
WOHNRAUMOFFENSIVE IM BESTAND

Auswertung der Online-Umfrage Juli/August 2025

Ziele für Wohnraumoffensive Schöneck

Frage: Welche Kriterien sind Ihnen besonders wichtig?



Bezahlbares Wohnen

83%

Vermeidung weiterer
Flächenversiegelung

46%

Klimaschutz /
Energieeffizienz

41%

Barrierefreies Wohnen /
seniorengerechte Angebote

39%

Erhalt des Ortsbildes

27%

Schnelle
Wohnraumbereitstellung

20%

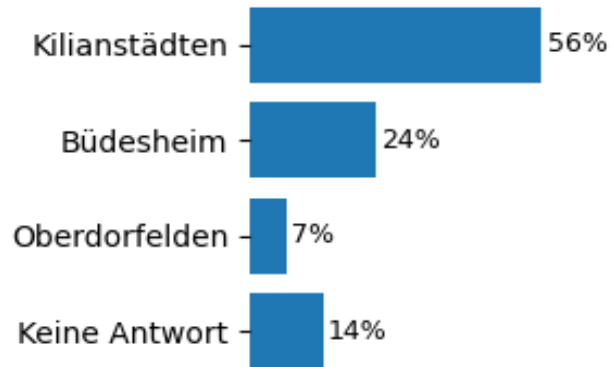
Sonstiges

8%

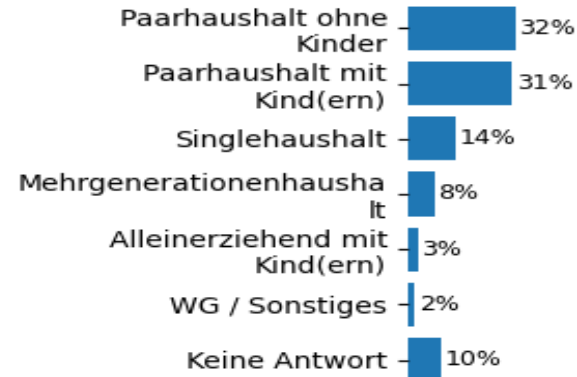
=> Bezahlbares Wohnen mit großem Abstand wichtigstes Ziel für die Initiative

Profil der 59 Teilnehmenden

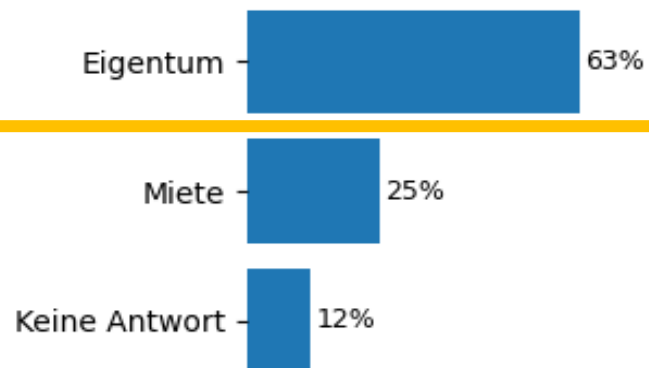
In welchem Ortsteil wohnen Sie?



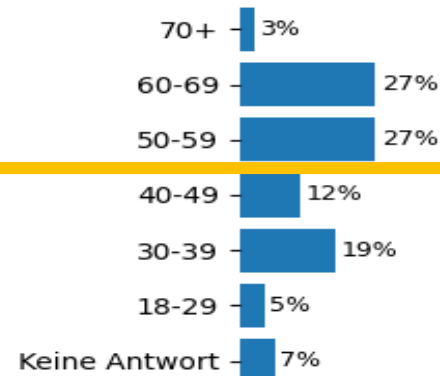
In welchem Haushaltstyp leben Sie aktuell?



Wohnen Sie zur Miete oder im Eigentum?



Zu welcher Altersgruppe gehören Sie?

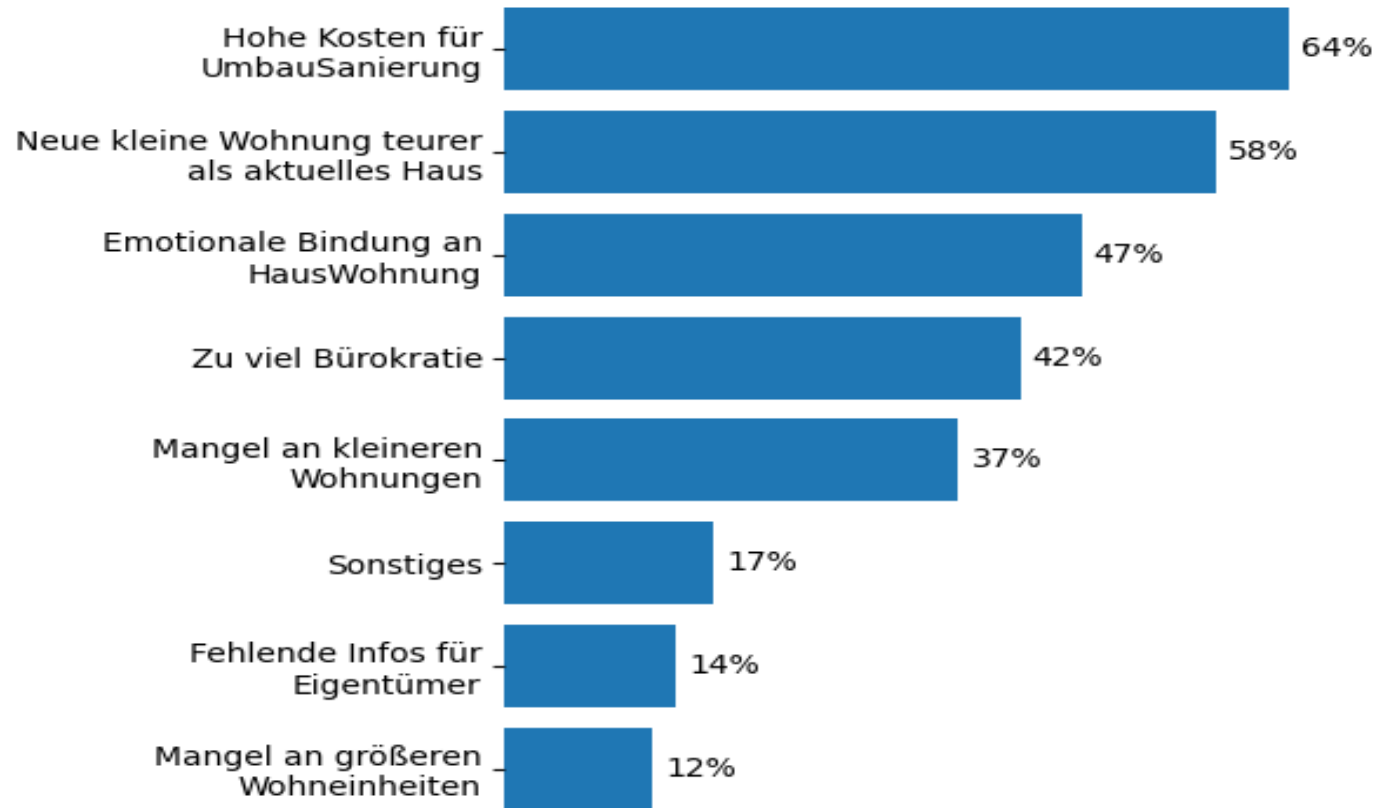


💚 => Weniger betroffene Eigentümer*innen (Boomer+?)
wollen sich uneigennützig kümmern!!



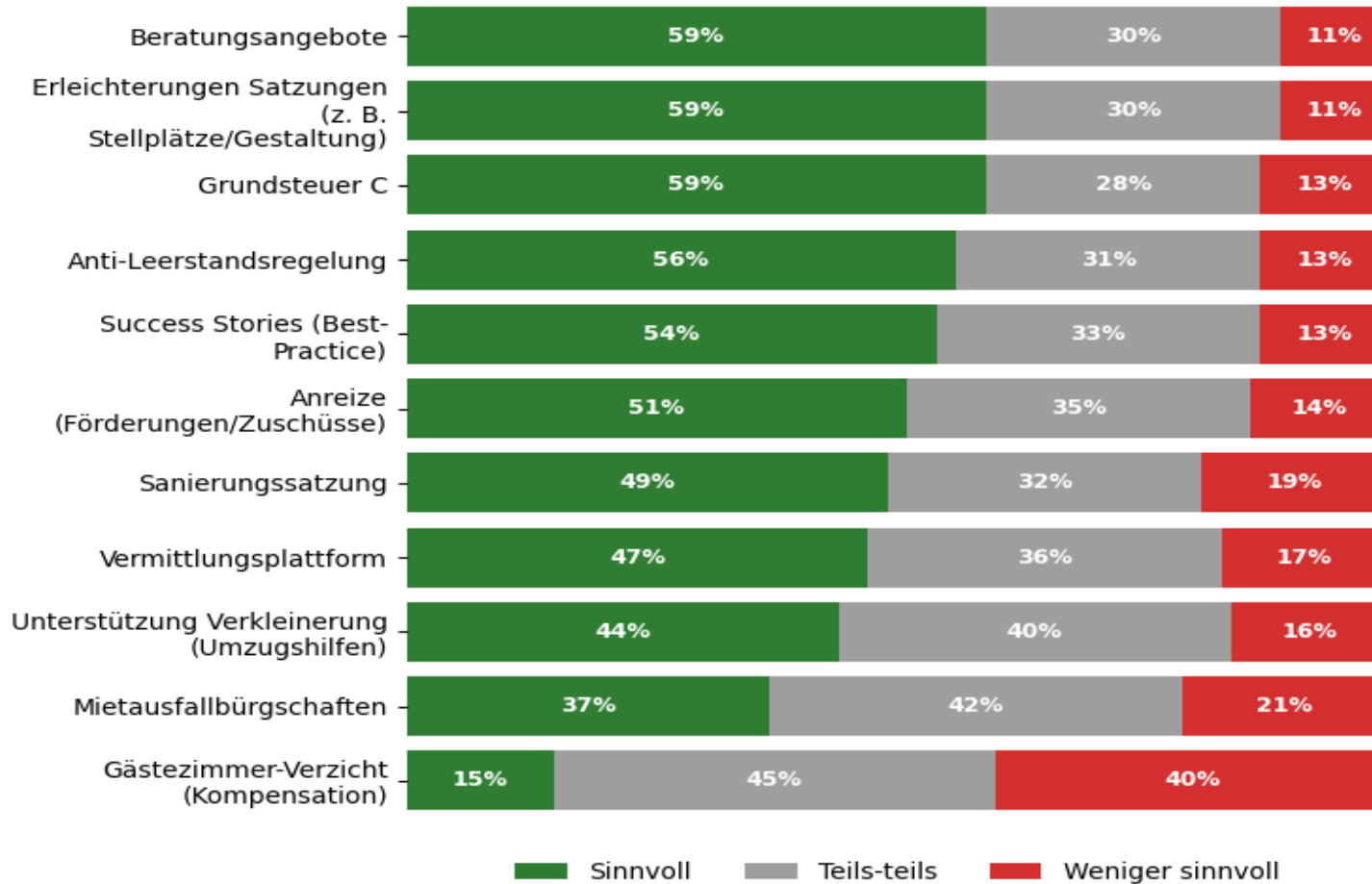
Hindernisse

Frage: Wo sehen Sie die größten Hindernisse für die Bereitstellung von mehr Wohnraum im Bestand?



Bewertung der Maßnahmen (Übersicht)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.



=> Viele Maßnahmen im Handlungsspektrum der Gemeindepolitik



BACKUP

Kriterien (Freitextantworten)¹

Frage: Welche Kriterien sind Ihnen besonders wichtig?

- Umweltfreundlichste und schnellste Möglichkeit
- Alle Kriterien halte ich für wichtig, aber das Thema erfordert m. E. eine Reduktion von hohen Ansprüchen.
- Nicht jeder sollte bauen wollen wie er will. Es muss optisch passen
- Individualität, weniger Vorschriften

¹Antworten seitens der Umfrageteilnehmenden geben nicht die Meinung der Grünen wieder. Der Transparenz wegen werden aber – bis auf krass beleidigende oder tendenziöse Kommentare – alle dargestellt.



Hindernisse (Freitextantworten) ¹

Frage: Wo sehen Sie die größten Hindernisse für die Bereitstellung von mehr Wohnraum im Bestand?

Angst vor Ärger mit Mietenden

- Angst vor Mietnomaden
- Bedenken vor Demolierung der Wohnung
- Man will keine "fremden" Leute im eigenen Haus
- Menschen wollen keine Mieter im Haus und lassen Wohnung lieber leer stehen - Mieter bekommt man schlecht wieder raus wenn es Probleme gibt
- Angst davor, mit dem Mieter Stress zu haben und ihn nicht mehr rausbekommen
- Alte Menschen möchten nicht mit Fremden in einem Haus leben

Sonstiges

- Zu viele teure Umweltauflagen
- Mangel an Parkplätzen im Bestand

⁸ ¹Antworten seitens der Umfrageteilnehmenden geben nicht die Meinung der Grünen wieder. Der Transparenz wegen werden aber – bis auf krass beleidigende oder tendenziöse Kommentare – alle dargestellt.



Beratungsangebote (Details)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.

Beschreibung/Beispiele:

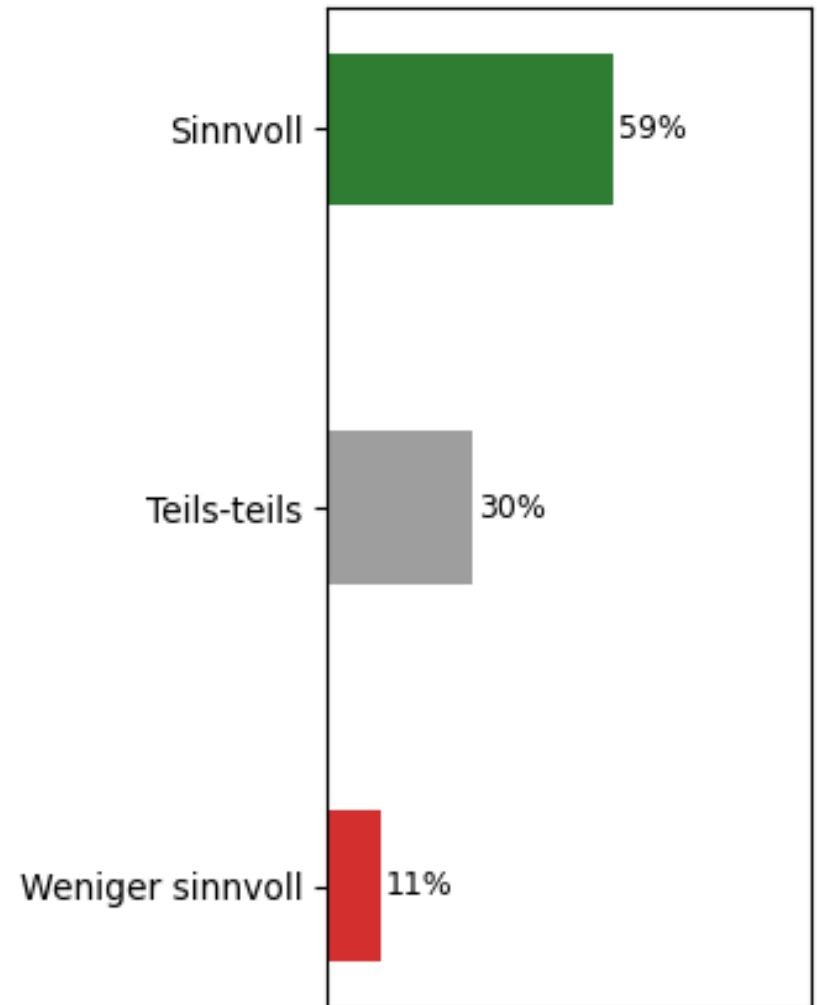
- Nutzungskonzepte für innerörtliche Baulücken (z.B. Tiny Houses)
- Umbau / Aufteilung von Immobilien in kleinere Einheiten
- Förderung / Finanzierung
- Rechtliche Beratung & Musterverträge (WG, Untermiete etc.)

Zielgruppe:

Eigentümer*innen, die Leerstände besser nutzen wollen

Beabsichtigte Wirkung:

Abbau von Hemmschwellen, bessere Planung, mehr Erfolg bei Förderanträgen und Umbaumaßnahmen



Erleichterungen Satzungen (z. B. Stellplätze/Gestaltung) (Details)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.

Beschreibung/Beispiele:

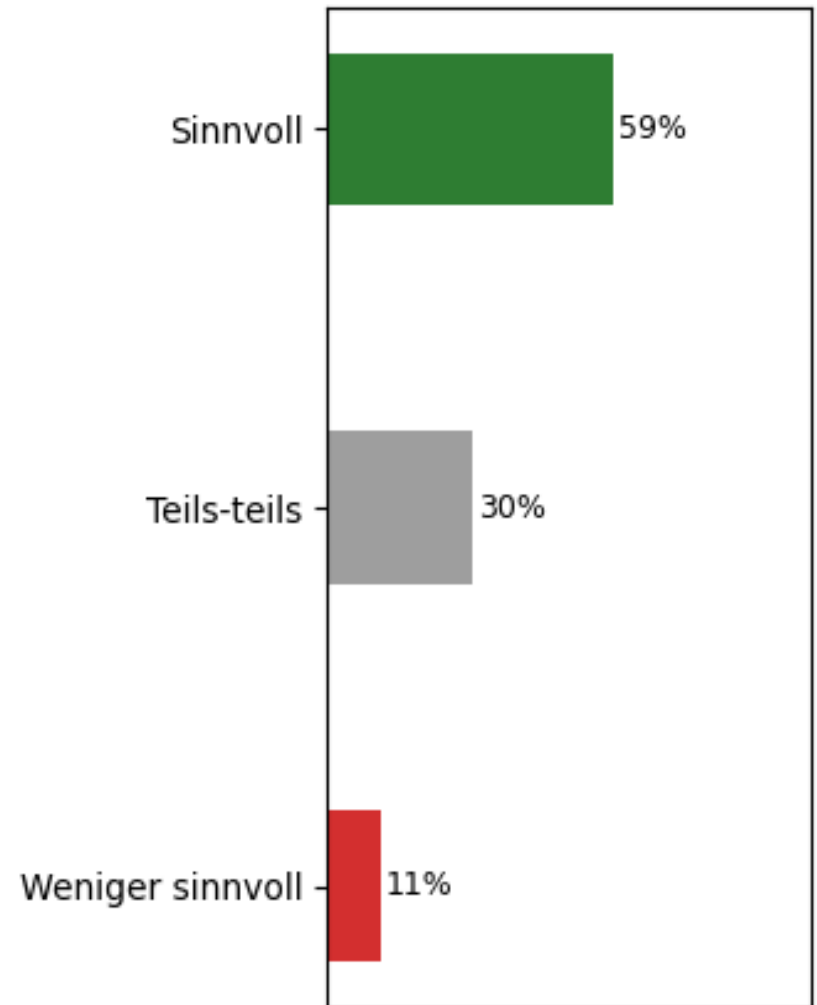
- Reduzierte Stellplatzpflicht,
- Lockerungen bei Fassaden- und Dachgestaltung.

Zielgruppe:

Eigentümer*innen, die umbauen wollen, aber durch Satzungsauflagen eingeschränkt sind.

Beabsichtigte Wirkung:

Geringere Baukosten, schnellere Umbaugenehmigungen, mehr und kleinere Wohneinheiten.



Grundsteuer C (Details)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.

Beschreibung/Beispiele:

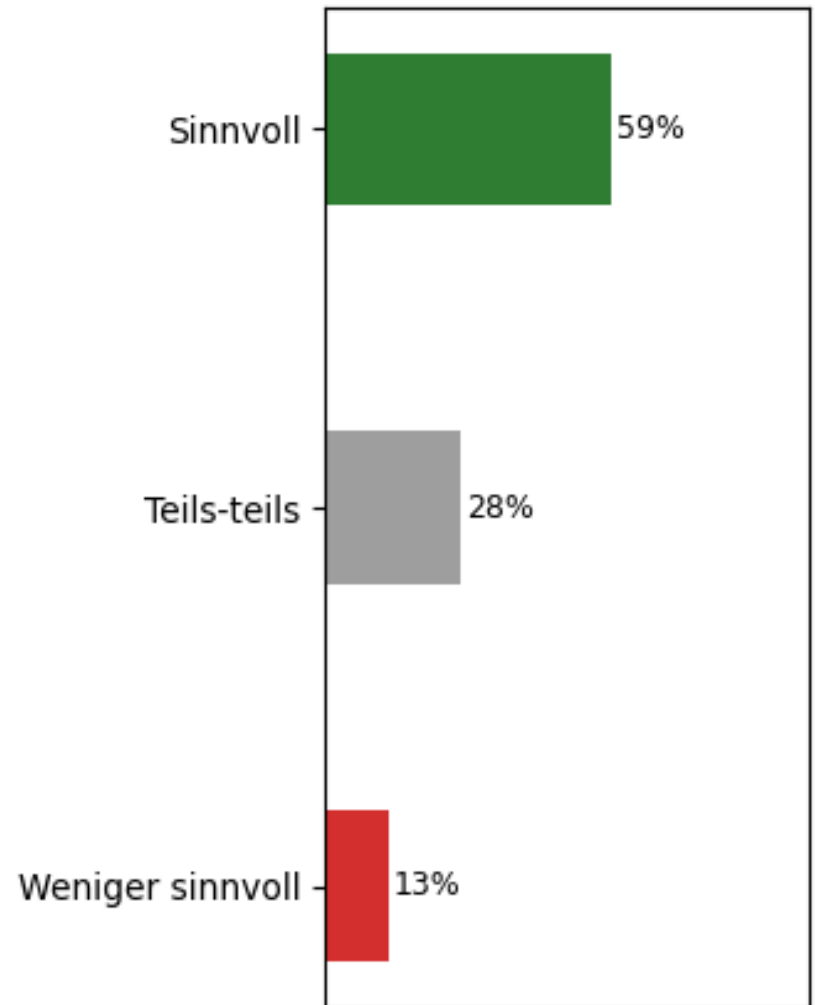
Höhere Besteuerung ungenutzter oder spekulativer Baulücken, um Eigentümer zum Bauen oder Verkaufen zu motivieren.

Zielgruppe:

Halter*innen von unbebauten Grundstücken, die Bauland zurückhalten.

Beabsichtigte Wirkung:

Beschleunigung der Innenentwicklung, Aktivierung brachliegender Flächen für den Wohnungsbau.



Anti-Leerstandsregelung (Details)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.

Beschreibung/Beispiele:

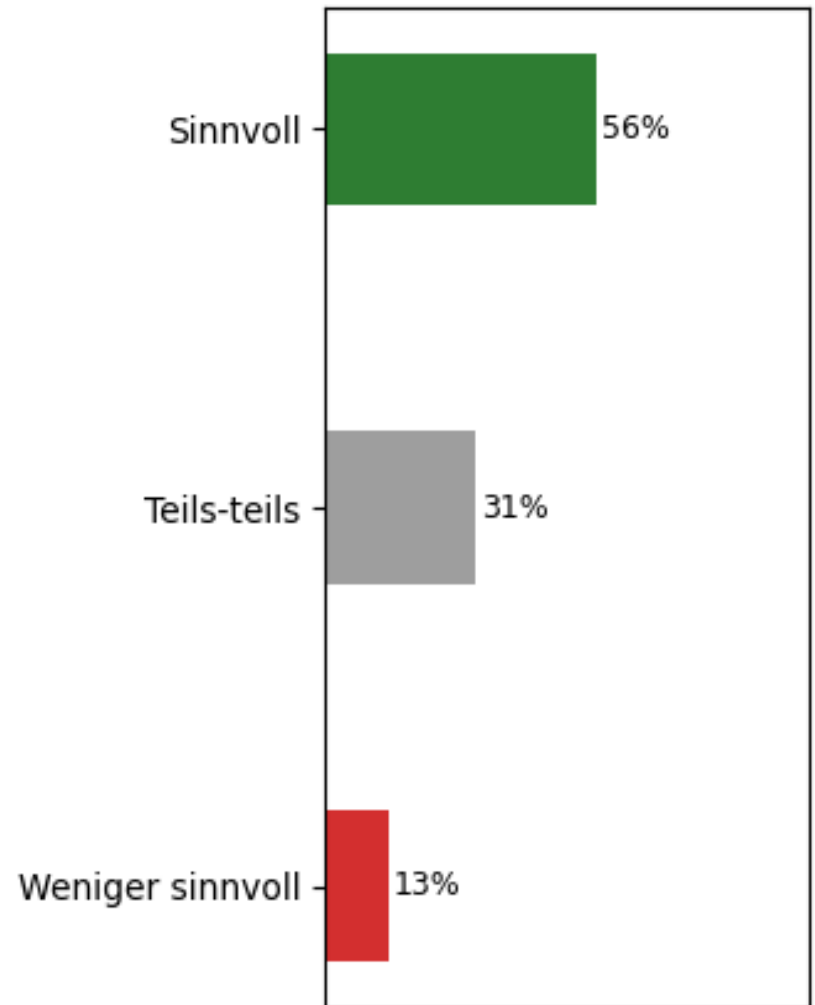
Die hessische Landesregierung plant ein Gesetz, das es Kommunen ermöglichen soll, per Satzungserlass gegen Leerstände vorzugehen.

Zielgruppe:

Immobilieeigentümer*innen, die z.B. aus Spekulationsgründen Wohnungen leer stehen lassen.

Beabsichtigte Wirkung:

Aktivierung leerstehender Wohnungen.



Success Stories (Best-Practice) (Details)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.

Beschreibung/Beispiele:

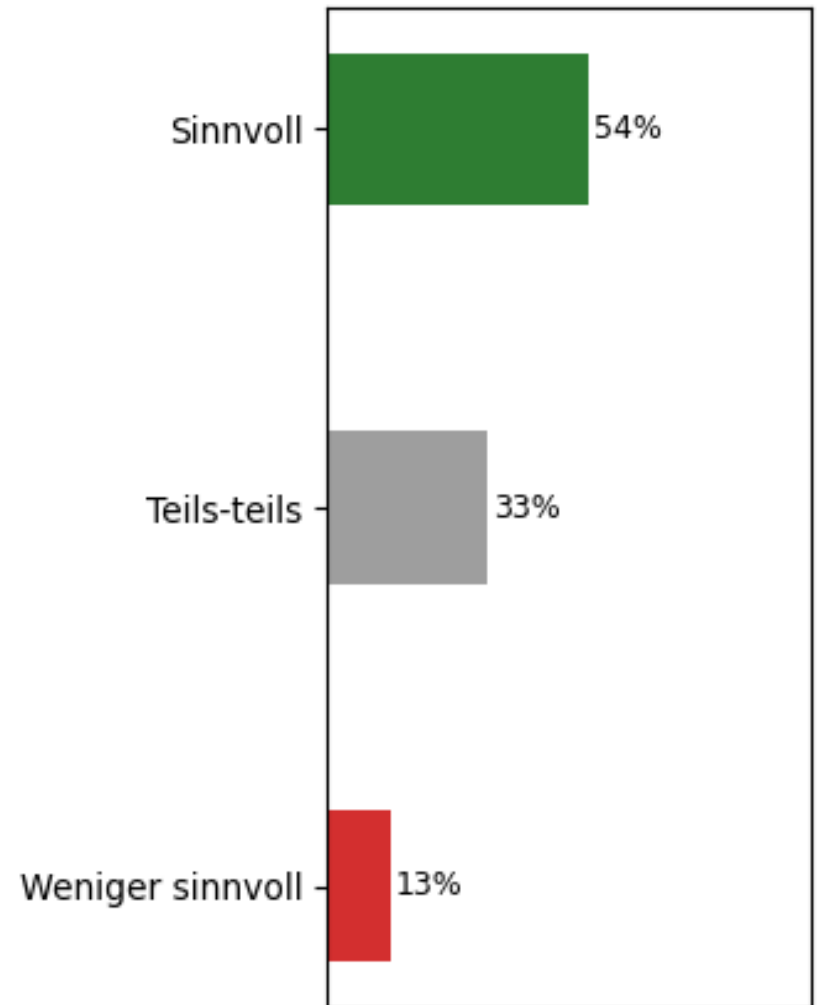
- Website mit Vorher-Nachher-Bildern,
- Erfahrungsberichte von Eigentümer*innen,
- Infobroschüren.

Zielgruppe:

Alle Bürger*innen, die sich informieren wollen oder Beispiele brauchen.

Beabsichtigte Wirkung:

Positive Beispiele aufzeigen, Interesse wecken, Hemmungen abbauen.



Anreize (Förderungen/Zuschüsse) (Details)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.

Beschreibung/Beispiele:

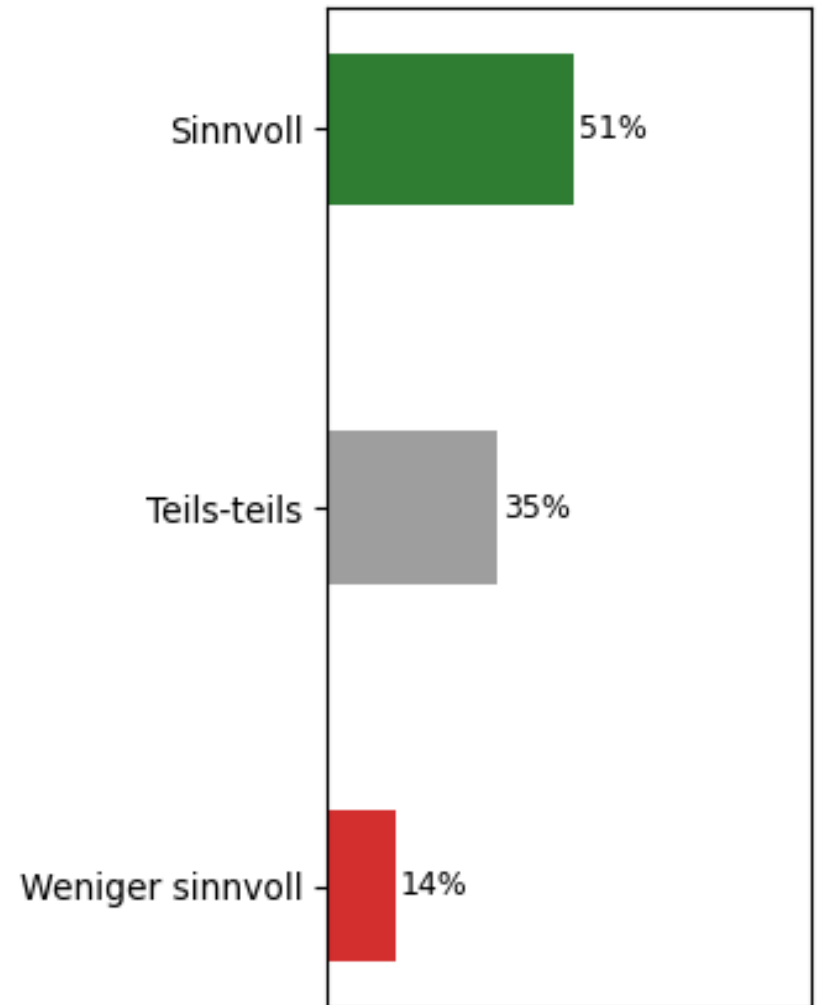
- Zuschüsse für energetische Sanierung,
- Altbaukindergeld,
- Erbpachtmodelle.

Zielgruppe:

Junge Familien oder Menschen, die in Altbauten investieren wollen.

Beabsichtigte Wirkung:

Leer stehende Häuser und Wohnungen wieder beleben, Klimaschutz ankurbeln.



Sanierungssatzung (Details)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.

Beschreibung/Beispiele:

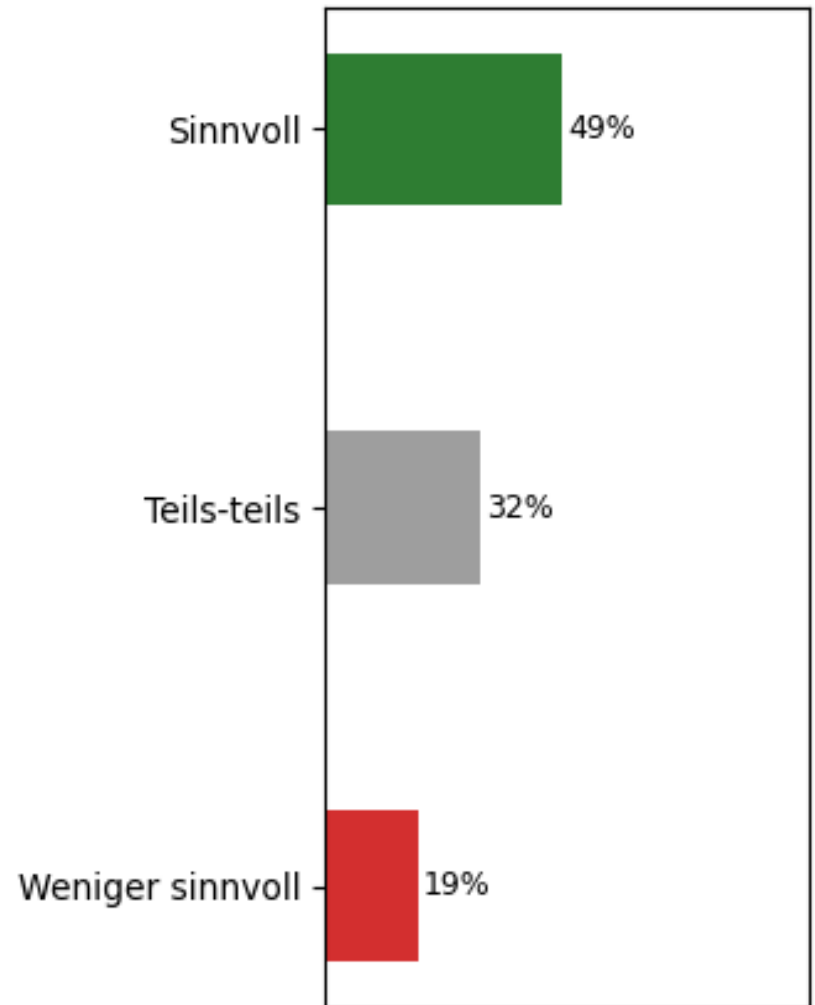
Formale Satzung, die Modernisierungen in Ortskernen voranbringt.

Zielgruppe:

Besitzer*innen älterer Häuser, die saniert werden sollten.

Beabsichtigte Wirkung:

Schaffung eines rechtlichen Rahmens, um Leerstände zu verringern, klimaschonende Sanierung zu beschleunigen.



Vermittlungsplattform (Details)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.

Beschreibung/Beispiele:

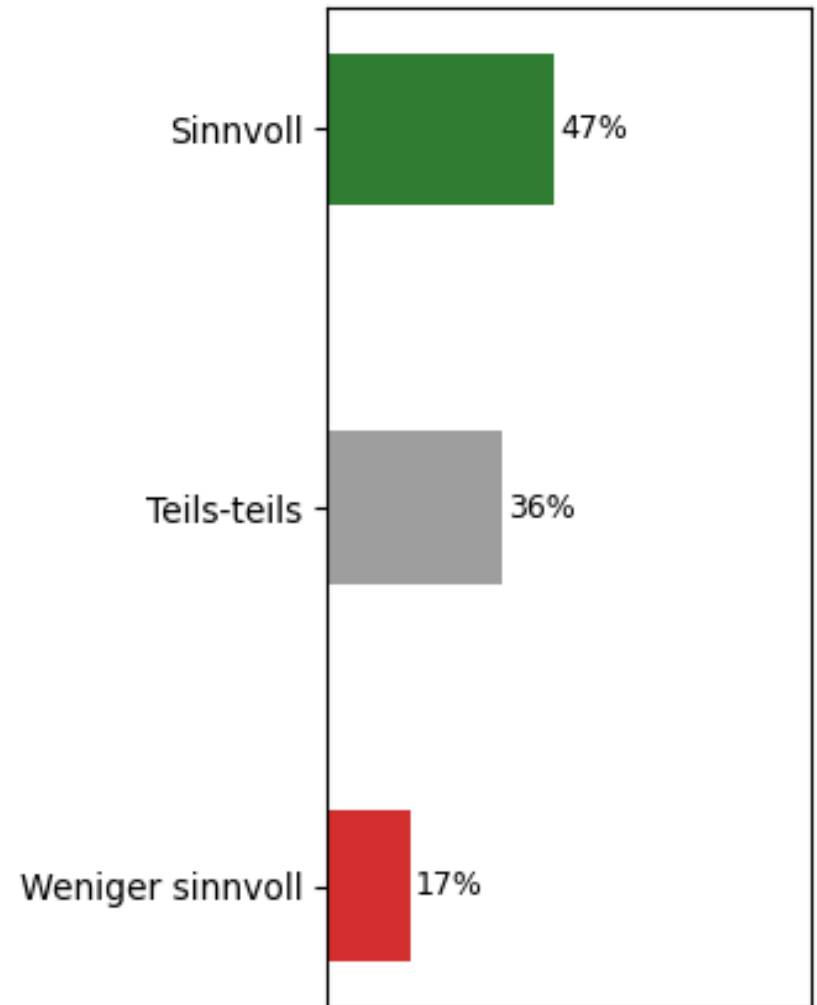
- Miet-/Kaufangebote
- WG-Zimmer, Untermiete, Home-Office-Räume, Wohnen für Hilfe
- Mehrgenerationenhaus
- Wohnungstausch

Zielgruppe:

Eigentümer*innen & Interessierte für gemeinschaftliche oder flexible Wohnformen

Beabsichtigte Wirkung:

Gezielte Zusammenführung von Angebot & Nachfrage.



Unterstützung Verkleinerung (Umzugshilfen) (Details)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.

Beschreibung/Beispiele:

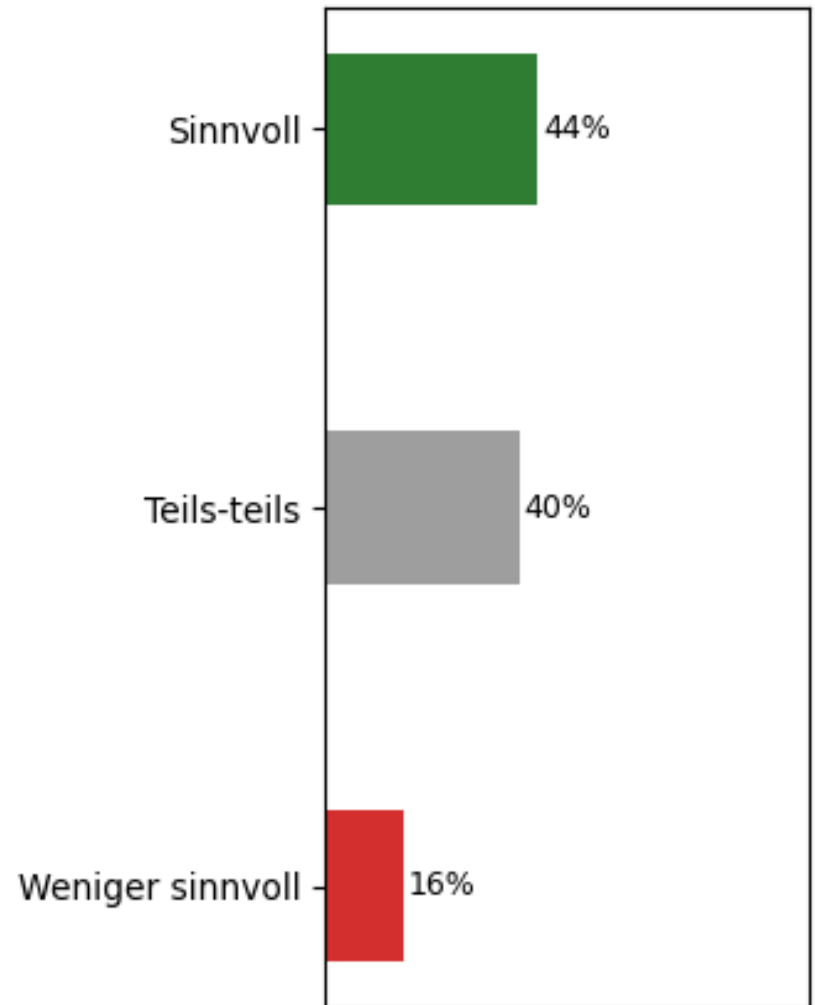
Zuschüsse für Umzugshelfer, Container- oder Entrümpelungskosten.

Zielgruppe:

Ältere Personen oder Paare, deren Kinder ausgezogen sind und die sich verkleinern möchten.

Beabsichtigte Wirkung:

Hemmnisse beim Aufräumen und Umzug abbauen, große Immobilien werden frei für Menschen mit Platzbedarf.



Mietausfallbürgschaften (Details)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.

Beschreibung/Beispiele:

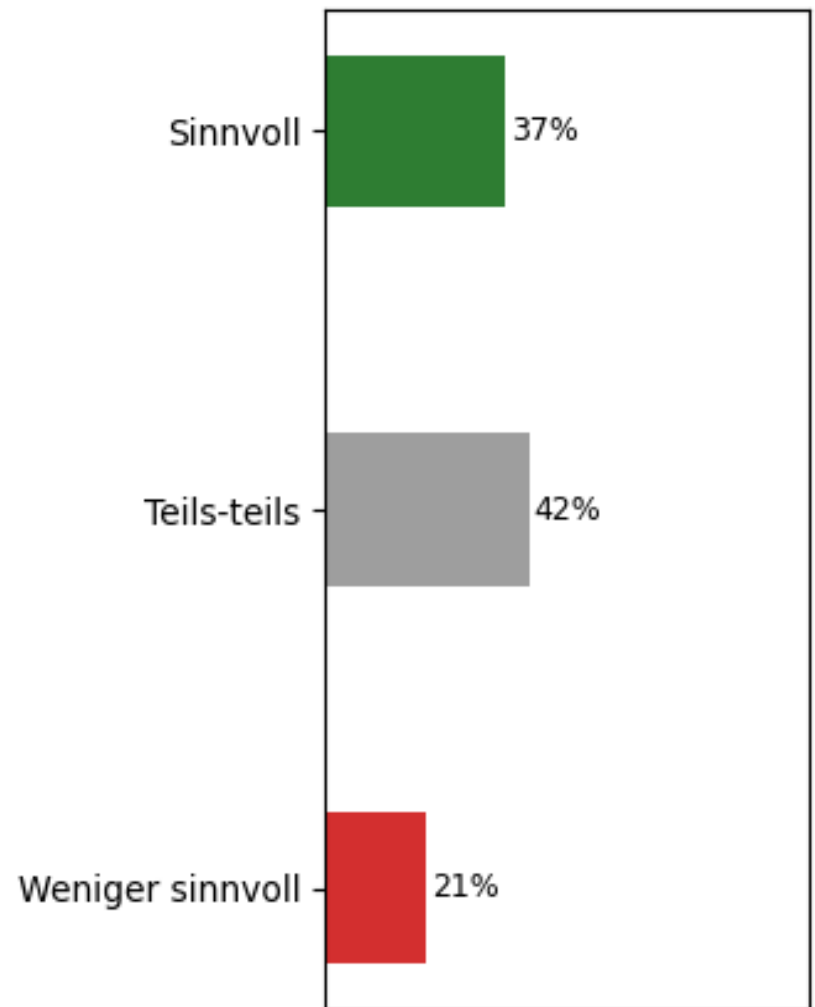
Gemeinde verbürgt sich bei Neuvermietungen gegenüber den Vermieter*innen.

Zielgruppe:

Personen mit geringem Einkommen, die sonst keinen Wohnraum finden.

Beabsichtigte Wirkung:

Vermieter*innen gewinnen Vertrauen, bisher leer stehende Wohnungen werden angeboten.



Gästezimmer-Verzicht (Kompensation) (Details)

Frage: Bitte bewerten Sie, wie sinnvoll Sie diese Maßnahmen finden.

Beschreibung/Beispiele:

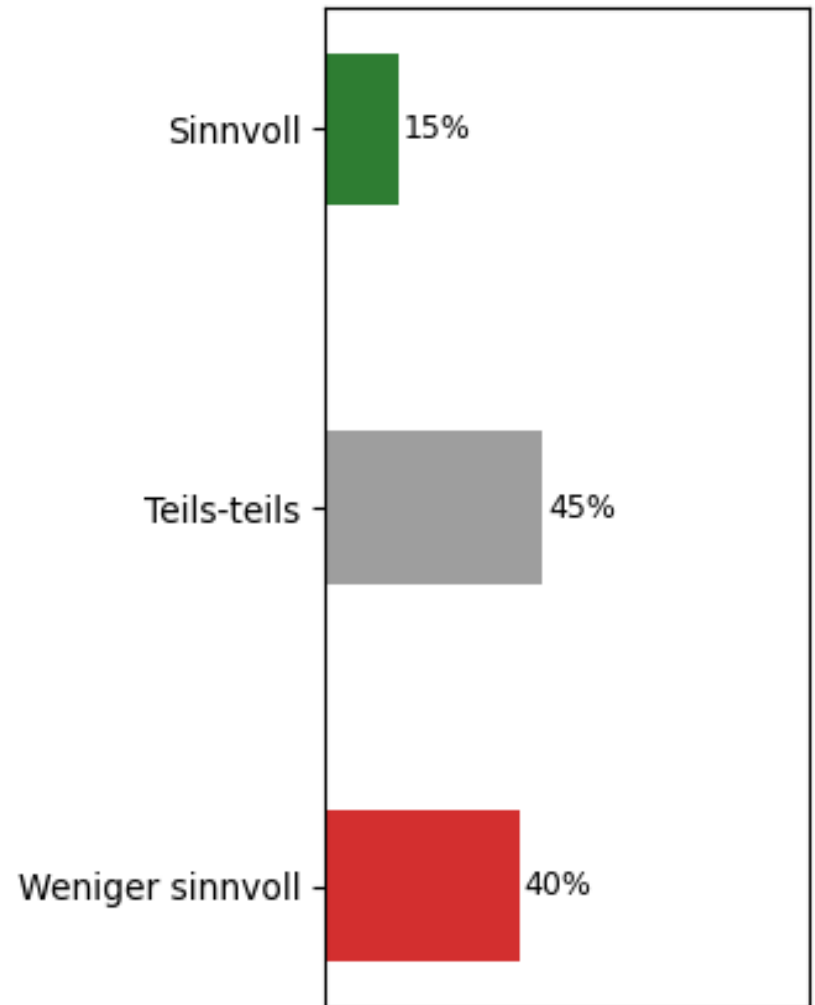
Gutscheine für Dorfgemeinschaftshäuser,
Hotel-Rabatte bei Besuch von
Familie/Enkeln.

Zielgruppe:

Menschen, die ihr „Gästezimmer“
aufgeben und weniger Wohnfläche
nutzen wollen.

Beabsichtigte Wirkung:

Anreiz zum Verzicht auf zusätzlichen
Wohnraumpuffer, ohne auf Komfort zu
verzichten.



Weitere Vorschläge zur Schaffung von Wohnraum im Bestand¹

Wohnraumpolitische Rahmenbedingungen / kreative Lösungen / Beratung

- Kaufpreisbremsen, günstigere Preise und Sanierungshilfen für Schönecker Familien, Bürger helfen Bürger-Initiativen
- Co-Living: kostengünstiges Wohnen, z.B. für Studierende, gegen Hilfe
- Ansprache/Beratung von Eigentümern wegen Vermietung oder Immobilienbewertung

Kompakterer Wohnraum / kleinere Einheiten

- Den Menschen bewusstmachen, dass man keine 100m² braucht
- Mehr kleinere, bezahlbare Wohnungen statt Luxuswohnungen oder EFH durch Investoren
- Barrierefreie, altersgerechte Wohnungen schaffen: Das könnte (freiwillige!) Umzugsketten in Gang setzen

Umbau & Nachverdichtung

- Aufstockung/serielle Neubauten auf bestehenden Gebäuden, Beispiel: Aldi in Frankfurt Sachsenhausen, 180 Wohneinheiten
- Umbau von EFH zu Mehrfamilienhäusern
- Tiny Houses: Temporäre Nutzung von „Enkelgrundstücken“, Umbau alter Stallungen

Regulatorische Anpassungen

- Ausnahmen zur Ortskernsatzung für einfachere Sanierungen und Erweiterungen
- Berücksichtigung von Mietpreisspiegeln
- Stellplatzthema nicht aus den Augen verlieren, da viele Haushalte zwei Autos haben

¹Vorschläge seitens der Umfrageteilnehmenden: Vorschläge geben nicht die Meinung der Grünen wieder. Der Transparenz wegen werden aber – bis auf krass beleidigende oder tendenziöse Kommentare – alle dargestellt.



Offene Mitteilungen¹

Positive Rückmeldungen / Unterstützung

- Großartig, das anzugehen – in der Nachbarschaft gibt es viele leerstehende Wohnungen
- Finde die Initiative sehr gut
- Ich hoffe, das Thema findet diesmal mehr Anklang – Grüße aus Heidelberg
- Die Idee ist super. Eine Veröffentlichung der Auswertung wäre schön

Kritische Hinweise

- Das Thema läuft seit 2021, bisher keine Success-Story – Gefahr einer grünen Blase
- Bürokratieabbau und günstiges, schnelles Bauen wichtiger als Umverteilung
- Untere Denkmalschutzbehörde + Stellplatzsatzung = Blockade von Fortschritt
- Stellplatzreduzierung fatal, da Parkplätze schon knapp
- Innenverdichtung kritisch wegen Erderwärmung: Versickerung und Kühlung soll erhalten werden
- Der Markt regelt das, keine weiteren Eingriffe

Eigene Erfahrungen & Ideen

- Wir haben unser Haus verkauft, da es zu groß und die Last zu hoch war
- Temporäre Nutzung von Enkel-Grundstücken / mobile Tiny Houses / Mehrgenerationenwohnen
- Wunsch: Unterstützung für alteingesessene Schönecker Familien beim Erwerb von Eigentum

¹Vorschläge seitens der Umfrageteilnehmenden: Vorschläge geben nicht die Meinung der Grünen wieder. Der Transparenz wegen werden aber – bis auf krass beleidigende oder tendenziöse Kommentare – alle dargestellt.

