

Potenziale ungenutzten Wohnraums im höheren Lebensalter?

Erkenntnisse der Feldstudie WohL – Wohnungsleerstand wandeln!

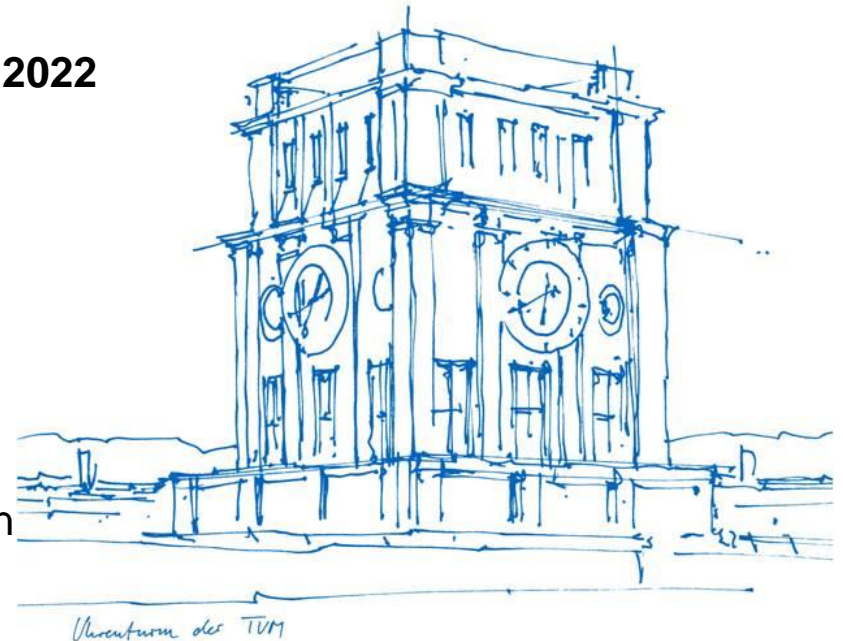
ConSozial Kongress 2022 in Nürnberg am 7.12.2022

Dr. Ulrike Fettke

Technische Universität München

Fakultät für Sport- und Gesundheitswissenschaften

Arbeitsgruppe Diversitätssoziologie



Agenda

- 1. Wohnungsleerstand in Ballungsräumen – na und?**
 - 1.1 Wohnungsnot
 - 1.2 Wohnungsleerstand – Daten, Zahlen und Fakten
 - 1.3 Kommunale Daseinsvorsorge

- 2. Wohnen und Wohnungsleerstand im höheren Lebensalter**

- 3. Das partizipative Forschungsprojekt „Wohnungsleerstand wandeln!“ (WohL)**

- 4. Potenziale ungenutzten Wohnraums im höheren Lebensalter**

- 5. Fazit**

1. Wohnungsleerstand in Ballungsräumen

– na und?

Facebook-Post des Bürgermeisters von Hebertshausen



Richard Reischl

2 Std. · 🌐

...

Wohnungsleerstand wandeln

Mietpreise explodieren, starker Zuzug in den Landkreis, überall fehlen Wohnungen. Doch allein im Landkreis stehen über 2000!!! Wohnungen leer. Allein in Hebertshausen weit über 100 Wohnungen. Und wir sind damit wahrlich nicht allein. Allein in Oberbayern geht man von über 40.000 Wohnungen aus.

Wie kann man diesen Leerstand wandeln? Ohne Mittel wie Enteignung? Wie kann man den Eigentümern helfen? Was sind die Gründe dafür? Wie können Familien, Einkommensschwache, Mitarbeiter hier zum Zug kommen?

Dies ist wohl die schwierigste und interessanteste Aufgabenstellung seit ich Bürgermeister bin. Darum packen wir seit heute an. In einem bayernweiten Pilotprojekt gemeinsam mit allen Gemeinden aus dem Landkreis und dem Lehrstuhl für Diversitätssoziologie mit Frau Prof. Wacker an der Spitze, werden wir in einem dreijährigen Projekt hier versuchen Lösungen und Wege zu finden. Auch dem Freistaat interessiert dies sehr, daher hat er eine hohe Förderung dafür zur Verfügung gestellt.

Ich bin sehr gespannt, was wir erreichen. Klar ist, schaffen wir nur einen kleinen Teil umzuwandeln, dann nimmt das viel Druck aus dem Kessel der Gemeinden.

1. Wohnungsleerstand in Ballungsräumen – na und?

1.1 Wohnungsnot

Rückkehr der "**Wohnungsfrage**" in Deutschland (Egner et al. 2021):

- **Wohnungsknappheit** ist ein charakteristisches Merkmal – im bundesweiten Durchschnitt
- Großstädte: Nur ca. 65% der Nachfrage können gedeckt werden (Thomsen et al. 2019)
- **Steigende Mieten und Immobilienpreise** im Querschnittsvergleich
- **Drängen ins Umland** (Beran/Nuissl 2019, Voglmann et al. 2021)

1. Wohnungsleerstand in Ballungsräumen – na und?

1.1 Wohnungsnot

In der Folge: Mietüberbelastungen und unpassende Wohnverhältnisse betreffen viele Menschen

- 2018 zahlten 49,2% der Mieter:innenhaushalte > 30% ihres Einkommens für Miete
- Über 50% der Mieter:innen-Haushalte leben in zu kleinen/zu teuren Wohnungen (Holm et al. 2021)

1. Wohnungsleerstand in Ballungsräumen – na und?

1.2 Wohnungsleerstand – Daten, Zahlen und Fakten

In Ballungsräumen viel **Wohnraum, der nicht für Wohnzwecke genutzt wird**

- Generell gilt Wohnungsleerstand als **Symptom für einen angespannten Wohnungsmarkt** (Beran/Nuissl 2019: 18)
- in wirtschaftlich wachsenden Städten entscheiden Eigentümer:innen über Verwendung von Wohnung(süberhängen) (BBSR 2014: 34)

1. Wohnungsleerstand in Ballungsräumen – na und?

1.2 Wohnungsleerstand – Daten, Zahlen und Fakten

- Höhe des Leerstandes abhängig von Definition (Dauer, Objektdefinition, Art und Möglichkeit der Erhebung/Messung)
- Ergebnisse von Erhebungen auf Bundesebene:
 - **Gebäude- und Wohnungszählung**, Ergebnis: 1.720.083 Wohneinheiten leer stehend (9. Mai 2011)
 - **Mikrozensus** 2018, Deutschlandweit stehen 8,2% der Wohnungen leer (Statistisches Bundesamt 2020);

1. Wohnungsleerstand in Ballungsräumen – na und?

1.3 Kommunale Daseinsvorsorge: Wohnen als kommunale Aufgabe?

„**Kommunale Daseinsvorsorge** fasst alle **Aufgaben** und **Leistungen** zusammen, die eine **Kommune** erbringt, um ihren Einwohner:innen die **Grundversorgung** zu gewährleisten. Dazu zählen die Wasser- und Energieversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung, der Unterhalt von Krankenhäusern, Bildungseinrichtungen, Kindergärten, usw.“ (KAB/fes 2021)

1. Wohnungsleerstand in Ballungsräumen – na und?

1.3 Kommunale Daseinsvorsorge: Wohnen als kommunale Aufgabe?

Verankerung eines **Rechts auf Wohnen** in der deutschen Gesetzgebung

- über UN- und EU-Ebene,
- besonders § 13 GG Unverletzlichkeit der Wohnung + Menschenwürde + Sozialstaat,
- sowie auf Ebene einzelner Bundesländer (u.a. Bayern, Krennerich 2018) und in
- ersten **kommunalen** Satzungen gegen Wohnungsleerstand

2. Wohnen und Wohnungsleerstand im höheren Lebensalter

Im höheren Lebensalter wirken **Wünsche der autonomen Lebensgestaltung** und **Remanenzeffekte** auf die Wohnflächennutzung.

- Menschen im höheren Lebensalter sind eher lokal und situativ fest verwurzelt und wünschen sich Beständigkeit in der Wohnsituation,
- auch wenn sie häufig in ländlichen Regionen durch fehlende Mobilitäts- und Versorgungsstrukturen herausgefordert sind,
- sich im Lebensverlauf die Wohnbedarfe wandeln (Häußermann/Siebel 1996: 219), und

2. Wohnen und Wohnungsleerstand im höheren Lebensalter

- sie von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind,
- immer mehr von ihnen mit steigenden Wohnkosten umgehen müssen (Romeu Gordo et al. 2019) sowie gleichzeitig
- ihre Wohnungen zu groß finden – Jüngere finden ihre Wohnungen dagegen zu klein (IfD 2019: 12).

2. Wohnen und Wohnungsleerstand im höheren Lebensalter

- Einige befürchten bei wohnräumlicher Veränderung auch eine **Verschlechterung ihrer Lage** (Zimmerli 2016: 69) sowie **Autonomieverlust** und nehmen im Vergleich hohe Mietbelastungen, Alleinleben und ungenutzten Wohnraum in Kauf.
- „Personen-Entdichtung“ (Zimmerli 2016: 62) oft vor dem Hintergrund finanzieller Sätturiertheit (Lebuhn et al. 2017: 44) oder auch, weil bezahlbare Wohnalternativen fehlen.

3. Das partizipative Forschungsprojekt „Wohnungsleerstand wandeln!“ (WohL)

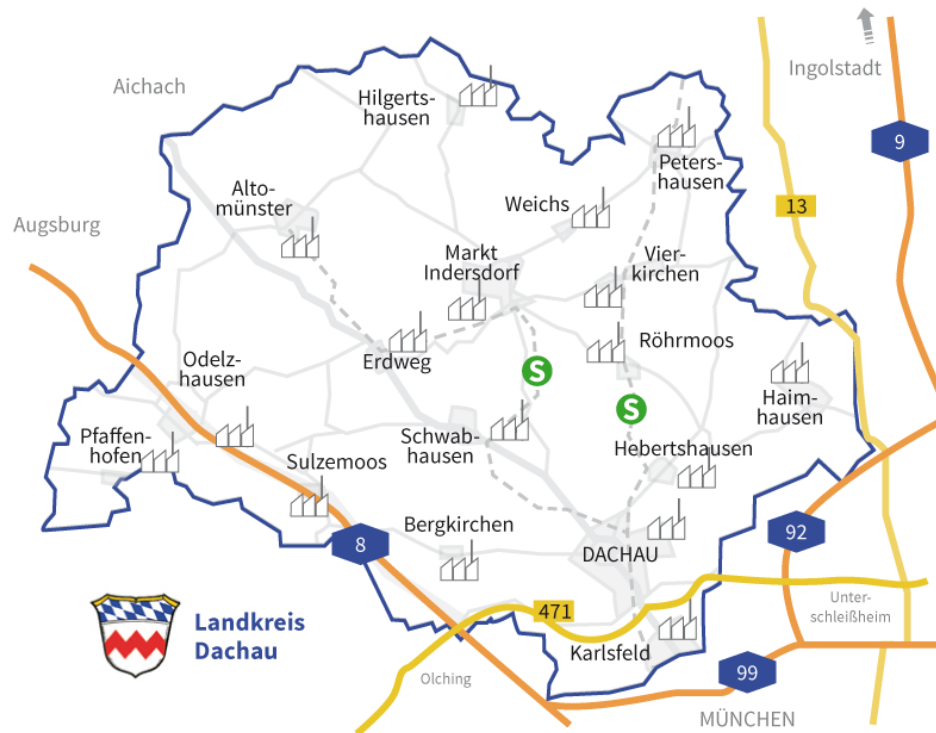


Bildquelle: eigenes Foto

3. Das partizipative Forschungsprojekt „Wohnungsleerstand wandeln!“ (WohL)



Landkreis Dachau



Bildquelle: www.dachauer-land.com

3. Das partizipative Forschungsprojekt „Wohnungsleerstand wandeln!“ (WohL)



- Problemstellungen des Wohnens und Wohnungsleerstands im Landkreis Dachau:
 - Eigene Schätzungen der Gemeinden : Leerstand von bis zu 2.000 Wohnungen
 - Der Remanenzeffekt („Witwenstraßen“, Hensold 2013) führt zu viel ungenutztem Wohnraum
 - Die Gemeinden sehen Wohnen, Wohnraumversorgung und Wohnungsleerstand als kommunale Aufgaben

3. Das partizipative Forschungsprojekt „Wohnungsleerstand wandeln!“ (WohL)



- Problemstellungen des Wohnens und Wohnungsleerstandes im Landkreis Dachau:
 - Menschen können es sich bei familiären Veränderungen, besonders in der Lebensphase der Familiengründung kaum leisten, wohnen zu bleiben
 - Menschen in systemisch notwendigen Berufen (Krankenhaus, Pflege, Polizei) finden keine Wohnung mehr
 - Erwartungen einer zunehmenden Homogenisierung der Bevölkerung sind nicht im Interesse der kommunalen Daseinsvorsorge!

3. Das partizipative Forschungsprojekt „Wohnungsleerstand wandeln!“ (WohL)



Participatory action research design in

- **horizontaler Zusammenarbeit mit den 17 Gemeinden** des Landkreises und einer
- **bedarfsorientierten Forschungsfrage**
= Suche nach den Ursachen und Motiv(lagen) der Personen, die über ungenutzten Wohnraum verfügen

3. Das partizipative Forschungsprojekt „Wohnungsleerstand wandeln!“ (WohL)



Participatory action research design

- **Forschungsteams:**
 - Gemeinde Hebertshausen als Plattform
 - Gremien: Bürgermeister-Treffen, Rat der Gemeinden, Steuerkreis
 - TUM: Mona Bergmann, Dr. Ulrike Fettke, Prof. Dr. Elisabeth Wacker

3. Das partizipative Forschungsprojekt „Wohnungsleerstand wandeln!“ (WohL)



Schritte des Forschungsprojekts

1. Panoramastudie
2. Zweistufige Delphi-Studie
3. Qualitative Einzelinterviews
4. Fokusgruppen-Gespräche
5. Finaler Dialog

Ziele des Forschungsprojekts

- Entdeckung von **Motiv(lagen) und Hintergründen**, die hinter ungenutztem Wohnraum stehen
- **Identifikation von akzeptablen Lösungen** für eine **(Wieder)Erschließung der Nutzung gegenwärtig ungenutzten Wohnraums**

4. Potenziale ungenutzten Wohnraums im höheren Lebensalter

Besondere Situation Landkreis Dachau:

- Starke Nachfrage und große Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt: **Nachbarin München** (Voglmann et al. 2021: 406)
- **Kein (wirtschaftlicher) Druck** zu vermieten
- Bei der Vermietung: „Wahl nach **sozialer Ähnlichkeit**“ (Robbins/Judge 2018)

4. Potenziale ungenutzten Wohnraums im höheren Lebensalter

Besondere Situation Landkreis Dachau:

- Im Zuzugsdruck machen **gut situierte Menschen** „das Rennen“
- **Viel ungenutzter Wohnraum** bei Menschen im höheren Lebensalter
- **Vulnerabilität von Menschen** im höheren Lebensalter als Mieter:innen

4. Potenziale ungenutzten Wohnraums im höheren Lebensalter

Shared living und **Vermietung** können laut den Delphi-Expert:innen:

- Mietausgaben reduzieren
- Beständigkeit der Wohnsituation gewährleisten
- Hilfestellung im alltäglichen Leben bieten
- zu einem Ausgleich gewandelter Lebensbedarfe beitragen

Aber wie?

4. Potenziale ungenutzten Wohnraums im höheren Lebensalter

Die Delphi-Expert:innen empfehlen zur Erschließung des Potenzials von ungenutztem Wohnraum im höheren Lebensalter:

- **Kommunale Stellen** der **Wohnberatung** und des **Wohnraummanagements**
- **Kommunale Vermittlung** bei Uneinigkeiten
- Abbau von Hemmnissen über lokale **Modellprojekte** sowie **schrittweises** „Eintreten“ und Kennenlernen

4. Potenziale ungenutzten Wohnraums im höheren Lebensalter

Die Delphi-Expert:innen empfehlen zur Erschließung des Potenzials von ungenutztem Wohnraum im höheren Lebensalter:

- **Tragende Rolle der Kommune als Vertrauensgarantin:**
 - Aktives Ansprechen von Eigentümer:innen
 - Kommunales Tauschprogramm zur Zusammenführung von „Wohnraumbesitzer:innen mit Wohnraumbedürftigen“ oder Kontaktaufnahme und Erfahrungsaustausch von Mieter:innen und Vermieter:innen

5. Fazit

- Die Lebensumstände im höheren Lebensalter **begünstigen** die **Un(ter)nutzung von Wohnraum**
- Ungenutzter Wohnraum hat **Potenzial Mietbelastung zu lindern** sowie darüber hinausgehende **Hilfestellungen** zu bieten
- Expert:innen raten zu vertrauensvoller **Kommunikation und Austausch, um das Potenzial** zu erschließen
- **(Wieder)Erschließung bislang ungenutzten Wohnraums** auch als **Impuls** für die Reflexion gängiger Auswahlentscheidungen und Praktiken des Zusammenlebens

5. Fazit

- **Offene Fragen**, wie:
 - Wann sind Formen von shared living und Vermietung attraktiv?
 - Wie weit kann kommunale Ebene tatsächlich dazu beitragen?
 - Inwiefern kann kommunale Ebene die Empfehlungen umsetzen?

6. Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung 2014: Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Bonn: BBSR.

Beran, F., Nuissl, H., 2019: Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

Duran, B., Wallerstein, N., 2003: The conceptual, historical and practical roots of community based participatory research and related participatory traditions. In:

https://www.researchgate.net/publication/306452938_The_conceptual_historical_and_practical_roots_of_community_based_participatory_research_and_related_participatory_traditions, aufgerufen am 06.08.2021.

Egner B., Grohs, S., Robischon, T. (Hrsg.) 2021: Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Wiesbaden: Springer VS.

Fine, M., Torre, M. E., Oswald, A. G., Avory, S., 2021: Critical Participatory Action Research: Methods and Praxis for Intersectional Knowledge Production. In: Journal of Counseling Psychology 68, S. 344-356.

Fricke, W., 2014: Aktionsforschung in schwierigen Zeiten. In: Jostmeier, M., Georg, A., Jacobsen, H., 2014 (Hrsg.): Sozialen Wandel gestalten. Zum gesellschaftlichen Innovationspotenzial von Arbeits- und Organisationsforschung. Dortmunder Beiträge zur Sozialforschung. Wiesbaden: Springer VS, S. 212-235.

Häußermann, H., Siebel, W. 1996: Soziologie des Wohnens: eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim: Juventa-Verlag.

Hensold, C., 2013: Klimarelevanz von Siedlungsstrukturen. In: Kufeld, Walter (eds.): Klimawandel und Nutzung von regenerativen Energien als Herausforderungen für die Raumordnung. Arbeitsbericht der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL). Hannover.

Holm, A., Regnault, V., Sprengholz, M., Stephan, M., 2021: Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Working Paper 217. Hans Böckler Stiftung.

6. Literatur

- IfD – Institut der Deutschen Wirtschaft 2019: Wohneigentum in Deutschland. Analyse der Wohneigentumsbildung; Gutachten für die Schwäbisch Hall AG. In: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_Wohneigentum_in_Deutschland.pdf, aufgerufen am 09.06.2022.
- Israel, B.A., et al. 1998: Review of community based research: assessing partnership approaches to improve public health. In: Public Health 1998, S. 173-202.
- KAB/fes – Kommunal Akademie Bayern und Friedrich Ebert Stiftung 2021: *Was ist kommunale Daseinsvorsorge?* Kommunal Akademie Bayern. In: <https://www.fes.de/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=52808&token=fa4818687f1630125199cf1426c6d0a864d72b2b#:~:text=Kommunale%20Daseinsvorsorge%20fasst%20alle%20Aufgaben,Einwohner innen%20die%20Grundversorgung%20zu%20gew%C3%A4hrleisten.&text=Sie%20versorgen%20St%C3%A4dte%20und%20Gemeinden.mit%20Gas%2C%20Strom%20und%20W%C3%A4rme>, aufgerufen am 03.05.2022.
- Krennerich, M. 2018: Ein Recht auf (menschenwürdiges) Wohnen? In: Politik und Zeitgeschichte. Landesamt für politische Bildung, APuZ 25-26, S. 9-14.
- Lebuhn, H., Holm, A., Junker, S., Neitzel, K. 2017: Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnungsbedarf“. https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf, aufgerufen am 03.05.2022.
- Romeu Gordo, L., Grabka, M. M., Alcantara, A. L., Engstler, H., Vogel, C. 2019: Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Wochenbericht 86/27, S. 467-476.
- Schmidt, H., Vollmer, M., Ossig, T., Christmann, D., Fischer, T. 2017: Fokus Wohnungsleerstand. Ausmass – Wahrnehmung – Kommunale Reaktionen. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Statistisches Bundesamt 2020: Wohnen. In: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/unbewohnte-wohnungen-nach-bundeslaendern.html>, aufgerufen am 16.11.2022.

6. Literatur

- Thomsen, S.L., Vogt, D., Brausewetter, L. 2019: Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen. Bonn: IZA Institute of Labor Economics.
- Voglmann, K., Growe, A., Münter A., Osterhage, F. 2021: Profitiert das Umland vom Boom der Großstädte? Reichweite und funktionale Differenzierung von Ausstrahlungseffekten in den deutschen Stadtregionen. In: Raumforschung und Raumordnung, 80(4), S. 397-413.
- Von Unger H., Block M., Wright M. T. 2007: Aktionsforschung im deutschsprachigen Raum: Zur Geschichte und Aktualität eines kontroversen Ansatzes aus Public Health Sicht. WZB Discussion Paper.
- Von Unger, H. 2012: Partizipative Gesundheitsforschung: Wer partizipiert woran? In: Forum Qualitative Sozialforschung 13(1), S. 1-21.
- Zimmerli, J. 2016: Wohnmobilität im Alter – ein zukunftsfähiger Ansatz für die Siedlungsentwicklung nach innen? In: disP - The Planning Review, 52(3), S. 61-72.
- Zuber-Skerritt, O. 2015: Participatory Action Learning and Action Research (PALAR) for Community Engagement: A Theoretical Framework. In: Educational Research for Social Change, 4(1), S. 5-25.