

Wohnungspolitische Werkstatt der NBank

24. November 2024

Wohnflächenⁱⁿsuffizienz: Es geht... noch besser!

Arnt von Bodelschwingh



Unser Hintergrund

- privates Forschungs- und Beratungsinstitut mit Sitz in Berlin Charlottenburg
- Interdisziplinäres Team
- 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Gegründet 2003

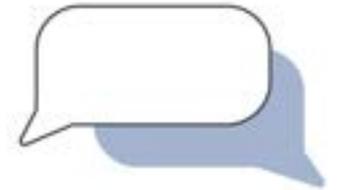
www.regiokontext.de



Wohnungsmarktbeobachtung



Mitarbeiterwohnen



Wohnungspolitische Beratung und Kommunikation



Wohnraumförderung



Sozialraum-Monitoring



Klima und Wohnen

Kontext: Zahlen zur Wohnflächeninsuffizienz

im Durchschnitt
leben Menschen in
Deutschland auf

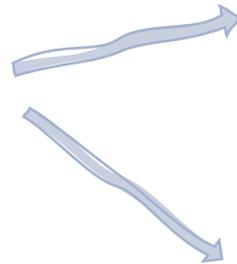
47,7 qm

Wohnfläche

in

2,3

Wohnräumen



Niedersachen:

52,5 qm

Berlin:

39,2 qm

9,5 Mio.

Menschen

leben in zu kleinen
Wohnungen

Kontext: Zahlen zur Wohnflächeninsuffizienz

im Durchschnitt
leben Menschen in
Deutschland auf

47,7 qm

Wohnfläche

in

Niedersachen:

52,5 qm

Berlin:

39,2 qm

9,5 Mio.

Menschen

leben in zu kleinen
Wohnungen

Wir haben ein
Allokationsproblem.

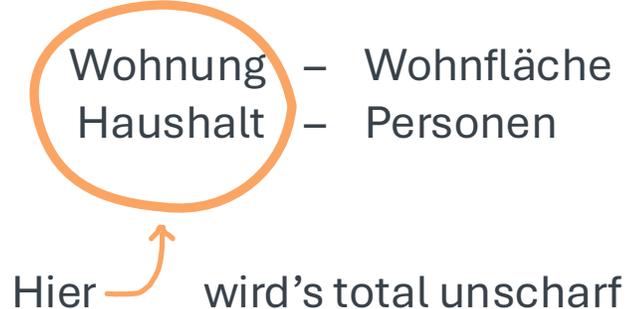
Wohnflächeninsuffizienz

Wir haben

- ein Allokationsproblem

Was wir wissen

- Rein rechnerisch ist fast überall ausreichend Wohnraum da.
- Der Wohnraum steht extrem ungleich zu Nutzung zur Verfügung.
- Handlungs- und Analyseebene fallen auseinander!



- Ergebnis: Suboptimale Marktergebnisse waren lange völlig akzeptiert.
- Denn: „Man kann es ja über **Neubau** lösen.“

Dieser Weg fällt aktuell weg.

Die Verhältnisse auf Wohnungsmärkten unterschiedlichster Prägung **zementieren sich.**

Wohnflächeninsuffizienz

Wir haben

- ein Allokationsproblem

Wir haben ein
Versorgungsproblem.

Was wir wissen

- Rein rechnerisch ist fast überall ausreichend Wohnraum da.
- Der Wohnraum steht extrem ungleich zu Nutzung zur Verfügung.
- Handlungs- und Analyseebene fallen auseinander!

Wohnung – Wohnfläche
Haushalt – Personen

Hier wird's total unscharf

- Ergebnis: Suboptimale Marktergebnisse waren lange völlig akzeptiert.
- Denn: „Man kann es ja über **Neubau** lösen.“

Dieser Weg fällt aktuell weg.

Die Verhältnisse auf Wohnungsmärkten unterschiedlichster Prägung **zementieren sich.**

Wohnflächeninsuffizienz

Wir haben

- ein Allokationsproblem
- ein Versorgungsproblem

Wir haben **eine** kommunikative Herausforderung.

Was wir hören

„Die kleinere Wohnung kostet so viel wie die große – nee, danke.“

„So viel Aufwand für so ein paar Wohnungen...“

„Wohnungswechsel kosten Zeit und Geld.“

„Alte Bäume verpflanzt man nicht!“

Wohnflächeninsuffizienz

Wir haben

- ein Allokationsproblem
- ein Versorgungsproblem
- eine kommunikative Herausforderung

Wir müssen

- ehrlich kommunizieren
- Gegenargumente kennen
- Bedürfnisse kennen und ernst nehmen
- Anreize schaffen

Was wir antworten können

„Die kleinere Wohnung kostet so viel wie die große – nee, danke.“

„Die Wohnkostenbelastung sinkt.“

„So viel Aufwand für so ein paar Wohnungen...“

„Durch Einsatz von finanziellen und personellen Mitteln lassen sich Wohnungswechsel erfolgreich induzieren und Kosten für den Neubau einsparen.“

„Für jeden erfolgreichen, bedarfsgerechten Wohnungswechsel entfällt rechnerisch die Anforderlichkeit einer kostenintensiven Neubauwohnung.“

„Wohnungswechsel kosten Zeit und Geld.“

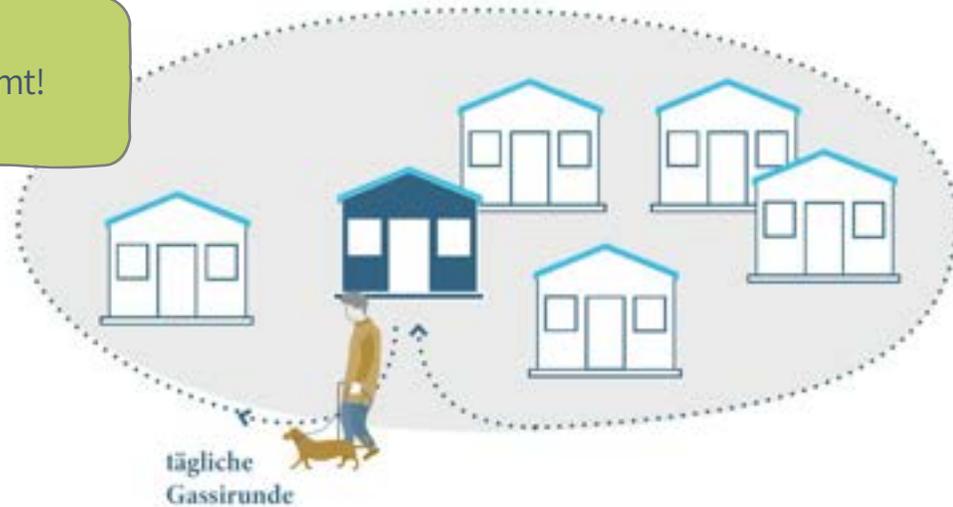
„Alte Bäume verpflanzt man nicht!“

„Die Wohnqualität und Selbstständigkeit älterer Haushalte wird durch altersgerechte Wohnungen erhöht.“

Konkrete Bedürfnisse zum Motor machen

„Alte Bäume
verpflanzt man
nicht!“

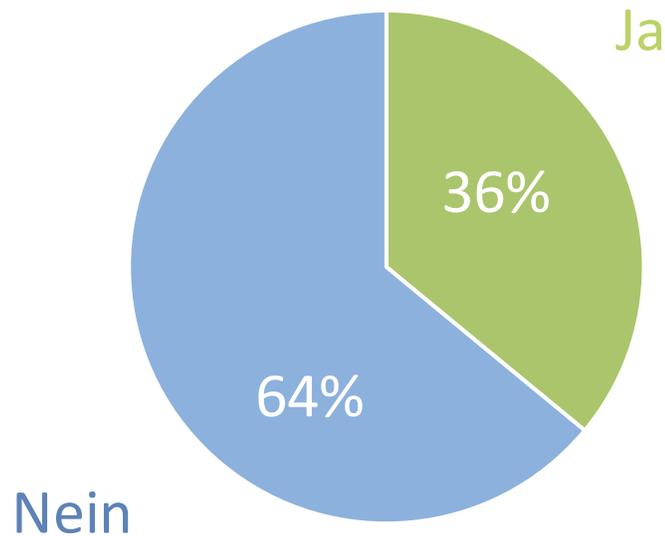
Ääh...,
stimmt!



...und Lösungen im angestammten Quartier schaffen.

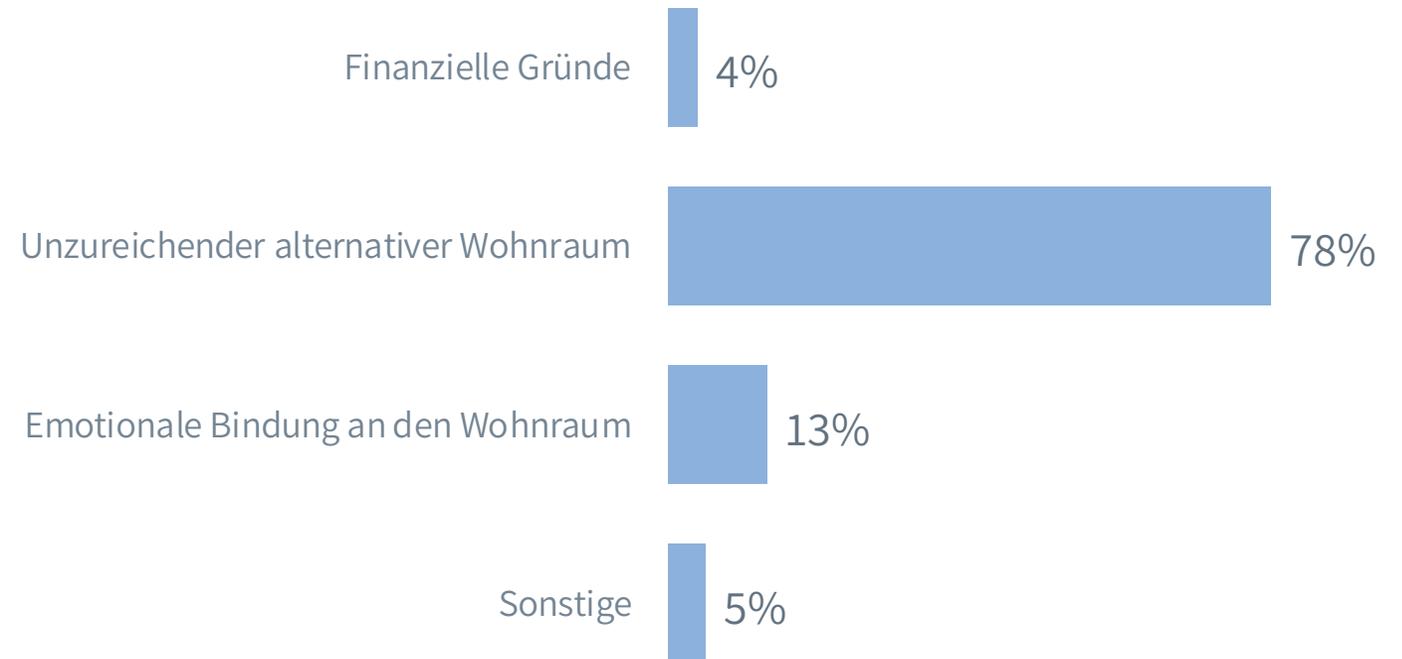
Was sagt die Zielgruppe?

Haben Sie schon einmal überlegt, in eine kleinere Wohnung umzuziehen?



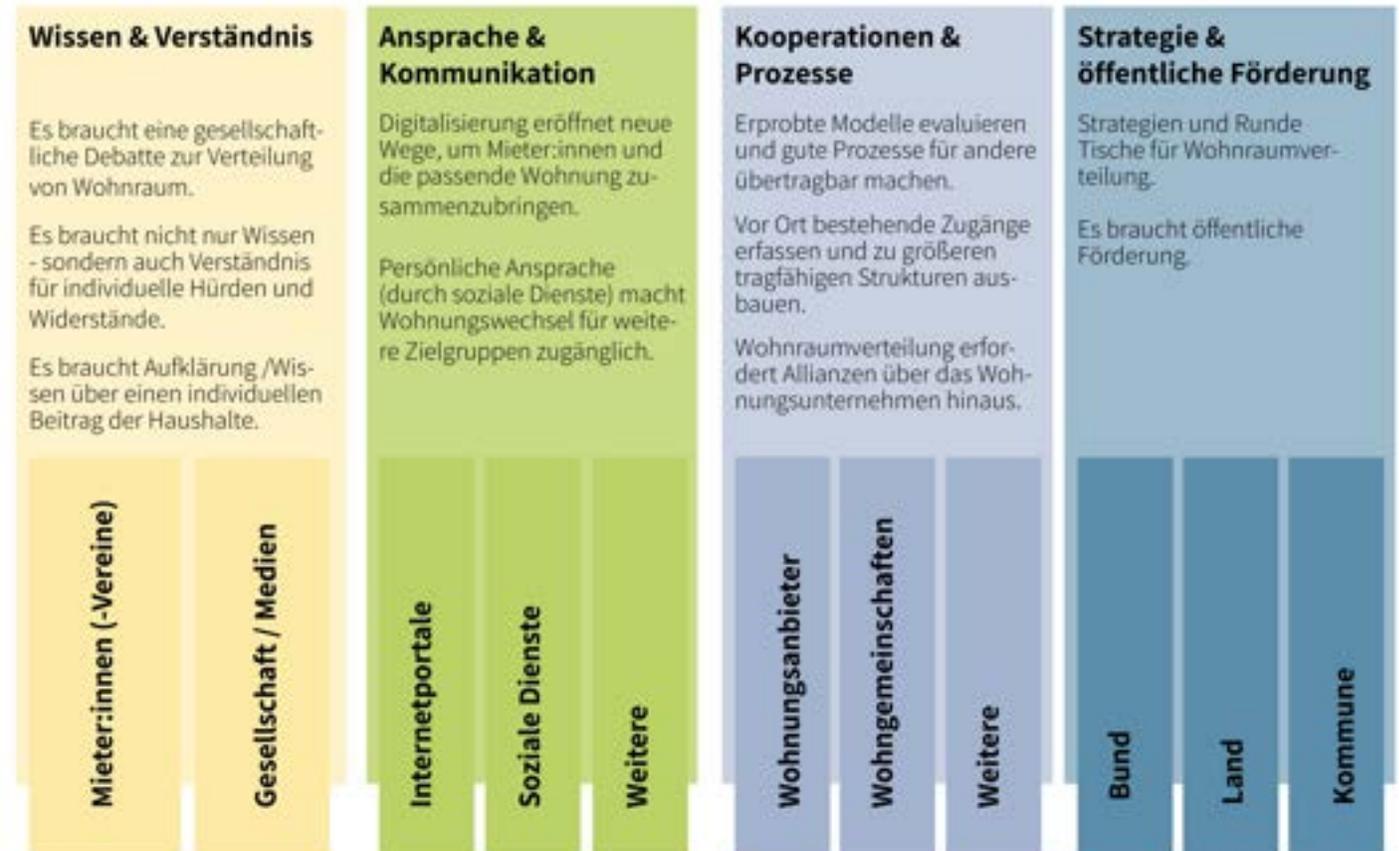
z.B. Mitglieder des Verbandes Wohneigentum:

Welche Hindernisse für einen Umzug stehen Ihnen persönlich im Wege?



Und jetzt?

- Bedarfe vor Ort klären, **Datengrundlagen** schaffen.
- Miete und Eigentum gemeinsam betrachten
- Aktivierbare **Zielgruppen**: Was ist mit den *Empty Nesters*?
- Bestehende gute Beispiele sichtbar und erlebbar machen.
- Mit denen reden, die es hinbekommen – und davon lernen.
- Angebote verknüpfen **#Hiddenhausen**
- Mit den Willigen anfangen

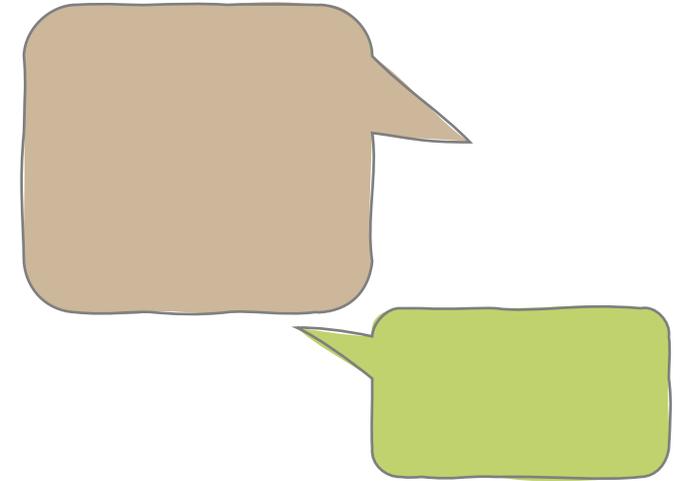


Und jetzt?

- Bedarfe vor Ort klären, Datengrundlagen schaffen.
- Miete und Eigentum gemeinsam betrachten
- Aktivierbare Zielgruppen: Was ist mit den *Empty Nesters*?
- Bestehende gute Beispiele sichtbar und erlebbar machen
- Mit denen reden, die es hinbekommen – und davon lernen.
- Angebote verknüpfen *#Hiddenhausen*
- Mit den Willigen anfangen

**Nicht vergessen:
Kein Zwang, alles freiwillig!**





Lassen Sie uns reden.

Ausgewählte Quellen

- Positionspapier aus Dialogprozess mit der Wohnungswirtschaft (mit ProPotsdam):
https://www.regiokontext.de/referenzen/projekte/positionspapier_wohnfl%C3%A4chensuffizienz.html
- Verband Wohneigentum: Studie „Teilen, umbauen, vermieten?“
https://www.regiokontext.de/referenzen/projekte/positionspapier_wohnfl%C3%A4chensuffizienz.html
- Wohnflächenbonus der ProPotsdam (kommunales Wohnungsunternehmen)
<https://www.propotsdam.de/mieten-service/bonusangebote/wohnflaechenbonus-plus/>
- Datenpool des Statistischen Bundesamtes zum Thema Wohnen:
https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.htm