

## Gesprächsleitfaden

für die Beratung im Projekt „kleiner wohnen – besser wohnen“

---

kleiner  besser  
wohnen wohnen

---

*Gefördert durch*



Investition in Ihre Zukunft.



*Mit freundlicher Unterstützung vom Öko-Institut e.V.,  
<https://www.oeko.de/forschung-beratung/projekte/pr-details/kommunen-innovativ-lebensraeume/>*

# 1 Hintergrund und Ziele

Die Beratung richtet sich an Menschen, die ihr Eigenheim verkleinern möchten und hierfür bauliche Maßnahmen in Betracht ziehen. Dies können Personen sein, die das Haus (oder die Wohnung, in der sie wohnen) verkleinern möchten, oder die ein Haus besitzen, welches sie in mehrere Wohnungen zur Vermietung unterteilen möchten.

## 1.1 Ziele der Beratung

- **Reduzierung der Wohnfläche pro Kopf** durch Wohnraumverkleinerung und Schaffung neuen Wohnraumes bei gleichzeitiger Aufteilung/ Vermietung für weitere Personen
- **Aufklärung und Sensibilisierung** zur Wohnraumverkleinerung durch das Aufzeigen von
  - alternativen Nutzungsmöglichkeiten, um den Wohnraum besser zu nutzen
  - möglichen Umbaumaßnahmen
  - weiteren Unterstützungsangebote, wie Wohnungstausch, Second-Hand Läden für Möbel/Haushaltsverkleinerung (Entrümpelung), Angebotsplattform/ Börse für temporär nutzbare Räume
- **Motivierung** zur persönlichen Auseinandersetzung mit dem Thema
- **Orientierung**: Grundlagen für eine Entscheidungsfindung legen
- **Klärung der individuellen Situation** (Bedürfnisse, Wünsche und Ressourcen)
- **Entwickeln und Aufzeigen konkreter Optionen für die zukünftige Wohnsituation** innerhalb und/oder außerhalb des Eigenheims. Wichtig dabei ist eine Erweiterung des Horizontes: es gibt andere und unter Umständen geeignetere/ attraktivere Möglichkeiten als den möglichst langen Verbleib im Eigenheim
- **Klarheiten schaffen**: Gemeinsame Definition der nächsten Schritte und ggf. grobe Skizze einer möglichen Umbaumaßnahme

Die Beratung findet als individuelles, aufsuchendes Gespräch im eigenen Haus nach Terminvereinbarung statt. Auf diese Weise kann die\*der Berater\*in sich selbst ein Bild von der Immobilie und Wohnsituation machen; für die Ratsuchenden bildet es einen vertrauten Rahmen. Die Dauer und der Ablauf der Beratung ist im nächsten Punkt näher beschrieben.

Für Fragen, die über bauliche Fragen hinaus gehen, beispielsweise zu Wohnungstausch, Vermietungsfragen, etc., wird eine Informationsbroschüre erstellt, die den Beratenen ausgehändigt werden kann.

## 2 Aufbau der Beratung

Die Beratung gliedert sich in drei Bestandteile:

- Erstgespräch | **Dauer ca. 2 h**
- Nachbereitung | **Dauer ca. 1 h**
- Vertiefungskontingent | **Dauer ca. 5 h**

*Insgesamt ist somit je Beratung ein Kontingent von 8 Stunden möglich.*

### 2.1 Erstgespräch (Dauer ca. 2 h)

Ziel des Erstgespräches ist herauszufinden, welche Vorstellungen, Wünsche, Motivation und Bedarf die beratene Person hat. Die aktuelle und zukünftige Wohnsituation soll näher analysiert und erste Lösungen besprochen werden. Das Erstgespräch gliedert sich in fünf Teile:

#### 1. Eingangssequenz: Motivationsklärung und Zielvereinbarung (30 Min.)

Die Eingangssequenz hat zum einen zum Ziel, ein Vertrauensverhältnis aufzubauen und eine offene Gesprächsatmosphäre zu schaffen. Zum zweiten soll ein gemeinsames Verständnis des Beratungsgesprächs hergestellt werden: Klärung der Motivation und Anliegen der Ratsuchenden; Wohnwünsche; Abstimmung, was die\*der Berater\*in leisten kann und was nicht. Es werden vorbereitende Fragen (siehe Dokument „vorbereitende Fragen“) den Beratern im Vorfeld zugesandt, um den Einstieg in das Gespräch zu erleichtern.

#### 2. Bestandsaufnahme Wohnsituation (20-30 min.)

Ziel ist zum einen, dass die\*der Berater\*in ein Verständnis der Wohnsituation entwickelt. Zum anderen sollen die Beratenen einen ersten Anstoß erhalten, darüber zu reflektieren, ob das Haus und das Umfeld dem jetzigen und zukünftigen Bedarf entsprechen, ob es Flächen gibt, die nicht benötigt werden oder vielleicht in Zukunft schwer zu erreichen sein werden, und ob Flächen, Garten oder Lage zu einer Belastung werden können.

#### 3. Eruiieren von einfachen/groben Wohnalternativen (25-40 min.)

Die\*der Berater\*in informiert über mögliche Optionen, die für die Situation von den Beratenen und des Hauses/ der Wohnung geeignet scheinen. Mögliche Lösungen werden aufgezeigt und ggf. skizziert (Funktionsskizze).

#### 4. Grobe Erläuterung der favorisierten Lösungen (20 Min.)

Ziel der groben Erläuterung ist es, die weiteren Schritte von favorisierten Lösungen näher zu erläutern, dabei können folgende Fragen beantwortet werden: Was sollte berücksichtigt werden? Welche Kosten, welcher Aufwand und welches grobe Vorgehen könnte auf die Beratenen zukommen? Der grobe weitere Prozess und mögliche weitere Akteure (z.B. Stadtplanungsamt) sollte skizziert werden.

#### 5. Abschluss: Priorisierung und Festlegung nächster Schritte (10-12 min.)

In einer vorformulierten Ergebnisblatt (siehe Anhang) werden die favorisierten Lösungen mit den nächsten Schritten gemeinsam festgehalten. Bei Bedarf wird die Begleitbroschüre mit Wohnalternativen ausgehändigt.

## 2.2 Nachbereitung (*Dauer ca. 1 h*)

Ziel der Nachbereitung ist die Erstellung eines Beratungsprotokolls. Dieses dient zum einen den Beratenen als erster Handlungsleitfaden und zum anderen der Beratenden als Nachweis für den geleisteten Aufwand.

Das **Beratungsprotokoll** sollte folgende Punkte enthalten:

- Motivation und Ziel des Beratenen
- Wohnsituation
- Mögliche Wohnalternativen
- Grobe Erläuterung der favorisierten Lösungen ggf. mit weiterer Skizze
- Festhalten der nächsten Schritte
- Anhang: Ergebnisblatt des Beratenen

Das Beratungsprotokoll wird anschließend an die Beratenen und die Energieagentur Regio Freiburg (in cc) per Mail gesendet.

## 2.3 Vertiefungskontingent (*Dauer ca. 5 h*)

Je Beratung steht insgesamt ein Kontingent von 8 Stunden zur Verfügung. Da für die Erstberatung und deren Nachbereitung drei Stunden benötigt werden, bleiben weitere fünf Stunden für eine individuelle Vertiefung des Erstgesprächs. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Einzelfall unterschiedliche weitere Handlungsschritte erfordert. Die\*der Berater\*in hat hier die Möglichkeit individuell auf die einzelnen Bedürfnisse einzugehen.

**Mögliche Bausteine für das Vertiefungskontingent sind:**

### 1. Zweitgespräch

Es findet ein Zweitgespräch mit den Beratenen statt, mit dem Ziel die favorisierten Lösungen zu vertiefen und weitere Schritte detaillierter zu erläutern und festzulegen.

---

### 2. Gemeinsamer Termin beim Baurechtsamt oder BZBE

Mit einer detaillierteren Skizze wird ein gemeinsamer Termin in der Beratungsstelle des Baurechtsamt vereinbart, um mögliche bauliche Maßnahmen zu konkretisieren.

---

### 3. Vertiefte Prüfung der realistischen Umsetzung

Die erste Skizze wird genauer angeschaut weiter definiert.

---

### 4. Grobe Kostenschätzung

Die\*der Berater\*in führt eine grobe Kostenschätzung der Umbaumaßnahme durch.

---

### **5. Unterstützung Angebotseinholung**

Die\*der Berater\*in unterstützt bei der Angebotseinholung durch Leistungsbeschreibung und Beratung. Jedoch ist diese ergebnisoffen. Eine Auswahl an Dienstleistern findet nicht im Rahmen dieser Beratung statt.

---

### **6. Info zu Fördermittel**

Die\*der Berater\*in berät zu möglichen Fördermittel, die für das geplante Bauvorhaben von Interesse sein können. Diese können u.a. zum Thema altersgerechtes Umbauen und energetische Sanierung sein.

Hierzu wird es im Rahmen des Projektes eine Schulung geben.

---

## 3 Dokumentation und Verrechnung der Leistungen

Die Dokumentation erfolgt in zwei Schritten im Laufe einer Beratung:

### 3.1 Nach dem Erstgespräch

Das **Beratungsprotokoll** nach dem Erstgespräch sollte folgende Punkte enthalten:

- Motivation und Ziel des Beratenen
- Wohnsituation
- Mögliche Wohnalternativen
- Grobe Erläuterung der favorisierten Lösungen ggf. mit weiterer Skizze
- Festhalten der nächsten Schritte
- Anhang: Ergebnisblatt des Beratenen mit vereinbarten Zielen

Das Beratungsprotokoll wird anschließend an die Beratenen und die Energieagentur Regio Freiburg (**cc an [lea.unterreiner@earf.de](mailto:lea.unterreiner@earf.de)**) per Mail gesendet.

### 3.2 Nach dem Vertiefungskontingent

Durch die **abschließende Rechnung** nach dem **Vertiefungskontingent** wird im Projekt dokumentiert, dass die jeweilige Beratung abgeschlossen wurde. Die Rechnung sollte daher folgende Punkte enthalten:

- Name und Adresse des beratenen Haushalts
- Durchgeführte Beratung (inkl. Stundenaufwand)
  - Erstgespräch (Dauer 2h)
  - Nachbereitung (Dauer 1h)
  - Vertiefungskontingent
    - Zweitgespräch
    - Gemeinsamer Termin bei Baurechtsamt
    - Vertiefte Prüfung realistischer Umsetzung
    - Grobe Kostenschätzung
    - Unterstützung Angebotseinholung
    - Info zu Fördermitteln
- Gesprächsprotokoll und Belege als Anhang

*Siehe hierzu auch die Datei „Textbaustein Rechnungsstellung“.*