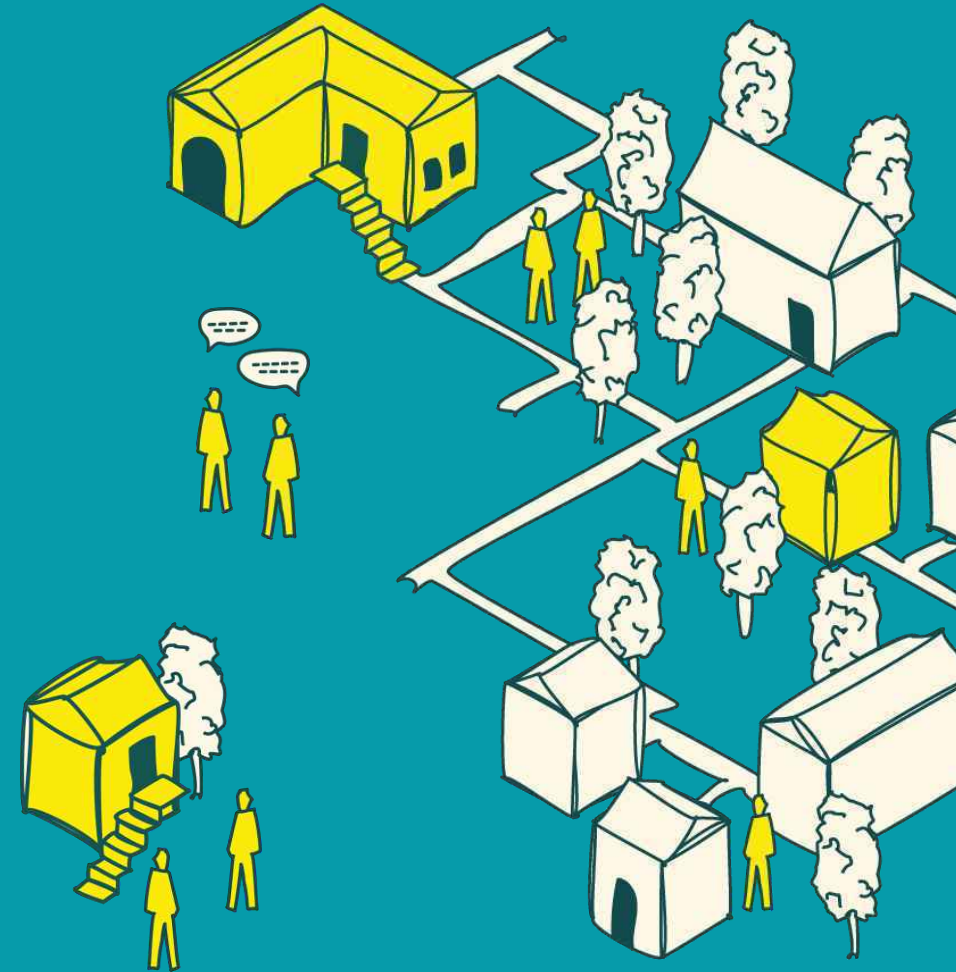
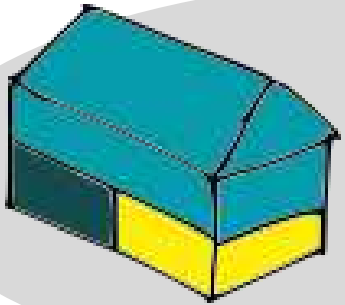


Zimmer frei? Das ungenutzte Potential unserer Einfamilien- hausgebiete

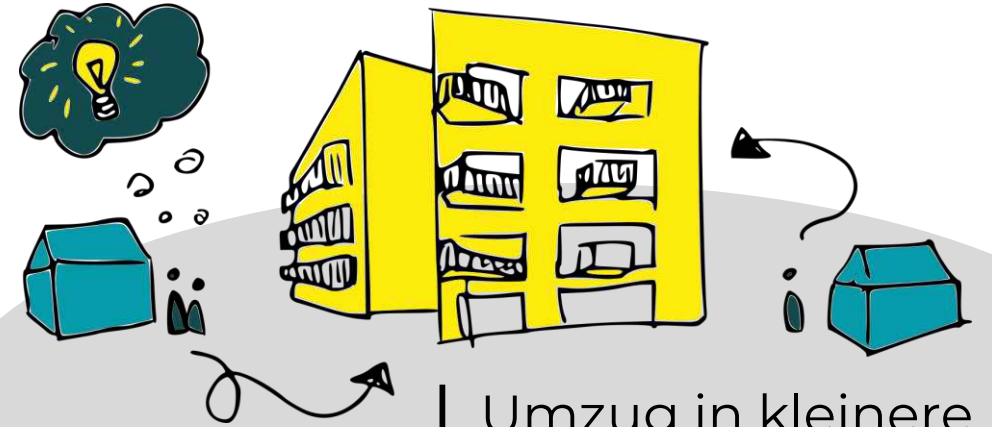
Abschlussveranstaltung
zur Ausstellung



Die Wohnraumagentur berät



Umbau/Teilung
der Wohnung
bzw. des Hauses



Umzug in kleinere,
seniorengerechte
Wohnung

Alten-WG am Goldgraben
Foto: Freie Altenarbeit Göttingen



Gemeinschaftliches
Wohnen

Umbau-Entwurf Bungalow
Skizze: Michael Tihl



Die Wohnraumagentur berät

Orientierungsberatung und weitere Beratungen nach Bedarf



Architektonische Beratung zum flächenoptimierten Umbau



Konkrete Umzugsalternativen



Orientierungsberatung zum gemeinschaftlichen Wohnen und Fachberatungsgutscheine für Gruppen



- 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

alle Beratungen
kostenfrei und
unverbindlich

Ablauf des heutigen Abends

Vortrag

Einfamilienhausgebiete als kommunales Handlungsfeld

Ricarda Pätzold, Leiterin der Forschungsbereichs
Stadtentwicklung, Recht, Soziales, difu

Vortrag

Mehr Wohnraum ohne Neubau

Torsten Klafft (Soziologe und Architekt, Leibniz Universität
Hannover und nonconform

Diskussion

Maik Lindemann Leiter des Fachbereichs Planung,
Bauordnung, Vermessung, Stadt Göttingen

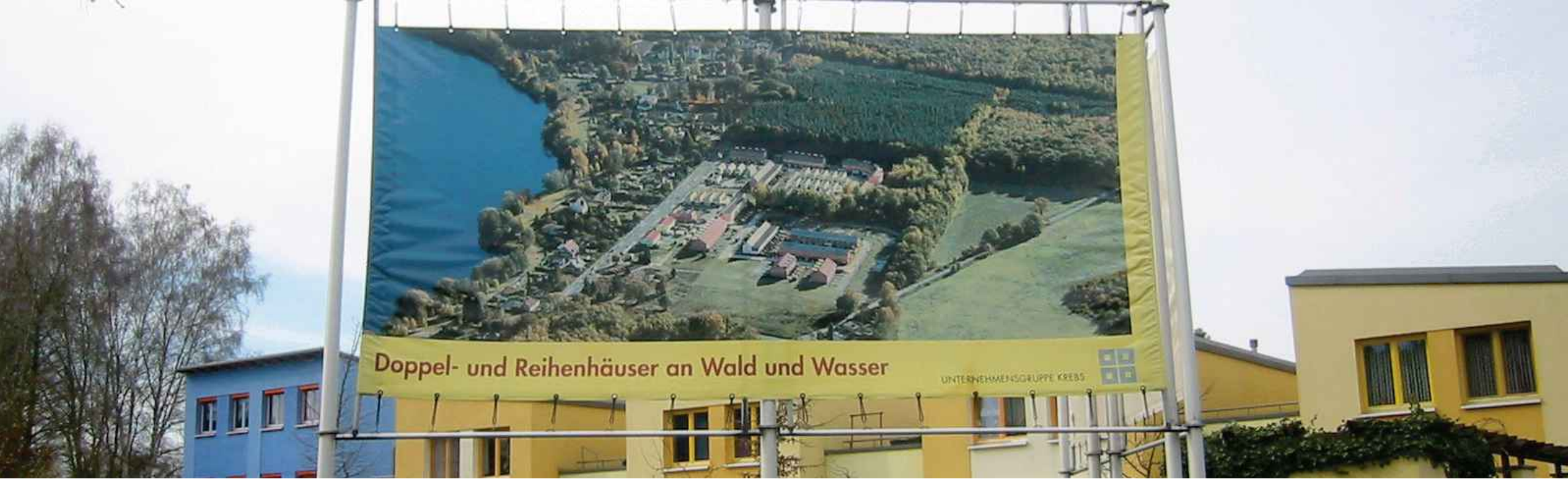
Heike Klankwarth Regionalbeauftragte der
Architektenkammer Niedersachsen, Vorstandsvorsitzende
Volksheimstätte eG

Ricarda Pätzold

Moderation: Julia Siedle Architekturprofessorin,
Hochschule Biberach



28.04.2025



Einfamilienhausgebiete als kommunales Handlungsfeld

Zimmer frei? Das ungenutzte Potential unserer Einfamilienhausgebiete

Abschlussveranstaltung zur Ausstellung am 28.04.25 in Göttingen

Ricarda Pätzold


Deutsches Institut
für Urbanistik



Die aktuelle Wohnungsfrage

Baufertigstellungen: 2021 – 293.393 Wohnungen | Ziel 400.000

Wohnraumförderung: 2021 - 21.468 Wohnungen | Ziel 100.000

Baugenehmigungen: 2021 – 380.736 Wohnungen (Bauüberhang wächst)

Preissteigerungen

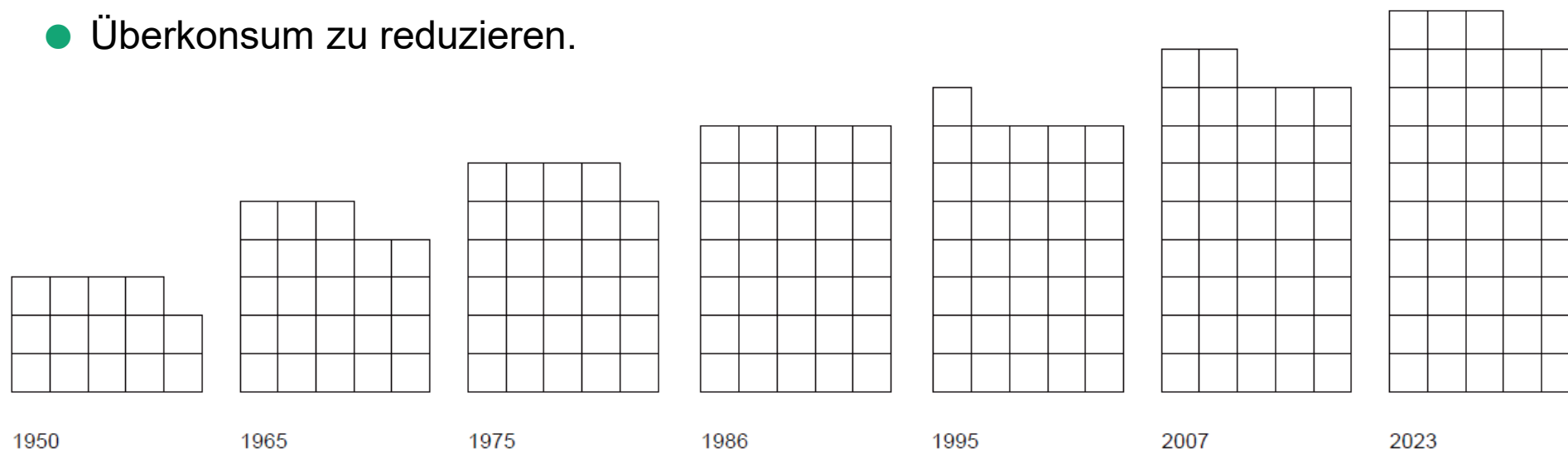
- Baukosten (Baumaterialien, Engpässe durch Störung der Lieferketten Qualitätsstandards, wie GEG 2022)
- Fachkräftemangel
- Energiekosten (Erdgas, Erdöl)
- Zinssteigerungen

Der Median der Gestehungskosten (Investitionskosten) für Wohnraum in deutschen Großstädten liegt aktuell bei ca. 4.900 €/qm (16,50 €).



Wohnflächensuffizienz

- Die Wohnfläche pro Person steigt kontinuierlich und wird
- zu einer zentralen Stellschraube für Wohnungsmarkt- und Nachhaltigkeitsstrategien
- Suffizienzpolitik wird verstanden als Weg, um
 - ausreichend Wohnflächen zur Verfügung zu stellen und
 - Überkonsum zu reduzieren.



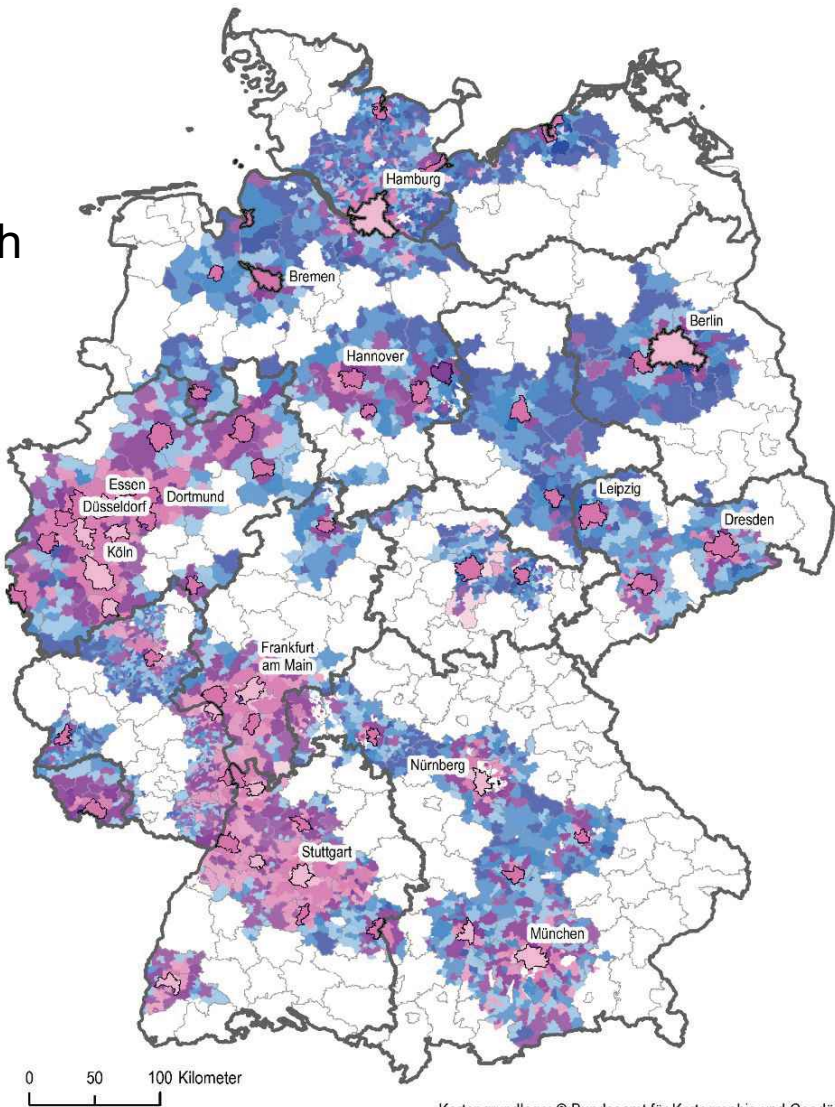
Wieviel Siedlungs- und Verkehrsfläche wird gebraucht?

(Siedlungs- und Verkehrsfläche in Quadratmeter pro Einwohner 2019)

- Dichter besiedelte Regionen sind per se flächensparsamer.
- Die verschiedenen Wohnformen tragen einen unterschiedlich großen „Rucksack“ an Erschließungsflächen.

Anzahl der Gemeinden Einwohnerzahl SVF in qm/EW	Kernstadt		Ergänzungs- gebiet		Verflechtungsraum		Summe Einwohnerzahl
					engerer	weiterer	
unter 250	16	37	7	0			16.043.087
250 bis 500	44	339	328	109			27.990.683
500 bis 750	1	54	562	452			10.416.978
750 bis 1.000	0	9	377	582			4.833.915
1.000 bis 1.500	0	10	350	870			3.790.152
über 1.500	0	4	163	960			1.550.904
Summe Einwohnerzahl	26.904.417	12.955.660	12.576.229	12.189.413			64.625.719

Durchschnitt Deutschland: **619 qm** Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner



Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Datenquellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder



Einfamilienhäuser ...

... sind Gebäude mit einer Wohneinheit auf einer Parzelle. Einfamilienhäuser sind also auch Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Stadthäuser.

Wohngebäude gesamt: 2019: 19,2 Mio

- EFH/ZFH: 83 % = 15,9 Mio
- EFH: 66,7 % = 12,7 Mio – davon 10,2 Mio freistehende Einfamilienhäuser

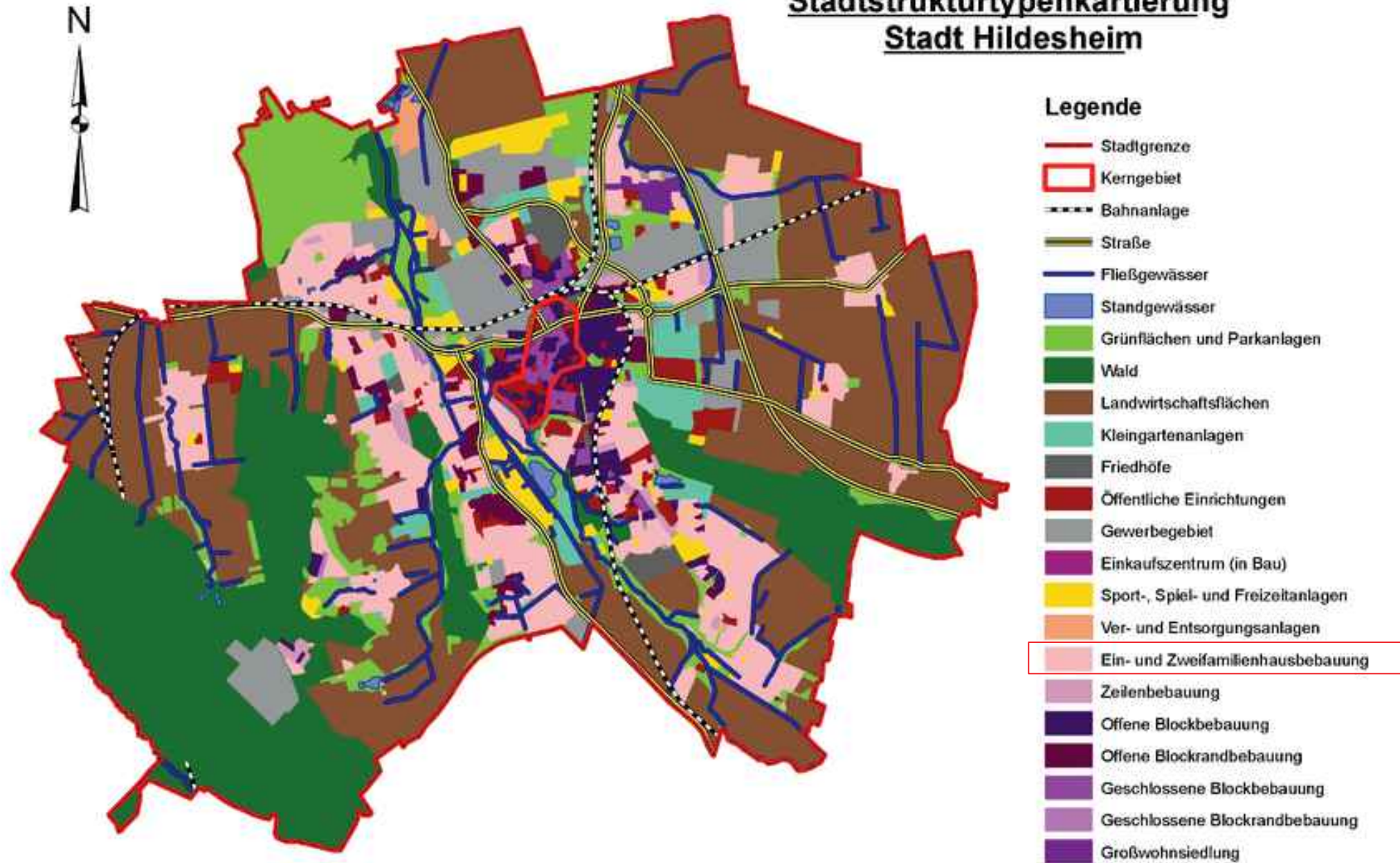
Eigentlich gibt es genug Einfamilienhäuser?

Miete und Eigentum (Wohnfläche je Person)

- 1-Personenhaushalt Miete: 60 qm, Eigentum 100 qm
- 2-Personenhaushalt Miete: 38 qm, Eigentum 60 qm
- 3-Personenhaushalt Miete: 28 qm, Eigentum 43 qm
- 4-Personenhaushalt Miete: 24 qm, Eigentum 35 qm

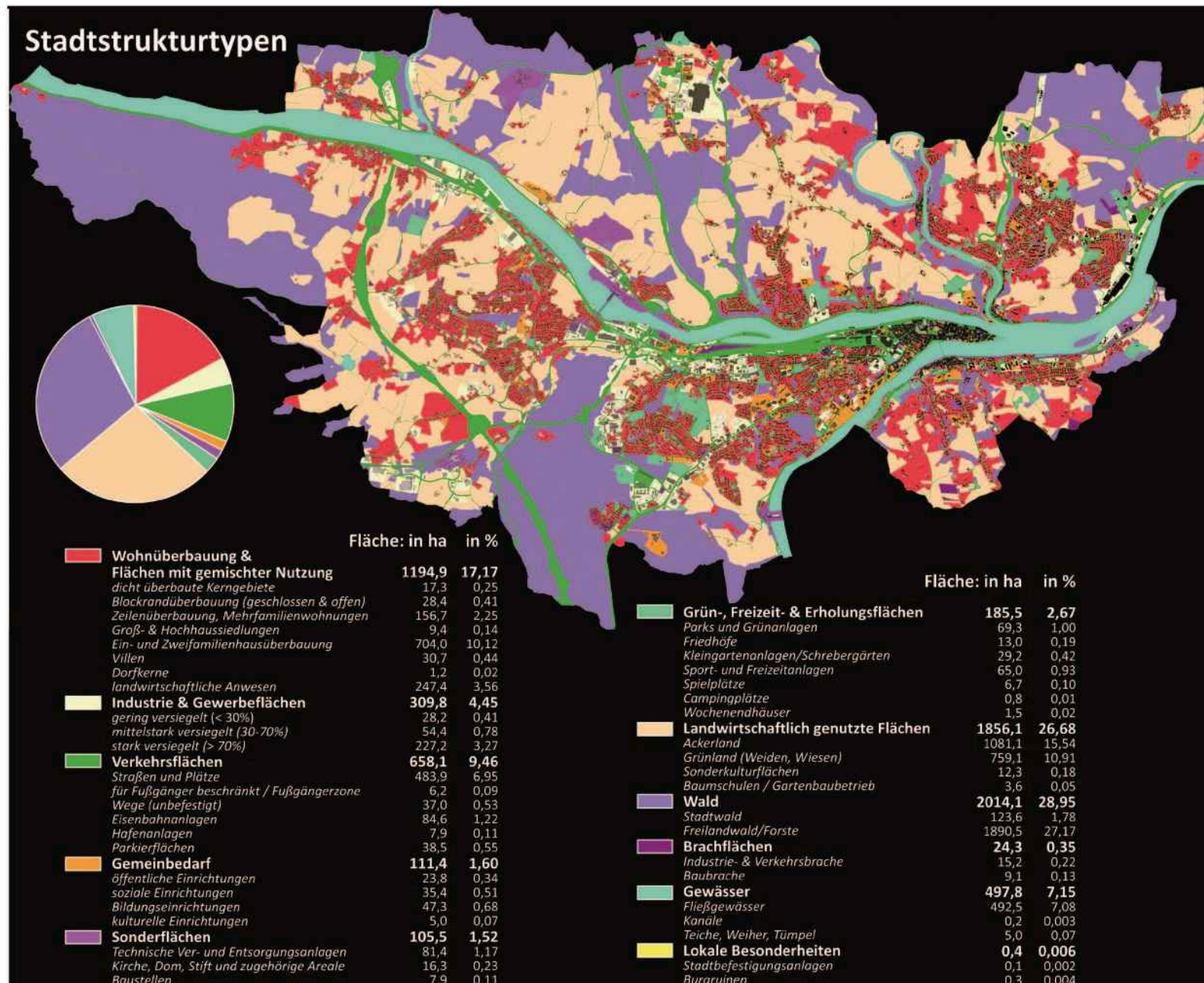


Stadtstrukturtypenkartierung Stadt Hildesheim

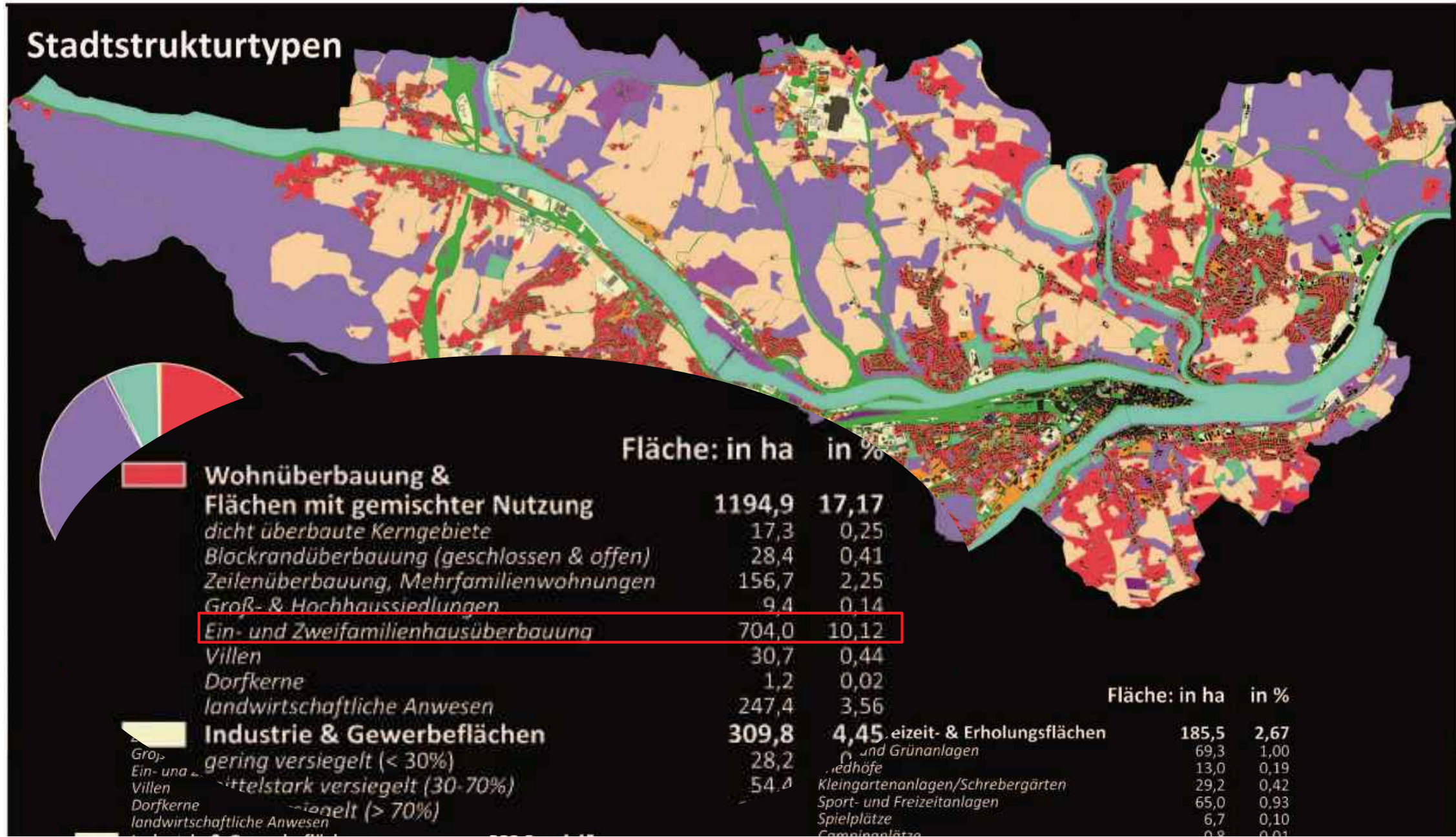


Stadtstrukturtypen

Passau



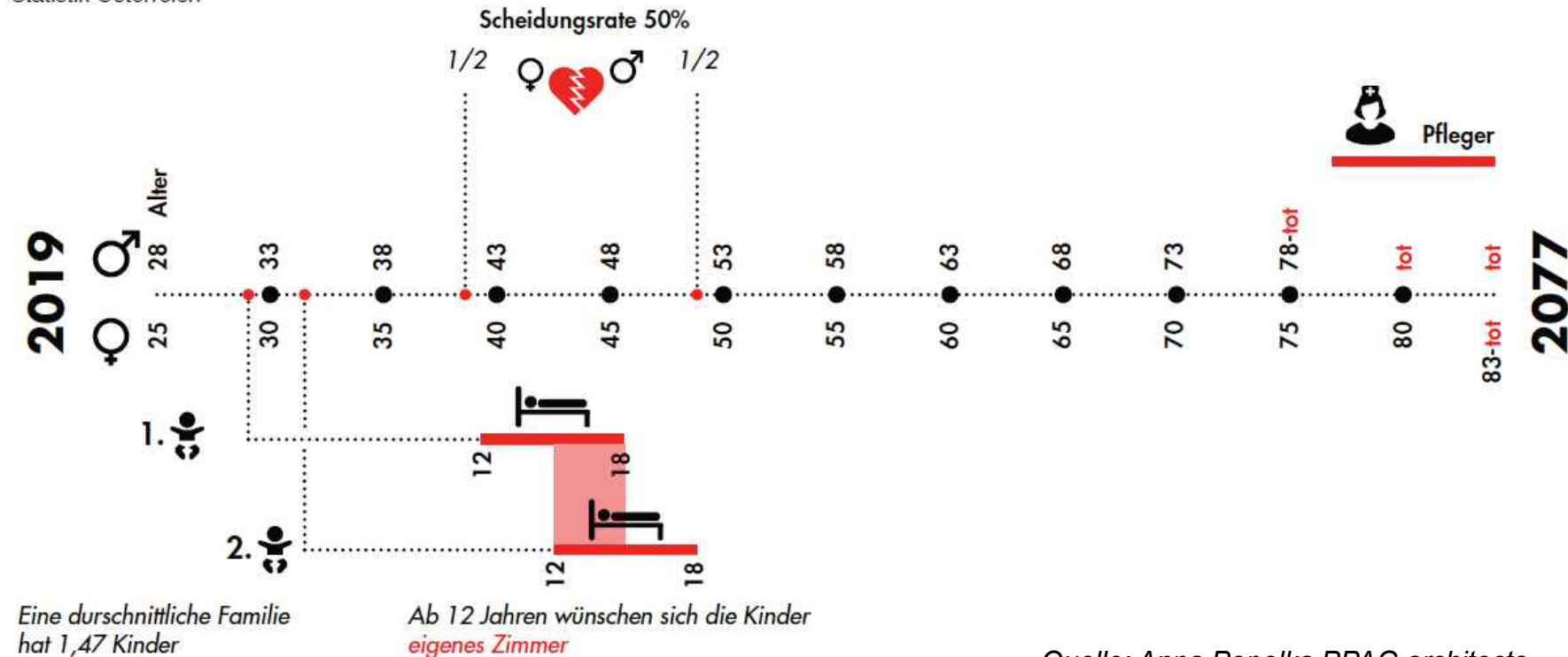
Stadtstrukturtypen



Verständnis von Einfamilienhäusern als „Abschluss“ der Wohnbiographie

Die Kleinfamilie

Statistik Österreich



Quelle: Anna Popelka PPAG architects

Eigentum als scheinbar perfekte Antwort...

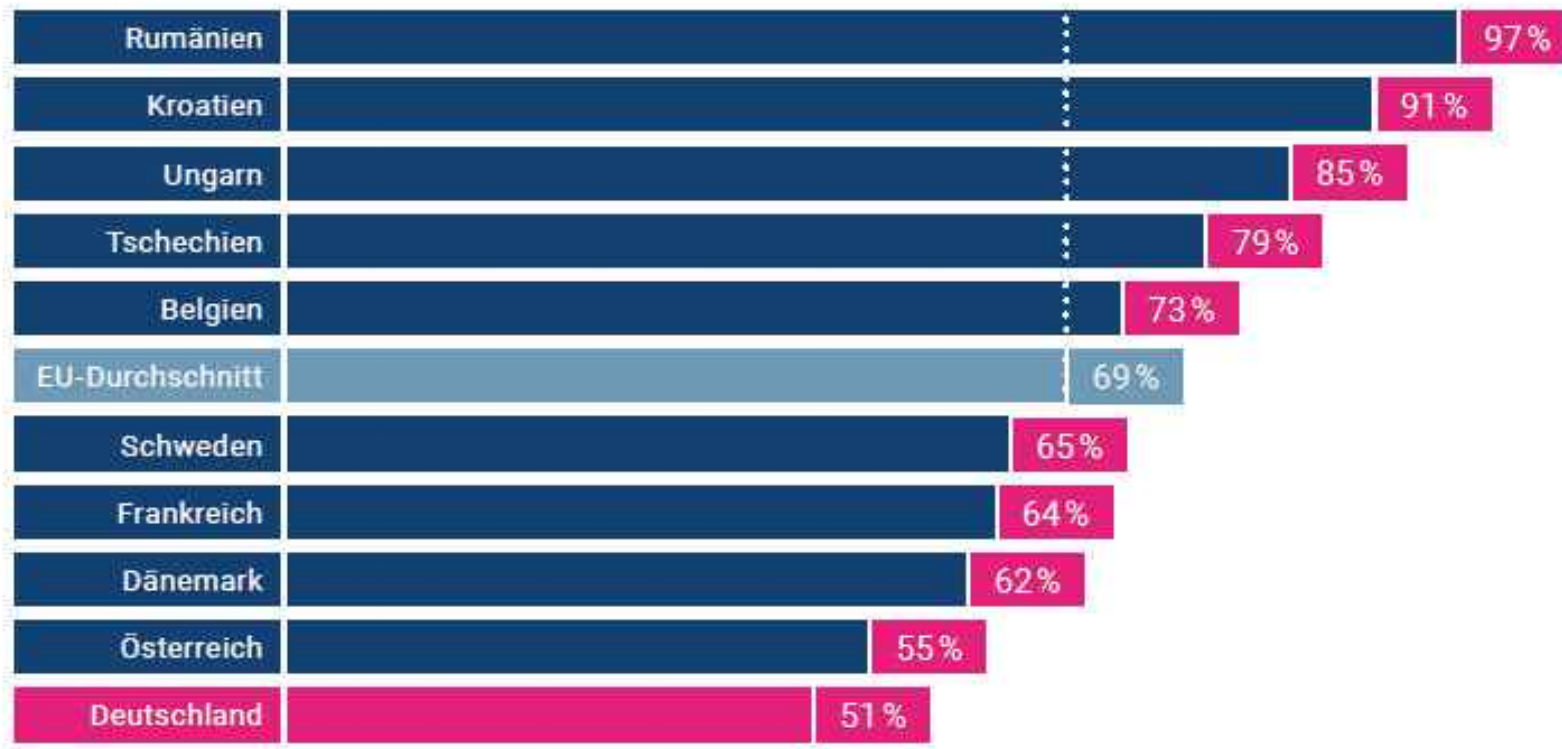
- ... Lebensraum (Selbstbestimmung, Beleg für Erfolg...)
 - ... Sicherung der Altersvorsorge (Wertbeständigkeit, Vererbung, Unabhängigkeit)
 - ... Schutz vor Verdrängung
-



Wohneigentum

Bei der Wohneigentumsquote ist Deutschland europäisches Schlusslicht

Wohneigentumsquoten in Europa (Stand 2017)



Quelle: Eurostat (2019), Verteilung der Bevölkerung nach Wohnbesitzverhältnissen, Haushaltstyp und Einkommensgruppe

Eigentum als scheinbar perfekte Antwort...

... Lebensraum (Selbstbestimmung, Beleg für Erfolg...)

... Sicherung der Altersvorsorge (Wertbeständigkeit, Vererbung, Unabhängigkeit)

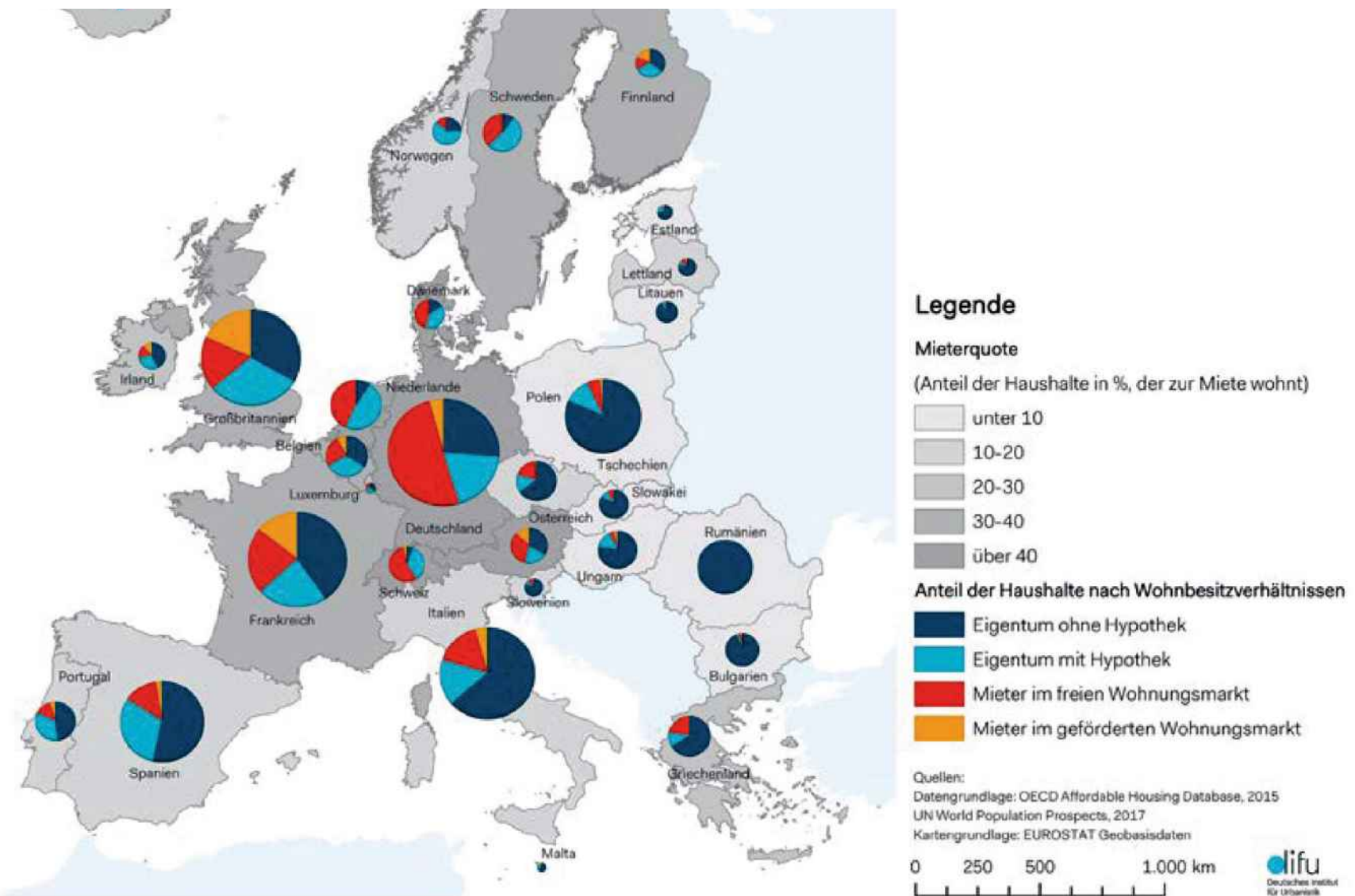
... Schutz vor Verdrängung

-
- Länderspezifische Wohnungsmarkthistorie:
 - angebotsseitige Institutionenbereiche (Bereitstellung von Bauland, Kreditvergabe, Organisation des Bausektors),
 - politische Faktoren (sozialpolitische Bewertung von Eigentum, Konfiguration von Förderprogrammen)
 - Akzeptanz verschiedener Eigentumssegmente.
 - Wohnen zur Miete: höhere Flexibilität und schnellere Anpassbarkeit
 - Mietersein ist – zumindest in größeren Städten – Normalität und kein Stigma.
 - Die Vielfalt des Angebots – insbesondere auch im Mietwohnungsbau – sorgt für Stabilität in den Wohnquartieren und ist eine Grundlage für sozialen Frieden.





Deutschland ist Spitzenreiter in der Mieterquote



Wir leben länger, wir werden relativ gesund alt, wir haben weniger Kinder...

Wie möchten wir wohnen?

Sinkende Haushaltsgrößen

- Geburtenzahl ▼ | Scheidungen ▲ | Lebenserwartung ▲
Lebensorte, Vereinzelung, Gemeinschaftsbedürfnisse

Arbeitswelt im Wandel

- Befristete Arbeitsverhältnisse ▲ | Flexibilität ▲ | Doppelverdiener-Eltern ▲
Existenzsicherung, Sinnstiftung, Work-Life-Balance

Demographischer Wandel

- Rentner_innen ▲ | Gesundheit ▲ | Hochaltrigkeit ▲
Selbstständigkeit, Autonomie, Integration der Generationen

Multiplikation der Lebensstile

- Neue Familienbeziehungen, Wertegemeinschaften

Einfamilienhausgebiete sind ein Resultat kommunaler Bodenpolitik!

Treiber | Motivationen sind:

- Wettbewerb um junge Familien (Einwohnerzahl, Steuerzahler, Nachfrage)
- Ermöglichung der Eigentumsbildung (Vermögensaufbau, Altersvorsorge)
- Immobilienwirtschaft (Geschäftsmodelle von Bauträgern, Finanzinstituten, Baufirmen)
- „Gewohnheiten“ der Siedlungsentwicklung (Fortschreibung, Diversifizierung)

Bodenpolitische Ansatzpunkte in:

- der Praxis der Ausweisung | Realisierung neuer Einfamilienhäuser/Einfamilienhausgebiete

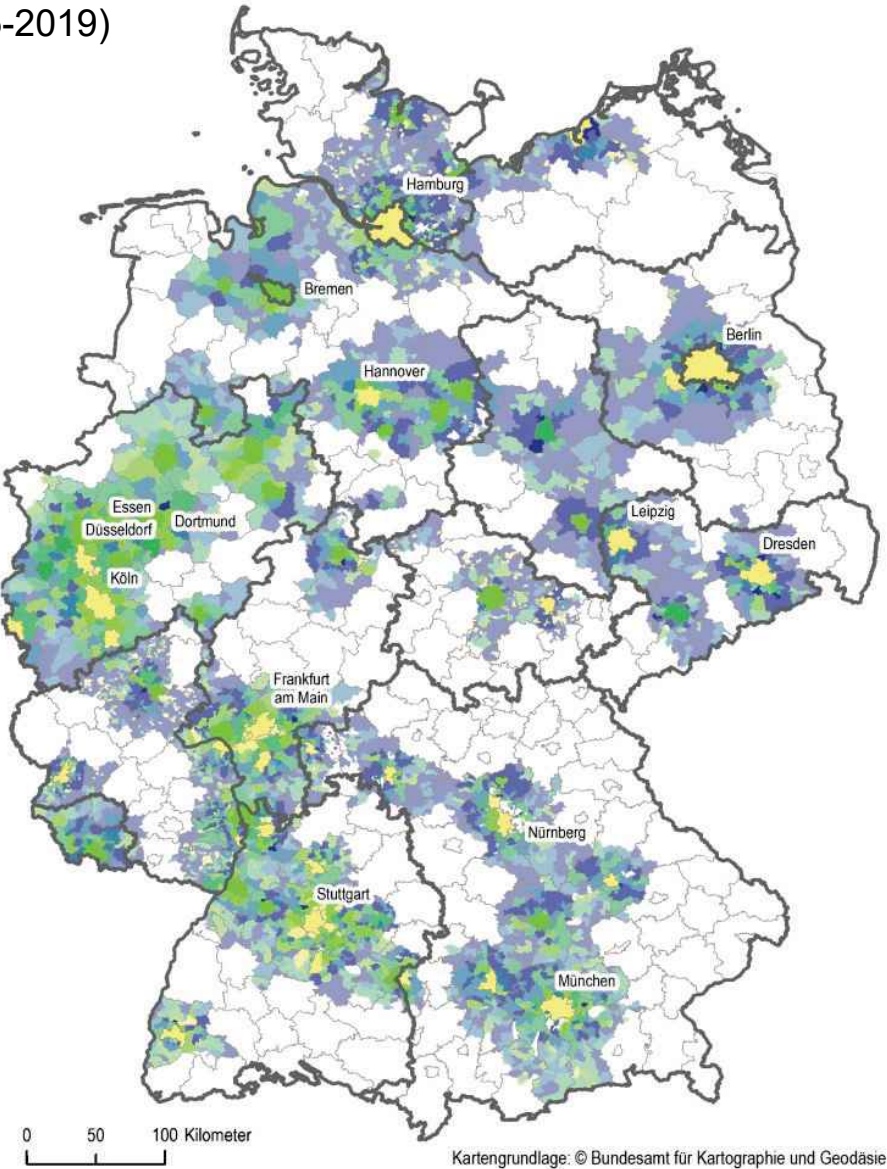
Wo entstanden welche Wohnformen?

(Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – Baufertigstellungen 2015-2019)

- Der Wohnungsneubau ist in zunehmender Entfernung von den Kernstädten (immer noch) deutlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.
- Viele Einkommens- und Lebenssituationen kommen somit in den Wohnoptionen im „Umland“ nicht vor.

Die Farbe der Felder wird von Kernstadt hin zu Verflechtungsräumen stufenweise heller

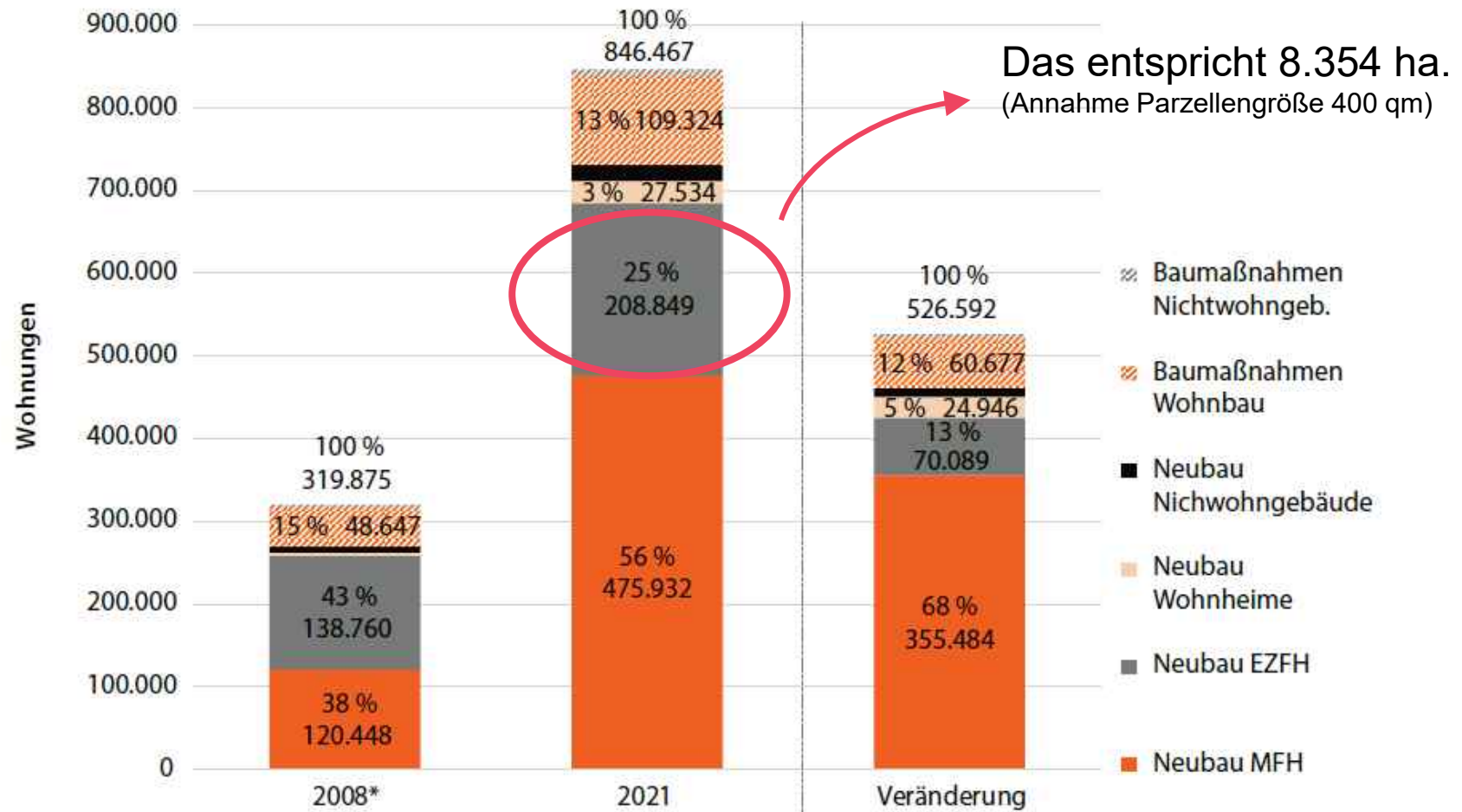
	Kernstadt	Ergänzungsgebiet	Verflechtungsraum		(Anzahl der Gemeinden)
			engerer	weiterer	
unter 20 %	26	38	55	250	
20 bis 40 %	30	161	149	143	
40 bis 60 %	5	152	337	308	
60 bis 80 %	0	67	401	423	
80 bis 100 %	0	35	845	1.945	
Anteil der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	16,3%	37,4%	57,8%	60,4%	37,8%
Anzahl der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	63.033	64.598	125.470	106.240	359.341





Bauüberhang (Wohnungen)

nach Art des Gebäudetyps und der Baumaßnahme, Deutschland 2008 und 2021



*In der Überhangsstatistik 2008 werden zudem weitere 8.339 „sonstige Wohneinheiten“ ausgewiesen.
Quelle: Destatis 2020, Destatis 2009, eigene Berechnung und Darstellung

Bodenpolitische Instrumente - Ausweisung

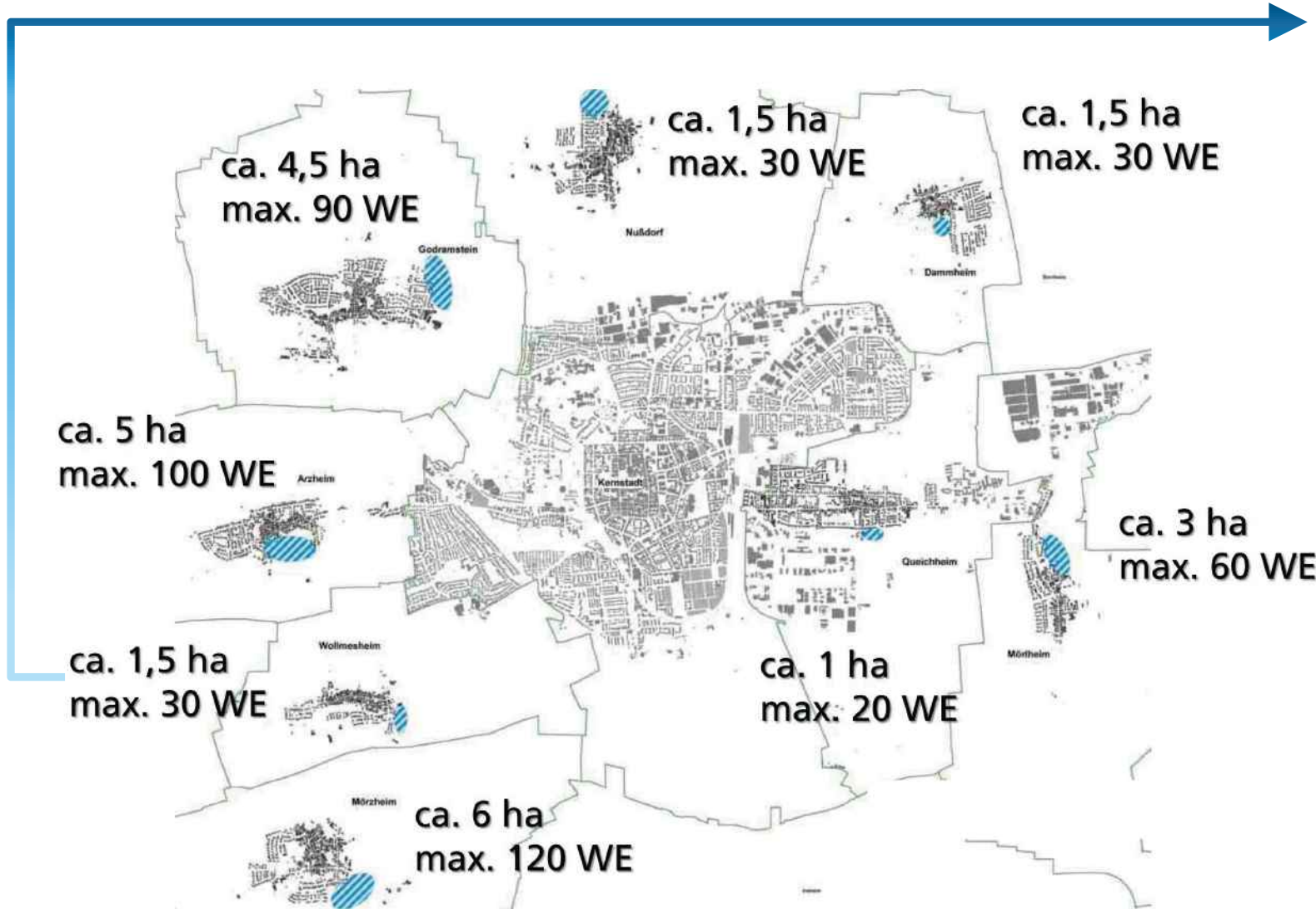
Einfamilienhausgebiete sind ein Resultat kommunaler Bodenpolitik! Treiber | Motivationen sind:

- Wettbewerb um junge Familien (Einwohnerzahl, Steuerzahler, Nachfrage)
- Ermöglichung der Eigentumsbildung (Vermögensaufbau, Altersvorsorge)
- Immobilienwirtschaft (Geschäftsmodelle von Bauträgern, Finanzinstituten, Baufirmen)
- „Gewohnheiten“ der Siedlungsentwicklung (Fortschreibung, Diversifizierung)

Bodenpolitische Ansatzpunkte in:

- der Praxis der Ausweisung | Realisierung neuer Einfamilienhäuser/Einfamilienhausgebiete
 - Innenentwicklung, Arrondierung von Ortsteilen, Einheimischenmodelle, „alte“ Bebauungspläne

Landau in der Pfalz



Baugebiet „An den Finkenwiesen“ (Vergabe 9 Grundstücke 2024)

Grundstücksgrößen: ab 361 bis 489 m²

Die Erschließung ist hergestellt. Der Kaufpreis beträgt 298 €/qm.

- Realisierung einer flexiblen Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, und einem Mehrfamilienhaus
- Sparsame Erschließungsflächen
- Einbeziehung von öffentlichen Grünflächen in das Entwicklungskonzept
- Begrünung der Dächer der Hauptgebäude auf mindestens 1/3 der Bauflächen
- Berücksichtigung der Anforderungen an eine „wassersensible Stadt“

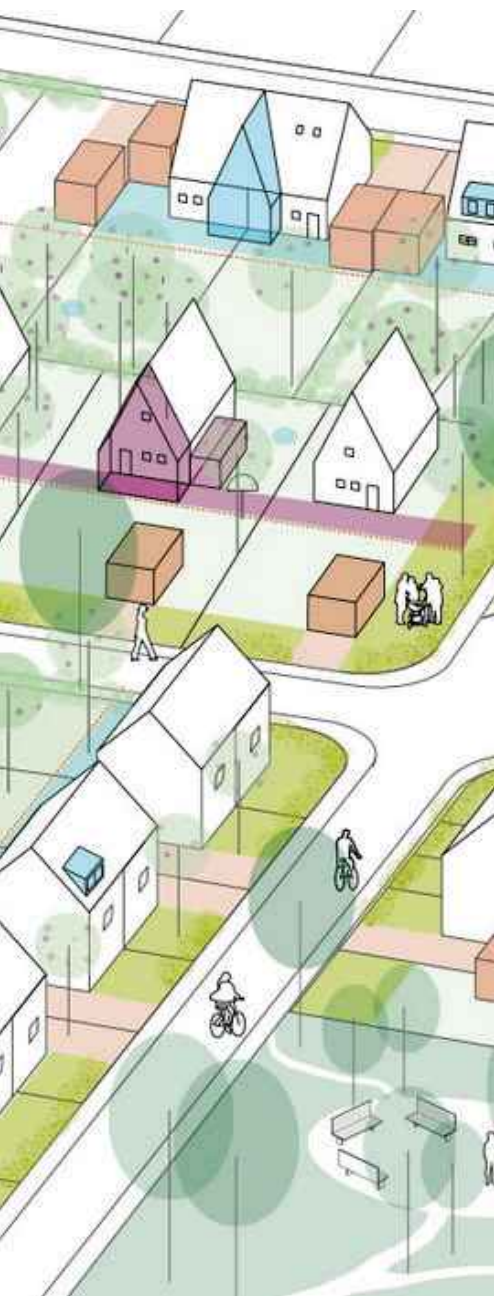
Bodenpolitische Instrumente – Umbau

Einfamilienhausgebiete sind ein Resultat kommunaler Bodenpolitik! Treiber | Motivationen sind:

- Wettbewerb um junge Familien (Einwohnerzahl, Steuerzahler, Nachfrage)
- Ermöglichung der Eigentumsbildung (Vermögensaufbau, Altersvorsorge)
- Immobilienwirtschaft (Geschäftsmodelle von Bauträgern, Finanzinstituten, Baufirmen)
- „Gewohnheiten“ der Siedlungsentwicklung (Fortschreibung, Diversifizierung)

Bodenpolitische Ansatzpunkte in:

- der Praxis der Ausweisung | Realisierung neuer Einfamilienhäuser/Einfamilienhausgebiete
 - Innenentwicklung, Arrondierung von Ortsteilen, Einheimischenmodelle, „alte“ Bebauungspläne
- dem Umbau bestehender Einfamilienhausgebiete
 - Erhöhung der baulichen Dichte und der Nutzungsvielfalt, Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche



Bestand: Ressourcen der Transformation

Fokus auf bauliche Dichte. Bei der Nachverdichtung von kleinteilig parzellierten Gebieten sind drei Ebenen (spezifische, zeitliche Dynamik) relevant:

- Straßen und öffentliche Räume: Veränderung der Ansprüche, Quartiersverständnis, Bedeutung öffentlicher Freiflächen
- Parzellen: Veränderung der Parzellenstruktur, indem Grundstücke zusammengelegt werden um größere Bauvolumen zu ermöglichen (Investoren) Grundstücke in kleinere Parzellen aufgeteilt werden
- Bebauung: parzellenweiser Ausbau und Erweiterung der bestehenden Bausubstanz oder parzellenweiser Ersatz der Bausubstanz durch Neubauten

Das aktuelle Transformationsmodell – „Lauf der Dinge“ – zeichnet sich durch eine punktweise und opportunistische Veränderung der Dichte aus. Dies führt zu Veränderungen des Siedlungscharakters und ggf. der Bedarfe an Infrastruktur.



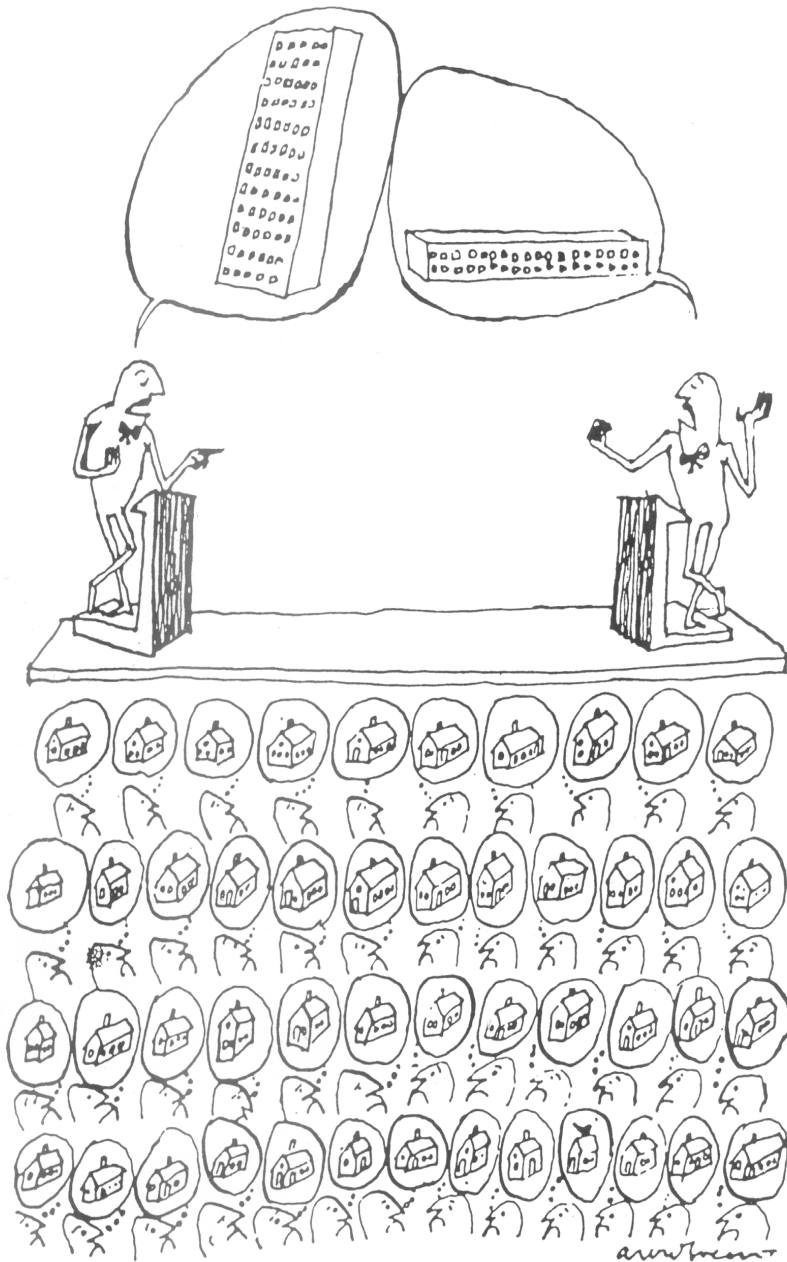
Kommunaler Einfluss auf die Transformation

Die Wirkmächtigkeit der Kommune wurde – zu großen Teilen – bereits bei der Ausweisung definiert:

- Bauleitplanung (Baulinien, Baugrenzen, GRZ, GFZ...)
- Zwischenerwerb und Möglichkeit der Flächenvergabe mit Auflagen
 - Bauverpflichtung, Selbstnutzung, Veräußerungssperre (10 Jahre)
- Vergabe im Erbbaurecht
 - Erbbauzins (Ausnutzung des Grundstücks)
 - *Reine Theorie?: Heimfall und Grundstücksneuordnung*

Im Regelfall müsste sich die Kommune neu Einfluss verschaffen. Möglichkeiten

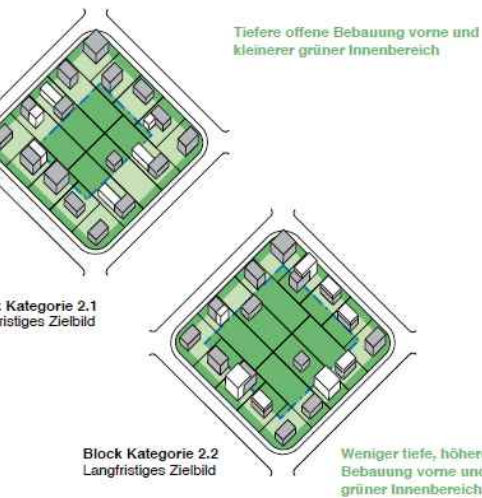
- Baugebote (Enkelgrundstücke)
- Satzungen, Rahmenplanung, einfacher Bebauungsplan (Handhabung Einfügegebot nach § 34 BauGB)
- Kooperatives Innenentwicklungsmodell



Innenentwicklung in Einfamilienhausgebieten – Bodenpolitik allein wird es nicht richten

Einstieg über gemeinsame Situationsdefinition, Problemfindung und Bildproduktion - Bedürfnisse und Interessen der Eigentümerschaft

- Ziel: Mehrwerte in den Zwischenräumen und Freiflächen zu schaffen
- Voraussetzung Balance: Aktives Rollenverständnis der Gemeinde (Mehrwert für die Gemeinschaft) | aktives Rollenverständnis der Eigentümerschaft (Lauf der Dinge).
- Konfliktlinie: Freiheit des Eigentums (Wert der soziale Beziehungen)
- YIMBY: Dichte als Gegenstand von Verhandlungen.
- Weiterbauen: Wertschätzung des Bestands.
- Erweiterung des Fokus: Vom Gebäude zu den Räumen zwischen den Gebäuden
- Neuinterpretation: statt Ein-Familien-Haus | Haus für unterschiedliche Formen des Zusammenlebens
- **Erfordernis: Entwicklungsgesellschaft (ohne Renditeabsicht)**



Mit dem Lebendigen Quartier Brunsheide...

...verfolgt die Gemeinde Leopoldshöhe eine fundamentale Neuausrichtung ihrer Siedlungsflächenentwicklung. Auf Grundlage vielfältiger Wohnformen und flächensparenden Bauens entsteht ein Vorbild für zukünftige Flächenausweisungen.



Komplementäre Wohnformen

Angebote und Wohnraum für ältere Menschen, die aus ihren Eigenheimen in barrierefreie Wohnungen umziehen möchten, machen Bestandsimmobilien frei für junge Paare und Familien mit Kindern.

Angestrebt wird ein zukunftsweisendes Verhältnis von ländlichen und urbanen Qualitäten in der Quartiersentwicklung. Zu diesen Qualitäten zählen große gemeinschaftliche Grünflächen, Nachbarschaften mit kleinen Höfen, beruhigte Wohn- und Spielstraßen sowie ein Mix aus Mehrfamilien-, Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern.



Projekt der Regionale 2022: **UrbanLand OstWestfalenLippe**



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

Kontakt:
Ricarda Pätzold
paetzold@difu.de
www.difu.de



nonconform

nonconform ideenwerkstatt

Mehr Wohnraum ohne Neubau

Wie kommen wir in der Wohnraumfrage ohne
neues Bauland für Einfamilienhäuser aus?

Torsten Klafft
28.04.2025, Göttingen

47,5 m²

durchschnittliche Wohnfläche
pro Kopf in Deutschland

47,5 m²

verfügbare
~~durchschnittliche~~ Wohnfläche
pro Kopf in Deutschland

Das Problem ist nicht die Fläche pro Kopf, sondern die FlächenUNgerechtigkeit!



nonconform

Das Problem ist nicht die Fläche pro Kopf, sondern die FlächenUNgerechtigkeit!

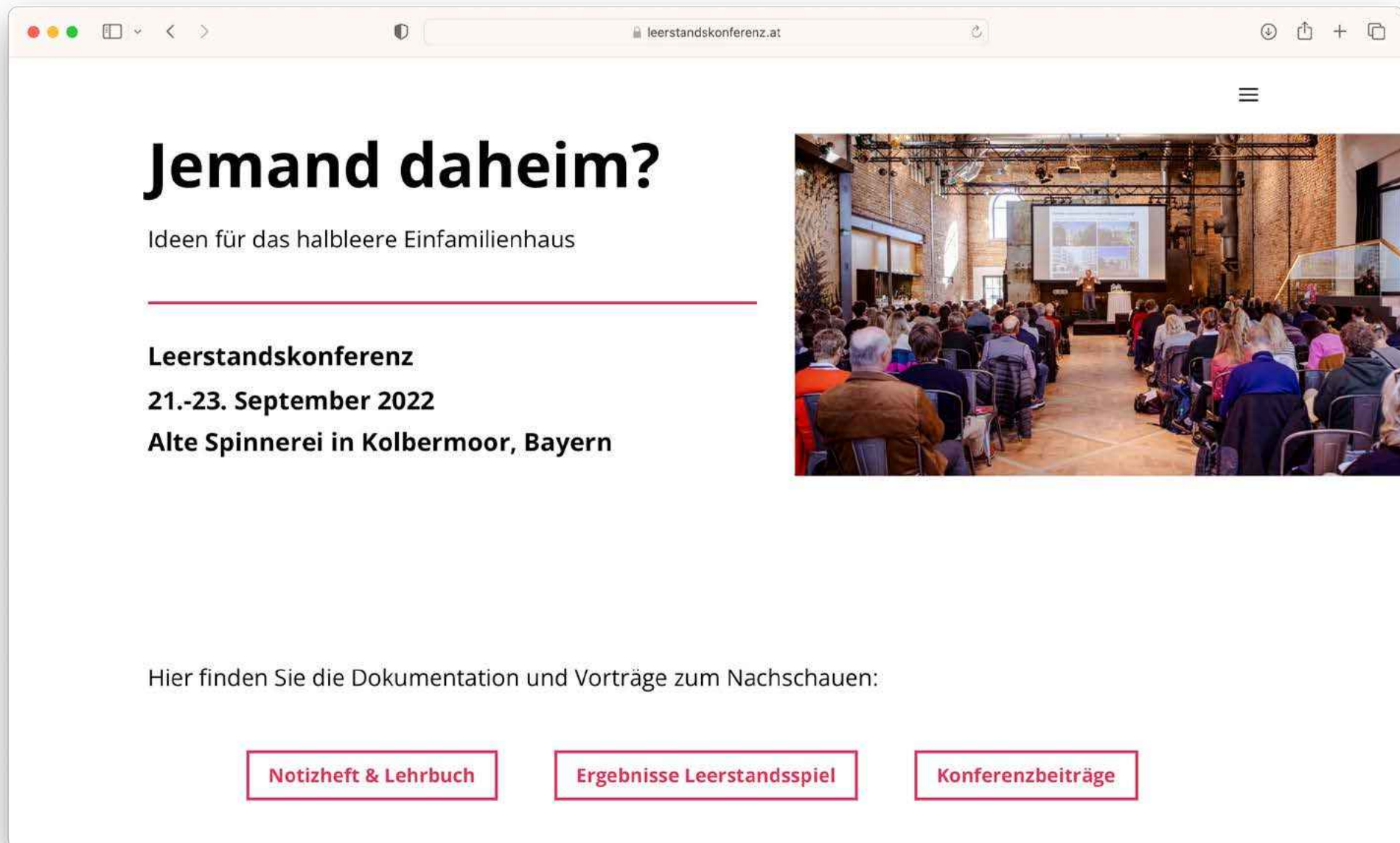
Wir sind extrem ineffizient in der Verteilung des verfügbaren Wohnraums!



nonconform

**Stattdessen bauen
wir immer mehr!**

**Wir werfen neuen
Wohnraum auf das
Problem unserer
Ineffizienz!**





**Was bedeutet ein
Einfamilienhaus für
viele Menschen?**

nonconform

Wohnträume

nonconform

© adobe stock photo



Sicherheit

nonconform



© adobe stock photo



**Was bedeutet ein
Einfamilienhaus für
die Gesellschaft?**

nonconform

Ökonomie

Problem für kommunale Infrastrukturen



Ökologie

Flächenversiegelung

Abhängigkeit von individueller Mobilität

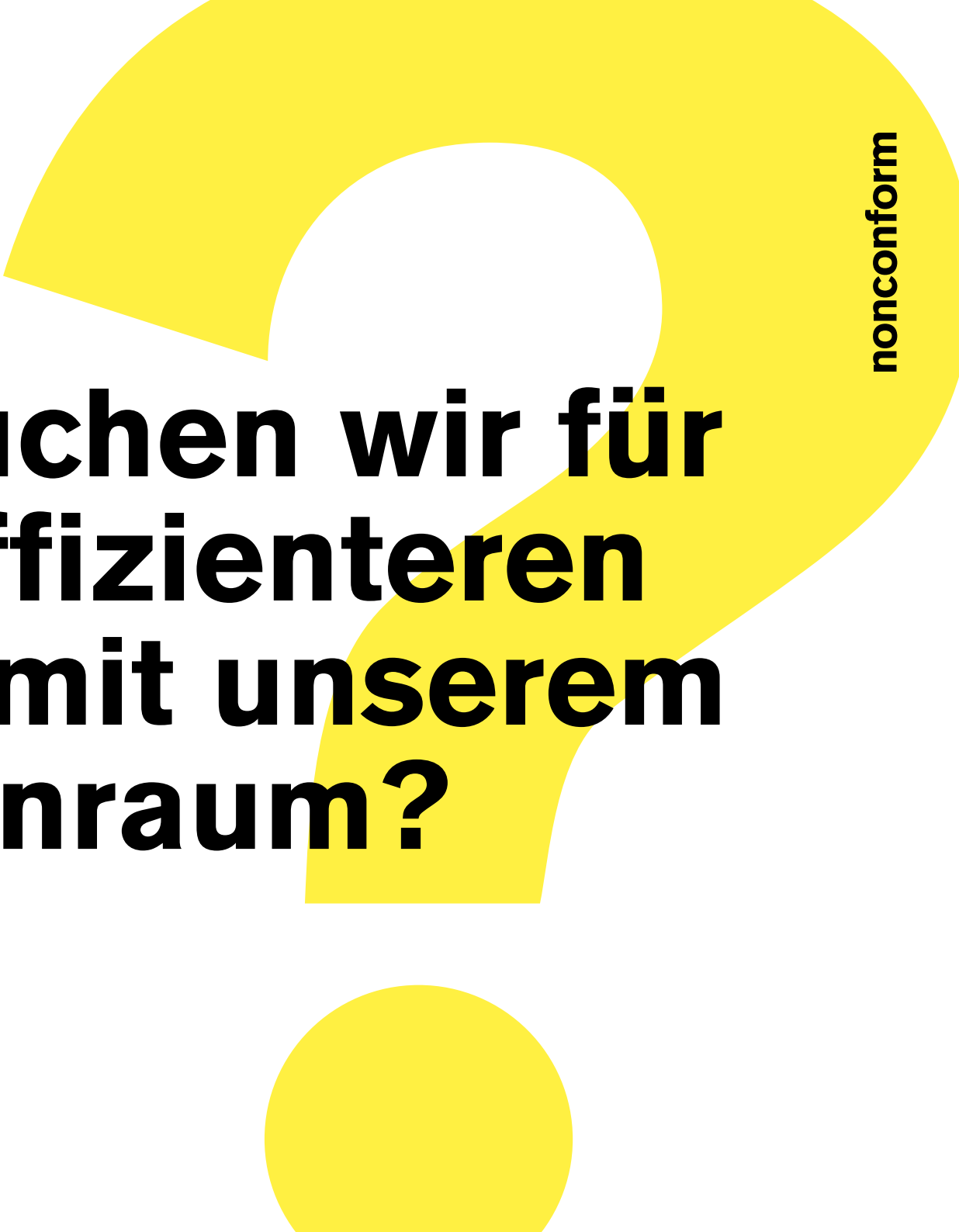




nonconform

© nonconform / Klafft

Soziale Nachhaltigkeit
Gefahr der Vereinsamung



**Was brauchen wir für
einen effizienteren
Umgang mit unserem
Wohnraum?**

1. Lust auf den Bestand

Nicht nur auf
diesen Bestand...





... sondern auch diesen ...

... und diesen ...



... und auch diesen!

nonconform



... und auch diesen!

nonconform

**Wir haben an diesen Orten
Marktmechanismen die
Stadtentwicklung überlassen!**

© nonconform / Kroiß

2. Stadtentwicklung zum Mitmachen

Familienintern?
Mehrgenerationenhaus

Gemeinde? ext. Managerin? **Teilen**

- gemeinsamer Träger/Verwaltung
- Genossenschaft
 - Risiko verringern
 - Professionellität
 - Beratung

Ich bliebe Eigentümer:in und vermicke professionell
Es bleibt als Erbe

Das Haus ist zu groß!

Wann müsste man es merken?
+60
Frührentner

Der letzte Umzug
Wohin könnte man hin?

Das Angebot fehlt
Burgrieden ist gutes Beispiel nach Ulm
- Paar 80 ist gezogen
Im Ort

Das was ich lieb gewonnen habe, kann jemand anderes

Umbau
↳ Teilen mit 2 Eingänge
Wir haben schon 2 Einkläger im Bestand

- Kosten
- Umbau
 - Verwaltung
 - Arbeit
 - Notar

Wie könnte man Wohnhäuser tauschen, teilen oder weitergeben?

Wann merkt man das?

Pflegebedürftige
Selbstbestimmt

aktive

Wir sind jetzt noch agil!

Später brauche ich vielleicht Unterstützung

- Freizeit
- Kauf oder Miete?
- barrierefrei mit opt. Pflege
- Fahrdienst

- Ersatz für überlassenen Raum
→ finanzierbar → Was ist das

+80

unfreiwillig

die Pflege im eigenen Haus ist teuer

Ich will niemanden im Haus haben?
Reicht mein Haus zum Vermarkten
↳ Information

Es ist okay sein altes Haus behalten zu wollen!

Wir brauchen ca. 40 Häuser
↳ Anzahl der Bewerber:innen für Bandend

Pflegeheim

privatwirtschaftlich?
am Ortsrand?

Da ist das Erbe weg!

Börse

Wo finde ich eine Wohnung?

Immer Scout 24

Ich bin froh, jetzt hab ich meine Ruhe

→ er ist nicht zu groß
↳ ich muss nur gebackt bleiben?
→ ich mach mir bissle Gedanken...

gemeinsam mit Familien
↳ Ersatzoma & opa

Wohelraum + Oldtimer
→ Rechnerkabaff
→ Garten

Ich muss das Haus vor dem Verkauf noch fertig kriegen

beim neuen Haus weiß ich was ich bekomme

Will ich das Risiko „altes Haus“ eingehen (30)

nonconform

Allengerechtes Wohnen, Burgrieden

nonconform

wohnprogramm.fgw-ev.de

Bundesmodellprogramm | Modellprojekte

Bundesmodellprogramm
**Gemeinschaftlich wohnen,
selbstbestimmt leben**

 **FORUM**
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

 Modellprogramm **Modellprojekte** Geschäftsstelle Fachinformationen



Rechtsform
WEG, Stiftung als
Generalmieterin und Verwalterin

Anzahl Wohneinheiten
45 + 8 Appartements in einer
Wohngemeinschaft

Wohnungsgrößen von bis
ca. 52 -165 qm

Nutzfläche
6.370 qm

Wohnfläche
4.206 qm

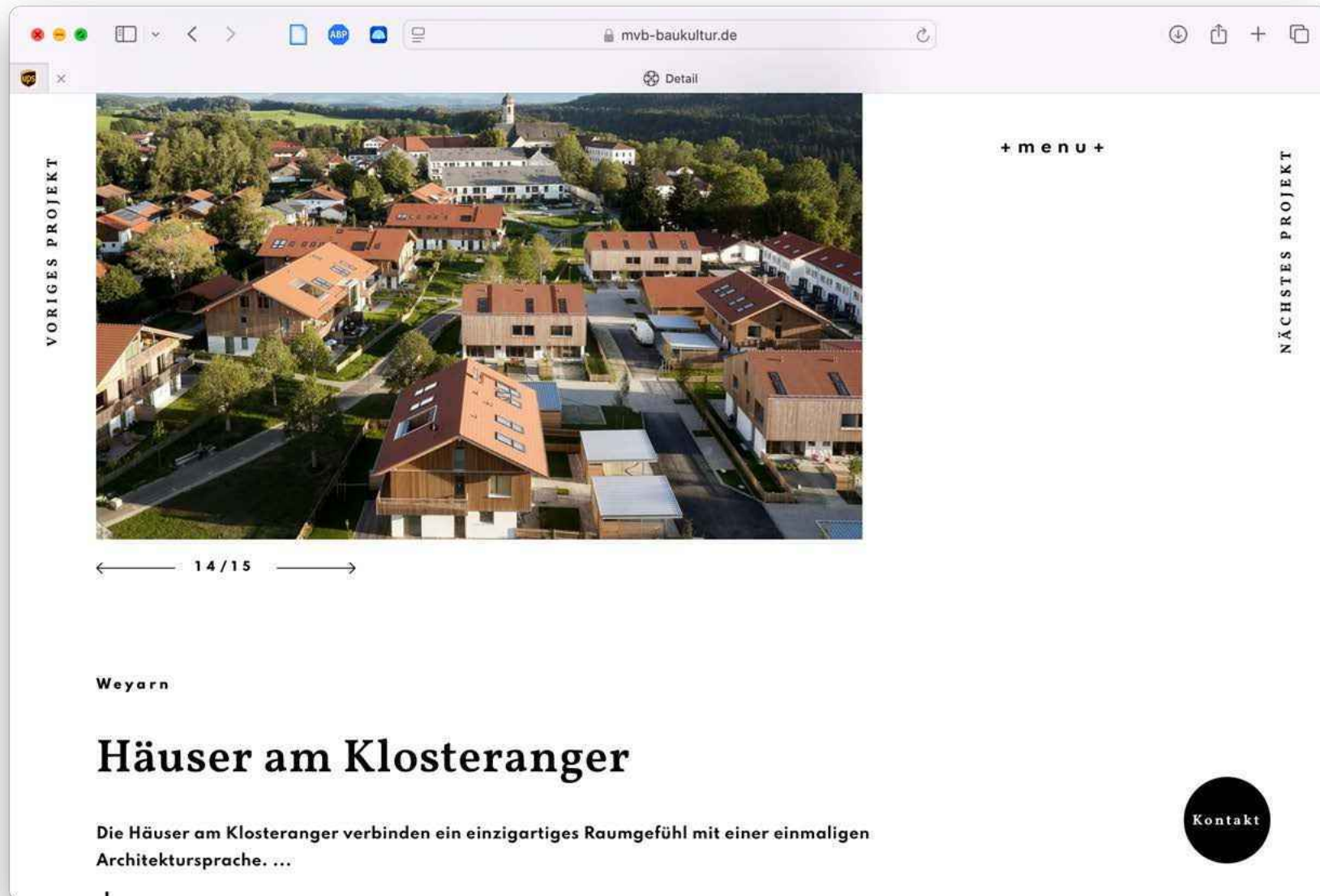
Gefördert vom:

 Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend

© FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

Impressum /
Datenschutzerklärung
Kontakt

Klosteranger, Weyern



nonconform

Klosteranger, Weyern

**Nur mit den Bürger*innen
entstehen akzeptierte
bedarfsorientierte Lösungen!**



3.

**Viel, sehr viel
Kommunikation**



████████████████████
Wißt ihr, wozu ich 50 Jahre lang Vollzeit geschafft hab?

Genau!

Damit ich im Alter in meinem schuldenfreien Haus in Ruhe wohnen kann.

Keiner kann mich rausschmeißen wegen Eigenbedarf.

Ich mach meine Haustüre hinter mir zu und habe Frieden.

Einen kleinen Garten für die Seele und für die Bewegung.

Und ich komme mit meiner Rente klar.

Und da wollen gewisse Leute mir ein schlechtes Gewissen einreden?

Nein, nicht mit mir.

Das wäre ja noch schöner.

Der Bürgermeister zieht um - und alle reden darüber

Der Umzug von einem großen Haus in eine moderne, aber kleinere Wohnung sei durchaus ein großer Schritt gewesen, berichtet Weigl. Immerhin habe er in dem alten Haus sechzig Jahre gelebt. Insgesamt zieht Weigl ein positives Fazit: Das lästige Rasenmähen falle nun weg und man habe am Wochenende Zeit für Schöneres.

Wenn der Bürgermeister umzieht, bleibt das in der Gemeinde freilich nicht unbemerkt. Er habe aber viele positive Reaktionen bekommen, erzählt Georg Weigl. Manch einer hätte gesagt: "Ja, warum denn nicht?" Und Weigl verspürt auch keinerlei Reue. Mit dem alten Objekt habe er vollkommen abgeschlossen. Dort würden jetzt wohl zwei Familien einziehen, der Wohnraum sei nun besser genutzt.

www.br.de

**Niemand will
jemandem etwas
wegnehmen!**

**Es geht um die, die
etwas verändern
wollen!**

Zukunftsquartier Drolshagen



2024

im

schestand
auf dem Marktplatz

Besuchen Sie das
Planungsteam für ein
Gespräch über Ihre
Wohnbedürfnisse in
Drolshagen.

stammtisch

imathaus
ensaal

laden
u ein,
n über das
nnen zu
hre Ideen
nisse
en sowie sich
projektfortschritt des
artiers zu informieren.



rolshagen.de



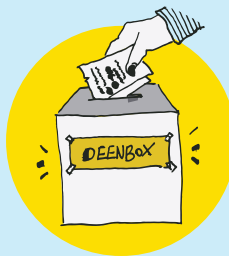
Meine Wohnwünsche

Jetzt ausfüllen und abgeben!

Analog an 20 Standorten in Drolshagen:

im Rathaus und im Bürgerbüro sowie in
den Schulen, Geschäften und Banken

Digital über den QR-Code
oder über www.drolshagen.de



Wie wohnen Sie jetzt? Was möchten Sie vielleicht verändern?

.....

.....

.....

Mit wem möchten Sie gerne zusammen / in der Nähe wohnen?

.....

.....

.....

Was muss Ihr Wohnraum (zukünftig) bieten?

.....

.....

.....

Was brauchen Sie (noch) in Ihrer Wohnumgebung?

.....

.....

.....

Jahrgang · 13.04.2024 · 070

IER

DER ... TE RAUM FÜR ...
GE ... ENTE.

- Carports
- Terrassendächer
- Sommergärten

Einladung zum
Wohndialog
Drolshagen
am 25. April 2024

DROLSHAGEN



Wie wollen wir
morgen wohnen?

Ungewöhnliche „Ku(h)ndin“ in Drolshagen

VON SEBASTIAN SCHULZ

tete in Richtung Drolshagen, war es allerdings nur

© nonconform

nonconform

Wie wohnen Sie jetzt? Was möchten Sie vielleicht verändern?

Ich möchte Bauen

- aktuell mit Partner zur
Miete- zeitnah soll Eigentum
in Form eines
Einfamilienhauses folgen

Wie wohnen Sie jetzt? Was möchten Sie vielleicht verändern?

Ich möchte Bauen

- aktuell mit Partner zur
Miete- zeitnah soll Eigentum
in Form eines
Einfamilienhauses folgen

Verkleinern

Haus verkaufen. Kleinere
Wohnung kaufen oder
evt. tauschen.

In einem großen
Einfamilienhaus mit Garten
zu zweit. Wir würden uns
gerne verkleinern,
altersgerecht aber nicht zu
klein.

Wohnraum verkleinern,
ebenerdig, bungalow

Wohnraumagentur Göttingen



Wohnraumagentur Göttingen

nonconform



**Wir brauchen Ausdauer und
Mittel, um darüber zu reden, wie
wir in Zukunft wohnen wollen!**

4. Kooperationen

Exklusiver Besitz heißt
auch alleine mit den
Problemen dazustehen



© JOHANNA GEHRING

Wir müssen Angebote schaffen, die ein anderes Wohnen denkbar machen!



© JOHANNA GEHRING



nonconform



nonconform



**Diese Angebote setzen einen Impuls.
Daher nennen wir sie Impulswohnraum!**

nonconform

Weiterer Zuwachs im SauRiassl Syndikat

Erneut Immobilie in Altötting erworben – Gesellschaftspolitischer Gedanke als treibende Kraft

Altötting. Sechs – so viele Häuser nennt das Altöttinger SauRiassl Syndikat mittlerweile sein Eigen, vier davon in Altötting. Denn der prominente historische Wohnblock in der Trostberger Straße, der im kommenden Jahr umfassend saniert werden soll, ist nicht die einzige Liegenschaft des Vereins mit dem prägnanten Namen, der sich als Ziel nachhaltiges und gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen auf die Fahnen geschrieben hat.

Dass dieses Konzept auf vielerlei Weise möglich ist, zeigen die beiden jüngsten Neuzugänge: In der Konventstraße wurde mit der ausführenden SauRiassl GmbH ein Mehrparteienhaus gekauft, in der Drechslerstraße ein Einfamilienhaus. „Diese zwei Häuser verdeutlichen unseren breit aufgestellten Ansatz“, erläutert GmbH-Geschäftsführer David Pietzka. „Das Mehrfamilienhaus wird vorwiegend von älteren Menschen bewohnt, die teilweise im Erbauungsjahr 1962 eingezogen sind. Wir wollen deren günstige Mieten sichern und gleichzeitig behutsam sanieren.“

Während hier der Kaufvertrag gerade erst unterschrieben wurde, ist das Haus in der Drechslerstraße während der letzten neun Monate bereits umfassend umgebaut worden: „Die ursprüngliche Doppelhaushälfte wurde in ein Zweiparteienhaus umgewandelt. Damit haben wir durch Nach-



Angela Riedl (l.) freut sich über ihre neue barrierefreie Wohnung und über die neue Mitbewohnerin Zahra Ghasemi, die mit ihr ins frisch sanierte Haus gezogen ist.

– Fotos: Glauer

ten Wohnraum geschaffen“, erklärt David Pietzka.

Dass das SauRiassl Syndikat der richtige Ansprechpartner für flexible, soziale

sich mittlerweile herumgesprochen: „Wir suchen nicht aktiv nach neuen Objekten. Die Eigentümer kommen auf uns zu.“

Vorbesitzer Ferdinand Wagner das Gebäude von seinen Eltern geerbt. „Er stammt zwar aus Altötting, sein Lebensmittelpunkt befindet sich allerdings seit langem in Ebersberg. Irgendwann ist es ihm einfach zu viel Arbeit geworden. Er wollte das Lebenswerk seiner Eltern und vor allem die teils betagten Mieter aber in guten Händen wissen“, sagt David Pietzka. „Über eine Bekannte erfuhr er von uns und die Chemie hat gestimmt.“

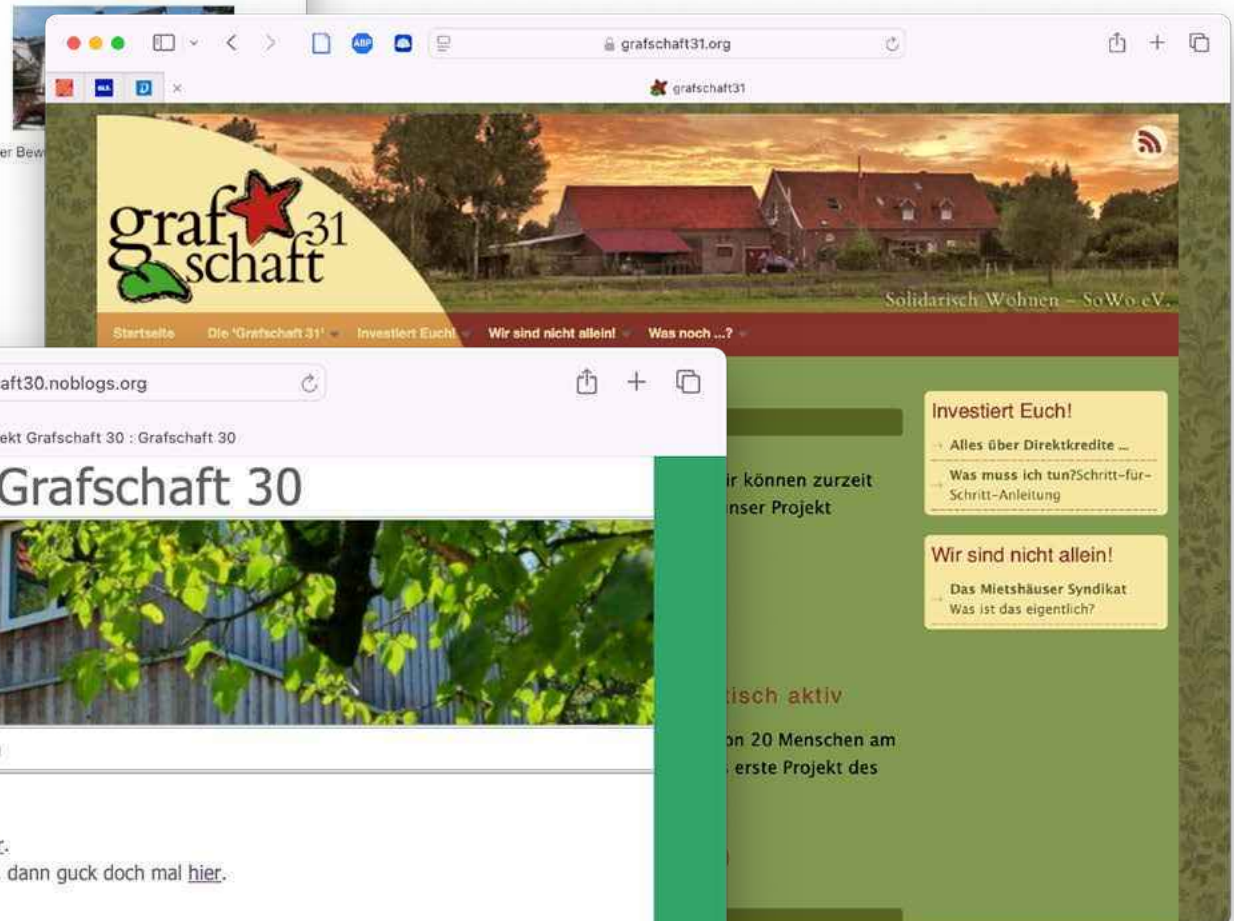
In der Drechslerstraße steht das Elternhaus von Angela Riedl. Sie hat die letzten Jahrzehnte in München verbracht, wollte nun aber aufgrund einer fortschreitenden MS-Erkrankung zurück nach Altötting. Für den barrierefreien Umbau fehlten ihr allerdings die Mittel und das Know-how. Mit dem SauRiassl Syndikat konnte eine für alle Seiten attraktive Lösung gefunden werden: Angela Riedl verkaufte ihr Haus. David Pietzka und seine Baupolizei richteten ihr dafür im Erdgeschoss eine barrierefreie Wohnung ein, in der sie nun als Mieterin wohnt. Zusätzlich entstand in den oberen Stockwerken eine weitere Wohneinheit, in die eine iranische Familie zog. Zahra Ghasemi, die dort mit Mutter und Bruder wohnt, hat als Bauzeichnerin für das ausführende Architekturbüro somit ihre eigene Wohnung geplant. Sie freut sich über die neue Wohnung: „Bezahlbarer und so hochwertiger Wohnraum ist



Netzwerk-Zuwachs: SauRiassl GmbH-Geschäftsführer David Pietzka (l.) und der ehemalige Eigentümer Ferdinand Wagner vor dem Mehrparteienhaus in der Konventstraße.

zieren, legte Angela Riedl den Käuferlös ihrerseits wieder als verzinsten Direktkredit bei der SauRiassl GmbH an. Einen Teil seiner Verkaufssumme hat auch Ferdinand Wagner wieder reinvestiert: „Da weiß ich, was mit meinem Geld passiert.“

Denn auch das Mehrparteienhaus in der Konventstraße soll mittelfristig energetisch saniert und das Dach ausgebaut werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig werden auf allen Häusern des SauRiassl-Netzwerks zudem Photovoltaik-Anlagen installiert, um Mieterstrom produzieren zu können. „Wie gesagt, wir haben einen ganzheitlichen Ansatz, bei dem wir Ökonomie und ökologische



nonconform



Wir dürfen auch die Eigentumsfrage stellen und neues ausprobieren!

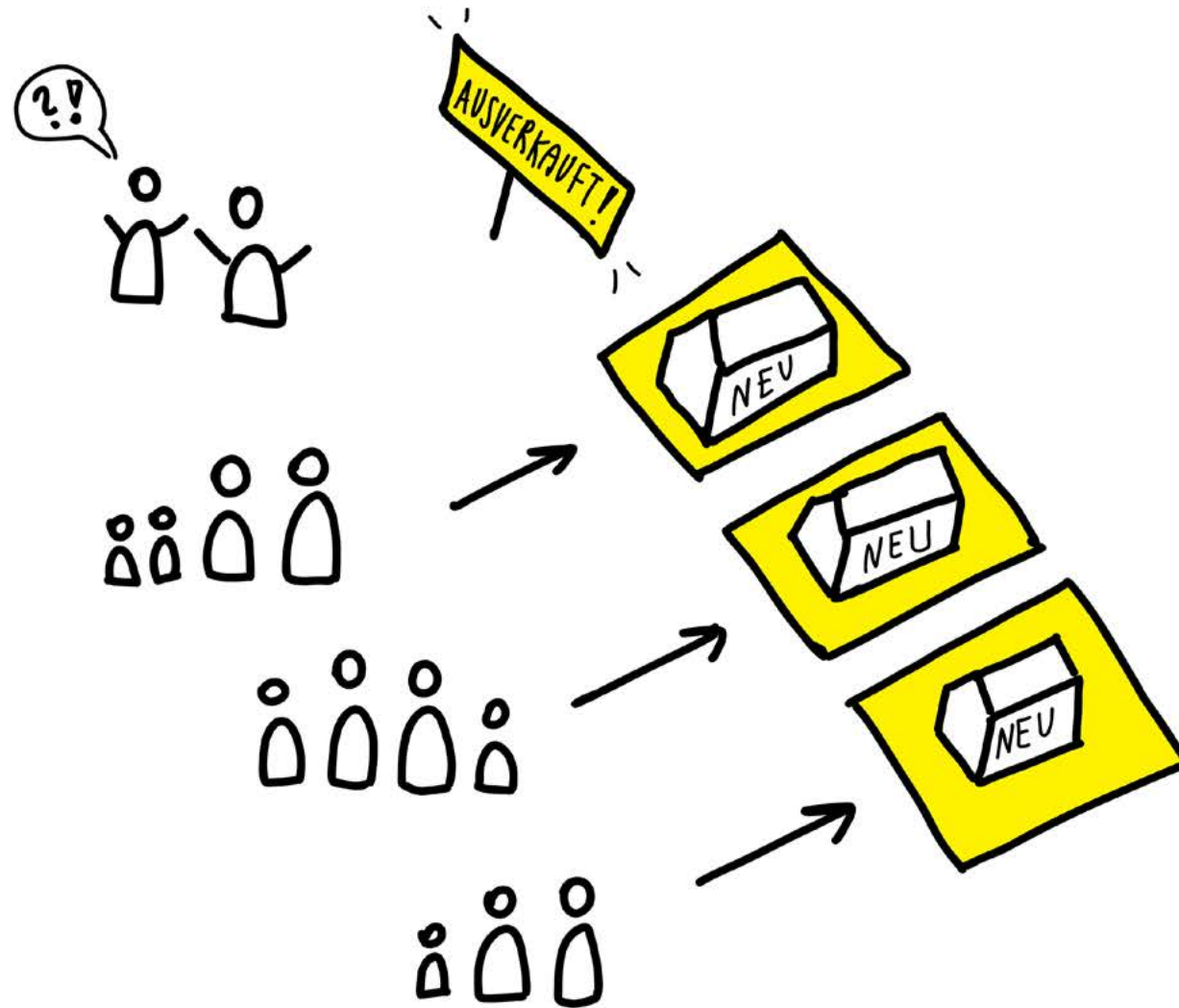
nonconform



5. Kein neues Einfamilienhaus

**Wie können wir
das angehen?**

Wir machen den Lautesten Angebote...

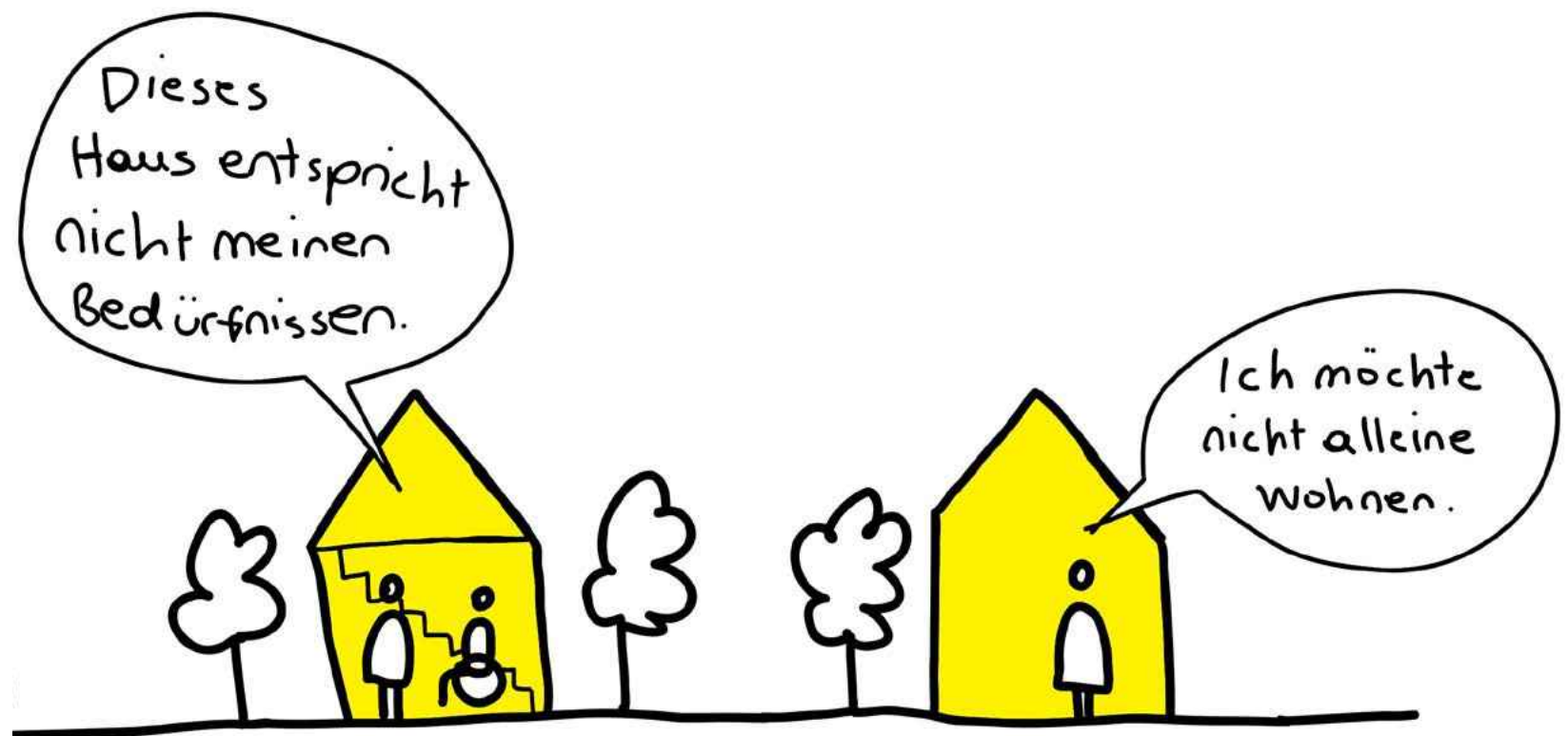


nonconform

...mit neuem Bauland!

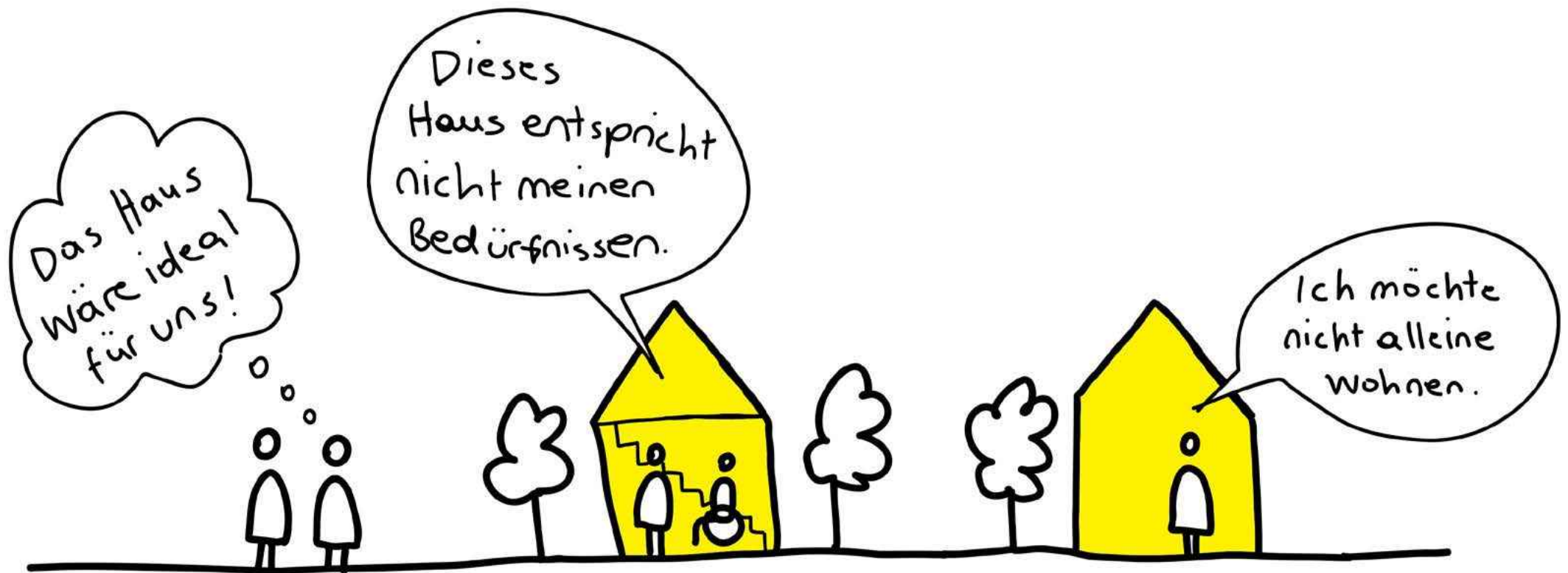
Wer kann sich im Bestand eine Veränderung des Wohnraums vorstellen?

nonconform



Wer kann sich im Bestand eine Veränderung des Wohnraums vorstellen?

nonconform



**Wir müssen
diesen Menschen
ein Angebot
machen!**



So wird Wohnraum im Bestand frei.



Wie können wir das strategisch angehen?

Wie können wir das strategisch angehen?

Wohnraumweiter- entwicklungskonzept

Kein neues Bauland, aber mehr Wohnraum!

**VERWALTUNG
VERMITTLUNG & BERATUNG**

Wohnwünscheagentur

- Anlaufstelle in der Verwaltung, Stellen schaffen, die mit den Leuten reden
- Beratung
- Angebot und Nachfrage koordinieren

Bsp: - Wohnraumagentur Göttingen

ERGÄNZUNG DES WOHNANGEBOTS

Impuls-Wohnraum

- Schaffung des benötigten Wohnraumangebots
- (partizipative) Entwicklung von Typologien
- Umsetzungsbegleitung

Bsp: - Nestbau AG
- Allengerechtes Wohnen
Burgrieden

**VERWALTUNG
VERMITTLUNG & BERATUNG**

Wohnwünscheagentur

- Anlaufstelle in der Verwaltung, Stellen schaffen, die mit den Leuten reden
- Beratung
- Angebot und Nachfrage koordinieren

Bsp: - Wohnraumagentur Göttingen

**ERGÄNZUNG DES
WOHNANGEBOTS**

Impuls-Wohnraum

- Schaffung des benötigten Wohnraumangebots
- (partizipative) Entwicklung von Typologien
- Umsetzungsbegleitung

Bsp: - Nestbau AG
- Allengerechtes Wohnen
Burgrieden

STRATEGIEENTWICKLUNG

Wohnraum- weiterentwicklungskonzept

- Analyse auf sozial-räumlicher Verwaltungsebene sowie städtebauliche
- Verortung von Bedarfen
- Beteiligung
- neuer Wohnraum ohne Baulandausweisung

Bsp: - "Wohn"-ISEK

VERWALTUNG VERMITTLUNG & BERATUNG

Wohnwünscheagentur

- Anlaufstelle in der Verwaltung, Stellen schaffen, die mit den Leuten reden
- Beratung
- Angebot und Nachfrage koordinieren

Bsp: - Wohnraumagentur Göttingen

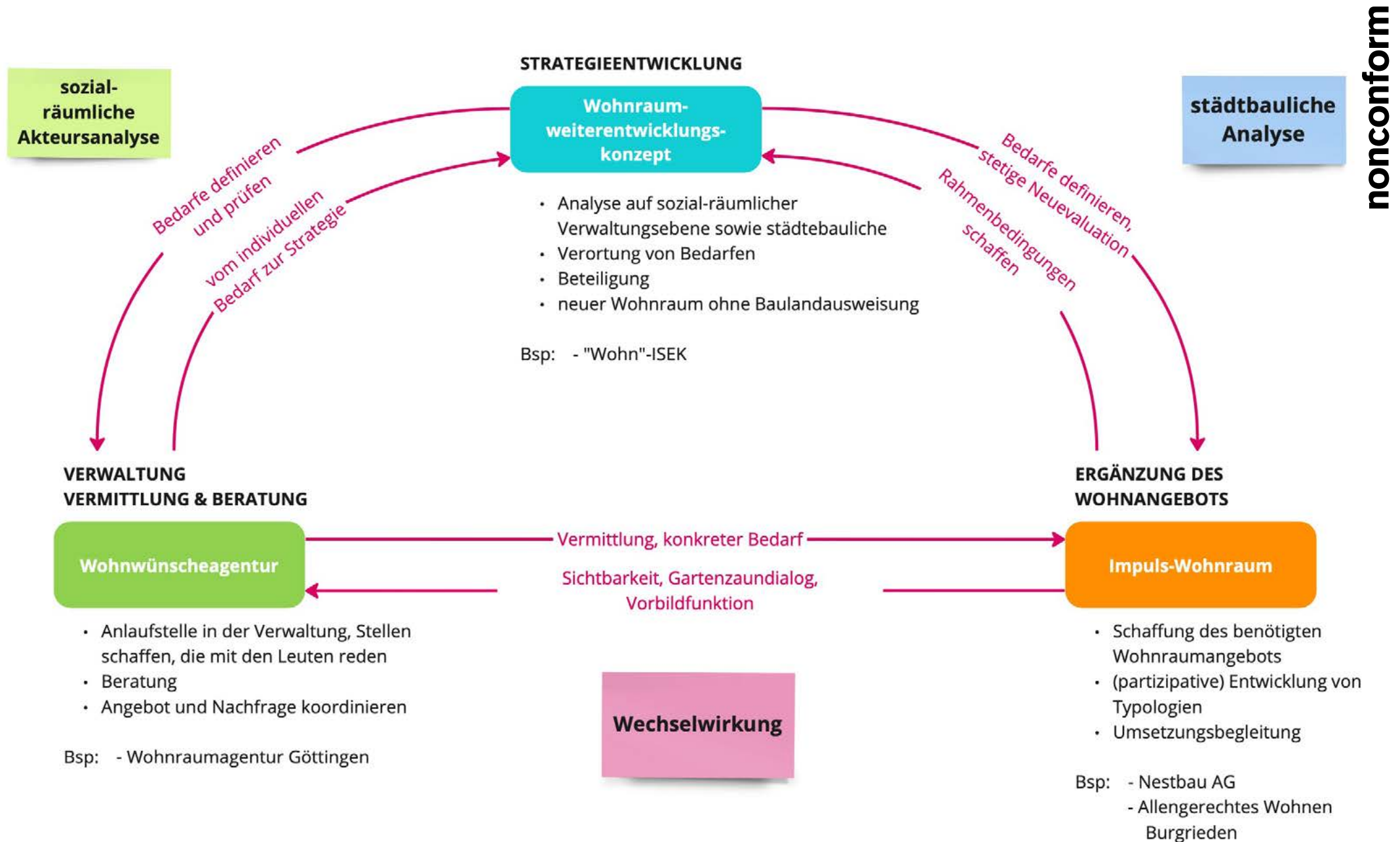
ERGÄNZUNG DES WOHNANGEBOTS

Impuls-Wohnraum

- Schaffung des benötigten Wohnraumangebots
- (partizipative) Entwicklung von Typologien
- Umsetzungsbegleitung

Bsp: - Nestbau AG
- Allengerechtes Wohnen
Burgrieden

Drei Bausteine für neuen Wohnraum im Bestand



Drei Bausteine für neuen Wohnraum im Bestand



Drei Bausteine für neuen Wohnraum im

sozial-
räumliche
Akteursanalyse

Bedarfe definieren
und prüfen
vom individuellen
Bedarf zur Strategie

STRATEGIEENTWICKLUNG

Wohnraum
weiterentwickl
konzept

- Analyse auf s
- Verwaltungse
- Verortung vo
- Beteiligung
- neuer Wohnr

Bsp: - "Wohn"-ISEH

VERWALTUNG
VERMITTLUNG & BERATUNG

Wohnwünscheagentur

- Anlaufstelle in der Verwaltung, Stell
- schaffen, die mit den Leuten reden
- Beratung
- Angebot und Nachfrage koordinier

Bsp: - Wohnraumagentur Göttingen

Ausblick 2035:

Vor jeder Ausweisung
von Bauland ist ein
Wohnweiterentwicklung-
konzept zu erstellen und
zu implementieren

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**

- Schaffung des benötigten
Wohnraumangebots
- (partizipative) Entwicklung von
Typologien
- Umsetzungsbegleitung

Bsp: - Nestbau AG
- Allengerechtes Wohnen
Burgrieden

Podiumsdiskussion

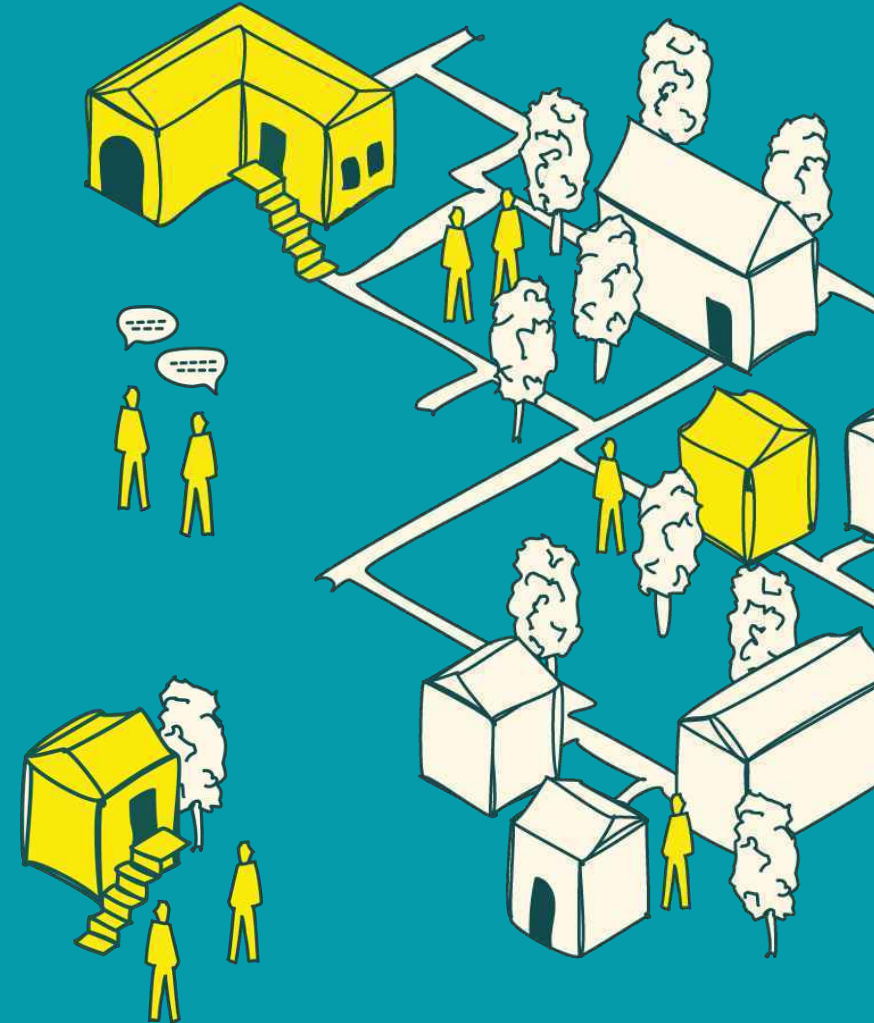
Ricarda Pätzold, Leiterin des Forschungsbereichs Stadtentwicklung, Recht und Soziales des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu)

Maik Lindemann, Leiter des Fachbereichs Planung, Bauordnung, Vermessung der Stadt Göttingen

Heike Klankwarth, Regionalbeauftragte der Architektenkammer Niedersachsen, Vorstandsvorsitzende Volksheimstätte eG

Moderation:

Julia Siedle, Professorin für Architektur, Hochschule Biberach



28. April 2025

Weitere Infos

- > **Newsletter** „Wohnen in Göttingen“
Anmeldung auf goe.de/wra
- > **Ausstellung** „Zimmer frei?“ noch bis
zum 30. April 2025 geöffnet
- > **kostenfreie Beratungen** der
Wohnraumagentur
Anfragen auf goe.de/wra-anfrage
oder 0551/400 2883

