

7. März 2019

# Anders Wohnen im Alter: Tausche sanierungsbedürftiges Haus gegen altersgerechte Wohnung

**Die Wohnbedürfnisse eines Menschen verändern sich im Laufe seines Lebens. Vom WG-Zimmer über die Single-Wohnung hin zur familientauglichen Wohnung oder zum Einfamilienhaus. Im Alter verändert sich der Bedarf noch einmal, etwa für Familien: Sind die Kinder ausgezogen, empfinden viele Menschen ihr Haus als zu groß und nicht altersgerecht; zudem ist es oft sanierungsbedürftig. Gleichzeitig suchen viele Menschen nach passendem Wohnraum. Ein Dilemma, für das Öko-Institut und ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung in dem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Projekt „LebensRäume“ Lösungen entwickeln.**

Eine Herausforderung für viele ländliche Kommunen: Weil die Nachfrage nach Wohnraum steigt, werden oft neue Bauflächen ausgewiesen. Dabei wäre noch viel Platz im Bestand. Doch die vorhandenen Häuser sind oft aus den 1960er/1970er Jahren, nicht energieeffizient, sanierungsbedürftig und zudem schon bewohnt – häufig von älteren Eigentümerinnen und Eigentümern, die sich Gedanken darüber machen, wie sie ihr Haus als Paar oder Single nach dem Auszug der Kinder nutzen wollen.

In Kooperation mit dem Kreis Steinfurt in Nordrhein-Westfalen untersuchen Öko-Institut und ISOE, ob und wie der vorhandene Wohnraum bedarfsgerecht genutzt werden kann. Eine Möglichkeit: Eigentümerinnen und Eigentümer ziehen in eine kleinere, altersgerechte Wohnung und verkaufen ihr Haus. Oder aber: Sie vermieten nicht genutzte Teile des Hauses. Das ISOE hat in sechs Modellkommunen ältere Hausbesitzerinnen und -besitzer zu ihrer Wohnsituation und ihren Einstellungen gegenüber diesen Möglichkeiten befragt.

## Hoher Leerstand in Modellkommunen: Potenzial an ungenutztem Wohnraum

In Emsdetten, Ibbenbüren, Lengerich, Mettingen, Saerbeck und Wetringen gibt es einen erheblichen Anteil an kleinen Haushalten, die großzügig mit Wohnfläche versorgt sind. „Legt man als Grenze eine Wohnfläche von 80 Quadratmeter für einen Ein-Personen-Haushalt bzw. 120 Quadratmeter für einen Zwei-Personen-Haushalt fest, so fallen 20 bis 25 Prozent der Haushalte in diese Gruppe“, sagt Immanuel Stieß vom ISOE. „Für uns ist aber vor allem der hohe Anteil unvermieteten Leerstands interessant.“ Knapp über die Hälfte der Befragten im Kreis Steinfurt im Alter ab 55 Jahren gab an, über ungenutzte Räume in ihrem Haus zu verfügen. Nicht selten sind das zwei oder mehr vom eigenen Wohnraum abgetrennte Räume oder eine ganze Einliegerwohnung.

Die Zahl solcher nicht vermieteter Wohnungen beläuft sich auf schätzungsweise 5.000 im gesamten Kreisgebiet. „Viele Eigentümerinnen und Eigentümer schließen eine Vermietung allerdings aus“, berichtet Stieß. Als Gründe werden die Belastung durch Planung und Finanzierung des Umbaus genannt, aber auch die Sorge, die gewohnte Eigenständigkeit zu verlieren oder möglicher Ärger mit Mieterinnen oder Mietern.

## Großer Beratungsbedarf in Kommunen

Die Umfrage zeigte auch, dass Dreiviertel der Hauseigentümerinnen und -eigentümer sich grundsätzlich einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung oder in ein kleineres Haus vorstellen können. „Aber nur 14 Prozent der Befragten haben vor, in den nächsten fünf Jahren etwas an ihrer Wohnsituation zu verändern“, sagt Projektleiterin Corinna Fischer vom Öko-Institut. „Der Weg von einer grundsätzlichen Bereitschaft zu einem konkreten Plan ist weit.“

LebensRäume –  
Instrumente zur  
bedürfnisorientierten  
Wohnraumnutzung  
in Kommunen

**Projektleitung:**  
Dr. Corinna Fischer  
Öko-Institut e.V.  
Büro Darmstadt  
Rheinstraße 95  
64295 Darmstadt  
Tel. +49 6151 8191-131  
c.fischer@oeko.de  
www.oeko.de

**Projektpartner:**  
ISOE – Institut für sozial-  
ökologische Forschung  
Dr. Immanuel Stieß  
Hamburger Allee 45  
60486 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 7076919-19  
stiess@isoe.de  
www.isoe.de

**Pressekontakt:**  
Mandy Schoßig  
Öko-Institut e.V.  
Büro Berlin  
Schicklerstraße 5-7  
10179 Berlin  
Tel. +49 30 405085-334  
m.schoßig@oeko.de

Melanie Neugart  
ISOE – Institut für sozial-  
ökologische Forschung  
Tel. +49 69 7076919-51  
neugart@isoe.de

Freigegeben zum Abdruck  
Belegexemplar erbeten

Das Expertenteam erprobt deshalb mit dem Kreis Steinfurt und ausgewählten Kommunen in bis zu 300 Haushalten eine persönliche Beratung sowie Workshops zum Thema „Wohnen im Alter“.

„Wir wollen Hauseigentümerinnen und -eigentümer über verschiedene Möglichkeiten informieren und bei der Meinungsbildung unterstützen“, so Fischer. In einem nächsten Schritt werden Kreise und Kommunen praktische Unterstützungsangebote aufbauen. Von Beratung zur Finanzierung eines Umbaus oder zu Vermieterrechten bis hin zu innovativen Wohnkonzepten für ältere Menschen ist vieles denkbar. Die Diskussion in den Kommunen hat jedenfalls begonnen.

### **Das Projekt „LebensRäume“**

Das Forschungsprojekt „LebensRäume – Instrumente zur bedürfnisorientierten Wohnraumnutzung in Kommunen“ wird innerhalb der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert. An dem Projekt unter der Leitung des Öko-Institut sind das ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung, der Kreis Steinfurt mit dem Amt für Klimaschutz und Nachhaltigkeit und dem energieland 2050 e.V. beteiligt sowie das ifeu Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg. Mehr <https://kommunen-innovativ.de/lebensraeume>

#### **Öko-Institut e.V.**

Das Öko-Institut ist eines der europaweit führenden, unabhängigen Forschungs- und Beratungsinstitute 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. Das Institut ist an den Standorten Freiburg, Darmstadt und Berlin vertreten.

#### **ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung, Frankfurt am Main**

Das ISOE 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. Zu den Forschungsthemen gehören Wasser, Energie, Klimaschutz, Mobilität, Urbane Räume, Biodiversität und sozial-ökologische Systeme.

