

Wohnraum schaffen – Neubau vermeiden

Kommunale Strategien zur Nutzung der Potentiale im Wohnungsbestand

Ilka Markus, Fachreferentin Kommunaler Umweltschutz

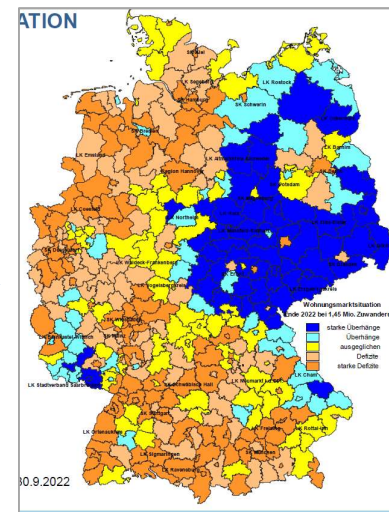


© DUH

Schulhofprojekte der DUH: www.duh.de/schulhoefe/

Hintergrund

- » Bevölkerungswachstum
- » Wohnfläche/Person
- » Unsichtbarer Wohnraum
- » Koalitionsvertrag (400.000 Wohnungen/Jahr)
- » Wohnungsmangel-/Überschuss (Regionale Disparitäten)
- » Klima-/Biodiversitätskrise
- » Umweltgerechtigkeit
- » Null-Hektar-Ziel 2050



<https://arge-ev.de/>

Zielkonflikt für Städte und Gemeinden: 1) Wohnraum schaffen und 2) Klimaschutzziele erreichen und Flächen für mehr Stadtnatur/Klimaanpassung zu sichern/zu entwickeln

Pressestimmen

„Ein Einfamilienhaus ist ja ein Lebensabschnittsgebäude.
Wir haben eine wunderbare Flächenauslastung von 150 m² Einfamilienhaus, wenn Sie und Ihre Frau und Ihre drei Kinder da drin wohnen. Doch die Kinder ziehen irgendwann aus und Sie sind zu zweit auf 150 Quadratmetern.“
(Klara Geywitz, Augsburgener Allgemeine, 12.12.22)

„Sanieren, Umbauen, Umnutzen und Erweitern müssen das neue Normal werden, der Abriss die Ausnahme.“
(Barbara Metz, ZEIT online, 12.12.22)

Zudem [...] sei die Überbelegung in Wohnungen ‚ein beschämendes Thema‘, **2020 lebten bereits 8,5 Millionen Menschen auf zu engem Raum**“
(Dietmar Walberg, taz 17. 2. 2022)

Brauchen wir, was Wohnen angeht, eine Debatte über Verzicht? **„Wir brauchen eine Debatte über gutes Wohnen.** In den letzten Jahrzehnten ist die Wohnfläche pro Person immer weiter gestiegen. **Wir reden zwar darüber, wie das eigene Ess- oder Mobilitätsverhalten das Klima beeinflusst, beim Wohnen aber noch nicht.“**
(Klara Geywitz, taz, 15.04.22)

Die von Wohnungen in Anspruch genommene Fläche wächst jährlich um rund 185 km², also etwa um die Gebietsfläche der Stadt Nürnberg. (DUH Fact-Sheet)

Pressestimmen

Wir müssten anders bauen? Kleinere Wohnflächen, aber größere Gemeinschaftsflächen? **“Genau. Aber wir werden keine Vorschriften machen, wie viel m² eine Wohnung haben darf.“**
(Klara Geywitz, taz, 15.04.22)

Rund 1,9 Mio. neue Wohnungen könnten durch Umbauten von Büros entstehen [...].
Und das relativ günstig: Der Umbau von Büros kostet pro m² Wohnfläche knapp 1.300 Euro. Im Neubau sind es mehr als 3.400 Euro
(Dietmar Walberg, taz 17. 2. 2022)

„Wir müssen auch in die Lücken-Bebauung gehen, weil der Flächenverbrauch nicht mehr so hoch sein darf, wie das früher der Fall war.“ (Klara Geywitz, Augsburgener Allgemeine, 12.12.22)

Ein Drittel der Wohnungen, die aktuell als Neubau gefordert werden, könnte man den schon bestehenden Häusern aus den Rippen schneiden. 450.000 Menschen könnten in Berlin Wohnraum finden, ohne dass dafür neu gebaut wird. (Daniel Fuhrhop, Tagesspiegel, 25.01.23)

Handlungsbedarf

1. **kommunale Wohnraumpolitik** bei Frage der Belegung von Wohnungen meist von sozialen Motiven geprägt
2. **integrative Ansätze zur Quartiersentwicklung** blenden i.d.R. Potenziale zur Optimierung bestehenden Wohnraums aus
3. nur in Einzelfällen wird Wohnraum auch als **strategische Komponente kommunalen Klimaschutzes** erschlossen

... dabei könnte unter Beachtung der Bedürfnisse der BewohnerInnen, der Bausubstanz, der verfügbaren Flächen, des Umfelds gerade auf Quartiersebene eine **klimaschonende ‚soziale Verdichtung‘** erreicht werden...

Beispiel 1 / Voralberger Beratungsprogramm BONUS



ERST- GESPRÄCH KOSTENLOS!

Sanierungs-VOR-Beratung

beginnt mit der Frage „Was können wir tun mit diesem Haus?“

Sie wissen schon länger, dass mit Ihrem Haus etwas geschehen muss, aber was und wie? Lassen Sie sich von erfahrenen Planer*innen aufzeigen, welche Möglichkeiten in Ihrer Liegenschaft stecken. Sie gewinnen Klarheit über Machbarkeit, Kosten und Finanzierbarkeit und werden damit handlungsfähig.

Für: Hauseigentümer*innen
Ziel: Klarheit als Basis für die weitere Vorgehensweise

Ablauf: Anmeldung via Energietelefon: 05572 31 202-112 Montag bis Freitag, 8:30 bis 12:00 Uhr
Ergebnis: Alternativenprüfung mit Planungsskizzen und Kostenrahmen, Auskunft zu Fördermöglichkeiten
Dauer: Bis zu 15 Stunden
Kosten: Bis zu 600,- Euro in Gemeinden, die fördern
Beratung: Freiberufliche Architekt*innen im Auftrag des Energieinstitut Vorarlberg

Mögliche Themen:

- Wohnraumerweiterung durch Anbau / Aufstockung
- Teilung in mehrere Wohnungen, Vermietung
- Generationenwohnen
- Altersgerechtes Wohnen

Energieinstitut Vorarlberg
 CAMPUS V, Stadtstraße 33
 6830 Dornbirn | Austria
 info@energieinstitut.at
 www.energieinstitut.at

Die Energieberatung wird unterstützt von

energie autonomie+ | ilwerke/vkw | Raiffeisen

www.energieinstitut.at/energieberatung



www.energieinstitut.at/buerger/energieberatung/energieberatung-zu-neubau-und-sanierung

Beispiele / Projekt OptiWohn



- » Suffizientes Wohnen
- » Forschung trifft auf Praxis
- » Wohnraumberatungen

Beispiel 3 / 100 Werkzeuge ... für Wohnraum und mehr Platz im Bestand



- » Modernisieren statt abreißen (1-6)
- » Altes und Neues richtig bewerten (7-11)
- » Leerstand kennen (12-15), nutzen (16-24) & beseitigen (25-33)
- » Beliebte Regionen abwerten... (34-36) & weniger beliebte Regionen aufwerten (37-40)
- » Willkommenstadtprogramm (41-49)
- » Keine private (50-54) & berufliche (55-58) Platzverschwendung
- » Nichtbauen (59-65)
- » Umbauen (66-72)
- » Mut zur Nähe (73-82)
- » Gemeinschaftliches (83-86) & flexibles (87-91) Wohnen
- » Umzüge fördern (92-97)
- » Unsichtbaren Wohnraum entdecken (98-100)

Kommunale Lösungsansätze

Strategien und Vorgehensweisen zur Optimierung bestehenden Wohnraums...

- integrierte, quartiersbezogene Konzepte und Projekte
- qualifizierte Verknüpfung von Wohnraum- und Energieberatung
- aktive Vernetzung sozial/wirtschaftlich agierender Institutionen und Akteure
- Wohnraumoptimierung als Baustein kommunaler Klimaschutzkonzepte

... benötigt qualifizierte Beratungsstrukturen-/ressourcen

- sozial orientierte Wohnraumvermittlung (Kommunen, Sozialverbände)
- organisierte Wohnpartnerschaften wie „Wohnen für Hilfe“ (Studentenwerke, Sozialverbände, Kommunen)
- Energieberatung (Klimaschutzagenturen, Verbraucherzentrale, freie Energieberater)
- Quartiersmanagements im Rahmen der Städtebauförderung (Kommunen, Wohnbaugesellschaften, beauftragte Büros)
- etablierte Wohnraumagenturen mit stadtplanerischer Ausrichtung

Kommunale Lösungsansätze

Kommunen befähigen, *unsichtbaren Wohnraum* nutzbar zu machen:

1. **bestehende Strategien/Strukturen** in deutschen Städten/Gemeinden identifizieren und auf Wirksamkeit untersuchen
2. vielversprechende kommunale **Strategien weiter qualifizieren und verbreiten**
→ ausgewählte Modellkommunen = Vorreiterrolle
3. **bundesweiter Dialog** unter Kommunen sowie den relevanten Institutionen auf Bundes- und Landesebene
4. **Rahmenbedingungen** zur Förderung einer optimierten Wohnraumnutzung in Städten/Gemeinden strukturell und finanziell verbessern (Empfehlungen, Gesetze, Förderprogramme u.a.)
5. **Relevante Akteure** (Politik, Verwaltung, Bau- und Wohnungswirtschaft) zu Potenzialen einer effizienteren Wohnraumnutzung informieren/sensibilisieren

... Ansatz sowohl für den urbanen als auch den ländlichen Raum

Ausblick

- » Wer beschäftigt sich überhaupt mit dem Thema?
Lässt sich daraus ein Netzwerk entwickeln?
- » Welche laufenden Aktivitäten und Projekte zum Thema suffizientes Wohnen sind bekannt?
- » Welche Vorgehensweisen lassen sich als erfolgreiche Strategien erkennen?
- » Gibt es Förderansätze, die dieses Thema unterstützen?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Ilka Markus | markus@duh.de | 0175-5136 405

Markus Zipf | zipf@duh.de | 07732-9995 65

Folgen Sie uns



www.twitter.com/umwelthilfe

www.facebook.de/umwelthilfe

Bleiben Sie auf dem Laufenden



www.duh.de

www.duh.de/newsletter-abo

Quellen

Presse (Online):

- Augsburgener allgemeine Zeitung: Interview Geywitz: „95 Prozent wollen ein Einfamilienhaus mit Garten“; 12.12.2022, [Link](#)
- Tagesspiegel: Ohne neu zu bauen: Gibt es Wohnraumreserven in Berlin?, 25.01.2023, [Link](#)
- taz: Klara Geywitz zur Wohnungsnot: „Wer billig baut, baut zweimal“, 15.04. 2022, [Link](#)
- taz: Studie zum klimagerechten Wohnen: Bauen, was das Zeug hält, 17.02.2022, [Link](#)
- ZEIT online: Eigenheimbau: Klara Geywitz fordert Umdenken bei Neubau von Einfamilienhäusern, 12. Dezember 2022, [Link](#)

Webseiten

- Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes bauen e.V. (ARGE): Foliensatz-walberg-Wohnungsbau-Tag-2023, [Link](#)
- Deutsche Umwelthilfe e.V. (DUH): www.duh.de/schulhoefe/
- Deutsche Umwelthilfe e.V. (DUH): www.duh.de/themen/energie-klima/klimaschutz-in-gebaeuden/nachhaltiges-bauen/abrisse-vermeiden/
- Energieinstitut Voralberg (EIV): www.energieinstitut.at/buerger/energieberatung/energieberatung-zu-neubau-und-sanierung
- Projekt OptiWohn: www.energieinstitut.at/buerger/energieberatung/energieberatung-zu-neubau-und-sanierung

Veröffentlichungen

- Daniel Fuhrhop (2020): Verbieter das Bauen! Streitschrift gegen Spekulation, Abriss und Flächenfraß