

Alt kann mehr! Den Bestand besser nutzen! Die Arbeit der Wohnraumagentur Göttingen

Maik Lindemann

Leiter Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung
Stadt Göttingen



Wohnraumagentur der Stadt Göttingen



Wohnraum-
förderung
*1,4 Personalstellen
(plus 1,0 Mietspiegel)*

gemeinschaftliches
Wohnen
1,0 Personalstelle

Zweckent-
fremdungssatzung
0,1 Personalstellen

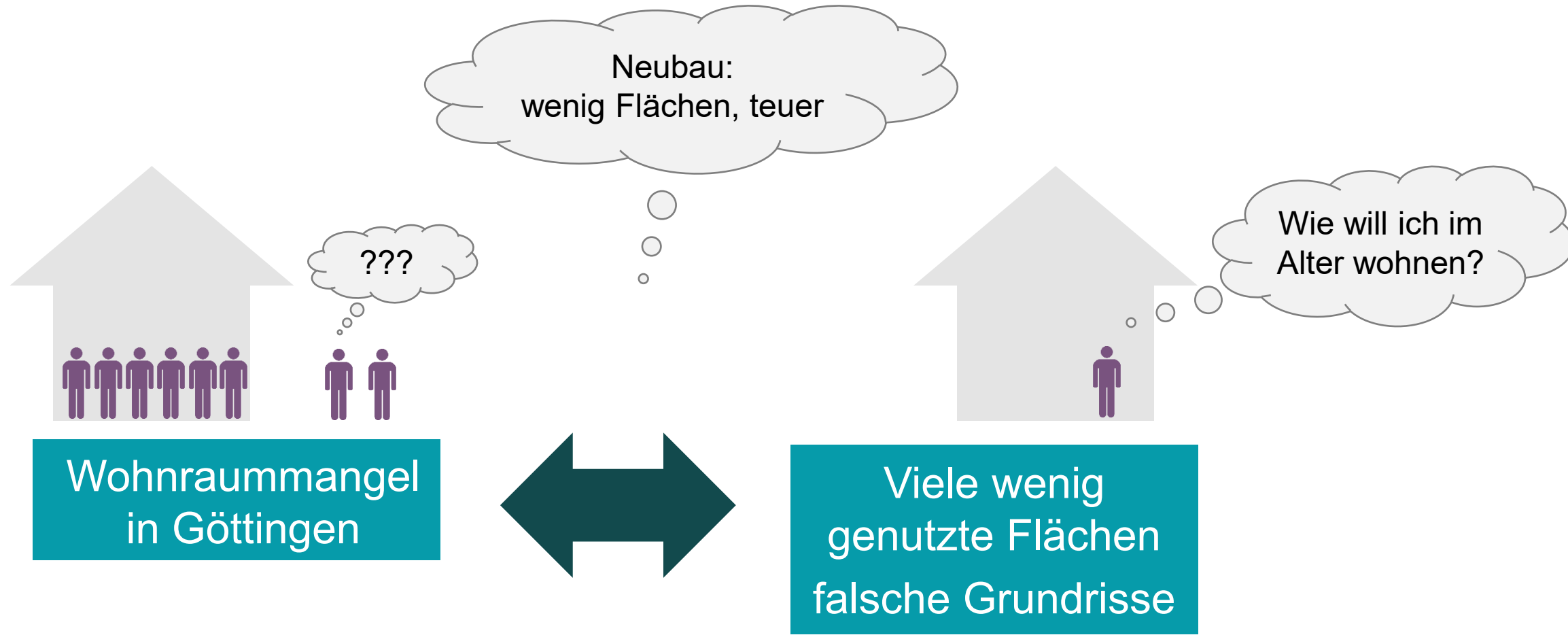
flächenoptimiertes
Wohnen
*1,0 Personalstelle
(plus 1,5)*

Zentrale Beratungsstelle
zum Wohnungsbau und der
effizienteren Nutzung von
bestehendem Wohnraum

Stabsstelle

im Fachbereich Planung,
Bauordnung und Vermessung
eingerrichtet im Jahr 2020

Anpassungsbedarfe im Wohnen



Weshalb anders wohnen?



Herausforderungen



Soziale
Herausforderungen

z.B. Sorge vor Konflikten oder
das Finden von geeigneten
Mitbewohner*-innen oder
Mieter*innen



organisatorische
Herausforderungen

z.B. neue Wohnung finden
oder Umbau organisieren

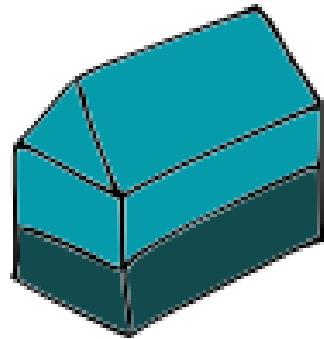


finanzielle
Herausforderungen

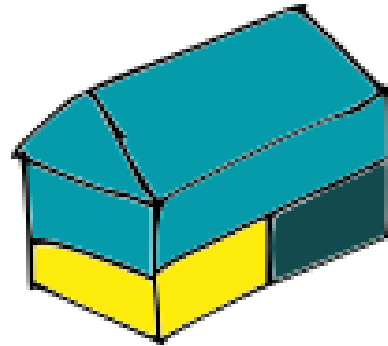
z.B. Kosten für Umbau
oder Umzug finanzieren

Ein Haus – viele Möglichkeiten

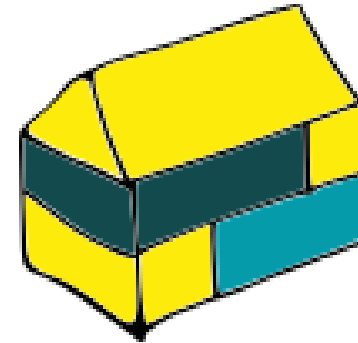
Alt kann mehr!



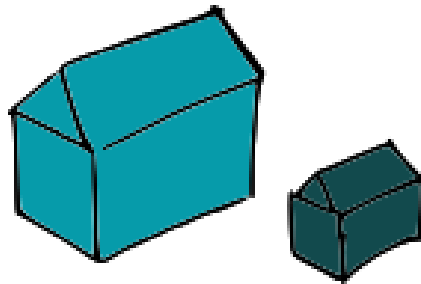
Haus teilen



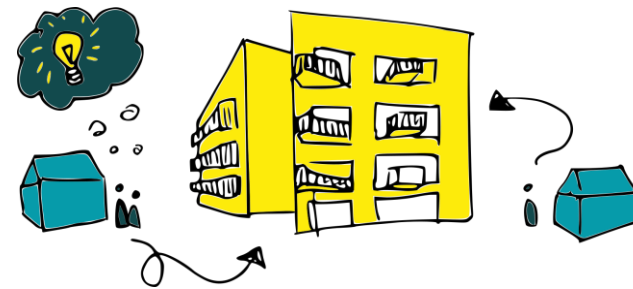
Cluster-
wohnen



Wohn-
gemeinschaft



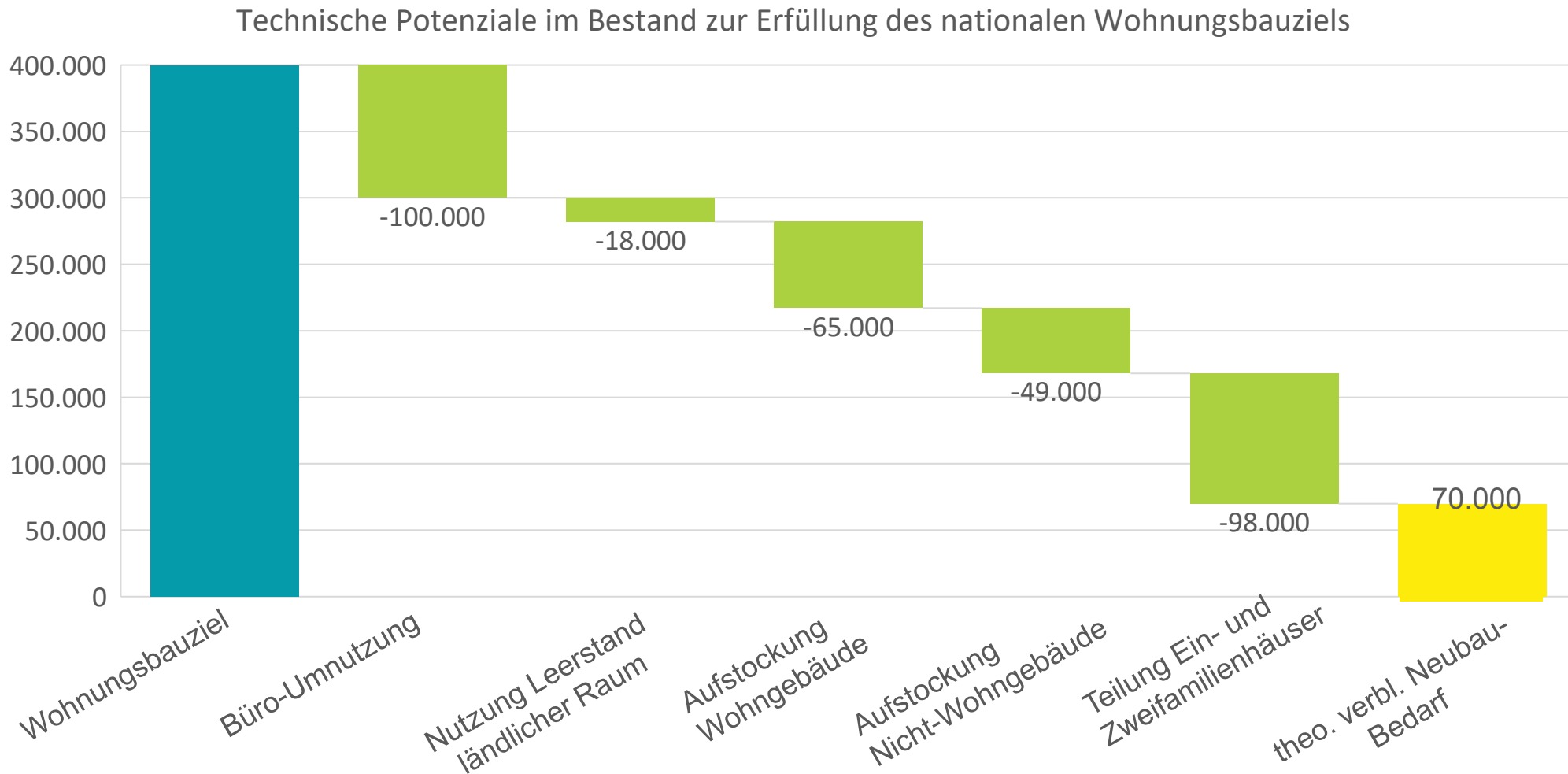
Grundstücks-
gemeinschaft



In Alternativwohnraum umziehen
(z.B. barrierearme Wohnung, Wohnprojekt)

Neu muss mehr!

Analyse Wohnraumverteilung



Analyse Wohnraumverteilung

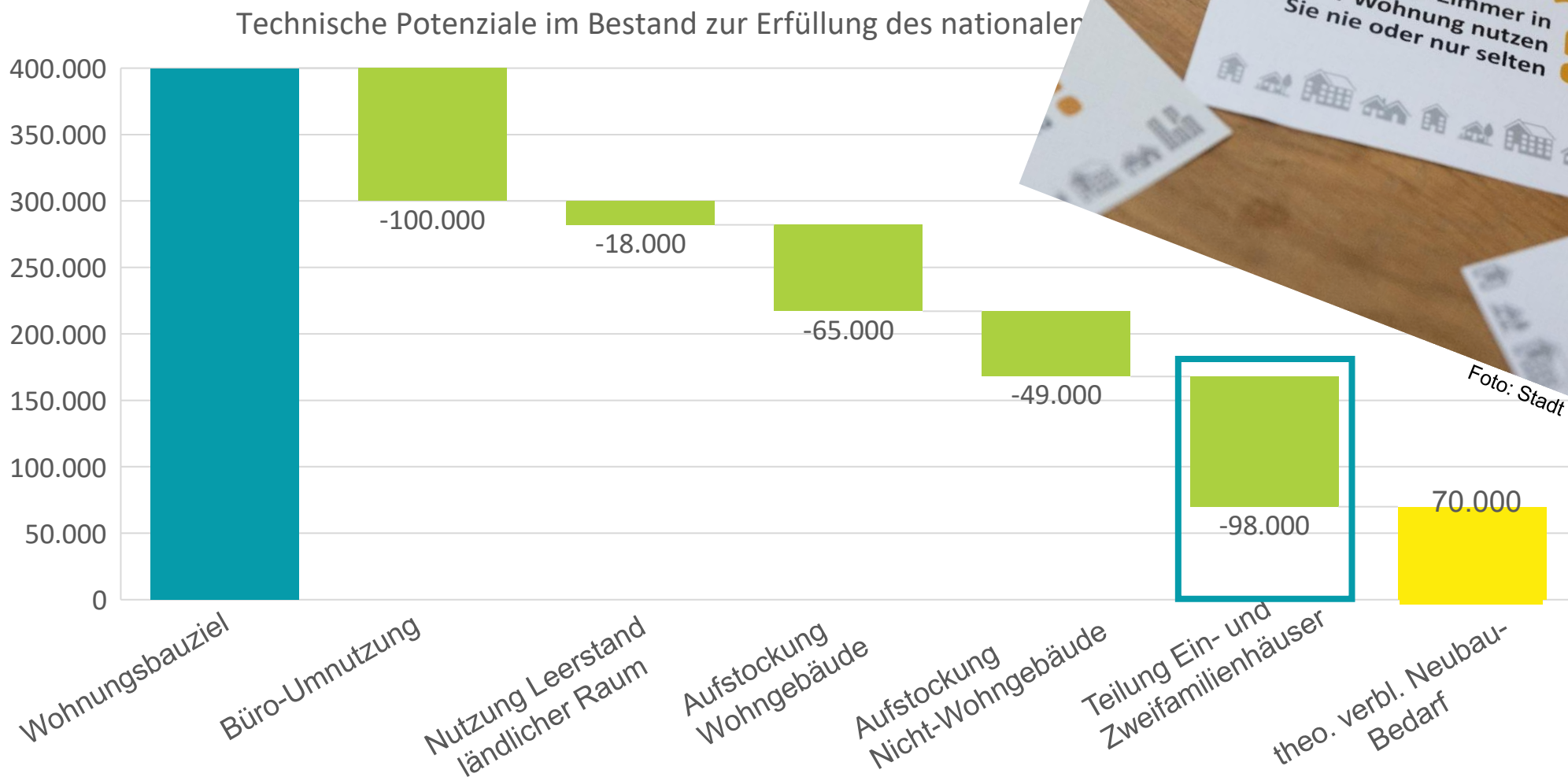
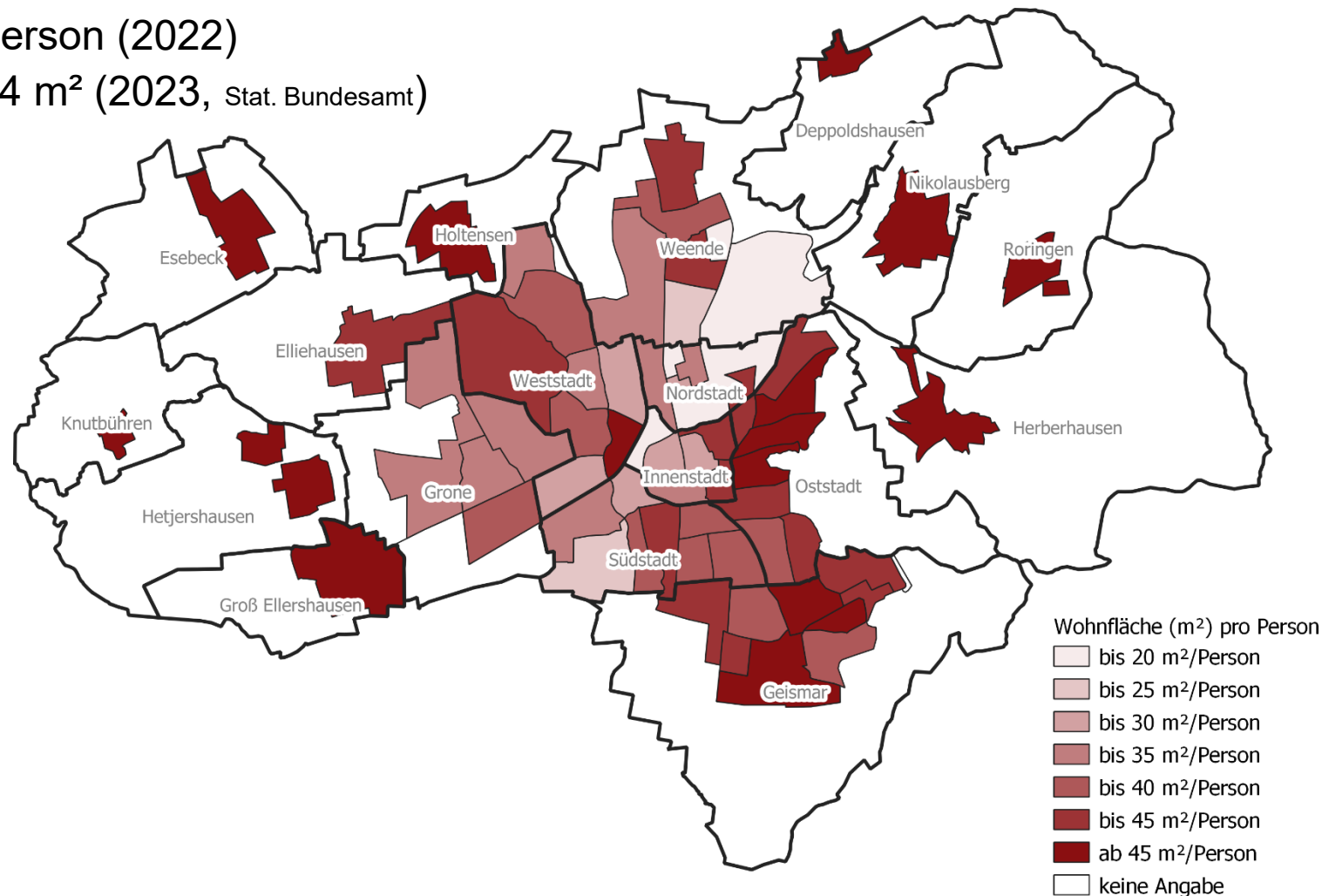


Foto: Stadt Göttingen

Analyse - Wohnraumverteilung

37,4 m² pro Person (2022)

Bundesweit: 47,4 m² (2023, Stat. Bundesamt)



Quelle: GöSIS (2022)

Analyse Wohnraumverteilung

Analyse:

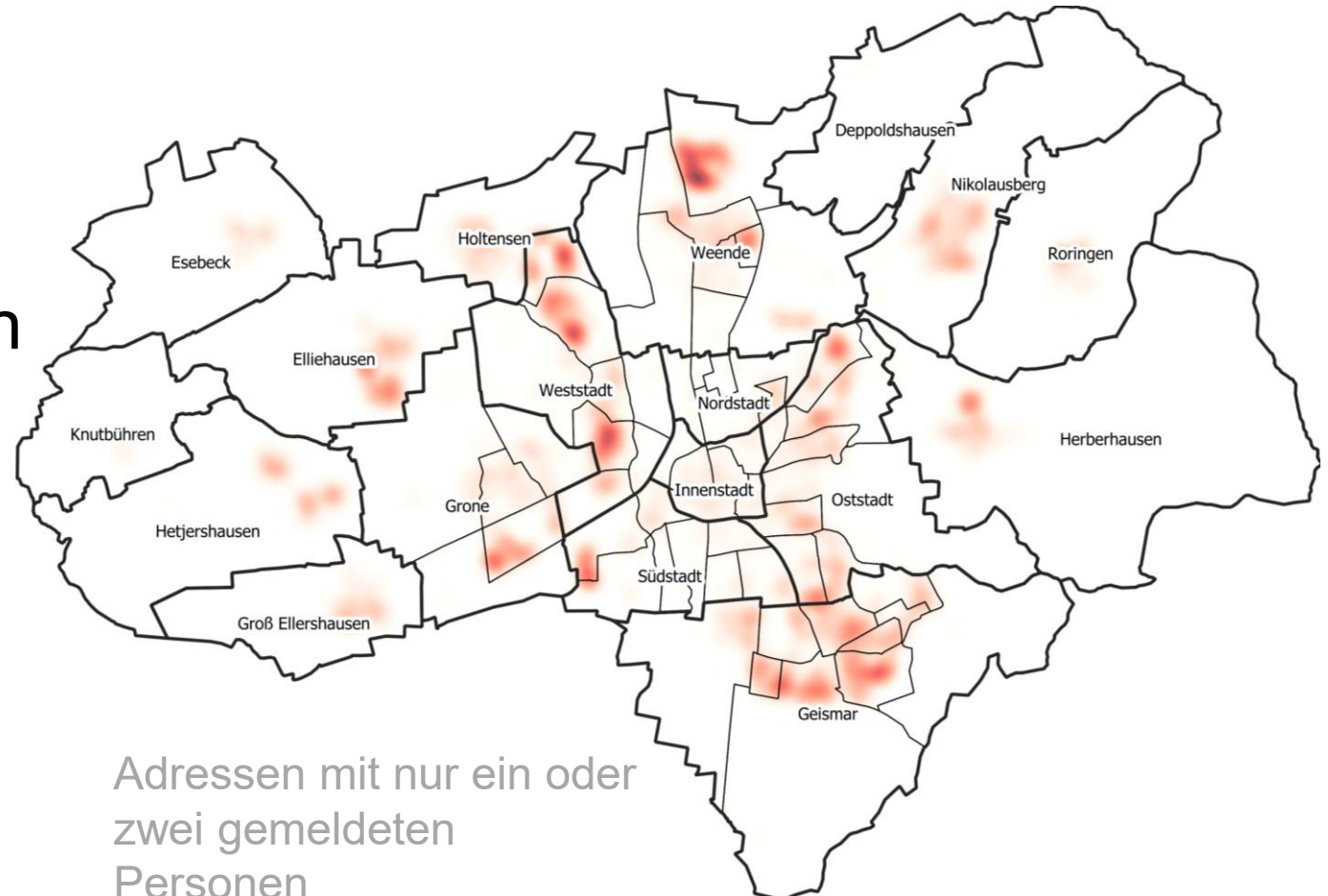
19.000 Wohngebäude

12.500 EZFH

6.100 Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Personen

Ziel:

Unsichtbaren Wohnraum mobilisieren!



Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Personen

Grafik: Stadt Göttingen

Analyse - Wohnraumverteilung

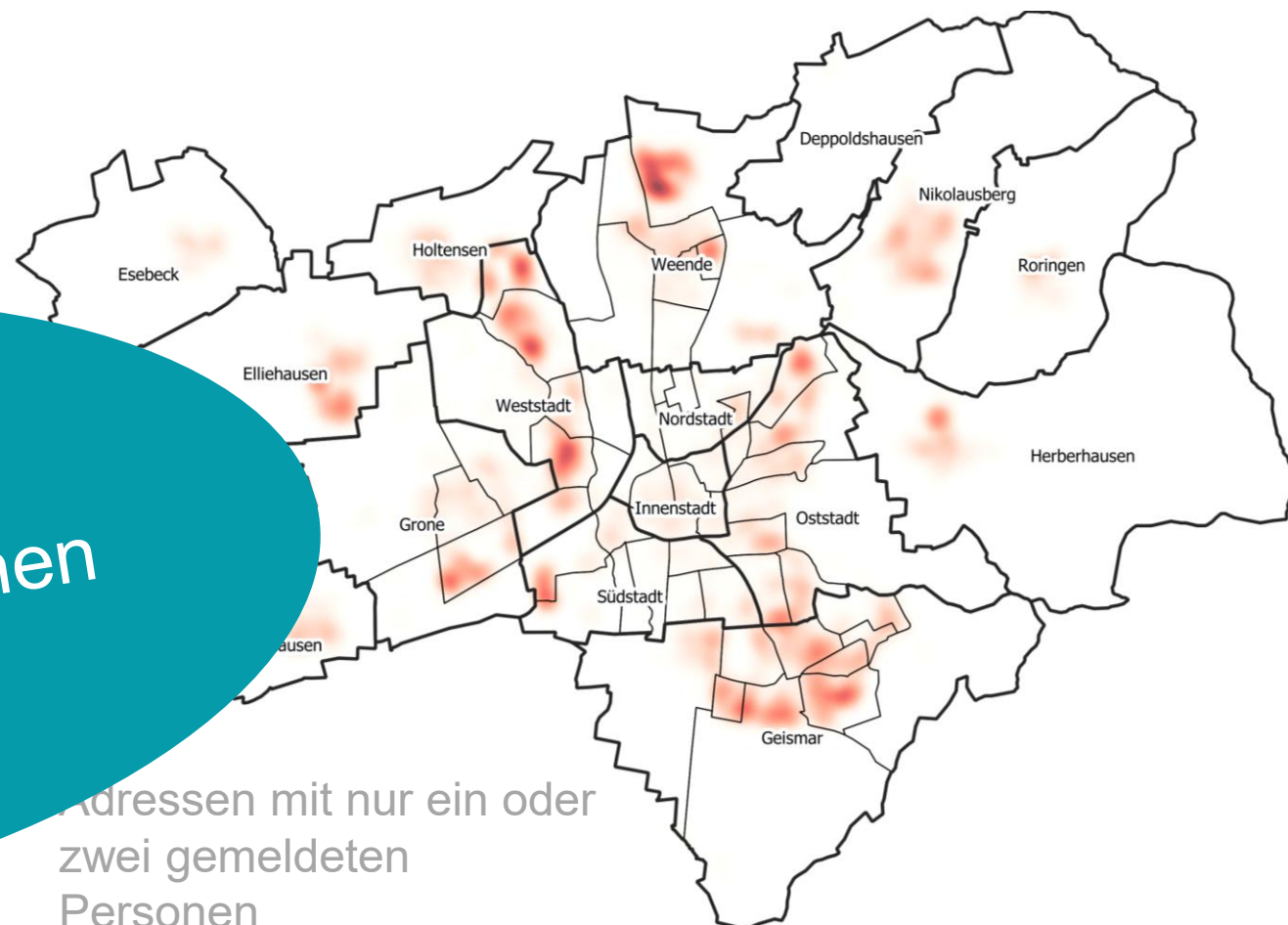
Analyse:

19.000 Wohngebäude,

12.500 EZFH

6.100 Adressen mit nur
ein oder zwei
Personen

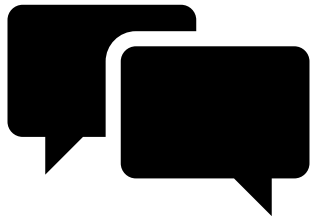
Bauliche Dichte
Alter der Bewohner*innen
Gebäudealter



Adressen mit nur ein oder
zwei gemeldeten
Personen

Grafik: Stadt Göttingen

Rolle der Wohnraumagentur



Ansprache



Beratung



Rahmen-
bedingungen
schaffen

Öffentlichkeitsarbeit



- Newsletter
- Artikel im Mitteilungsblatt von Haus und Grund
- Literatursammlung in der Stadtbibliothek
- Ausstellungen
- Workshops und Vorträge
- Quartiersspaziergänge
- Wohnbörse

Foto links: Stadt Göttingen, Foto rechts: Andreas Bergau

Beratungsangebot

alle Beratungen
kostenfrei und
unverbindlich

Orientierungsberatung von
Einzelpersonen und Gruppen
und weitere Beratungen nach
Bedarf



Architektonische Beratung zum
flächenoptimierten Umbau



Konkrete Umzugsalternativen



Zuschuss für Fachberatungen



- Optionen besprechen
- Architektur und Planungsrecht
- Fördermittel und Finanzierung
- Mitwohnende oder Mieter*innen finden
- Zusammenleben gestalten
- Passende Rechtsform finden
- Wohnveränderung organisieren



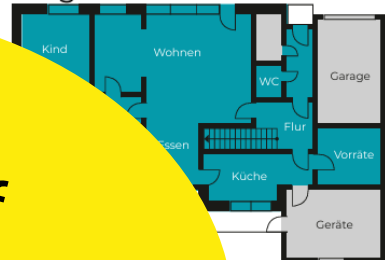
Wie sieht ein Beratungsprozess aus?
Beitrag vom WDR

Alt kann mehr! Umbauideen

Bungalow

Beispieladressen:
Romstraße 2 bis 72 (gerade Adressen)
Ausgangslage

Erdgeschoss



Allgemeine Hinweise:
Auf den folgenden Seiten
sind schematische Zeichnungen
von möglichen
Umbauten zur flächen-
optimierten Nutzung des
Gebäudes abgebildet. Die
Zeichnungen sind nicht
vollständig maßstabsge-
treu. Die einzelnen Gebäu-
de des Typs können sich in
den Grundrissen zudem
unterscheiden.

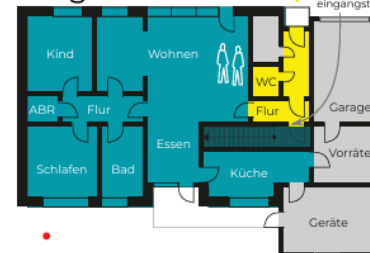
Foto: Stadt Göttingen



Bungalow

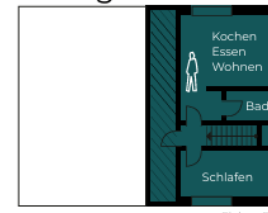
Option A: Einrichtung eines Mini-Apartments im Dachgeschoss
Entwurf: Thomas Hennemeyer

Erdgeschoss



Das Gebäude wird horizontal
in zwei Wohnungen geteilt. Im
Dachgeschoss wird ein sepa-
rates Mini-Apartment mit Bad
und kleiner Küche eingerich-
tet. Den Hauseingang teilen
sich beide Parteien. Durch
kleine Anpassungen im Haus-
flur erhalten beide eigene
Wohnungseingangstüren.

Dachgeschoss



Hinweise:

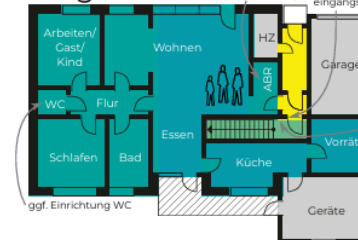
- > Finanzierung des Umbaus durch Vermietung der Apartments oder gemeinschaftliche Finanzierung möglich
- > bei Beantragung von Fördermitteln für energetische Sanierung kann durch die Einrichtung der weiteren Wohneinheit höhere Fördersumme beantragt werden
- > Weitere Informationen zur Teilung des eigenen Hauses gibt es in der Broschüre "Wie geht es weiter?"
- + grueneliga.de/wohnraum-handreichung
- > Individuelle Beratung zum Umbau und zum gemeinschaftlichen Wohnen bietet die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen
- + goe.de/wra



Bungalow

Option B: Ausbau des Dachgeschosses zu vollständiger Wohnung
Entwurf: Thomas Hennemeyer, verändert durch Wohnraumagentur Stadt Göttingen

Erdgeschoss



Das Dachgeschoss wird zu
einer eigenständigen Drei-
Zimmer-Wohnung mit Dach-
terrasse ausgebaut und kann
als separate Wohneinheit ver-
mietet werden. Im Erdgeschoss
erfolgen lediglich leichte An-
passungen im Treppenhaus,
die einen privaten Zugang zur
Erdgeschosswohnung ermög-
lichen.

Dachgeschoss



Hinweise:

- > Finanzierung des Umbaus durch Vermietung der Apartments oder gemeinschaftliche Finanzierung möglich
- > bei Beantragung von Fördermitteln für energetische Sanierung kann durch die Einrichtung der weiteren Wohneinheit höhere Fördersumme beantragt werden
- > Förderung von Barriereabbau durch die KfW möglich
- > Weitere Informationen zur Teilung des eigenen Hauses gibt es in der Broschüre "Wie geht es weiter?"
- + grueneliga.de/wohnraum-handreichung
- > Individuelle Beratung zum Umbau und zum gemeinschaftlichen Wohnen bietet die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen
- + goe.de/wra

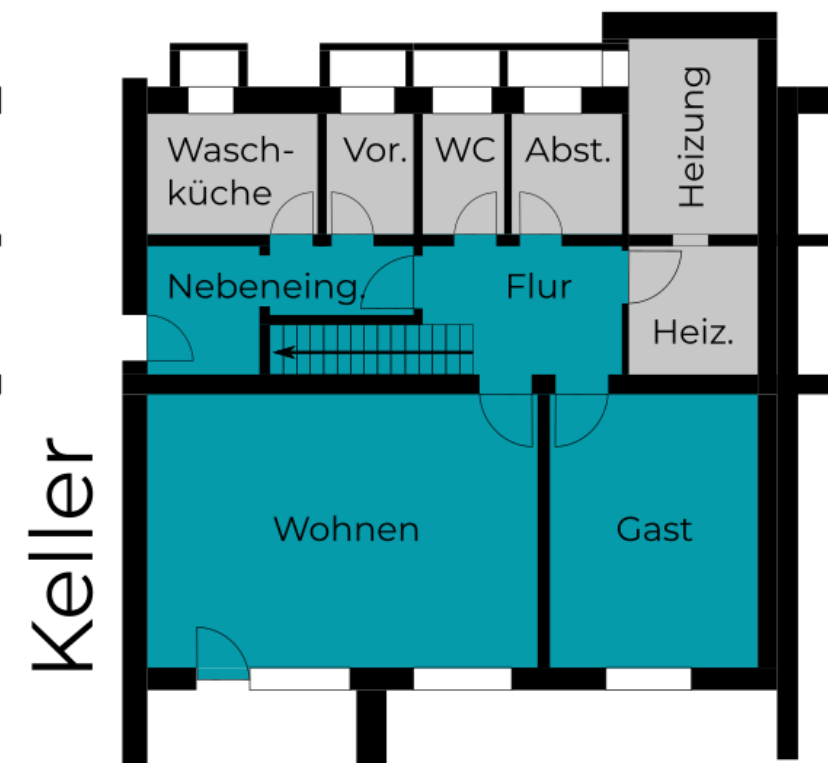


... auf
[goe.de/
wra-umbau](http://goe.de/wra-umbau)

Schöneberger Straße - Reihenhaus



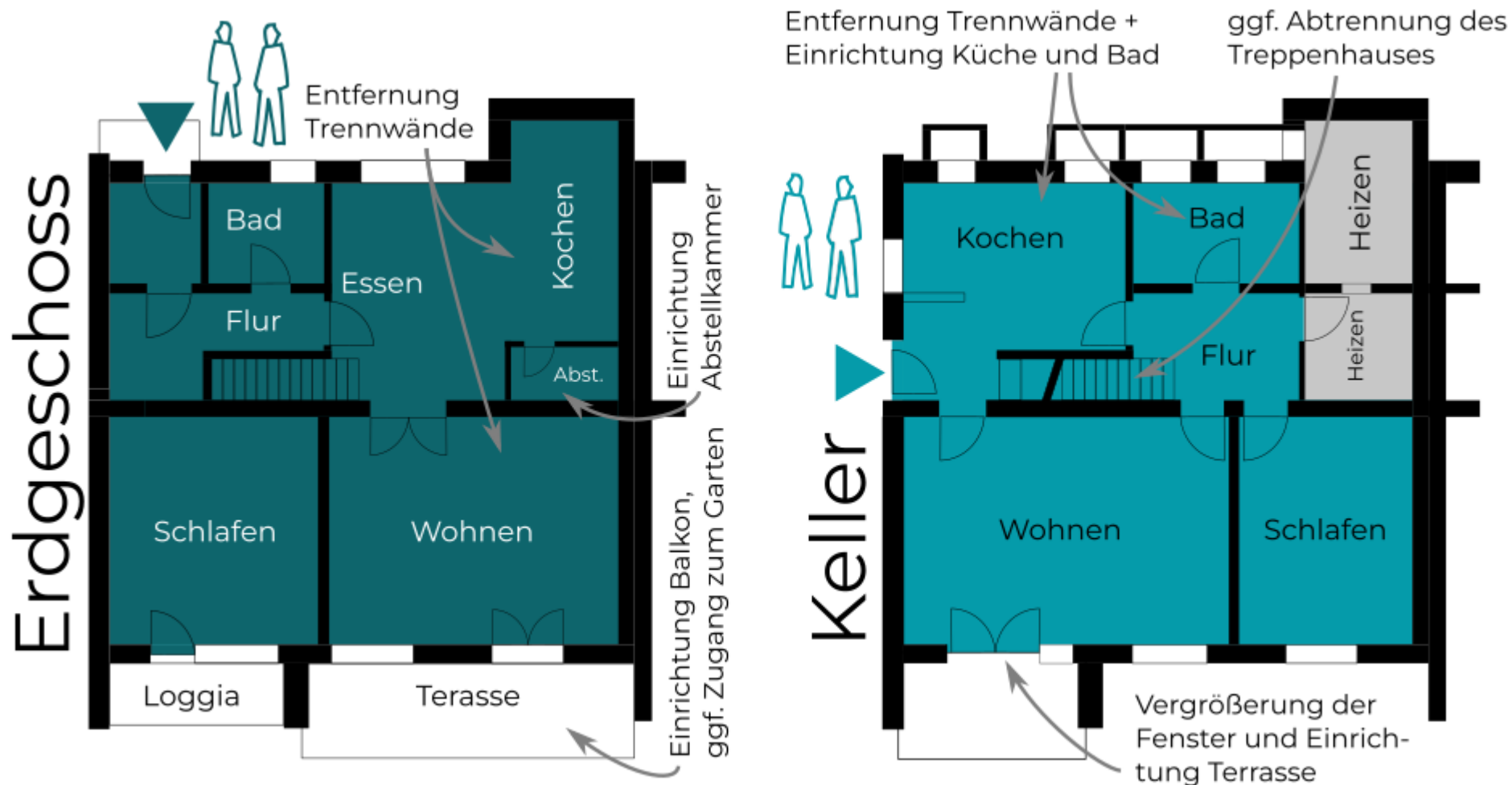
Foto: EnergieWerkStadt



Schöneberger Straße - Reihenhaushaus

Zwei Appartements

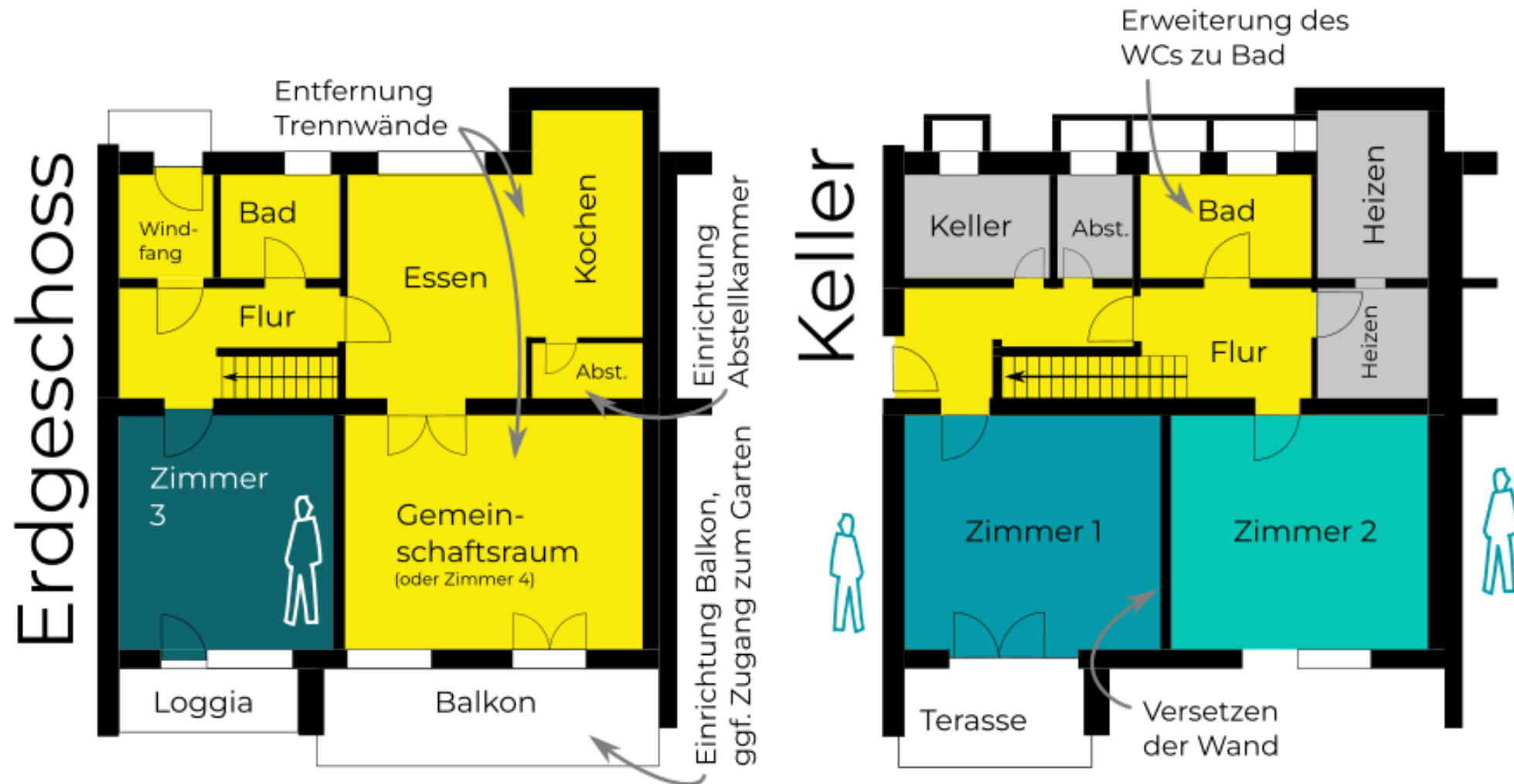
Skizze: Michael Tihl, verändert durch Stadt Göttingen, Darstellung: Stadt Göttingen



Schöneberger Straße - Reihenhaushaus

Cluster-Wohnen

Skizze: Michael Tihl, Darstellung: Stadt Göttingen

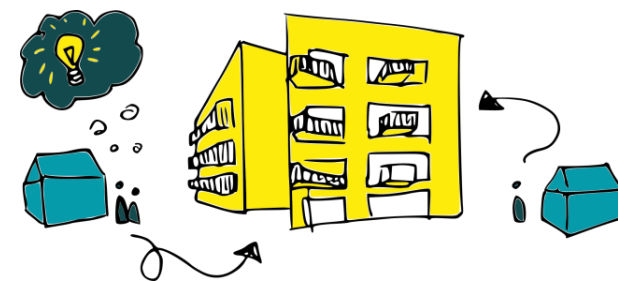


Kampagne „Vier Wände im Wandel“



Anschreiben
an alle
Bewohner*innen

Angebot
konkreter
Umzugs-
optionen
im Quartier



Beratungsangebot

Veranstaltungen +
Ausstellung



Foto: HBC / C. Mischke



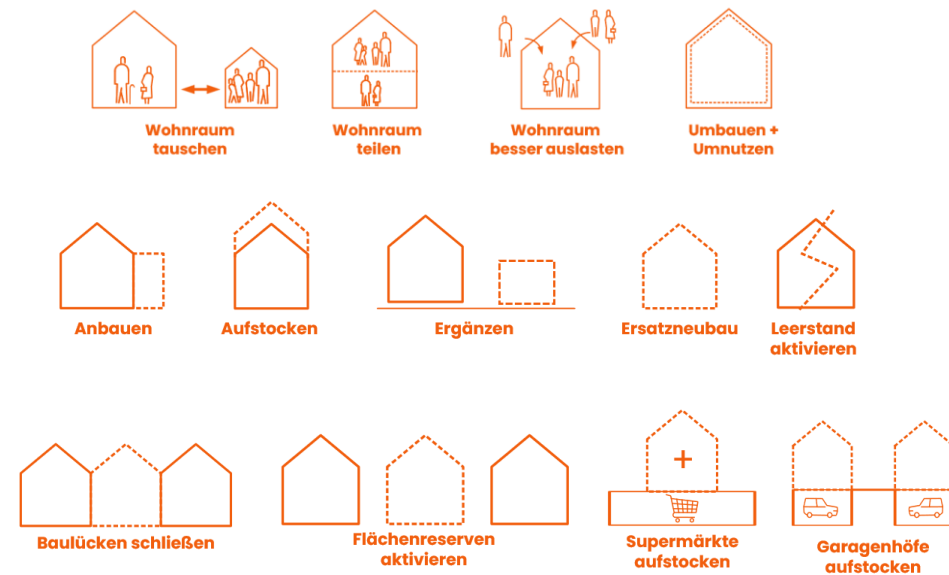
Ausstellung
Zimmer frei?



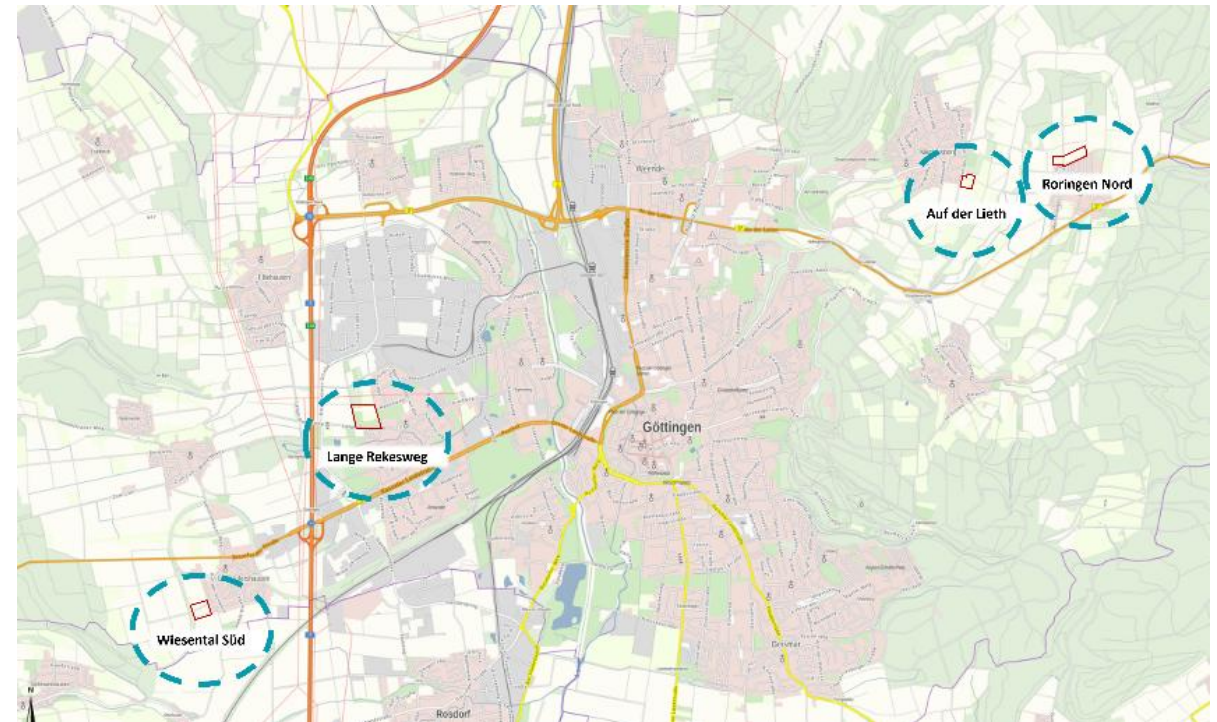
Fotos: C. Mischke

Rahmenbedingungen verbessern

Innenentwicklungskonzept
Stadtteilrahmenplanung
Energ. Quartierskonzepte
Sanierungsgebiete



Alternativwohnraum
schaffen



Neue Arbeitsstrukturen etablieren

Interner Prozess Wohnen:

organisationseinheiten-
übergreifende Arbeits-
gruppen zur engeren
Zusammenarbeit und
strategischen Weiter-
entwicklung

-> Pflegestützpunkt

OE-übergreifende Arbeitsgruppen



AG – städt. Eigenentwicklung

AG – Quartiersentwicklung

AG – Daten

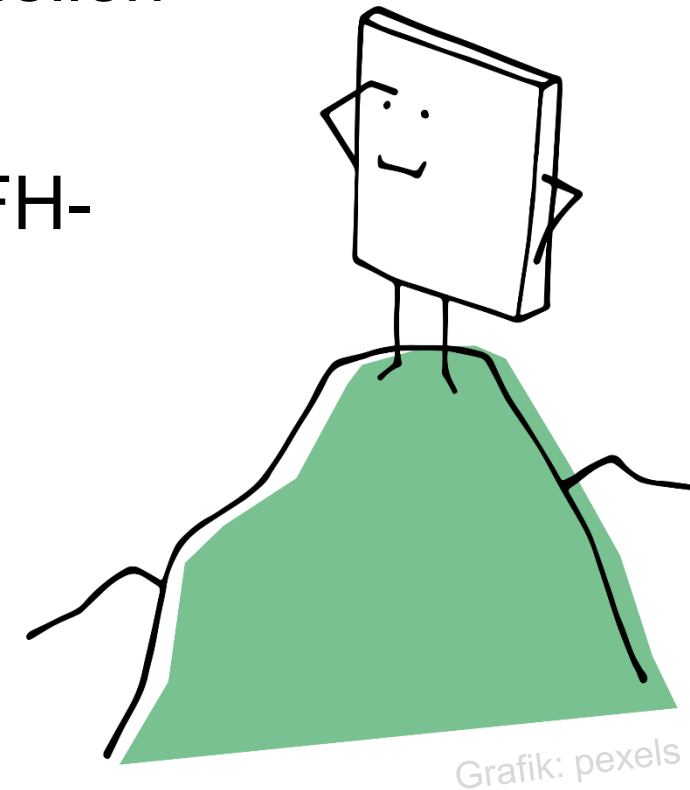
Wirkung und Erfolge der Wohnraumagentur

- Thema ist gesetzt!
- Über 400 Bürger*innen haben vom Beratungsangebot profitiert
- mehrere Projekte sind in Planungen (Gruppen, Einzelpersonen)
- Erste umgesetzte Wohnveränderungen
- Viele Anfragen bundesweit. Mitarbeit an Forschungsprojekten.
- Beratung kommt auch an Grenzen: Baurecht, Finanzierung, Verfügbarkeit guter Wohnalternativen, ...

Wirkung erfolgt zeitversetzt → Kontinuität ist erforderlich!

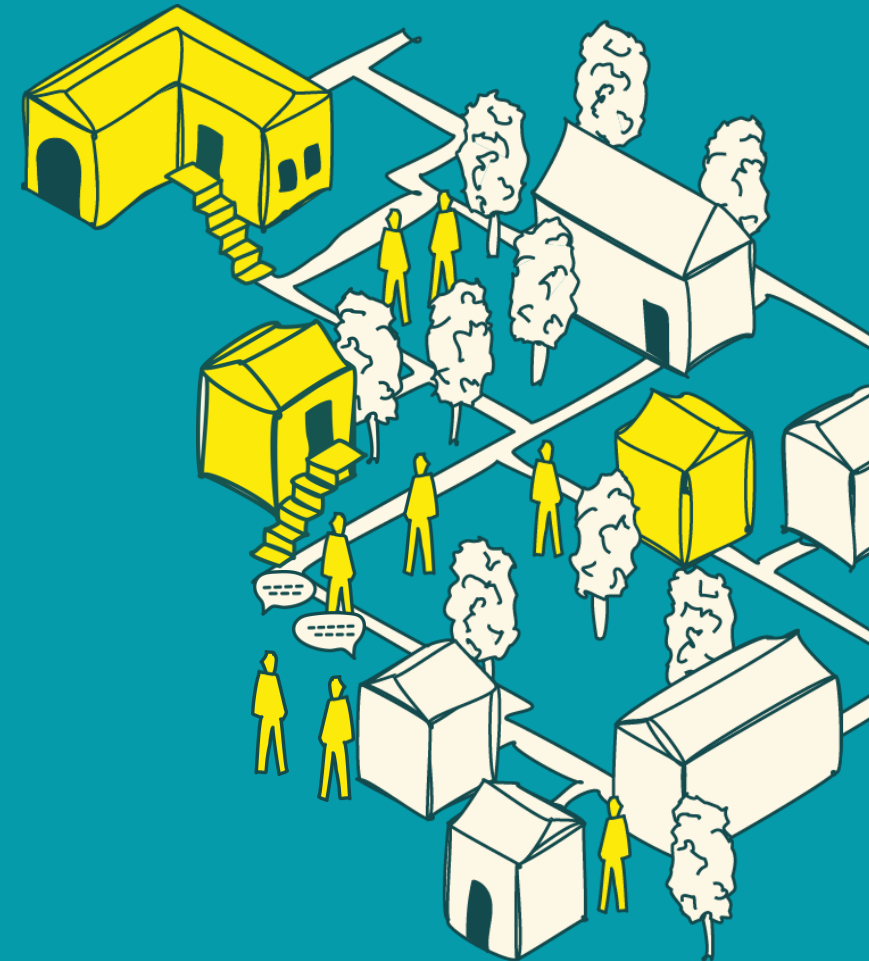
Ausblick auf zukünftige Themen

- Forschungsprojekte zu
 - neuen Wohn-, Betriebs- und Finanzierungsmodellen (KOWOHÄUSER) bzw.
 - Organisationsformen für Verknüpfung von Wärmewende und Wohnraummobilisierung (EFH-Trafo)
- Intensivere Verschneidung von Energie- und Wohnberatung
- Einfache Sanierungsgebiete
- Wohnraumförderung nutzen (Land und Stadt)



Worte zum Schluss

.... oder wünsch Dir was!

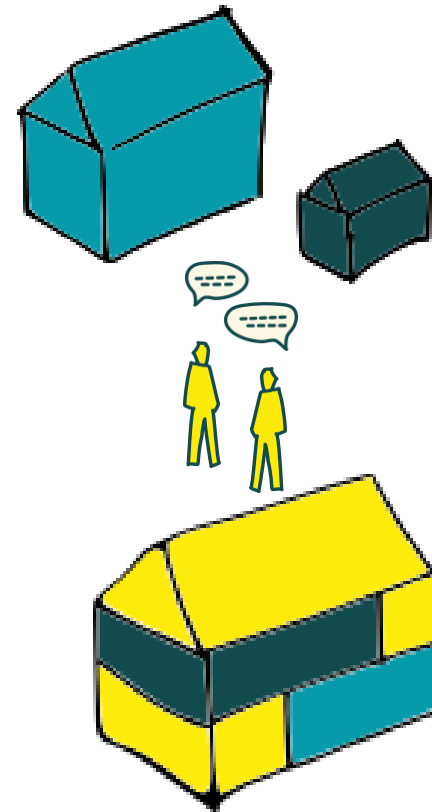


Alt kann mehr, ...

Die Aktivierung von Wohnraum im Bestand muss eine **zentrale Säule von Wohnungspolitik und Wohnraumförderung** werden.

Förderung der Instrumente zur Aktivierung, wie:

- Beratungsstellen (Bsp. Wohnraumagentur Göttingen)
- Fördergrundrisse für Bestandsgebäude flexibilisieren
- „Kleine Belegrechte“ als Anschubinvestition

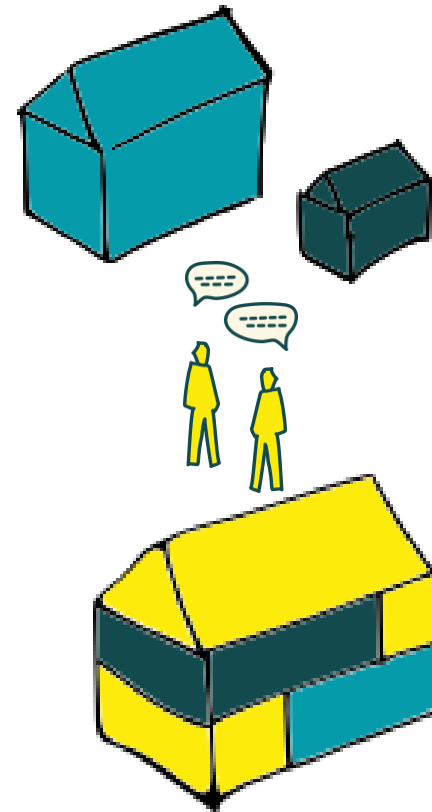


Alt kann mehr, ...

Die Aktivierung von Wohnraum im Bestand muss eine **zentrale Säule von Wohnungspolitik und Wohnraumförderung** werden.

Förderung der Instrumente zur Aktivierung, wie:

- Beratungsstellen (Bsp. Wohnraumagentur Göttingen)
- Fördergrundrisse für Bestandsgebäude flexibilisieren
- „Kleine Belegrechte“ als Anschubinvestition

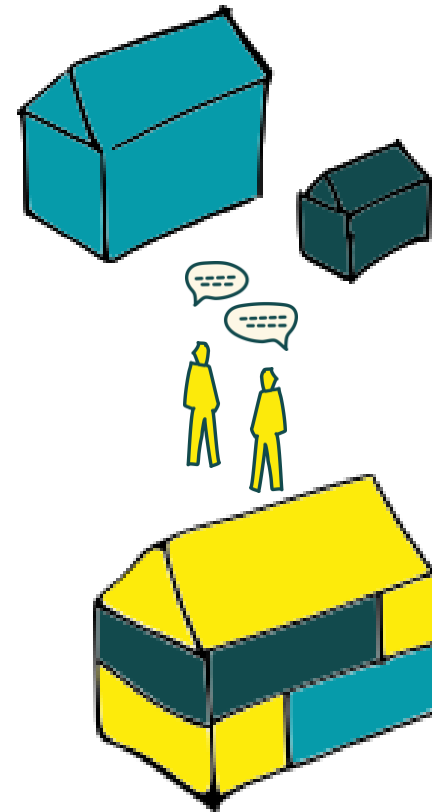


Alt kann mehr, ...

Die Aktivierung von Wohnraum im Bestand muss eine **zentrale Säule von Wohnungspolitik und Wohnraumförderung** werden.

Förderung der Instrumente zur Aktivierung, wie:

- Beratungsstellen (Bsp. Wohnraumagentur Göttingen)
- Fördergrundrisse für Bestandsgebäude flexibilisieren
- „Kleine Belegrechte“ als Anschubinvestition



Kann auch die Wohnraumförderung mehr?