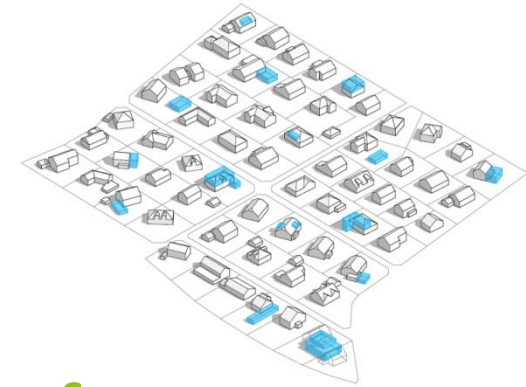




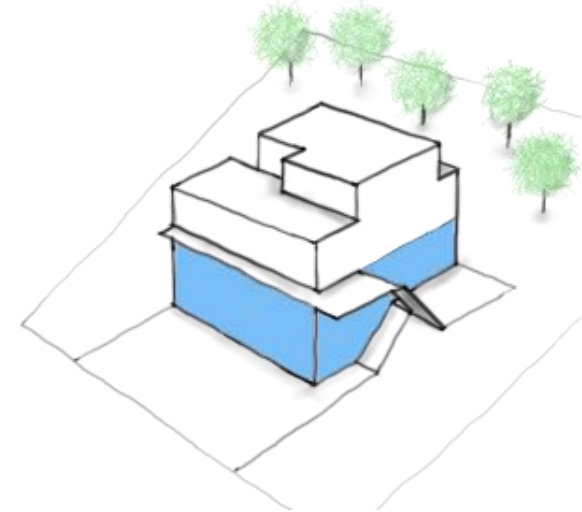
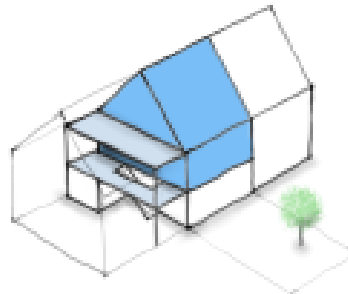
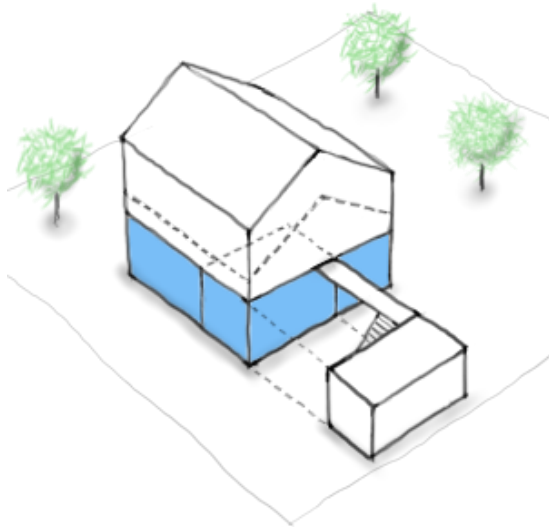
INSTITUT FÜR ENERGIE-
UND UMWELTFORSCHUNG
HEIDELBERG



Kommunale Strategien zur Reduktion der Wohnfläche pro Kopf am Beispiel von Einfamilienhausquartieren

Dr. Lars-Arvid Brischke (ifeu), Dr. Immanuel Stieß (ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung)

Fachtagung „Suffizientes Wohnen statt Flächenverbrauch“, HafenCity Universität Hamburg, 29.03.2019



65 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler

Abfall und Ressourcenschutz

Konzepte und Bewertungsmethoden für eine Kreislaufwirtschaft
Beispiel: Analyse von Sekundärbrennstoffen und Recycling-Beton

Energie

Technologien, Strategien und Politiken für ein nachhaltiges Energiesystem.

Ernährung und Biomasse

Ökologische, Nachhaltigkeits- und Potenzialanalyse von Biomasse
Beispiel: Biomassenachhaltigkeitsverordnung und Biokraftstoffe.

Industrie und Produkte

Ökobilanzierung, Umweltverträglichkeitsprüfung, Ressourcen- und Risikoanalyse. Beispiel: Ökobilanzen von Verpackungen

Verkehr

Systemanalyse und Quantifizierung der Umweltfolgen des Verkehrs, Politikinstrumente, Minderungskonzepte. Beispiel: Verkehrsträgervergleich, Elektromobilität



LebensRäume - Instrumente zur bedürfnisorientierten Wohnraumnutzung in Kommunen

- Bedarfsgerechte Wohnraumnutzung
- Energieeinsparung durch Verringerung der Wohnfläche pro Kopf
- Entwicklung „Innen vor Außen“

Laufzeit: März 2017 – Februar 2020

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

KOMMUNEN INNOVATIV

Projektleitung:



Projektpartner:



Motivation für das Projekt: Situation Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen

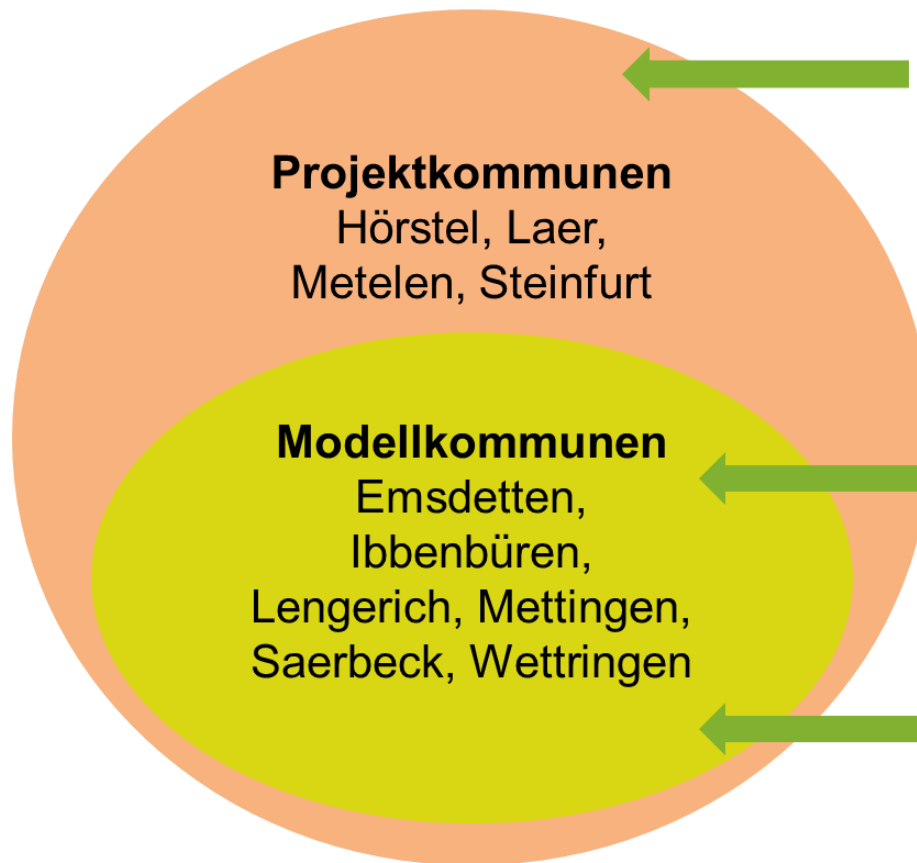


- Ältere Menschen auf großen Flächen in älteren Gebäuden
- Oft schlechter Zustand, nicht barrierefrei
- Hoher Heizenergiebedarf
- Instandhaltungskosten, Aufwand für Reinigung und Pflege...



- Zugleich hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Erschließungs- und Infrastrukturkosten
- Flächenverbrauch
- „Unterbelegung / Leerstand von morgen? “

Beteiligte Kommunen und Ausgangsanalyse im Kreis Steinfurt



Analyse von Dokumenten und Statistiken; Gespräche vor Ort:

- Bevölkerung
- Wohnraumversorgung
- Immobilienmarkt
- Entwicklungskonzepte

Interviews mit älteren Menschen auf großen Wohnflächen („Anbieter“)

- Wohnsituation
- Wohnwünsche im Alter

Repräsentative Telefonbefragung

- „Anbieter“: Wohnsituation, -wünsche, Bereitschaft zu Veränderungen
- Wohnungssuchende: Interesse an Bestandsimmobilien, geteiltem Haus

Analyse der Wohnfläche pro Kopf in sechs Kommunen im Kreis Steinfurt



Ort	Anzahl 1-Pers.HH > 80 m ² (2011)	Anzahl 2-Pers.HH > 120 m ² (2011)	Summe (Anteil an HH gesamt)
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%)

Fazit: 20-25 % der Haushalte verfügen über sehr hohe Wohnflächen pro Kopf

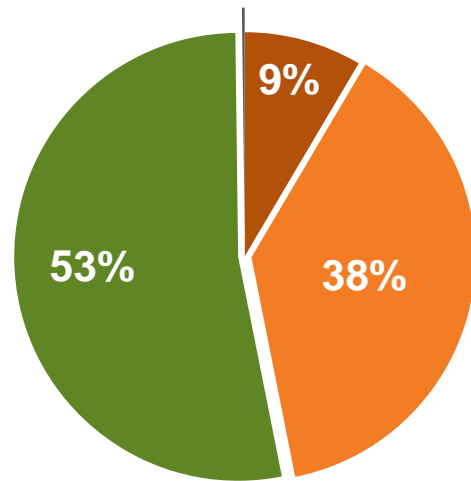
Befragung älterer Hausbesitzer_innen im Kreis Steinfurt



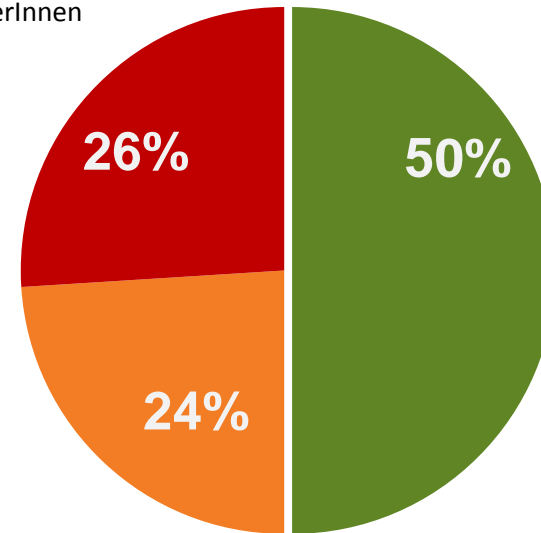
„Wie empfinden Sie die Größe Ihres Hauses?“

Besteht eine grundsätzliche Bereitschaft umzuziehen?

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen



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



■ ja ■ eventuell ■ nein

Fast die Hälfte empfindet das Haus subjektiv als (etwas) zu groß.

Für **drei Viertel** der Befragten kommt ein Umzug potenziell in Frage. Besonders attraktiv erscheint das gemeinschaftliche Wohnen.

Organisatorische Strategien zur suffizienten Wohnraumnutzung / neue Wohnformen



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
<ul style="list-style-type: none"> - Umzug in passgenaue Wohnung 		Gemeinschaftliche Wohnformen in <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen (Wohngemeinschaften) - Häusern (Hausgemeinschaften, Wohnheime) - Quartieren
<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von <ul style="list-style-type: none"> ▪ einzelnen Zimmern ▪ Einliegerwohnungen ▪ Zweitwohnungen im Eigenheim 		
Kompakte Wohnformen <ul style="list-style-type: none"> - Bungalow im eigenen Garten - Tiny houses, - Mini-Appartments 	Multifunktionale Gestaltung und Einrichtung von Räumen	Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume
Kompakte mobile Wohnformen		

Organisatorische Strategien zur suffizienten Wohnraumnutzung / neue Wohnformen



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
<ul style="list-style-type: none"> - Umzug in passgenaue Wohnung - Vermietung von <ul style="list-style-type: none"> ▪ einzelnen Zimmern ▪ Einliegerwohnungen ▪ Zweitwohnungen im Eigenheim 		<p>Gemeinschaftliche Wohnformen in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen (Wohngemeinschaften) - Häusern (Hausgemeinschaften, Wohnheime) - Quartieren
<p>Kompakte Wohnformen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bungalow im eigenen Garten - Tiny houses, - Mini-Appartments 	<p>Multifunktionale</p> <p>Gestaltung und Einrichtung von Räumen</p>	<p>Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume</p>
<p>Kompakte mobile Wohnformen</p>		

Umzug: Hemmnisse und Chancen bei älteren Hausbesitzer_innen



Hemmnisse

- Fehlendes Problembewusstsein
- Emotionale Bindung an Haus oder Wohnung und an die Einrichtung
- Wunsch, im gewohnten Umfeld zu bleiben
- Umzug stellt Umbruch dar
- Wunsch, Gästezimmer vorzuhalten
- Geringer Wert der Immobilie
- Fehlende alternative Wohnangebote
- Kleinere Wohnungen teurer
- Mangelndes Handlungswissen
- Hoher Aufwand/Transaktionskosten
- Mangel an Finanzmitteln

Chancen

- Umzug in moderne, barrierefreie Wohnung
- Umzug in Quartier mit besserer Infrastruktur bzw. in den Ortskern
- Nicht mehr allein wohnen müssen
- Verringerter Unterhaltungsaufwand geringere Nebenkosten
- Ggf. Erzielen von Mieteinnahmen

Strukturelle Hemmnisse für suffizienteres Wohnen

- Nachfrage nach barrierefreiem, kompakten Wohnraum kann oft nicht befriedigt werden, Nachfrage nach Häusern/Baugrundstücken für Familien ebenfalls nicht
- Umzugsunterstützung ist bei fehlenden Wohnalternativen nicht erfolgversprechend
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte nicht primär dazu geeignet, die Pro-Kopf-Wohnfläche zu senken (aber soziale und Umweltvorteile)
- Außerhalb der Schrumpfungsregionen ist Problem der ineffizienten Wohnraum- und Baugrundnutzung immanent für die Ortsentwicklung
 - Problembewusstsein und Lösungswillen bei den Kommunen wachsen
- Zielgruppe der „Senior_innen“ ist heterogen: je älter, desto schwerer zu erreichen

Organisatorische Strategien zur suffizienten Wohnraumnutzung / neue Wohnformen

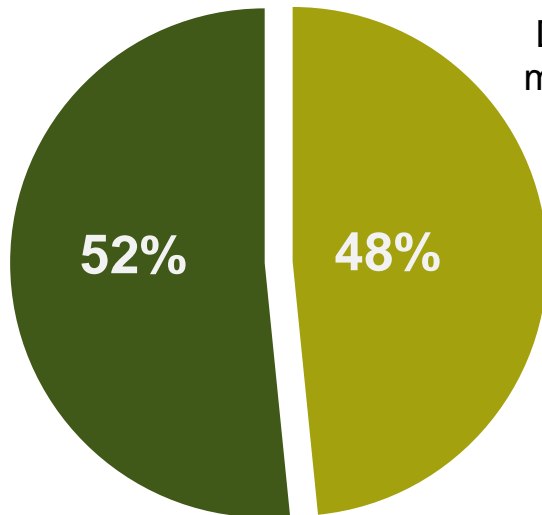


Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
<ul style="list-style-type: none"> - Umzug in passgenaue Wohnung 		Gemeinschaftliche Wohnformen in <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen (Wohngemeinschaften) - Häusern (Hausgemeinschaften, Wohnheime) - Quartieren
<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von <ul style="list-style-type: none"> ▪ einzelnen Zimmern ▪ Einliegerwohnungen ▪ Zweitwohnungen im Eigenheim 		
Kompakte Wohnformen <ul style="list-style-type: none"> - Bungalow im eigenen Garten - Tiny houses, - Mini-Appartments 	Multifunktionale Gestaltung und Einrichtung von Räumen	Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume
Kompakte mobile Wohnformen		

Befragungsergebnisse zu Hausteilung und Einliegerwohnungen im Kreis Steinfurt

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



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

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

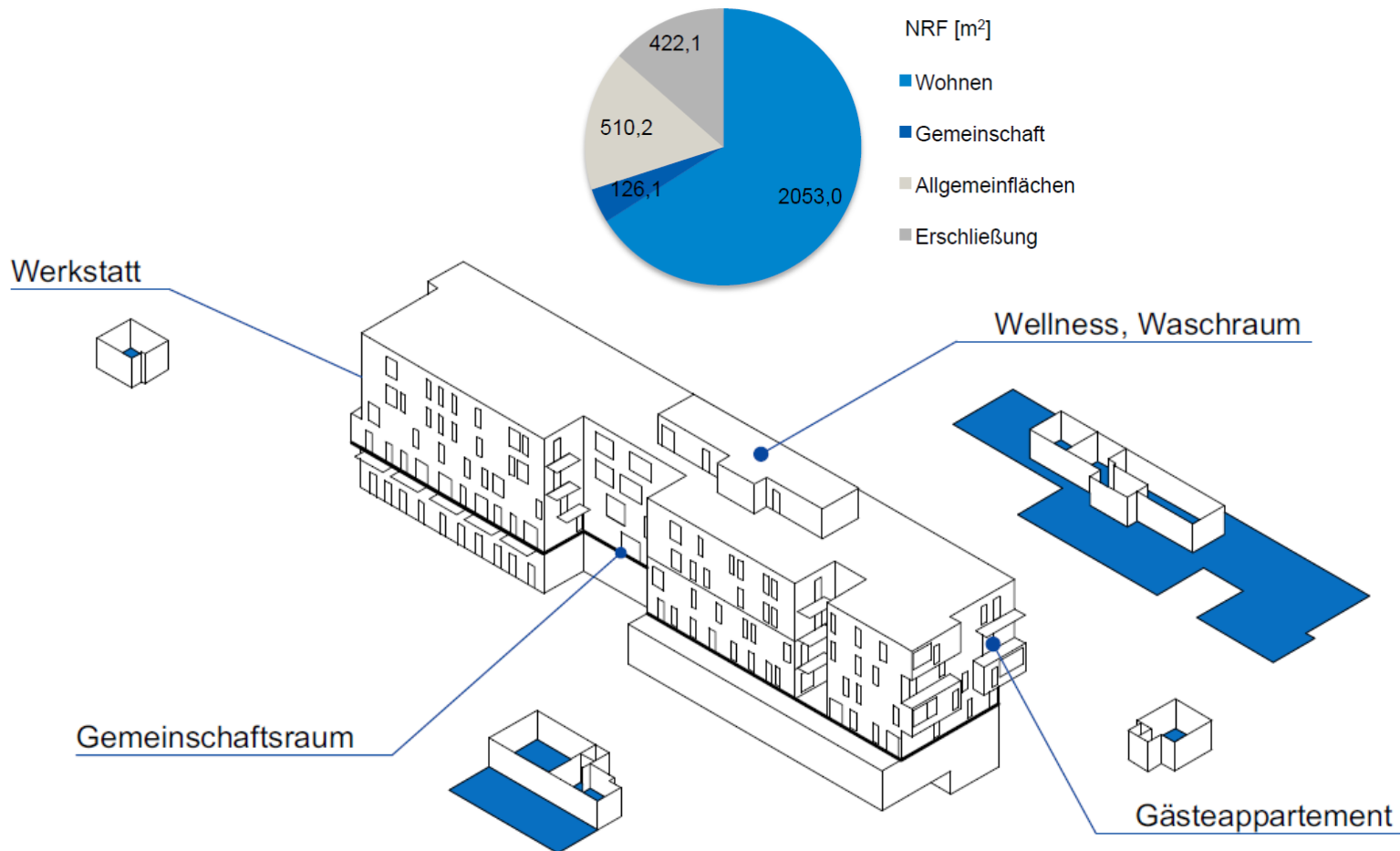
Organisatorische Strategien zur suffizienten Wohnraumnutzung / neue Wohnformen



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
<ul style="list-style-type: none"> - Umzug in passgenaue Wohnung 		<p>Gemeinschaftliche Wohnformen in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen (Wohngemeinschaften) - Häusern (Hausgemeinschaften, Wohnheime) - Quartieren
<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von <ul style="list-style-type: none"> ▪ einzelnen Zimmern ▪ Einliegerwohnungen ▪ Zweitwohnungen im Eigenheim 		
<p>Kompakte Wohnformen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bungalow im eigenen Garten - Tiny houses, - Mini-Appartments 	<p>Multifunktionale</p> <p>Gestaltung und Einrichtung von Räumen</p>	<p>Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume</p>
<p>Kompakte mobile Wohnformen</p>		

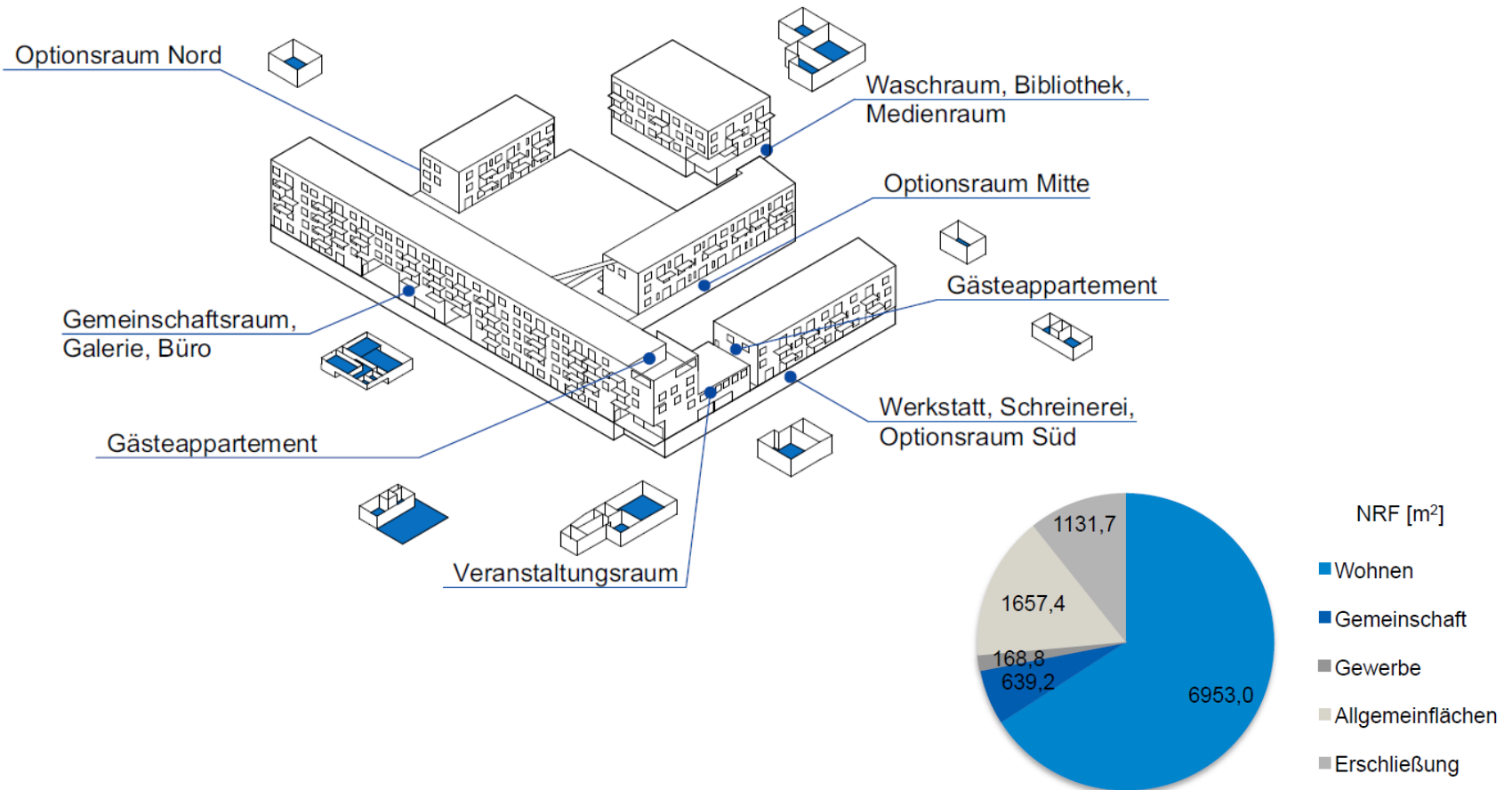
Gemeinschaftswohnen „ro*sa Donaustadt“ in Wien

Durchschnittlich 27 m² / Kopf inkl. Gemeinschaftsflächen



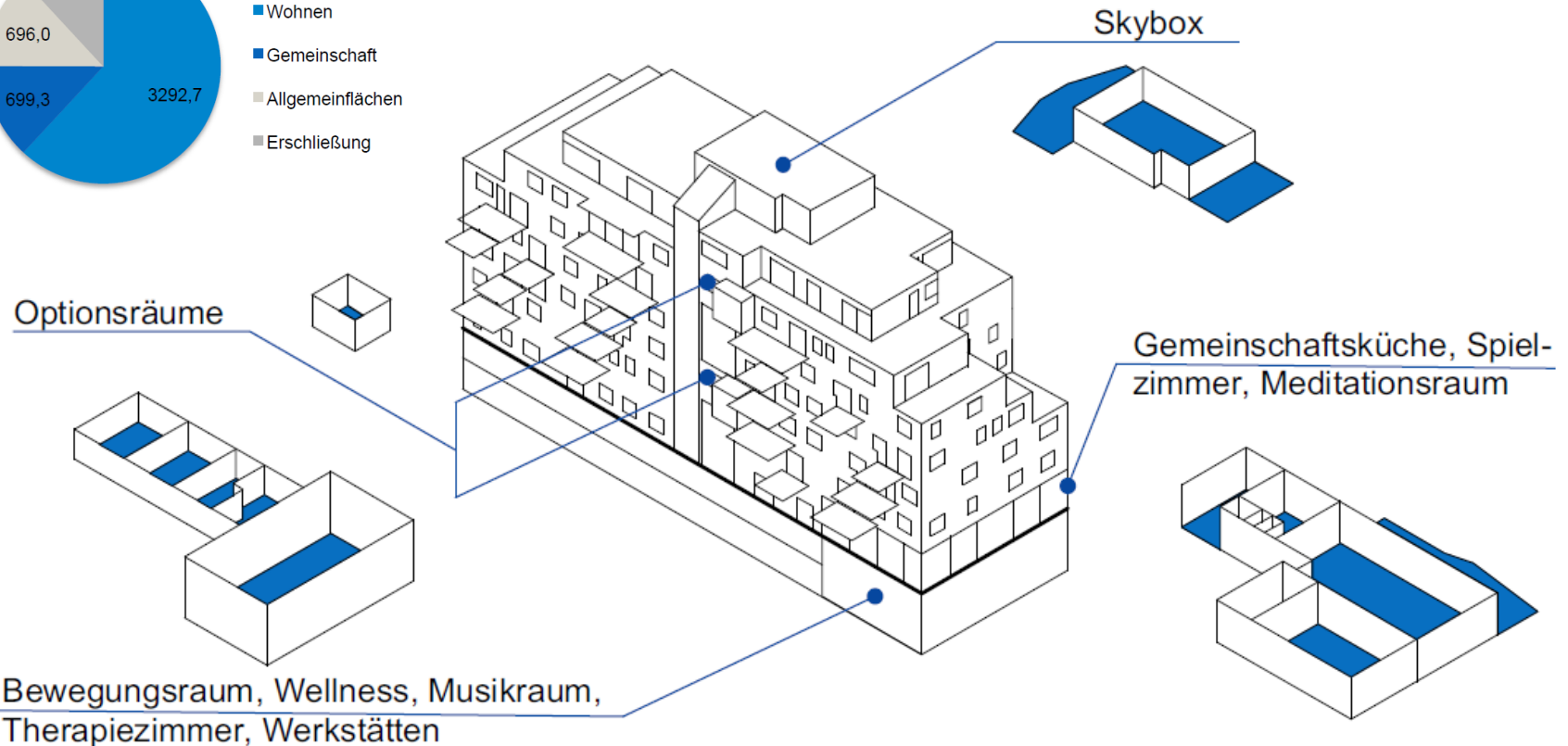
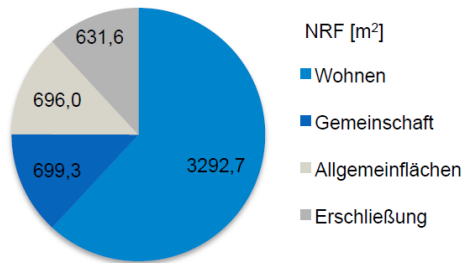
Gemeinschaftswohnen „wagnis 3“ in München

Durchschnittlich 36 m² / Kopf inkl. Gemeinschaftsflächen



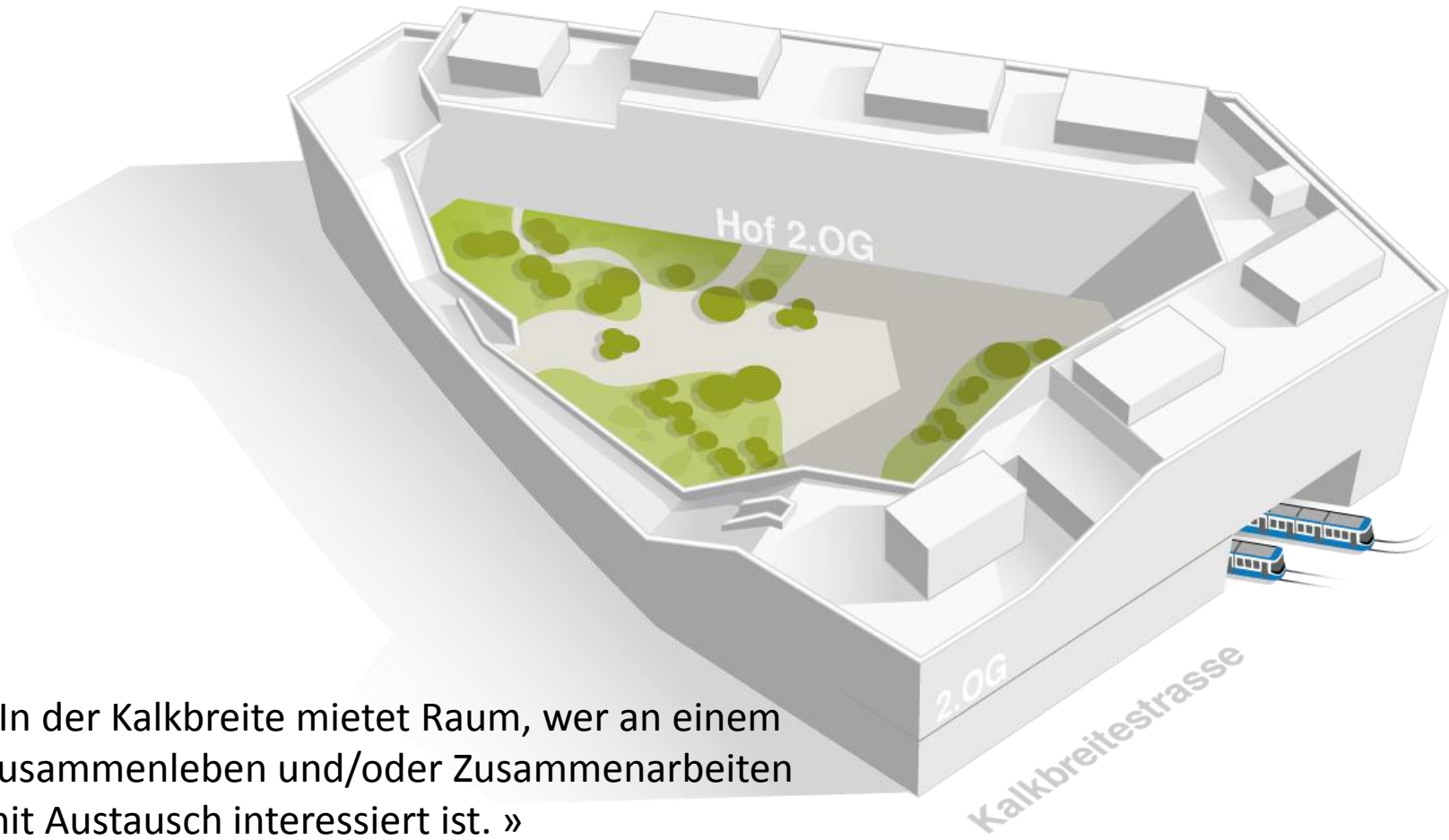
Gemeinschaftswohnen „B.R.O.T. Aspern“ in Wien

Durchschnittlich 41 m² / Kopf inkl. Gemeinschaftsflächen



Gemeinschaftswohnen „Kalkbreite“ in Zürich

Durchschnittlich 35 m² / Kopf inkl. Gemeinschaftsflächen



«In der Kalkbreite mietet Raum, wer an einem Zusammenleben und/oder Zusammenarbeiten mit Austausch interessiert ist.»

Entwicklung und Erprobung eines Beratungs-/ Unterstützungskonzeptes

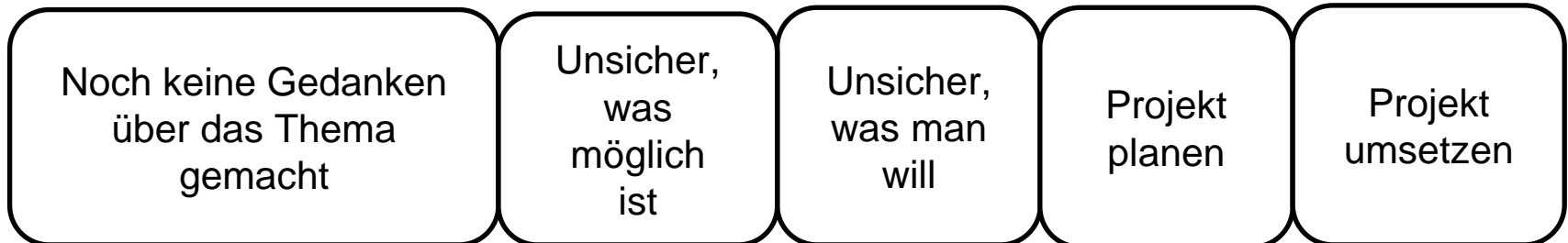


LebensRäume

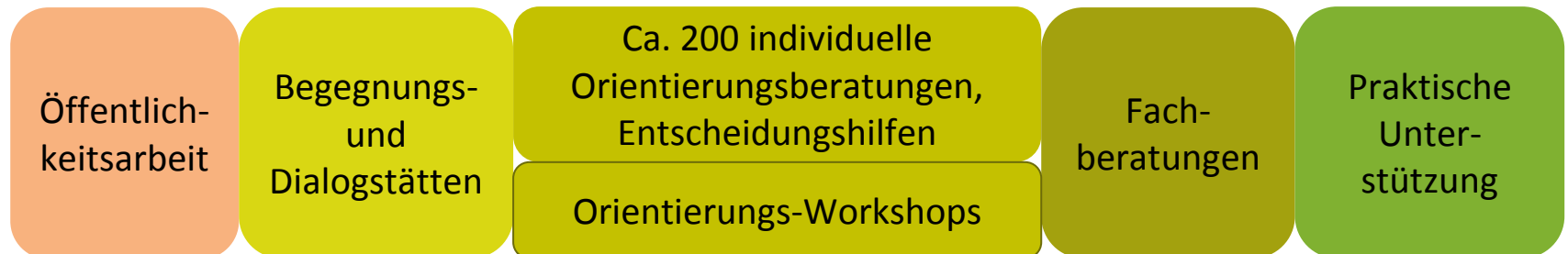
Wohn-Optionen

Eigenheimbesitzer*innen	Wohnungssuchende
Vermietung	Einzug in eine abgetrennte Wohnung
Umzug	Erwerb eines älteren EFH / ZFH
Umbau	
Neubau	

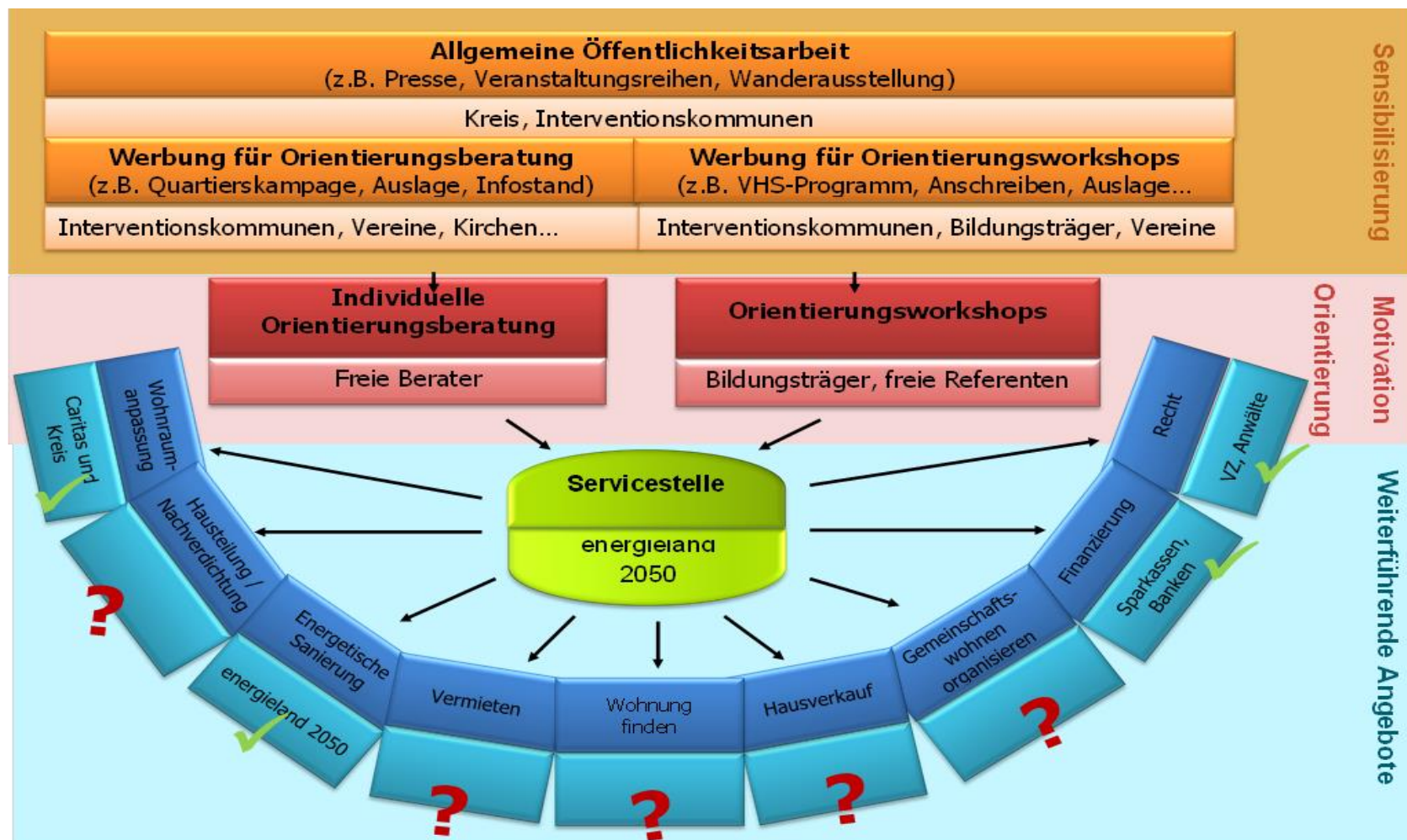
„Stufen“ des Entscheidungsprozesses



„Bausteine“ des Beratungs- und Unterstützungskonzeptes



Geplante Aktivitäten im Projekt



Kommunale Lösungsansätze für eine Optimierung der Bestandsnutzung



- 1 Kommunale Kampagnen und Prozesse zur Innenentwicklung und Bestandaktivierung unter Beteiligung der Betroffenen
- 2 Kommunale Unterstützung bei privater Vermietung / Untervermietung
- 3 Kommunale Rahmensetzung und Lenkung bei der Schaffung von Wohnalternativen
- 4 Unterstützung der Bürger_innen bei der Suche nach Wohnalternativen
- 5 Angebote für Umzugshilfen (Kommunikation, Beratung, finanzielle Anreize)

Kommunale Kampagnen und Prozesse zur Innenentwicklung und Bestandaktivierung unter Beteiligung der Betroffenen

Beispiel: Projekt „**Wohnen mit (Mehr-)Wert in Billerbeck**“ in einem EFH-Quartier Kerkeler

1. Einrichtung eines Quartiersbüros mit Quartiersmanagerin
2. **Persönliche Ansprache** aller 170 EFH-Haushalte
3. Vertiefende Energie- und **Wohnberatungen**
4. **Initiierung und Begleitung** eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes
5. Begleitung von energetischen Sanierungen, altersgerechten **Umbauten von Wohnungen und Hausteilungen**

www.ssr-dortmund.de/billerbeck-wohnen-mit-mehrwert

Kommunale Unterstützung bei privater Vermietung / Untervermietung

Beispiel: Projekt „**RaumTeiler**“:

Programm des Landes Baden-Württemberg, des Städtetags Baden-Württemberg und zahlreicher Kommunen.

Die Idee: **Verwaltung, Ehrenamtliche, Vereine, Kirchen und Politik** machen auf Wohnraumknappheit aufmerksam, **vermitteln privaten Wohnraum** und leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Teilhabe.

<https://www.raumteiler-bw.de>

Kommunale Rahmensetzung und Lenkung bei der Schaffung von Wohnalternativen

- Ermöglichung von **Aufstockungen** und **Bebauungen in zweiter Reihe** durch **Anpassung von Bebauungsplänen**
- Kriterien für die **Konzeptvergabe**:
 - Flexible bzw. unterschiedliche Wohnungsgrößen
 - Altersgerechte Gestaltung der Wohnungen
 - Ermöglichung des Generationen-Wohnens
 - Nutzungsmischung und hohe Wohn- und Nutzungsdichte
 - Gemeinschaftsräume/-flächen, flexibel und mehrfach nutzbare Flächen und Räume
 - Gewährleistung kurzer Versorgungswege

Unterstützung der Bürger_innen bei der Suche nach Wohnalternativen

- Kommunale **Beratungsstelle für Baugruppen**
- Beispiel Freiburg: **Veranstaltungsreihe, Tagung** und **Wohnprojektbörse** „Gemeinschaftlich wohnen auch im Alter“
- Beispiel Rheinland-Pfalz: **Wanderausstellung** „Wohnprojekte in Rheinland-Pfalz“ der LAG Rheinland-Pfalz, die Kommunen zur Verfügung gestellt wird
- Beispiel Wendland: **Stammtisch / Netzwerk** „Gemeinschaftlich Wohnen“ unterstützt vom Kreis Lüchow-Dannenberg
- Beispiel „**Wohnen für Hilfe**“: www.wohnen-fuer-hilfe.de



INSTITUT FÜR ENERGIE-
UND UMWELTFORSCHUNG
HEIDELBERG



Vielen Dank!

Dr. Lars-Arvid Brischke

ifeu Büro Berlin, Reinhardtstr. 50, 10117 Berlin

lars.brischke@ifeu.de

Dr. Immanuel Stieß

ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung

stiess@isoe.de



Wilckensstraße 3 69120 Heidelberg Telefon +49 (0)6 221. 47 67 - 0 Telefax +49 (0)6 221. 47 67 - 19 www.ifeu.de