



TEILEN, UMBAUEN, VERMIETEN?

Ergebnisse der Befragung zum Thema untergenutzer Wohnraum

des Verband Wohneigentum
vom 17.01. bis 31.03.2024



VERBAND WOHNEIGENTUM

Inhalt

Grußwort	3
Das Wichtigste in Kürze	4
Einleitung	6
Methodik und Stichprobe	7
Ergebnisse.....	8
Zu groß oder gerade richtig? Die Wohnfläche.....	8
Wohnen wie immer? Neue Möglichkeiten der Nutzung des Wohnraums	8
Bereitschaft und Hindernisse bei Umzug und Wohnraumtausch im Alter	9
Was spricht wofür: Bleiben oder Gehen?.....	10
Was wünschen sich Eigentümerinnen und Eigentümer?	11
Weiterführende Maßnahmen und Unterstützung	12
Chancen im Vermieten oder Umbauen	13
Sorge vor Konflikten mit Mietern	14
Umbau nötig?.....	14
Wohnraumteilen: eine unbeliebte Option?	15
Resümee	16
Quellenverzeichnis	19

Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt: Der steigenden Nachfrage nach Wohnraum stehen ein knappes Angebot und eine aktuell nachlassende Bautätigkeit gegenüber. Vor diesem Hintergrund rückt der ungenutzte Wohnraum zunehmend in den Blick wohnungspolitischer Akteurinnen und Akteure.

Zusätzlich macht der Klimaschutz-Aspekt den verantwortungsvollen Umgang mit dem knappen Gut Wohnraum zu einer Verpflichtung. Es ist also wichtiger denn je sich die Frage zu stellen, wie wir bereits bestehenden Wohnraum in unseren Häusern nutzen und welches Potential wenig oder gar nicht genutzter Wohnraum bietet.

Die vorliegende Befragung untersucht die Bereitschaft von Haus- und Wohnungseigentümer*innen, diesen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Was motiviert Menschen, ihre Wohnsituation zu verändern, beispielsweise eine Etage zu vermieten oder in eine kleinere Wohnung zu ziehen? Was hindert sie daran?

Die Befragung zeigt, dass neben der großen gesellschaftlichen Aufgabe, ausreichend finanzierbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die persönlichen Beweggründe des oder der Einzelnen zu sehen sind. Wir alle kennen die Situation aus dem eigenen Bekannten- oder Verwandtenkreis: Für viele Eltern ist das Zuhause nach der Familienphase im Grunde zu groß, es verursacht Kosten und macht Arbeit. Die Lösung, umzuziehen oder ungenutzte Räume zu vermieten, scheint auf der Hand zu liegen, ist aber für die Menschen vielfach nicht einfach. Eine emotionale Bindung an das eigene Zuhause; der Wunsch, im vertrauten sozialen Umfeld der Nachbarschaft zu bleiben; fehlendes Handlungswissen im Umgang mit Mietern – das sind einige der Gründe, warum Menschen sich dagegen entscheiden.

Um das Potential des vorhandenen Wohnraums zu aktivieren, muss ein Bewusstsein für die Möglichkeiten entstehen, die dadurch geschaffen werden. Das eigene Wohnen neu zu denken, kann ein Gewinn sein und muss nicht als Einschränkung oder Verlust verstanden werden. Hier braucht es Aufklärung und Beratung sowie niedrigschwellige Anlaufstellen ebenso wie finanzielle Unterstützung.

Die Wohnraumfrage muss nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ gelöst werden – mit Respekt für die individuellen Bedürfnisse der Menschen und immer – das ist elementar – auf Basis einer freiwilligen Entscheidung von Eigentümern und Eigentümerinnen. Ich bin überzeugt davon, dass wir durch gemeinsames Handeln einen Beitrag zur Lösung der Wohnraumfrage leisten können.

Ich lade Sie ein, über die Ergebnisse der Befragung mit uns ins Gespräch zu kommen.

Ihr Peter Wegner

Präsident Verband Wohneigentum e. V.

Das Wichtigste in Kürze

Kann Tauschen oder Teilen von wenig beanspruchtem Wohnraum im Eigenheim ein Weg sein, Wohnraumangel zu beheben? Um dies herauszufinden, hat der gemeinnützige Verband Wohneigentum eine Online-Befragung unter Wohneigentümern durchgeführt. Angesichts der steigenden Nachfrage und des knappen Angebots an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland erweist sich die effiziente Nutzung bestehender Wohnflächen als eine große Herausforderung. Die Präferenz für größere Wohnflächen und der Anstieg von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten in Einfamilienhäusern verschärfen das Problem.

Methodik

Im Zeitraum vom 17. Januar bis 31. März 2024 fand die Online-Befragung eines Panels mit 1262 Teilnehmer*innen statt. 930 von ihnen beantworteten die Umfrage vollständig (n=930). Die Befragung war eine quantitative Querschnittsanalyse. Der Fragebogen enthielt geschlossene und offene Fragen zu verschiedenen Aspekten des Wohnens: u.a. Wohnsituation, Zufriedenheit, Bereitschaft zu Veränderung der Wohnsituation, Hemmnisse, gewünschte Unterstützung.

Durch die Thematik der Befragung wurden besonders „Empty Nester“¹ angesprochen. Die Stichprobe unter Menschen mit Wohneigentum erfolgte zufällig durch Bewerbung der Umfrage online, im Mitglieder magazin „Familienheim und Garten“ sowie über weitere Medienveröffentlichungen.

Ergebnisse und Empfehlungen im Überblick

Wohnsituation: Wohnflächen werden subjektiv unterschiedlich wahrgenommen. 26 % der Befragten empfinden die eigene Wohnfläche als zu groß, insbesondere ältere Personen in Zwei-Personen-Haushalten mit Wohnflächen von mehr als 100 Quadratmetern.

Bereitschaft zur Anpassung: Zwei Drittel der teilnehmenden Eigentümer (68 %) lehnen Maßnahmen zum flächensparenden Wohnen ab. Ein signifikanter Anteil (32 %) zeigt sich offen für Optionen wie das Teilen von Wohnraum, den Umzug in kleinere Einheiten oder die Vermietung von Einliegerwohnungen, sofern Umbauten möglich sind. Einliegerwohnungen werden als Lösung zum Vermieten bevorzugt.

Hindernisse und Bedenken: Die größten Bedenken haben die Befragten im Hinblick auf den Erhalt der Privatsphäre und potentielle Konflikte mit Mietern. Finanzielle und bürokratische Hürden beim Umbau von Wohnraum sowie rechtliche Unsicherheiten sind weitere wesentliche Hemmnisse.

Die Befragten wünschen sich umfassende Beratung, die über eine reine Wohnraumvermittlung hinausgeht und auch finanzielle, rechtliche und emotionale Aspekte eines Wohnraumwechsels abdeckt.

Empfehlungen

Politische Maßnahmen sollten nicht allein auf die Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum abzielen, sondern auch die vielfältigen Bedenken und Bedürfnisse von Eigentümer*innen berücksichtigen, um eine nachhaltige Veränderung im Wohnraumsektor zu erreichen.

Erweiterte Wohnraumberatung: Ausbau niedrigschwelliger Vor-Ort-Beratungsangebote zu Vermietung, Umbau und Umzug

¹ „Empty Nester“ bezeichnet eine Gruppe von Personen, die 40 bis 64 Jahre alt sind und eigene Kinder haben, die nicht mehr im Haushalt wohnen.

Unterstützung von Programmen und Initiativen: Wohnen gegen Hilfe, Mehrgenerationen-Wohnen, gemeinschaftliche Wohnprojekte, „Jung kauft Alt“

Informationskampagne: Schaffung eines Bewusstseins für die Vorteile einer effizienteren Wohnraumnutzung durch bundesweite Informationskampagnen

Finanzielle Anreize: Einrichtung von Förderprogrammen zur finanziellen Unterstützung von Wohnraum freigebenden Umbaumaßnahmen und Umzügen sowie steuerliche Begünstigung von Einliegerwohnungen und Untervermietungen

Vereinfachung von Umbaumaßnahmen zur Wohnflächenschaffung: Anpassung der Landesbauordnungen, um Umbauten zur Schaffung von Wohnraum zu vereinfachen/beschleunigen

Einleitung

Wohnraumsuchende stehen in Deutschland vor großen Herausforderungen. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum kann mit der Nachfrage kaum mithalten. Die Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf aufgrund gestiegener Anforderungen an den Wohnraum (z. B. Homeoffice, eigenes Zimmer für jedes Kind) verstärkt das Problem. Zudem wird die Anzahl der Haushaltsmitglieder in Bezug auf die Wohnraumgröße zunehmend kleiner.

Die Zahl der Baugenehmigungen geht zurück, der Wohnungsbau steckt in der Krise. Vor diesem Hintergrund wird die Aktivierung des ungenutzten Wohnraums als Beitrag zur Lösung der Wohnraumkrise diskutiert. Darum hat der Verband Wohneigentum als größter deutscher Verband für selbstgenutztes Wohneigentum eine Befragung durchgeführt, um die Bereitschaft von Wohneigentümern zu untersuchen, ihre Wohnsituation im Sinne der Wohnraumsuffizienz anzupassen.² Die Umfrage erfasst die aktuelle Wohnsituation der Befragten, ihre Offenheit für Veränderungen, individuelle Bedürfnisse und die als besonders herausfordernd empfundenen Hemmnisse.

Ein wesentlicher Bestandteil der Wohnraumumfrage war zudem herauszufinden, welche spezifischen Maßnahmen oder Anreize die Bereitschaft von Wohneigentümer*innen steigern könnten, ihren Wohnraum anzupassen oder für die Schaffung neuen Wohnraums zur Verfügung zu stellen. Dieser Aspekt der Befragung zielt darauf ab, konkrete Hebel zu identifizieren, die potentiell ungenutzten oder untergenutzten Wohnraum effektiver mobilisieren könnten.

Die Befragung konzentrierte sich insbesondere auf die dynamischen Prozesse und Motivationen der Wohnentscheidungen von Eigentümerinnen und Eigentümern, wobei auch Mietende die Möglichkeit hatten, sich an der Umfrage zu beteiligen. Ein besonderes Interesse galt den über 60 Jahre alten Menschen in Zwei-Personen-Haushalten mit einer Wohnfläche von über 100 Quadratmetern im eigenen Haus, bei denen ein hohes Potential zur Aktivierung unter- oder ungenutzten Wohnraums vermutet wurde.³

Der Ansatz reflektiert die Notwendigkeit, bestehende Ressourcen effizient zu nutzen und den Wohnraum an die sich wandelnden Bedürfnisse der Gesellschaft anzupassen, um auf die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren. Gleichzeitig soll die Umfrage einen realistischen Blick auf die persönlichen Beweggründe von Eigentümer*innen werfen, um einen ausgewogenen politischen und gesellschaftlichen Diskurs unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten zu ermöglichen. Die Umfrageergebnisse liefern aussagekräftige Einblicke zu Präferenzen und Hemmnissen von Eigentümer*innen und sind Grundlage für die Empfehlung von Maßnahmen. Diese zielen darauf ab, Programme und Initiativen zu entwickeln, welche eine effiziente Nutzung vorhandenen Wohnraums fördern können.

² Vgl. Fuhrhop (2023)

³ Vgl. Peter (2022)

Methodik und Stichprobe

Die Erhebung war eine quantitative Querschnittsanalyse auf Basis einer Online-Befragung (Questionstar). Der Fragebogen enthielt geschlossene und offene Fragen zu verschiedenen Aspekten des Wohnens: u.a. zu Wohnsituation, Zufriedenheit, Bereitschaft zur Veränderung der Wohnsituation sowie zu Hindernissen und gewünschter Unterstützung. Der Befragungszeitraum erstreckte sich vom 17. Januar bis zum 31. März 2024. Die Stichprobe erfolgte zufällig durch Bewerbung der Umfrage online, im Mitgliedermagazin „Familienheim und Garten“ sowie über weitere Medienveröffentlichungen. Durch die Thematik der Befragung wurden insbesondere „Empty Nester“ angesprochen.

Insgesamt nahmen 1262 Personen teil, 930 von ihnen beantworteten die Umfrage vollständig (n=930). Die demografischen Merkmale der Teilnehmenden wie Alter, Geschlecht, Wohnort und Haushaltsgröße wurden anonym erfasst, um eine differenzierte Auswertung der Daten zu ermöglichen.

a) Demografische Angaben

Insgesamt haben 63 % männliche, 37 % weibliche und 0,4 % diverse Personen teilgenommen. Eine Mehrheit von 60 % der Befragten gehörten der Altersgruppe über 60 Jahre an.

b) Aktuelle Wohnsituation in der Stichprobe

Um die Aussagekraft bezüglich der möglichen Aktivierung von unter- oder ungenutztem Wohnraum zu erhöhen, wurde die aktuelle Wohnsituation der Teilnehmenden ermittelt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf das Verhältnis von Wohnfläche zu Haushaltsgröße gelegt.

Ein Großteil der Teilnehmenden gab an, dass sie in einem Zwei-Personen-Haushalt leben (63 %). Ein-Personen- und Drei-Personen-Haushalte folgten mit jeweils 12 %, Vier-Personen-Haushalte mit 9 % und große Haushalte mit fünf oder mehr Personen beteiligten sich zu 4 %.

Die Hälfte der Teilnehmenden (50 %) bekundeten, auf einer Wohnfläche zwischen 101 und 150 Quadratmetern zu leben. Fast ein Viertel (24 %) der Befragten verfügt über mehr als 150 Quadratmeter Wohnraum, während 18 % der Befragten Wohnflächen von 81 bis 100 Quadratmetern bewohnen.

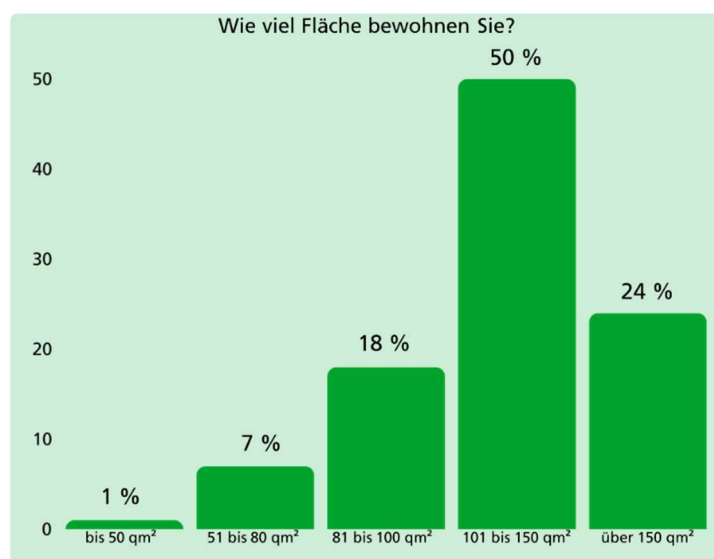


Abbildung 1 Wie viel Wohnfläche bewohnen Sie?

Eine kleinere Gruppe von 7 % lebt auf 51 bis 80 Quadratmetern, und lediglich 1 % der Teilnehmenden stehen weniger als 50 Quadratmeter zur Verfügung. Die meisten der Befragten über 60 Jahre gaben an, in einem Zwei-Personen-Haushalt auf einer Wohnfläche von 101 bis 150 Quadratmetern zu leben.

Ergebnisse

Zu groß oder gerade richtig? Die Wohnfläche

Die große Mehrheit der Befragten (70 %) fühlt sich mit der Größe ihres Wohnraums wohl und empfindet ihn als passend. Es konnte keine Korrelation zwischen Haushaltsgröße/Wohnfläche und Wohnzufriedenheit erkannt werden. Menschen erklärten sich unter unterschiedlichen Voraussetzungen mit einer Wohnraumfläche als zufrieden.

Während ein kleiner Anteil der Befragten die eigene Wohnfläche als zu beengt empfindet (4 %), sieht knapp ein Viertel (23 %) die eigene Wohnfläche als zu groß an, 3 % sogar als deutlich zu groß. Ein großer Anteil derjenigen, die ihre eigene Wohnfläche als zu groß empfinden, lebt in einem Zwei-Personen-Haushalt, der sich auf Wohnflächen von 101 bis 150 Quadratmetern erstreckt. Dies trifft häufig auf Befragte zu, die älter als 60 Jahre sind.

Wohnen wie immer? Neue Möglichkeiten der Nutzung des Wohnraums

Ein weiterer Fokus der Befragung liegt auf der Bereitschaft von Eigentümer*innen, unzureichend genutzten Wohnraum für andere zu aktivieren. Dazu werden verschiedene mögliche Ansätze beleuchtet:

- **Umzug/Wohnraumtausch:** die Möglichkeit, in eine kleinere Wohnung oder ein kleineres Haus umzuziehen
- **Wohnraum teilen:** die Vermietung einzelner Zimmer oder die Etablierung von Wohngemeinschaften
- **Vermietung von Einliegerwohnungen:** durch Umbaumaßnahmen Einliegerwohnungen schaffen und vermieten

Die Teilnehmenden wurden gefragt, welche Maßnahmen sie für sinnvoll halten, um mehr Wohnraum zu aktivieren. Die Schaffung von Einliegerwohnungen wurde am häufigsten genannt (39 %). Optionen wie Untervermietung oder Tiny Houses auf demselben Grundstück wurden als weniger sinnvoll erachtet.

Die Untersuchung macht deutlich, dass die Entscheidung für eine dieser Optionen von verschiedenen Faktoren beeinflusst wird, darunter persönliche Präferenzen, emotionale Bindungen an das Eigenheim sowie praktische Überlegungen bezüglich eines Umbaus und Verwaltung.

Bereitschaft und Hindernisse bei Umzug und Wohnraumtausch im Alter

Für viele Menschen ist die Entscheidung für einen Umzug ein bedeutender Wendepunkt im Leben. Haus oder Wohnung sind in der Regel mehr als reiner Wohnraum, sie sind ein Zuhause mit persönlichen Erinnerungen und ein mit Mühe und Liebe selbst gestalteter Rückzugsraum. Für das Eigenheim/die Eigentumswohnung haben Menschen oft jahrelang gespart. Vor diesem Hintergrund ist zu vermuten, dass der Umzug in einen kleineren Wohnraum als ein großer Schritt angesehen wird. Erfahrungsgemäß wird der Umzug vor allem dann in Betracht gezogen, wenn das eigene Zuhause nicht mehr den persönlichen Bedürfnissen oder veränderten Lebensumständen entspricht. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn sich die familiäre oder gesundheitliche Situation ändert.

Mehr als ein Drittel (36 %) der über 60-Jährigen, die ihre Wohnfläche als zu groß bewerten, hat über einen Umzug in eine kleinere Wohnung oder ein kleineres Haus nachgedacht oder diesen in den nächsten drei Jahren geplant. Trotz einer subjektiv als zu groß empfundenen Wohnfläche ziehen jedoch fast zwei Drittel (64 %) der über 60-Jährigen einen Umzug nicht in Betracht.

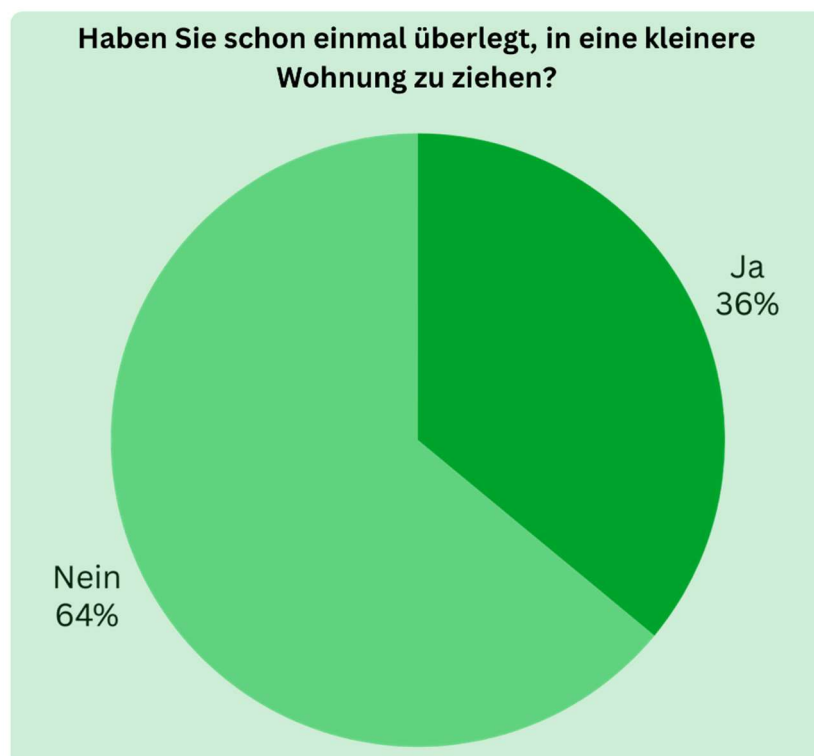


Abbildung 2: Haben Sie schon einmal überlegt, in eine kleinere Wohnung zu ziehen?

Die meisten Teilnehmenden können es sich nicht vorstellen, ihr über lange Jahre abbezahltes und selbst gestaltetes Eigenheim zu verlassen. Viele empfinden dieses Thema als Eingriff in ihr Eigentumsrecht. In den Anmerkungen schreibt ein Umfrageteilnehmer:

„Grundsätzlich sollte das Wohnraumproblem nicht zum Problem der Eigenheimbesitzer gemacht werden. Jeder, der sich mit seiner Arbeit ein Häuschen finanziert hat, sollte nicht genötigt werden, einen Teil davon unterzuvermieten oder gar gegen eine kleinere Wohnung einzutauschen. Das Problem muss durch Bauprojekte öffentlicher Träger gelöst werden.“

Was spricht wofür: Bleiben oder Gehen?

Es gibt viele Gründe, die eine Veränderung der Wohnsituation erforderlich machen können. Insbesondere ältere Menschen (über 60 Jahre alt) ziehen oft in Erwägung, in eine kleinere Wohnung umzuziehen:

- Mehr als ein Viertel (29 %) möchte in eine kleinere Wohnung/ein kleineres Haus ziehen.
- 22 % planen, in eine barrierearme Wohnung/ein barrierearmes Haus einzuziehen.
- 10 % wollen in der Nähe von Kindern, Freunden oder Verwandten wohnen.

Das größte Hemmnis für Umzugswillige ist die Schwierigkeit, eine geeignete und für sie bezahlbare Wohnung zu finden.

Auch die Verbundenheit mit der vertrauten Umgebung und dem sozialen Netzwerk in der Nachbarschaft ist ein starkes Motiv gegen einen Umzug. Für viele Befragte kommt ein Umzug daher nur dann in Betracht, wenn es geeigneten Wohnraum in unmittelbarer Nähe gibt.

Als Hindernisse, die einem Umzug oder Wohnraumtausch im Wege stehen, nannten die Befragten zu 78% nicht ausreichend zur Verfügung stehenden alternativen Wohnraum. 13 % nannten ihre emotionale Bindung an den Wohnraum, und 4 % gaben an, aus finanziellen Gründen keinen Umzug zu planen.

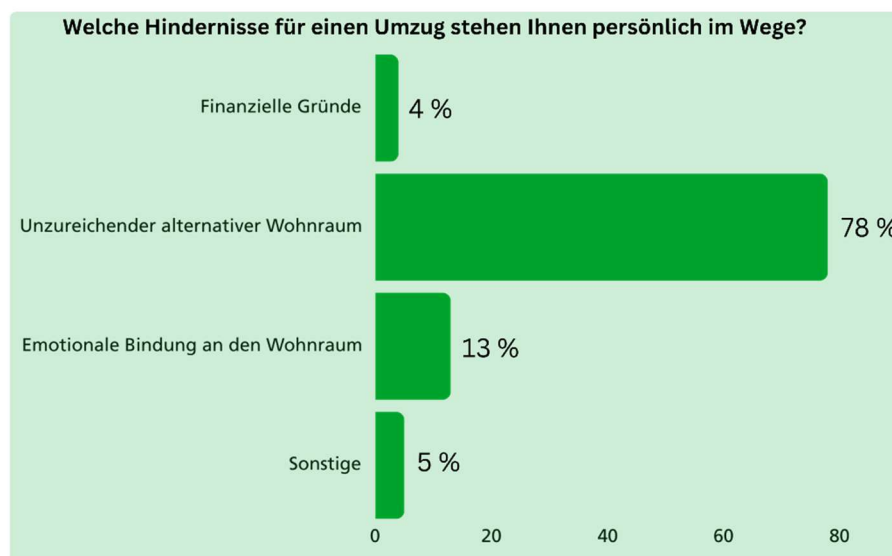


Abbildung 3: Welche Hindernisse für einen Umzug stehen Ihnen persönlich im Wege?

Interessant ist der Blick in die Kommentarspalte der Befragung. So schreibt ein Befragter: „Ich würde für eine kleinere Wohnung heute genauso viel bezahlen, wie ich vor 20 Jahren für meine größere Wohnung bezahlt habe“.

Was wünschen sich Eigentümerinnen und Eigentümer?

Ein zentrales Anliegen der Teilnehmer*innen ist die Bewältigung der Herausforderungen, die sich beim Überdenken der eigenen Wohnsituation in der zweiten Lebenshälfte ergeben. Der Bedarf an professioneller Beratung und Unterstützung bei der Suche und Vermittlung von neuem, den Lebensumständen angepasstem Wohnraum ist besonders hervorzuheben.



Abbildung 4: Welche Unterstützung oder Beratung würden Sie sich wünschen?

Mehr als ein Drittel (36 %) der Befragten hat den Wunsch nach Wohnraumvermittlung geäußert. Dies betont die Bedeutung einer niedrighschwelligigen und effizienten Beratungs-Infrastruktur. Ein signifikanter Bedarf an finanzieller Beratung bei der Finanzierung des neuen Wohnraums besteht. Ein Fünftel (20 %) der Befragten nennt dies als erste Priorität.

Die Beratung und Begleitung beim Umzug, gewünscht von 16 % der Teilnehmenden, sowie operative Unterstützung durch Umzugsunternehmen, für die sich jeder/r Zehnte aussprach, zeigen, dass nicht nur vorbereitende Maßnahmen, sondern auch praktische Hilfe beim Umzugsprozess selbst von hoher Bedeutung sind.

Das Angebot an passenden, barrierearmen und bezahlbaren Wohnungen ist begrenzt. Wir fragten die Teilnehmer*innen ganz allgemein nach ihrer Einschätzung zur Verfügbarkeit von Wohnraum in Deutschland. Eine deutliche Mehrheit von 36 % gab an, dass es keinen ausreichenden Wohnraum gibt.

Weiterführende Maßnahmen und Unterstützung

Die Ergebnisse spiegeln die vielschichtigen Herausforderungen bei einer Entscheidung hinsichtlich der Anpassung des Wohnraums im fortgeschrittenen Lebensalter. Es zeigt sich die Notwendigkeit, individuell zugeschnittene Lösungen und Unterstützungsleistungen zu entwickeln. Angebote müssen speziell auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppe abgestimmt sein, um einen nahtlosen und zufriedenstellenden Übergang in eine neue Wohnsituation zu gewährleisten. Die Einführung gezielter Beratungs-, Vermittlungs- und Unterstützungsdienste kann hierfür entscheidend sein.

- **Umfängliche Beratungsangebote:** Beratungsdienste, die über reine Wohnraumvermittlung hinausgehen und auch finanzielle, rechtliche sowie soziale Aspekte eines möglichen Umzugs in den Blick nehmen.
- **Informationskampagnen:** Aufklärung über verfügbare Wohnformen, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind, einschließlich barrierearmer und altersgerechter Wohnoptionen. Bewusstseinsbildung über die Vorteile von Wohnraumtausch oder Teilung von Wohnraum.
- **Finanzielle Anreize:** Förderprogramme, die Umbaumaßnahmen in bestehenden Immobilien oder den Umzug in eine kleinere, den Lebensumständen angepasste Wohnung finanziell unterstützen. Verstärkte Förderung von seniorengerechtem, barrierearmem Wohnraum im Wohnungsneubau.
- **Netzwerkbildung und Gemeinschaftsprojekte:** Verschiedene Förderungen von Mehrgenerationenwohnen und anderen gemeinschaftlichen Wohnformen können den Übergang in eine neue Wohnsituation erleichtern und soziale Netzwerke stärken.
- **Technologieeinsatz:** Unabhängige digitale Plattformen könnten sowohl das Wohnraumangebot und die Wohnraumsuche erleichtern als auch eine Vernetzung mit Dienstleistern wie Umzugsunternehmen oder Handwerkern.

Den Wunsch nach einem unterstützenden Beratungsangebot formuliert nicht nur diese Teilnehmende: *„Es ist bekannt, dass in vielen Einfamilienhäusern zumeist ältere Einzelpersonen zurückbleiben. Diese müssen häufig den Verlust eines langjährigen Partners verkraften, sich um alle Angelegenheiten alleine kümmern und dann noch Haus und Garten pflegen. Eine öffentliche oder gemeindeeigene Vermittlungsstelle sollte bei nötigen Umbauten beraten und unterstützen (z.B. Handwerker vermitteln) und auch bei der Mietersuche helfen. Falls es Probleme mit den Mietern gibt, sollte diese Stelle Ansprechpartner und Unterstützer sein. Als alleinstehende ältere Frau hätte ich Angst vor Problemen mit Mietern im eigenen Haus und würde deshalb gar nicht vermieten.“*

Chancen im Vermieten oder Umbauen

Neben den bereits erwähnten Nachteilen und Ängsten von Eigentümerinnen und Eigentümern birgt die Vermietung von Wohnraum auch Chancen, von einer zusätzlichen Einkommensquelle bis zu einem im besten Falle guten sozialen Miteinander.

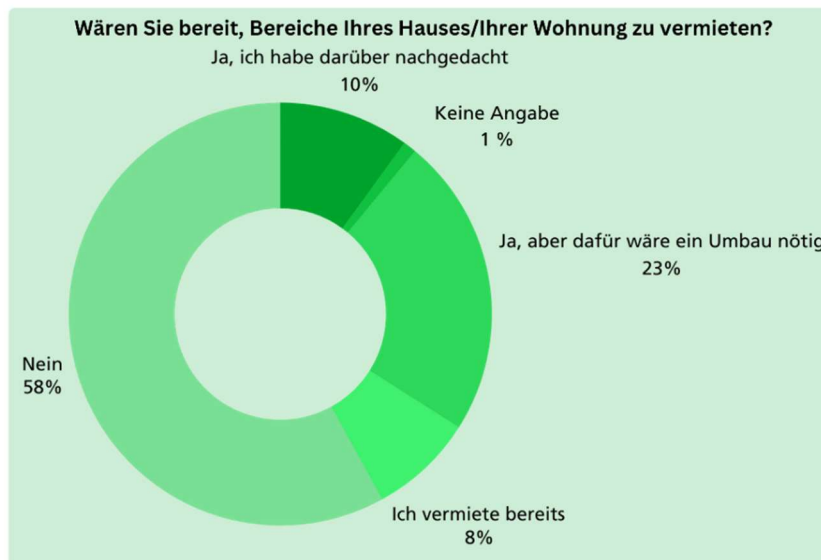


Abbildung 5: Wären Sie grundsätzlich bereit, in Ihrem Haus/Ihrer Wohnung Bereiche zu vermieten?

Die Teilnehmenden wurden gefragt, ob eine Vermietung innerhalb der eigenen Immobilie für sie in Frage kommt. Insgesamt 41 % der Eigentümerinnen und Eigentümer sind bereit, Wohnraum in ihrem Haus oder ihrer Wohnung zu vermieten. Von denen, die gern vermieten würden (33 %), müssten 70 % für eine Vermietung umbauen.

Als Gründe, die für eine Vermietung sprechen, wurden „zusätzliche Einnahmen“ (39 %), Wohnraum schaffen (25 %), „Gesellschaft haben“ (15 %), Ferienwohnung vermieten (7 %) genannt, insbesondere von älteren Alleinlebenden.

Mehr als die Hälfte (58 %) der Wohneigentümer und -eigentümerinnen gab an, dass sie gar nicht vermieten möchten. Als Grund nannten sie „Wahrung der Privatsphäre“ und „Unabhängigkeit“. Eine signifikante Mehrheit von mehr als Dreiviertel (83 %) erachtet die Privatsphäre als sehr wichtig, was die Entscheidung zur Vermietung erschwert.

Sorge vor Konflikten mit Mietern

Wenn Eigentümer*innen angeben, dass sie sich grundsätzlich vorstellen können, Wohnraum innerhalb ihres Hauses oder ihrer Wohnung vermieten zu wollen, warum vermieten sie dann nicht bereits? Die Hindernisse und Bedenken bei der Aufnahme von Mieter*innen im Eigentum sind vielfältig.

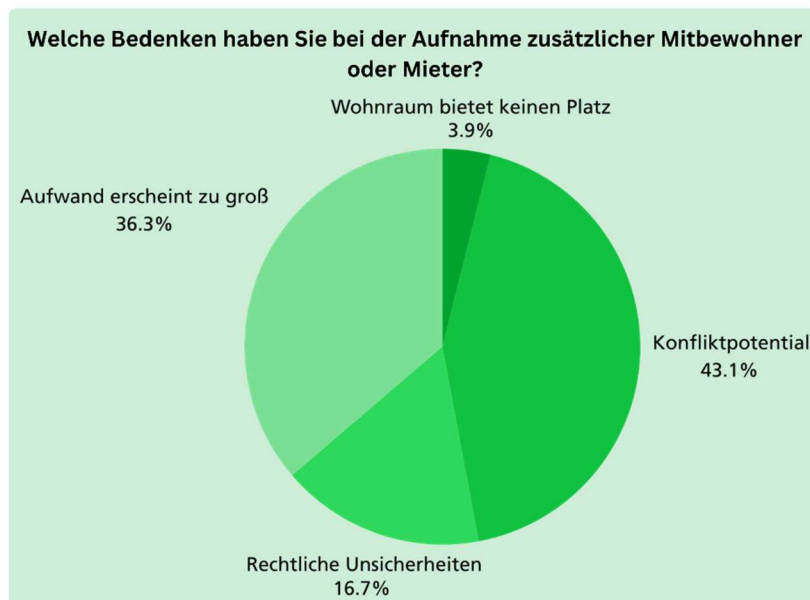


Abbildung 6: Welche Bedenken haben Sie bei der Aufnahme von Mitbewohnern oder Mietern?

Die größten Bedenken bei der Vermietung einer Einliegerwohnung/Aufnahme von Mitbewohnern betreffen mögliche zwischenmenschlicher Konflikte; mehr als ein Drittel gab dies an (43 %).

Besorgnis besteht auch wegen möglicher Mietnomaden (15 %) und wegen der langfristigen Bindung durch einen Mietvertrag. Die rechtlichen Unsicherheiten bei Mietverträgen und Verwaltung sind allgemein hoch. Hier fehlt Handlungswissen. Besorgt zeigten sich die Teilnehmenden auch wegen des „Reparations- und Erhaltungsaufwands“, einer möglicherweise „unsachgemäßen Nutzung“ oder einer „extremen Abnutzung“ des Wohnraums.

Umbau nötig?

Die Vermietung von Einliegerwohnungen ist die beliebteste Form der Vermietung bei selbstnutzenden Wohneigentümern. 41 % der Befragten bevorzugen diese Möglichkeit, um unbewohnten Wohnraum zu nutzen. Von diesen gaben 70 % an, dass dafür ein Umbau nötig sei. Wesentlicher Vorteil einer Einliegerwohnung ist die räumliche Trennung, die den Hausbesitzern eine weitgehende Wahrung ihrer Privatsphäre ermöglicht.

Die bauliche Abtrennung zusätzlichen Wohnraums finden vermietungswillige Eigentümerinnen und Eigentümer sowohl zeitlich als auch finanziell herausfordernd. Befürchtet wird, dass insbesondere

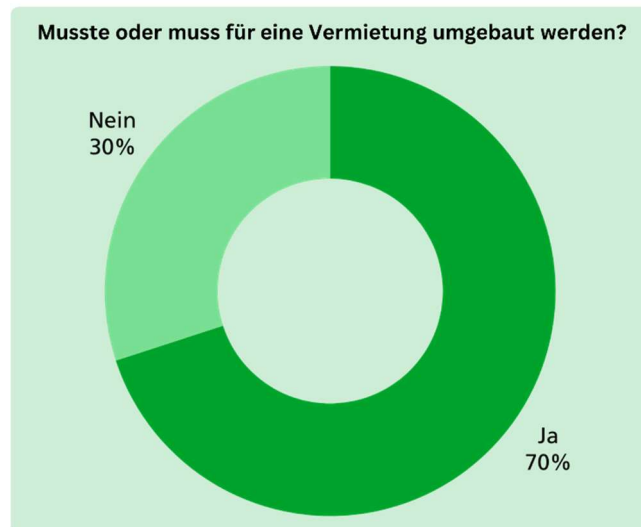


Abbildung 7: Musste oder muss für eine Vermietung umgebaut werden?

finanzielle Probleme und bürokratische Hürden den Umbauprozess erschweren.

Ältere Menschen haben vielfach keinen Zugang mehr zu Krediten. Zudem ist der organisatorische Aufwand eines Umbaus erheblich, die Koordination verschiedener Handwerker und Dienstleister, die notwendige Planung zur Einhaltung von Bauvorschriften/Sicherheitsstandards sowie die bürokratischen Hürden. Mehr als ein Drittel der Befragten (36 %) gab an, dass ihnen dieser Aufwand zu groß ist und ihre finanziellen Mittel nicht ausreichen.

Wohnraumteilen: eine unbeliebte Option?

Im Vergleich zur Vermietung von Einliegerwohnungen (53 %) ist es für etwas weniger Eigentümer*innen interessant, Menschen in den eigenen Wohnraum aufzunehmen, indem sie einzelne Zimmer/Etagen untervermieten: 21 %, also fast ein Viertel, kann sich dies vorstellen.

Programme wie „Wohnen gegen Hilfe“ sind wenig bekannt. Nur 9 % der Befragten konnten mit dem Begriff etwas anfangen. Da jedoch 15 % der Befragten Interesse an zusätzlicher Gesellschaft im Wohnraum bekundeten, könnte das Programm Potential bieten. Bei „Wohnen gegen Hilfe“ bieten Hausbesitzer preisgünstig Wohnraum für Studierende oder junge Berufstätige an, die ihnen im Gegenzug bei Alltagsaufgaben wie Einkaufen, Gartenarbeit oder Haushaltsführung helfen. Diese Art der Vermietung dient Wohneigentümer*innen weniger als Einnahmequelle, sondern vielmehr der Förderung von sozialer Interaktion und gegenseitiger Unterstützung.

Da das Wissen über diese Form der Vermietung sehr gering ist, wäre eine weitreichende Aufklärung über verschiedene Wege zielführend. Zudem sollte das Programm von professionellen Vermittlungs- und Beratungsstellen unterstützt werden, um sowohl Wohnungsanbieter als auch wohnungssuchende junge Menschen darüber aufzuklären. Regelmäßige Überprüfungen und Feedback-Runden könnten helfen, die Qualität der gegenseitigen Hilfe zu sichern und die Zufriedenheit aller Beteiligten zu erhöhen. Klare Richtlinien und vertragliche Vereinbarungen sind ebenfalls wichtig, um Rechte und Pflichten beider Seiten zu definieren und zu schützen.

Resümee

Gut zwei Drittel der Umfrageteilnehmenden stehen Maßnahmen zur effizienteren Nutzung des Wohnraums skeptisch gegenüber. Konzepte wie Wohnraumteilung, Untervermietung oder der Umzug in kleinere Wohneinheiten kommen für sie nicht infrage. Die größten Bedenken bezogen auf das Teilen von Wohnraum äußern die Teilnehmenden im Hinblick auf den Erhalt der Privatsphäre und auf potentielle Konflikte mit Mietern. Finanzielle und bürokratische Hürden beim Umbau von Wohnraum sowie rechtliche Unsicherheiten sind weitere Hemmnisse.

Insbesondere die Frage nach dem Teilen des eigenen Wohnraums zieht bei vielen Umfrageteilnehmern starke emotionale Antworten nach sich. Für sie symbolisiert das eigene Heim nicht nur ein hart erarbeitetes Eigentum, sondern auch die Erfüllung eines Lebensraums oder Lebensziels. Angesichts dieser tiefgreifenden Bedeutung sollte die politische Kommunikation zum Thema Wohnraumsuffizienz mit besonderem Respekt und Sensibilität erfolgen, um den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.

Knapp ein Drittel der Befragten zeigt sich aufgeschlossen gegenüber der effizienteren Nutzung seines Wohnraums: Davon sind 41 % bereit, wenig genutzten Wohnraum zu vermieten. 36 % der über 60-Jährigen würden es in Betracht ziehen, durch Umzug oder Wohnungstausch ihre Wohnfläche zu verkleinern, was neuen Wohnraum für andere schafft. Um dieses Potential voll auszuschöpfen, bedarf es gezielter politischer Maßnahmen.

Folgende Maßnahmen könnten hierfür idealerweise in Kombination in Betracht kommen:

Informationskampagnen, die sich darauf konzentrieren, über Wohnformen aufzuklären, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind, einschließlich barrierearmer und altersgerechter Optionen, könnten die Bereitschaft bei Wohneigentümern erhöhen, andere Wohnformen in Betracht zu ziehen. Zudem ist es wichtig, das Bewusstsein für die Vorteile zu schärfen, die die Vermietung ungenutzter Wohnflächen im eigenen Haus bietet. Hierbei sollten auch die rechtlichen Rahmenbedingungen, Möglichkeiten des Wohnraumaustausches und die Vorteile der Wohnraumteilung thematisiert werden.

Die **flächendeckende Einführung von erweiterten Wohnberatungsstellen** könnte einen entscheidenden Beitrag zur Überwindung von Hindernissen bei der Wohnraummobilisierung leisten, die häufig durch fehlendes Handlungswissen entstehen. Diese Beratungsstellen könnten ein breites Spektrum an Dienstleistungen anbieten:

- Informationen und Beratung rund um die Themen Vermietung und Umzug, einschließlich rechtlicher, sozialer, energetischer und praktischer Aspekte
- Beratung zum Wohnraumumbau inklusive baurechtlicher und baulicher Aspekte
- Vermittlung von geeignetem Wohnraum in unmittelbarer Nähe oder von passenden Mietern
- Koordination und Begleitung von Teilnehmenden im Programm „Wohnen gegen Hilfe“, das Wohnraum gegen Unterstützung im Alltag bietet
- Unterstützung bei der Planung und Durchführung von Umzügen älterer Menschen, die zum Wohnungstausch bereit sind

Eine weitere, kostengünstig zu realisierende Möglichkeit zu Information, Beratung und Vermittlung wäre die **Schaffung von digitalen Angeboten**: Apps und Onlineangebote, die den Vermietungsprozess vereinfachen, wie automatisierte Mietzahlungssysteme, digitale Mietverträge und -abrechnungen, könnten administrative Hürden senken und den Verwaltungsaufwand für vermietende

Hausbesitzer*innen minimieren. Zudem könnte die Schaffung eines Online-Portals hilfreich sein, das als zentrale Informations- und Kommunikationsplattform dient.

Um schnell weiteren Wohnraum zu aktivieren, bietet sich **finanzielle Unterstützung und Flankierung** an:

- **Finanzielle Förderung und steuerliche Anreize für Einliegerwohnungen:** Die Schaffung von Einliegerwohnungen sollte durch gezielte finanzielle Förderprogramme und steuerliche Vorteile unterstützt werden. Diese Maßnahmen können Hausbesitzern als Anreiz dienen, ungenutzte Räume in vermietbare Einheiten umzuwandeln. Die Förderung sollte unabhängig davon erfolgen, ob weitere Sanierungen am Haus zur Steigerung der Energieeffizienz durchgeführt werden.
- **Finanzielle Förderung zur Verbesserung des Wohnangebots für Senioren:** Umbauten, die zusätzliche seniorengerechte Wohnfläche schaffen oder bestehende Räume altersgerecht und barrierearm gestalten, sollten durch Förderzuschüsse und vergünstigte Kredite unterstützt werden bzw. entsprechende Fördertöpfe verstetigt werden. Ebenso sollten Projekte und Initiativen wie Mehrgenerationenwohnen und andere gemeinschaftliche Wohnformen weiter unterstützt werden.
- **Erleichterungen bei Umzügen:** Förderprogramme, die speziell darauf ausgerichtet sind, den Umzug in kleinere, den jeweiligen Lebensumständen angepasste Wohnungen finanziell zu erleichtern, sind ebenfalls von großer Bedeutung. Diese Programme könnten nicht nur direkte Zuschüsse für Umzugskosten umfassen, sondern auch Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum bieten.
- Insgesamt muss sichergestellt werden, dass solche **Förderkredite auch für ältere Menschen** uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Abzulehnen sind hingegen ordnungsrechtliche Maßnahmen wie eine Sanktionierung durch Überkonsumsteuer bei einer zu großen Wohnraumfläche je Person oder Belegungsvorschriften von Immobilien. Diese Maßnahmen würden einen hohen Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentum bedeuten sowie zu einer hohen Ablehnung in der Bevölkerung führen.

Die Schaffung von Wohnraum im Gebäudebestand muss vereinfacht werden. Vermietende Eigentümer*innen sind nicht mit professionellen Investoren zu vergleichen. Ihnen muss die Schaffung von Wohnraum im Bestand leichtgemacht werden. Um z.B. den Umbau zur Schaffung von Wohnraum insbesondere von Einliegerwohnungen zu erleichtern, könnte eine **Vereinfachung bestimmter Baunormen** in Betracht gezogen werden, soweit diese landesspezifisch noch nicht bestehen und sicherheits- und umwelttechnisch vertretbar sind. Ebenso könnten weniger strenge Anforderungen an die Parkplatzschaffung oder an die Mindestgröße von Wohnungen gelten, wenn dadurch der Bau von Einliegerwohnungen gefördert wird. Baugenehmigungsverfahren müssen bürgernah, unkompliziert und zügig gestaltet werden.

Die Bereitschaft, ungenutzten Wohnraum freizugeben, hängt stark von den individuellen Lebensumständen der Menschen mit Haus oder Wohnung ab. Wenn man die Befragten, die prinzipiell zu einer Untervermietung oder einem Wohnungstausch bereit wären, auf die 16,5 Millionen Eigentümerhaushalte in Deutschland (Mikrozensus 2022) hochrechnet, dann ergibt sich eine ungefähre Anzahl von 5,3 Millionen Haushalten, die durch eine effizientere Wohnraumnutzung den Wohnungsmarkt entlasten könnten.

Allerdings haben die Teilnehmenden auch verschiedene Hindernisse benannt, die gegen einen Wohnraumtausch, -teilung oder Umzug sprechen könnten, beispielsweise finanzielle Einschränkungen, wenig Alternativwohnraum, emotionale Faktoren und mangelndes Wissen über Handlungsmöglichkeiten. Wenn man hypothetisch davon ausgeht, dass 80 % der Menschen diese Hindernisse nicht überwinden können, bleiben etwa 1.056.000 Wohneigentümer-Haushalte übrig, die langfristig Wohnraum zur Verfügung stellen könnten.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die Thematik der effizienteren Nutzung von Wohnraum sowohl auf Zustimmung als auch auf Widerstände in der Bevölkerung trifft. Die Herausforderungen in diesem Bereich sind vielschichtig und verlangen nach einer differenzierten Herangehensweise. Es ist unerlässlich, dass politische Entscheidungsträger Maßnahmen entwickeln, die sowohl die Bedenken der Menschen respektieren, als auch innovative Lösungen zur Schaffung und Nutzung von Wohnraum fördern. Dazu gehört auch, die Vorteile einer solchen Nutzung klar zu kommunizieren und gleichzeitig genügend Unterstützung für diejenigen anzubieten, die bereit sind, neue Wohnformen zu erproben. Nur durch ein ausgewogenes Zusammenspiel von Aufklärung, finanziellen Anreizen und rechtlichen Erleichterungen kann eine nachhaltige Veränderung im Wohnraumsektor erreicht werden, die letztlich der oder dem Einzelnen wie auch der Gesellschaft insgesamt zugutekommt.

Verband Wohneigentum, Bonn im April 2024

Quellenverzeichnis

Hans-Böckler-Stiftung (2023): Wohnungsnot in Deutschland. <https://www.boeckler.de/de/auf-einen-blick-17945-20782.htm> 10.04.2024

Peter, Lena-Katharina (2022): Ansatzpunkte suffizienten Wohnens im Lebensverlauf von Bewohnerinnen und Bewohnern in Deutschland. Eine Sekundäranalyse der Lebensräume – Bevölkerungsumfrage des BBSR 2012. Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH. Wuppertal. S.15

Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum: Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit. Transcript Verlag. Bielefeld S.103

Franke, Jonathan; Waltersbach, Matthias (2023): Fachbeitrag Baugenehmigungen. Bundesinstitut für Bau,- Stadt- und Raumforschung <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/bautaetigkeit/baugenehmigungen/baugenehmigungen.html> 11.04.2024

FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder: Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022.