

CONVENT Mensing

Special

„Wohnen mit Zukunft“ 2016

- ▶ Alternde Einfamilienhausgebiete
- ▶ Das Instrument Zukunftsforum Wohnen
- ▶ Förderprogramm Jung kauft Alt
- ▶ Netzwerke und Bündnisse für Wohnen
- ▶ Handlungsempfehlungen für Kommunen

▶ Wohnen mit Zukunft - Orte mit Zukunft Die Herausforderungen

Die Gestaltung des Wohnungsmarktes ist eine Herausforderung für die Kommunen. Der Demografische Wandel stellt neue Anforderungen an **Wohnwünsche, Wohnformen und Wohnstandorte**. Neben Angeboten für junge Paare und Familien steigt die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum – verbunden mit einem Strukturwandel in den Einfamilienhaus-Gebieten. **Neben Flächenmobilisierung für Neubau geht es um die vorausschauende Revitalisierung des Bestands.**

- ▶ Lesen Sie hier über Analyseinstrumente, Wohnraummanagement, Beratung älterer Eigentümer und mehr.

▶ Leistungen von CONVENT Mensing

- Analyse der Alters- und Gebietsstruktur
- Dialog mit den älteren Bewohnern / Eigentümern und der Wohnungswirtschaft
- Informationsveranstaltungen („Zukunftsforen Wohnen“)
- Unterstützung bei der Mobilisierung von Flächen und Immobilien

▶ Alternde Einfamilienhausgebiete Neue HausAufgaben

Die Einfamilienhausgebiete kommen in die Jahre – Bewohner und Immobilien altern. Die **Nachnutzung und Revitalisierung des Wohnungsbestands** rückt in den Fokus – auch um Leerstände im zentrumsnahen Bestand zu vermeiden. Dies bedeutet neue HausAufgaben für die Kommunen! Jenseits von Bestandsanalysen und Alterskatastern ist der **Dialog mit Bewohnern und Wohnungswirtschaft notwendig**, um die Wohnwünsche kennenzulernen und passende Angebote zu realisieren.

→ vgl. das Instrument Zukunftsforum Wohnen

Stärkung der Ortskerne und Innenstädte, Revitalisierung „in die Jahre gekommenen“ Einfamilienhausgebiete, Quartiersmanagement für Geschäftsstraßen, Aktivierung von Eigentümern, Wohnen im Alter, zukünftige Versorgungsfunktionen Zentraler Orte, Onlinehandel; das alles erfordert neben Entwicklungsstrategien auch Managementkonzepte und Instrumente für die Umsetzung. **CONVENT Mensing unterstützt Sie kompetent und kooperativ. Wir geben fachlichen Input und kümmern uns um Ihre Aufgaben.**



CONVENT Mensing hat seit 2011 in der Gemeinde Bad Laer die **Strategie „Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“** im Dialog mit Gemeinde, Senioren und Anbietern komfortabler Wohnungen entwickelt. Im Projekt „Wohnen mit Zukunft – Orte mit Zukunft“ wurden darauf aufbauend u.a. in Melle und Wallenhorst, Landkreis Osnabrück, gemeinsam mit den Marktakteuren kreative Strategien und Instrumente für das Wohnen im Alter und für eine Revitalisierung des Bestandes erarbeitet.

▶ Das Instrument Zukunftsforum Wohnen

Die meisten Senioren möchten in ihren eigenen vier Wänden alt werden. Neben einem altersgerechten Umbau der Immobilie ist für viele auch **der Umzug in eine komfortable und alter(n)s-gerechte Wohnung** eine Option. Hierfür werden als Baustein eines kommunalen Wohnraummanagements auf moderierten **Veranstaltungen mit Senioren („Zukunftsforum Wohnen“)** Wohnwünsche und Wohnformen diskutiert und im Dialog mit der Wohnungswirtschaft für diese Zielgruppe komfortable Wohnungen im bisherigen Umfeld realisiert. Parallel werden junge Familien als Folgenutzer angesprochen.



► Das Förderprogramm Jung kauft Alt Neues Leben in alten Immobilien

„Jung kauft Alt“ kann je nach Marktlage ein Baustein der **Strategie Komfortabel Wohnen für Jung und Alt** sein, indem mit finanziellen Anreizen junge Familien als Folgenutzer für die Bestandsimmobilien unterstützt werden.

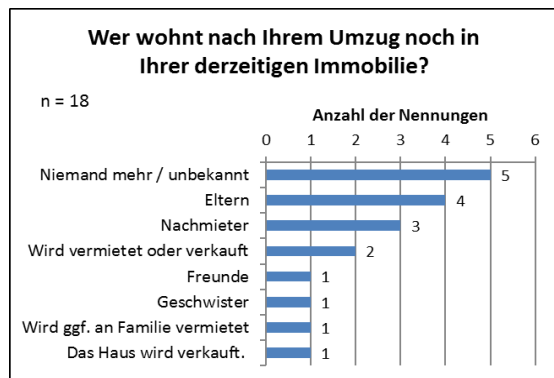
In Bad Laer hat sich das Programm bewährt:

Nach zweieinhalb Jahren Laufzeit waren 13 Anträge bewilligt. 5 geförderte Familien haben ihren Wohnsitz nach Bad Laer verlagert. Wenngleich auch 5 vorherige Eigentümer fortgezogen sind, ist die Bilanz positiv: Denn die meisten Zuzügler sind jünger und haben Kinder mitgebracht. **Fazit:** Die Bausubstanz wird revitalisiert, die Bevölkerung verjüngt und die **Innenentwicklung** unterstützt.

CONVENT Mensing hat den fachlichen Input geliefert und das Management übernommen – mit dem Netzwerk aus Gemeinde, Haus und Grund Osnabrück, Architekten und Landkreis Osnabrück.

► Fallstudie Wohnraummanagement Die Kommune als Motor

Das Neubaugebiet ist vermarktet – 34 der 42 Käufer sind innerhalb der Gemeinde umgezogen: Familien, junge und ältere Paare. Wer zieht in die bisherigen Immobilien der Käufer? Führen die Neubauten bei stagnierender Bevölkerungsentwicklung zu Leerständen im Bestand von morgen?



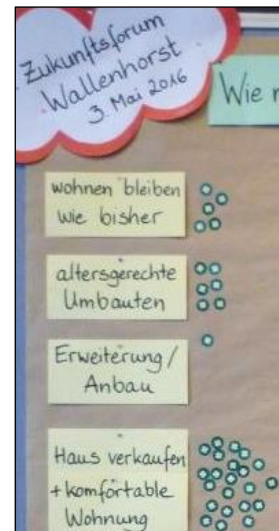
CONVENT Mensing hat in einer niedersächsischen Gemeinde eine **Fallstudie** durchgeführt:

- Befragung der Käufer (Haushaltstypen, Ummotivationale etc.).
- Altersstruktur in den EFH-Gebieten: z.B. Einpersonenhaushalte über 70 Jahre. → vgl. Karte
- Wer fragt welchen Wohnraum nach, wer gibt ihn (z.B. aus Altersgründen) demnächst auf?
- Bereitstellung des passenden Wohnraumangebots und der dafür notwendigen Flächen im Dialog mit den Wohnungsmarkt-Akteuren.

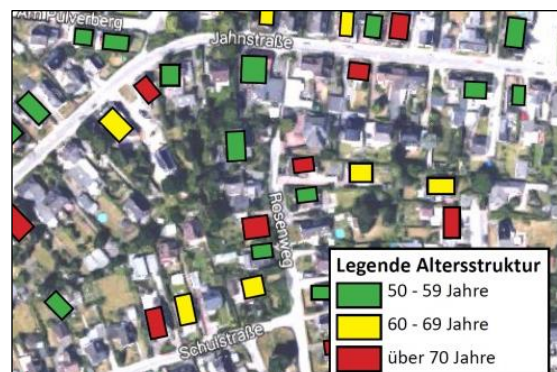
Das **Wohnraummanagement der Kommune** bringt so Angebot und Nachfrage zusammen.

► Handlungsempfehlungen Das können die Kommunen tun

- Ein **QuartiersCheck** gibt zunächst einen Überblick über Altersstruktur, Baualterklassen, Nachverdichtungspotenziale sowie Generationswechsel oder altersbedingte Leerstände.
→ vgl. die Altersstruktur-Karte ganz unten
- Aufbau einer **Kommunikations-Plattform**, um mit den BewohnerInnen ins Gespräch zu kommen, Wohnwünsche kennenzulernen, Umbau- und Nachverdichtungsplanungen zu erfahren und umzugswillige Senioren aktiv zu begleiten.
→ vgl. das Zukunftsforum Wohnen
- Von der **Bereitschaft zur Veränderung der Wohnsituation** (→ vgl. die Abb.: jeder Punkt ein Wohnwunsch) bis zur Umzugsentscheidung dauert es meist einige Zeit – länger, als die Vermarktung komfortabler Wohnungen.
▪ Daher sind **Angebote für komfortable Wohnungen** zu kommunizieren (Foto / Skizze, Größe, Preis etc., ggf. Rohbaubesichtigung), um Nachfrage und Angebot zusammenzubringen (**Wohnlotsen-Funktion**).



- Zentraler Angebotsfaktor sind kommunale Flächen; hier ist eine **vorausschauende Flächenpolitik** notwendig – plus eine **Konzeptvergabe** der Flächen, die anteilige Wohnungen für die umzugswilligen Senioren beinhaltet.
- Für die **Flächenmobilisierung** und Realisierung bezahlbaren Wohnraums sind die Akteure aus Wohnungswirtschaft sowie Gesundheit und Pflege frühzeitig einzubeziehen – als **Beratungs-Netzwerk bzw. Bündnis für Wohnen mit Zukunft – und Orte mit Zukunft**.



Altersstruktur in einem Einfamilienhausgebiet (fiktiv)