

# Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung - Ergebnisse einer standardisierten Befragung

Georg Sunderer, Barbara Birzle-Harder, Immanuel Stieß  
(ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung)

Frankfurt am Main, 10. April 2018

- Telefonische Befragung
- Erhebungsgebiet: 6 Gemeinden im Kreis Steinfurt (Emsdetten, Ibbenbüren, Lengerich, Mettingen, Saerbeck, Wettringen)
- Befragungszeitraum: Januar/Februar 2018
- Fokussierung auf zwei Zielgruppen:
  - ▶ Ältere HausbesitzerInnen
  - ▶ Umzugsinteressierte
- Ermittlung der Stichprobe
  - ▶ Anruf von zufällig generierten Telefonnummern
  - ▶ Screeningfragen, um Zielgruppen zu ermitteln
  - ▶ Weiter mit zielgruppenspezifischem Fragebogenmodul bzw. Beendigung des Interviews, wenn nicht zu den Zielgruppen gehörend

# Auswahlkriterien für die Zielgruppen

## ■ Ältere HausbesitzerInnen

- ▶ Wohnhaft in einem eigenen Haus
- ▶ Person ist älter als 54 Jahre
- ▶ Haushaltsgröße < 3
- ▶ Sofern zweite Person im Haushalt vorhanden, muss diese ebenfalls älter als 54 Jahre sein
- ▶ Person muss mindestens seit 5 Jahren im Haus wohnen

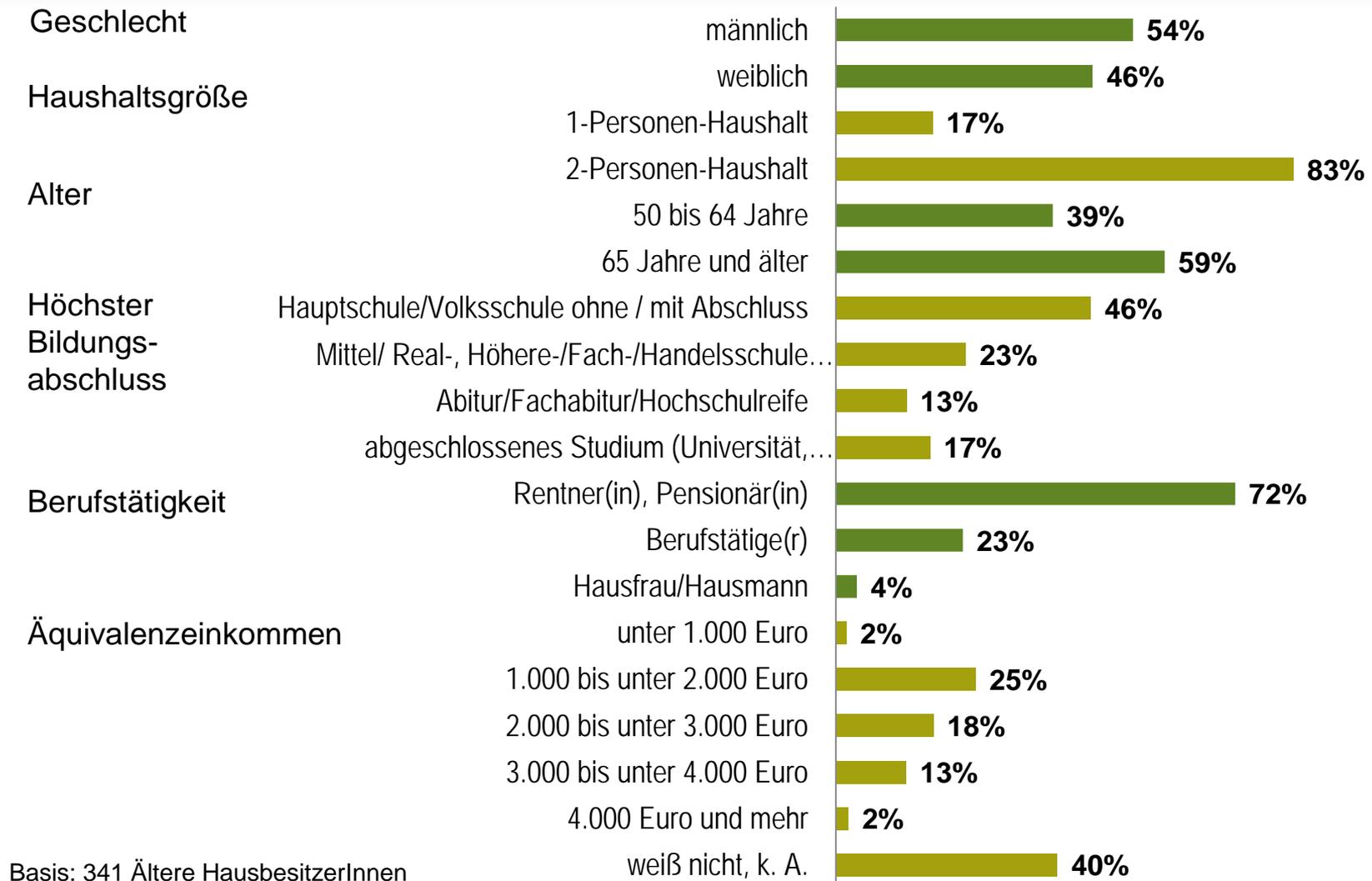
## ■ Umzugsinteressierte

- ▶ Person gehört nicht zur ersten Zielgruppe
- ▶ Person plant in den nächsten 3 Jahren umzuziehen oder kann sich das zumindest vorstellen
- ▶ Älteres bestehendes Haus bzw. Wohnung in einem solchen Haus kommt in Frage
- ▶ Umzug innerhalb des Kreises Steinfurt ist angestrebt bzw. kommt in Betracht

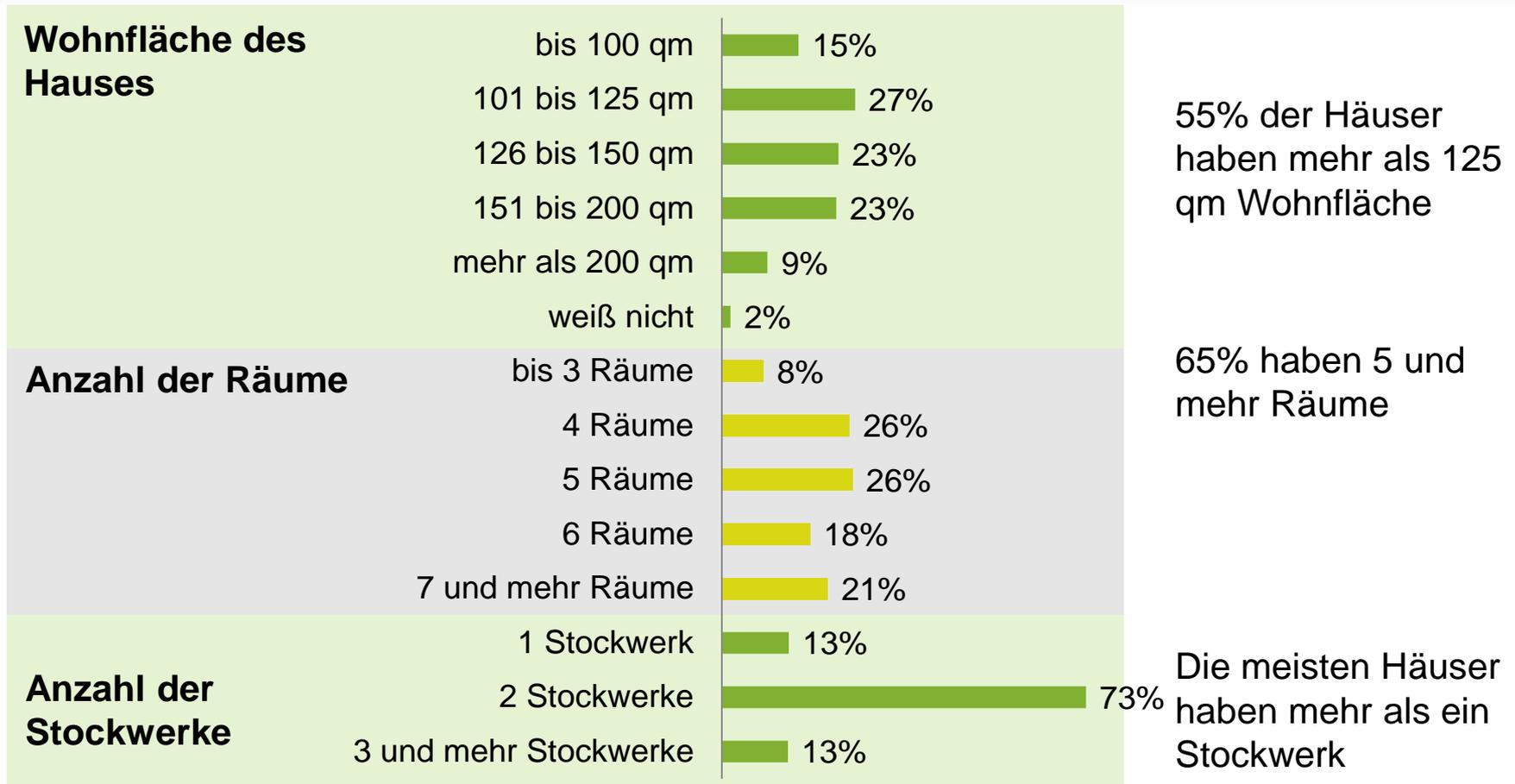
- Gesamtanzahl der Interviews: 1.887
- Davon sind...
  - ▶ 386 Interviews mit älteren HausbesitzerInnen
  - ▶ 172 Interviews mit Umzugsinteressierten
  - ▶ 1.329 Kurzinterviews mit Personen, die zu keiner der beiden Gruppen gehören
- Nachgewichtung der Stichprobe, um soziodemographische Unterschiede bei der Antwortbereitschaft/Erreichbarkeit auszugleichen. Für die Merkmale Alter und Bildung ist eine Angleichung nur teilweise möglich
- Anteil der Zielgruppen verändert sich durch die Gewichtung leicht:
  - ▶ Anteil der älteren HausbesitzerInnen sinkt von 21 % auf 18 % (= 341 Interviews)
  - ▶ Anteil der Umzugsinteressierten erhöht sich von 9 % auf 10 % (= 190 Interviews)
- Im Folgenden beziehen sich alle Anteile/Fallzahlen auf die *gewichtete* Stichprobe!

## Ergebnisse: Ältere HausbesitzerInnen

# Ältere HausbesitzerInnen: Soziodemografie

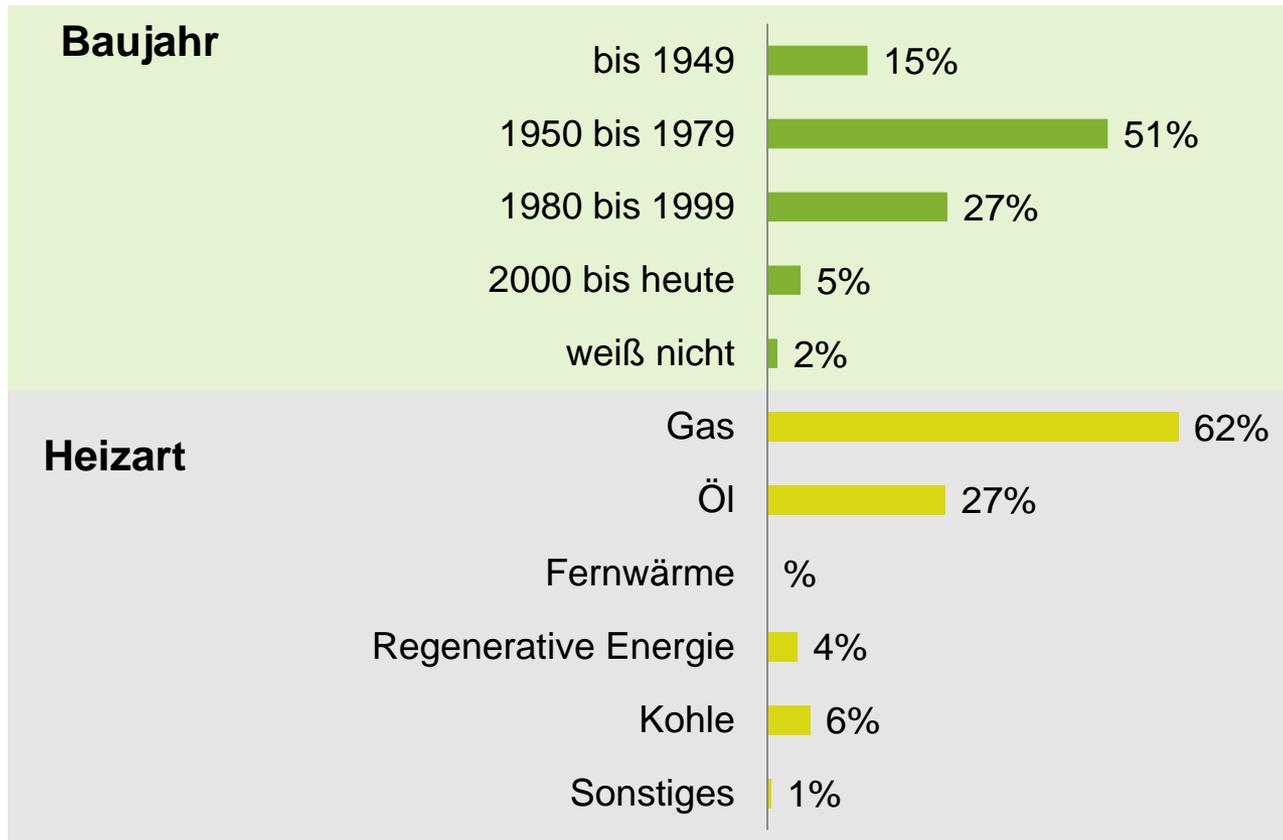


# Ältere HausbesitzerInnen: Wohnsituation



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

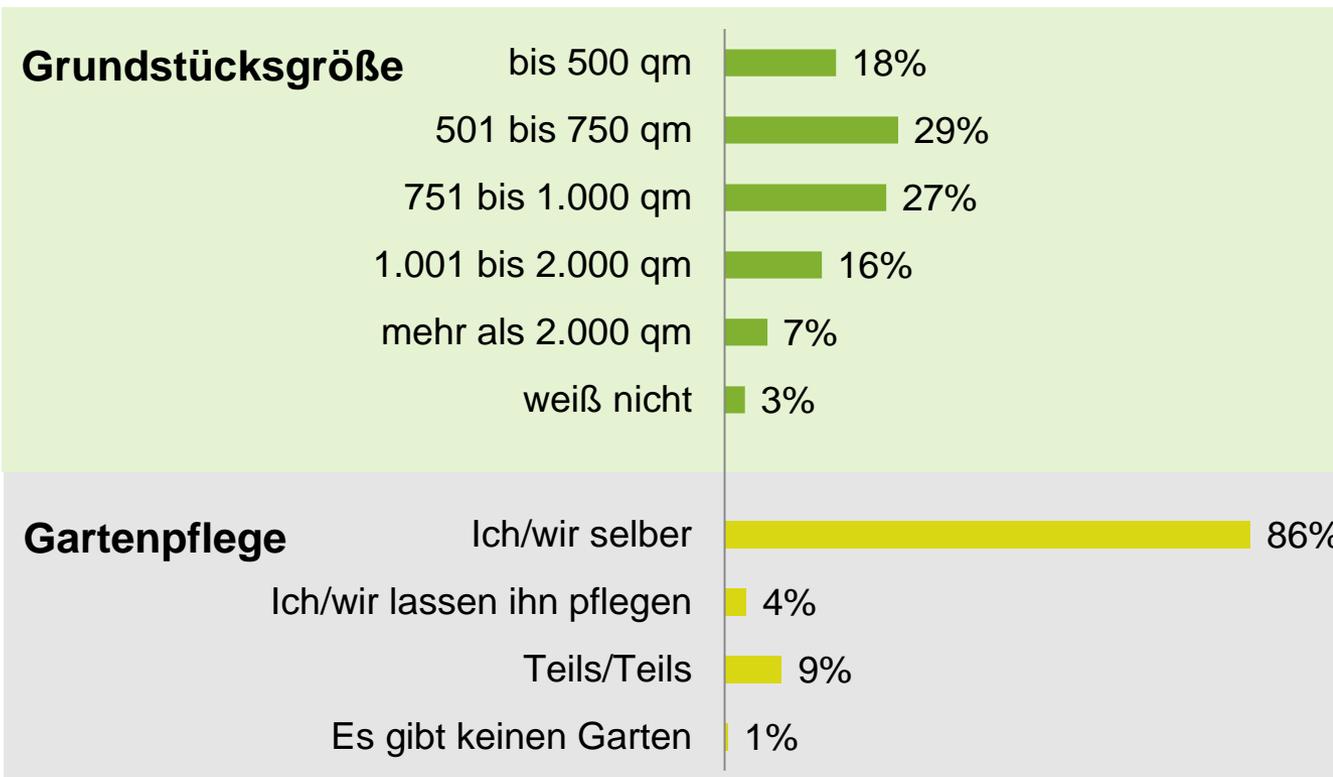
# Ältere HausbesitzerInnen: Wohnsituation



Etwa zwei Drittel der Häuser sind vor 1980 gebaut.

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

# Ältere HausbesitzerInnen: Wohnsituation



So gut wie alle Häuser verfügen über einen Garten.

Die Grundstücke sind relativ groß:

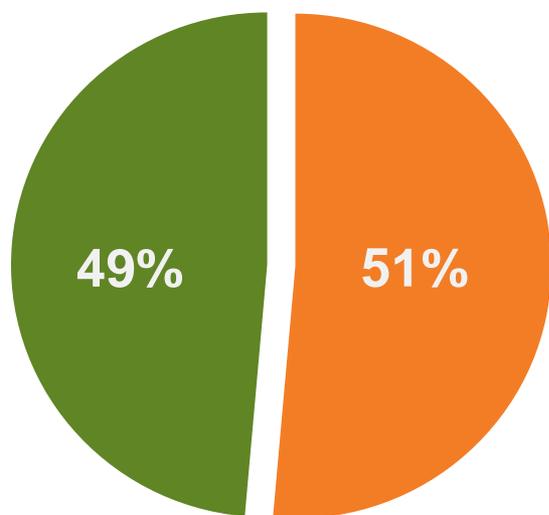
Die Hälfte verfügt über mehr als 750qm.

Die meisten Befragten pflegen ihren Garten selbst.

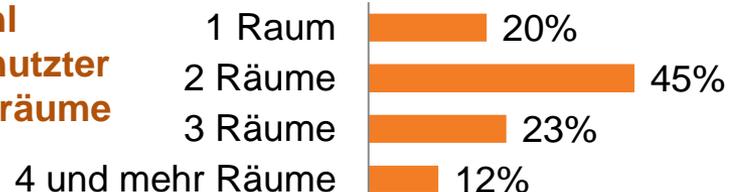
Ein-Personen-Haushalte und über 65-Jährige delegieren die Gartenpflege häufiger.

# Ältere HausbesitzerInnen: Genutzte versus ungenutzte Wohnräume

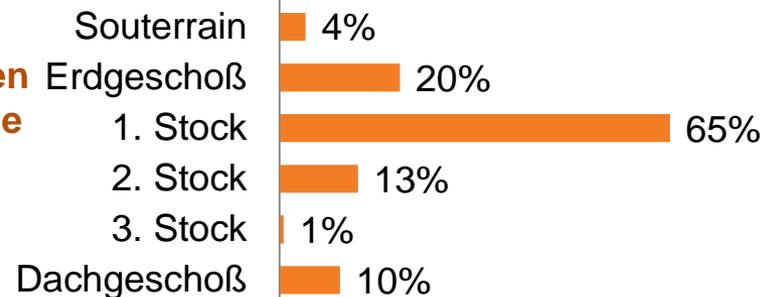
Ungenutzte Wohnräume: **Nein**      Ungenutzte Wohnräume: **Ja**



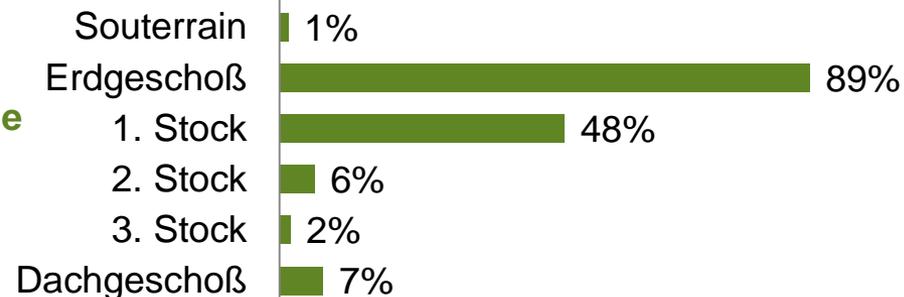
## Anzahl ungenutzter Wohnräume



## Lage der ungenutzten Wohnräume



## Lage der genutzten Wohnräume

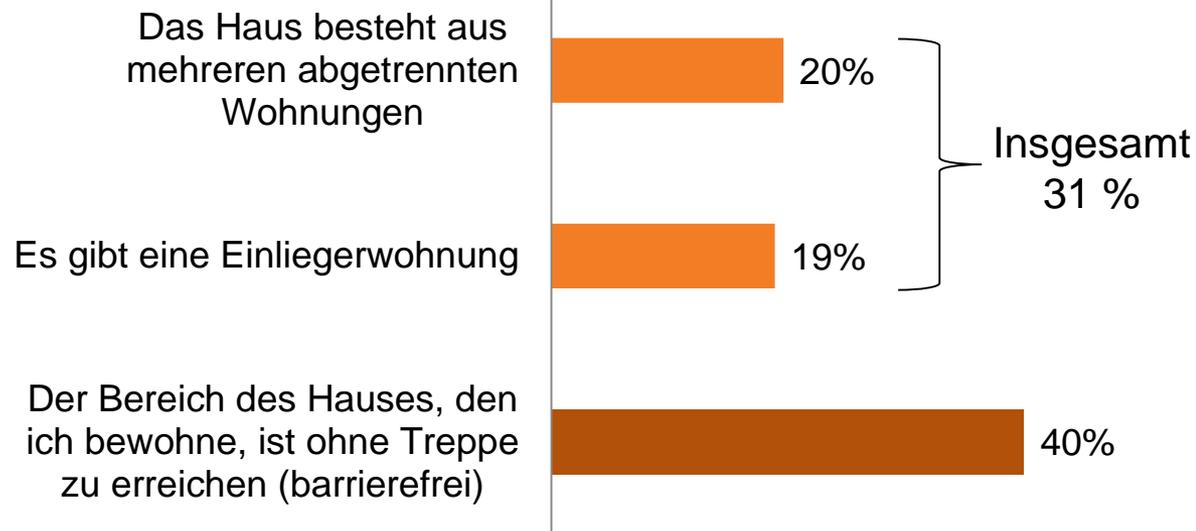
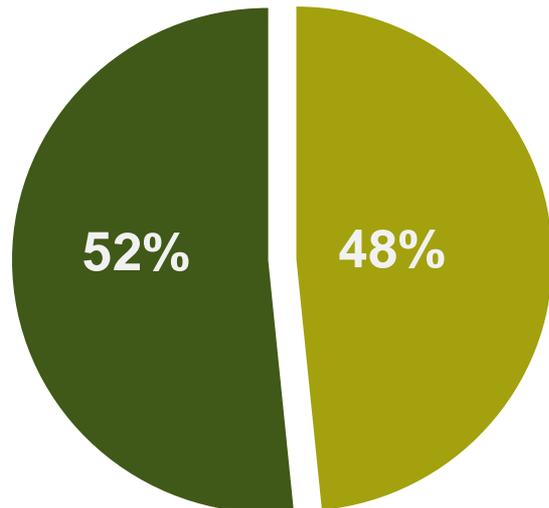


Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen  
175 HH mit ungenutzten Wohnräumen

# Ältere HausbesitzerInnen: Beschaffenheit des Hauses

Das Haus ist offen  
gebaut. Treppe und  
Wohnbereich sind  
nicht getrennt

Es gibt ein von den  
Wohnräumen  
abgeschlossenes  
Treppenhaus



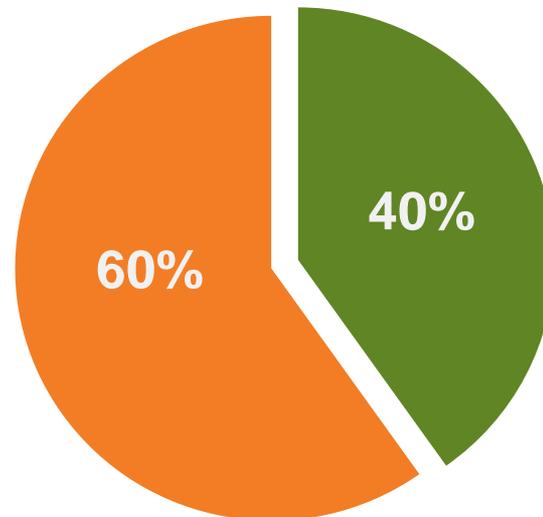
Viele Häuser könnten durch mehrere Haushalte genutzt werden:  
Gut 30 Prozent der Häuser verfügen über eine zweite Wohnung.  
In knapp der Hälfte der Häuser sind Treppe und Wohnbereich getrennt.

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

# Ältere HausbesitzerInnen: Vermietung einer Wohnung

„Haben Sie die Wohnung(en) vermietet?“

Vermietung nein    Vermietung ja

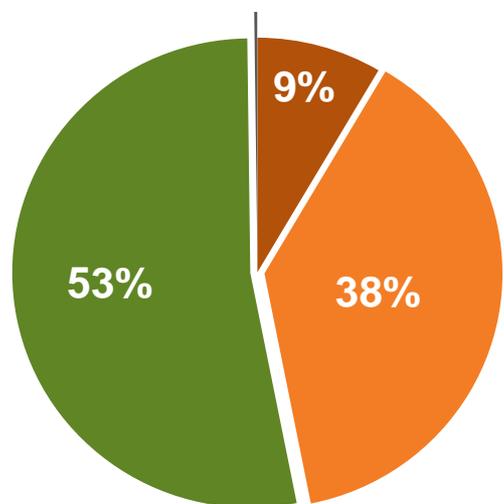


Nur 40 Prozent mit einer zweiten Wohnung im Haus haben diese vermietet.  
**Bezogen auf die Gruppe der älteren HausbesitzerInnen insgesamt liegt das Potenzial für eine Vermietung bei 18 Prozent!**

Basis: 105 – alle mit abgetrennter Wohnung bzw. Einliegerwohnung

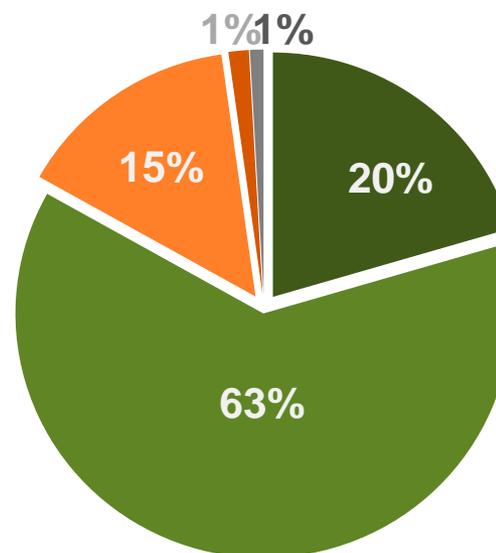
# Ältere HausbesitzerInnen: Subjektive Eignung des Hauses für das Wohnen im Alter

„Wie empfinden Sie die Größe Ihres Hauses?“



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

„Wie gut ist nach Ihrem Empfinden Ihr Haus für ein Leben mit zunehmendem Alter und eventuellen altersbedingten Einschränkungen geeignet?“

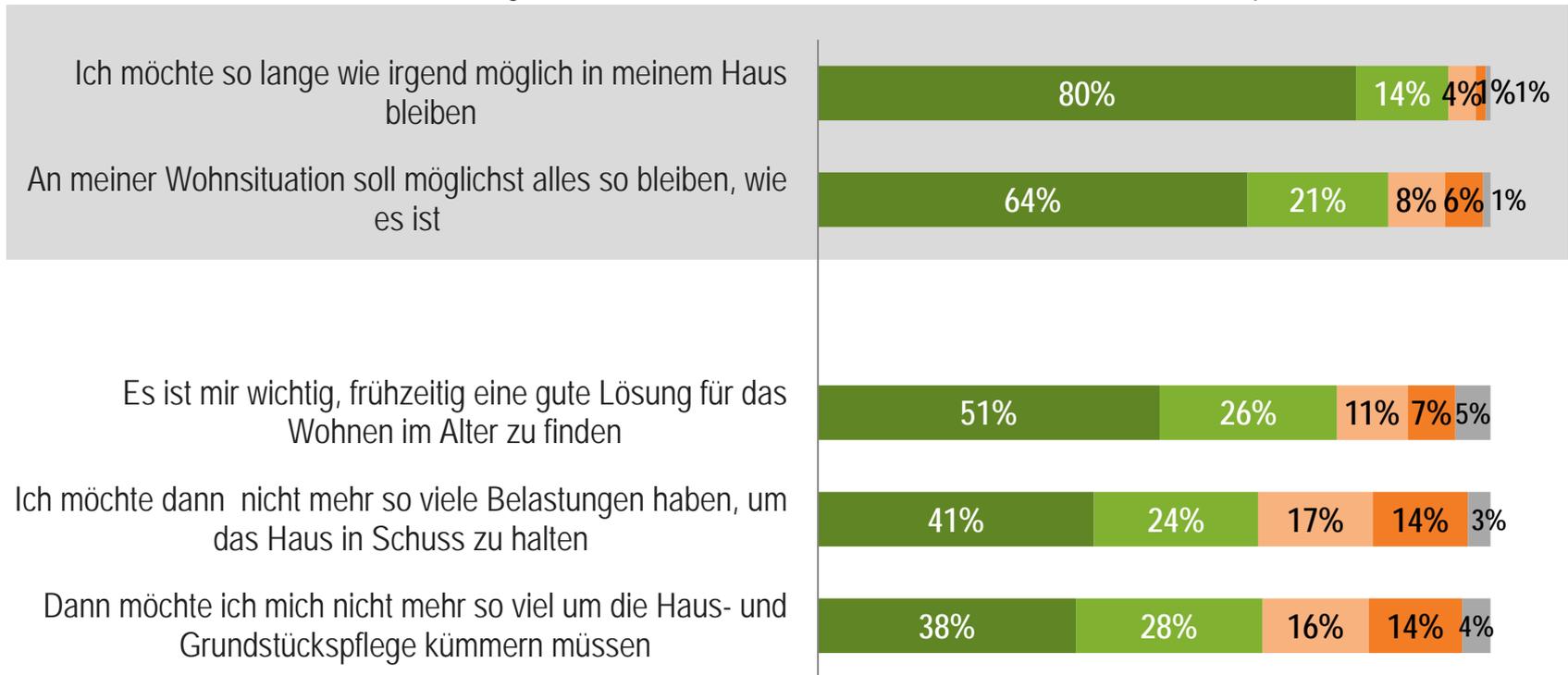


■ sehr gut    ■ gut  
■ schlecht    ■ sehr schlecht  
■ weiß nicht

Fast die Hälfte empfindet das Haus subjektiv als (etwas) zu groß. Aber nur 16 Prozent empfinden das Haus als schlecht geeignet für das Alter.

# Ältere HausbesitzerInnen: Perspektiven für das Leben im Alter

■ trifft voll und ganz zu ■ trifft eher zu ■ trifft eher nicht zu ■ trifft überhaupt nicht zu ■ weiß nicht



Die überwiegende Mehrzahl der HausbesitzerInnen möchte so lange wie möglich im Haus bleiben. Trotzdem ist es für etwa drei Viertel wichtig, frühzeitig über eine Lösung für das Alter nachzudenken. Gewünscht wird v.a. eine Entlastung bei der Pflege von Grundstück und Haus.

# Ältere HausbesitzerInnen: Veränderungsbereitschaft hinsichtlich Wohnsituation

■ trifft voll und ganz zu ■ trifft eher zu ■ trifft eher nicht zu ■ trifft überhaupt nicht zu ■ weiß nicht

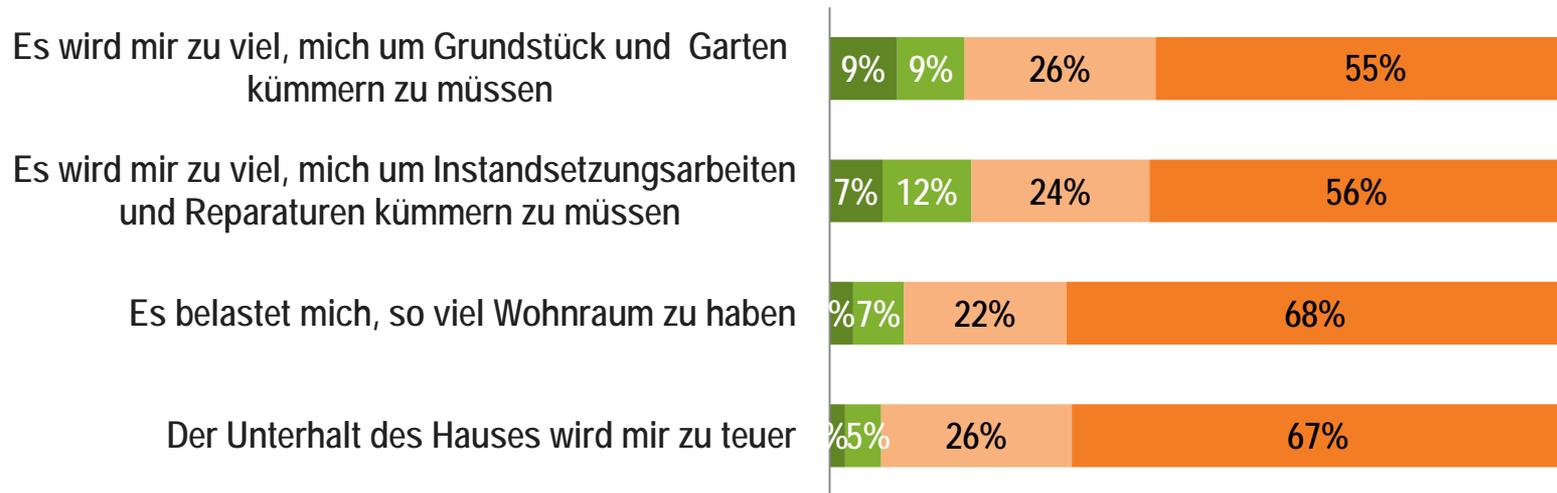


Die Pflege durch eine eigene Pflegekraft im Haus erscheint als attraktivste Option. Aber etwa die Hälfte kann sich vorstellen, **später** in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen.

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

# Ältere HausbesitzerInnen: Aktuelle Situation

■ trifft voll und ganz zu ■ trifft eher zu ■ trifft eher nicht zu ■ trifft überhaupt nicht zu ■ weiß nicht

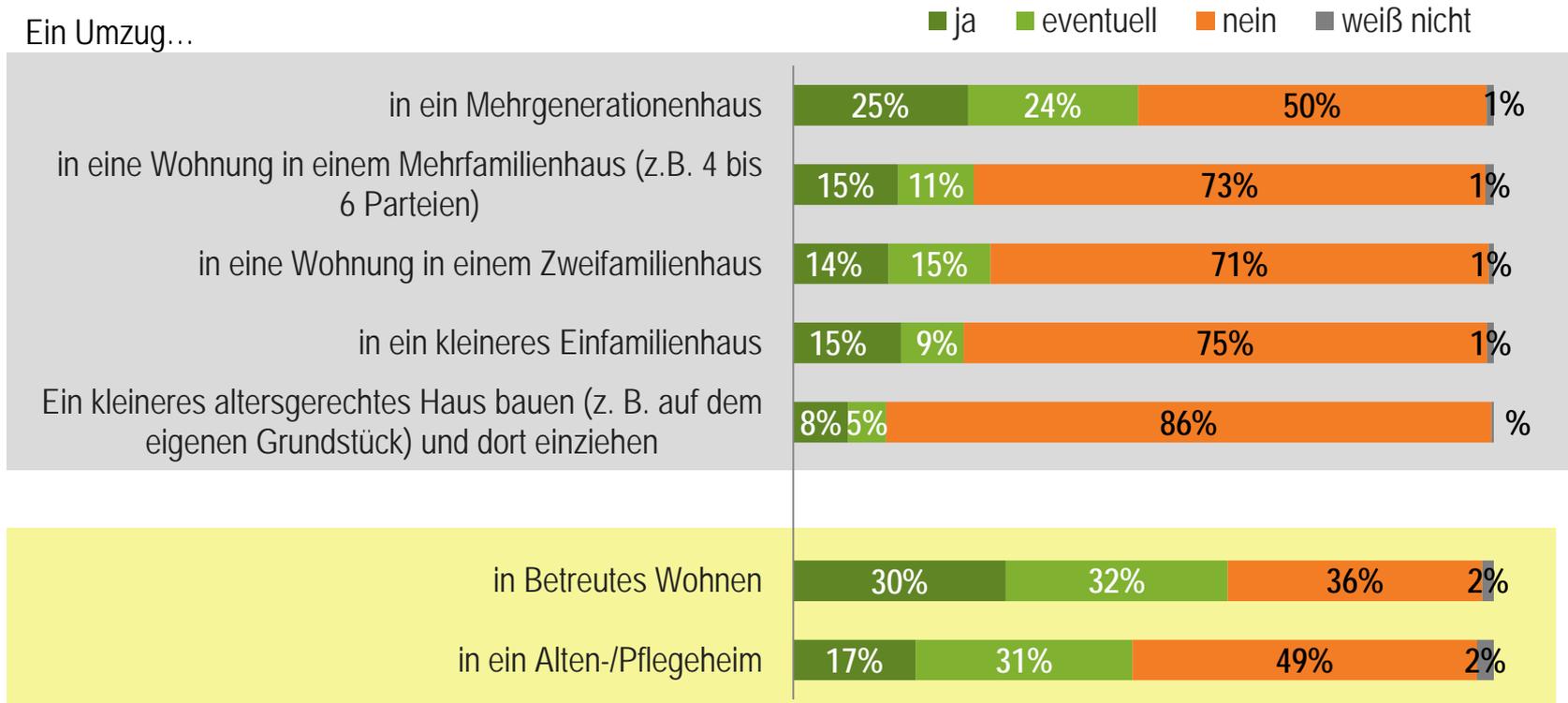


**Aktuell** sind es knapp 20 Prozent der Befragten, für die das Kümmern um Haus und Grundstück eine Belastung ist.

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

# Ältere HausbesitzerInnen: Perspektiven für das Wohnen im Alter

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

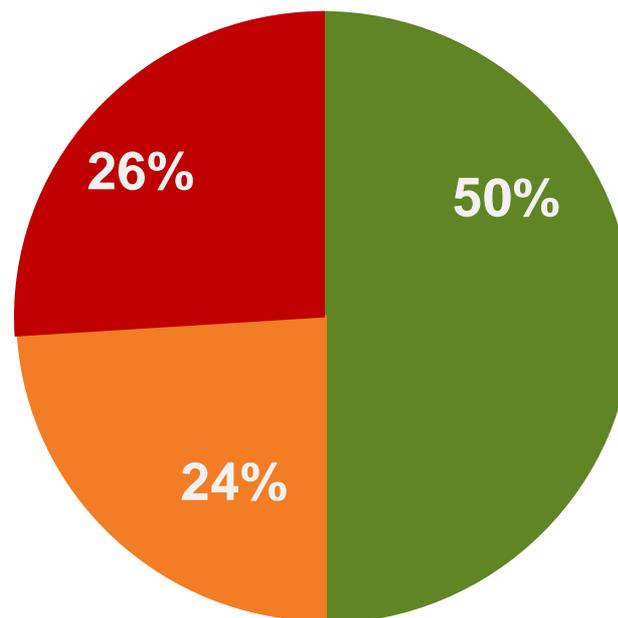


# Ältere HausbesitzerInnen: Perspektiven für das Wohnen im Alter

*Besteht eine grundsätzliche Bereitschaft umzuziehen?*

*(abgeleitet aus allen Antworten zu den abgefragten Umzugsoptionen; Betreutes Wohnen und Pflegeheim ausgenommen)*

■ ja ■ eventuell ■ nein

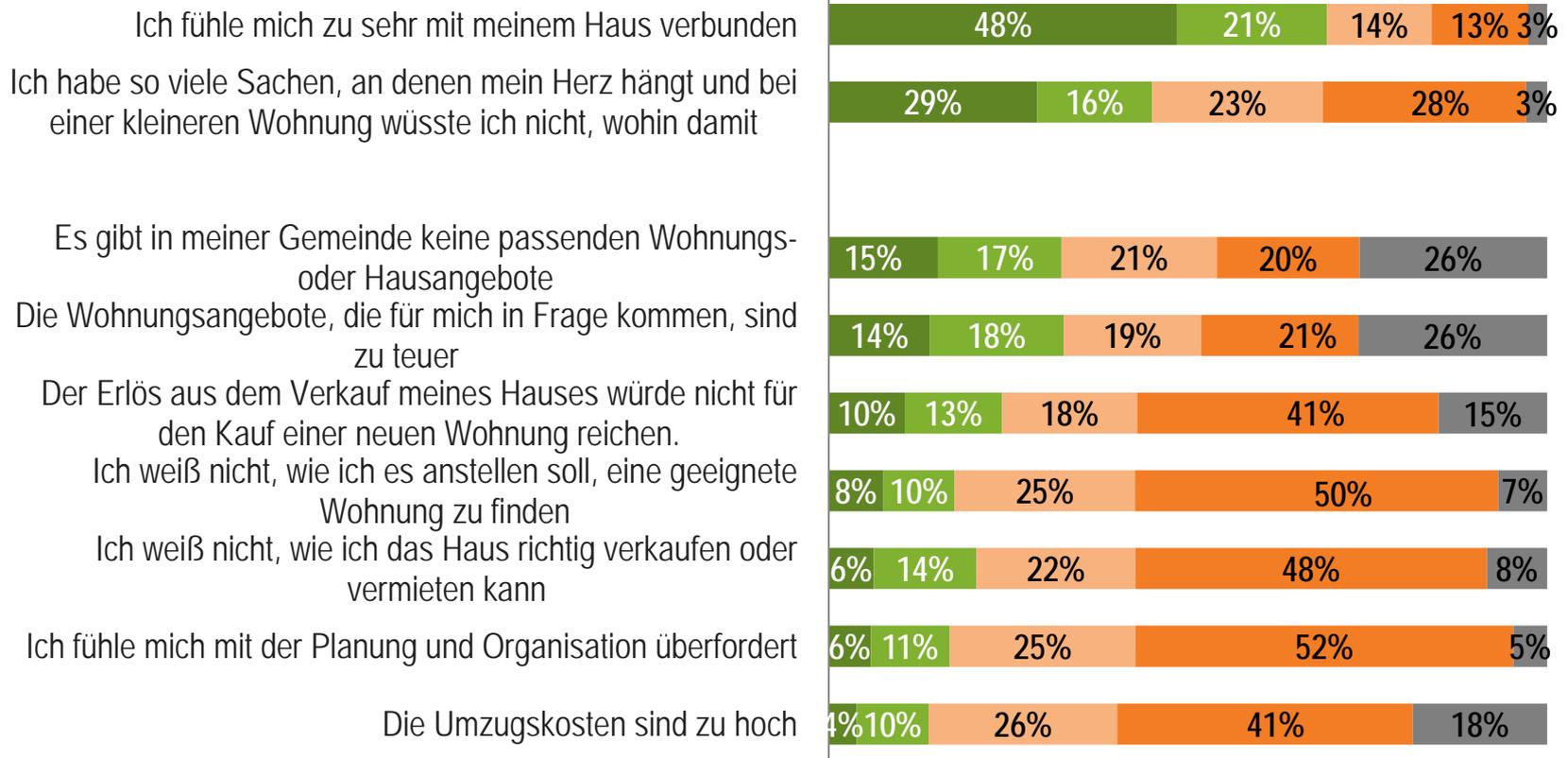


Für drei Viertel der Befragten kommt ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung oder Haus potenziell in Frage. Besonders attraktiv erscheint das gemeinschaftliche Wohnen.

# Ältere HausbesitzerInnen: Bedenken gegen einen Umzug

„Es gibt auch eine ganze Reihe an Bedenken gegen einen Umzug. Inwieweit treffen die folgenden auf Sie zu?“

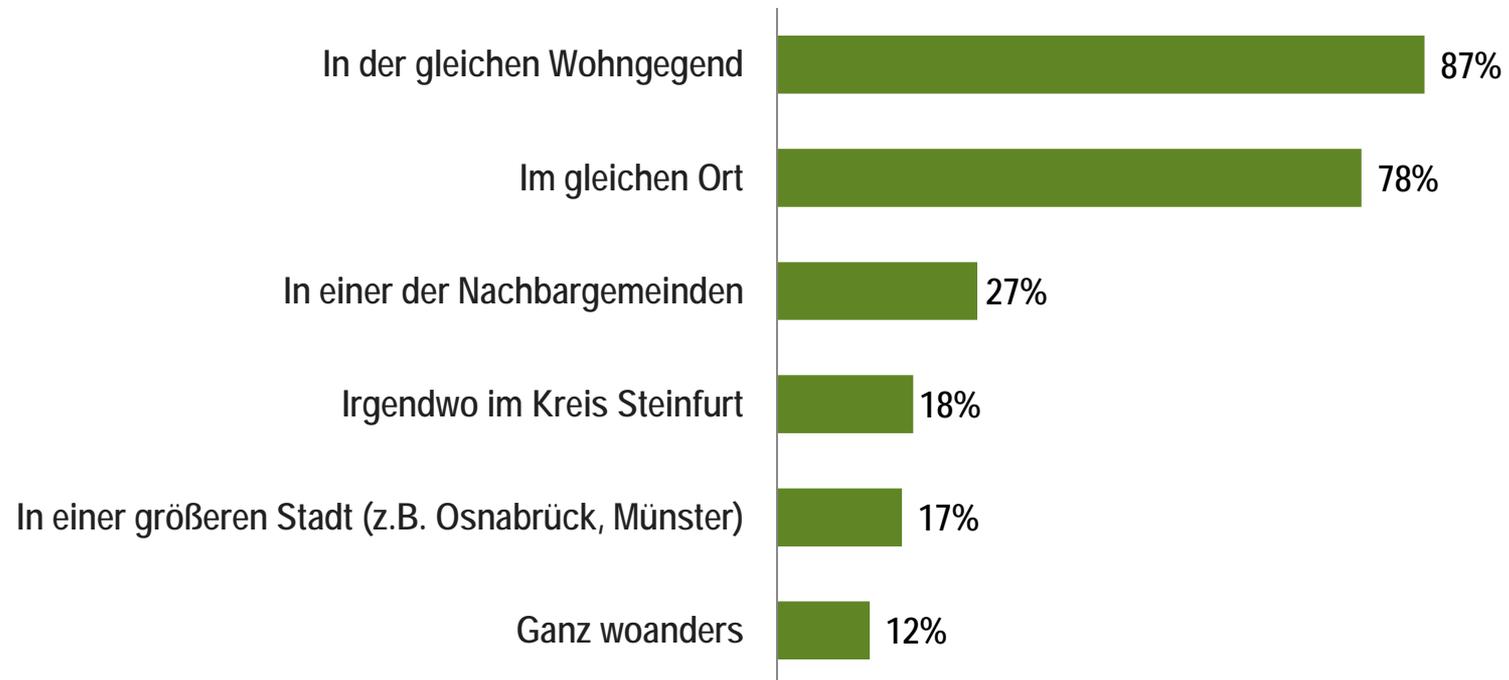
■ trifft voll und ganz zu ■ trifft eher zu ■ trifft eher nicht zu ■ trifft überhaupt nicht zu ■ weiß nicht



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

# Ältere umzugsbereite HausbesitzerInnen: Wünsche an die neue Wohnlage

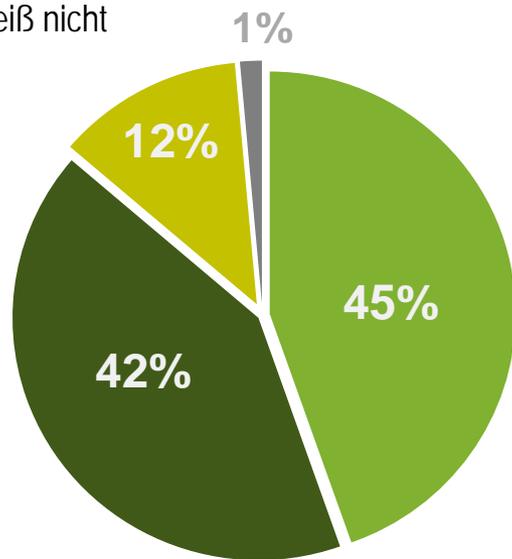
*„Bitte stellen Sie sich vor, Sie würden nach einer altersgerechten Wohnung oder einem Haus suchen: Welche Wohnlage käme für Sie in Frage?“*



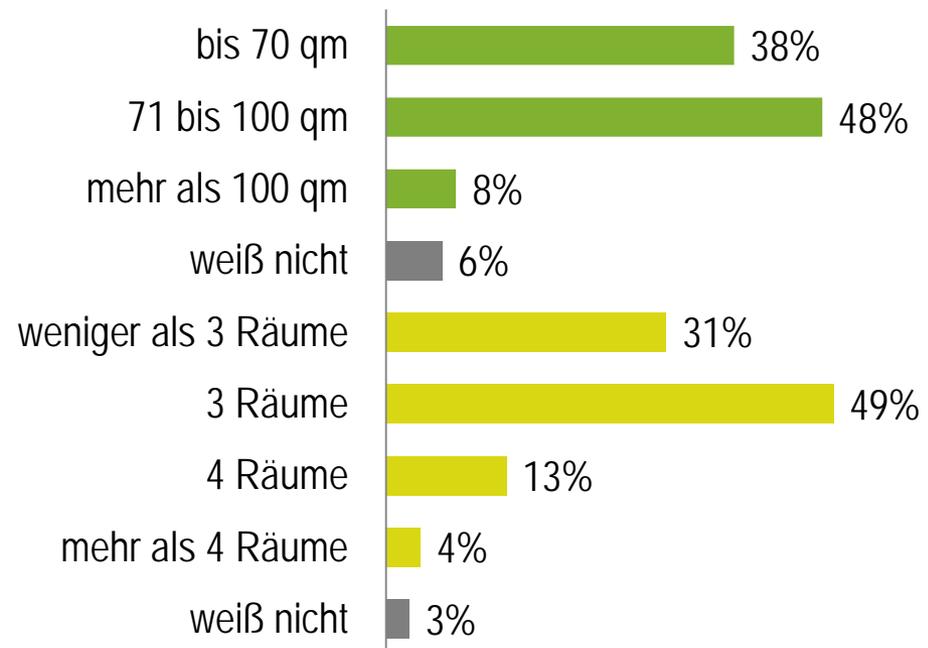
Basis: 251: alle für die ein Umzug sicher oder eventuell in Frage kommt, Betreutes Wohnen und Alten/Pflegeheim ausgenommen

# Ältere umzugsbereite HausbesitzerInnen: Optionen für eine altersgerechte Wohnung

- im Eigentum
- beide Möglichkeiten kommen gleichermaßen in Frage
- zur Miete wohnen
- weiß nicht



*"Wie viele Quadratmeter / Räume sollte die altersgerechte Wohnung bzw. das Haus in etwa haben?"*

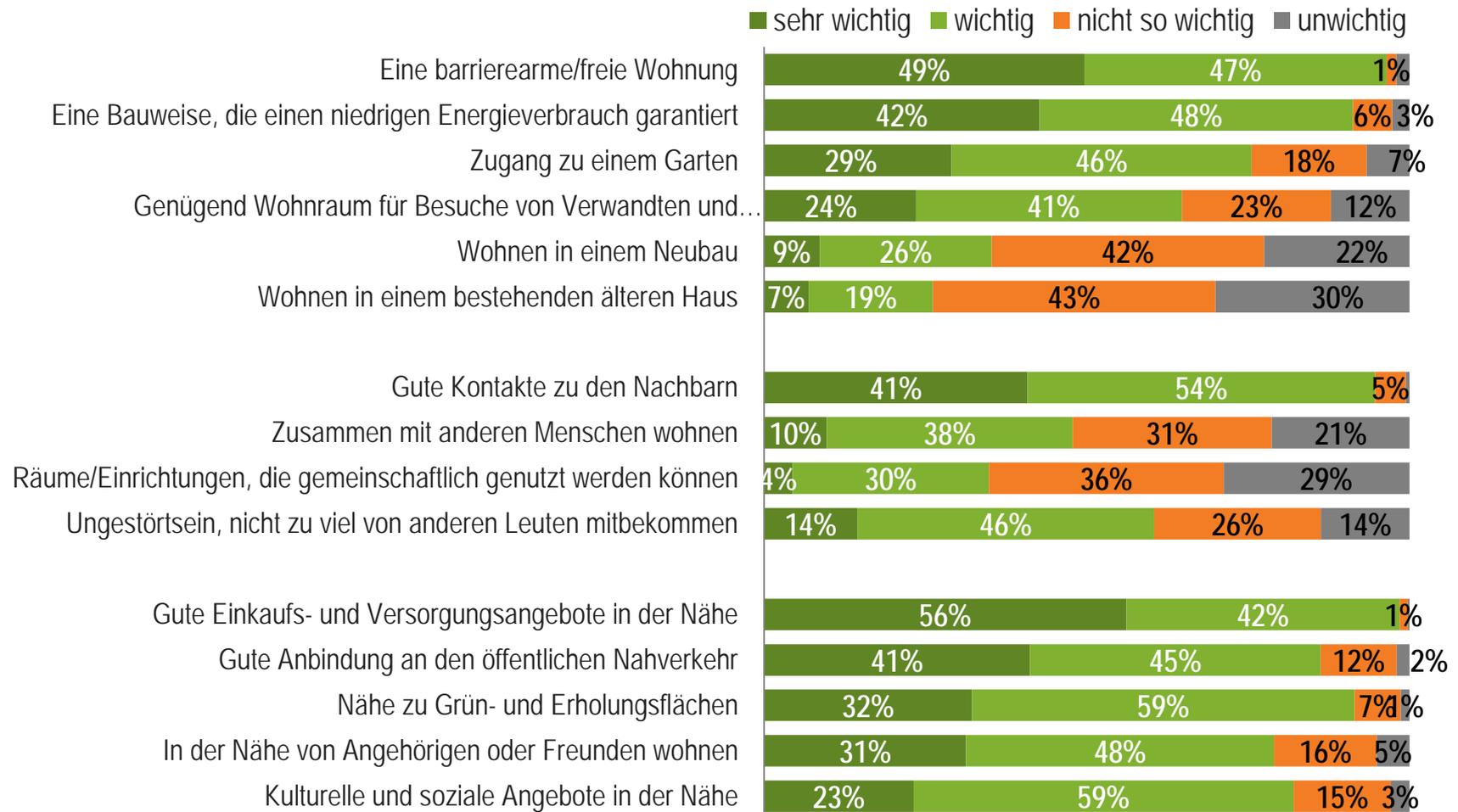


**Große Differenz zwischen der aktuellen Wohnfläche und der gewünschten Wohnfläche: erhebliche Verkleinerung!**

Basis: 251: alle für die ein Umzug sicher oder eventuell in Frage kommt, Betreutes Wohnen und Alten/Pflegeheim ausgenommen

# Ältere umzugsbereite HausbesitzerInnen: Ansprüche an eine altersgerechte Wohnung

„Wie wichtig sind Ihnen folgende Voraussetzungen für eine altersgerechte Wohnung?“



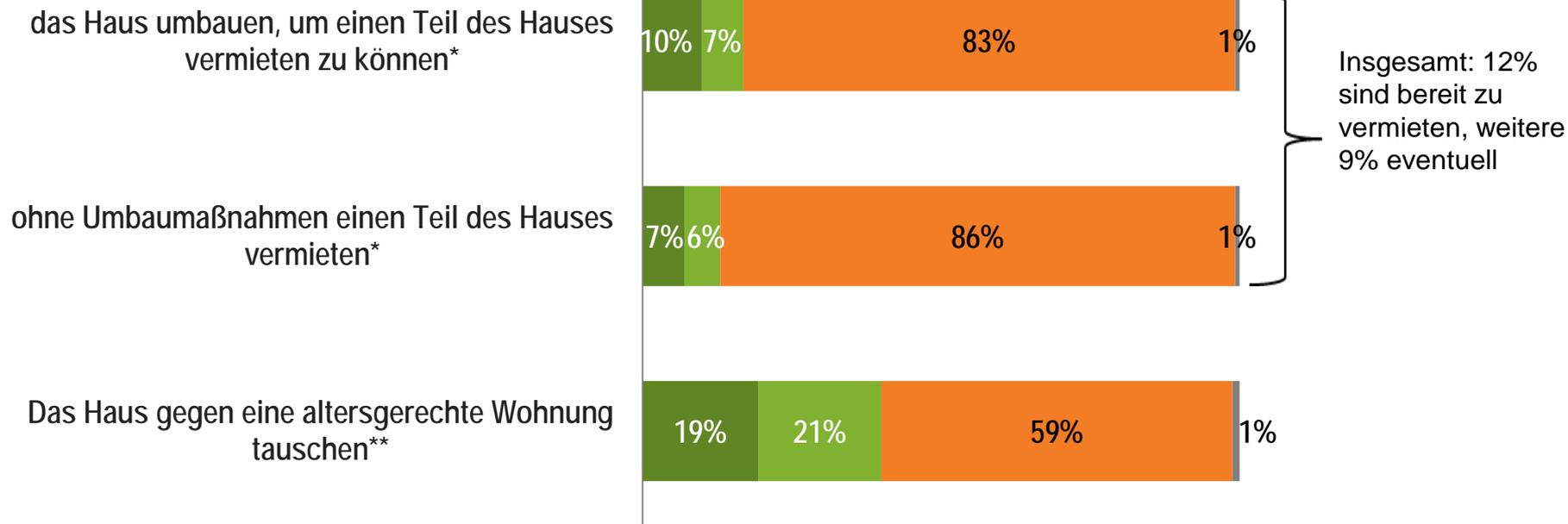
Basis: 251: alle für die ein Umzug sicher oder eventuell in Frage kommt, Betreutes Wohnen und Alten/Pflegeheim ausgenommen

# Ältere HausbesitzerInnen: Perspektive Vermietung / Umbau

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

Im eigenen Haus bleiben und ...

■ ja ■ eventuell ■ nein ■ weiß nicht

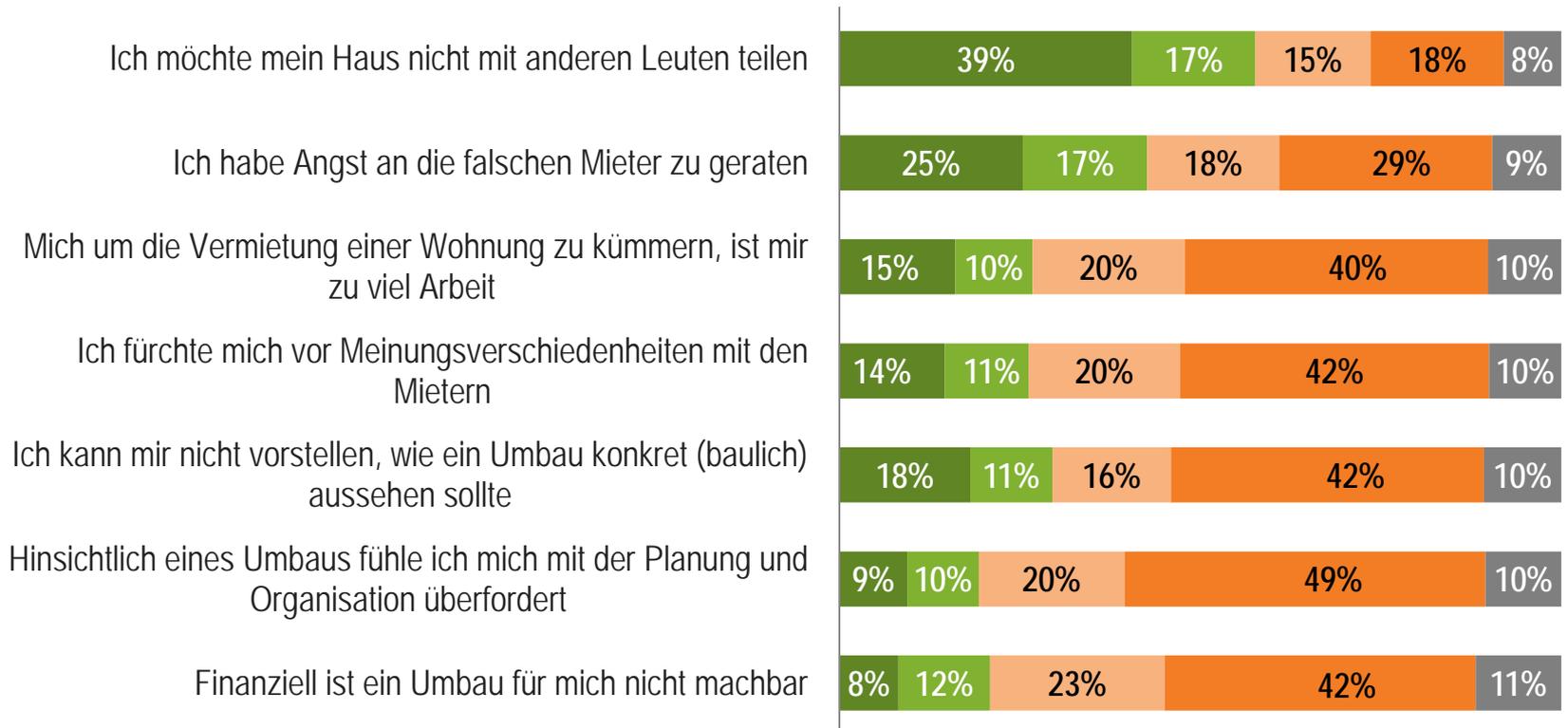


Basis: \*299 Ältere HausbesitzerInnen, die bislang nicht vermieten; \*\*Alle 341 älteren HausbesitzerInnen

# Ältere HausbesitzerInnen: Barrieren gegenüber Vermietung / Umbau

„Und inwieweit treffen folgende Bedenken bezüglich Vermietung und eventuellem Umbau auf Sie zu?“

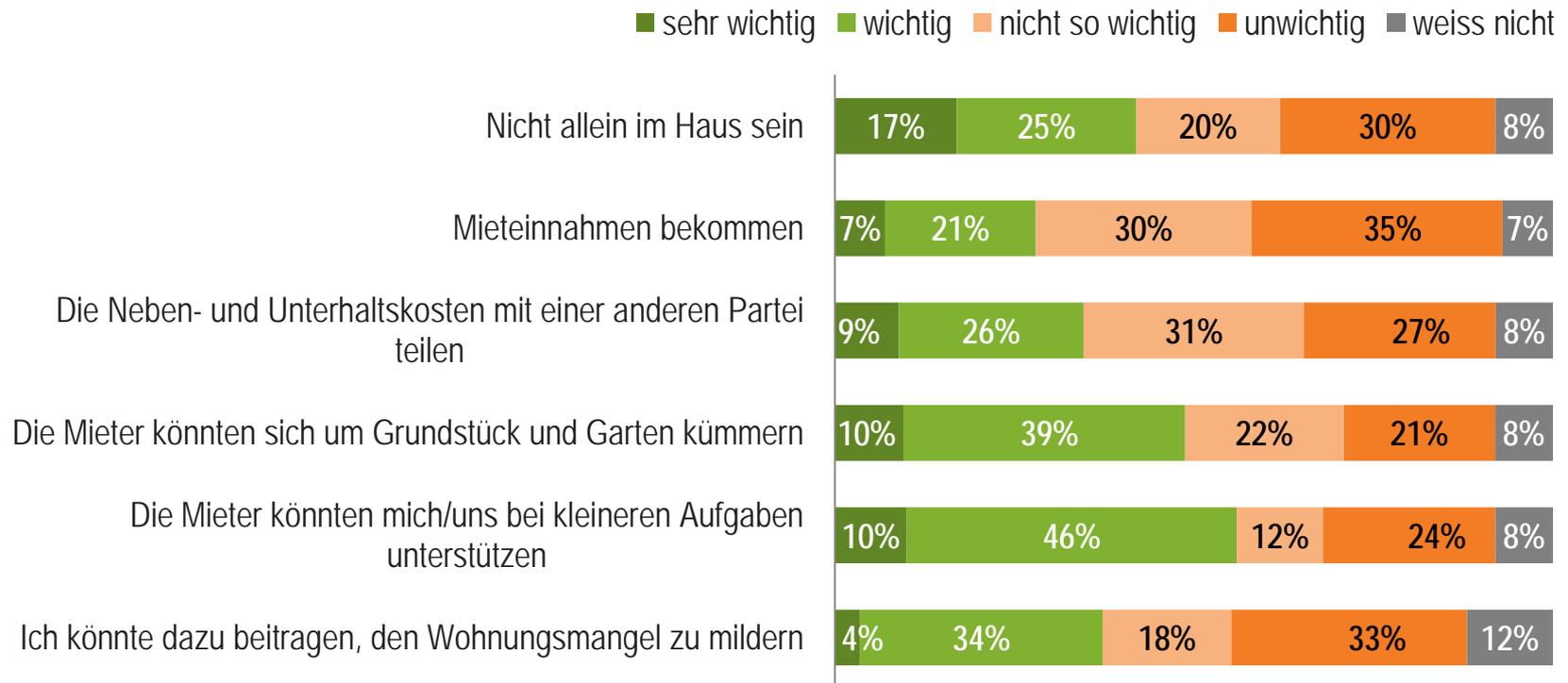
■ trifft voll und ganz zu ■ trifft eher zu ■ trifft eher nicht zu ■ trifft überhaupt nicht zu ■ weiß nicht



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

# Ältere vermietungsbereite HausbesitzerInnen: Positive Effekte der Vermietung

„Und wie ist das bezüglich einer Vermietung und eines eventuellen Umbaus Ihres Hauses.  
Wie wichtig wären Ihnen die folgenden Effekte?“

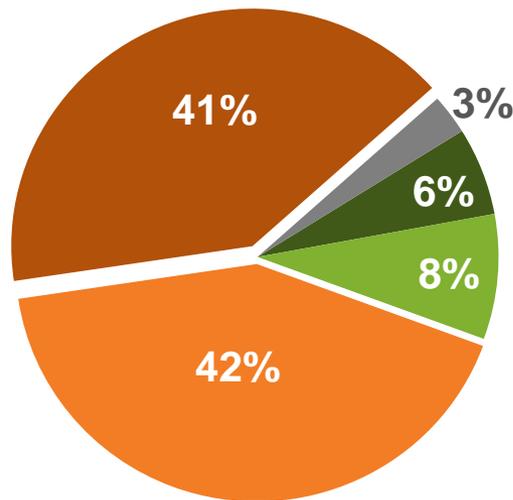


Basis: 62 alle mit Bereitschaft zu Vermietung und noch nicht vermieten

# Ältere HausbesitzerInnen: Änderung der Wohnsituation

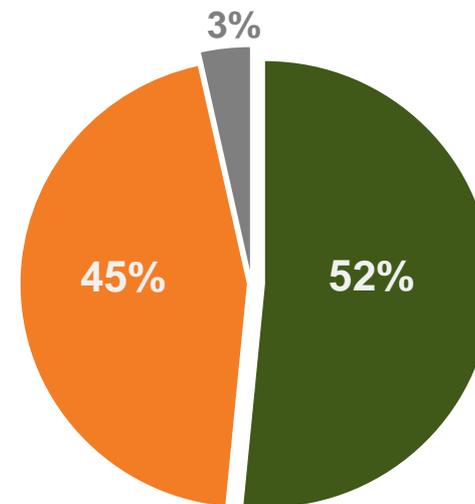
„Was denken Sie - werden Sie innerhalb der nächsten 5 Jahre etwas Grundlegendes an Ihrer Wohnsituation ändern?“

- auf jeden Fall
- wahrscheinlich
- eher unwahrscheinlich
- auf keinen Fall
- weiß nicht



„Haben Sie schon konkrete Pläne, wie Sie Ihre Wohnsituation verändern wollen?“

- ja
- nein
- weiß nicht

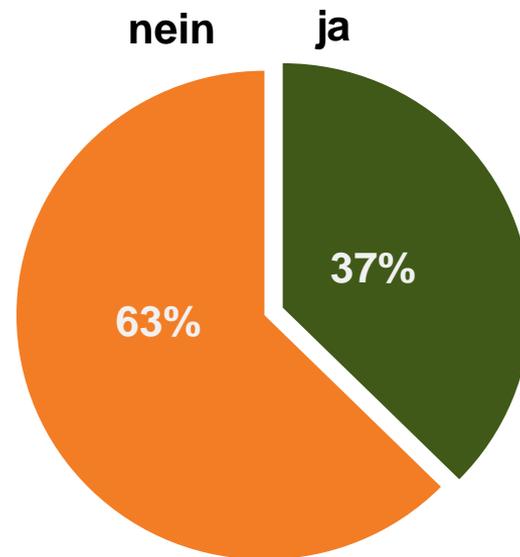


Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

Basis: 49, die etwas verändern wollen

# Ältere HausbesitzerInnen: altersgerechte Veränderungen am Haus in den letzten Jahren

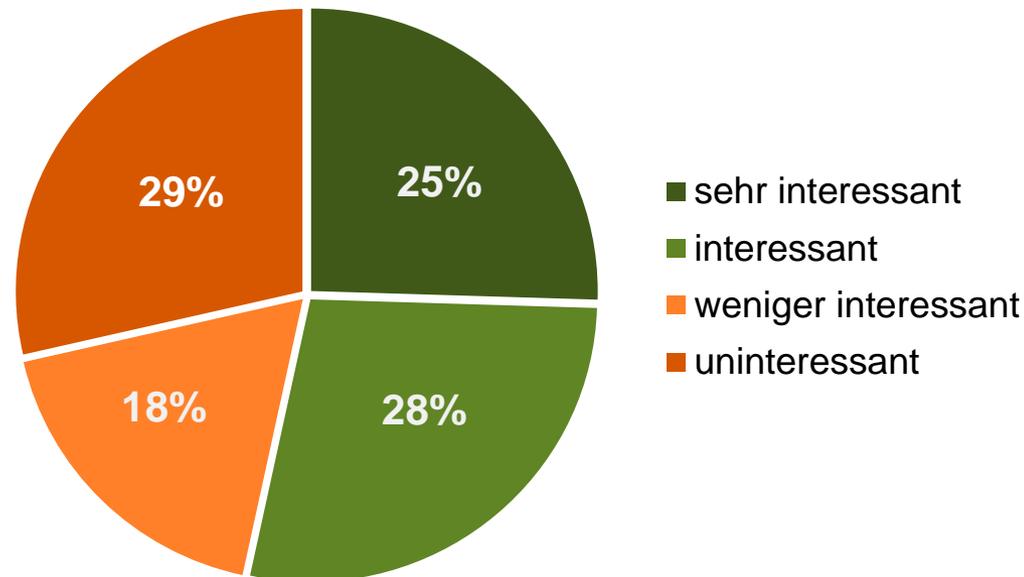
*„Haben Sie in den letzten Jahren schon etwas an Ihrer Wohnsituation im Hinblick auf das Alter verändert?“*



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

# Ältere HausbesitzerInnen: Interesse an Beratungs- und Hilfsangeboten

*„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?“*



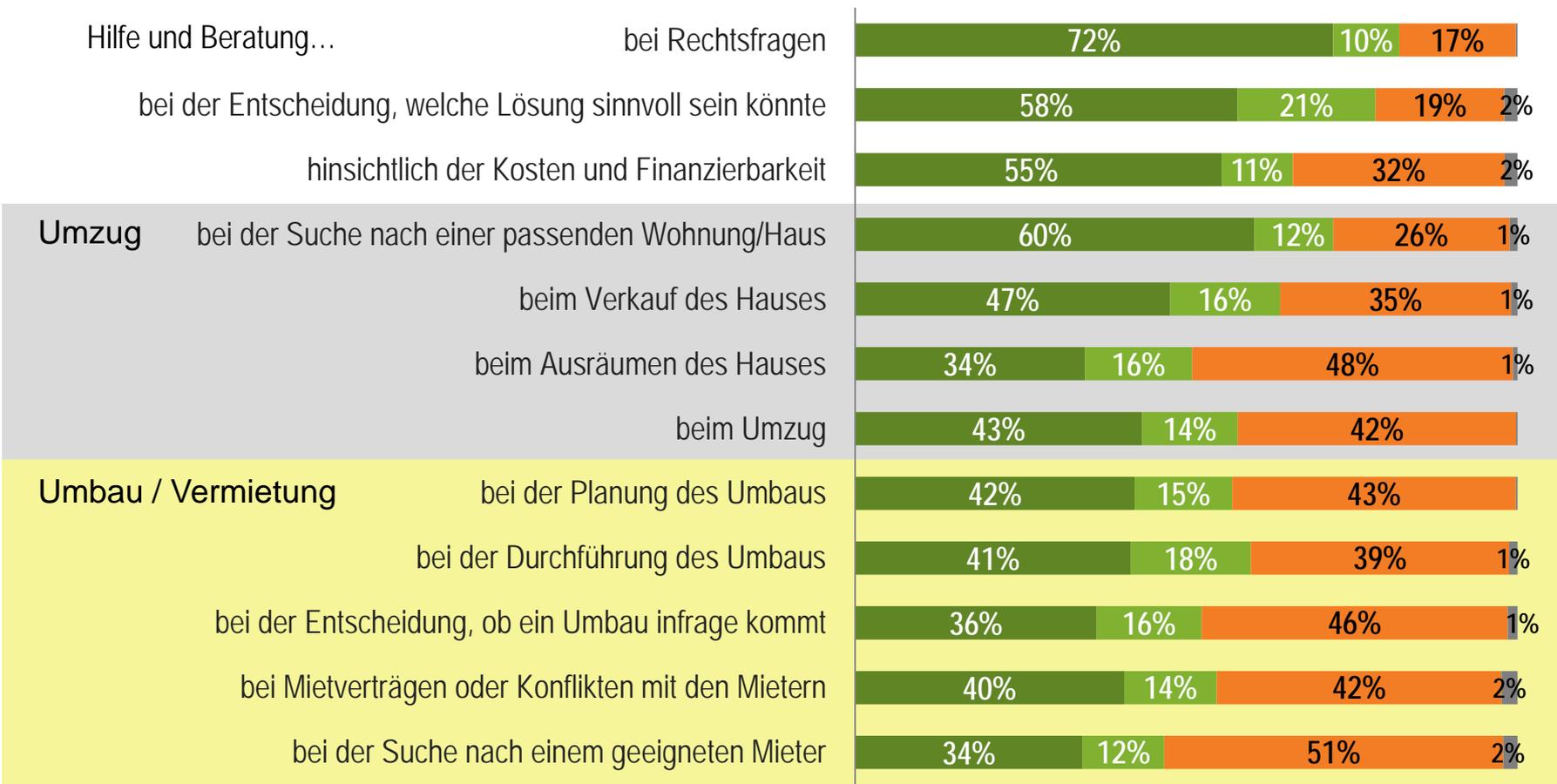
**53 % der Befragten zeigen grundsätzliches Interesse an einem Beratungsangebot.**

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

# Ältere HausbesitzerInnen: Interesse an spezifischen Beratungsthemen

„Für welche der folgenden Themen würden Sie sich bei einer solchen Beratung interessieren?“

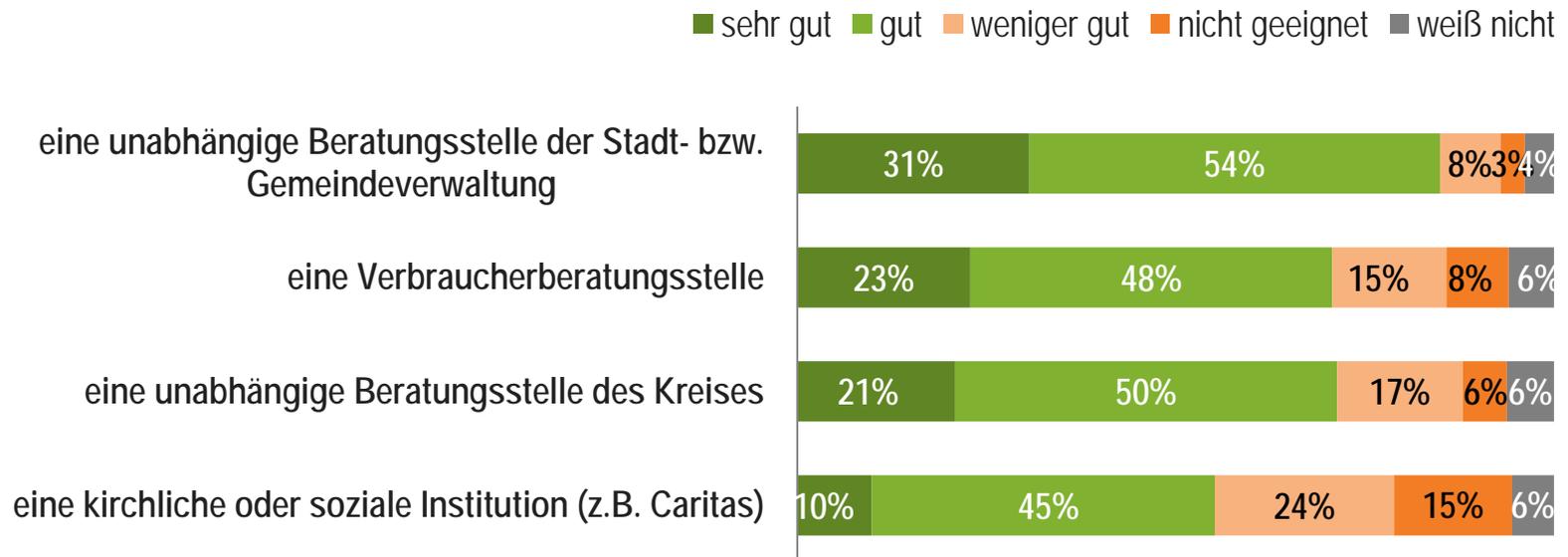
■ ja ■ eventuell ■ nein ■ weiß nicht



Basis: 182 alle mit Interesse an einer Beratung

# Ältere HausbesitzerInnen: Institutionen für eine Beratung

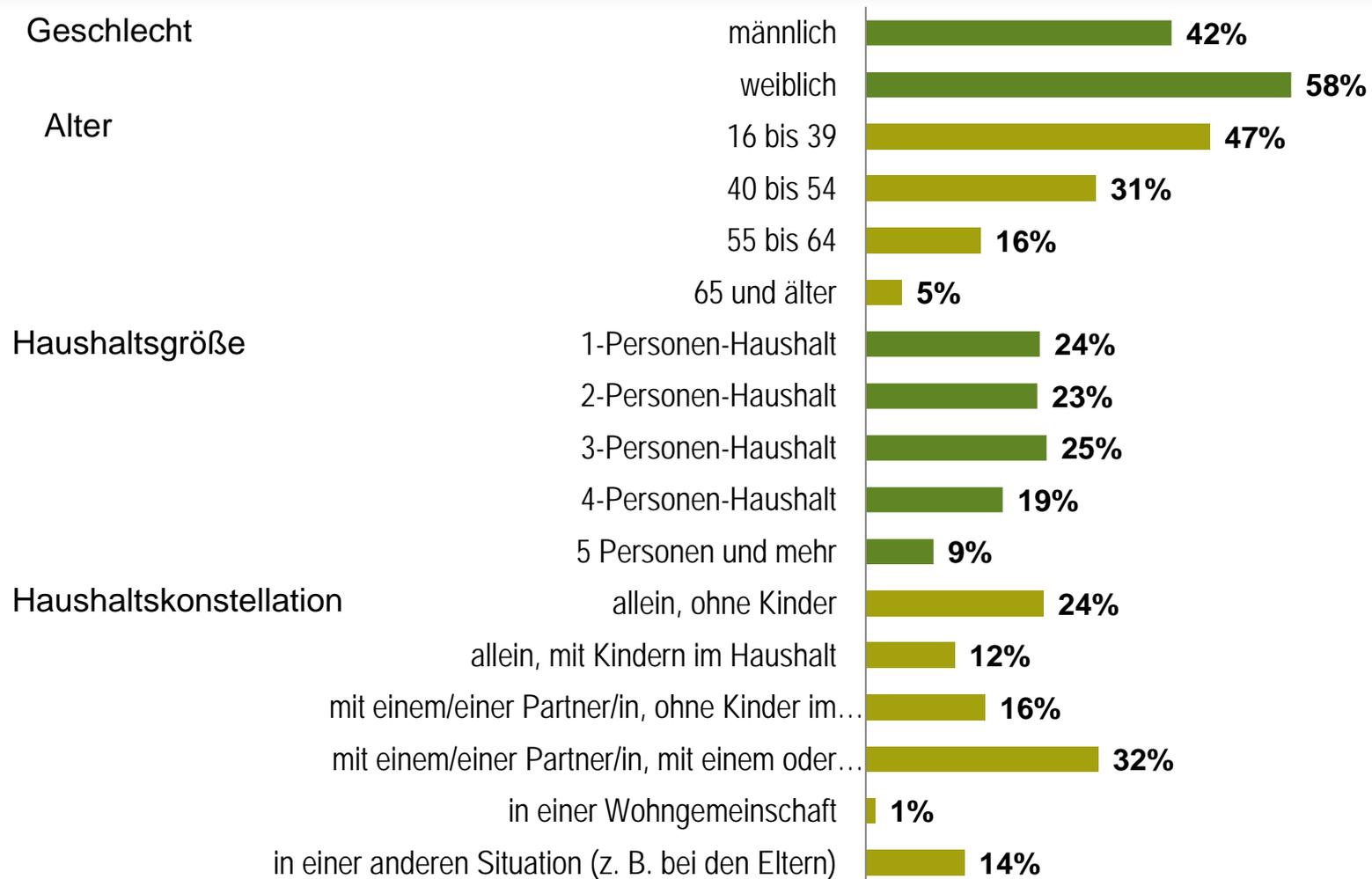
„Für wie gut halten Sie die folgenden Institutionen für eine solche Beratung geeignet?“



Basis: 182 alle mit Interesse an einer Beratung

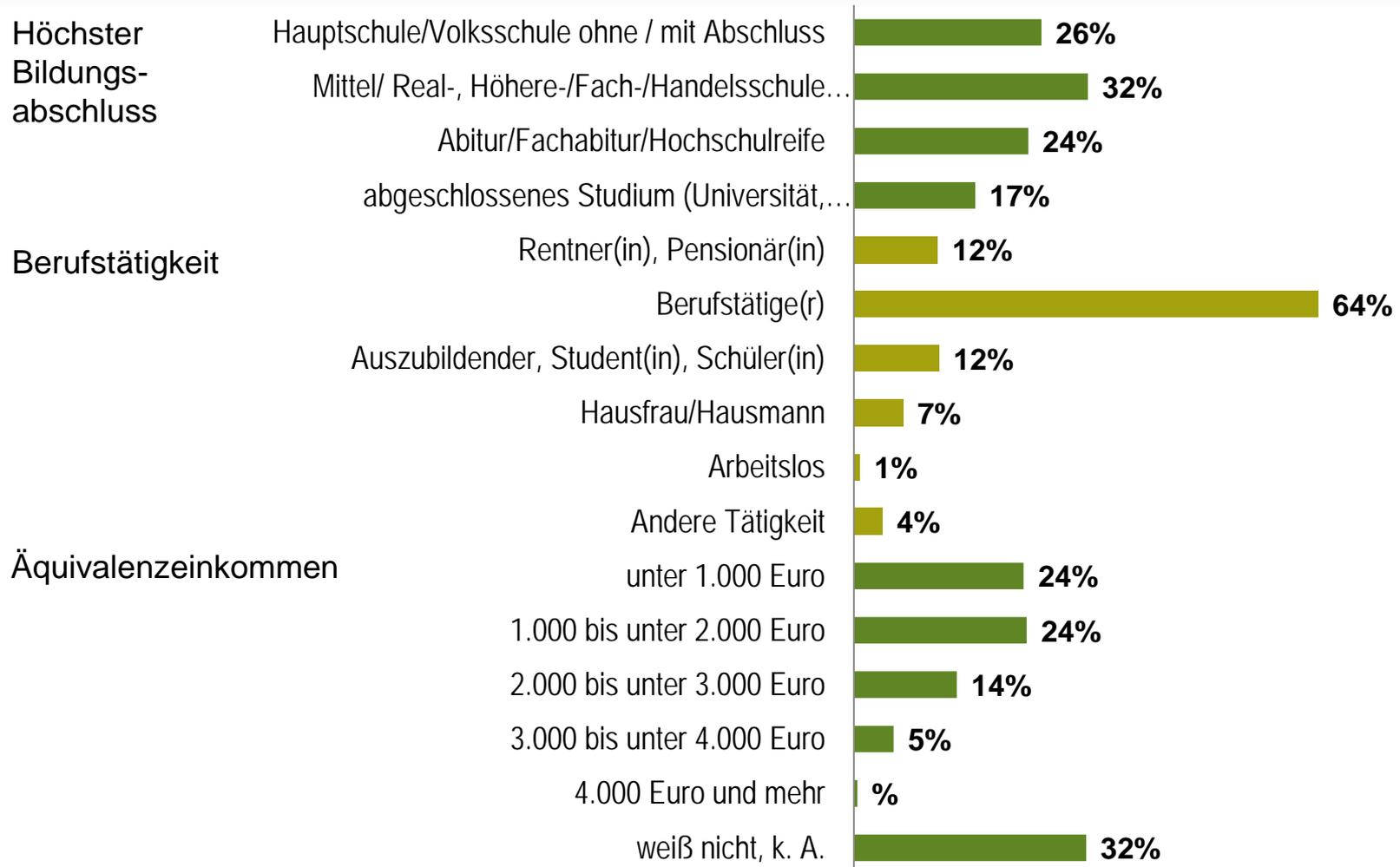
## Ergebnisse: Umzugsinteressierte

# Umzugsinteressierte: Soziodemografie 1



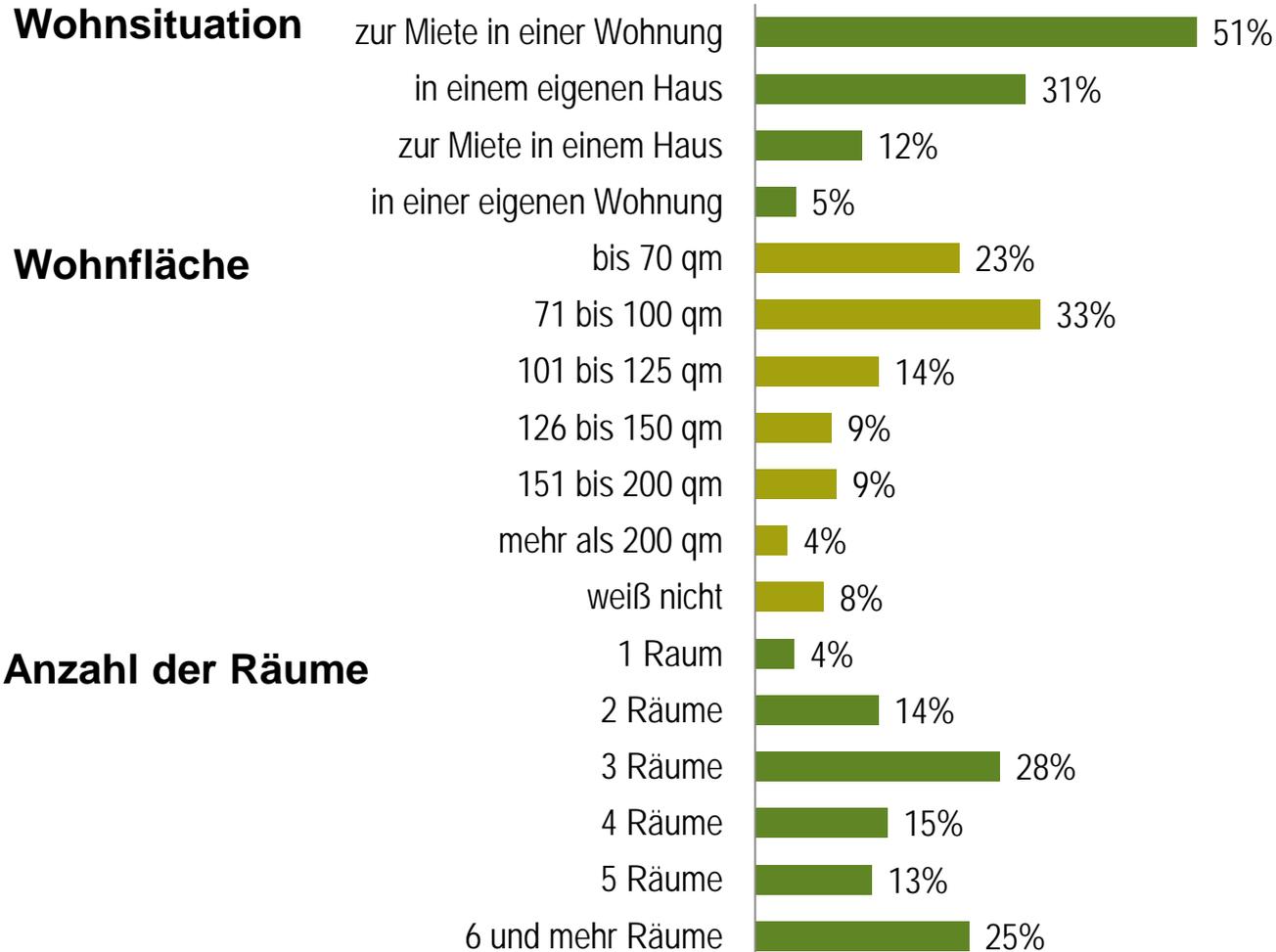
Basis: 190 Umzugsinteressierte

# Umzugsinteressierte: Soziodemografie 2



Basis: 190 Umzugsinteressierte

# Umzugsinteressierte: Charakteristika der aktuellen Wohnung / des Hauses



63% der Umzugsinteressierte wohnen zur Miete, 36% in Wohneigentum

56% der Umzugsinteressierte bewohnen eine Wohnfläche unter 100 qm

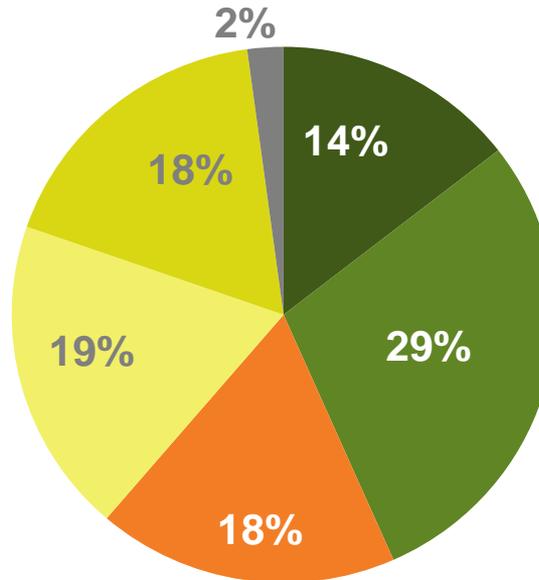
Knapp die Hälfte bewohnen bis zu 3 Räumen

Basis: 190 Umzugsinteressierte

# Umzugsinteressierte: Wünsche an die neue Wohnsituation

„Wie groß sollte die neue Wohnung oder das neue Haus im Vergleich zu Ihrer momentanen Wohnsituation sein?“

- wesentlich größer
- etwas größer
- in etwa gleich groß
- etwas kleiner
- wesentlich kleiner
- weiß nicht



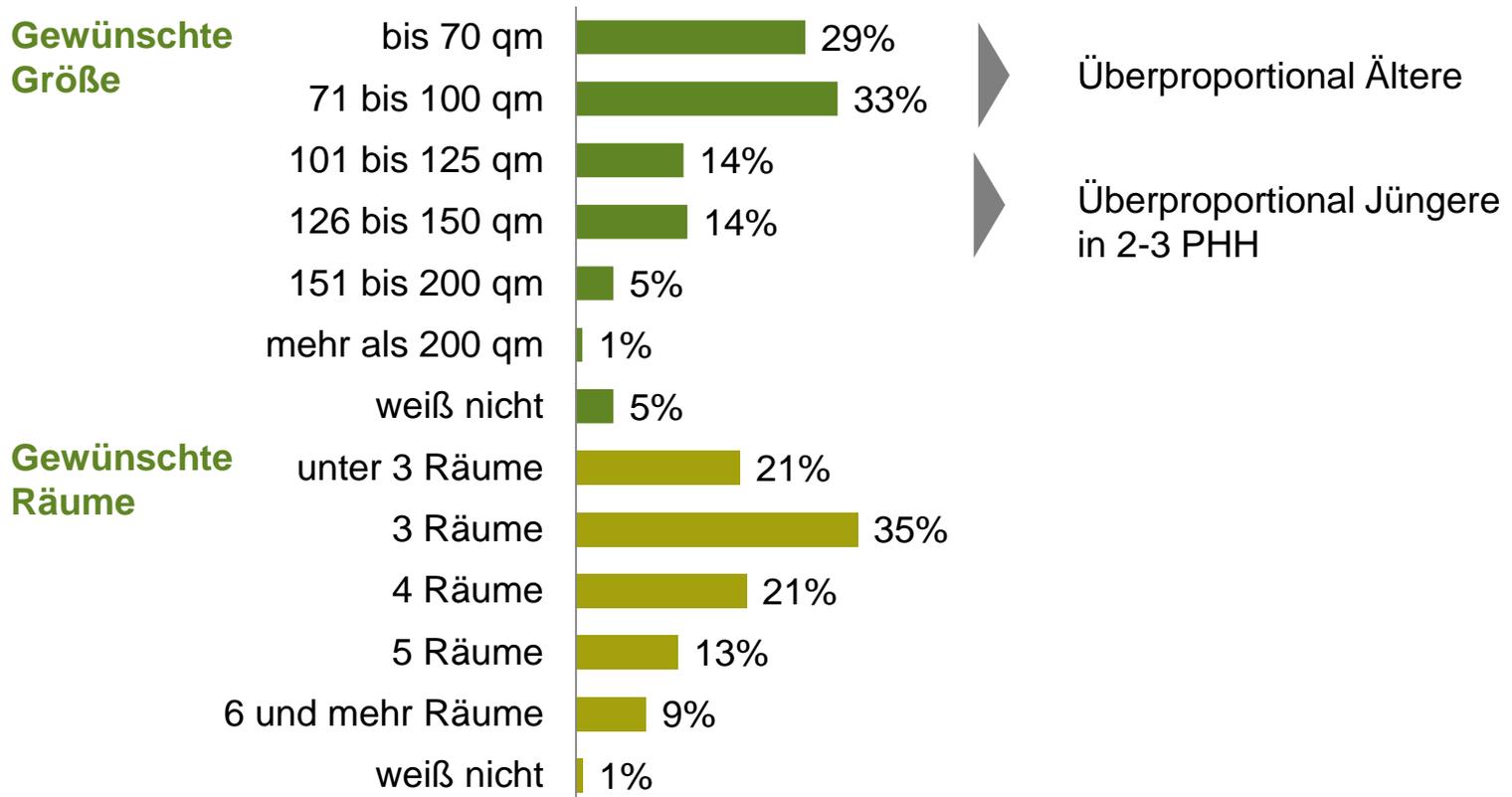
**Weniger** Wohnfläche wünschen sich vor allem Ältere ab 55, insbesondere Ältere ab 65 (über 70 %)

**Mehr** Wohnfläche wünschen sich vor allem Jüngere unter 40 in 2-Personen-Haushalten und Haushalte mit 5 Personen und mehr

Basis: 190 Umzugsinteressierte

# Umzugsinteressierte: Wünsche an die neue Wohnsituation

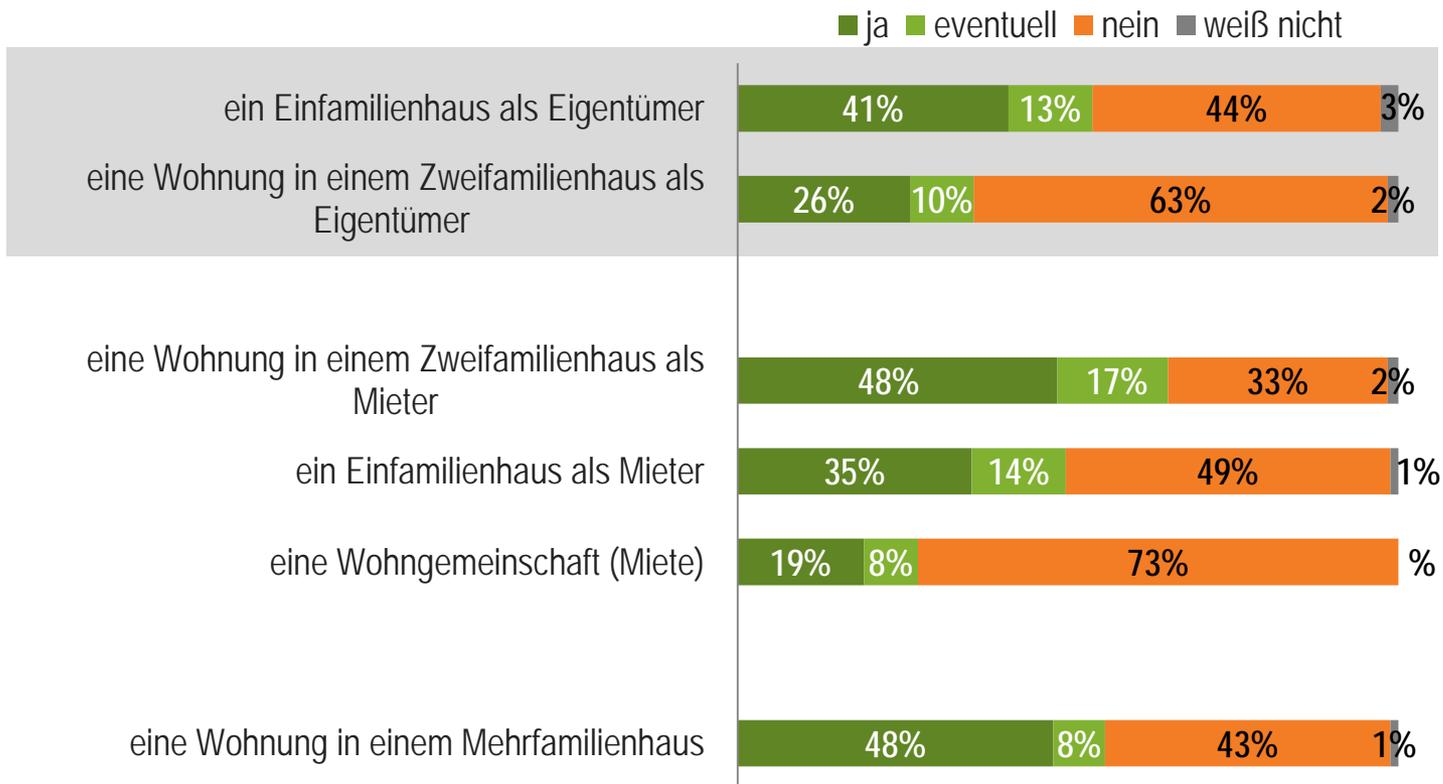
„Wie groß sollte die neue Wohnung oder das neue Haus im Vergleich zu Ihrer momentanen Wohnsituation sein?“



Basis: 190 Umzugsinteressierte

# Umzugsinteressierte: Wünsche an die neue Wohnsituation

„Welche der folgenden Optionen kämen dabei grundsätzlich in Frage?“



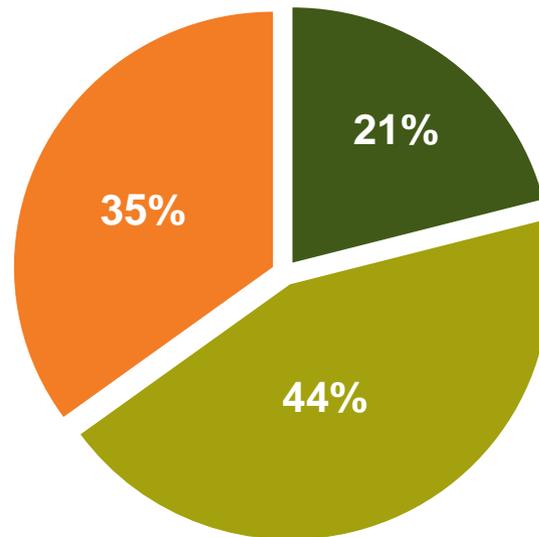
63% (120) haben Interesse an Wohneigentum  
Ein Einfamilienhaus zum Kauf wünschen sich überproportional viele Jüngere in 3 und mehr Personen-Haushalten

Basis: 190 Umzugsinteressierte

# Umzugsinteressierte: Wünsche an die neue Wohnsituation

„Welche der Optionen kämen dabei grundsätzlich in Frage?“

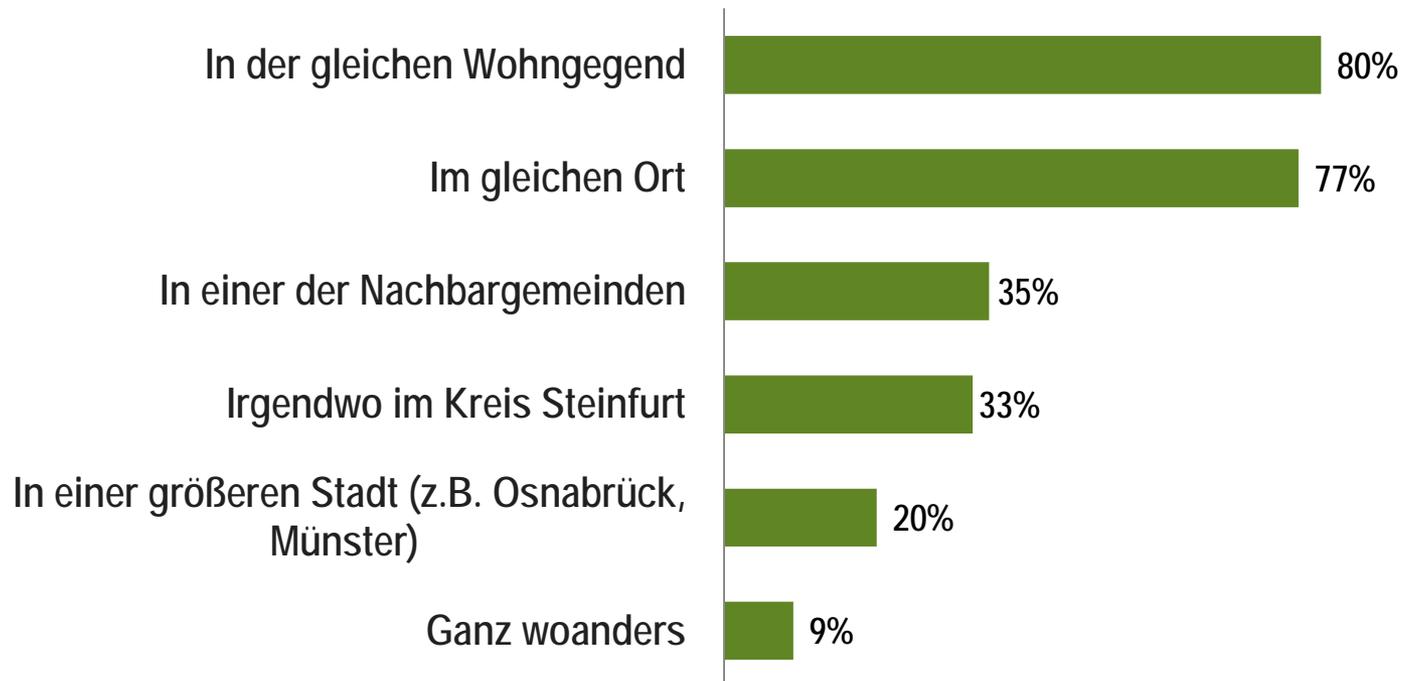
■ nur Wohneigentum ■ beides kommt in Frage ■ nur Miete



Basis: 184 mit Interesse an einem 1-2 FH

# Umzugsinteressierte: Wünsche an die neue Wohnlage

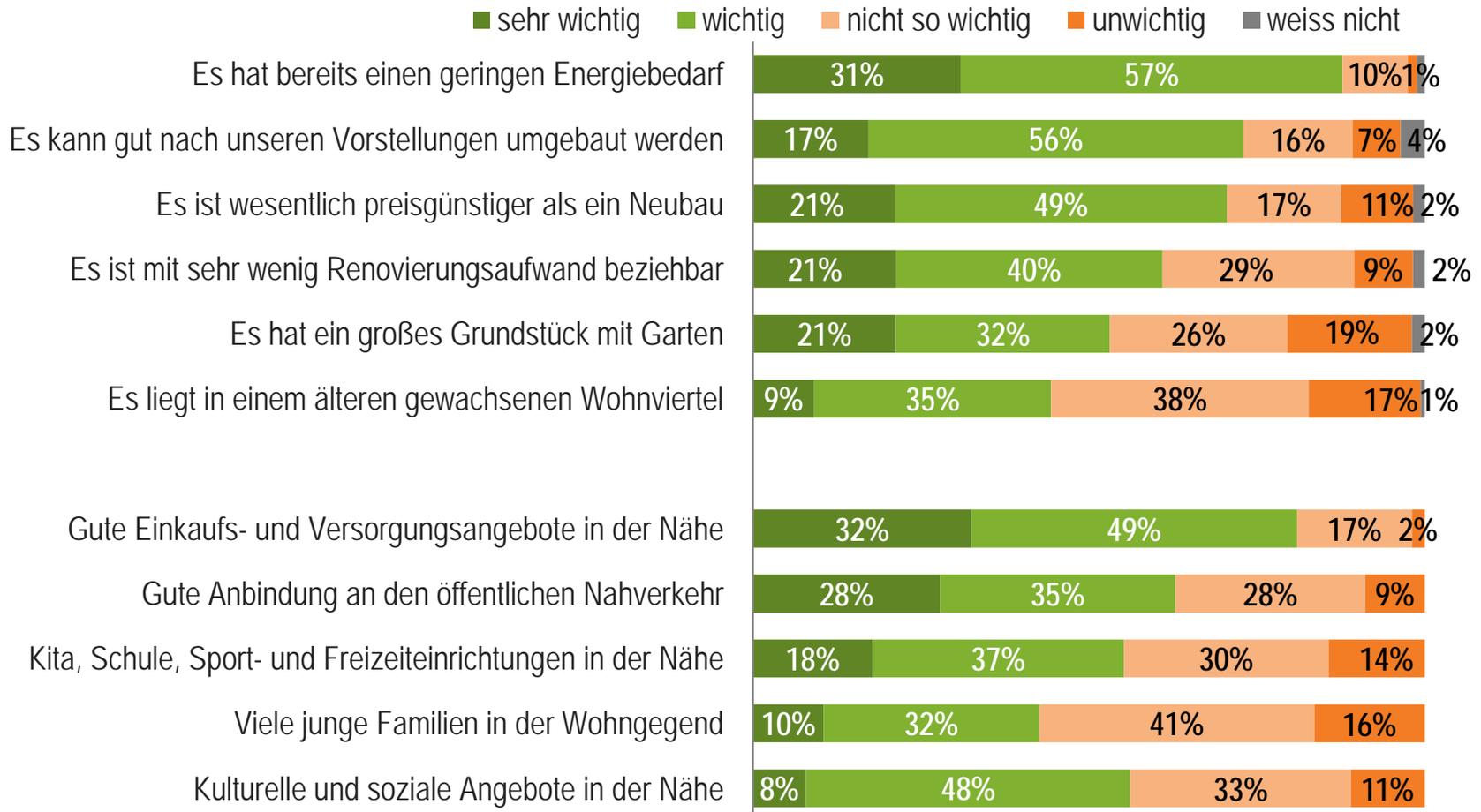
„Welche Wohnlage käme für diese Wohnung / dieses Haus in Frage?“



Basis: 190 Umzugsinteressierte

# Umzugsinteressierte mit Wunsch nach Eigentum: Wünsche an die neue Wohnsituation

„Wie wichtig wären für Sie beim Kauf eines älteren Hauses oder einer Wohnung in einem älteren Ein- oder Zweifamilienhaus die folgenden Punkte?“

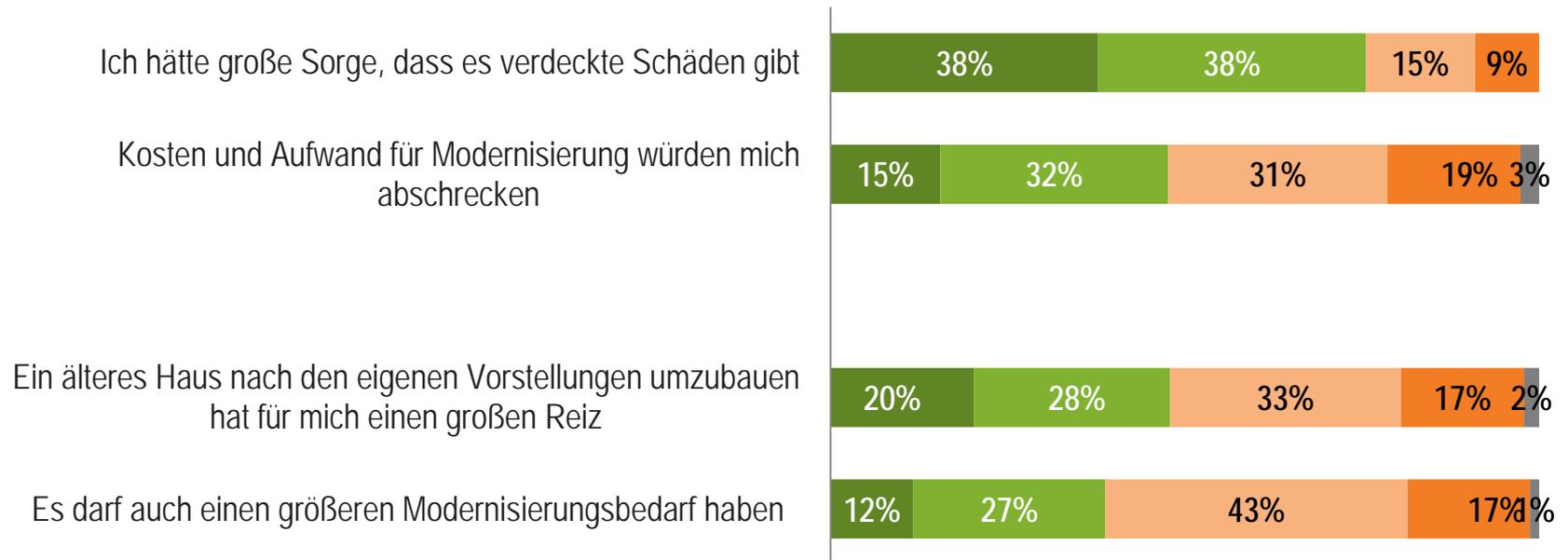


Basis: 120 mit Wunsch nach Wohneigentum in 1-2 FH

LebensRäume | Ergebnisse standardisierte Befragung | 10.04.2018

# Umzugsinteressierte mit Wunsch nach Eigentum: Bedenken und Anreize

■ trifft voll und ganz zu ■ trifft eher zu ■ trifft eher nicht zu ■ trifft überhaupt nicht zu ■ weiß nicht



Fast 80 Prozent haben Angst vor verdeckten Schäden

Zwei unterschiedliche Gruppen:

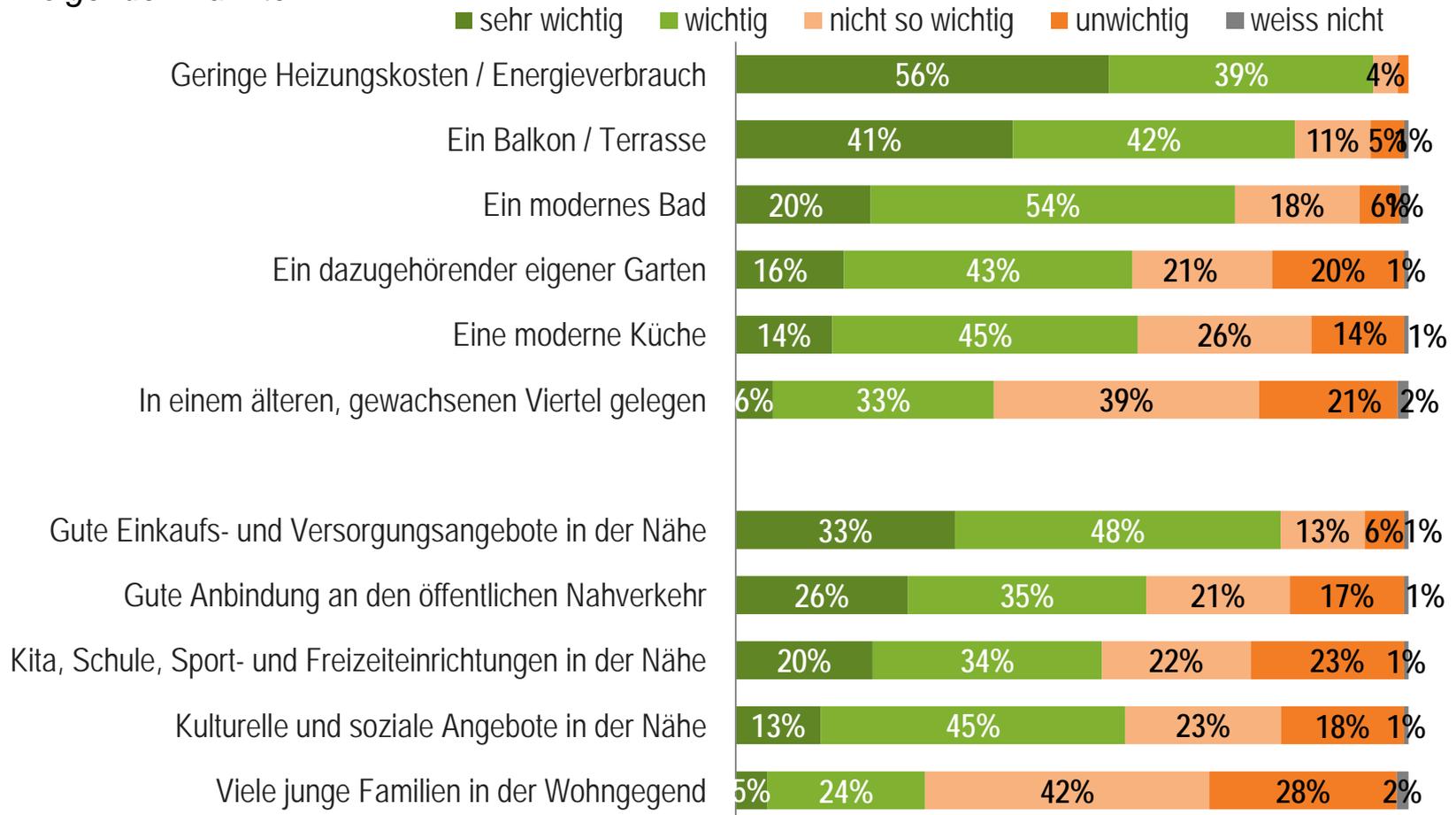
Um die 40 Prozent: eher abschreckende Vorstellung / Bedenken und Sorgen

Um die 40 Prozent: eher Reiz und Herausforderung

Basis: 120 mit Wunsch nach Wohneigentum in 1-2 FH

# Umzugsinteressierte zur Miete: Wünsche an die neue Wohnsituation

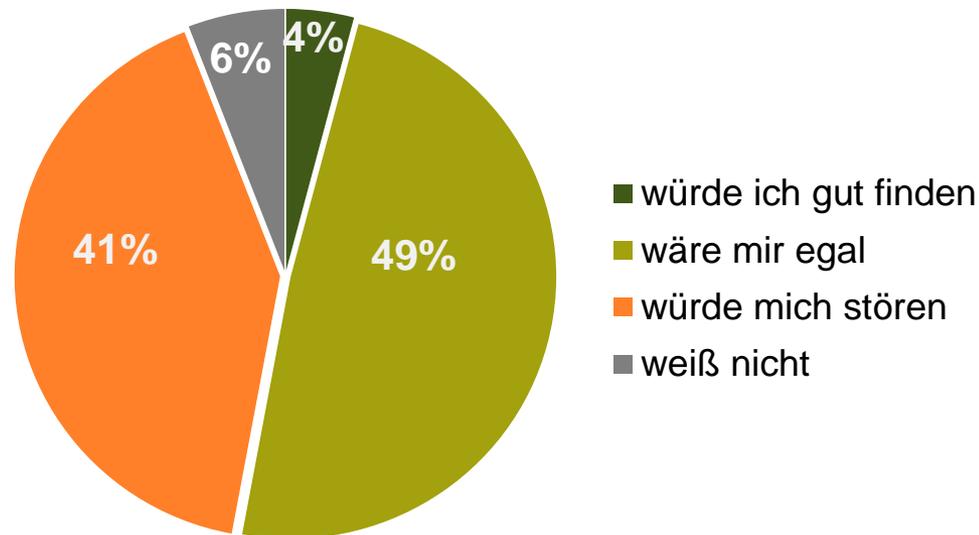
„Und wie wichtig wären Ihnen bezogen auf diese neue Wohnung bzw. dieses Haus die folgenden Punkte?“



Basis: 145 mit Wunsch nach Mietobjekt in 1-2 FH

# Umzugsinteressierte zur Miete: VermieterIn im gleichen Haus

„Wie fänden Sie es, wenn der Vermieter / die Vermieterin im gleichen Haus oder auf dem gleichen Grundstück wohnen würde?“

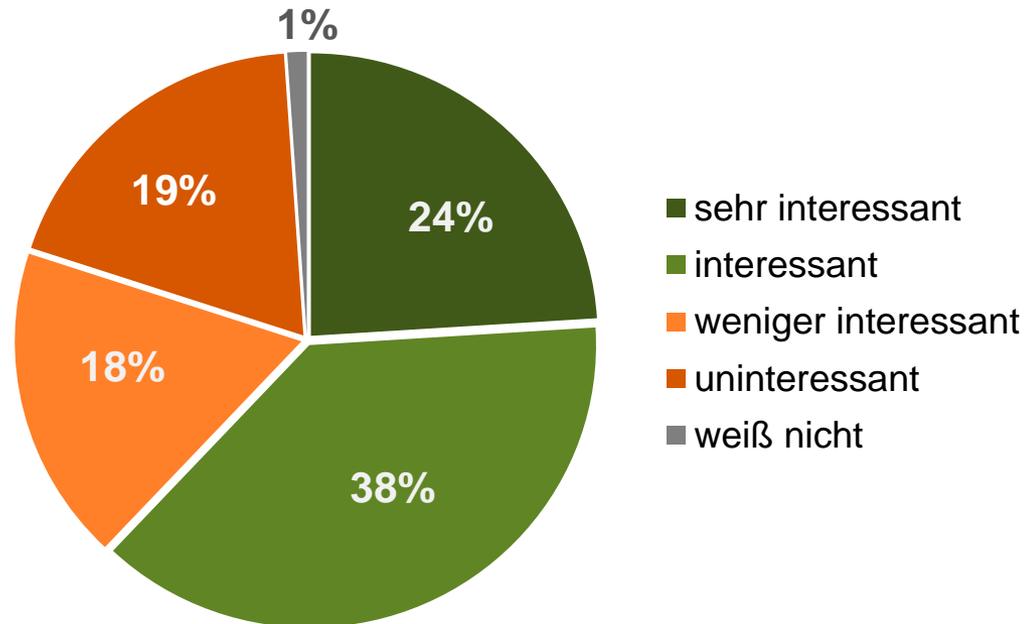


41 Prozent würden sich daran stören, die VermieterIn im gleichen Haus zu haben

Basis: 145 mit Wunsch nach Mietobjekt in 1-2 FH

# Interesse an Beratungs- und Hilfsangeboten

„Stellen Sie sich vor, die Gemeinde oder eine andere Institution bietet Beratungen und Hilfen bezüglich des Umzugs in ältere, bestehende Häuser an. Wie interessant wäre solch eine Beratung für Sie?“



62 % zeigen grundsätzliches Interesse an einem Beratungsangebot

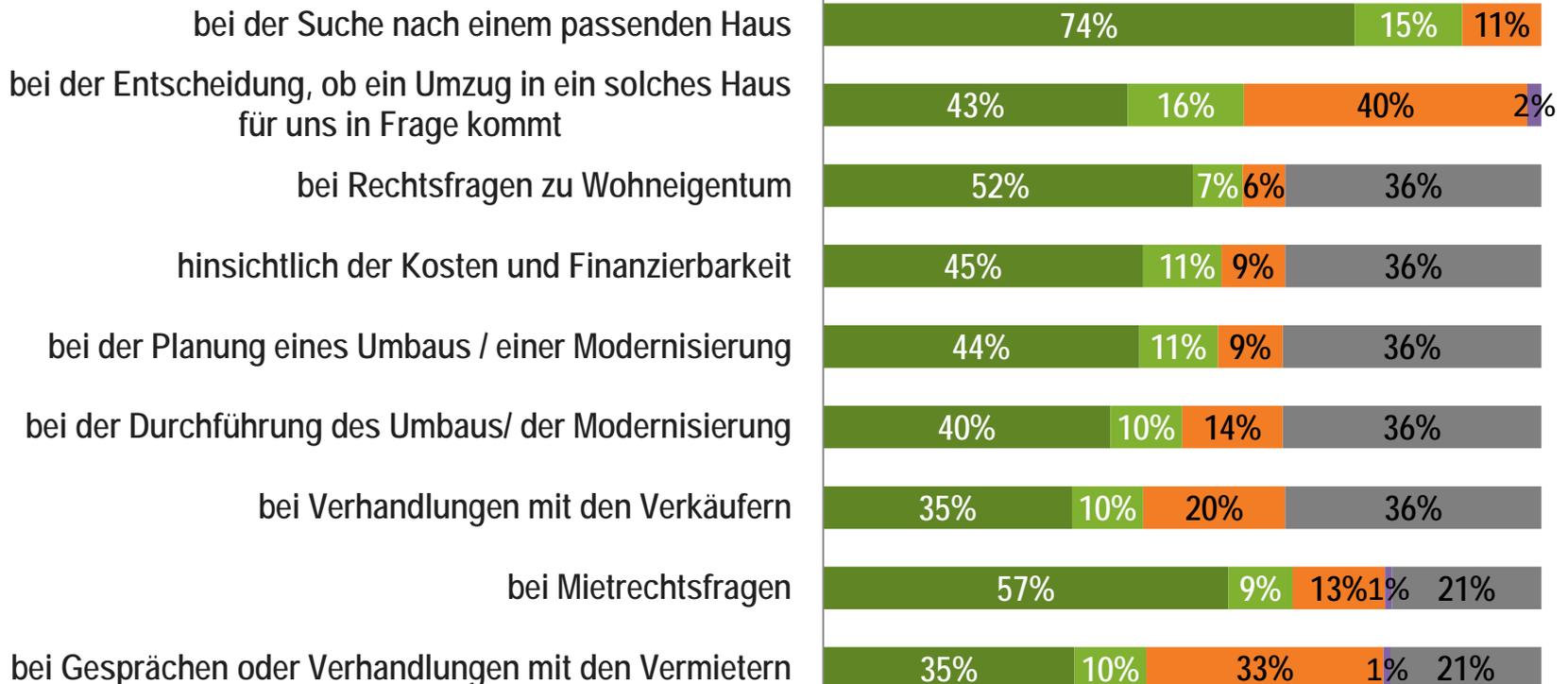
Basis: 184 alle mit Interesse an EFH bzw. Wohnung in ZFH

# Interesse an spezifischen Beratungsthemen

„Für welche der folgenden Themen würden Sie sich bei einer solchen Beratung interessieren?“

## Hilfe und Beratung...

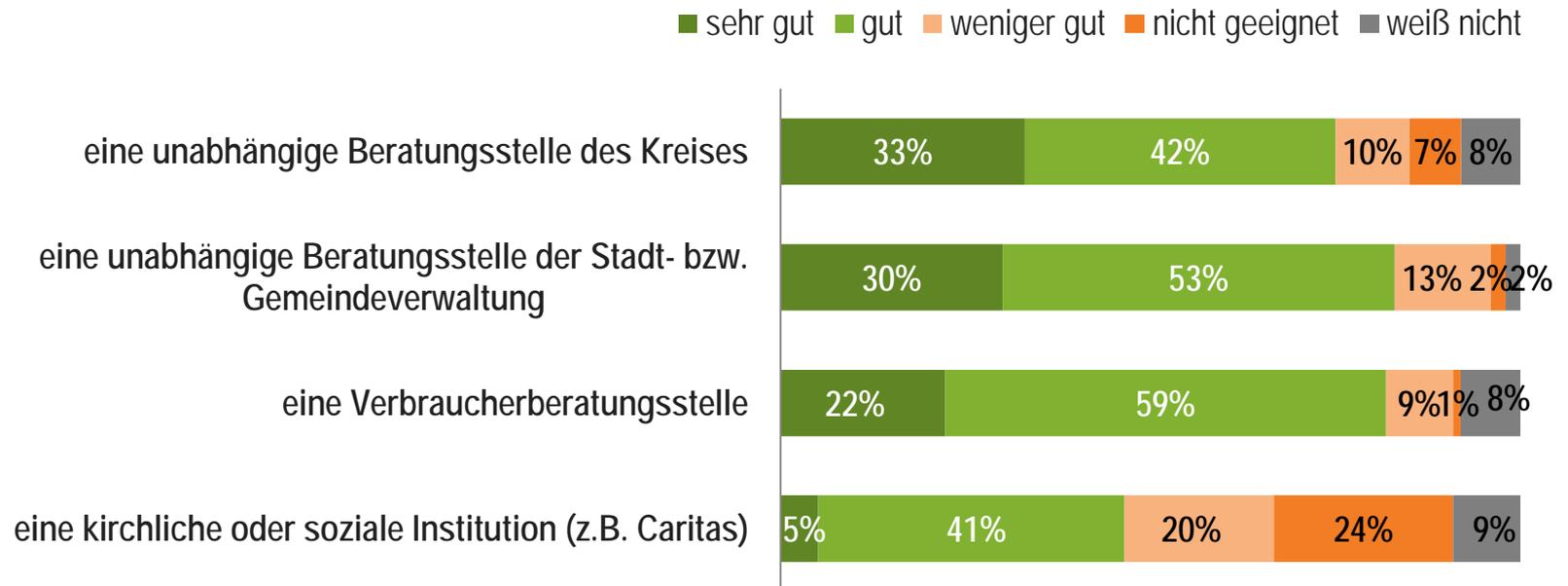
■ ja ■ eventuell ■ nein ■ weiß nicht ■ trifft nicht zu



Basis: 113 mit Interesse an EFH bzw. Wohnung in ZFH und Interesse an einer Beratung

# Institutionen für eine Beratung

„Für wie gut halten Sie die folgenden Institutionen für eine solche Beratung geeignet?“



Basis: 113 mit Interesse an EFH bzw. Wohnung in ZFH und Interesse an einer Beratung

- Über die Hälfte der älteren HauseigentümerInnen hat ungenutzte Räume im Haus und empfindet das eigene Haus als (etwas) zu groß.
- Gut drei Viertel dieser Gruppe hält eine frühzeitige Vorsorge für das Wohnen im Alter grundsätzlich für wichtig.
- Allerdings stehen eine starke emotionale Bindung an das Eigenheim, ein Bestreben nach Distanz zu anderen und der verbreitete Wunsch, die eigene Wohnsituation nicht zu verändern, einem Wandel entgegen.
- Neben der altengerechten Anpassung der eigenen Wohnung ist der Umzug in eine altengerechte Wohnung die attraktivste Option: Für 75 Prozent der älteren EigentümerInnen kommt diese Möglichkeit grundsätzlich infrage. Besonders attraktiv sind gemeinschaftliche Formen des generationenübergreifenden Wohnens.

- Für die Option Vermietung besteht in *baulicher Hinsicht* ein erhebliches Potenzial (bereits viele abgetrennte Wohnungen & häufig abgeschlossene Treppenhäuser). Allerdings sind nur wenige bereit, tatsächlich zu vermieten.
- Ein Umbau nur zum Zweck der Vermietung ist nur für eine kleine Gruppe vorstellbar. Eine breitere Resonanz könnte diese Option eventuell als Vorsorge für die mögliche Unterbringung einer Pflegekraft erlangen.
- Die konkrete Entscheidung wird vielfach hinausgeschoben: Lediglich 15 Prozent haben vor, ihre Wohnsituation in den kommenden fünf Jahren zu verändern. Davon planen knapp 40 % konkret einen Umzug. Über die Hälfte ist aber noch unentschlossen, was sie tun wird.

- Etwa die Hälfte der älteren HauseigentümerInnen zeigen grundsätzliches Interesse an einem Beratungsangebot.
- Informations- und Beratungsangebote sollten zum einen die 15 Prozent der aktuell Handlungsbereiten adressieren (-> Orientierungsberatung und vertiefende fachliche Beratung zu
  - ▶ Rechtsfragen / Entscheidungshilfe über passende Optionen / Suche geeigneter Immobilien / Finanzierung / Planung und Durchführung von Umbaumaßnahmen...).
- Darüber hinaus könnte durch eine Sensibilisierung das Interesse am Thema geweckt und der Kreis der Handlungsbereiten erweitert werden. (-> Sensibilisierungsmaßnahmen und Orientierungsberatung)

- Bei den Umzugswilligen lassen sich zwei Gruppen unterscheiden:
  - ▶ Etwa 40 Prozent suchen eine EFH zum Kauf.
  - ▶ Knapp die Hälfte ist an einer Mietwohnung (auch in einem ZFH) interessiert.
- Potenzielle MieterInnen suchen v.a. kleinere und mittelgroße Wohnungen. Ihre Ansprüche an Wohnfläche, Energieeffizienz und Ausstattung (Terrasse / Balkon) dürften durch Umbauten nur teilweise erfüllbar sein.
- Auch bei den MieterInnen besteht ein deutlicher Wunsch nach Distanz. Knapp die Hälfte der Interessierten fände es störend, mit dem Eigentümer unter einem Dach zu wohnen.
- Potenzielle KäuferInnen sind v.a. an einer Unterstützung bei der Haussuche sowie an Beratungsangeboten zu Rechts-, Finanzierungs- und Bauschadensfragen interessiert.
- Für potenzielle MieterInnen sind v.a. mietrechtliche Fragen wichtig.