

# ***Bedarfsgerechten Wohnraum im Bestand schaffen – Arbeitshilfe zur Wohnraummobilisierung***

21. Wohnungspolitischer Kongress der NBank, Hannover

# Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen



- 27 Städte, Gemeinden, Samtgemeinden, Landkreise
- Ca. 1,01 Mio. Einwohner:innen
- 1 gemeinsamer Lebens- und Wirtschaftsraum in 2 Bundesländern
- 1 gemeinsame Plattform für die kommunale Zusammenarbeit, 1 Region

# Regionale Zusammenarbeit Wohnungsmarkt

- Regionale Wohnungsmarktstrategie (2020)
  - „Bezahlbares Wohnen für Alle“
- Regionale Wohnraummobilisierung (2025)
  - Modellvorhaben der Raumordnung (MORO), gefördert durch BMWSB/BBSR
  - bedarfsgerechte Innenentwicklung und Bestandsaktivierung statt Baulandneuausweisung
  - **Arbeitshilfe zur Wohnraummobilisierung**
    - Leitlinien und Ziele, Handlungsempfehlungen, Pilotprojekte, Praxisbeispiele, Materialsammlung

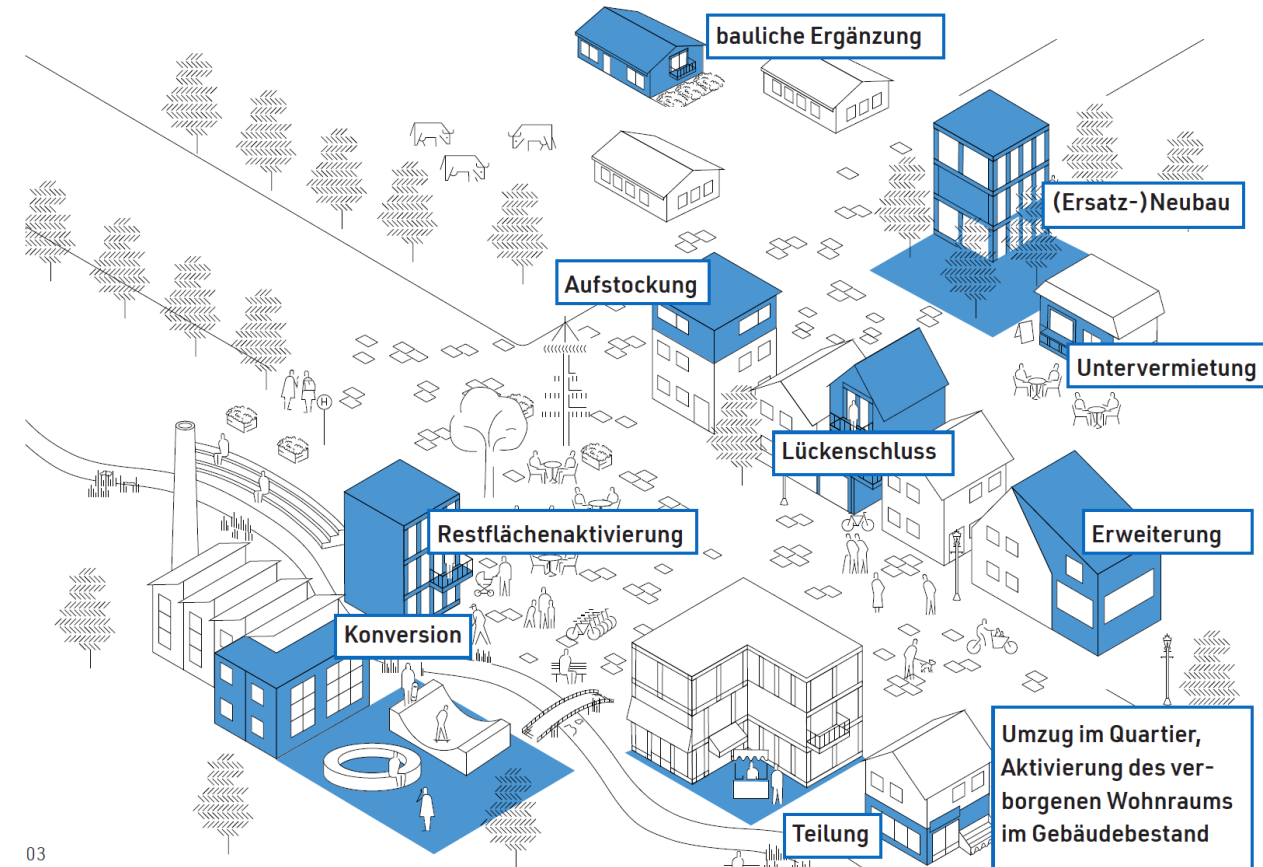


Die Arbeitshilfe steht zum kostenlosen Download zur Verfügung unter [www.kommunalverbund.de/wohnungsmarkt](http://www.kommunalverbund.de/wohnungsmarkt)

# Wohnraummobilisierung

## Begriffsdefinition

- *bedarfsgerechte* Innenentwicklung und Bestandsaktivierung
  - bezahlbar, barrierefrei, flächensparsam, nachhaltig, zukunftsfähig, Quantität mit Qualität, ortsangepasste Lösungen
- Heute: „verborgener Wohnraum“ in Einfamilienhäusern (EFH)



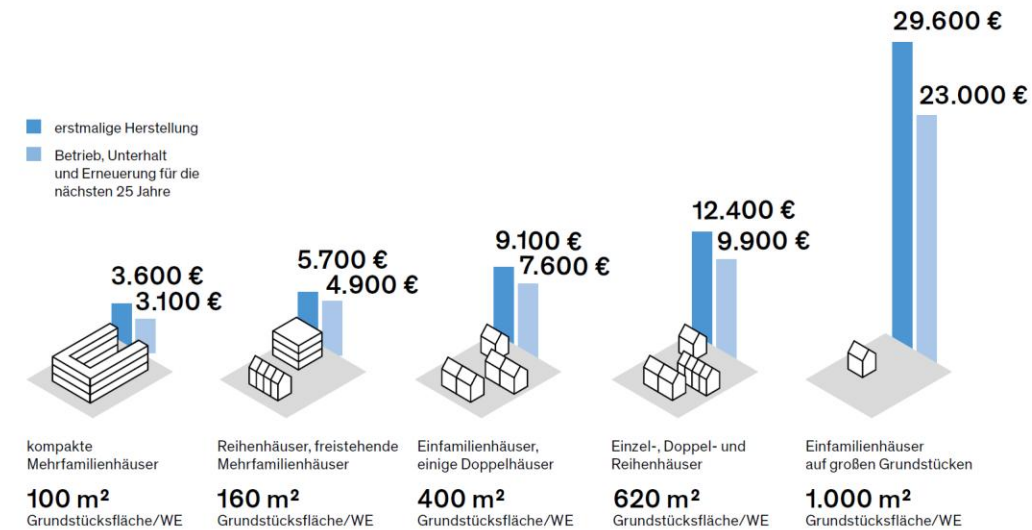
Arbeitshilfe zur Wohnraummobilisierung, S. 7, Abb. 3: Möglichkeiten der Wohnraummobilisierung; Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Design auf Grundlage: Erfurt Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes und eigene Ergänzung

# Wohnraummobilisierung

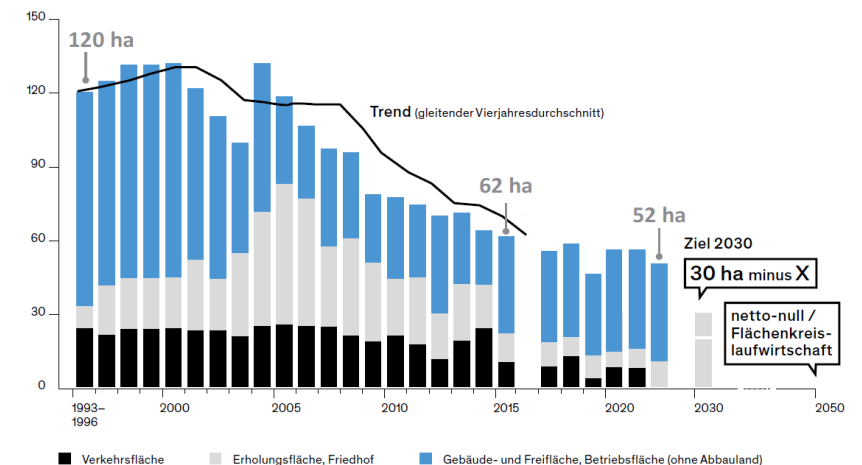
## Gute Gründe

### Wohnraummobilisierung

- ... ist sozial!
- ... stärkt Siedlungsstrukturen und Quartiere!
- ... ist Klima-, Natur- und Landschaftsschutz!
- ... spart Kosten!
- ... antwortet auf rechtliche und politische Vorgaben!



Arbeitshilfe zur Wohnraummobilisierung, S. 10, Abb. 6: Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017; Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR: [www.was-kostet-mein-bau-gebiet.de](http://www.was-kostet-mein-bau-gebiet.de)

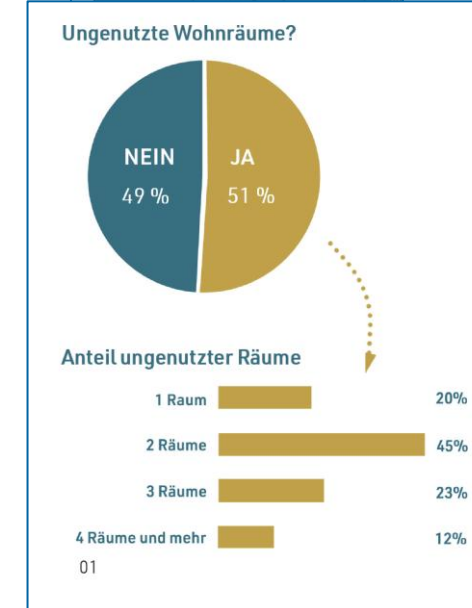
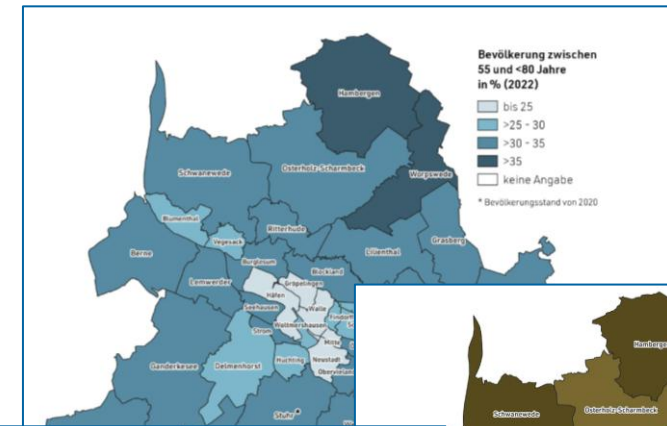


Arbeitshilfe zur Wohnraummobilisierung, S. 10, Abb. 7: Täglicher Zuwachs und Zusammensetzung der Siedlungs- und Verkehrsfläche; Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Datengrundlage: Umweltbundesamt: <https://tinyurl.com/y9kft5kp>

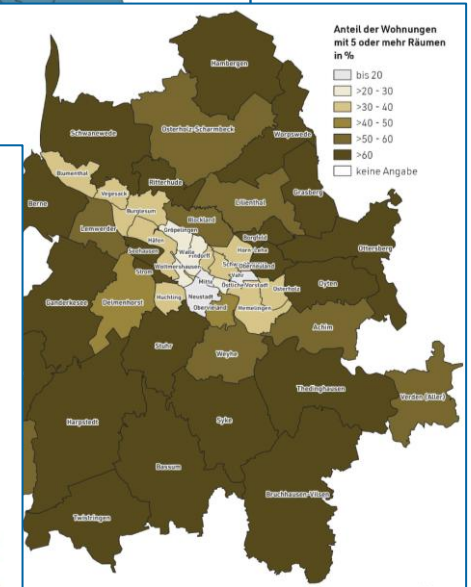
# Wohnraummobilisierung

## Baustein-Beispiele

- Potenzial identifizieren (S. 13 f., 24 f. in der Arbeitshilfe)
  - Datenerhebung, Bewertungskriterien
    - NBank, LSN, Regionaldatenbank, Zensus 2022, Baulücken- und Leerstandskataster des LGLN etc.
    - Gegenüberstellung Wohnungen/Haushalt, Lage, Infrastruktur, Aktivierungsaufwand, Zielgruppe „Nachfamilienphase“ etc.
- Demografischer Wandel, veränderte Wohnraumnachfrage/-angebote
- Viele Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in großen Wohnungen/EFH (untergenutzter, „verborgener“ Wohnraum)



Arbeitshilfe zur Wohnraummobilisierung, S. 5  
Abb. 1: Ungenutzte Wohnräume in Eigenheimen  
älterer Hausbesitzer:innen im Landkreis  
Steinfurt; Quelle: Öko-Institut et al, S.7;  
Darstellung: BPW Stadtplanung



Arbeitshilfe zur Wohnraummobilisierung, S. 13-14  
Abb. 9, 12: Anteil der Bevölkerung zwischen 55 und 79 Jahre, 2022; Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen 2022; Quellen: Einwohnermelderegister der Kommunen / Regionales Datenmodell Wohnungsmarkt, StaLa Bremen, LSN, Darstellung: BPW Stadtplanung

# Wohnraummobilisierung

## Baustein-Beispiele

- **Planungsrecht** (S. 40 f. in der Arbeitshilfe)
  - Bebauungsplan, Innenbereichssatzung, aktuell: Bau-Turbo
- **Finanzielle Anreize** (S. 41 f. in der Arbeitshilfe)
  - Förderprogramme: Umbau, Umzugs-, Wiedervermietungsprämien
  - Architektenberatung der Stadt Syke (heute)
  - Energetische Quartierssanierung in der Gemeinde Ritterhude ([Link](#))
    - Andocken an bestehende Strukturen!

### Bausteine der Wohnraummobilisierung

Die Bausteine 1 bis 8 sind als Instrumente für Städte und Gemeinden zu verstehen, um Umzüge (im Quartier) sowie bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums zu befördern. Sie können teilweise auch interkommunal genutzt werden. Es lassen sich zwei Arten von Bausteinen unterscheiden:

Instrumente, die zentrale Bestandteile einer Handlungsstrategie werden sollten, d.h. die unbedingt genutzt werden sollten (**fett dargestellt**), und weitere Instrumente, aus denen eine individuelle Auswahl getroffen werden kann. Weitere Empfehlungen flankieren die Bausteine. Alle Bausteine werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

#### 3 Planungsrechtliche Instrumente anwenden

- ☐ Planungsrecht bedarfsgerecht anpassen

#### 4 Finanzielle Anreize setzen

- ☐ Förderprogramme nutzen, Beratung für Mieter:innen, Eigentümer:innen und Vorhabenträger verbessern
  - ☐ Bundesförderprogramme
  - ☐ Landes- / Landkreisförderprogramme
- ☐ Neue Förderprogramme für Eigentümer:innen / Mieter:innen entwickeln, z.B.
  - ☐ Sanierungs-/(Um-)Bauberatung
  - ☐ Investive Maßnahmen Wohnraummobilisierung
  - ☐ Umzugs-, Wiedervermietungsprämien
  - ☐ Prüfung: Grundsteuer C

#### 1 Flächenpotenziale dokumentieren und bewerten

- ☐ Erhebungstool festlegen / Potenziale erheben, regelmäßig fortgeschrieben und evaluieren
- ☐ Verfügbarkeit prüfen: Eigentümer:innen befragen
  - ☐ Potenziale bewerten: Kriterien festlegen, regionales Datenmodell Wohnungsmarkt nutzen

#### 2 Kommunizieren: Reden ist Gold!

- ☐ (Frühzeitige) Einbeziehung der Eigentümer:innen
  - ☐ Veranstaltungen durchführen
  - ☐ Individuelle Beratungen anbieten (s. finanzielle Anreize)
- ☐ Stakeholderanalyse und Akteur:innen vernetzen
- ☐ Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit
  - ☐ Schulungen durchführen
  - ☐ Vermittlung zwischen Angebot und Nachfrage
  - ☐ Erfahrungsaustausch der Beteiligten unterstützen
  - ☐ Wohnraummobilisierungsmanagement einsetzen

#### 5 Förderprogramme nutzen

- ☐ Städtebauförderung / Städtebauliche Sanierung
- ☐ Niedersächs. Programme ländlicher Entwicklung (Dorfentwicklung, LEADER)
- ☐ Bestehende Programme zu Beratung, Information etc. (Wohnraumberatung, Energieberatung, soziale Programme)

#### 6 Informelle Konzepte erarbeiten

- ☐ Informelle städtebauliche Konzepte (z.B. Dorfentwicklungskonzept, städtebaul. Rahmenplanung, Innenentwicklungskonzept)
- ☐ Gestaltungsleitfaden

#### 7 Bedarfsgerechten Neubau in Quartieren befördern

- ☐ Grundstücke identifizieren
- ☐ Grundstücke zwischenerwerben / nach Konzept vergeben
- ☐ Vorkaufsrechte nach § 24 BauGB anwenden
- ☐ Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 oder 3
- ☐ Potenzielle Vorhabenträger ansprechen / neue Baupartnerschaften
- ☐ Gründung von Baugemeinschaften unterstützen

#### 8 Einen kommunalen Grundsatzbeschluss herbeiführen

#### Weitere Empfehlungen: Nutzung neuer rechtlicher Vorgaben und Prüfung neuer Förderprogramme

- ☐ Nutzung der neuen Möglichkeiten des § 34 BauGB sowie des angespannten Wohnungsmarktes
- ☐ Bund / Länder: Neue Förderprogramme für die Wohnraummobilisierung

Arbeitshilfe zur Wohnraummobilisierung S. 21

# Wohnraummobilisierung

## Baustein-Beispiele

- Kommunikation
  - Politik, Verwaltung, Fachöffentlichkeit, Bürger:innen
  - Stakeholder und Akteur:innen vernetzen
  - Info-Veranstaltungen, Schulungen, Beratung
- Gute Praxisbeispiele!
  - Heute: Perspektive EFH, Wohnraumagentur Göttingen, Stadt Syke



Arbeitshilfe zur Wohnraummobilisierung S. 21, Darstellung: BPW Stadtplanung

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Die Arbeitshilfe steht zum  
kostenlosen Download zur  
Verfügung unter  
[www.kommunalverbund.de/  
wohnungsmarkt](http://www.kommunalverbund.de/wohnungsmarkt)



**Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.**

Delmegarten 9

27749 Delmenhorst

[www.kommunalverbund.de](http://www.kommunalverbund.de)

Referentin für Wohnungsmarkt, Demografie und Grüner Ring

Alice Blanksma

04221/98124-21

[blanksma@kommunalverbund.de](mailto:blanksma@kommunalverbund.de)

[wohnungsmarkt@kommunalverbund.de](mailto:wohnungsmarkt@kommunalverbund.de)