

# Clevere Wohnraumentwicklung – Welche Ansätze sind für das nachhaltige Management (bestehenden) Wohnraums geeignet?

Dr. Corinna Fischer  
Öko-Institut e.V.

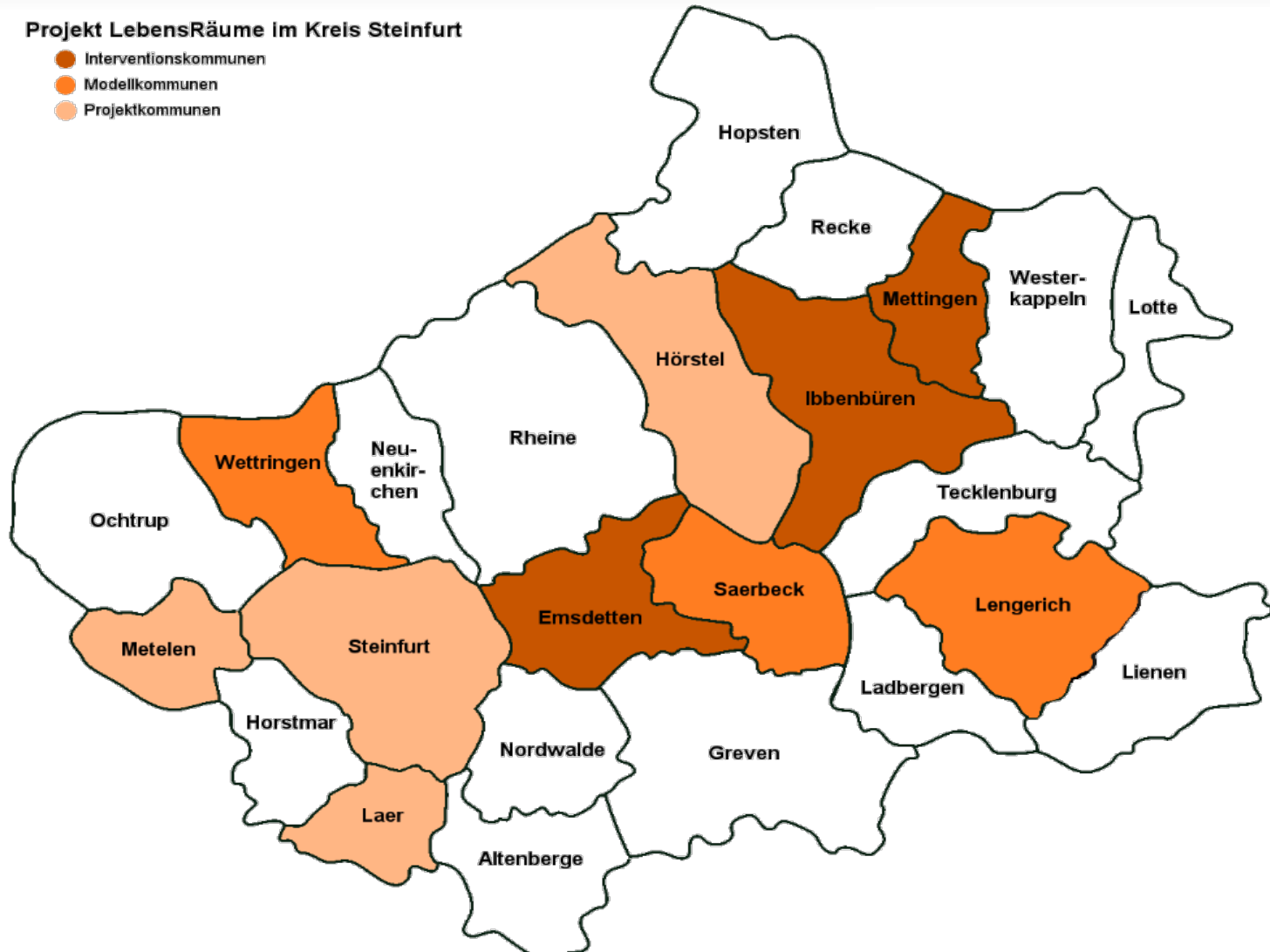
*Tandemworkshop*

*Fachkonferenz „Kommunen innovativ“, 18. September 2018*

# Der Kreis Steinfurt

## Projekt LebensRäume im Kreis Steinfurt

- Interventionskommunen
- Modellkommunen
- Projektkommunen

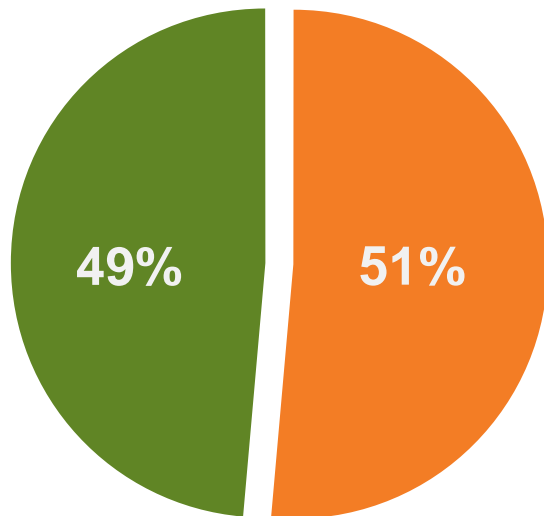


- n Ländlich geprägte Region; ca. 436.000 Menschen in 24 Städten und Gemeinden; größte Stadt Rheine (76.600 EW)
- n Wirtschaftlich prosperierend, viele KMU; geringe Arbeitslosigkeit
- n Hohe Nachfrage nach Baugrundstücken bei gleichzeitigem leichtem Bevölkerungsrückgang und Alterung
- n Rund 90% Ein- und Zweifamilienhäuser
- n Anzahl kleiner Haushalte auf großen Wohnflächen in 6 Modellkommunen:

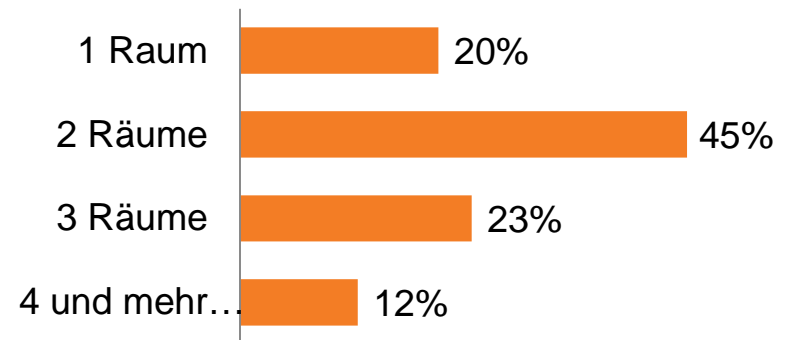
	1-Personen-HH > 80 m <sup>2</sup> (2011)	2-Personen-HH > 120 m <sup>2</sup> (2011)	Summe (Anteil an HH insgesamt)
Emsdetten	1.846	1.728	3.574 (25,0%)
Ibbenbüren	2.452	2.394	4.846 (23,7%)
Lengerich	1.228	848	2.076 (22,9%)
Mettingen	580	493	1.073 (23,8%)
Saerbeck	225	303	528 (20,3%)
Wettringen	314	281	595 (21,3%)

# Ältere Hauseigentümer\*innen: Genutzte versus ungenutzte Wohnräume

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



Anzahl ungenutzter Wohnräume



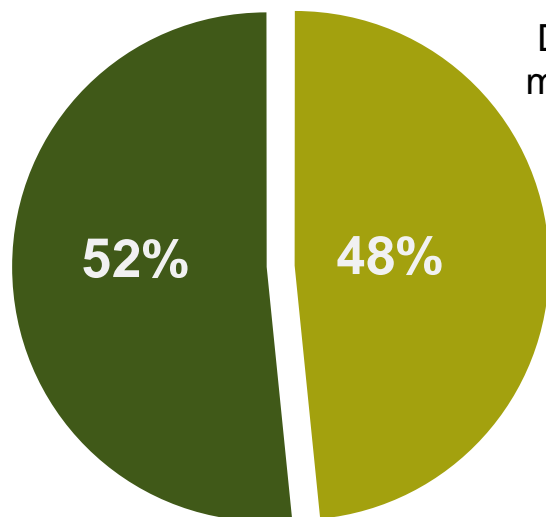
n Mehr als 50% haben **ungenutzte** Wohnräume

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen  
175 HH mit ungenutzten Wohnräumen

# Ältere Hauseigentümer\*innen: Wohnungen im Haus

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

Es gibt ein von den  
Wohnräumen  
abgeschlossenes  
Treppenhaus



Das Haus besteht aus  
mehreren abgetrennten  
Wohnungen



Es gibt eine  
Einliegerwohnung



Insgesamt  
31 %

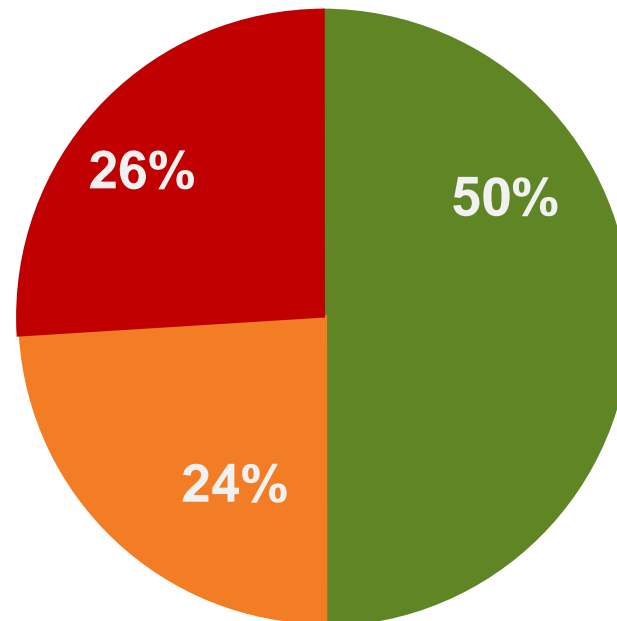
Etwa 30% der Befragten wohnen in einem Haus, das über eine abgeteilte **weitere Wohnung** verfügt - die Mehrheit (60%) dieser Wohnungen ist **nicht vermietet**

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

# Ältere Hauseigentümer\*innen: Perspektive Umzug

*Besteht eine grundsätzliche Bereitschaft umzuziehen?*

■ ja ■ eventuell ■ nein

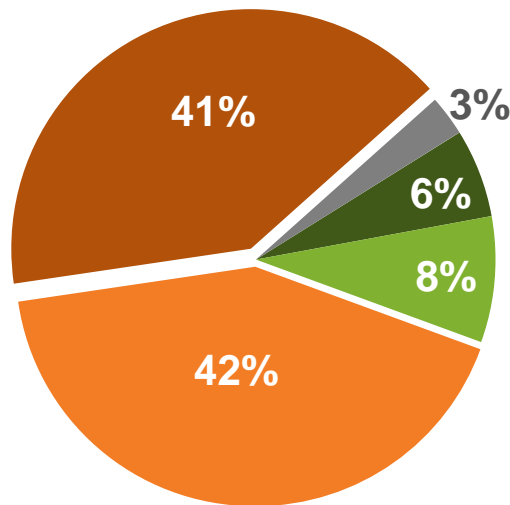


Für **drei Viertel** der Befragten kommt ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung oder Haus potenziell in Frage. Besonders attraktiv erscheint das gemeinschaftliche Wohnen.

# Ältere HausbesitzerInnen: Änderung der Wohnsituation

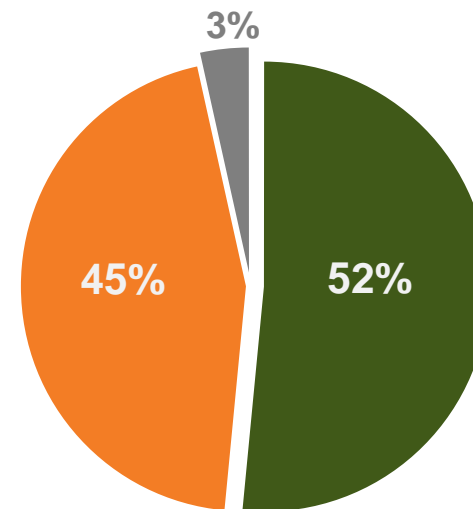
„Was denken Sie - werden Sie innerhalb der nächsten 5 Jahre etwas Grundlegendes an Ihrer Wohnsituation ändern?“

- 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

# Ausgangslage

## n Wo liegen die spezifischen Herausforderungen für ein Management bestehenden Wohnraums?

- } Management-Idee: Bestehenden untergenutzten Wohnraum verfügbar machen – Neubau einsparen (Umzug, Umbau, Nachverdichtung, Vermietung)
- } Herausforderungen
  - Neue Idee – knüpft nicht an bestehende Leitbilder und Lösungsschemata (bauen, bauen, bauen!) an
  - Daten sind vorhanden, aber müssen in Bezug auf die spezifische Fragestellung verfügbar gemacht und aufbereitet werden
  - Akteure sind vorwiegend private Eigentümer – damit greift jedes Management in sensible Fragen der privaten Lebensplanung ein
  - Angebotsseitige Alternativen für derzeitige Eigentümer fehlen

## n Wo stoßen (bestehende) Instrumente und Strategien einer Wohnraumentwicklung an ihre Grenze?

- } Motivation / „Mehrwert“ für Eigentümer – vgl. Baulückenkataster Ibbenbüren



# Handlungsmöglichkeiten

- n Welche (innovativen) Handlungsansätze verfolgt ihr Vorhaben für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung im Bestand?



## n Gibt es besonders empfehlenswerte Lösungen und Konzeptansätze?

### } Idee: Individualberatung

- Berater/in mit (Grund-)Kompetenz in Architektur, Gesprächsführung, energetischem Zustand und Barrierefreiheit besucht Klient\*in zu Hause
- Bestandsaufnahme: Wohnwünsche und –bedürfnisse; Zustand und Möglichkeiten des Hauses
- Vorschlag und Bewertung Alternativen: Umzug, Umbau, Nachverdichtung, Vermietung
- Nächste Schritte und weiterführende Angebote

### } Idee: Workshop

- Inhalte wie Individualberatung, aber in Setting mit 10-20 Personen; Methodenwechsel
- Ermöglicht Erfahrungsaustausch und Bildung von Interessengruppen

### } Öffentlichkeitskampagne

- Klassische Medienarbeit
- Quartierskampagnen
- Multiplikatoren

### } Wichtig: begleitende angebotsseitige Maßnahmen

- n Wie können Managementansätze erfolgreich und dauerhaft umgesetzt werden (u.a. Kooperationsstrukturen Kommunen, Zivilgesellschaft und Unternehmen)?
  - } Verein „energieland2050 e.V.“ als zentraler Akteur im Kreis: Vernetzung von Kreis, Kommunen, Wirtschaftsunternehmen (Banken, Handwerksbetriebe)
  - } Plant Aufbau einer zentralen Servicestelle Wohnen



Vielen Dank!