

Montana Schulze

**SOZIALGERECHTE  
BESTANDS-  
ENTWICKLUNG**

**TRANSFORMATION  
STATT  
VERDRÄNGUNG**

# PROBLEMSTELLUNG UND ANLASS

**35 %**

des **Endenergieverbrauchs** und

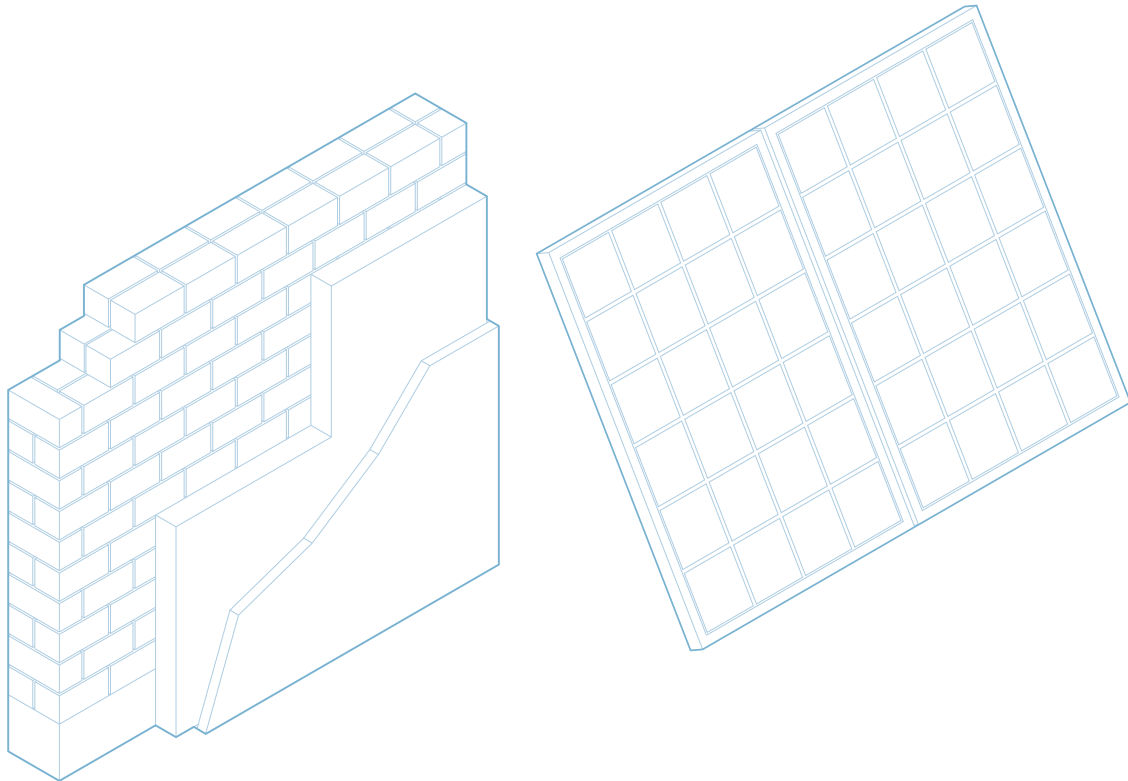
**30 %**

der **CO<sub>2</sub>-Emissionen** in Deutschland entfallen auf den **Betrieb von Gebäuden**

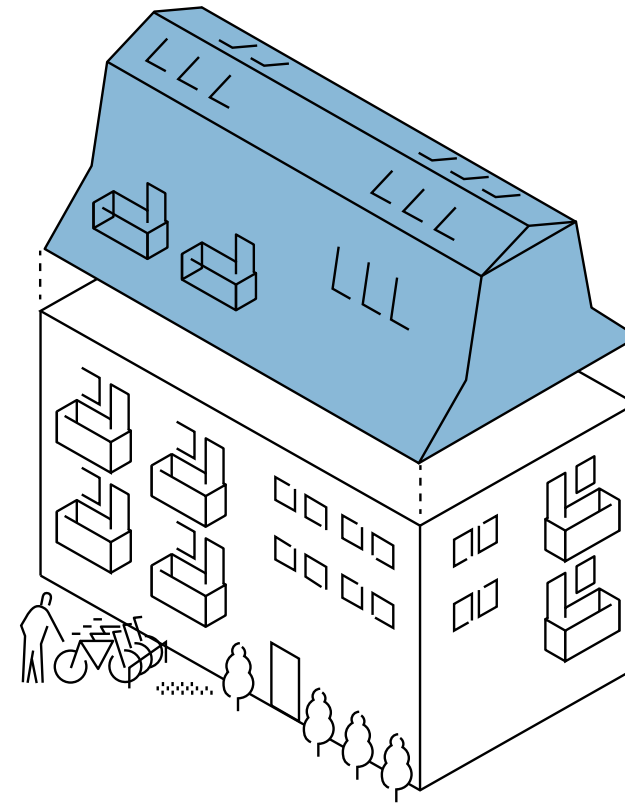
**52 Hektar**

Flächenneuinanspruchnahme **pro Tag** für **Siedlungs- und Verkehrsflächen**

# Lösung 1: Modernisierung



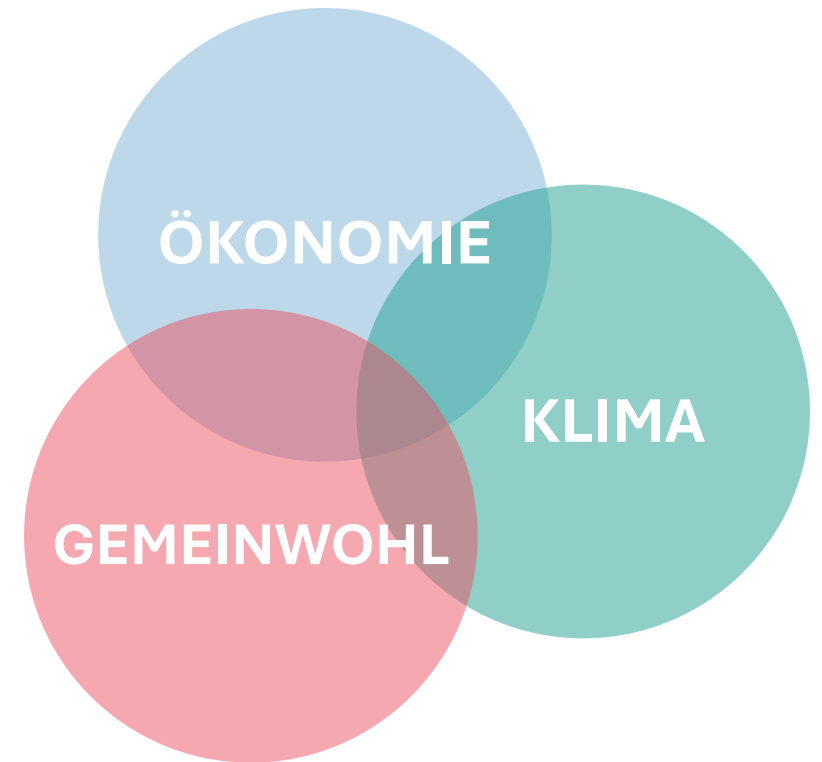
# Lösung 2: Umbau



**1,1–1,5 Mio.**  
Wohneinheiten  
auf Wohngebäuden  
der 1950er–1980er

# FORSCHUNGFRAGE

*„Wie kann die Umsetzung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand sozialgerecht stattfinden?“*



# VORGEHENSWEISE

- I. Auswirkungen von Modernisierung und Umbau**
- II. Entwicklung von Lösungsansätzen**
- III. Fallbeispiel Modernisierung und Umbau**
- IV. Anwendung und Überprüfung der Lösungsansätze**

# I. Mögliche Auswirkungen von Modernisierung und Umbau

## EBENE DER NACHBARSCHAFT

Verlust sozialer Netzwerke

Verdrängung auf Stadtteilsebene

## EBENE DER WOHNUNG

Verschlechterung Gebäudesubstanz

Ungesunde Wohnverhältnisse

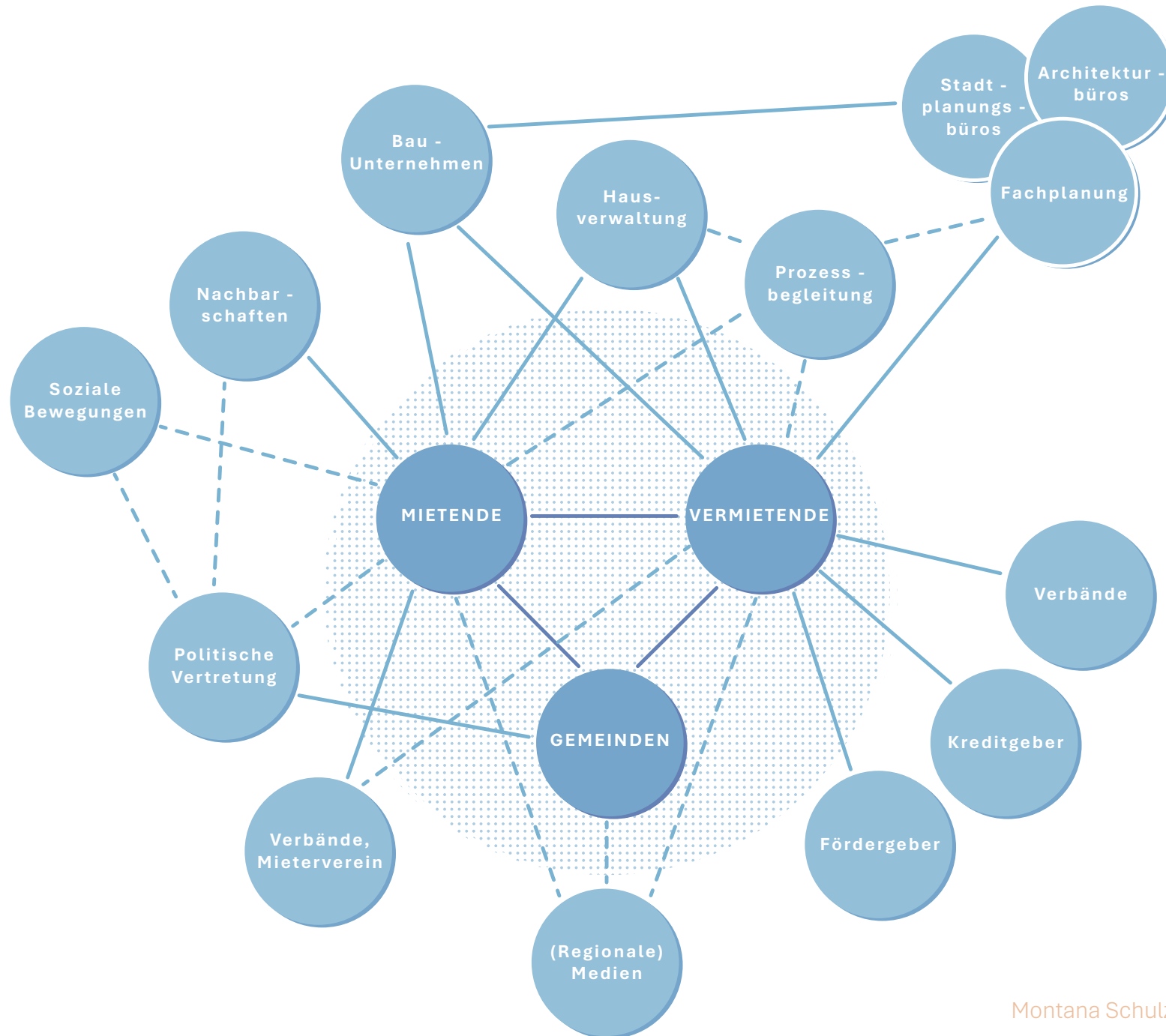
Preissteigerung des Wohnraums

## PERSÖNLICHE EBENE

Verdrängung

(Energie-) Armut

(Existenz-) Angst





Als die Informationsstunde beendet war, riefen sich die Gäste kurzzeitig um die Bankette  
müde für die Anwesenheit.



## II. Entwicklung von Lösungsansätzen

### PHASE 1

AKTEURSKONSTELLATION  
POTENZIALANALYSE  
SOZIALRAUMANALYSE  
INTERESSENDEFINIEREN  
RAHMENBEDINGUNGEN

HANDLUNGSERFORDERNISSE  
POTENZIALE IDENTIFIZIEREN  
BETEILIGUNGSGRAD  
ANSPRECHPERSONEN  
ZIELSETZUNGSDEFINIEREN

### PHASE 2

FRÜHZETIGE INFORMATION  
INFORMATIONSSCHREIBEN  
SCHRITTE ANKÜNDIGEN  
GEZIELTE KOMMUNIKATION  
EINBEZIEHUNG DRITTER

MAßNAHMEN, ZIELE, PROZESS  
BETEILIGTE VORSTELLEN  
VORAUSSICHTL. BELASTUNGEN  
MIETERHÖHUNG  
MITSPRACHEMÖGLICHKEITEN

### PHASE 3

BEFRAGUNG, SPRECHSTUNDEN  
PERSÖNLICHEN KONTAKT  
BEDARFSORIENTIERT  
BEDÜRFNISSE EINPLANEN  
KOMPROMISSE AUSHANDELN

SCHLÜSSELPERSONEN FINDEN  
ENGAGEMENT ERNST NEHMEN  
OFFENHEIT  
VERTRAUEN  
ZUSAMMENARBEIT

### PHASE 4

VERSCH. GRUPPEN ERREICHEN  
VIELFÄLTIGE METHODEN  
AKTIVIERENDE WORKSHOPS  
GEMEINSAME UMSETZUNG  
ORTE FÜR DISKUSSION

### PHASE 5

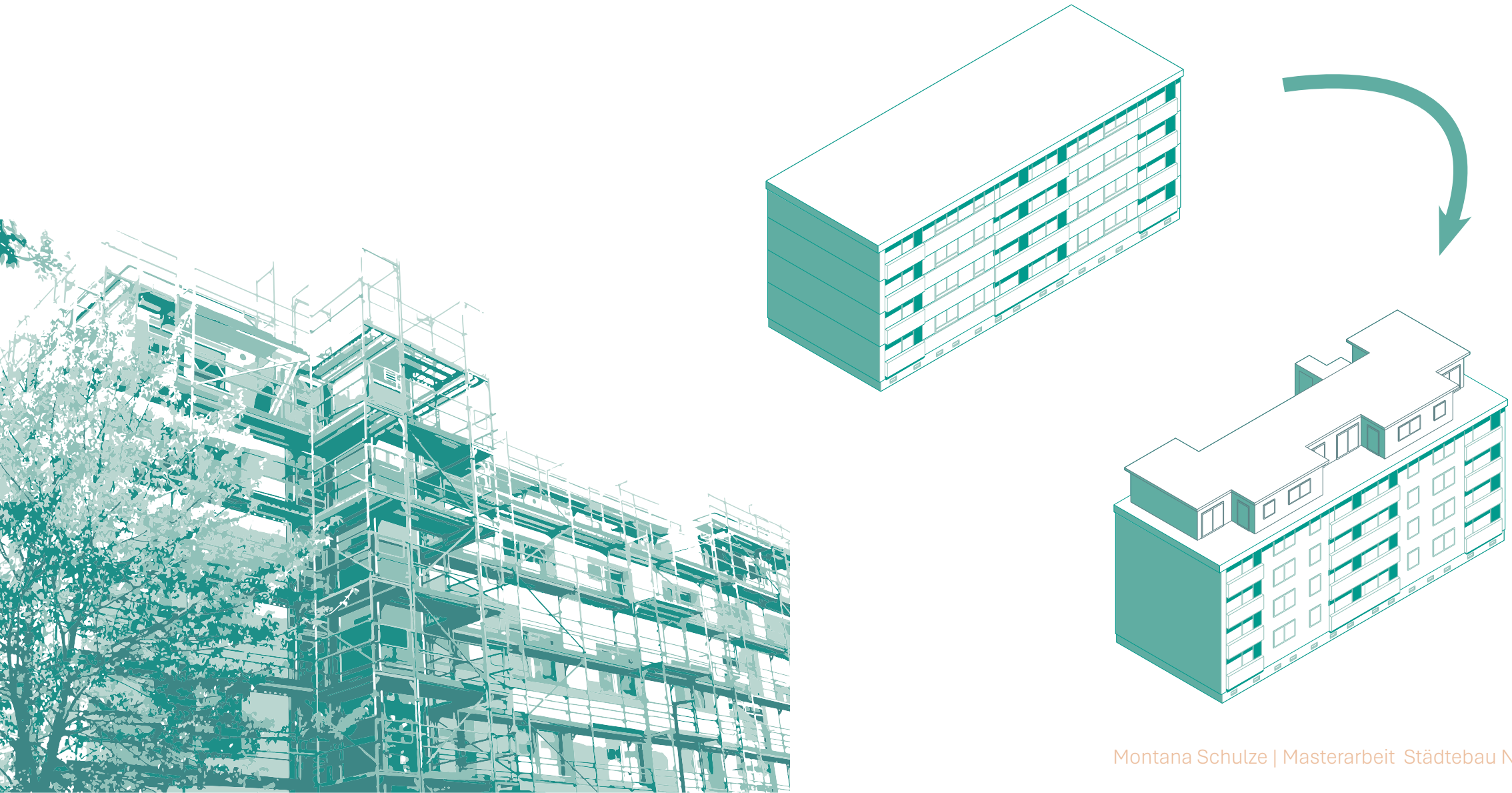
REGELM. INFORMATION  
ANSPRECHSTELLE  
AUSTAUSCH ERMÖGLICHEN

BELASTUNG VERRINGERN  
ERSATZWOHNRAUM  
BAUSTELLENMANAGEMENT  
ENGER AUSTAUSCH  
ERREICHBARKEIT

### PHASE 6

SOZIALGERECHTE FINANZIERUNG  
VERBESSERUNGEN SICHERST.  
MIETENDE BEFRAGEN  
NUTZUNGSKONFLIKTE LÖSEN  
VERSTETIGUNG KOMMUNIKATION

# III. Fallbeispiel Modernisierung und Umbau



# IV. Anwendung der Lösungsansätze

## PHASE 1

AKTEURSKONSTELLATION  
POTENZIALANALYSE  
SOZIALRAUMANALYSE  
INTERESSENDEFINIEREN  
RAHMENBEDINGUNGEN

HANDLUNGSERFORDERNISSE  
POTENZIALE IDENTIFIZIEREN  
BETEILIGUNGSGRAD  
ANSPRECHPERSONEN  
ZIELSETZUNG DEFINIEREN

## PHASE 2

FRÜHZEITIGE INFORMATION  
INFORMATIONSSCHREIBEN  
SCHRITTE ANKÜNDIGEN  
GEZIELTE KOMMUNIKATION  
EINBEZIEHUNG DRITTER

MAßNAHMEN, ZIELE, PROZESS  
BETEILIGTE VORSTELLEN  
VORAUSSICHTL. BELASTUNGEN  
MIETERHÖHUNG  
MITSPRACHEMÖGLICHKEITEN

## PHASE 3

BEFRAGUNG, SPRECHSTUNDEN  
PERSÖNLICHEN KONTAKT  
BEDARFSORIENTIERT  
BEDÜRFNISSE EINPLANEN  
KOMPROMISSE AUSHANDELN

SCHLÜSSELPERSONEN FINDEN  
ENGAGEMENT ERNST NEHMEN  
OFFENHEIT  
VERTRAUEN  
ZUSAMMENARBEIT

## PHASE 4

VERSCH. GRUPPEN ERREICHEN  
VIELFÄLTIGE METHODEN  
AKTIVERENDE WORKSHOPS  
GEMEINSAME UMSETZUNG  
ORTE FÜR DISKUSSION

## PHASE 5

REGELM. INFORMATION  
ANSPRECHSTELLE  
AUSTAUSCH ERMÖGLICHEN

BELASTUNG VERRINGERN  
ERSATZWOHNRAUM  
BAUSTELLENMANAGEMENT  
ENGER AUSTAUSCH  
ERREICHBARKEIT

## PHASE 6

SOZIALGERECHTE FINANZIERUNG  
VERBESSERUNGEN SICHERST.  
MIETENDE BEFRAGEN  
NUTZUNGSKONFLIKTE LÖSEN  
VERSTETIGUNG KOMMUNIKATION

# VERBESSERUNGEN & EINSCHRÄNKUNGEN

## PHASE 1

AKTEURSKONSTELLATION  
POTENZIALANALYSE  
SOZIALRAUMANALYSE  
INTERESSENDEFINIEREN  
RAHMENBEDINGUNGEN

HANDLUNGSERFORDERNISSE  
POTENZIALE IDENTIFIZIEREN  
BETEILIGUNGSGRAD  
ANSPRECH-PERSONEN  
ZIELSETZUNG DEFINIEREN

## PHASE 2

FRÜH-ZEITIGE INFORMATION  
INFORMATIONSSCHREIBEN  
SCHRITTE ANKÜNDIGEN  
GEZIELTE KOMMUNIKATION  
EINBEZIEHUNG DRITTER

MAßNAHMEN, ZIELE, PROZESS  
BETEILIGTE VORSTELLEN  
VORAUSSICHTL. BELASTUNGEN  
MIETER-HÖHUNG  
MITSPRACHEMÖGLICHKEITEN

## PHASE 3

BEFRAGUNG, SPRECHSTUNDEN  
PERSÖNLICHEN KONTAKT  
BEDARFSORIENTIERT  
BEDÜRFNISSE EINPLANEN  
KOMPROMISSE AUSHANDELN

## PHASE 4

SCHLÜSSELPERSONEN FINDEN  
ENGAGEMENT ERNST NEHMEN  
OFFENHEIT  
VERTRAUEN  
ZUSAMMENARBEIT

VERSCH. GRUPPEN ERREICHEN  
VIELFÄLTIGE METHODEN  
AKTIVERENDE WORKSHOPS  
GEMEINSAME UMSETZUNG  
ORTE FÜR DISKUSSION


## PHASE 5

REGELM. INFORMATION  
ANSPRECHSTELLE  
AUSTAUSCH ERMÖGLICHEN

BELASTUNG VERRINGERN  
ERSATZWOHNRAUM  
BAUSTELLENMANAGEMENT  
ENGER AUSTAUSCH  
ERREICHBARKEIT

## PHASE 6

SOZIALGERECHTE FINANZIERUNG  
VERBESSERUNGEN SICHERST.  
MIETENDE BEFRAGEN  
NUTZUNGSKONFLIKTE LÖSEN  
VERSTÄRKUNG KOMMUNIKATION



Montana Schulze

**SOZIALGERECHTE  
BESTANDS-  
ENTWICKLUNG**

**TRANSFORMATION  
STATT  
VERDRÄNGUNG**

erarbeit Städtebau