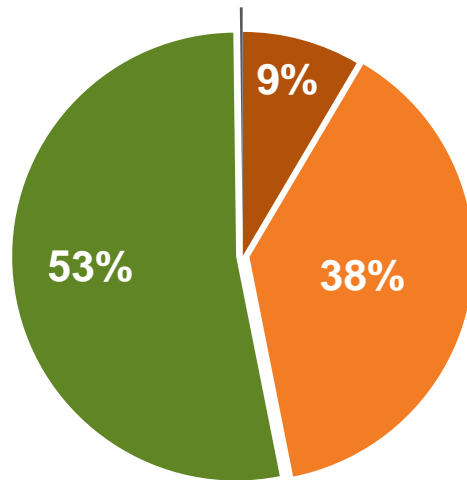
Hemmnisse		Chancen, Vorteile
Administrativ	<ul style="list-style-type: none">• Finanzierung• Überforderung mit der Durchführung des Bauvorhabens (Planung, Finanzierung, Überwachung)• Baurecht	<ul style="list-style-type: none">• Einnahmen aus Vermietung oder Veräußerung der neu geschaffenen Wohneinheiten• Verteilung der Nebenkosten auf mehrere Haushalte
Infrastrukturell, baulich	<ul style="list-style-type: none">• Ausbaubedarf der Infrastrukturen auf dem Grundstück (Platzbedarf, technische Machbarkeit)• Fehlende Infrastrukturen im Quartier	<ul style="list-style-type: none">• Schaffung von altersgerechtem, passgenauem Wohnraum• Kombination mit energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau• Aufwertung der Immobilie
Emotional	<ul style="list-style-type: none">• Belastungen durch temporäres Leben auf der Baustelle• Veränderung des gewohnten Umfeldes	<ul style="list-style-type: none">• Lebensphasengerechte, bedürfnisorientierte Umgestaltung der Wohnung, der Infrastrukturen und des Wohnumfeldes• Neue Optionen des Zusammenlebens

Größe des Hauses und Umzugsbereitschaft Befragung älterer Eigenheimbesitzer:innen

„Wie empfinden Sie die Größe Ihres Hauses?“

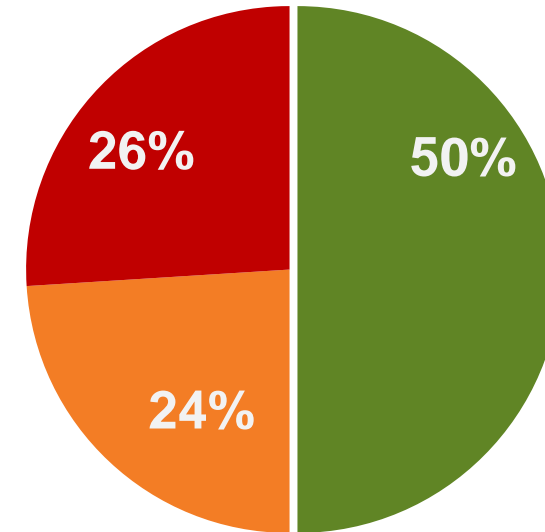
Besteht eine grundsätzliche Bereitschaft umzuziehen?

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen



■ viel zu groß ■ etwas zu groß
■ genau richtig ■ etwas zu klein

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

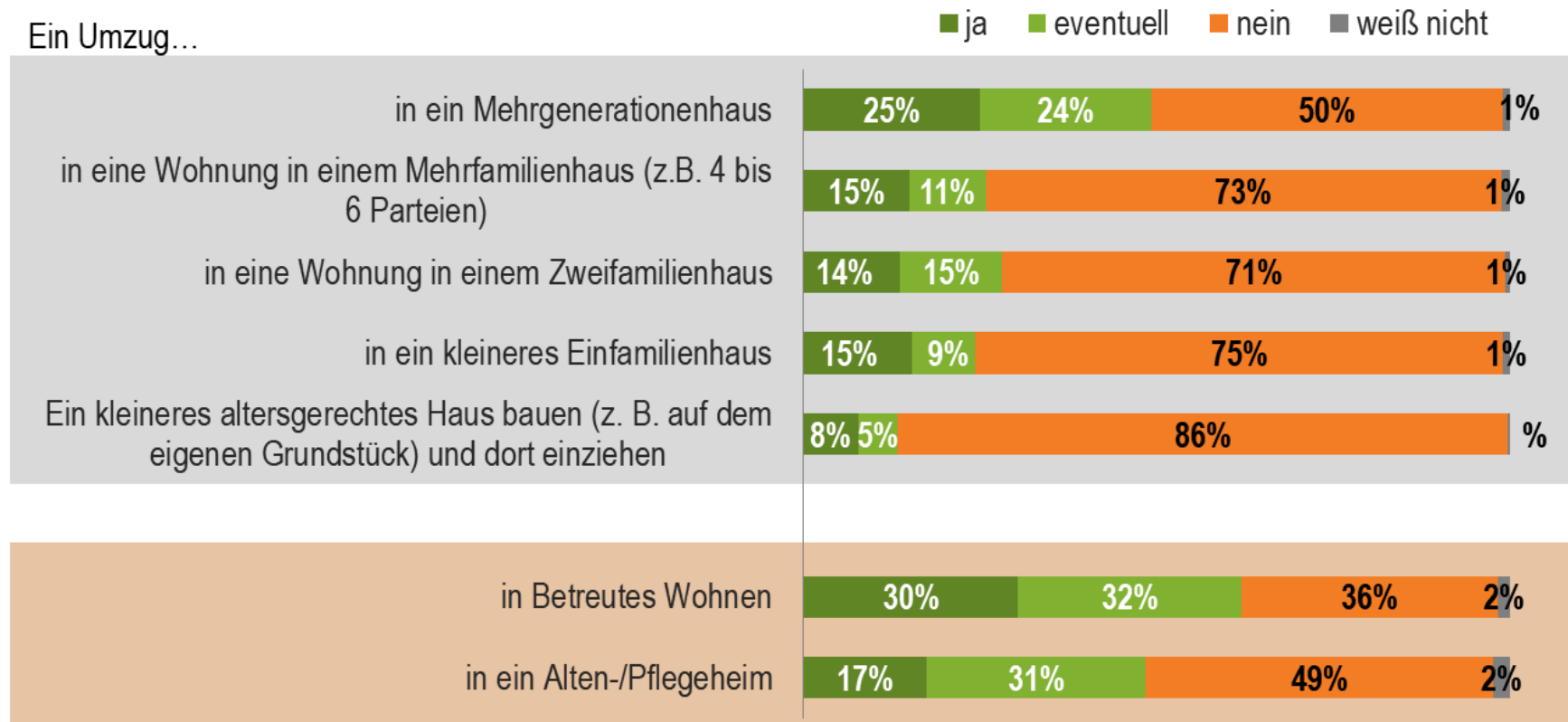


■ ja ■ eventuell ■ nein

Für **drei Viertel** der Befragten kommt ein Umzug potenziell in Frage. Besonders attraktiv erscheint das gemeinschaftliche Wohnen.

Umzug älterer Eigenheimbesitzer:innen in eine passgenaue Wohnung: Wohnwünsche

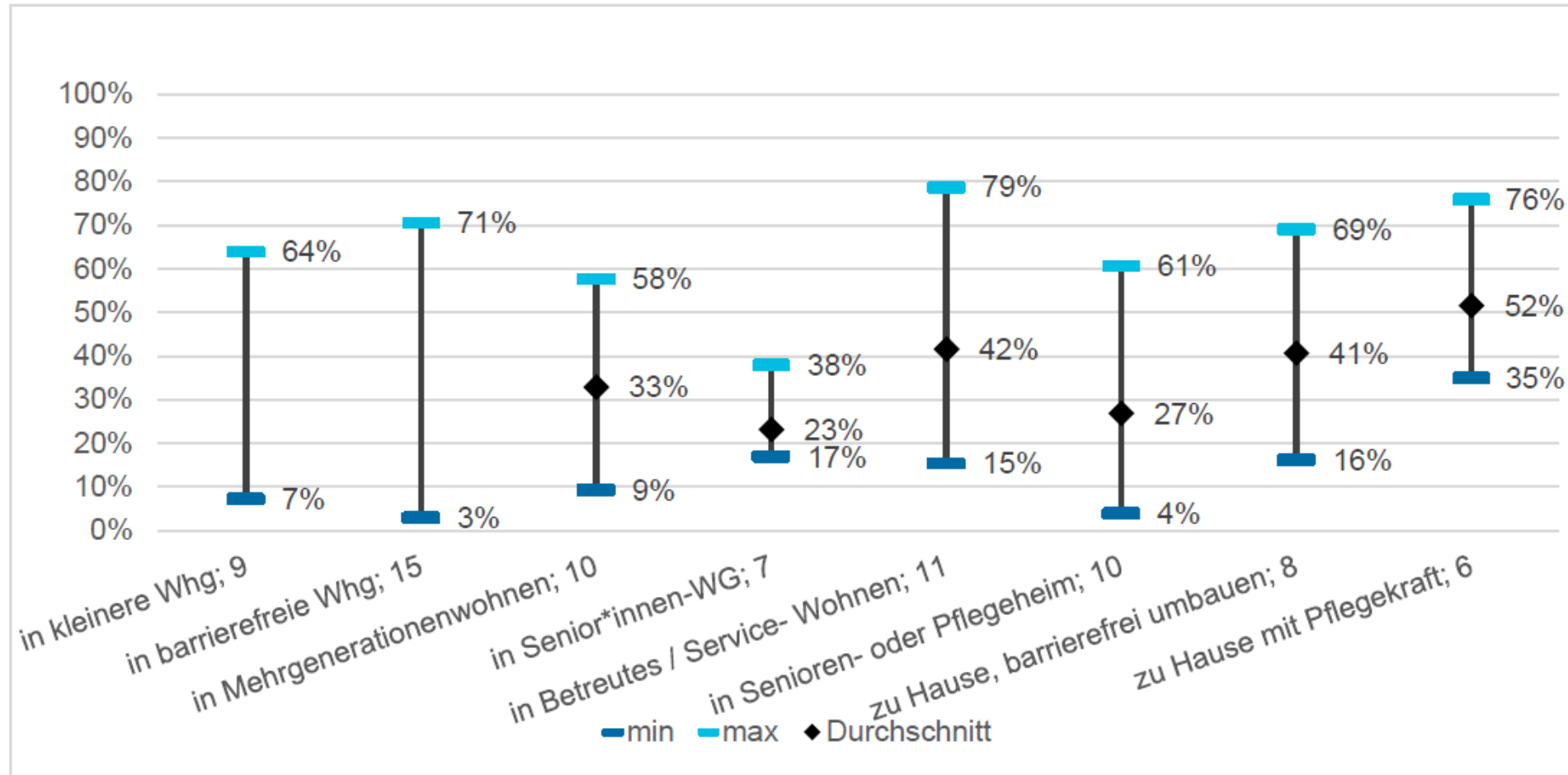
„Es gibt ja verschiedene Möglichkeiten für das Wohnen im Alter. Welche der folgenden Möglichkeiten kommen für Sie grundsätzlich infrage?“



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

Gewünschte Veränderungsoptionen bei Umzug

Vorstellbarkeit eines Umzugs: „ja“, „voll und ganz“ oder „eher“ / „eventuell“



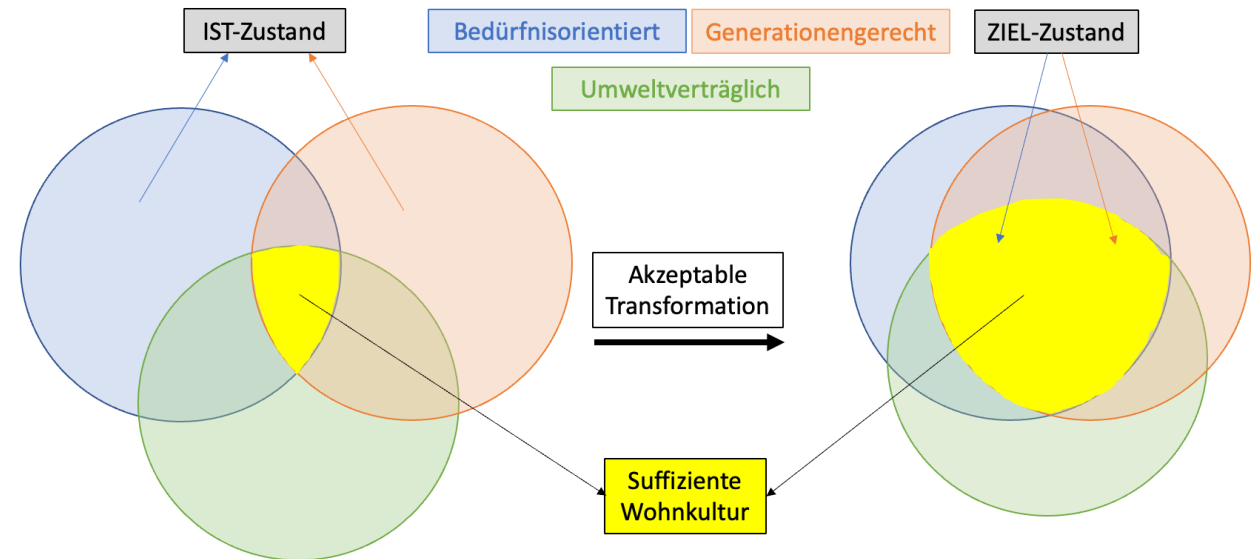
3. Option: **Umzug**

Hemmnisse		Chancen, Vorteile
Administrativ	<ul style="list-style-type: none">• Verfügbarkeit und Finden bezahlbarer und passender Wohnoptionen• Finanzierung, Organisation und Durchführung des Umzugs• Umzugskosten• Weiterer Umgang mit dem Haus	<ul style="list-style-type: none">• Einnahmen aus Vermietung oder Veräußerung des frei gewordenen Hauses• Lebensphasengerechte, bedürfnisorientierte Passung der Wohnung / des Quartiers
Emotional	<ul style="list-style-type: none">• Verbundenheit mit der Wohnung, dem Haus, dem Quartier• Soziale Kontakte im Umfeld, Nachbarschaften• Bindung an Einrichtungsgegenstände, „privates Museum der Erinnerungen“• Verantwortung gegenüber Erb:innen	<ul style="list-style-type: none">• Neue Optionen des Zusammenlebens, neue soziale Impulse• Reduktion der Verantwortung und der Belastung / Überforderung

Allgemeine Hemmnisse einer Wohnflächenreduktion im EFH

- Mangelndes Problembewusstsein
- Mangelnde Reflexion der Wohnwünsche vs. Belastungen
- Mangelnde vorausschauende Planung der Entwicklung der Wohnsituation
- Mangel an finanziellen Mitteln, die Wohnsituation zu ändern
- Geringe Kreditwürdigkeit älterer Personen
- Geringer Wert der Immobilie
- Fehlende Abstimmung mit Plänen der Erb:innen
- Mangelndes Handlungswissen

Dreifachnutzen einer suffizienten Wohnkultur

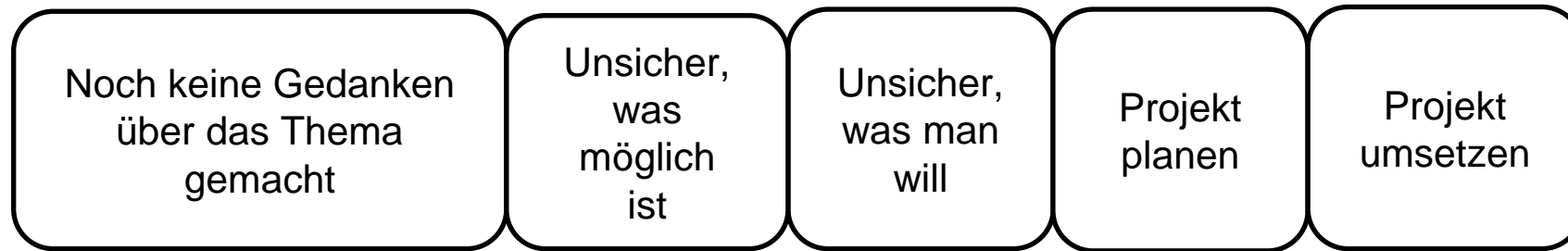


Entwicklung eines Beratungs-/ Unterstützungskonzeptes

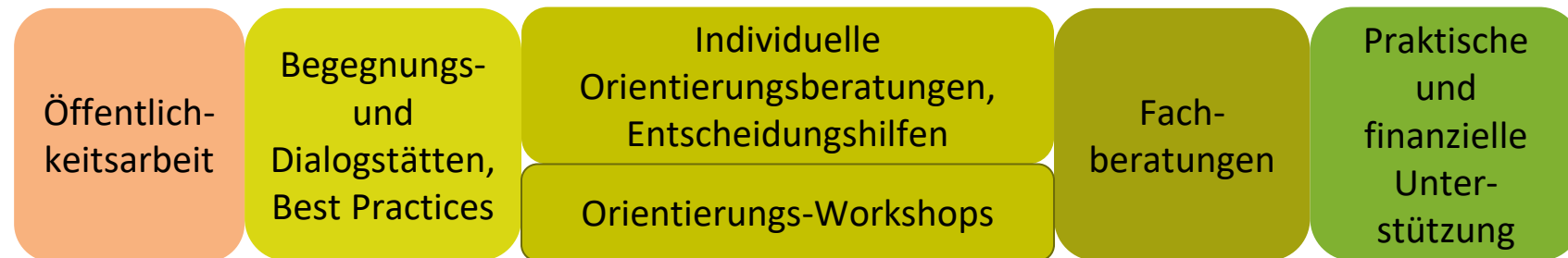
Wohn-Optionen

Eigenheimbesitzer*innen	Wohnungssuchende
Vermietung	Einzug in eine abgetrennte Wohnung
Umzug	Erwerb eines älteren EFH / ZFH
Umbau	
Neubau	

„Stufen“ des Entscheidungsprozesses

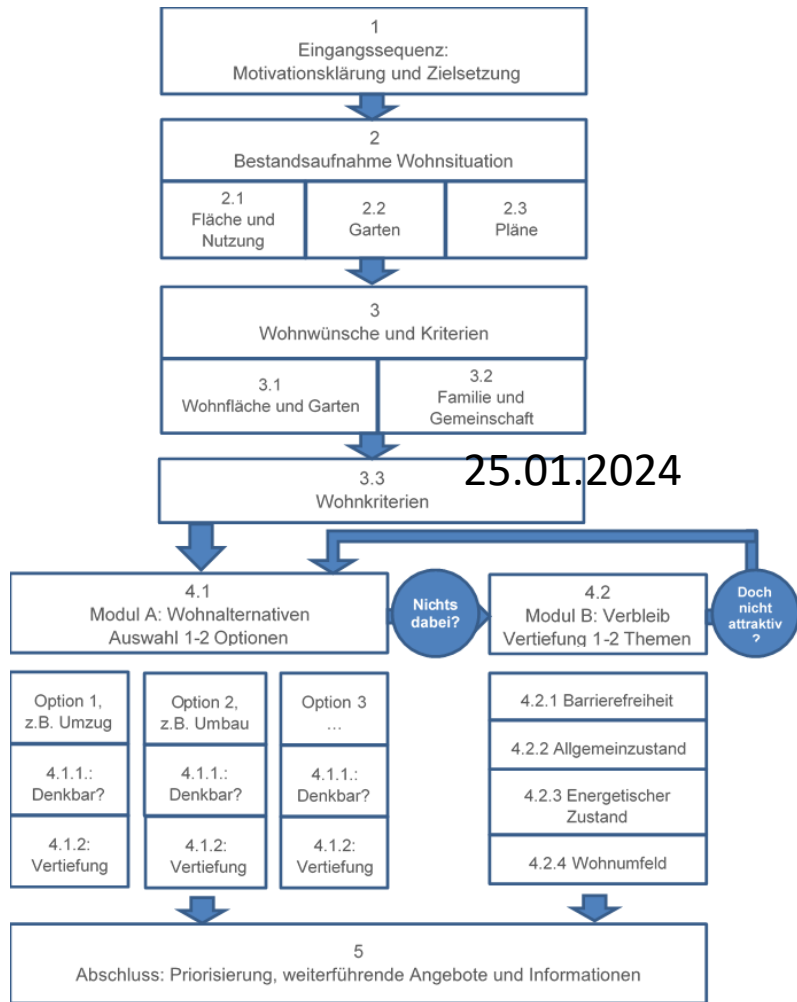


„Bausteine“ des Beratungs- und Unterstützungskonzeptes



Ergänzung der Energieberatung um Elemente zur Wohnberatung

Leitfaden Orientierungsberatung „Wohnen nach Maß“



3.1 Wohnwunsch-& Thesen-Karten: Wohnfläche und Garten

Ich brauche auch in Zukunft genauso viel Platz wie jetzt zum Wohnen. ...

Das Aufräumen und Putzen des Hauses kann für mich in Zukunft zur Belastung werden.

Die Pflege des Gartens kann für mich in Zukunft zur Belastung werden.

Ich kann mir vorstellen, mit weniger Zimmern auszukommen. ...

Ich hätte (auch in Zukunft) gerne einen Balkon oder eine Terrasse.

3.2 Wohnwunsch-& Thesen-Karten: Familie und Gemeinschaft

...

3.3 Priorisierung der gewünschten Wohnkriterien

barrierefrei wohnen

in einer modernen Wohnung wohnen

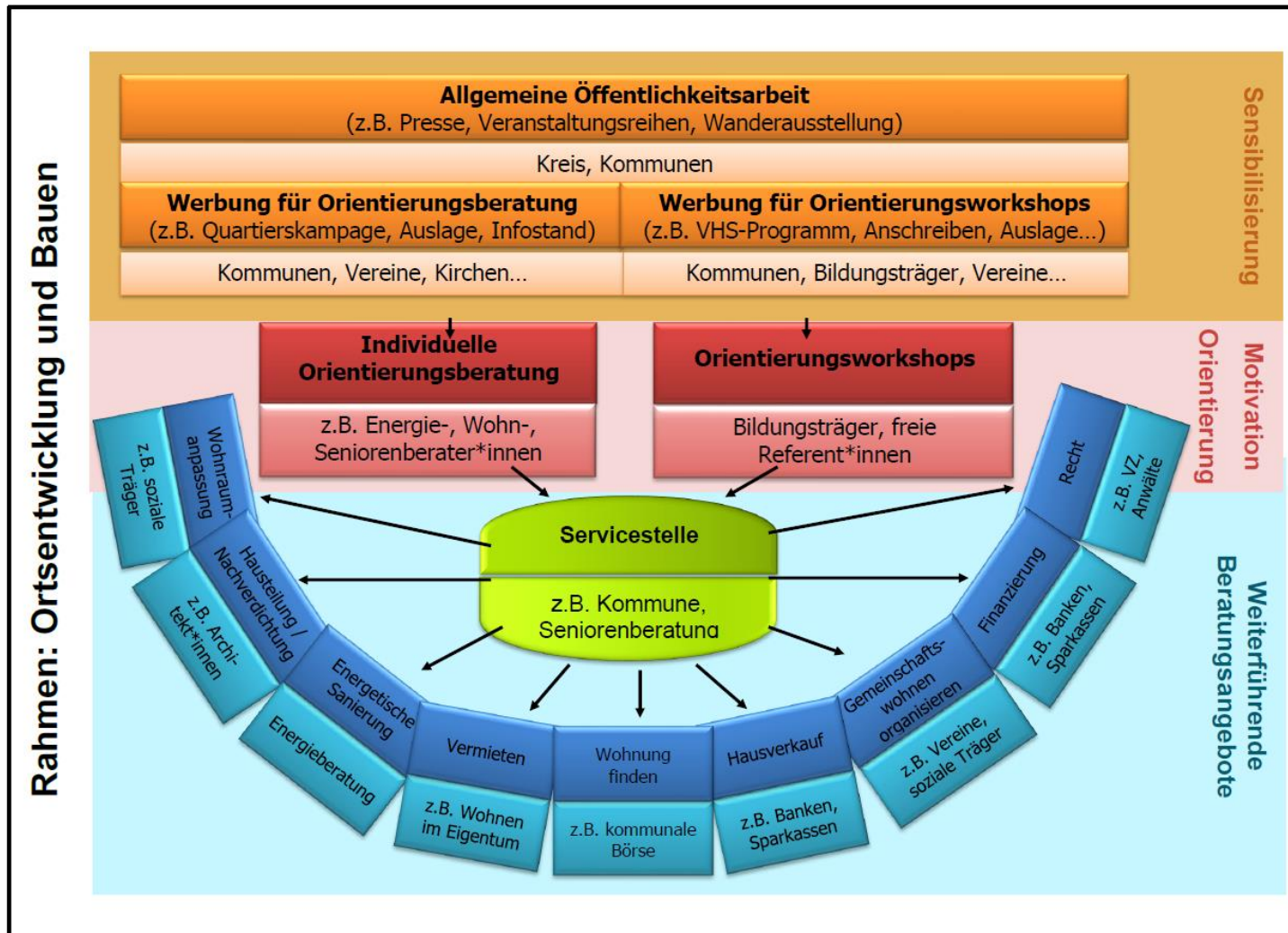
in einem energieeffizienten Gebäude wohnen

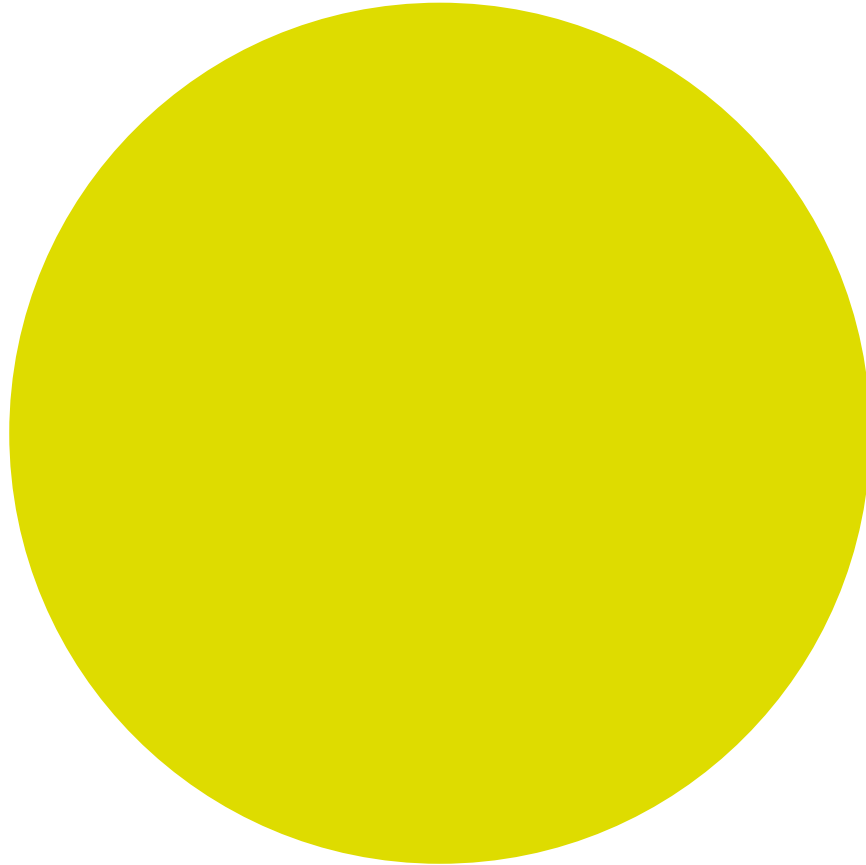
einen kleineren Garten haben als jetzt

mit anderen Menschen auf dem gleichen Grundstück wohnen

Ergänzung der Energieberatung um Elemente zur Wohnberatung

Weiterführende Beratungsangebote einer zentralen Servicestelle





INSTITUT FÜR ENERGIE-
UND UMWELTFORSCHUNG
HEIDELBERG

Dr. Lars-Arvid Brischke

ifeu – Institut für Energie- und
Umweltforschung Heidelberg gGmbH

Lars.Brischke@ifeu.de

www.ifeu.de

