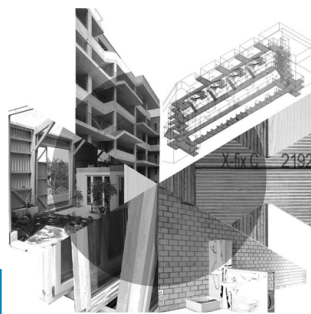


Schwerpunkt

Transformation des Wohnens



Stadtentwicklung

Transformative Wohnformen • Graduiertenkolleg zu Veränderungen von Wohnen und Gesellschaft • Deregulierung oder transformative Wohnungspolitik? • Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft • Soziale Innovationen im Bauen und Wohnen • Sozial-ökologische Transformation im Einfamilienhaus? • Neubauen ist nicht die Lösung für alles • Suffizienz im wohnungspolitischen Diskurs • Versteckte Wohnraumreserven • Gemeinschaftliche Wohnprojekte im ländlichen Raum • Der Kampf um klimagerechtes Wohnen • Wie Entwickler und Wohnungsunternehmen krisenresistenter werden • 30 Jahre Asbestverbot

Nachrichten

Rund um den vhw • Fachliteratur

WohnungsMarktEntwicklung

Wohnflächenentwicklung im Kontext klimagerechten Bauens



Schwerpunkt

Kooperative Stadtentwicklung

Editorial

Von der Transformation des Wohnens zur
Transformation der Stadt

169

Bernhard Fallert,
vhw e. V., Berlin



Stadtentwicklung

Transformative Wohnformen

171

Sarah Bäcker, Dr. Saskia Hebert
subsolar* architektur & stadtforschung, Berlin
Dr. Carolin Genz,
vhw e.V., Berlin

„Gewohnter Wandel“ –
DFG-Graduiertenkolleg zu Veränderungen
von Wohnen und Gesellschaft

177

Dr. Kathrin Meißner,
Bauhaus-Universität Weimar

Deregulierung oder transformative
Wohnungspolitik? Statt Beschleunigung
brauchen wir einen Pfadwechsel

179

Stephan Reiß-Schmidt, München

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft –
Dreiklang von Ökologie, Ökonomie und sozialer
Verantwortung

183

Christian Gebhardt, Dr. Oliver Gewand
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Soziale Innovationen im Bauen und Wohnen

187

Anja Bierwirth, Matthias Wanner, Lynn Verheyen
Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie

Sozial-ökologische Transformation im
Einfamilienhaus?

190

Duncan Barahona,
vhw e. V., Berlin

Neubauen ist nicht die Lösung für alles.
Zu sozial-ökologischer Transformation von
Leerstand

195

Prof. Dr. Gabu Heindl,
Universität Kassel

Suffizienz: eine heiße Kartoffel im
wohnungspolitischen Diskurs?
Ein vhw-Forschungsprojekt im Handlungsfeld
Transformation und Wohnen

197

Ricarda Pätzold,
Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin
Fabian Rohland,
vhw e. V., Berlin

Versteckte Wohnraumreserven –
der „unsichtbare Wohnraum“ am Beispiel
„Homeshare“

201

Dr. Daniel Fuhrhop, Potsdam

Wandeln durch Handeln.
Warum gemeinschaftliche Wohnprojekte eine
große Chance für ländliche Regionen sind –
ein Blick aus der Praxis des Netzwerks
Zukunftsorte

205

Julia Paaß,
Netzwerk Zukunftsorte e.V., Prötzel

Zielkonflikt oder Interessenspolitik?
Der Kampf um klimagerechtes Wohnen

209

Dr. Rosalie Arendt,
Universität Twente, Niederlande
Marina Mironica, Berlin

Wie Entwickler und Wohnungsunternehmen
krisenresistenter werden

213

Dirk Hartmannshenn,
Unternehmensberatung Troesser & Co.,
Leverkusen

30 Jahre Asbestverbot – was haben wir bisher
erreicht?

217

Dirk Dewenter, Stadt Wuppertal



Nachrichten

Neues aus dem vhw

220

Fachliteratur

223



WohnungsMarktEntwicklung

Wohnflächenentwicklung im Kontext
klimagerechten Bauens

224

Robert Kretschmann,
vhw e. V., Berlin

Von der Transformation des Wohnens zur Transformation der Stadt



Bernhard Faller

Die Zukunft des Wohnens – so heißt es oft – liege im Bestand: im Wohnungsbestand, im Gebäudebestand, im Siedlungsflächenbestand. Das bedeutet vor allem: Idealerweise wird die in vielen Regionen erforderliche Ausweitung des Wohnungsangebots weniger mit klassischem Neubau auf neu erschlossenen Grundstücken, sondern vielmehr, so weit wie möglich, im Bestand or-

ganisiert. Dies ist eine Facette des aktuellen Diskurses zur „Transformation des Wohnens“. Viele andere kommen hinzu: Bauen und Umbauen mit klimafreundlichen Baustoffen („zirkuläres Bauen“), Senkung des Energieverbrauchs und CO₂-neutrales Heizen, neue Wohnformen zur Stärkung eines selbstorganisierten Miteinanders sowie zur Entfaltung unterschiedlichster Lebensstile und vielfältiger Formen des Zusammenlebens, Gewährleistung von Wohnsicherheit insbesondere von vulnerablen Bevölkerungsgruppen.

Eine so umfassend gedachte „Transformation des Wohnens“ ist mit vielfältigen Herausforderungen verbunden. Die in den letzten Jahren vielerorts verengten Wohnungsmärkte machen das nicht unbedingt leichter. So wird die konsequente Orientierung an den Präferenzen der Nachfrage von den zugunsten eines Anbietermarkts verschobenen Verhältnissen untergraben. Darunter leidet zudem die Innovationsbereitschaft. Das zunehmend teure Bauen und Wohnen erschwert angesichts begrenzter Wohnkaufkraft auch den Umstieg auf erneuerbare Energien und klimaverträgliche Baustoffe – zumindest so lange, wie erhöhte Investitionskosten nicht von Beginn an oder sehr schnell von sinkenden Betriebskosten aufgefangen werden. Die Projekte des „neuen Wohnens“, wie zum Beispiel Baugeinschaften, finden in den überhitzten und leer gefegten regionalen Märkten immer schwerer Zugang zu geeigneten Grundstücken und Altimmobilien. Schließlich ist die überschießende Investitionsdynamik in einzelnen Quartieren mit den häufig thematisierten Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozessen eine Folge verengter Wohnungsmärkte.

Aus all dem folgt, dass die „Transformation des Wohnens“ erheblich von ausgeglichenen regionalen Wohnungsmärkten profitieren würde. Dabei lässt sich die Bewältigung des

Wohnungsmangels ebenfalls als Transformationsaufgabe beschreiben, nämlich als städtebauliche Verwandlung von im Status quo nur mäßig attraktiven Arealen in lebenswerte, attraktive Stadtquartiere. Dort, wo Stadt unter ihren Möglichkeiten bleibt, kann ein Verwandlungsstädtebau greifen. Besonders augenfällig sind die vielfältigen Areale in Städten und Suburbia, die sich in einer eigentümlichen, wenig qualitätsvollen und von Abstands- und Restflächen geprägten Mischung von Infrastruktur, Gewerbe und Wohnen über die Jahrzehnte konzeptionslos entwickelt haben. Heute sind sie vielfach obsolet, von partiellen Leerständen, sonstigen Unternutzungen und wenig glückendem Strukturwandel gekennzeichnet. Die städtebaulichen Korridore entlang der Ausfallstraßen sind ein weiteres Beispiel.

Die Transformation in qualitätsvolle, zeitgemäße Stadt ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Dabei sollte es entlang der in diesem Heft thematisierten Transformationsziele darum gehen, dass Stadträume entstehen, die mehr zum Verweilen als zum Durcheilen anregen, dass durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude und der Zuordnung von Außenräumen sowohl Privatheit als auch Schnittstellen zum öffentlichen Leben entstehen, dass unterschiedliche soziale Bedürfnisse sich gleichermaßen verwirklichen können, dass lebendige Bereiche mit höheren Anteilen öffentlichen Lebens und Arbeitens und eher ruhige Wohnbereiche räumlich ineinandergreifen und sich ergänzen. In gutem Städtebau findet die Vielfalt des urbanen und sozialen Lebens einen Raum. Guter Städtebau ist zugleich der Rahmen für einen gestärkten Wohnungsbau – sowohl mit Blick auf die gesellschaftliche Akzeptanz als auch mit Blick auf die Refinanzierung der damit verbundenen wohnungswirtschaftlichen Investitionen.

Die enge Verbindung von Städtebau und Wohnen bedingt, dass die im vorliegenden Heft diskutierten Facetten einer „Transformation des Wohnens“ auch als Impulse für eine Transformation der Stadt gelesen werden können. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine anregende Lektüre.



Bernhard Faller

Forum und Öffentlichkeitsarbeit, vhw e. V., Berlin

vhw-Verbandstag 2024
17. Oktober 2024 in Berlin

Verpflichtet Eigentum?

Planung zwischen Eigentümer-
und Gemeinwohlinteressen bei der
Innenentwicklung von Städten



- 12:30 Uhr Eintreffen der Gäste
- 13:00 Uhr **Begrüßung und Einleitung**
Dr. Peter Kurz, Verbandsratsvorsitzender vhw e. V., Mannheim
- 13:20 Uhr **Eigentum: Schutz und Sozialpflichtigkeit. Was uns Artikel 14 des Grundgesetzes sagen will – und was es für die Stadtentwicklung bedeutet**
Prof. Dr. Dr. Udo Di Fabio, Richter des Bundesverfassungsgerichts a. D., Bonn
- 13:50 Uhr **Innenentwicklung als Zukunftsthema: hohe Ansprüche im kommunalen Alltag**
Prof. Dr. Uwe Schneidewind, Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
- 14:20 Uhr **Wenn Stadtentwicklung ausgebremst wird**
Beispiele für den bisweilen schwierigen Umgang mit Eigentümern
Kommunen im Gespräch mit
Bernhard Faller, Bereichsleiter Forum und Öffentlichkeitsarbeit im vhw e. V., Berlin
- 15:10 Uhr Kaffeepause
- 15:50 Uhr **Innenentwicklung als Gemeinwohlaufgabe?**
Diskussionsrunde mit
Hilmar von Lojewski, Deutscher Städtetag, Köln/Berlin
Monika Fontaine-Kretschmer, Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt am Main
Dr. Gregor Forsbach, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Berlin
Prof. Dr. Fabian Thiel, Frankfurt University of Applied Sciences, Frankfurt am Main
- 17:00 Uhr **Eigentum – Gemeinwohl – Demokratie**
Prof. Dr. Lisa Herzog, University of Groningen, Niederlande
- 17:30 Uhr **Fazit und Ausblick**
Prof. Dr. Jürgen Aring, Vorstand vhw e. V.
- anschließend bis 20:00 Uhr Netzwerken und Austausch
- Moderation: **Petra Voßebürger**, IKU_Die Dialoggestalter

Veranstaltungsort:
Tagungswerk
Lindenstraße 85
10969 Berlin



Anmeldung:

Alle Infos und Anmeldung unter
vhw.de/va/BG240101
oder über den QR-Code.

Es fällt keine Teilnahmegebühr an.



Fritschestraße 27–28
10585 Berlin
Telefon: 030 390473-110
Fax: 030 390473-190
E-Mail: bund@hw.de



Sarah Bäcker, Carolin Genz, Saskia Hebert

Transformative Wohnformen

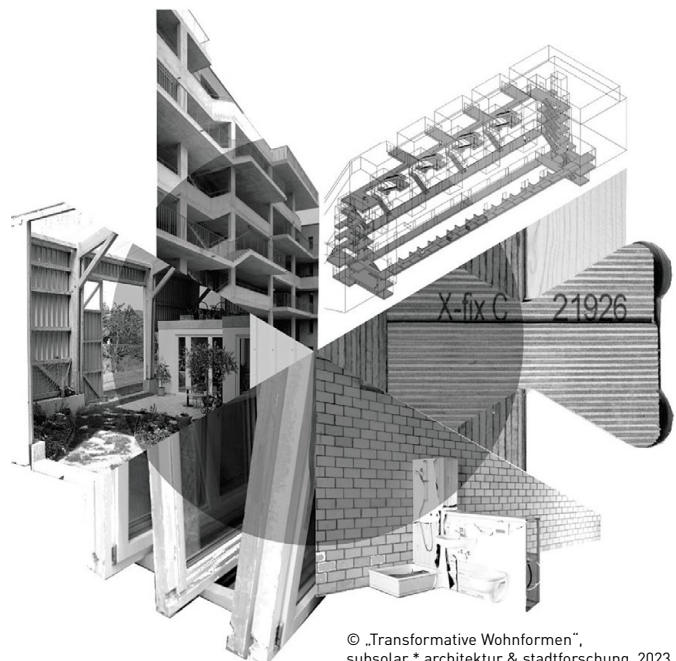
Wie Menschen zusammenleben und welche Wohnform sie dafür wählen – gemeinschaftlich oder allein, im Eigentum oder zur Miete, in Ballungsräumen oder auf dem Land –, gehört zu den wichtigsten Feldern veränderter Lebens- und Arbeitsbedingungen der Spätmoderne. Klimakrise, gesellschaftliche Ausdifferenzierung und steigende Ansprüche stehen dabei knapper werdenden Ressourcen und fehlenden Angeboten gegenüber, sodass die Wohnungsfrage auch als politisches Thema zurück auf der Agenda ist. Das von subsolar* architektur und stadtforschung für den vhw durchgeführte laufende Projekt „Transformative Wohnformen“ nimmt deshalb Projekte im deutschsprachigen Raum in Augenschein, die mit unterschiedlichen Strategien und Instrumenten Alternativen zu gängigen Wohnmodellen schaffen. Eine Typologisierung schafft dabei eine Wissensbasis und einen Orientierungsrahmen, der nicht nur zu einer Diversifizierung des Wohnungsangebots, sondern auch zur sozialökologischen gesellschaftlichen Transformation im Themenfeld Wohnen beitragen möchte.

Herausforderung Wohnungsfrage

Die Gestaltung des Wohnens gewinnt angesichts stetiger Transformations- und Urbanisierungsprozesse zunehmend an Dynamik und Relevanz, und die Wohnungsfrage gilt heute als eine der zentralen sozialen Herausforderungen. Insgesamt lässt sich die Entwicklung von vielschichtigen Wohnformen in Deutschland als Reaktion auf gesellschaftliche Veränderungen und als Ausdruck eines Wandels im Denken und Handeln der Menschen verstehen. Daraus leitet sich die Frage ab, wie wir in Zukunft leben und wohnen wollen oder können. Damit ist auch die Frage verknüpft, nach welchen Parametern die Wohnraumversorgung ausgerichtet ist. Hannemann (2021) konstatiert in diesem Zusammenhang, dass es immer noch zu wenig „Wohnwissen“ gebe, das auch die Vielfalt neuer Wohnbedarfe und Wohnformen aufgrund sich verändernder Lebensbedingungen und -stile mitdenkt und plant. Deshalb sollten sich veränderte Wohnformen, ihre Konzepte, Projektansätze, Akteursgruppen, Ideen und Umsetzungsbedingungen differenziert in den Blick genommen werden. Denn nur mit einem analytischen Blick auf neue Wohnformen und sich verändernde gesellschaftliche Verhältnisse lassen sich auf verschiedene Facetten der Wohnungsfrage mögliche (Teil-)Antworten finden.

„Ein Gegenstandsbereich für Transformation ist das Wohnen. Die Begründung für die Notwendigkeit einer solchen Transformation liegt in den hohen klimarelevanten Emissionen durch das Wohnen, dem hohen Energie-, Ressourcen- und Flächenverbrauch dafür, der Zersiedlung, der ökologischen Verarmung durch Gebäude und Besiedlung, dem Klimaanpassungsbedarf sowie gesellschaftlichen Problemen (Zugang und Bezahlbarkeit von Wohnen, sozial homogene und hier insbesondere sozialräumlich benachteiligte Wohngebiete, Vereinsamung durch die gängigen Wohnformen etc.). Diese Begründungen decken sich teilweise mit jenen für eine Transformation der Raum- und Siedlungsentwicklung insgesamt.“
(Seidl 2022, S. 12)

Vor diesem Hintergrund untersucht das Forschungsprojekt „Transformative Wohnformen“ Wohnkonzepte, die sich veränderten Lebensstilen und Wohnbedürfnissen anpassen. Ziel ist es, eine differenzierte und intersektionale Perspektive auf diese neuen Wohnformen zu entwickeln und eine Typologisierung zu erarbeiten, die Aspekte, wie den aktuellen demografischen Wandel, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und die Veränderungen der Stadt-Land-, berücksichtigt. Empirische Fallstudien helfen dabei, die aktuellen Wohnbedarfe genauer zu bestimmen und mögliche Fördermaßnahmen zu evaluieren. Das Projekt soll praxisorientierte Ansätze zur Förderung innovativer Wohnkonzepte liefern, die nachhaltige, klimafreundliche sowie sozial- und genderechte Wohnmöglichkeiten bieten können. Wohnformen werden als spezifische soziale und räumliche Praxis des Zusammenlebens definiert, die Veränderungen bereits in sich tragen. Der Begriff „Neue Wohnformen“, der in den 1990er Jahren populär wurde, beschreibt Lebens-, Haushalts- und Baufor-



© „Transformative Wohnformen“,
subsolar* architektur und stadtforschung, 2023

men, die sich durch ihren alternativen Charakter von traditionellen Wohnstandards abheben und deshalb für viele als „neu“ gelten könnten (Häußermann 1999; Hannemann et al. 2022; Selle 2012). In der englischsprachigen Forschung wird ein vergleichbarer Begriff häufig synonym für gemeinschaftliches Wohnen (Co-Housing) verwendet. Mit der Bestandsaufnahme im Rahmen des Projekts wurde deutlich, dass der Titel „Transformative Wohnformen“ geeignet erscheint, um Vielfalt und Zielsetzungen innovativer Projekte analytisch fassen und praxisnah beschreiben zu können.

Rahmenbedingungen

Ob man nun aber über Co-Housing, „neue“, „alternative“ oder „transformative“ Wohnformen spricht – es lassen sich für deren Entstehung drei generelle Rahmenbedingungen nennen:

- **Pull-Faktoren**, also veränderte Bedarfe in der Lebensgestaltung oder eine umgreifendere gesellschaftliche Transformation
- **Push-Faktoren**, also veränderte Notwendigkeiten als Reaktionen auf Krisen ökonomischer oder gesundheitlicher Art und
- **veränderte Experimentierräume und Akteurslandschaften**, also den (langsam) sichtbarer werdenden Charakter von Projekten, die Modellwirkung haben können und neue Imaginationen möglich machen (u. a. WBGU 2016).

Gemeinschaftliche Wohnformen können dabei mehreren Herausforderungen der Gegenwart etwas entgegensetzen – sei es in Mehrgenerationenprojekten, die demografischem Wandel und Vereinsamungstendenzen Rechnung tragen, oder an Orten, die Geflüchtete oder intersektional diskriminierte Menschen integrieren. Suffizienzansätze kommen in Cluster-Wohnformen zum Tragen, wenn private Rückzugsräume zugunsten von Gemeinschaftsflächen minimiert werden, oder in vertraglichen Bindungen zu Belegungsdichten wie bei einigen Schweizer Genossenschaften. Weiterhin hat die Coronapandemie das Wie und Wo des Wohnens und Arbeitens für viele als zentrale Fragen der Lebensgestaltung aufgemacht, mit dem Wunsch oder der Notwendigkeit nach Gemeinschaft und dem ländlichen

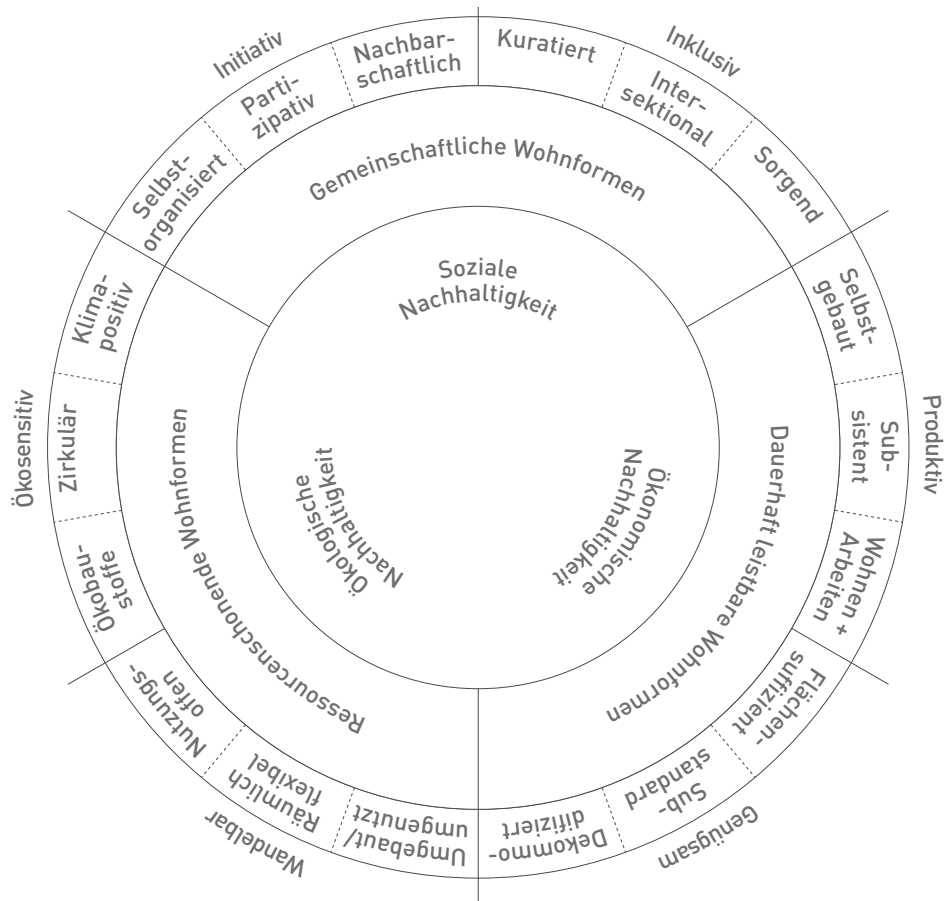


Abb. 1: Aufbau des Orientierungsmodells und Zuordnung der Strategien zu den Themenfeldern (Grafik: sub-solar*)

Raum als Ort, der durch zunehmende Digitalisierung vieler Arbeitsbereiche wieder an Relevanz gewinnt. Neben all dem wird das Thema Nachhaltigkeit immer dringlicher und nimmt für einige Menschen eine beachtliche Rolle in deren Lebensgestaltung ein. So kommt in den untersuchten Beispielen vor allem Bestands- und Umbauten eine zentrale Rolle zu, wie zum Beispiel umgenutzten, ehemaligen Gewerberäumen. Die untersuchten Projekte gehen dabei auch mit den Zielkonflikten einer hochwertigen energetischen Sanierung auf der einen und der Leistbarkeit auch für kleine und mittlere Einkommen andererseits um – und machen deutlich, dass echte Nachhaltigkeit nicht auf Kosten bzw. als Gegenpart sozialer Gerechtigkeit betrachtet werden muss.

In diesem Sinne ist es Ziel des laufenden Projekts, die Nischen „Transformativer Wohnformen“ auszuleuchten, Wissen über ihre Existenz und breitere Umsetzbarkeit zu sammeln und mit Blick auf momentan stattfindende, wissenschaftliche Debatten aus dem deutschsprachigen Raum zu differenzieren. Die Analyse erstellt aus über 100 Projekten eine Typologie, die Stadt-Land-Veränderungen, Ziele und Wohnbedürfnisse berücksichtigt. Anhand von zwölf ausgewählten Fallstudien wird anschaulich gemacht, wie diese Bedürfnisse durch Wohnformen gedeckt werden, wer die Akteure sind, welche Perspektiven fehlen und wo woh-



nungspolitische Maßnahmen ansetzen können. Mittels der noch ausstehenden Publikation und eines Expertenworkshops wird abschließend erörtert, inwiefern „neue/transformativ Wohnformen“ Potenziale für nachhaltige sowie klima-, sozial und gendergerechte Wohnkonzepte bieten können und erste praxisorientierte Perspektiven auf die Ausgestaltung von Instrumenten gegeben.

Typologisierung neuer/transformativer Wohnformen

Das für das Projekt entwickelte Modell soll eine nachvollziehbare Kriterienauswahl und Hierarchisierung abbilden. Grundlage bilden die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, ökologisch, ökonomisch und sozial, die in mit Schonung von Ressourcen, Gemeinschaftlichkeit und dauerhafte Leistungsfähigkeit in Themenfelder übertragen wurden, die einen spezifischen Wohnbezug haben. Diesen Themenfeldern sind jeweils zwei Wohnformtypen zugeordnet, die jeweils drei Hauptstrategien umfassen (vgl. Abb. 1).

Andere Beispiele für Einordnungskriterien aus der soziologischen oder architekturtheoretischen Literatur lassen sich mit Bezug auf generationale Zuordnungen, Motivationsclus-

tern oder Grundrisstypen finden (Selle et al 2012; Dürr/Kuhn 2022; wohnbund:consult 2022; Zemp et al. 2019). Damit wird deutlich, dass eine Typologisierung immer auch mit einer mehr oder weniger starken Vereinfachung der realen Umstände und einem Framing durch die Art der Untersuchung einhergehen wird. Dem Ziel des Forschungsvorhabens entsprechend, kann die gewählte Form der Typologisierung eine gute Orientierung im Diskurs der Transformation geben. Die Fallbeispiele dienen dabei zum einen der Identifikation und exemplarischen Beschreibung einzelner Strategien, können aber auch – in der Summe ihrer Ziele – als „Multitalente“ oder „Spezialisten“ bezeichnet werden.

GEMEINSCHAFTLICHKEIT

Die initiative Wohnform

- Selbstorganisierte, selbstverwaltete Gemeinschaften -> Baugruppen, Genossenschaften, zivilgesellschaftliche Initiativen
- Partizipation aller Beteiligten -> hoher Anspruch an Teilhabe und Mitgestaltung
- Nachbarschaft -> Bedeutung von geteilten/gemeinsam genutzten Räumen für die Gruppe sowie für die Umgebung und das Quartier

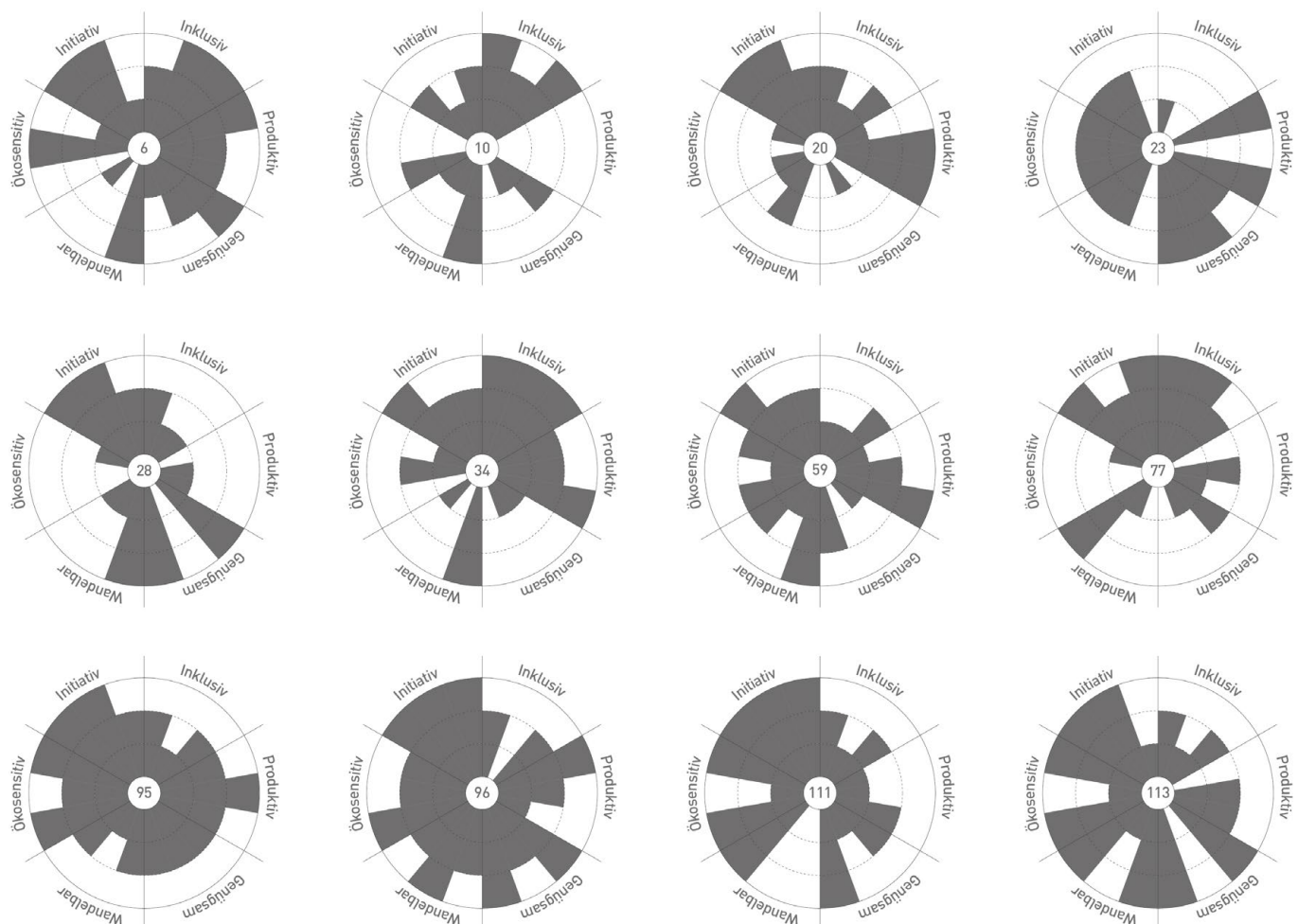


Abb. 2: Einordnung der zwölf untersuchten Fallbeispiele in das Orientierungsmodell (Grafik: subsolar*)

Die inklusive Wohnform

- kuratierte Gemeinschaften -> gewünschte Heterogenität, oft nach selbst festgelegten Kriterien/prozentualem Schlüssel. Organisation häufig durch Intermediäre/soziale Träger
- Intersektionalität -> Einbezug marginalisierter/intersektional benachteiligter Gruppen
- Sorge-Konzepte -> gegenseitige Hilfe und/oder Kooperation mit sozialen Diensten



Abb. 3: Das Projekt IBEB in Berlin wurde als Stadtbaustein des neuen Quartiers am ehemaligen Blumengroßmarkt von einer Baugruppe im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens entwickelt. Das Haus ist exakt so groß wie sein Grundstück. (Foto: subsolar*)

DAUERHAFTE LEISTBARKEIT

Die produktive Wohnform

- Eigenleistung -> durch aktive Mitarbeit Verringerung der Baukosten/der Finanzierungssummen („Muskelhypothek“)
- ökonomische Subsistenz -> Entwicklung von Geschäftsmodellen, Querfinanzierungen und Flächenschlüsseln, bei denen wirtschaftliche Tätigkeiten und Solidarmodelle die Teilhabe auch für Menschen mit geringerem Einkommen ermöglichen
- hybrides Wohnen und Arbeiten -> Integration von Homeoffice, Co-Working, Gewerbenutzungen

Die genügsame Wohnform

- Flächensuffizienz -> Bescheidenheit bei privat genutzten Flächen, ggf. Kompensation durch Zugang zu Gemeinschaftseinrichtungen
- reduzierte Standards -> einfaches Bauen, Verzicht auf bautechnischen/bauphysikalischen Komfort

- Dekommodifizierung -> Minimierung der Projektkosten, z. B. durch Erbpachtverträge und Direktkredite



Abb. 4: Am Beispiel von Hof Prädikow in Brandenburg kann gezeigt werden, welche neuen Wohn- und Lebensformen durch die Digitalisierung der Arbeitswelt entstehen. Hier kooperierte die Projektgruppe mit einer Stiftung und einer bereits bestehenden Genossenschaft. (Foto: subsolar*)



Abb. 5: Das Collegium Academicum in Heidelberg ist ein selbst organisiertes Studierendenwohnheim. Auf einem ehemaligen Kasernengelände nutzt es ein Bestandsgebäude und einen Holzneubau, der nach Suffizienzkriterien organisiert ist. (Foto: subsolar*)

SCHONUNG VON RESSOURCEN

Die wandelbare Wohnform

- Umbau statt Neubau -> Nachnutzung leer stehender Nichtwohngebäude (Büros, Parkhäuser, Industrieanlagen)



- räumliche Flexibilität -> Schaltbarkeit, „wachsendes Haus“, Anpassung an Lebensphasen der Bewohnerschaft
- elastische Betriebssysteme -> organisatorische Strategien zur Anpassung von Wohnfläche an Bedürfnisse von Bewohnerschaft (Wohnungstausch, Zimmerbelegung)

Die ökosensitive Wohnform

- ökologische/nachwachsende Bau- und Rohstoffe -> Holz, Lehm, regionale Bauprodukte, weitgehender Verzicht auf Kunststoffe, Beton
- Zirkularität -> Wiederverwendung von Bauteilen und -elementen, Infrastrukturkreisläufe (Wasser, Energie)
- Klimapositivität -> Reduktion des ökologischen Fußabdrucks, Entsiegelung, Dekarbonisierung, Begrünung, Versickerung etc.



Abb. 6: Das NiKa-Haus im Frankfurter Bahnhofsviertel ist ein gutes Beispiel für die Umwandlung leer stehender Büroflächen in leistbaren Wohnraum. Die Projektgruppe kooperierte hierfür mit dem Mietshäusersyndikat und der Stadt Frankfurt und erfand den „Zimmersozialismus“. (Foto: subsolar*)

Fachgespräch

Im Rahmen des laufenden Projekts „Transformative Wohnformen“ findet ein Fachgespräch mit Expertinnen und Experten statt, um zentrale Fragen und Herausforderungen neuer Wohnkonzepte sowie ihre Übertragbarkeit und mögliche Skalierbarkeit zu diskutieren. Das Fachgespräch bietet die Möglichkeit, verschiedene Perspektiven zu bestehenden und potenziell zukunftsweisenden Wohnformen zu sammeln und zu teilen. An diesem nehmen neben Forschenden und Planenden auch Akteure aus der Wohnungsbaupraxis (Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften) und aus Kommunen teil. Es wird auf diese Weise dazu beitragen, die

bisherige Forschung zu vertiefen und Instrumente zu identifizieren, die dazu geeignet sind, den vielfältigen und sich wandelnden Bedürfnissen unserer Gesellschaft Rechnung zu tragen. In diesem Sinne ist das Fachgespräch nicht nur eine Gelegenheit zum Austausch, sondern auch ein entscheidender Schritt hin zu einer praxisorientierten Umsetzung von „Transformativen Wohnformen“, die nachhaltige und gerechte Lebensbedingungen fördern.



Sarah Bäcker

Mitarbeiterin im Büro subsolar* architektur & stadtforschung, Berlin. In ihrer Arbeit beschäftigt sie sich mit Raum als sozialem, kooperativem Gefüge, begleitet Prozesse und gestaltet narrative Räume.



Dr. Carolin Genz

Dr. phil., Seniorwissenschaftlerin und Koordinatorin des Forschungsclusters „Wohnen in der Stadtentwicklung“ beim vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin



Dr. Saskia Hebert

Dr.-Ing. Architektin BDA, Inhaberin des Büros subsolar* architektur & stadtforschung, Berlin. Expertise zu Partizipation, Wohnen und urbaner Transformation.

Das Forschungsprojekt „Transformative Wohnformen“ (Projektstart im Juli 2023 noch unter dem Arbeitstitel „Neue Wohnformen“) wird von subsolar* architektur & stadtforschung, Dr. Saskia Hebert (Inhaberin, Projektverantwortliche) und Sarah Bäcker (Projektmitarbeit, Recherche) bearbeitet. Studentische Hilfskräfte sind bzw. waren Muriel Stevens, Lina Lohmann und Uma Grottrian-Steinweg. Beratend tätig ist Anke Strauß, Organisationswissenschaftlerin und Leiterin des Studiengangs Strategisches Nachhaltigkeitsmanagement an der HNE Eberswalde. Die Projektleitung beim vhw hat Dr. Carolin Genz inne. Die Studienergebnisse werden in einer vhw-Schriftenreihe voraussichtlich im Herbst dieses Jahres erscheinen.

Quellen:

- Dömer, Klaus/Drexler, Hans/Schultz-Granberg, Joachim (2017): Bezahlbar. Gut. Wohnen: Strategien für erschwinglichen Wohnraum. 2. Auflage. Berlin: jovis.
- Dürr, Susanne/Kuhn, Gerd (2022): Wohnoptionen: gemeinschaftsorientiert, produktiv, adaptiv. 1. Auflage. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Häußermann, Hartmut (1999): Neue Haushalte – Wohnformen zwischen Individualisierung und Vergemeinschaftung. Neue Lebensstile – Neue Haushaltstypen. In: Häußermann, Hartmut/Wüstenrot Stiftung (Hrg.): Neue Wohnformen. Stuttgart, Berlin, Köln: Kohlhammer, S. 12–21.
- Hannemann, Christine/Hilti, Nicola/Reutlinger, Christian (Hrg.) (2022): Wohnen: zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.



Hannemann, Christine/Jansen, Hendrik/Mecklenbrauk, Ilka (2021): Städtebau im Dialog, URL: <https://stadtebau-im-dialog.simplecast.com/episodes/stadtebau-im-dialog-christine-hannemann>, letzter Zugriff: 24.06.2024.

Holm, Andrej/Laimer, Christoph (Hr.) (2021): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. Wien: TU Wien Academic Press.

Seidl, Irmi (2022): Transformation im Bereich des Wohnens. Aufgaben, Übergänge und Folgerungen aus der Schweiz und Deutschland. In: Nachrichten der ARL, 1/2022, Jg. 52, S. 12–15.

Selle, Klaus/Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung RWTH Aachen (2012): IBA Berlin 2020 Studie Besondere Wohnformen. Aachen: o. V.

Soehlke, Cord (2022): Kommunalpolitische Rahmenbedingungen für gemeinwohlorientierte Bodennutzung: ein bau- und bodenpolitischer Werkzeugkasten aus Tübinger Perspektive. In: Social-Ecological Cooperative Housing: Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen. Berlin: Jovis Verlag GmbH. S. 108–111.

WBGU (2016): Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte. Berlin.

wohnbund:consult/Huber, Margarete/Gruber, Ernst/Gutmann, Raimund (2022): Geplant – Gebaut – Genutzt. Neue Wiener Wohntypologien. Eine Post-Occupancy-Evaluation vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels, Bd. 15. Wien: o. V. [= Beiträge zur IBA_Wien 2022].

Zemp, R./Juppieri, A./Winterberger, F. (2019): Innovative Wohnformen: Kontext, Typologien und Konsequenzen. Herausgeber: Wohnungsbaugesellschaft Schweiz – Regionalverband Zürich; Hochschule Luzern – Technik & Architektur, IAR, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP). Luzern.

NEUES AUS DEM VHW VERLAG:



Stephan Gatz, Thomas Tyczewski, Anja Baars

Regenerative Energien in der Verwaltungs- und Gerichtspraxis

4. Auflage, 420 Seiten, Softcover, DIN A5, Februar 2024

ISBN 978-3-87941-845-9

49,50 Euro zzgl. Versand

E-Book als PDF

ISBN 978-3-87941-846-6

42,50 Euro

Der Gesetzgeber will den erneuerbaren Energien, namentlich der Windenergie, einen deutlichen Schub verleihen. Schwerpunkte seines dafür geschnürten sogenannten Osterpakets sind die Novellierung des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien – Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) –, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Windenergie-auf-See-Gesetzes sowie die Bereitstellung eines Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergien an Land – Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG). Die vierte Auflage zeichnet die neuen Regelungen und ihre Bedeutung für die Erreichung der gesetzgeberischen Zielsetzungen nach. Sie wendet sich in erster Linie an die Träger der Raum- und Bauleitplanung, an die Genehmigungsbehörden sowie an derzeitige und zukünftige Anlagenbetreiber. Die vierte Auflage erweitert die Voraufgabe um jeweils ein Kapitel zur Photovoltaik und zu Biogasanlagen.

Bestellbar über www.vhw.de

Tel. : 0228/72599-40

Mail : verlag@vhw.de

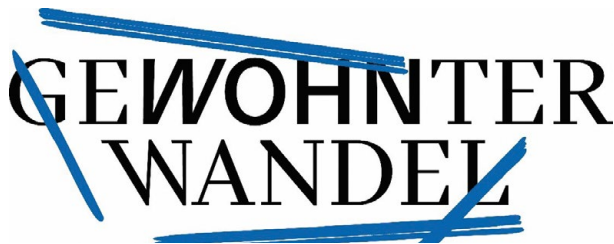


Kathrin Meißner

„Gewohnter Wandel“

DFG-Graduiertenkolleg zu Veränderungen von Wohnen und Gesellschaft

Die Gesellschaft verändert sich und mit ihr das Wohnen, denn alle müssen wohnen und machen es damit zu einem Grundbedürfnis des Menschen. Wohnen kommt eine elementare Bedeutung sowohl für die individuelle als auch die gesellschaftliche Entwicklung zu. Im Wohnen spiegeln sich epochale Umbrüche und gesellschaftliche Wandlungsprozesse wider. Diesem Zusammenhang wird das Graduiertenkolleg „Gewohnter Wandel. Gesellschaftliche Transformation und räumliche Materialisierung des Wohnens“ der Goethe-Universität Frankfurt und der Bauhaus-Universität Weimar ab Oktober 2024 wissenschaftlich auf den Grund gehen.



Die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) fördert das Projekt mit mehr als 7 Millionen Euro, der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. ist einer von mehreren außeruniversitären Kooperationspartnern. Ab Herbst werden Promovierende und Postdoktoranden an den Standorten Weimar und Frankfurt interdisziplinär zur aktuellen Lage der Wohnungsversorgung forschen. Über eine Förderdauer von neun Jahren können so bis zu 36 Promotionen zu interdisziplinären Wohnungsfragen entstehen.

Durch die Einbindung eines Konsortiums verschiedener Fachleute und Disziplinen werden aktuelle Trends der Wohnungstransformation betrachtet. So kommen planungs- und ingenieurwissenschaftliche bzw. entwurfsbezogene Perspektiven aus Weimar mit vornehmlich gesellschafts- und geisteswissenschaftlichen Perspektiven aus Frankfurt zusammen, um das Spannungsverhältnis zwischen gesellschaftlicher Transformation und gebauter Wohnumwelt zu analysieren.

Schnittstelle Forschung und (kommunale) Praxis

Gegenwärtig zeigt sich im Angesicht von Klimawandel, Digitalisierung, Wohnungsnot und Energiekrise so deutlich wie selten zuvor die Komplexität der gesellschaftlichen Anforderungen an das Wohnen – ebenso wie die Herausforderungen seiner Transformation. Das Kolleg nimmt

Veränderungen durch soziale Auseinandersetzungen, ökologische Ansprüche und technologische Innovationen in der Wohnumwelt in den Blick. Dafür werden neue Verbindungen etabliert, bestehende Netzwerke ausgebaut und eine enge Schnittstelle zwischen Forschung und Praxis geschaffen. Insbesondere wird durch den Aufbau eines transdisziplinären Wohnlabors am Institut für Sozialforschung der Goethe-Universität Frankfurt langfristig der sozialräumliche Wandel von Wohnen über zivilgesellschaftliche Interventionen sowie politische, ökonomische oder bauliche Experimente erforscht und dabei Akteure aus der Praxis partizipativ eingebunden.



Abb. 1: Entlang von vier Trends benennt das Projekt „Gewohnter Wandel“ teilweise widersprüchliche Transformationen des Wohnens. Über drei Forschungslinien will es die einzelnen Projektvorhaben miteinander verbinden und Anknüpfungspunkte für gesellschaftlichen Dialog und praxisbasierte Perspektiven herstellen [© DFG-Graduiertenkolleg „Gewohnter Wandel“, GRK 2892/1 (URL: <https://www.uni-weimar.de/en/architecture-and-urbanism/institutes/ifeu/research/grako-gewohnter-wandel/>).

Durch öffentlichen Austausch und gesellschaftliche Interaktion werden gemeinsame Dialogräume und -foren geschaffen: Welche Herausforderungen, Probleme, Widersprüche und Konflikte ergeben sich daraus für das Wohnen? Wie beeinflusst die gebaute Wohnumwelt wiederum zukünftige gesellschaftliche Entwicklungen bzw. wie sollte sie diese prägen?

Die zentralen und großen Herausforderungen heutiger Stadtentwicklung, mehr sozial gerechten Wohnraum zu schaffen und der ökologischen Krise zu begegnen, thematisiert das Graduiertenkolleg gezielt durch die Zusammenarbeit mit kommunalen wie bundesweiten Kooperationspartnern aus Wohnungsversorgung, Stadtentwicklung und Baukultur. Durch den Austausch u. a. mit dem vhw entstehen Zugänge zu neuen Forschungspartnerschaften, gemeinsamen Publikationen und weiteren Kooperationsmöglichkeiten. Damit sollen wichtige Themen im Kontext von Wohnen und Stadtentwicklung diskutiert und vorangebracht werden. Weitere Kooperationspartner sind das Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt (IWU), die Frankfurt University of Applied Sciences (UAS), die Klassik-Stiftung Weimar sowie die Stiftung Baukultur Thüringen.

Von den vielseitigen Erkenntnissen, die im Rahmen des Graduiertenkollegs entstehen werden, können sowohl die interdisziplinäre Wohnungsforschung als auch Akteure der wohnungspolitischen, wohnungswirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Praxis in Hinblick auf Fragen der nachhaltigen, gemeinwohlorientierten und sozialen Wohnungsentwicklung profitieren.



Dr. Kathrin Meißner

Dr. des. phil., Historische Urbanistik, M.A. Geschichte/Humangeographie, Wissenschaftliche Koordinatorin Graduiertenkolleg „Gewohnter Wandel“, Bauhaus-Universität Weimar

Weitere Informationen:

Prof. Dr. Barbara Schöning

Professur für Stadtplanung an der Bauhaus-Universität Weimar

Prof. Dr. Sebastian Schipper

Professur für Geographische Stadt- und Wohnforschung an der Goethe-Universität Frankfurt am Main

<https://www.uni-weimar.de/de/architektur-und-urbanistik/institute/ifeu/forschung/gewohnter-wandel/>

E-mail: gewohnter.wandel@archit.uni-weimar.de

Ordentliche Mitgliederversammlung des vhw-Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. 2024

Der Verbandsrat hat die ordentliche Mitgliederversammlung des vhw e. V. auf Donnerstag, den 17. Oktober 2024, 10:30 Uhr festgelegt.

Ort: „Tagungswerk“, Lindenstraße 85, 10969 Berlin

TAGESORDNUNG:

1. Bericht des Vorstands
2. Bericht des Verbandsrats
3. Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses
4. Feststellung des vom Vorstand und vom Verbandsrat aufgestellten Jahresabschlusses 2023
5. Entlastung des Verbandsrats für das Geschäftsjahr 2023
6. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023
7. Bericht des Vorstands über den Arbeits- und Wirtschaftsplan 2024/Zwischenbilanz zum Jahr 2024
8. Wahl des Verbandsrats gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung
9. Wahl des Rechnungsprüfungsausschusses gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 4 der Satzung
10. Anträge an die Mitgliederversammlung
11. Verschiedenes

Der Tätigkeitsbericht 2. Halbjahr 2023/1. Halbjahr 2024 liegt wie gewohnt zur Mitgliederversammlung vor.

Dr. Peter Kurz, Verbandsratsvorsitzender

Prof. Dr. Jürgen Aring, Vorstand

Zur Wahrnehmung des Stimmrechts auf der Mitgliederversammlung wird auf § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung verwiesen. Anträge an die Mitgliederversammlung müssen gemäß § 8 Abs. 2 der Satzung mindestens vier Wochen vor dem Tag der Mitgliederversammlung, am **19. September 2024**, beim Verbandsrat (vhw-Bundesgeschäftsstelle, Fritschestraße 27-28, 10585 Berlin) eingegangen sein.



Stephan Reiß-Schmidt

Deregulierung oder transformative Wohnungspolitik?

Statt Beschleunigung brauchen wir einen Pfadwechsel

Der als „Bau-Turbo“ angekündigte § 246e des Baugesetzbuchs verspricht eine beschleunigte Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben durch weitreichende Abweichungsmöglichkeiten von planungsrechtlichen Bindungen. Beschleunigung ist allerdings kein Wert an sich. Eine unterkomplexe Wohnungspolitik birgt das Risiko, statt mehr bezahlbare Mietwohnungen vor allem unerwünschte soziale und ökologische Nebenwirkungen auszulösen. Unabhängig davon, ob der weitgehend kontraproduktive Paragraph tatsächlich Gesetz wird, besteht die Chance, diese Provokation in fachliche und zivilgesellschaftliche Energie für einen zukunftsfähigen Pfad sozial- und klimagerechter Wohnraumversorgung zu transformieren.

Wohnungspolitik als Baulandgeschenk

Weniger als die Hälfte der Ende 2023 genehmigten, aber nicht fertiggestellten 826.800 Wohnungen (Bauüberhang)¹ waren im Bau. Es fehlt also nicht an sofort umsetzbarem Baurecht. Wesentliche Engpassfaktoren scheinen eher die Verdopplung der Hypothekenzinsen, stark gestiegene Baupreise oder fehlende nachbarliche Akzeptanz von Bauvorhaben zu sein. Plakative Leistungsversprechen und einfache Lösungen nach dem Modell „Doppel-Wumms“ sind für die Politik offenbar verführerisch, auch wenn damit der differenzierten Komplexität sozialer, ökologischer, ökonomischer und räumlicher Wechselwirkungen des Wohnungsmarkts nicht beizukommen ist.

Im Herbst 2023 wurde beim Wohnungsgipfel im Bundeskanzleramt angekündigt, „in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle [zu] vereinfachen und [zu] beschleunigen“ (BMWSB 2023a). Kurze Zeit später legte das Bauministerium den Entwurf eines § 246e Baugesetzbuch (BauGB) vor und startete eine eng terminierte Verbändebeeteiligung. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann demnach befristet bis Ende 2026 „mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

1. der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Ge-

bäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder

3. der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.“

Diese umfassenden Abweichungen sollen sogar im Außenbereich möglich sein, wenn Vorhaben „im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilen sind“ (BMWSB 2023b).

Das klingt wie der neoliberale Traum von grenzenloser Baufreiheit: Per Gesetz werden so auch bislang unbebaubare Grundstücke im Innenbereich und in Teilen des Außenbereichs zu potenziellem Bauland, Baugrundstücke erhalten die Möglichkeit höherer Ausnutzung. Gigantische Bodenwertsteigerungen werden ohne jede Bauverpflichtung und Gemeinwohlbindung privatisiert: eine Einladung zur Bodenspekulation? Die Abschöpfung dieser leistungslosen Bodenwertgewinne sieht der Gesetzentwurf jedenfalls nicht vor.

Risiken und Nebenwirkungen

So, wie er konstruiert ist, droht der Bauturbo bisherige Fehlentwicklungen weiter zu verstärken. Dazu zählen etwa die immer noch weiter abschmelzende Zahl sozial gebundener Wohnungen, die wenig bedarfsgerechte regionale Verteilung des Neubaus (vgl. Henger/Voigtländer 2021) sowie der angesichts des Mangels an bezahlbaren Mietwohnungen zu hohe Anteil von rund 57 Prozent Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen an den 2023 fertiggestellten 294.400 Wohneinheiten. Weniger als 11 Prozent davon wurden ressourcenschonend durch Um- oder Ausbau von Bestandsgebäuden geschaffen.

Abweichungen nach § 246e BauGB sollen zwar auch für Erweiterung, Änderung oder Erneuerung bzw. die Nutzungs-

¹ Die zitierten statistischen Daten zum Wohnungsbau stammen – soweit nicht anders angegeben – vom Onlineportal Destatis des Statistischen Bundesamts und sind im Quellenverzeichnis nachgewiesen.



Abb. 1: Kompakter Wohnungsbau in Berlin (Fotos: Jost)

änderung von Bestandsgebäuden gelten, wenn dadurch neue Wohnungen geschaffen werden. Die dafür ggf. erforderlichen planungsrechtlichen Befreiungen von Art und Maß der Nutzung ermöglichen allerdings auch heute schon § 31 (3) und § 34 (3a) BauGB. Hemmend wirken eher die Bauordnungen der Länder, die (abgesehen von einem Reformansatz in Niedersachsen) bei einem Umbau die kostspielige Ertüchtigung vorhandener Bauteile auf Neubausstandard fordern (vgl. A4F 2021).

Keineswegs gesichert ist zudem, dass ein auf der Grundlage von § 246e BauGB genehmigtes Vorhaben überhaupt realisiert wird, weil die Baugenehmigung nicht mit einer Bauverpflichtung verbunden ist. Das verführt unter bestimmten Marktbedingungen eher zum Weiterverkauf des Grundstücks unter Mitnahme des Bodenwertzuwachses. Die Entscheidung, ob geförderte bzw. preisgedämpfte Mietwohnungen oder teure Eigentumswohnungen errichtet werden, bleibt allein dem Vorhabenträger überlassen; die Vereinbarung einer Förderquote in einem städtebaulichen Vertrag ist nicht vorgesehen.

Dem zweifelhaften Nutzen für das Ziel „schneller mehr bezahlbare Wohnungen“ steht eine Reihe gravierender Nebenwirkungen gegenüber:

- Eine demokratische Planungs-, Beteiligungs- und Baukultur wird ausgehebelt. Anstelle der für den sozialen Zusammenhalt in unseren Städten wesentlichen öffentlichen Erörterung städtebaulicher Planungen und Projekte und der Abwägung von Zielkonflikten durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung des Gemeinwohls können unter dem Vorwand der Beschleunigung von gewinnorientierten Marktakteuren vollendete Tatsachen

geschaffen werden. Die mit einer Genehmigungsfiktion bewehrte Zweimonatsfrist für die Zustimmung der Kommune ermöglicht nicht einmal eine seriöse informelle Öffentlichkeitsbeteiligung, wie sie die Begründung zum Gesetzentwurf empfiehlt.

- Die Entkoppelung einzelner Vorhaben von der gesamtstädtischen vorbereitenden und von der quartiersbezogenen verbindlichen Bauleitplanung verhindert eine integrierte Planung unter Berücksichtigung der Summenwirkung – und damit die unerlässliche planerische Vorsorge z. B. für die soziale Infrastruktur oder die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Die Abweichung von Flächennutzungs-, Landschafts- und Bebauungsplänen erleichtert den Zugriff auf Grün- und Landwirtschaftsflächen und begünstigt die Außenentwicklung. Der Verlust von Vegetation, Biodiversität, CO₂- und Wasserspeicherung durch eine ungesteuerte weitere Bodenversiegelung gefährdet Optionen für natürlichen Klimaschutz und Klimaanpassung. Die in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie ursprünglich für 2020 und nun für 2030 anvisierte Reduzierung der heute 52 ha betragenden täglichen Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 30 ha rückt damit in unbestimmte Ferne.

Der im Gesetzentwurf vorgesehene Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde ist keine wirksame Schranke gegen Fehlentwicklungen. Eine Verweigerung der Zustimmung muss rechtssicher begründet werden, etwa mit einer Beeinträchtigung der kommunalen Planungshoheit oder anderer kommunaler Aufgaben, und im Konfliktfall haben die Verwaltungsgerichte das letzte Wort.



Beschleunigt aus der Wohnungskrise?

Eine nachhaltige Wohnungspolitik muss den beteiligten Akteuren über einen längeren Zeitraum verlässliche Rahmenbedingungen bieten. Planung, Genehmigung und Bau benötigen Jahre, Wohnungen sind langlebig und erfordern hohe Investitionen, Kapazitäten der Bauwirtschaft lassen sich nicht kurzfristig hochfahren. Martin Kronauer und Walter Siebel haben jüngst die aktuelle Wohnungsfrage so beschrieben: „Es ist Not in einer Gesellschaft, die mit Fug und Recht auch hinsichtlich der Wohnraumversorgung als Überflussgesellschaft beschrieben werden könnte. [...] Wohnungsnot heute ist kein Knappheits-, sondern ein Verteilungsproblem und als solches ein kontinuierliches Phänomen marktförmig organisierter Wohnungsverorgung. [...] Neu ist ferner die Tatsache, dass die Wohnungspolitik selber – besser: der Rückzug der Wohnungspolitik und die Kommodifizierung der Wohnungsverorgung – zu den wesentlichen Gründen für die Wohnungsnot gezählt werden muss“ (Kronauer/Siebel 2022, S. 178).

Von 2010 bis 2022 stieg die Zahl der Haushalte von 39,7 Mio. um 3,3 Prozent auf 41 Mio., die Zahl der Wohnungen dagegen mit 7,2 Prozent fast doppelt so stark von 40,5 auf 43,4 Mio. Die Gesamtwohnfläche nahm sogar von 2011 bis 2022 von 3,7 Mrd. auf 4 Mrd. m², d. h. um 8 Prozent, zu (UBA 2023). Eine marktorientierte Strategie nach der Formel „Bauen, Bauen, Bauen – und zwar subito!“ kann zum Ausgleich von Marktversagen bei der Verteilung wenig beitragen. Die Gleichzeitigkeit von Überbelegung und hohen Mietbelastungsquoten bei Haushalten mit geringem Einkommen und einer Überversorgung einkommensstarker Haushalte mit opulenten Wohnflächen, Zweit- und Ferienwohnungen ist signifikant. Bei Haushalten in Gebäuden mit Wohnungen (ohne Wohnheime) beträgt 2022 die durchschnittliche Wohnfläche je Person 55,4 m². Personen in Mieterhaushalten mit vier und mehr Personen und einem Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.000 Euro stehen nur rund 20 m² Verfügung. Von Überbelegung betroffen sind vor allem Alleinerziehende und Erwachsene mit ausländischem Pass (28 Prozent), armutsgefährdete Personen (24 Prozent) und Stadtbewohner (16 Prozent). Die durchschnittliche Mietbelastung (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) von Haushalten mit einem Einkommen von weniger als 1.500 Euro lag 2022 je nach Haushaltsgröße zwischen 44,2 und 57,9 Prozent, bei Haushalten mit einem Einkommen über 4.000 Euro dagegen nur zwischen 15,5 und 16,7 Prozent.

Den höchsten Wohnflächenkonsum verzeichnen Einpersonenhaushalte im Eigentum mit je nach Einkommen und Alter 97,5 bis 126,6 m² Wohnfläche. Im „unsichtbaren Wohnraum“ (Fuhrhop 2023) vieler Einfamilienhäuser liegt eine der größten Ressourcen für mehr Wohnberechtigung (vgl. HFT/Wüstenrot Stiftung 2024; Grüne Liga 2024). 2021 standen in Deutschland 1,7 Mio. Wohnungen leer, überwiegend außerhalb der Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt (Empirica 2023). Auch dort vermuten Beobachter einen nicht

unerheblichen verdeckten Leerstand, etwa unverkäufliche oder nur zur Kapitalanlage erworbene Eigentumswohnungen und (vorgeblich) zur Sanierung oder zum Abriss „entmietete“ Wohnungen. In Düsseldorf und Frankfurt stehen rund 10 Prozent aller Büroflächen leer, allein in den Top-Märkten beträgt der Büroleerstand ca. 6,5 Mio. m² (BNP Paribas Real Estate 2024). Schon 2019 wurde ein Potenzial von 2,3 bis 2,7 Mio. Wohnungen durch Aufstockung, Umbau, Nachverdichtung und Umnutzung von Büro- und Geschäftshäusern, Parkhäusern und ebenerdigen Parkplätzen sowie Einzelhandelsimmobilien in urbanen Lagen ermittelt (Pestel Institut/Tichelmann 2019). Weitergehende Zukunftspotenziale und Strategien zu ihrer Aktivierung hat das Forschungsprojekt „Obsolete Stadt“ (Rettich 2023) entdeckt.



Abb. 2: Anpassungen in Sicht?

Zeit zum Pfadwechsel

Nicht „weiter so“, sondern ein Pfadwechsel von der Entfesselung des Immobilienmarkts zur Daseinsvorsorge, von der Wohnflächenexpansion zur Suffizienz und von der extensiven Mengenproduktion zum ressourcensparenden Bestandsmanagement steht auf der Tagesordnung: „Es ist eine gestaltende Wohnraumpolitik erforderlich, die ökologische Leitplanken akzeptiert und aktiv versucht, gesellschaftliche Verhältnisse zu verändern. [...] Wie können wir die zukünftigen Wohnbedarfe so befriedigen, dass die dazu notwendige Ausweitung der Wohnbauflächen auf ein Minimum reduziert und in wenigen Jahren in eine Flächenkreislaufwirtschaft überführt werden kann?“ (Miosga 2023, S. 19).

Sechs Orientierungspunkte kennzeichnen diesen Pfadwechsel:

■ Recht auf Wohnen!

Bestehende bezahlbare Mietwohnungen schützen und einen dauerhaft gesicherten Anteil sozial gebundener Mietwohnungen (wieder) aufbauen.

■ Wie wenig ist genug?

Wohnraum- und Siedlungsflächenbedarf kritisch hinterfragen, Flächenkreislaufwirtschaft.



■ (Un)sichtbare Potenziale?

Leerstand und Unternutzung umfassend ermitteln und aktivieren.

■ Abrissmoratorium!

Bestandsgebäude nicht ohne kritische Prüfung ihrer Nutzungs- und Umbaupotenziale und ohne CO₂-Bilanz (graue Energie) preisgeben.

■ Re-Regulieren!

Ressourcen und Hemmnisse gezielt und mit integrierten Strategien adressieren.

■ Zielhierarchie beachten!

Wohnungsbestand sichern und ertüchtigen, vorhandenen Wohnraum gerechter verteilen, Leerstand aktivieren, Bestand um- und ausbauen, im bestehenden Siedlungsbe- reich flächensparsam und kreislauffähig neu bauen.

Voraussetzung für eine sozial- und klimagerechte Wohnungs- versorgung ist ein integrierter Politikansatz, der vor allem Bodenrecht, Klima- und Umweltrecht, Baurecht, Steuer- recht, Mietrecht und Wohnungsbauförderung umfasst. Wohn- raum als soziale Infrastruktur setzt voraus, dass möglichst viel wohnungsrelevanter Boden dauerhaft dem Markt entzo- gen wird. Dazu dienen vor allem ein erweitertes und stärker preislimitiertes kommunales Vorkaufsrecht (auch für länger leer stehende Immobilien), eine Abschöpfung leistungsloser Bodenwertgewinne, die Trennung von Boden- und Gebäude- eigentum, revolvingierende Bodenfonds sowie Community Land Trusts als zivilgesellschaftliche Selbstverwaltung des Bodens (vgl. Bündnis Bodenwende 2021; Stadtbodenstiftung 2024). Un- erlässlich ist schließlich die schon längst überfällige Wieder- belebung einer echten „Neuen Wohngemeinnützigkeit“ (NWG), die über die aktuell angekündigten Steuererleichterungen für sozial orientierte Unternehmen mit Wohnungsbeständen hi- naus auch Investitionszulagen für die Neuschaffung bezahlba- rer Wohnungen umfassen muss (vgl. BMWSB 2024; DMB 2024).



Stephan Reiß-Schmidt

Dipl.-Ing., Stadtdirektor a. D., Ko-Vorsitzender des Ausschusses Bodenpolitik der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, bis 2017 Leiter der Stadtentwicklungsplanung bei der Landeshauptstadt München

Quellen:

A4F – Architects for Future (2021): Umbauordnung für Deutschland, damit Bauen klimaneutral werden kann. <https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/umbauordnung-fur-deutschland-damit-bauen-klimaneutral-werden-kann>.

BNP Paribas Real Estate (2024): Büromarkt Deutschland. At a Glance Q1 2024. <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueroemarkt/deutschland-at-a-glance>.

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023a): Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft.

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html>.

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023b): Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch. Formulierungshilfe.

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/Webs/BMWSB/DE/E-Gesetz-befristete-Sonderregelung-wohnungsbau.html>.

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Die Neue Wohngemeinnützigkeit. <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/NWG-artikel.html>.

Bündnis Bodenwende (2021): Bodenpolitische Wahlprüfsteine und Forderungen. <https://dasl.de/ausschuss-bodenpolitik/>.

Destatis – Statistisches Bundesamt: verwendete Internetseiten (letzter Abruf 10.06.2024).

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/05/PD24_203_31121.html.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Tabel- len/baufertigstellungen.html>.

<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/31121-0001>.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/ Haushalte-Familien/Tabellen/1-3-privathaushalte-neuer-zeitvergleich.html>.

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_297_31231.html.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/ tabelle-wo6-mieten-haushaltsnettoeinkommen.html>.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/ tabelle-wo4-wohnflaeche.html>.

<https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/ Soziales-Lebensbedingungen/Ueberbelegung.html>.

DMB – Deutscher Mieterbund (2024): Bundeskabinett beschließt Wohngemein- nützigkeit. Verpasste Chance für mehr bezahlbaren Wohnraum. Pressemeldung vom 05.06.2024.

<https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/bundeskabinett-beschliesst- wohngemeinnuetzigkeit/>.

Empirica/Grade, J. (2023): Wohnungsleerstände zwischen Stadt und Land.

https://www.empirica-regio.de/blog/230731_leerstand_wohnungsmarkt.

Fuhrhop, D. (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit. Bielefeld. <https://www.transcript-verlag.de/media/pdf/77/c7/39/oa9783839469002.pdf>.

Grüne Liga (2024): Ungenutzter Wohnraum im Einfamilienhaus. Tagungs- dokumentation. <https://grueneliga.de/index.php/de/themen-projekte/woh- nen/1424-dokumentation-wohnraum-tagung>.

Henger, R./Voigtländer, M. (2021): IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten. Institut der deutschen Wirt- schaft Köln. <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtlaen- der-weiterhin-hohe-wohnungsbedarfe-vor-allem-in-den-grossstaedten.html>.

HFT – Hochschule für Technik Stuttgart/Wüstenrot Stiftung (2024): Leben vor der Stadt. Eine neue Zukunft für bestehende Einfamilienhäuser. <https://leben- vor-der-stadt.de/>.

Kronauer, M./Siebel, W. (2022): Die neue Wohnungsfrage. In: WSI Mitteilungen, 75. Jg., 3/2022, S. 178.

Miosga, M. et al. (2023): Wohnraumversorgung und Flächensparen. Ansätze für eine Vereinbarkeit. In: Nachrichten der ARL 02-03/2023, S. 19.

Pestel Institut/Tichelmann, K. (2019): Deutschland-Studie 2019. Hannover/ Darmstadt. https://www.architektur.tu-darmstadt.de/fachbereich/aktuelles_ arch/architektur_news_details_94080.de.jsp.

Rettich, S. et al. (2023): Obsolete Stadt. Raumpotenziale für eine gemeinwohl- orientierte, klimagerechte und ko-produktive Stadtentwicklung in wachsen- den Großstädten. Universität Kassel. <https://obsolete-stadt.net/>.

Stadtbodenstiftung (2024): Ein Community Land Trust für Berlin. <https://www.stadtbodenstiftung.de/community-land-trust/>.

UBA – Umweltbundesamt (2023): Wohnungen und Wohnfläche 2011 bis 2022.

UBA – Umweltbundesamt (2023): https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/384/bilder/dateien/2_tab_wohnungen-wohnflae- che_2023-11-17.pdf.



Christian Gebhardt, Oliver Gewand

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Dreiklang von Ökologie, Ökonomie und sozialer Verantwortung

Nachhaltigkeit ist für die Wohnungswirtschaft ein wichtiges Ziel, wenn es um die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Finanzierung von Bauvorhaben und die Entwicklung von Quartieren geht. Dabei ist es der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft besonders wichtig, dass Ökologie, Ökonomie und Soziales stets zusammen gedacht werden.

Der Klimawandel stellt die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Entsprechend dem auch von Deutschland im Jahr 2015 unterzeichneten Übereinkommen von Paris gilt es, alle Anstrengungen zu unternehmen, die globale Erderwärmung auf „deutlich unter“ zwei Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen und die Treibhausgasemissionen deutlich zu reduzieren. An den CO₂-Emissionen in Deutschland sind die einzelnen Sektoren in unterschiedlichem Umfang beteiligt. Der Gebäudesektor ist aktuell für etwa 102 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente (2023) verantwortlich. 1990 waren es mit 210 Mio. Tonnen allerdings noch deutlich mehr. Um die nationalen Ziele für Deutschland zu erreichen, ist eine weitere Reduzierung der Gebäudemissionen bis zum Jahr 2030 auf rund 66 Millionen Tonnen notwendig. Im Jahr 2045 soll der Gebäudebestand schließlich Klimaneutralität erreichen.

Zweifellos sind die ökologischen Zielsetzungen wichtig, um den Klimawandel zu begegnen. Mindestens genauso wichtig ist es aber auch, Antworten auf die Frage zur Finanzierung der enormen Kosten zu geben, die mit der Transformation des Gebäudebestands verbunden sind. Darüber hinaus ist es für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft auch wichtig, die Menschen nicht zu überfordern und den

sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft nicht zu gefährden. Der Dreiklang aus Ökologie, Ökonomie und sozialer Verantwortung ist deshalb zu Recht eine wichtige Maxime für nachhaltiges Handeln.

Aus Sicht der Regulatorik werden die EU-Gebäuderichtlinie, die EU-Taxonomie-Verordnung und die Corporate-Social-Responsibility-(CSR)-Richtlinie erheblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit eines Wohnungsunternehmens haben. Im Zusammenhang mit den regulatorischen Anforderungen lassen sich vier Bausteine definieren, die das Ziel der Nachhaltigkeit verfolgen und an denen sich die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft orientieren können:

- Nachhaltigkeitsberichterstattung
- nachhaltige Finanzierung
- nachhaltiger Wohnungsbau
- Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Immobilienbewertung

Mit diesen vier Bausteinen arbeitet die Wohnungswirtschaft schrittweise daran, das Thema Nachhaltigkeit in der Branche zu etablieren und in allen Bereichen und Geschäftsfeldern der Unternehmen zu implementieren.

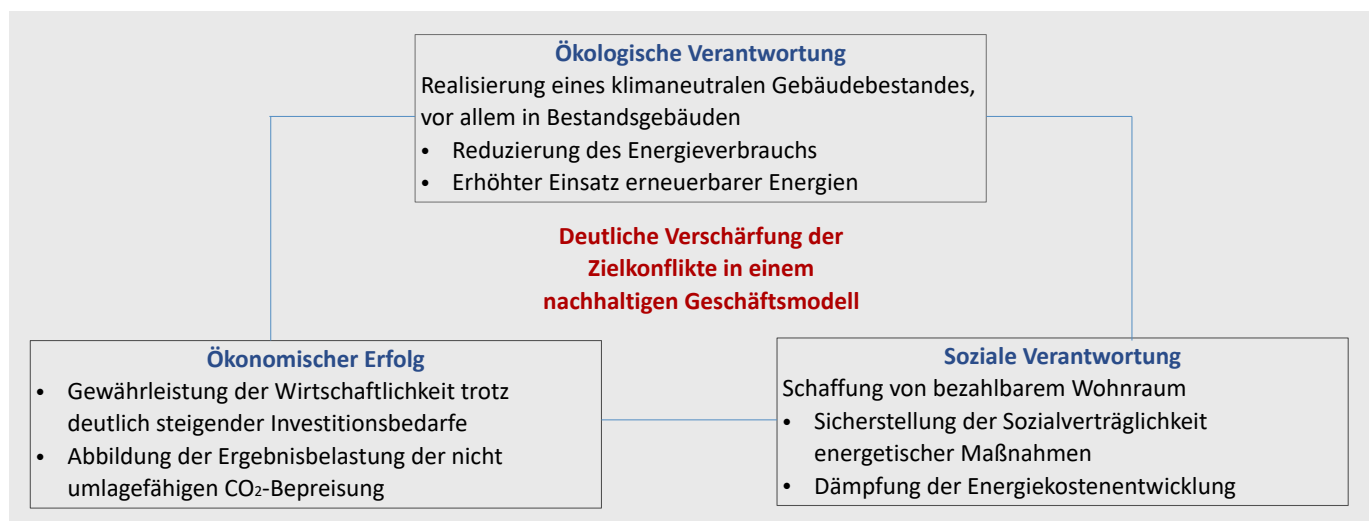


Abb. 1: Wohnungsunternehmen im Spannungsfeld zwischen ökologischer, ökonomischer und sozialer Verantwortung (Quelle: GdW in Anlehnung an Viva-west GmbH)

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Die im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) organisierte Wohnungswirtschaft richtet ihr strategisches Handeln seit Jahrzehnten im Sinne einer ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung aus (vgl. Abb. 1). Unternehmerische Entscheidungen bewegen sich deshalb schon immer im Spannungsfeld von sozialen, ökologischen und kulturellen Ansprüchen bei Bau und Bewirtschaftung von Wohnungen sowie der betriebswirtschaftlichen Rentabilität von Investitionen.

Um die Nachhaltigkeitsaktivitäten der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft wirkungsvoller zu kommunizieren, haben der GdW und die Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) bereits im Jahr 2014 gemeinsam mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Grundlage der Entsprechenserklärung sind die 20 Kriterien des DNK. Die Branchenergänzung besteht aus einer Erläuterung und weiterer spezifischer Kriterien. Sie dient der begleitenden Information und Orientierung. Die branchenspezifische Entsprechenserklärung zum DNK hat sich inzwischen am Markt weitestgehend etabliert und wird von vielen Wohnungsunternehmen angewendet.

Durch die EU-Taxonomie und die Novellierung der Corporate-Social-Responsibility-Richtlinie haben sich für Wohnungsunternehmen neue Anforderungen ergeben, auf die sich die Branche vorbereiten muss. Zwar betrifft die Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung neben kapitalmarktorientierten Unternehmen nur große Kapitalgesellschaften, allerdings wird erwartet, dass der Finanzsektor aufgrund der EU-Taxonomie auch Nachhaltigkeitsinformationen bei kleineren und mittleren Unternehmen abfragen wird. Während für große Unternehmen ab 2025 ein europäischer Nachhaltigkeitsstandard verpflichtend vorgeschrieben wird, besteht für kleine und mittelgroße Unternehmen bislang noch die Möglichkeit einer freiwilligen Anwendung.

Um die Lücke zwischen freiwilliger und verpflichtender Nachhaltigkeitsberichterstattung zu schließen, hat der GdW gemeinsam mit der AGW die branchenspezifische Ergänzung des DNK weiterentwickelt und im Jahr 2022 aktualisiert. Wohnungsunternehmen, vor allem auch kleine und mittelgroße, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, können die DNK-Kriterien direkt erläutern und somit – in sehr schlanker Form – über ihre Nachhaltigkeitsstrategie und -aktivitäten berichten.

European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

Die im Dezember 2022 verabschiedete Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verpflichtet bestimmte

Unternehmen, in den Lagebericht einen Nachhaltigkeitsbericht aufzunehmen. Die CSRD erweitert den Kreis der berichtspflichtigen Unternehmen, enthält u. a. Regelungen zum Inhalt der künftigen Nachhaltigkeitsberichterstattung, die durch die EU Sustainability Reporting Standards (ESRS) der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) konkretisiert werden, sowie zur Prüfung und Veröffentlichung der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Die CSRD muss 2024 in deutsches Recht übernommen werden. Direkt betroffen sind nach der CSRD alle großen Kapitalgesellschaften. Offen ist noch, wie kleine und mittelgroße kommunale Unternehmen, die aufgrund von landesrechtlichen Regelungen ihren Lagebericht wie große Kapitalgesellschaften aufstellen müssen, von der Nachhaltigkeitsberichterstattung befreit werden können. Der GdW hat bereits eine Initiative zur Änderung der länderspezifischen Regelungen in Bezug auf die Betroffenheit von kleinen und mittelgroßen kommunalen Wohnungsunternehmen von der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den ESRS mit dem Verband kommunaler Unternehmen (VKU) und dem Deutschen Städtetag angestoßen.

Aufgrund der Komplexität der Standards ist davon auszugehen, dass die Einrichtung der erforderlichen Prozesse für die erstmalige Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts der Unternehmen einen erheblichen Zeitaufwand und auch finanzielle Ressourcen erfordern werden. Zur besseren Handhabarmachung der Standards wird in den Verbänden der Wohnungswirtschaft intensiv an der Erarbeitung eines ESRS-Branchenstandards für Wohnungsunternehmen gearbeitet.

Unabhängig von der direkten Betroffenheit der Unternehmen wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung eine Ausstrahlungswirkung auf alle anderen Unternehmen haben. Einzelne Banken fragen bereits jetzt schon gezielt ESG-Informationen bei ihren Kunden ab, weil sie diese Daten für die Klassifizierung ihrer Darlehensportfolios nach der Taxonomieverordnung benötigen. Damit nimmt das Nachhaltigkeitsmanagement und seine Auswirkung auf die Finanzierung schon jetzt einen wichtigen Platz im Finanzierungsmanagement ein.

Nachhaltige Finanzierung

Während für die Aktivseite der Bilanz eines Wohnungsunternehmens hohe Anforderungen im Gebäudebereich beim Thema Nachhaltigkeit bestehen, gibt es für die Passivseite (mit Ausnahme der Förderdarlehen) bisher keine Vorgaben. Dies hat sich durch die Vorgaben der EU-Kommission im Zusammenhang mit der sogenannten EU-Taxonomie grundlegend geändert.

Die EU-Kommission schreibt dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung einer nachhaltigeren



Neuausrichtung der Kapitalflüsse	Einbettung in das Risikomanagement	Förderung von Transparenz Langfristigkeit
1. Klassifikationssystem/ Taxonomie 2. Standards und Label 3. Förderung von Investitionen 4. Anlage-/Finanzberatung 5. Benchmarks	6. Research und Ratings 7. Pflichten institutioneller Anleger (DisclosureVO) 8. prudenzielle Anforderungen	9. Offenlegung, Rechnungslegung 10. Corporate Governance

Abb. 2: EU-Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen (Quelle: GdW)

Wirtschaft zu. Aus diesem Grund wurde der EU-Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen, der einen Katalog von verschiedenen Maßnahmen vorsieht (vgl. Abb. 2), verabschiedet.

Eine Maßnahme davon ist die Etablierung eines Klassifikationssystems (Taxonomie) für nachhaltige Finanzierungen. Aus der EU-Taxonomie ergeben sich eine Reihe von Anforderungen, die in der GdW-Arbeitshilfe 86 „Grüne Finanzierung – EU-Taxonomie und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft“ aus unterschiedlichen Sichtweisen dargestellt werden. Im Kern geht es darum, die Aktivitäten von Unternehmen anhand von Nachhaltigkeitskriterien zu beurteilen und den Finanzmarktakteuren diesbezügliche Informationen zur Verfügung zu stellen. Gemeinsam mit dem Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V. (VÖB) und dem Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp) arbeitet der GdW derzeit an Kriterien für „Soziale Investitionen“, um die soziale Komponente noch sichtbarer zu machen.

Nachhaltiger Wohnungsbau

Der GdW hat bereits frühzeitig erkannt, dass nachhaltige Gebäude zukunftsweisend sind. Deshalb hat sich der GdW mit mehreren wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Bundesverbänden und weiteren Organisationen und Einrichtungen zusammengeschlossen, um eine Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden zu ermöglichen. Der Trägerverein „Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau“ bietet auf Basis einer Zertifizierungsordnung ein Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ (NaWoh), um auf freiwilliger Basis die Qualität und Nachhaltigkeit von neu errichteten Gebäuden zu dokumentieren und zu zertifizieren. Das erste Qualitätssiegel wurde bereits 2011 vergeben.

Das System eignet sich zur Anwendung als Leitfaden, als Planungshilfe und zur Unterstützung der Qualitätssicherung. Es kann die Transparenz über die große Vielzahl notwendiger Entscheidungen und deren Ergebnisse für einen Wohnungsneubau verbessern und die Qualitätssicherung unterstützen. Innerhalb der verschiedenen auf dem Markt befindlichen Nachhaltigkeitsbewertungssysteme für Wohngebäude spezialisiert sich dieses System insbesondere auf

die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen als Bestandshalter.

Das Besondere des NaWoh-Qualitätssiegels ist die gemeinsame Betrachtung von Gebäude und Wohnumfeld sowie die betriebswirtschaftliche Betrachtung aus Sicht der Bauherren.

Das System orientiert sich unmittelbar an den Bedürfnissen der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Das Qualitätssiegel hat seit 2022 eine zusätzliche Bedeutung bekommen, weil die KfW-Förderprogramme für energieeffizienten Neubau i. d. R. eine Zertifizierung erfordern. Um das System noch weiter in die Breite zu tragen, bietet der GdW inzwischen ergänzend zum NaWoh-Qualitätssiegel einen EU-Taxonomie-Check für Wohngebäude an. Dieser EU-Taxonomie-Check kann auch in der Finanzierungskommunikation mit Kreditgebern eingesetzt werden.

Darüber hinaus vergibt der GdW seit 1986 alle zwei Jahre den Deutschen Bauherrenpreis, der unter dem Motto „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ steht. Mit diesem Preis werden Bauherren gewürdigt, die nachhaltigen Wohnungsbau als Neubau, Umbau oder Bestandsmodernisierung schaffen oder weiterentwickeln. Das Besondere des Preises ist der ganzheitliche Ansatz bei der Bewertung der Projekte, die durch eine interdisziplinäre Jury, die sich aus Vertretern des GdW, des Bundes deutscher Architektinnen und Architekten und des Deutschen Städtetages zusammensetzt, erfolgt. Dabei werden neben dem Städtebau, der Architektur und der Wirtschaftlichkeit auch Fragen des Klimaschutzes, der Freiraumgestaltung, der Klimaanpassung und der soziale Anspruch bei der Bewertung der Projekte berücksichtigt. Mit diesem Preis werden gute Beispiele für nachhaltiges Bauen sichtbar gemacht und finden somit eine öffentliche Anerkennung und Verbreitung.

Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Immobilienbewertung

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten gewinnt vor dem Hintergrund weltweiter ESG-Vereinbarungen (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) auch in der Immobilienbewertung zunehmend an Bedeutung. Maßnahmen des nachhaltigen Bauens und Bewirtschaftens haben somit auch maßgebliche Auswirkungen auf den Immobilienwert. Schwierigkeiten bestehen bei der Immobilienbewertung aktuell noch in der Messbarkeit von Nachhaltigkeitsaspekten. Während es bei der ökologischen Komponente der Nachhaltigkeit bereits verschiedene Ansätze gibt, ist beispielsweise das Thema „Social Value“ bisher kaum betrachtet worden. Der GdW hat deshalb 2023 zusammen mit einer

Höhe der Miete	Quartiersqualität	Gemeinschaft	Wohnqualität		Sicherheit
Kaltmiete unterhalb des Marktdurchschnitts	Grünflächen	Generationen-gerechte Flächen	Fahrradstell-plätze	Nutzerfreundliche Mülltrennung	Einbruchshemmende Wohntüren
	(Kinder-) Betreuungs-angebote	Gemeinsame Veranstaltungen	Barrierefreier Zugang	Stellplätze Rollatoren	Außenbeleuchtung
	Schnellladesäulen		Barrierearme Grünflächen	Gestaltung Treppenhäuser	Einsehbare Hauseingänge
	Pflegestützpunkte		Stellplätze Kinderwagen	Ästhetisches Design	Zutritt nur Zugangsberechtigte
	Paketabholstation		Private Außenflächen		Briefkästen von außen zu beschicken, von innen zu leeren
					Smart-Living-Elemente

Abb. 3: Mögliche Kriterien zur Messung des Social Values (Quelle: eigene Übersicht in Anlehnung an PwC 2023, S. 10)

großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft anhand von verschiedenen Wertkategorien ein Scoring-Modell zur Messbarkeit von sozialen Faktoren entwickelt (vgl. Abb. 3).

Ziel war es, anhand dieser Faktoren den Wertbeitrag von sozialen bzw. gesellschaftlich relevanten Maßnahmen im Rahmen der Immobilienbewertung transparent zu machen und zu berücksichtigen. Aus Sicht der Immobilienbewertung ist es dabei besonders wichtig, dass der soziale Beitrag jeweils einer bestimmten Immobilie direkt zurechenbar sein muss. Im Ergebnis wurden fünf Bereiche abgegrenzt, denen die einzelnen Maßnahmen mit „sozialem Wert“ zugeordnet werden können. Dazu gehören die Wohn- und Quartiersqualität, die Themen Sicherheit und Gemeinschaft sowie die Miethöhe. Die genannten Dimensionen und Merkmale sind nicht abschließend, sondern als Diskussionsgrundlage zu verstehen. Die Umsetzung von sozialen Nachhaltigkeitsaspekten und deren Umsetzung steht vielerorts noch am Anfang. Deshalb ist die Weiterentwicklung der sozialen Kriterien enorm wichtig, denn aktuell stellen vor allem uneinheitliche Standards zur Messung des sozialen Mehrwerts von Wohnimmobilien ein Hemmnis dar, sich in diesem Bereich stärker zu engagieren.

Fazit

Das Thema Nachhaltigkeit ist in der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft bereits ein fester Bestandteil des geschäftlichen Handelns, wenngleich in Abhängigkeit von der Größe der Unternehmen und der Art der Gesellschaftsform (GmbH, AG, Genossenschaft usw.) noch unterschiedliche Ausprägungen in der Umsetzung bestehen. Es ist aber abzusehen, dass die Unternehmen die Nachhaltigkeitsberichterstattung durch die Vorgaben im Rahmen der CSR-Richtlinie und EU-Taxonomie nicht nur weiter ausweiten und professionalisieren, sondern auch die Finanzierung von Neubauten, Sanierungen und Modernisierungen künftig stärker an den Nachhaltigkeitskriterien ausrichten werden. Mit der Entwicklung des NaWoh-Qualitätssiegels hat sich

der GdW bereits frühzeitig für einen nachhaltigen Wohnungsneubau in Deutschland eingesetzt und auch die Diskussion um den sozialen Wert von Immobilien im Rahmen der Berücksichtigung von ESG-Aspekten in der Immobilienbewertung aktiv vorangetrieben.



WP Christian Gebhardt

Sustainability Auditor^{IDW}, Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin



Dr. Oliver Gewand

Immobilienökonom, Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Quellen:

GdW Arbeitshilfe 86 (2021): Grüne Finanzierung – EU-Taxonomie und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft, Berlin.

PwC (2023): Social Value in der Wohnungswirtschaft. Eine Untersuchung zu Kriterien sozialer Nachhaltigkeit bei Wohnimmobilien, Berlin.



Anja Bierwirth, Matthias Wanner, Lynn Verheyen

Soziale Innovationen im Bauen und Wohnen

Bauen und Wohnen stehen in Zeiten der Klima- und Ressourcenkrisen, sich verändernden Wohnbedürfnissen und Flächennutzungsansprüchen vor umfangreichen gesellschaftlichen wie ökologischen Herausforderungen. Diese komplexen Zusammenhänge werden nicht allein technisch zu lösen sein, auch soziale Innovationen müssen verstärkt in den Fokus gerückt werden. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung fördert darum seit Dezember 2022 für fünf Jahre das Pilotprojekt „Soziale Innovationen im Bauen, Wohnen und in der Stadtentwicklung“ (SInBa). Das transdisziplinäre Projektteam besteht aus dem Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie in der Projektleitung, inter 3 – Institut für Ressourcenmanagement als zweite wissenschaftliche Einrichtung und den Städten Mannheim (Fachbereich Demokratie und Strategie) sowie Wuppertal (Ressort Stadtentwicklung).

Das Projektteam definiert soziale Innovationen wie folgt:

„Der konzeptionelle Gegenstand sozialer Innovationen ist die intentionale Neukonfiguration bzw. Neukombination sozialer Praktiken, Denkweisen und (Organisations-)Strukturen. Sie zielt darauf ab, gesellschaftliche Probleme und Bedürfnisse innerhalb eines spezifischen Kontextes besser zu lösen bzw. zu befriedigen, als dies auf der Grundlage etablierter Praktiken möglich ist. Eine soziale Innovation ist als fortlaufender Prozess zu verstehen. Im Kontext des SInBa-Projekts sind dabei solche sozialen Innovationen interessant, die Potenziale in Hinblick auf die Förderung klimaneutralen/-gerechten Bauens und Wohnens im Wechselspiel mit Stadt- und Quartiersentwicklung aufzeigen. Dabei können verschiedene Akteure aus Zivilgesellschaft, Privatwirtschaft, Forschung, Verwaltung und Politik als Initiatoren und/oder Träger von sozialen Innovationen in Erscheinung treten. Die Akteure besitzen unterschiedliche Kompetenzen und Ressourcen, sowohl in Bezug auf die Initiation als auch auf die Trägerschaft“ (Quelle: <https://sinba-projekt.de/soziale-innovationen/>).

Thematische Handlungsfelder

Hintergrund des Projekts ist die Frage, inwiefern soziale Innovationen zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands sowie einer klimaangepassten und sozial gerechten Gebäude-, Quartiers- und Stadtentwicklung beitragen können. Neben der Definition, was wir unter sozialen Innovationen verstehen, haben wir mögliche thematische Handlungsfelder abgestimmt, uns einen Überblick über bereits bestehende soziale Innovationen in den Projektstädten und anderswo einerseits verschafft sowie über die entsprechenden relevanten Akteure andererseits, die in diesen Bereichen bereits tätig sind oder es werden können. Als relevante Handlungsfelder wurden definiert:

- bezahlbares Wohnen
- Vielfalt von Wohnangeboten
- Verhalten der Nutzenden

- zirkuläres Bauen und Sanieren
- energetische Gebäudesanierung
- (erneuerbare) Energieversorgungsstrukturen
- maßvoller Neubau
- Stärkung des sozialen Miteinanders
- (städtebaulich) attraktives Wohnumfeld

Einige Beispiele sozialer Innovationen, die es in den ausgewählten Handlungsfeldern gibt, sind:

Energetische Gebäudesanierung: Erhöhung der Sanierungsrate und -tiefe

- One-Stop-Shops, die Eigentümerinnen und Eigentümern Beratung und Begleitung durch den gesamten Sanierungsprozess aus einer Hand anbieten.
- Open-Home-Events, in denen Menschen, die ihre Häuser saniert haben, anderen die Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch geben.

(Erneuerbare) Energieversorgungsstrukturen

- Balkonkraftwerke, die es Mietenden ermöglicht, selbst zu Stromerzeugern zu werden und sich somit aktiv an der Energiewende zu beteiligen.
- Solardachvermietung, bei der Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Dachflächen an Investoren vermieten und dabei Potenzialflächen erschlossen werden, ohne selbst investieren und ein finanzielles Risiko tragen zu müssen.
- (Bürger)Energiegenossenschaften, die mit einem hohen Grad der Mitbestimmung dezentrale Energielösungen vor Ort umsetzen.

Maßvoller Neubau

- Gästewohnungen, die gemeinschaftlich eingerichtet und genutzt werden können, um den eigenen Wohnraumbedarf zu reduzieren.
- Gemeinwohlorientierte Konzeptvergaben, nach denen städtische Grundstücke nicht nach dem Höchstpreis vergeben werden, sondern nach Qualitätskriterien.

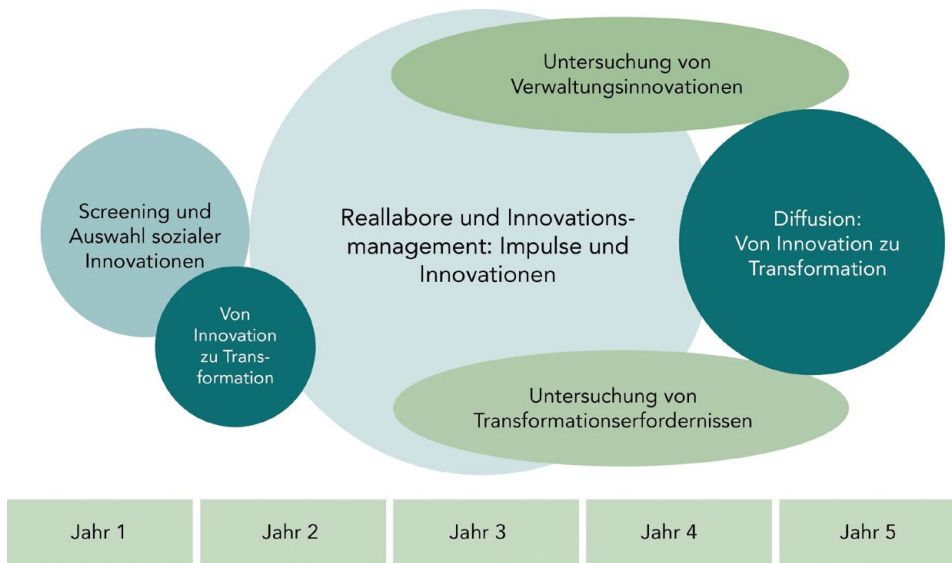


Abb. 1: Projektaufbau

- Wohnraumagentur Göttingen
- Projekt „Jung kauft alt“ – Vermittlung von leer stehenden Häusern an junge Familien

Vielfalt von Wohnangeboten

- Innovative Wohnkonzepte wie Cluster- oder Vario-Wohnen
- Wohnen für Hilfe – bietet nicht genutzten Wohnraum gegen Unterstützung (oder sonstige Unterstützungsleistungen) vergünstigt an
- Miethäusersyndikat – ist ein selbstverwalteter nicht-kommerziell organisierter Zusammenschluss von Immobilieneigentümern, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

Akteursvielfalt

Allein bei diesen wenigen Beispielen zeigt sich die Vielfalt von Akteuren: kommunale Verwaltungen und Wohnungsunternehmen, privatwirtschaftliche Unternehmen in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Genossenschaften und lokale Initiativen, Verbände, verschiedenste Eigentümer und Bewohner. Soziale Innovationen entstehen dann, wenn beispielsweise

- ein Unternehmen seine Unternehmensstrategie überdenkt und neu ausrichtet, also etwa ein Wohnungsunternehmen ein Wohnraummanagement einführt, um unterbelegte Wohnungen besser zu nutzen oder Haushalten in zu kleinen Wohnungen Entlastung bieten zu können
- eine Stadt eine Brachfläche nicht zum höchsten Preis veräußert, sondern sie im Rahmen einer Konzeptvergabe einer Initiative überlässt, die dort ein gemeinwohlorientiertes und klimagerechtes Wohnprojekt umsetzen möchte

- sich ein Netzwerk bildet, das Projekte zu Gebäudesanierung und Nutzung erneuerbarer Energien in Nachbarschaften forciert und initiiert. Die Beispiele zeigen, dass soziale Innovationen nach der oben genannten Definition oft keine singulären Innovationen sind, sondern erst in Kombination mit anderen – quasi als Innovationsfamilie – wirksam werden. Um das an einem der obigen Beispiele deutlich zu machen, sei hier das Vorgehen eines kommunalen Wohnungsunternehmens (verkürzt) dargestellt¹:

Ein Wohnungsunternehmen überdenkt seine Unternehmensstrategie und richtet sie nach dem Prinzip „von der Wohnraumversorgung zum Wohnraummanagement“ neu aus. Ziel ist es, unterbelegte Wohnungen besser zu nutzen und Haushalten in zu kleinen Wohnungen Entlastung bieten zu können (= unternehmensinterne soziale Innovation im Bereich „anders denken“). Im Rahmen einer anstehenden Sanierung führt das Unternehmen erstmalig eine Befragung unter den Mietern durch, um Anpassungsbedarfe der Wohnsituation zu identifizieren (= unternehmensinterne soziale Innovation im Bereich „andere Praktik“). Die Ergebnisse zeigen, dass es einen größeren Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten gibt, weil einige ältere Mieter in ihren zu groß gewordenen und nicht barrierefreien Wohnungen immer weniger zurechtkommen. Es gibt außerdem einige Haushalte, die zu wenig Platz in ihrer Wohnung haben, denen ein Arbeitszimmer oder eine Übernachtungsmöglichkeit für Gäste fehlen. Das Unternehmen nutzt die Sanierung deshalb, um einige Wohnungen im Erdgeschoss in kleinere, altengerechte Apartments aufzuteilen und zwei weitere zu einer größeren Wohnung für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zusammenzulegen. Eine weitere Wohnung wird so umgebaut, dass ein Gästeapartment und ein Arbeitszimmer entstehen, die Bewohner bei Bedarf temporär anmieten können (= soziale Innovation der Bewohner im Bereich „andere Praktik“). Das Unternehmen richtet für das Wohnraummanagement eine Anlaufstelle ein, die bei dem Wunsch nach einem Wohnungswechsel oder Wohnungstausch passende Alternativen sucht und die temporäre Vermietung von Arbeitsplätzen und Gästezimmern organisiert (= soziale Innovation des Unternehmens im Bereich „anders organisieren“).

Hürden abbauen

Inwiefern kann ein solches Vorgehen nun einen Beitrag zu einem klimaneutralen Gebäudebestand leisten und damit eine sozial-ökologische Transformation unterstützen? In Hinblick auf die Sanierung von Gebäuden zur energetischen

¹ Die Beschreibung basiert auf den Erfahrungen des kommunalen Wohnungsunternehmens gewobau in Rüsselsheim.



Ertüchtigung sind es beispielsweise weniger die technischen Möglichkeiten, die fehlen, als vielmehr fehlendes Wissen über diese Möglichkeiten oder die Überforderung, aus der Vielzahl von Möglichkeiten die passenden zu wählen, die Finanzierung zu klären, Handwerksunternehmen zu finden und die Umsetzung zu begleiten. Soziale Innovationen, wie Beratungs- und Unterstützungsangebote eines One-Stop-Shops oder der Austausch mit Menschen, die eine Sanierung durchgeführt haben im Rahmen von Open-Home-Events, können helfen, diese Hürden abzubauen.

Die Entwicklung einer kommunalen Strategie zur optimierten Nutzung bestehender Gebäude durch soziale Innovationen, wie einer Wohnraumvermittlung im Rahmen von „Jung kauft alt“, „Wohnen für Hilfe“ oder die Einrichtung einer Wohnraumberatung, hilft, Neubau zu vermeiden. So werden Ressourcen und Flächen geschont, der Energieverbrauch und entsprechende Treibhausgasemissionen, die mit dem Neubau verbunden sind, werden vermieden. Bietet ein Wohnungsunternehmen eine interne Vermittlung zur Anpassung des Wohnraums in unterschiedlichen Lebensphasen an, können sie Menschen, die sich räumlich verkleinern möchten, eine Mietpreismitnahme anbieten, sodass die kleinere Wohnung auch die Mietkosten mindert. Gleichzeitig wird hierdurch der oft beklagte fehlende familienge-rechte Wohnraum frei.

Mit den Pilotstädten Mannheim und Wuppertal werden aktuell entsprechende soziale Innovationen identifiziert, die im weiteren Verlauf des Projekts erprobt werden. Hierfür werden in ausgewählten Handlungsfeldern für spezielle Untersuchungsfragen mittels sogenannter Konstellationsanalysen die konkreten Akteursbeziehungen, Abhängigkeiten, Hürden sowie Problem- und Potenzialkonstellationen erörtert. Daraus werden – in Zusammenarbeit mit Praxisakteuren vor Ort – Interventionspunkte für das Erproben und Aufskalieren sozialer Innovation benannt und in der Projektlaufzeit bis Ende 2027 in Mannheim und Wuppertal umgesetzt. Innerhalb des Forschungsprojekts werden entsprechende Effekte mittels verschiedener Kennzahlen erhoben und evaluiert, damit sowohl die Richtungssicherheit als auch die Effektivität verschiedener sozialer Innovationen aufgezeigt werden können.

Zwischenfazit

Das Projekt SInBa läuft noch rund dreieinhalb Jahre. Es ist also zu früh, ein Fazit zu ziehen, nicht aber für ein erstes Zwischenfazit der Eindrücke, die sich bisher ergeben haben:

- Die Vielfalt und Diversität sozialer Innovationen im Bauen und Wohnen macht es auf den ersten Blick nicht leicht, einzelne auszuwählen, die im weiteren Verlauf näher definiert, erprobt und begleitet werden sollen. Darum wurden in beiden Städten Begleitkreise mit relevanten

Akteuren aus Verwaltung, Unternehmen und Organisationen eingerichtet, die das Projektteam bei der fokussierten Auswahl und vor allem der Umsetzung der sozialen Innovationen unterstützen sollen.

- Soziale Innovationen kommen selten einzeln daher. Die Einrichtung eines One-Stop-Shops beispielsweise kann durch Netzwerkarbeit in der Beratungsszene oder im Handwerk, durch innovative Finanzierungsmodelle und Unterstützung vonseiten der Stadt seine Wirksamkeit erhöhen, so der aktuelle Stand der Diskussion. Um also eine soziale Innovation aus der Nische in die Breite zu bringen, lohnt ein Blick auf mögliche „Innovationsfamilien“, also einzelne soziale Innovationen, die sich gegenseitig befördern.
- Die transdisziplinäre Zusammenarbeit mit den Städten macht deutlich, dass unterschiedliche lokale Voraussetzungen unterschiedliche soziale Innovationen erfordern. So geht das Projektteam zwar methodisch und analytisch vergleichbar vor, es zeichnet sich jedoch ab, dass die sozialen Innovationen und deren Intervention unterschiedlich sein werden.

Wie es in den nächsten Jahren weitergeht – Erfahrungen und Ergebnisse können Interessierte auf der Projektwebsite verfolgen: <https://sinba-projekt.de>.



Anja Bierwirth

Leiterin des Forschungsbereichs „Stadt-wandel“ in der Abteilung „Energie-, Verkehrs- und Klimapolitik“ des Wuppertal Instituts für Klima, Umwelt, Energie



Matthias Wanner

Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie – seit 2018 in der Abteilung Nachhaltiges Produzieren und Konsumieren, im Forschungsbereich Innovationslabore



Lynn Verheyen

Wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Abteilung „Energie-, Verkehrs- und Klimapolitik“ im Forschungsbereich „Stadt-wandel“, am Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie

Duncan Barahona

Sozial-ökologische Transformation im Einfamilienhaus?

Das Einfamilienhaus (EFH) war und ist eine der bedeutendsten Wohnformen in der Bundesrepublik, doch scheint diese Bedeutung in jüngerer Zeit eine andere Form anzunehmen. Seit den Nachkriegsjahrzehnten etablierten Einfamilienhäuser sich – politisch gefördert – als wohnkultureller Mainstream. Ein Einfamilienhaus zu besitzen, zementiert auch heute noch für viele den Status gesellschaftlichen Erfolgs, verspricht individuelle Freiheit, Familienidyll und langfristige finanzielle Stabilität. Zugleich wird immer deutlicher: Viele dieser Versprechen sind immer schwerer einzulösen, und vor allem aufgrund aktueller Anforderungen an eine klimaverträgliche Gesellschaftsentwicklung besteht im EFH-Segment ein hoher Transformationsbedarf, der einer verstärkten politischen Aufmerksamkeit bedarf.

Das Einfamilienhaus als Wohnideal

Ein Blick auf die Zahlen zeigt: Das Eigenheim ist beliebt. Laut Mikrozensus 2022 leben rund 30 Prozent aller deutschen Haushalte im eigenen Einfamilienhaus.¹ Das Baufinanzierungsinstitut Interhyp gibt in seiner Wohnraumstudie 2021 an, dass 65 Prozent der Mieterinnen und Mieter in Deutschland lieber im EFH-Eigentum leben würden. In aktuelleren Umfragen desselben Instituts sinken diese Werte zwar (2023 wünschen sich nur noch 53 Prozent der Mietenden ein Eigenheim). Dieser Rückgang wird jedoch mit dem mehrdimensionalen Krisenmodus (Inflation, Zinserhöhung, Bau- und Energiekostensteigerung) der vergangenen zwei Jahre begründet (Interhyp 2021, 2023).² Das Kernargument bleibt demnach bestehen: Das EFH ist die in Deutschland begehrteste Wohnform, und ohne Bau- und Immobilienkrise würde sich dies nach wie vor in den Umfragen niederschlagen. Nun sind all diese Zahlen und Argumente mit Blick auf den Studienurheber sicher mit einiger Vorsicht zu genießen – ähnlich wie andere Umfragen der Bausparkassen oder anderer Institutionen, denen ein gewisses Eigeninteresse an einer hohen EFH-Nachfrage unterstellt werden darf. Und dennoch führt an der quantitativen Bedeutung des Segments kein Weg vorbei. 83 Prozent aller Wohngebäude, 60 Prozent der Bestandswohnfläche und etwas weniger als die Hälfte aller Wohnungen gehören zum Segment der Ein- oder Zweifamilienhäuser (EZFH) (Statistisches Bundesamt 2022; Statista 2023a; 2023b).

Die Beliebtheit dieser Wohnform nimmt in Deutschland ihren Anfang in der Nachkriegszeit. Zuvor wird das Eigenheim im Grünen zwar bereits als familienfreundliches Gegenmodell zur gesundheitsgefährdenden Wohnsituation indus-trieller Großstädte idealisiert (Stichwort Gartenstadt) oder als sozialpolitisches Instrument eingesetzt (Stichwort

Reichheimstätte) – massentauglich wird es jedoch erst durch die intensive Förderpolitik der Bundesrepublik ab den 1950er Jahren (Warda 2021; Höger 2022). Die (staatlichen) Motive für eine wohnungspolitische Priorisierung des Eigenheims werden durchaus unterschiedlich beschrieben und bewertet. Auf der einen Seite wird die Wohneigentumsbildung als eine wichtige Säule des Wiederaufbaus legitimiert und die Kleinfamilie zum leitkulturellen Nukleus einer „freiheitlich bürgerlichen“ Gesellschaft erklärt. Auf der anderen Seite wird kritisiert, dass das Eigenheim Individuen an die Ordnungsprinzipien von Staat und Marktwirtschaft binde: Weite Teile der Bevölkerung würden sowohl aufgrund konsumbezogener Wohlstandserfahrung als auch über ihre Kredittilgungspflichten abhängig(er) vom Status quo ihrer Lohnarbeit und somit weniger dazu neigen, gesellschaftliche Verhältnisse verändern oder gar umstürzen zu wollen (Kohl 2019; Degan 2023).

Gleich welcher dieser Erzählungen man nun Glauben schenken möchte – der „Aufstieg“ des EFH war (und ist) politisch gestützt und gesteuert. Begleitet von weiteren Umständen, wie dem allgemeinen konjunkturellen Aufschwung (inklusive Verbreitung des Bausparmodells) und entsprechender Nachfragefähigkeit, den Suburbanisierungsmöglichkeiten durch die Automobilität oder dem noch fehlenden Bewusstsein für die ökologischen Folgen einer expansiven Siedlungspolitik, gelangt das EFH schließlich zu seiner zentralen Position im Welt- und Gesellschaftsbild vieler deutscher Bürgerinnen und Bürger. Angelangt im Jahr 2024 scheint diese Position kaum verrückbar. Doch offenbaren sich Risse im Fundament der bald 80-jährigen EFH-Ära.

Das Einfamilienhaus als Problemkind

Die Debatten darüber, welche Probleme die Wohnform des EFH sowohl auf der individuellen als auch der gesellschaftlichen Ebene bereitet, sind nicht neu. Doch treten sie zunehmend aus einer fachlich-kritischen Nische heraus in das kollektive Bewusstsein der Öffentlichkeit. Am stärksten

1 Hier werden frei stehende EFH, Doppelhaushälften und gereifte EFH zusammengerechnet. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden diese unterschiedlichen Haustypen im Folgenden nicht differenziert.

2 Zu erwähnen ist, dass es, schon bevor die Krisenjahre ausgerufen wurden, immer schwieriger wurde, insbesondere für jüngere Generationen, den Bau oder Kauf eines Eigenheims zu finanzieren.



verfangen aktuell wohl ökologische Argumente. Darüber hinaus werden soziale Ungleichheiten oder kommunal- bzw. siedlungspolitische Schwierigkeiten immer deutlicher, und es zeigt sich, dass die verschiedenen Problemfelder oft miteinander verknüpft sind.

Die individuelle Wohnflächeninanspruchnahme ist im EFH ungleich höher als im Mehrfamilienhaus. Damit steigen die Energie- und Ressourcenverbrauchswerte pro Kopf sowohl bei Bau als auch Bewirtschaftung (Umweltbundesamt 2023). Durch den im EFH-Segment besonders ausgeprägten Remanenzeffekt verstärkt sich dieser Umstand noch einmal deutlich. Zugleich zeigen sich diese alternden Haushalte ohne Kinder zunehmend überfordert mit der Haushaltsführung oder fehlenden Barrierefreiheit und tragen zudem das Risiko der Vereinsamung (Schmidhuber 2020). Ein Großteil der älteren EFH-Bestände ist (energetisch) sanierungsbedürftig, und ebenjene Haushalte, die besonders hohe Sanierungsbedarfe aufweisen, verfügen oft nicht über die Mittel, diese umzusetzen (Hallenberg/Rohland 2021; Schumacher et al. 2022) – so wird die einstige Altersabsicherung teilweise zum finanziellen Risiko. Steigende Herstellungskosten lassen auch Fragen der intergenerationalen Vermögensgerechtigkeit aufkommen, denn insbesondere jüngeren Generationen steht immer seltener die Möglichkeit offen, Wohneigentum zu bilden (Hiller/Lerbs 2023).



Abb. 1: Einfamilienhäuser sind beliebt, stehen aber verstärkt in der Kritik. (Bildquelle: AdobeStock, Henry Czauderna)

Politische Herausforderungen sind u. a. der Donut-Effekt, die hohe Flächenversiegelung oder der im Pro-Kopf-Vergleich hohe Erschließungs- und Infrastrukturbedarf von EFH-Gebieten (Bundesstiftung Baukultur 2019). Sicher wäre der eine oder die andere Lesende in der Lage, weitere Aspekte zu ergänzen.

Reichlich Handlungsbedarf also, der sich jedoch auch als großes Transformationspotenzial deuten lässt. Denn gerade die Verschneidung verschiedener Problemfelder, die im EFH-Segment so offenkundig ist, regt dazu an, Veränderungsoptionen mehrdimensional zu denken. Am konkreten Gegenstand der Einfamilienhäuser wird besonders deut-

lich, warum in Diskursen um eine sozial-ökologische Transformation gefordert wird, alle Bereiche gesellschaftlicher Organisation gleichsam und integriert zu betrachten (vgl. WBGU 2011; Schneidewind 2019). Dazu gehören neben der ökonomischen, politischen und institutionellen Ebene auch kulturelle Aspekte, wie die (richtungsoffene) Frage danach, welche Rolle das EFH in der Wohnkultur der Zukunft spielen sollte und wie es Wohnbedarfe einer sich verändernden Gesellschaft noch erfüllen kann.

Lösungswege sind in Sicht ...

Innerhalb der Fachdebatte werden bereits Vorschläge erarbeitet, die in erster Linie darauf zielen, bereits bestehende EFH-Gebiete baulich und organisatorisch zu verändern, um die angedeuteten Herausforderungen (zumindest teilweise) anzugehen. Als besonders vielversprechend präsentieren sich dabei die Lösungen, die auf die Bedarfe von EFH-Haushalten eingehen und alternative Wohnkonzepte entwerfen, die eine Verbesserung der jeweiligen Lebenssituation versprechen und gleichzeitig einen suffizienteren Umgang mit Wohnflächen und Ressourcen ermöglichen. Transformationsvorhaben in dieser Form – also entlang bestehender Bedürfnisse – als Lösung und Verbesserung zu artikulieren, erscheint nicht zuletzt kommunikationsstrategisch zielführender, als Sparsamkeitsdirektiven gegen den Willen derjenigen durchsetzen zu wollen, die maßgeblich an der EFH-Transformation beteiligt sein müssen: die EFH-Eigentümerinnen und Eigentümer, die gleichzeitig i. d. R. die Bewohnenden sind.

Einige Studien zeigen bereits, dass insbesondere ältere EFH-Bewohnende und vor allem diejenigen, die ohne Kinder im Haushalt leben, durchaus bereit wären, ihre Wohnsituation so zu verändern, dass z. B. der überdurchschnittliche Wohnflächenverbrauch und die damit verbundenen Probleme eingeeht würden (z. B. Brischke 2018; Fischer/Stieß 2019; Wuppertal Institut 2021). Weil die sogenannten „Empty-Nester“ den wohl größten Anteil an den EFH-Haushalten ausmachen (nach Mikrozensus 2022: 63 Prozent der EFH-Haushalte³ sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte, das sind 19 Prozent aller deutschen Haushalte. 74 Prozent leben ohne minderjährige Kinder im Eigenheim, das sind 22 Prozent aller deutschen Haushalte), birgt es bereits wesentliche Transformationspotenziale, an diesem Hebel anzusetzen. Unterschiedliche bauliche und organisatorische Anpassungen im EFH-Bestand sind konzeptionell denkbar (vgl. z. B. Brischke 2018; Fuhrhop 2023; Zimmermann et al. 2023) und auf verschiedenen räumlichen Ebenen anzusetzen.

³ Berücksichtigt sind hier ausschließlich EFH-Haushalte in eigenem Eigentum, keine Haushalte, die im EFH-Segment mieten. Weil die Eigentumsquote im EFH-Segment bei fast 80 Prozent liegt (Mikrozensus 2022), dürften die Zahlen dennoch Orientierung geben.

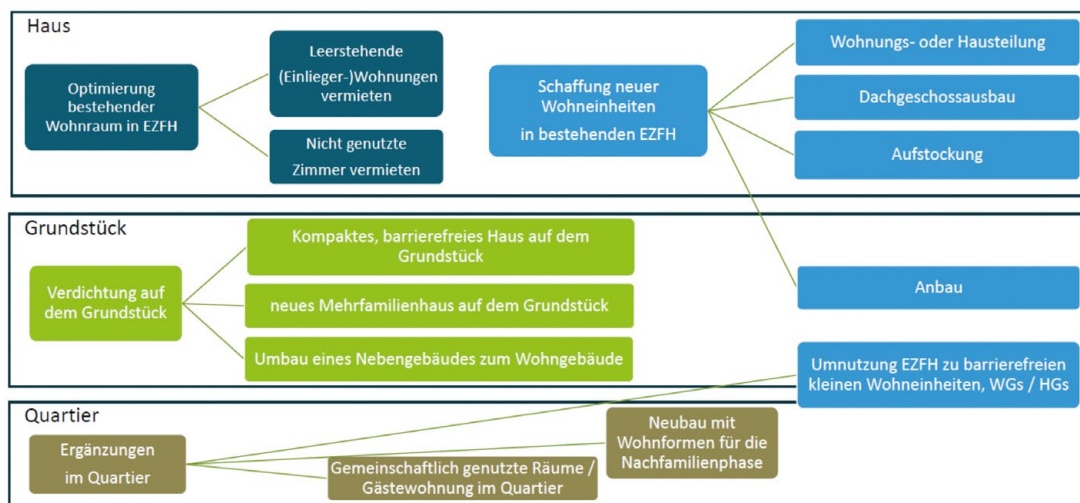


Abb. 2: Mögliche Anpassungen für EFH(-Gebiete) (Bildquelle: Brischke 2024, S. 3)

konzepte jenseits der hetero-normativen Kernfamilie – die Gelegenheit bekommen, sich an den Vorzügen eines EFH zu erfreuen. Langfristig könnte so eine grundlegend andere Wohnkultur für das EFH-Segment etabliert werden: Es könnte, anstatt wie heute als die letzte und endgültige Behausung einer klassischen Wohnbiografie zu gelten, als lebens-

Für EFH-Haushalte ergeben sich also grundsätzlich drei Optionen:

Die (Teil-)Vermietung von abgetrennten Wohnungen oder Zimmern im EFH, ohne bauliche Anpassungen

Nach dem Auszug der Kinder werden Teile des Hauses zuweilen nicht mehr benötigt – diese ließen sich untervermieten. Neben der sinkenden Pro-Kopf-Wohnfläche ergeben sich potenziell weitere Vorteile: Die Mietenden können im Alltag, bei Haus- oder Gartenarbeit unterstützen, ggf. entsteht sogar ein neues soziales Miteinander und das Risiko der Vereinsamung sinkt. Außerdem werden Mieteinnahmen erzielt.

Die Schaffung neuer Wohneinheiten oder anderer Nutzungsformen durch bauliche Veränderungen am EFH oder dem dazugehörigen Grundstück

Mit baulichen Maßnahmen, etwa der Teilung von Wohnraum oder dem Anbau neuer Einheiten, kann eine geteilte Nutzung von EFH und Grundstück passgenauer erfolgen. Bauliche Maßnahmen können mit ggf. anstehenden energetischen Sanierungen oder Barrierereduktion kombiniert und (zumindest teilweise) über Mieteinnahmen refinanziert werden.

Der Umzug und eine Neunutzung des EFH

Je nach Lebensphase kann es sein, dass eine kleinere und barrierefreie Wohnung eben doch besser zu den individuellen Bedürfnissen passt, als 150m² Wohnfläche plus Garten. Noch interessanter erscheinen häufig gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen, in denen ältere Menschen nicht nur mehr soziale Kontakte, sondern auch eine bessere Alltagsunterstützung erfahren können, als in den eigenen, aber untergenutzten vier Wänden.

Charmant an den Lösungen, die Umzugsketten in Bewegung setzen sollen, ist zudem, dass durch das Freiwerden der Bestände junge Familien – oder auch andere Wohn-

phasenspezifische Wohnform verstanden werden, die in der Nachfamilienphase wieder verlassen und für Nachrückende frei wird. So könnte der ökologisch kaum mehr tragfähige Neubau von EFH potenziell eingegrenzt oder sogar obsolet gemacht werden.

Diese hier etwas verkürzt dargestellte und beinahe utopisch wirkende Entwicklung ist selbstverständlich voraussetzungsvoll. Aspekte, wie die Sanierungsbedürftigkeit der Bestände, regional differierende Nachfrage, Kaufkraft der jüngeren Generation und viele weitere Grundsatz- wie Detailfragen wären zu bearbeiten. Ein umfassendes politisches Programm müsste die Transformation begleiten. Die Grundlagen für ein solches Programm liegen vor – sie zu konkretisieren und in handlungspraktische Maßnahmen zu überführen, steht allerdings größtenteils noch aus.

... sie werden aber nicht umgesetzt.

Eine latente Nachfrage trifft also auf Lösungsvorschläge, aber nicht auf ein ernst zu nehmendes Angebot. Die erdachten Wohnalternativen sind weder als gängige noch als sich etablierende Praxis zu bezeichnen. Warum das so ist, wird ebenfalls bereits diskutiert (siehe z. B. Brischke 2018; Wuppertal Institut 2021; Zimmermann et al. 2023). Zunächst ist anzuerkennen, dass viele EFH-Haushalte ihre Wohnsituation aus persönlichen Situationen gar nicht verändern wollen oder können (Hallenberg/Rohland 2021). Selbstverständlich kommt es für einige nun mal nicht in Frage – vor allem in fortgeschrittenem Alter – noch einmal umzuziehen oder sich das langjährig bewohnte Haus mit neuen, i. d. R. fremden Mietenden zu teilen. Hier kann zwar, sicher berechtigt, auf mangelndes Problembewusstsein hingewiesen und mehr Aufklärung gefordert werden. Von unmittelbarerem Interesse dürften jedoch Konstellationen sein, bei denen eine Bereitschaft, ggf. sogar ein Wille zur Veränderung vorliegt, aber bestimmte Hürden diesem Schritt



entgegenwirken. Zu nennen wären (ebenfalls verkürzt und unvollständig) individuelle Hemmnisse, wie die soziale und emotionale Bindung an das Wohnumfeld und fehlende Wohnalternativen in der Umgebung, fehlendes Wissen über Anpassungsmöglichkeiten oder schlicht die finanzielle und organisatorische Überforderung bei Umbau bzw. Umzug. Aber auch administrative und politische bzw. makroökonomisch-normative Umstände und Pfadabhängigkeiten stehen einer veränderten Nutzung von EFH-Beständen oft im Weg. Es existiert kaum entsprechende Förderung, baurechtliche Anforderungen sind oft zu hoch und nicht zuletzt sprechen immobilienwirtschaftliche Profitstrategien und eine auf Expansion ausgelegte Gemeindefinanzierung viel eher für die Ausweisung neuer EFH-Gebiete, als für eine suffiziente Bestandsentwicklung.

EFH: Quo vadis? Ein vhw-Forschungsprojekt

Was ist nun in dieser Gemengelage zu tun? Wie kommen wir von den dargelegten Erkenntnissen zu einer tragfähigen Praxis, die das EFH-Segment Stück für Stück nachhaltig entwickelt? Mit diesen Fragen beschäftigt sich ein aktuell laufendes Forschungsprojekt, das der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. im Dezember 2023 in Auftrag gegeben hat. Durchgeführt wird die Studie vom Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (ifeu).

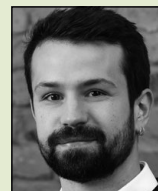
In sechs Beispielkommunen unterschiedlicher Größe und Bevölkerungsdynamik werden sowohl die Nachfrageseite (EFH-Bewohnende) als auch die Angebots- bzw. Steuerungsebene (insb. Kommunen, Wohnungswirtschaft, Projektentwicklung, Finanzierungsinstitute) befragt, welche Entwicklungspfade im EFH-Segment sie für umsetzbar halten und welche Maßnahmen zu deren Realisierung umzusetzen wären. Neben Einzelinterviews sollen vor allem Fokusgruppen mit Vertreterinnen und Vertretern aller Seiten dazu beitragen, Problemfelder akteursübergreifend verständlich zu machen und damit Konzepte zu identifizieren, die über alle beteiligten Ebenen hinweg tragbar erscheinen. Mögliche Zielkonflikte zu eruieren und zu diskutieren, gehört selbstverständlich auch dazu. Die Ergebnisse des Projekts liegen im Sommer 2025 vor und geben hoffentlich weiteren Aufschluss darüber, welche Strategien insbesondere auf kommunaler Ebene zu einer nachhaltigen Entwicklung von EFH-Beständen führen können.

Zeit für die Wohnwende?

Das EFH hat seine historische Berechtigung. Es sollte einst die Probleme ungesunder Wohnverhältnisse lösen und mehr individuelle Freiheit gewährleisten. Die kleinbürgerliche Utopie kann im Kontext seiner Zeit als Produkt gesellschaftlicher Verhältnisse und daraus erwachsender Normvorstellungen des guten Lebens interpretiert werden. In ähnlicher Weise erscheint es mit Blick auf aktuelle ge-

sellschaftliche Entwicklungen und ein verschärft kollektives ökologisches sowie soziales Bewusstsein berechtigt, die Transformation dieser Wohnform einzuläuten. Würden Wissenschaft und Öffentlichkeit in 50 oder 100 Jahren auf die 2020er Jahre zurückblicken und dort den Beginn einer anderen Wohnkultur markieren, so würde auch dann davon die Rede sein, dass dies angesichts der historischen Gegebenheiten berechtigt oder gar notwendig gewesen sei. Ähnlich wie – trotz politischem Widerstand – mittlerweile eine etablierte Debatte über die Verkehrswende existiert, brauchte es wohl eine breitere Diskussion über die „Wohnwende“ (Fuhrhop 2023, S. 51). Diese würde zwar deutlich mehr beinhalten, als „nur“ Anpassungen im EFH-Segment vorzunehmen. Doch besteht im untergenutzten EFH möglicherweise das (symbolische) Äquivalent zum motorisierten Individualverkehr, dessen Nachteile für eine nachhaltige und gesunde Gesellschaft längst erkannt wurden.

Zugleich gilt es, zu beachten, dass Transformation auch Aus handlung bedeutet. Hier ist neben dem Fingerspitzengefühl politischer Entscheidungen auch die Wissenschaft gefragt, ganzheitliche Lösungsangebote zu erarbeiten, die den EFH-Bestand, ihre Bewohnenden und deren Lebensrealitäten ernst und mitnehmen. Auch wenn die Debatte, gemessen an ihrem praktischen Wiederhall, noch am Anfang steht, bleibt ermutigend zu sagen: Politische Steuerung war in der Lage, das Einfamilienhaus zur beliebtesten Wohnform Deutschlands zu machen, politische Steuerung kann es ebenso transformieren. Klar ist aber auch: Die notwendigen Entwicklungspfade sollten eher früher als später eingeschlagen werden.



Duncan Barahona

Wissenschaftler, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung, Berlin

Quellen:

- Brischke, L.-A. (2018): Empty Nest. Bedarfsorientierte Anpassung der Wohnflächen. In: GEB, H. 10, S. 14–19.
- Brischke, L.-A. (2024): Individuelle Hemmnisse für suffizientes Wohnen. Vortrag bei der Konferenz „Ungenutzter Wohnraum im EFH“ vom 25.01.2024.
- Bundesstiftung Baukultur (2019): Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung und nachhaltige Infrastruktur – auf dem Weg zum 30-Hektar-Ziel. Potsdam.
- Degan, J. (2023): Von „Reichenheimen“ und dem Traum der „Eigentümnation“. In: Degan, J./Emunds, B./Johrendt, L./Meireis, T./Wustmans, C. (Hrsg.): Die Wohnungsfrage – eine Gerechtigkeitsfrage. Metropolis Verlag, Marburg.
- Fischer, C./Stieß, I. (2019): Wider den „verdeckten Leerstand“. Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern. In: PlanerIn, H. 6, S. 21–23.
- Fuhrhop, D. (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit.
- Hallenberg, B./Rohland F. (2021): Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre. Ergebnisse einer Befragung von älteren Eigentümerinnen und Eigentümern zur



Wohnsituation und im Kontext der Perspektiven des Bestandes. vhw-Schriftenreihe Nr. 29, Berlin.

Hiller, N./Lerbs, O. (2023): Generation Miete. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 03/23, S. 146–150.

Höger, U. (2022): Wohn-Vermögen. Zur wohnungswirtschaftlichen, politischen und biographischen Bedeutung des Eigenheims in Deutschland. In: Ethik und Gesellschaft, H. 1, S. 1–33.

Interhyp (2021): Interhyp-Wohnraumstudie 2021: Eigenes Zuhause wird in unsicheren Zeiten noch wichtiger / Wunsch nach Eigentum steigt erneut. Online: <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohnraumstudie-2021-wunsch-nach-eigentum-steigt-erneut/>, letzter Aufruf am 04.06.2024.

Interhyp (2022): Interhyp-Wohnraumstudie: Stadt, Land, Frust? Hohe Immobilienpreise verlangen Kompromisse – aber Stadtfucht ist oft schwieriger als gedacht. Online: <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohnraumstudie-stadt-land-frust-hohe-immobilienpreise-verlangen-kompromisse/>, letzter Aufruf am 04.06.2024.

Interhyp (2023): Interhyp-Wohnraumstudie 2023: Wie wirken sich die Krisen unserer Zeit auf die Wohnräume der Deutschen aus? Online: <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohnraumstudie-2023-wie-wirken-sich-die-krisen-unserer-zeit-auf-die-wohntraeume-der-deutschen-aus/>, letzter Aufruf am 04.06.2024.

Kohl, S. (2019): Der Traum vom eigenen Heim? Die Eigenheimidee in Geschichte und Gegenwart. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen. APuZ Schriftenreihe Band 10413, S. 74–87.

Schmidhuber, M. (2020): Mehr-Generationen-Wohnen als Zukunftsmodell. In: Grazer theologische Perspektiven, H. 3 (1), S. 145–165.

Schneidewind, U. (2019): Die Große Transformation. Eine Einführung in die Kunst des gesellschaftlichen Wandels. Fischer, Frankfurt am Main.

Schumacher, K./Nissen, C./Braungardt, S. (2022): Energetische Sanierung schützt Verbraucher*innen vor hohen Energiepreisen – Vorschläge für eine soziale Ausrichtung der Förderung. Kurzstudie im Auftrag der Deutschen Umwelthilfe. Öko-Institut e. V., Freiburg, Darmstadt, Berlin.

Statista (2023a): Struktur des Wohngebäudebestands in Deutschland im Jahr 2022 nach Gebäudetyp. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1422354/umfrage/wohngebaeude-in-deutschland-nach-gebaeudetyp/>, letzter Aufruf am 04.06.2024.

Statista (2023b): Struktur des Wohnungsbestandes in Deutschlands Wohngebäuden im Jahr 2022 nach Gebäudetyp. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1422370/umfrage/wohnungsbestand-in-deutschland-nach-gebaeudetyp/>, letzter Aufruf am 04.06.2024.

Statistisches Bundesamt (2022): Bautätigkeit und Wohnungen. Bestand an Wohnungen. Fachserie 5, Reihe 3.

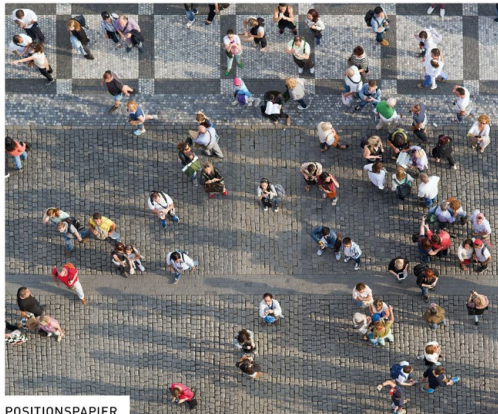
Umweltbundesamt (2023): Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern. Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau. Dessau-Roßlau.

Warda, J. (2021): Wohnen im Einfamilienhaus. In: Eckhard, F./Meier, S. (Hrsg.): Handbuch Wohnsoziologie, Springer VS, Wiesbaden, S. 255–274.

WBGU – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (2011): Hauptgutachten: Welt im Wandel. Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation. Berlin.

Wuppertal-Institut (2021): Wohnsituation & Wohnqualität. Ergebnisse einer Online-Umfrage im Rahmen des Projekts „OptiWohn“. Wuppertal.

Zimmermann, P./Brischke, L.-A./Bierwirth, A./Buschka, M. (2023): Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich. BBSR-Online-Publikation 09/2023, Bonn.



POSITIONSPAPIER

Mehr Wohnungsbau! Aber wie?

Vorschläge für Schwerpunktsetzungen in der nächsten Legislaturperiode

BERNHARD FALLER

vhw debatte | nr. 01 | juni 2024

Stellungnahmen, Kommentare und Positionen zu Stadtentwicklung und Wohnen aus dem vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.



NEUE REIHE vhw debatte

Stellungnahmen, Kommentare und Positionen zu Stadtentwicklung und Wohnen aus dem vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

nr. 01: Mehr Wohnungsbau! Aber wie?

befasst sich mit vier Handlungsfeldern:

- der Weiterentwicklung des BauGB zu einem Innenentwicklungs-Gesetzbuch
- einer mobilisierenden und preisdämpfenden Bodenpolitik für die Innenentwicklung
- einer wohnungspolitisch wirksamen Regionalpolitik
- einer vom Vertrauen in die Abwägungen der Bauherren getragene Baukostensenkung und Regulierungsreduktion

jetzt lesen unter:

<https://www.vhw.de/publikationen/vhw-debatte/>



Gabu Heindl

Neubauen ist nicht die Lösung für alles

Zu sozial-ökologischer Transformation von Leerstand

Die Wohnungsfrage der Gegenwart wird gern mit der Wohnungsnot zu Beginn des 20. Jahrhunderts verglichen. Als Lösung propagiert werden heute auch die damaligen Ansätze, so etwa das Wohnungsneubauprogramm des Roten Wien in der Zwischenkriegszeit oder die Wohnungsneubauentwicklungen in Großstädten der Weimarer Republik. Das Ziel hieß damals, kurz gesagt, dem Mangel an Wohnungen für die neu in die Stadt ziehenden Wohnungssuchenden sowie für die ansässige Arbeiterklasse in ihrer Wohnungsnot durch gemeinnützigen, meist öffentlichen Wohnbau als Neubau zu entgegen. Geblieben ist davon bis heute angesichts von Mangel an Wohnraum oft zu hörende, beschwörungsartige Lösungsspruch: „Bauen, bauen, bauen.“ Weitaus weniger ist geblieben von dem Zusatz, wonach das Gebaute gemeinnützig und kollektiv sein soll.

Mangel an bezahlbaren Wohnungen ist auch heute gegeben, allerdings können wir uns angesichts der Dringlichkeit der sozialen und ökologischen Krise ein Bauen „auf der grünen Wiese“ nicht mehr leisten – und besonders nicht das Neubauen von Wohnraum, der für diejenigen, die Wohnstätten suchen, ohnehin nicht bezahlbar ist. Denn: Die letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass der Wohnbaumarkt geboomt hat – und sich die Wohnungskrise dennoch gleichzeitig verschärft. Ein Mehr an unbezahlbaren Wohnungen löst nicht eine Krise, die gerade in einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht. Sollte Neubau aber doch unabdingbar erscheinen, dann sollten wir es uns zur Maxime machen, dass dieser Neubau „maximal sozial“ und „maximal ökologisch“ sein muss. Kurz gesagt, bedeutet das also: „nicht marktorientiert“, sondern „dauerhaft gemeinnützig“ sowie sparsam in der CO₂-Emission, was Errichtung und Nutzung betrifft. Nachhaltiges Bauen heißt auch, dass wir von Neubau als Verdichtung der Lagen sprechen, an denen bereits Infrastruktur besteht, die geteilt werden kann.

Mangel an Wohnraum ist aber gar nicht die Auswirkung eines scheiternden Systems, sondern gerade im Gegenteil der Nachweis, dass das System funktioniert, wie es soll: Denn erst Mangel ermöglicht es, Gewinne zu steigern, indem etwa Mieten erhöht werden. Also haben wir es mit einer gegenwartsspezifischen Struktur von Mangel zu tun, die sehr anders aussieht als die Wohnungsnot der Zwischenkriegszeit vor 100 Jahren: Wir sind heute konfrontiert mit der Finanzialisierung von Wohnraum, also mit der Umwandlung von Wohnungen in „Betongold“, in Geldanlagen, und mit der Umwandlung von Wohnbauten in Asset-Objekte für so manches globale Immobilienportfolio; durch eben diese Prozesse, zumindest in verstärktem Ausmaß durch sie, wurde einem beträchtlichen Teil der Wohnungen ihr Nutzwert aktiv entzogen. Aktuelle Studien weisen nach, was ohnehin für jene schnell zu sehen ist, die abends durch die Stadt spazieren, dabei ab und zu einen Blick auf Fenster an Hausfassaden werfen und diese als dunkel vorfinden,

den Wohnraum dahinter somit als – vermutlicherweise respektive statistisch gehäuft – leer stehend. Es gäbe also viel mehr städtischen Raum zu nutzen, als dafür auch zur Verfügung steht.

Potenzial Leerstand

Hier kommt das Potenzial Leerstand ins Spiel: Laut einer Studie der Bundesstiftung Baukultur standen 2017 über 2 Millionen Wohnungen in Deutschland leer (BBSR). Andererseits wurde seitens der Bundesregierung berechnet, dass im Kampf gegen die Wohnungskrise rund 400.000 Wohnungen pro Jahr errichtet werden sollten. Und trotz Bauwirtschaftskrise, hoher Materialkosten und der Dringlichkeit von Maßnahmen zur Eindämmung der Klimakrise weist kaum etwas darauf hin, dass damit nicht neu zu errichtende Wohnungen gemeint sind. Das bedeutet 400.000 Wohnungen pro Jahr, das heißt „neu gebaute“. Denn immer noch gilt: Neubauen ist leichter, als Leerstand nutzen. (Dass Neubauen günstiger wäre als Umbauen, wurde bereits widerlegt – noch ohne überhaupt alle, auch zukünftige Umweltkosten einzuberechnen.)

Warum aber gibt es Leerstand? Zwischen Gegenden, aus denen Menschen abwandern, und zuzugsstarken Regionen gibt es Unterschiede, was Nachfrage nach Wohnungen und Raumnutzung allgemein betrifft. Und eine gewisse Raumreserve für Fluktuation ist nötig, sonst könnte niemand eine Wohnung finden oder wechseln. Doch „spekulativer Leerstand“ heißt Leere „trotz“ der Möglichkeit, zu vermieten – und davon gibt es auch in strukturstarken Räumen genug. Dieser Raum steht leer, weil das Vermieten der Anlage zu aufwendig ist, weil jemand auf höheren Verkaufserlös in der Zukunft, auf Wegfall des „Bestandsschutzes“ spekuliert oder weil eine „renoviction“ eingeleitet wurde – eine „Entmietung“, mit dem Zweck, künftig höhere Mieten oder Kaufpreise zu verlangen. Oft stehen diese Gebäude nach der Entmietung lange leer. Spekuliert wird auch damit, dass ein leer stehendes Haus steuertechnisch vorteilhafter oder

im finanzwirtschaftlichen Portfolio einen höheren fiktiven Wert erzielt, als eine Vermietung ergäbe.

Leerstand ist nicht leer

Raum, der leer steht, „ist“ aber noch lange nicht leer. Er ist voll von dem, was in ihm steckt. Nicht nur steckt in solchen Räumen graue Energie, goldene Energie, stecken in ihm Erinnerungen und Qualitäten – und meist findet sich in seiner Nachbarschaft eine gewachsene Umgebung. Neben diesen Potenzialen stecken da aber auch strukturelle „Probleme“ drin, diese Potenziale wieder zu nutzen: Denn leer stehende Gebäude sind nicht einfach verfügbar. Es gibt Eigentümer – und es gibt meist einen Grund, warum der Raum nicht genutzt wird, und wenn dieser Grund nur darin besteht, dass das eben leicht geht, dass nämlich das Leerstehen-Lassen von Wohnraum recht leicht möglich ist. Es ist deshalb möglich, weil Privateigentum „Sachherrschaft“ (Eva von Redecker) bedeutet: Es bedeutet, mit dem privat angelegenen Objekt beinahe tun zu können, was man will – bis hin zu dessen Zerstörung. Häuser ohne Menschen verfallen rascher. Zerstört wird über einen gewissen Zeitraum jeder nicht benutzte Raum, jede Wohnung, in der niemand wohnt. Ohne Nutzer sind Gebäude, die also zu leer stehenden werden, auch ökologisch gefährdet, denn: Nutzung ist die wichtigste Form von Wartung. Leer stehende Häuser verfallen, und das sollten wir uns als Gesellschaft nicht mehr leisten.

Historisch definierte Eigentumsverständnisse üben Herrschaft, eben Sachherrschaft, über den Leerstand aus und bestimmen darüber. Wer aber hat das Recht, über die Zukunft der Stadt zu spekulieren, sie zu gestalten? In diesem Zusammenhang könnten wir die umstrittene Praxis von Hausbesetzungen als aktive Planungsintervention sehen: Diese zeigen nicht genutzten bestehenden Wohnraum auf, mehr noch, sie protestieren aktiv gegen die Zweckentfremdung von Raum, der keine Nutzung hat. Widerspricht das Nichtnutzen, das bis zur langsamen Zerstörung des Objekts gehen kann, nicht eindeutig dem Zweck von Wohnraum?

Leerstand kostet

Nicht leisten können, trifft vor allem auf die Kosten zu, die Leerstand für eine Gesellschaft verursacht. Wenn keine Leerstandssteuern erhoben werden, ist das Leerstehen-Lassen von Immobilien für Eigentümerinnen und Eigentümer nicht allzu kostenaufwendig; für die Gesellschaft hingegen entstehen durch und rund um jeden einzelnen Leerstand allerdings hohe allgemeine Haushaltskosten: Denn die Infrastruktur, die von der Gemeinschaft errichtet und finanziert wird – Straßenbahnen, Fahrradwege, Parkplätze, Parks, Kindergärten, Schulen –, muss auch im Umkreis eines leer stehenden Hauses bestehen bleiben. Mehr noch: Anstelle von nicht genutztem Raum in gut erschlossenen Lagen müssen neue Grundstücke – oft an den

Siedlungsrändern – neu versiegelt und mit Infrastruktur versorgt werden. Diese Kosten und die Folgekosten für das Klima sind hoch und kaum zu beziffern. Die Kosten öffentlicher Investitionen werden von allen geteilt, damit der Lebensraum rund um den Leerstand weiter gereinigt, gewartet, gemäht etc. wird. Während an der einen Stelle niemand wohnen kann, muss an anderer Stelle alles neu errichtet werden – und schlafen vielerorts Menschen auf der Straße.

Leerstand aktivieren

Ein erstes Hindernis, das Maßnahmen zur Leerstandsaktivierung blockiert, liegt schon darin, dass Leerstand in Deutschland nicht systematisch in den Statistiken erfasst wird; es gibt in den Städten kaum Daten zu spekulativem oder dysfunktionalem Leerstand. Genau hier setzt unser Lehrforschungsprogramm „LEERE STADT“ an der Universität Kassel an: Studierende haben drei Semester lang sichtbaren Leerstand erfasst, dokumentiert, kartiert und die Flächen geschätzt. Diese gesammelten Informationen wurden in Geoinformationssystemen systematisiert und mit öffentlich verfügbaren Daten abgeglichen. Das betrifft ganze Häuser, Erdgeschosszonen, Industrieareale u. v. m., oft auch mit wertvollen nicht zugänglichen Außenräumen. Der aktuelle Stand unserer Leerstandserfassung umfasst 300 Objekte und ergibt ein errechnetes Potenzial für 2400 Wohnungen in leer stehenden bestehenden Häusern in Kassel. Diese Zahl haben wir zu den Berechnungen der Stadtverwaltung in ein Verhältnis gesetzt, die von den 400.000 Wohnungen in Kassel 800 Wohnungen pro Jahr nötig finden. Für mindestens die nächsten drei Jahre wäre also gebauter Raum vorhanden, auch wenn man dafür umbauen müsste – Bürohäuser umbauen, Industrieareale umnutzen, Wohnhäuser für Nutzung reaktivieren. Allerdings gibt es kaum einen Anreiz zur Aktivierung – so kann in Kassel kein Zweckentfremdungsgesetz angewendet werden, weil ein solches vom Land Hessen im Jahr 2004 außer Kraft gesetzt wurde. Es ist zu hoffen, dass das Land Hessen hier wieder eine Grundlage und somit für Kassel in der angespannten Wohnungsmarktsituation Handlungsmöglichkeiten schafft: Spielräume dafür, Wohnen als soziale Infrastruktur zu definieren und mittels Leerstandsabgaben und aktiver Bodenpolitik Leerstandsaktivierung voranzubringen.



Prof. Dr. Gabu Heindl

Fachgebietsleitung Bauwirtschaft und Projektentwicklung | „Architektur Stadt Ökonomie“ an der Universität Kassel



Ricarda Pätzold, Fabian Rohland

Suffizienz: eine heiße Kartoffel im wohnungspolitischen Diskurs?

Ein vhw-Forschungsprojekt im Handlungsfeld Transformation und Wohnen

In Zeiten von Wohnungsknappheit und Klimakrise wird der Ruf nach einer Neujustierung der Wohnungspolitik lauter: Statt auf Neubau soll der Fokus verstärkt auf die Optimierung und bedarfsgerechte Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelegt werden. Vor allem Suffizienzansätze spielen dabei eine wichtige Rolle, weil sie im Kern auf eine Reduzierung des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs und damit – so die Theorie – auf eine Verringerung des Neubaubedarfs abzielen. Allerdings werden diese Ansätze zum Teil kontrovers diskutiert – nicht zuletzt, weil der Verdacht besteht, sie könnten mit erheblichen Eingriffen in das Privateigentum verbunden sein. Um einen Überblick über den dynamischen Diskurs im Kontext der Wohnflächensuffizienz zu erhalten, hat der vhw das difu, frei04publizistik und Studio Rustemeyer beauftragt, in einer Studie eine Bestandsaufnahme der Debatte um Wohnflächensuffizienz vorzunehmen und die in diesem Zusammenhang diskutierten Suffizienzansätze kritisch zu beleuchten.

Fokus Wohnungsneubau zunehmend hinterfragt

„Bauen, bauen, bauen!“ oder „Höher, schneller, dichter!“ – diesen Vorsätzen folgend, scheint es seit einigen Jahren Konsens zu sein, der beste Weg, den Anspannungen auf den Wohnungsmärkten zu begegnen, sei eine verstärkte Wohnungsneubautätigkeit. Beispielhaft hierfür ist das von der Bundesregierung angestrebte Wohnungsbauziel von 400.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr. Auch die geplante Einführung des sogenannten „Bau-Turbo-Paragrafen“ §246e BauGB ist Ausdruck der wohnungspolitischen Strategie, dem Wohnungsneubau in der Stadtentwicklung weitgehend Vorrang einzuräumen.

Im Zuge der multiplen Krisen ist der Wohnungsbau jedoch ins Stocken geraten: Baulandknappheit und hohe Bodenpreise, massiv steigende Baukosten und Lieferengpässe, Fachkräftemangel sowie steigende Finanzierungskosten lassen die politisch gesetzten Wohnungsbauziele in weite Ferne rücken. Nicht zuletzt ist der Neubau ressourcen-, flächen- und energieintensiv (vgl. UN 2022) und steht damit im

Widerspruch zu den Klima- und Nachhaltigkeitszielen der Bundesregierung (Bundesregierung 2019).

Zur Lösung der Zielkonflikte, die sich im Spannungsfeld zwischen der Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums, knapper werdenden Flächenressourcen und einer klimagerechten Stadtentwicklung ergeben, werden deshalb Forderungen nach einem sozial-ökologischen Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik laut – ein Wechsel, der sich durch eine stärkere Berücksichtigung und Optimierung des (Wohnungs-)Bestands sowie einen bedarfsgerechteren Umgang mit dem vorhandenen Wohnraum auszeichnet (u. a. BDA 2019; DST 2023).

Suffizienz als wohnungspolitische Strategie

Vor diesem Hintergrund gewinnt Suffizienz als komplementäre Nachhaltigkeitsstrategie zu Effizienz und Konsistenz auch im Handlungsfeld Wohnen in wissenschaftlichen und fachöffentlichen Diskursen zunehmend an Bedeutung. Während Effizienzansätze auf die Optimierung des Verhältnisses von (Ressourcen-)Input und -Output abzielen und

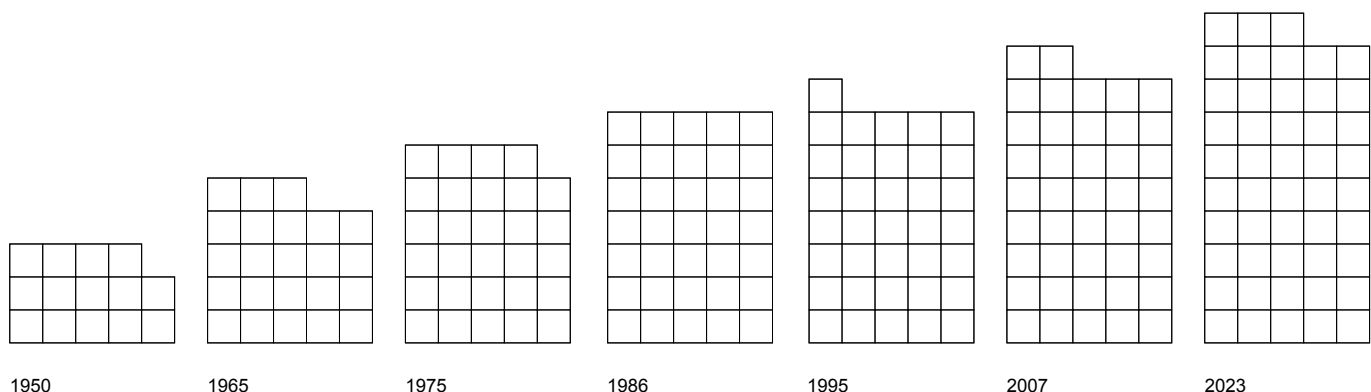


Abb. 1: Durchschnittlicher Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch (Quelle: Darstellung Thomas Rustemeyer nach Destatis, 2012, 2019 und 2024)

Konsistenzansätze die Substitution fossiler durch erneuerbare Ressourcen anstreben, folgt Suffizienz dem Grundgedanken „nicht mehr als nötig“ (AKBW 2022). Hierbei sind Suffizienzstrategien auf ein Konsumverhalten jenseits von Knappheit und Überkonsum ausgerichtet, das sich nicht an „globalen“ Maßstäben, sondern an individuellen Bedürfnissen orientiert (vgl. Linz 2004).

Im Mittelpunkt der Diskussionen um Suffizienzstrategien im Kontext des Wohnens steht vor allem die Reduzierung des seit etlichen Jahren kontinuierlich steigenden durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs (vgl. Abb. 1). Aktuelle Studien zeigen, dass der Fokus auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz nicht ausreicht, um die angestrebten Treibhausgasminderungsziele im Gebäudesektor zu erreichen. Vielmehr sind auch Ansätze zum flächensparenden Wohnen erforderlich, um Rebound-Effekte, z. B. beim Energieverbrauch oder der Flächeninanspruchnahme, zu vermeiden. Auch mit Blick auf die Wohnungsknappheit werden Potenziale von Suffizienzansätzen deutlich, weil diese z. B. durch die Aktivierung von „unsichtbarem Wohnraum“ (Fuhrhop 2023), d. h. von nicht oder untergenutzten Wohnungen im Bestand, den Wohnungsneubaubedarf (rechnerisch) deutlich reduzieren können (DBZ 2022).

Forschungsprojekt zur Wohnflächensuffizienz

Die zunehmende Relevanz von Suffizienzansätzen zeigt sich auch in einer wachsenden Zahl von Positionierungen und Publikationen von Verbänden, Organisationen und Initiativen, in denen Wege zu einem flächen- und ressourcenschonenderen Wohnen und Bauen aufgezeigt werden (u. a. Gunßer 2021). Auch in wissenschaftlichen Diskursen (u. a. Vollmer/Michel 2020) sowie in Veröffentlichungen öffentlicher Ämter und Institute (u. a. Zimmermann et al. 2023) wird dieses Handlungsfeld zunehmend adressiert und dabei u. a. auf die zentrale Bedeutung von Suffizienz im Kontext von Nachhaltigkeit verwiesen (u. a. UBA 2023).

Dennoch spielt der nach wie vor steigende individuelle Wohnflächenkonsum sowohl in der politischen Diskussion als auch in der planerischen und baulichen Umsetzung zumeist nur eine untergeordnete Rolle. Auch wenn in der Praxis vor allem auf kommunaler Ebene und bei Wohnungsunternehmen bereits verschiedene Suffizienzansätze zur Anwendung kommen (flexible Grundrisse sowohl in Bezug auf individuelle Lebensphasen als auch in Bezug auf Nutzungsarten, leichter teilbare Wohnungen, Wohnungstauschplattformen, gemeinschaftliche Wohnformen, Sharing-Ansätze, Clusterwohnungen mit höherem Anteil an Gemeinschaftsflächen etc.), ist es bislang nicht gelungen, diese in größerem Umfang und damit flächen- und mengenwirksam zu etablieren. Herausforderungen in der praktischen Umsetzbarkeit, wie fest verankerte Wohnideale

oder eine bestehende Skepsis gegenüber restriktiven Regulierungen, die in die individuelle Wohnentscheidung eingreifen, können hierfür ursächlich sein. Darüber hinaus ist zu hinterfragen, ob Instrumente mit (deutlich) stärkeren Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten in den individuellen Wohnflächenkonsum gesellschaftlich und damit politisch mehrheitsfähig sind.

Wohnflächenkonsum – Statistik und Alltag

Die Diskussion um die Wohnfläche wird seit Jahren vor allem von dem Blick auf den statistischen Mittelwert bzw. dessen Veränderung geprägt. Lag dieser 1960 noch bei 25 qm pro Person, ist er heute auf über 47 qm angestiegen. Das Hauptziel einer suffizienten Wohnflächennutzung kann – stark verkürzt – als Reduzierung jenes Durchschnittswertes interpretiert werden. Bereits hier wird eine Fehlstelle in der Debatte offensichtlich, denn die Diagnose des „Zuviel“ beruht auf der Unmöglichkeit, die Nachhaltigkeitsziele auf dem gegenwärtigen Entwicklungspfad zu erreichen, denn die Effizienzgewinne werden mehr als aufgezehrt (vgl. Abb. 2). Für den Anstieg der Wohnflächennachfrage – auch schon mal als „Wohnraum-Wucher“ bezeichnet (Höfling 2023) – wird in erster Linie die steigende Zahl der Privathaushalte sowie deren Alters- und Größenstruktur verantwortlich gemacht, verbunden mit dem zur Verfügung stehenden Einkommen und den individuellen Wohnpräferenzen. Dazwischen müsste eine Auseinandersetzung mit der Bedarfsgerechtigkeit von Wohnraum liegen oder der Versuch, einen zeitgenössischen Wohnraumstandard für differenzierte Lebenslagen zu definieren (vgl. Burckhardt 2013; Bahner/Böttger 2016).

Der simple Verweis auf den Durchschnittswert mündet dagegen in dem einfachen Rückschluss: Wenn der durchschnittliche Konsum durch individuelle Entscheidungen gestiegen ist, müsste er sich auch wieder auf der Basis individueller Entscheidungen senken lassen – mehr als das Doppelte von 800.000 Wohnungen könnte gewonnen werden, wenn der Konsum um zwei Quadratmeter gesenkt würde (vgl. Fleury/Schwartz/Arapovic 2024, S. 22). Das scheint das Problem auf den ersten Blick überschaubar und handhabbar zu machen, weil der individuelle Verzicht nicht groß zu sein hätte. Doch je genauer man sich fragt, wie dies umgesetzt werden könnte, desto schwieriger wird sie, weil sie nicht individuell so leistbar ist, wie es die Rechnung suggeriert: Man kann nicht zwei Meter seiner Wohnung abtrennen und anderen zur Verfügung stellen. Die Rechnung suggeriert zudem eine individuelle Beeinflussbarkeit, die eine Reihe von Aspekten außen vor lässt, die die jeweilige individuelle Entscheidung beeinflussen: etwa Angebot, Umzugskosten, Lebenssituation, Sicherheitsbedürfnis, soziales Umfeld und gesellschaftliche Normen.

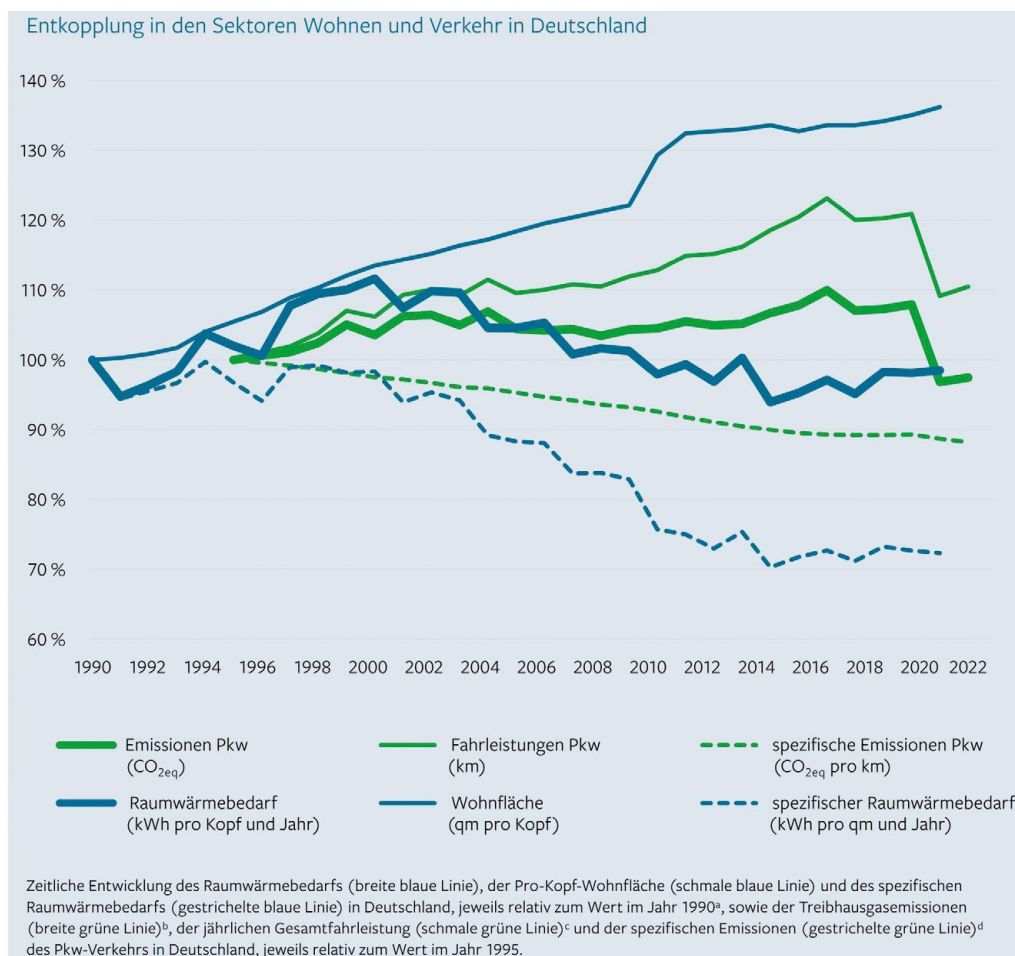


Abb. 2: Entkopplung in den Sektoren Wohnen und Verkehr in Deutschland (Quelle: SRU 2024, S. 41)

Suffizienz – ein Scheinriese?

Die zunehmend ausdifferenzierte Beschäftigung mit Suffizienz im Wohnen verharret natürlich nicht auf diesem Niveau. Vielmehr kann Suffizienz Antworten auf eine Vielzahl von aktuellen Herausforderungen liefern. Allein ist es bislang nicht gelungen, den Diskurs auf eine breite gesellschaftliche Ebene zu heben. Eine Begründung für den vorsichtigen Umgang könnte darin liegen, dass grundsätzlich der Verdacht besteht, dass steuernd in das individuelle Verhalten und die Verwirklichung individueller Wünsche und Bedarfe eingegriffen werden müsste. Generell besteht die Schwierigkeit darin, dass suffizientes Wohnen nicht ohne die Verknüpfung zu den Umsetzungsinstrumenten diskutiert werden kann. Die wesentlichen Vorbehalte lassen sich folgendermaßen skizzieren:

- Bruch mit dem Wachstumspfad: Wie lässt sich die Notwendigkeit eines Verzichts vermitteln? Wie gelingt es, Wohnqualitäten und Wohnbedarfe in den Vordergrund zu stellen?
- Welche Bewertungssysteme können für die Angemessenheit der Wohnfläche herangezogen werden? Die bisherige Praxis beschränkt sich auf Standards im sozialen Wohnungsbau und Wohnflächenobergrenzen für Haushalte im SGB-II-Bezug.

■ Welche Konsequenzen können bei der Feststellung eines „Überkonsums“ greifen und vor allem gesellschaftlich akzeptiert werden? Werden Anreize als Motor der Veränderung etablierter Verhaltensweisen ausreichen?

Die wenigen Punkte zeigen bereits, dass der Weg zu mehr Wohnflächensuffizienz zum einen alles andere als trivial ist und zum anderen wenig Anerkennungsgewinne im politischen Diskursraum verspricht (vgl. Walti 2017, S. 14 f.).

Die Suche nach dem Handlungsspielraum

Sucht man nach einem konkreten Beispiel, wo sich ein akzeptierter Handlungsauftrag mit Suffizienz verbindet, dann landet man beim Remanenzeffekt, also „der empirischen Beobachtung, dass Menschen ab ihrem 45. bis

50. Lebensjahr ihre Wohnfläche pro Kopf nicht mehr verändern, selbst dann nicht, wenn sich die Lebensverhältnisse (z. B. durch Auszug der Kinder) ändern. Deshalb bewohnen Menschen in ihrem 70. Lebensjahr ähnlich große Wohnungen wie in ihrem 50. Lebensjahr“ (DV/gif 2013, S. 105). In diesem Feld konzentriert sich die Diskussion momentan auf die alternden Einfamilienhausgebiete, deren Bewohnende auch deswegen eine plausible Zugriffsgröße darzustellen scheinen, weil sie potenziell dem Gedanken einer Verkleinerung der Wohnflächen zugänglich sein könnten (vgl. Ergebnisse der Umfrage Verband Wohneigentum 2024).

Das große Haus und der große Garten sind auch eine Belastung, sodass eine Veränderung einen Gewinn an Lebensqualität versprechen könnte. Mit diesem Fokus wird der Schwerpunkt auf die Gruppe gelegt, die als „Mittelschicht“ stets als die Gesellschaft tragende und deren Stabilität gewährleistende Gruppe gesehen wird. Weiter erschwert wird diese scheinbar plausible Konzentration dadurch, dass das Einfamilienhaus als entwickeltes und etabliertes Zentrum eines gelingenden Lebens nicht als „Problem“ gesehen wird. Zusätzlich stellt sich die Frage nach dem Angebot, das älteren Menschen in Einfamilienhäusern gemacht werden könnte. Dass es vor allem an Alternativangeboten in einer vertretbaren Nähe fehlt, ist überwiegend Konsens. Einer

Entwicklung, wie sie bevorsteht, wenn die Boomer-Generation beginnt, ihre Einfamilienhäuser und Wohnungen zu verlassen, hat keine Entsprechung in der Vergangenheit, aus der man die Erfahrungen nutzen könnte. Dementsprechend zielt eine Reihe von Instrumenten auf entsprechende Anreize und Angebote.

Fragen, die weniger leicht beeinflussbar scheinen, werden mangels naheliegender Instrumentierung dagegen kaum gestellt: Warum stocken die Umzugsketten? Und welche Anreize bieten sich Marktakteuren zu einem Handeln, das zu einem suffizienten Wohnflächenkonsum beitragen könnten? Mit Blick auf Letzteres sind vor allem die in den letzten Jahren stark gestiegenen Preise für Miete wie für Kauf ein großes Hindernis, weil die Kosten in keinem Verhältnis mehr zu einer abbezahlten Immobilie oder einem schon vor langer Zeit abgeschlossenen Mietvertrag, der aufgrund von Mieterschutzgesetzen mit in der Regel niedrigeren Kosten verbunden ist, stehen.

Der Bestand bleibt als mögliches Handlungsfeld dabei auch meist außen vor, weil hier zum einen die genauen Zahlen fehlen, um zu wissen, wie man ihn handhaben könnte bzw. welche Optionen er tatsächlich bietet. Es ist vielfach nicht bekannt, wie die Wohnungen und Gebäude belegt sind, das Einzeleigentum macht zudem den Zugriff schwer. Für Argumentationen, die auf eine Senkung des durchschnittlichen Wohnflächenbedarfs zielen, ist der Bestand deswegen schwer zugänglich.

Ziel des Forschungsprojekts ist ein Abbild der Vielfalt der Positionen im politischen, wissenschaftlichen und fachöffentlichem Diskurs zu zeichnen und nicht den richtigen Diskurs festzulegen. Bislang wurde die Literatur gesichtet und Gespräche mit Experten aus unterschiedlichen Disziplinen geführt. Im nächsten Schritt wird die instrumentelle Ebene betrachtet, und es werden verschiedene Ansätze der Systematisierung getestet. Die Ergebnisse werden Anfang 2025 im Rahmen eines Fachworkshops zur Diskussion gestellt und anschließend publiziert.



Ricarda Pätzold

Forschungsbereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin



Fabian Rohland

Wissenschaftler im Forschungsbereich, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin

Quellen:

AKBW – Architektenkammer Baden-Württemberg (2022): Suffizienz: Schlüssel zu mehr nachhaltigem Wohnraum. Zugriff: <https://www.akbw.de/themen/nachhaltigkeit-klima/suffizienz-schluesel-zu-mehr-nachhaltigem-wohnraum> [abgerufen am 24.09.2023].

Bahner, Olaf/Böttger, Matthias (Hrsg.) (2016): Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen. Berlin.

BDA – Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (2019): Das Haus der Erde. Positionen für eine klimagerechte Architektur in Stadt und Land.

Bundesregierung (2019): Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG).

Burckhardt, Lucius (2013): Der kleinstmögliche Eingriff. Oder die Rückführung der Planung auf das Planbare. Berlin.

DBZ – Deutsche BauZeitschrift (2022): Business as usual? Ein offener Brief an die Ministerin. Zugriff: https://www.dbz.de/news/dbz_business_as_usual_ein_offener_brief_an_die_ministerin-3742763.html [abgerufen am 26.06.2024].

DST – Deutscher Städtetag (2023): Fortsetzung Bündnis für bezahlbaren Wohnraum – Beiträge von Bund, Ländern und Kommunen. Beschluss des Hauptausschusses des Deutschen Städtetages. Zugriff: <https://www.staedtetag.de/positionen/beschluesse/2023/hauptausschuss-fortsetzung-buendnis-fuer-bezahlbaren-wohnraum> [abgerufen am 26.06.2024].

DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V./gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2013): Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft.

Fleury, Michel/Schwartz, Francis/Arapovic, Domagoj (2024): Immobilien Schweiz – 1Q 2024. Folgeschwere Nebenwirkungen des Mietrechts.

Fuhrhop, Daniel (2020): Verbietschreiben! Streitschrift gegen Spekulation, Abriss und Flächenfraß. München.

Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Dissertation. Bielefeld, transcript Verlag.

Gunßer, Christoph (2021): Mit Freude sanieren. Ein Handbuch zur Umbaukultur. Potsdam.

Höfling, Michael (2023): Wohnungen: Das deutsche Problem mit dem Wohnraum-Wucher. WELT, 11. Juli. Zugriff: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus245862134/Wohnungen-Das-deutsche-Problem-mit-dem-Wohnraum-Wucher.html> [abgerufen am 26.06.2024].

Kopatz, Michael (2016): Kommunale Suffizienzpolitik. Strategische Perspektiven für Städte, Länder und Bund.

Linz, Manfred (2004): Weder Mangel noch Übermaß. Über Suffizienz und Suffizienzforschung. Wuppertal paper, Nr. 145. Wuppertal.

SRU – Sachverständigenrat für Umweltfragen (2024): Suffizienz als „Strategie des Genug“: Eine Einladung zur Diskussion. Diskussionspapier. Berlin.

Stengel, Oliver (2011): Suffizienz. Die Konsumgesellschaft in der ökologischen Krise. Wuppertaler Schriften zur Forschung für eine nachhaltige Entwicklung, v.1. Berlin.

UBA – Umweltbundesamt (2023): Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern. Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau. Position. Zugriff: <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/umwelt-klima-schuetzen-wohnraum-schaffen> [abgerufen am 23.04.2023].

UN – United Nations Environment Programme (2022): 2022 Global Status Report for Buildings and Construction. Towards a Zero-Emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector.

Verband Wohneigentum (2024): Teilen, Umbauen, Vermieten. Ergebnisse der Befragung zum Thema untergenutzter Wohnraum.

Vollmer, Lisa/Michel, Boris (2020): Wohnen in der Klimakrise. sub|urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung, 8. Jg. (1/2), S. 163–166.

Walti, Gabriel (2017): Suffizienzstrategien für das Wohnen – mögliche Auswirkungen der Suffizienzdiskussion auf den Wohnungsmarkt der Schweiz. Universität Zürich, Masterarbeit.

Zimmermann, Patrick/Brischke, Lars-Arvid/Bierwirth, Anja/Buschka, Michael (2023): Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich. BBSR-Online-Publikation, 9.



Daniel Fuhrhop

Versteckte Wohnraumreserven

Der „unsichtbare Wohnraum“ am Beispiel „Homeshare“

Wenn die Kinder ausziehen, bleiben leere Kinderzimmer, manchmal leere Einliegerwohnungen. Diese Räume nutzbar zu machen, würde den Neubau erheblich entlasten. Das Potenzial beziffert Daniel Fuhrhop auf 100.000 Wohnungen jährlich – ein Drittel des Neubauvolumens. Das brächte einen Gewinn für Eigentümer, für Wohnungssuchende und für die Umwelt: der Wohnungsneubau eines Jahres belastet das Klima mit bis zu 74 Millionen Tonnen CO₂.

Die Zukunft ist schon gebaut: Wie wir das Gebaute besser nutzen und sozialer wohnen können, sind die eigentlichen Zukunftsfragen, nicht das Mantra vom „Bauen, Bauen, Bauen“. Ohnehin klappt es mit dem Neubau momentan nicht mehr, weil die Baukosten explodierten und weil Bauland ebenso fehlt wie Fachkräfte. Es ist trotzdem sinnvoll, über anderes Bauen nachzudenken, mit anderen Baustoffen und Bauweisen, mit mehr Umbau statt Neubau. Doch das allein wird nicht genug Wohnraum schaffen, darum müssen wir uns mit Nichtbauen beschäftigen, mit der sozialen Alternative zum Neubau – mit dem „unsichtbaren Wohnraum“, so der wissenschaftliche Begriff, anders gesagt mit versteckten Wohnraumreserven nicht genutzter Zimmer. Wenn wir die dafür in manchen Orten bereits erfolgreich umgesetzten Werkzeuge flächendeckend ausbauen, lassen sich 100.000 Wohnungen pro Jahr erschließen. Mindestens ein Drittel des Neubauvolumens sind innerhalb von drei bis fünf Jahren durch den unsichtbaren Wohnraum zu ersetzen. Langfristig gelangen wir zu einer Kreislaufwirtschaft des Wohnens. Dabei werden vorhandene Wohnflächen schneller als bisher immer wieder neu genutzt, sodass der Wohnungsbestand ausreicht und keine zusätzliche Fläche benötigt wird. Um zu verstehen, wie die versteckten Wohnraumreserven nutzbar gemacht werden können, lohnt ein Blick auf ein Erfolgsmodell, das die Potenziale ebenso deutlich zeigt wie die Gründe, warum diese bislang in Deutschland nicht gehoben werden.

Beispiel Zusammenwohnen der Generationen (Homeshare)

Wie sehr die Potenziale des unsichtbaren Wohnraums bisher vernachlässigt werden, zeigt der Blick auf das Erfolgsmodell Homeshare (in Deutschland „Wohnen für Hilfe“), ein Programm für das Zusammenwohnen von Generationen: Junge und alte Menschen, die sich für Zusammenwohnen interessieren, werden von Vermittlungsstellen zusammengebracht. Die älteren Menschen haben den Wohnraum, etwa leere Zimmer nach Auszug der Kinder oder ganze Einliegerwohnungen. Die jungen Leute zahlen keine Miete, beteiligen sich höchstens etwas an den Wohnkosten – dafür leisten sie Gesellschaft oder helfen in Garten und Haus.

„Homeshare“ ermöglicht ein Zusammenwohnen der Generationen für diejenigen, die sich das wünschen.

Große Erfolge zeigt das Modell in Frankreich, Großbritannien und Belgien. Allein in Brüssel werden auf diese Weise etwa 400 Wohnpaare pro Jahr vermittelt – fast so viel wie in ganz Deutschland. Aber warum sollten solche Erfolge nicht auch in deutschen Städten gelingen? Um das Potenzial hierzulande abzuschätzen, kann man sich einerseits diejenigen deutschen Städte anschauen, in denen es bereits solche Vermittlungsstellen gibt, andererseits die größten Städte ohne das Modell:

Wohnen für Hilfe in Deutschland

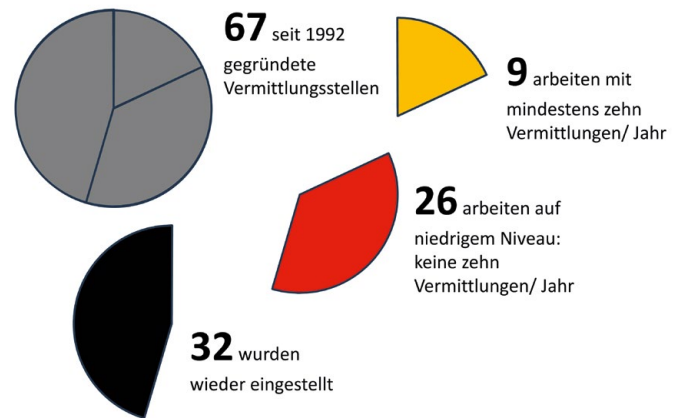


Abb. 1: Das Erfolgsmodell „Homeshare“ ist als deutsches „Wohnen für Hilfe“ weniger erfolgreich und wird oft eingestellt (Quelle: Daniel Fuhrhop)

- Bislang gibt es über dreißig Orte in Deutschland, die das Modell „Wohnen für Hilfe“ durchführen. Selbst die größeren und – im deutschen Maßstab – erfolgreichen liegen jedoch weit hinter den Erfolgen in Nachbarländern zurück. So startete Köln um das Jahr 2009 zeitgleich mit Brüssel, und die beiden Städte sind mit gut einer Million Einwohnern etwa gleich groß. Nach drei Jahren lagen beide bei 80 Vermittlungen im Jahr, in Brüssel wurde dann eine zweite Vermittlungsperson eingestellt, dann eine dritte und so weiter. Heute arbeiten fünf Vermittler in Brüssel und versorgen jährlich 400 junge Menschen mit Wohnraum. In Köln aber stagnierte der Personalaufwand und dementsprechend der Erfolg. Man lag Jahr für

Jahr weiter bei 80 Vermittlungen, schöpft also das Potenzial bei Weitem nicht aus.

- Noch schlimmer ist es in Hamburg, Berlin und weiteren deutschen Großstädten: Hier gibt es keine Vermittlungsstelle „Wohnen für Hilfe“. Ältere Menschen, die dort junge Leute aufnehmen würden, werden allein gelassen. Diejenigen Auszubildenden und Studierenden, die sich für das Modell interessieren, bekommen keinen Wohnraum. Dabei könnten, der Einwohnerzahl nach und gemessen an den Brüsseler Erfolgen, allein in Hamburg jährlich 500 junge Leute auf diese Weise untergebracht werden, und 1000 in Berlin. Das wäre ein wahrnehmbarer Beitrag für den Wohnungsmarkt. Für ganz Deutschland schätze ich ein Potenzial von 30.000 vermittelten jungen Menschen pro Jahr, wenn so erfolgreich gearbeitet würde wie in Belgien.

Dort vermittelt die Organisation 1toit2ages nicht nur in der Millionenstadt Brüssel, sondern in insgesamt zehn wallonischen Orten, wie Namur mit 100.000 Einwohnern bis herunter zu Städten wie Chaudfontaine mit nicht einmal 20.000 Einwohnern.

Wohnraumreserven professionell erschließen

Die so viel größeren Erfolge in den Nachbarländern kann man erklären: Dort wird bei Homeshare mit vollen Stellen professionell gearbeitet, während in vielen deutschen Städten das Programm „Wohnen für Hilfe“ höchstens mit einer halben Stelle besetzt wird, oft sogar lediglich wenige Stunden pro Woche aufgewendet werden. Trotzdem wurden in den letzten Jahrzehnten 67 Vermittlungsstellen in Deutschland gegründet – von denen 32 wieder eingestellt wurden. Ein Desaster: Jedes Mal wurde viel Aufwand hineingesteckt,

ein Vermittlungsprogramm neu aufzubauen, in der Regel mit großer Motivation und persönlichem Engagement, bis dann oft kurz nach den schweren Anfangsjahren jemand den Geldhahn zudrehte und das Programm einstellte.

Fatalerweise hängen die Vermittlungsstellen in Deutschland nahezu hundertprozentig am Tropf der Zuschüsse von Kommunen oder Studierendenwerken. International dagegen werden Gebühren erhoben und tragen zur Refinanzierung bei. Mal sind es vierzig Prozent Eigendeckung, mal zwei Drittel, und mehr als ein Dutzend Vermittlungsstellen in London tragen sich sogar komplett aus den Servicepauschalen von Wohnraumgebern und -nehmern. Solche zumindest teilweise selbsttragenden Modelle werden natürlich nicht so einfach wieder eingestellt. Wir brauchen also bei sozialen Programmen, die den unsichtbaren Wohnraum erschließen, professionelle Arbeit, die Zahlungsbereitschaft abruft. Im Neubau ist das selbstverständlich, denn niemand würde Wohnraum in einem Baugebiet schaffen allein durch ehrenamtliche Arbeit. Gute Arbeit, gute Bezahlung – das brauchen wir auch bei sozialen Programmen, dann werden wir gute Erfolge erzielen beim Schaffen von Wohnraum.

Dabei liefert das als Beispiel vorgestellte Modell „Home-share“ nach meiner Untersuchung etwa ein Siebtel des Potenzials, den unsichtbaren Wohnraum zu erschließen. Dazu kommt als weiteres Erfolgsmodell die soziale Wohnraumvermittlung durch „Sicheres Vermieten“, bei der überforderte (oder durch schlechte Erfahrungen abgeschreckte) Eigentümer ermutigt werden, leer stehende Wohnungen wieder zu vermieten: Sie erhalten Mietgarantien, einen Zuschuss zur Renovierung und das Mietverhältnis wird durch Kümmerer begleitet. So trauen sich viele wieder, zu vermieten, und es entstehen Sozialwohnungen durch Belegungsrechte in Altbauten. Zum Beispiel hat Karlsruhe mit diesem Modell 1300 Sozialwohnungen geschaffen (Stand 2024). Jährlich werden dort sechzig leer stehende Wohnungen wieder an den Markt gebracht.

Weitere Werkzeuge sind: eine Förderung von Umzügen, konsequenter als bisher, und die Förderung flächensparender Formen gemeinschaftlichen Wohnens. All das zusammen kann jährlich bis zu 100.000 Wohnungen mobilisieren, wenn die entsprechenden Beratungs- und Vermittlungsprogramme drei bis fünf Jahre lang aufgebaut wurden. Ein Drittel des bisherigen Neubaus lässt sich mit dem unsichtbaren Wohnraum schaffen – und das ohne Flächenverbrauch, ohne Klimabelastung.

Potenzial unsichtbarer Wohnraum

Grundlage der Berechnung: Erfolgszahlen aus der Praxis
Voraussetzung: soziale Programme drei bis fünf Jahre ausbauen

100.000 Wohnungen/ Jahr
etwa ein Drittel des Neubauvolumens

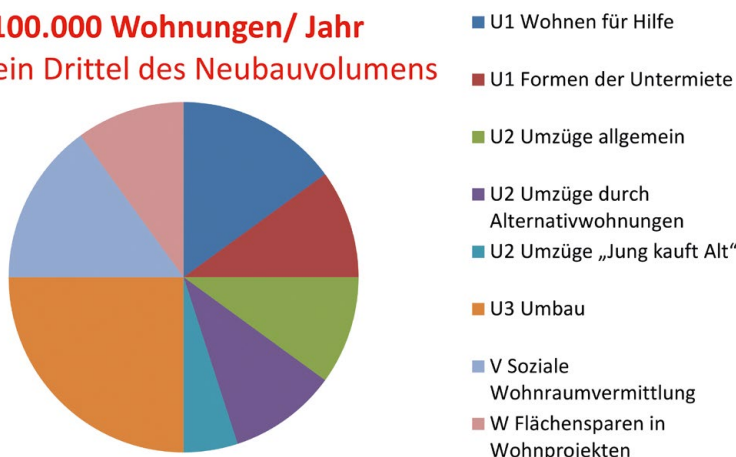


Abb. 2: Etwa ein Drittel des bisherigen Neubaus könnte durch den unsichtbaren Wohnraum ersetzt oder ergänzt werden (Quelle: Daniel Fuhrhop)

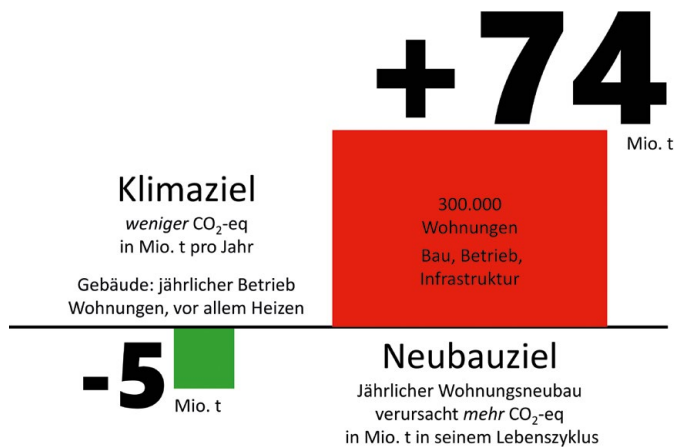


Abb. 3: Der jährliche Wohnungsneubau schadet dem Klima in seinem Lebenszyklus enorm und gefährdet die Klimaziele (Quelle: Daniel Fuhrhop)

Der „unsichtbare Wohnraum“ und die nachhaltige Entwicklung

Die Dramatik der Klimakrise zeigt, wie wichtig klimaschonend geschaffener unsichtbarer Wohnraum wäre. Bau und Betrieb von Gebäuden verursachen weltweit an die vierzig Prozent der Treibhausgase, nach neuester Forschung sogar über fünfzig Prozent. Wie sehr der Wohnungsneubau eines Jahres mit an die dreihunderttausend Wohnungen das Klima belastet, habe ich in meiner Dissertation zum „unsichtbaren Wohnraum“ (2023) berechnet. Das Ergebnis: Ganzheitlich betrachtet, belastet der Neubau von 300.000 Wohnungen in deren Lebenszyklus das Klima mit bis zu 74 Millionen Tonnen CO₂. Zum Vergleich: Das ist beinahe so viel wie der Betrieb (vor allem das Heizen) sämtlicher über vierzig Millionen Altbauwohnungen, denn die privaten Haushalte verursachen jährlich 80 Millionen Tonnen CO₂.

Zwar gibt es Erfolge in der Energieeffizienz von Neubauten, und neue Häuser verbrauchen kaum noch Heizenergie. Dafür steigt aber das relative Gewicht der Klimabelastung durch Bauen und Baustoffe, etwa Zement: Sie verursachen bereits bei der Erstellung zwei Drittel der Klimabelastung, wie eine Lebenszyklusanalyse zeigt. Es muss also nicht nur energieeffizient gebaut werden, es muss auch weniger gebaut werden. Weil aber weiterhin Wohnraum benötigt wird, ist der unsichtbare Wohnraum so wichtig. Durch „Wohnsuffizienz“ geschaffener Wohnraum belastet das Klima quasi gar nicht, stattdessen wird Personal für die sozialen Programme benötigt.

Durch unsichtbaren Wohnraum Neubau zu vermeiden, mindert weitere ökologische Neubaufolgen: Den Aufwand an Material für die Baustoffe, die Gewinnung von Sand und Kies. Der Flächenverbrauch wird gesenkt, Freiflächen geschützt. Das beeinflusst auch den Wasserhaushalt der städtischen Regionen und schützt vor Überhitzung. Obendrein kann so die Zersiedelung der Landschaften gestoppt werden mit ihren Folgen für den Verkehr.

Auch ökonomisch ist es nachhaltig, den Wohnungsbestand gut zu nutzen. Die Kosten für soziale Programme liegen erheblich unter den Kosten des Neubaus: Bei diesem können bereits Planung und Erschließung neuer Baugebiete über 100.000 Euro je Wohnung betragen. Im neuen Stadtteil Freiburg-Dietenbach kostet es nach aktueller Planung sogar 180.000 Euro je Wohnung, sie zu planen und zu erschließen. Dazu kommen die eigentlichen Baukosten, die heutzutage über 4.000 Euro je Quadratmeter liegen. Zudem müssen neue Siedlungsgebiete dauerhaft gepflegt werden, mit jedem Baugebiet steigen die Kosten der Infrastruktur. Angesichts dieser Kosten ist bezahlbares Wohnen nicht durch



Abb. 4: Einfamilienhäuser in Arnberg als Beispiel für die Potenziale des unsichtbaren Wohnraums (Foto: Daniel Fuhrhop)

Neubau möglich. Das zeigt sich an den hohen Kosten für Mieten und Kaufpreise bei Neubauwohnungen. Luxusapartments werden außerdem oft als Anlageobjekt gekauft, als Investment. Sie stehen dann häufig leer, es handelt sich um „Investification“; das Investment verdrängt die Menschen. Wenn Neubauwohnungen bezahlbar sein sollen, gelingt das nur mithilfe teurer Subventionen.

Soziale Alternative

Man kann fragen, ob bei einem Abrücken vom Neubau ein soziales Problem entsteht, weil Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft wegfallen. Zum einen kommen neue Jobs bei Umbau und Ausbau hinzu. Zum anderen entstehen zusätzliche Arbeitsplätze in sozialen Programmen des Wohnens. Sozial nachhaltig ist tendenziell jede Bereitstellung von Wohnraum, vor allem in den beliebten Großstädten. Die sozialen Programme zum unsichtbaren Wohnraum schaffen obendrein Wohnraum für Gruppen, die es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben, für Auszubildende und Studierende (Homeshare) und für von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen (soziale Wohnraumvermittlung).

Eine andere große soziale Herausforderung ist die Einsamkeit älterer Menschen, vor allem in den kommenden Jahren durch den demografischen Wandel mit einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft in Deutschland. Hier helfen die sozialen Programme: Wer die Einsamkeit vermeiden möchte, kann unsichtbaren Wohnraum je nach persönlichen Wohnwünschen mit neuen Nachbarn oder mit Mitbewohnern beleben. Wer will, kommt anderen Menschen näher, zum Beispiel begegnen sich Alt und Jung, aber auch wohlhabende Eigentümer und wohnungssuchende ärmere Personen. Diese Nähe stärkt den Zusammenhalt der Gesellschaft.

Förderpolitik der Zukunft

Bislang fließt die Förderung für Wohnraum vorwiegend in Beton. Zum Beispiel startete 2023 der Bund ein Programm „Junges Wohnen“ mit 500 Millionen Euro, das durch die Länder auf 650 Millionen Euro erhöht werden soll. Das Programm soll Wohnraum für Auszubildende und Studierende schaffen, aber nur durch Wohnheime, also durch deren Neubau (oder Modernisierung). Das Modell „Homeshare“ schafft aber Wohnraum für exakt diese Zielgruppe, für Auszubildende und Studierende. Dabei ist es erheblich wirtschaftlicher: Mit einem Zehntel der Investitionen ließen sich Vermittlungsstellen aufbauen, die ähnlich viele jungen Menschen unterbringen wie das Neubauprogramm.

Zukünftig sollten Förderprogramme für Wohnraum Beine statt Beton fördern, also Personal zur Vermittlung bereits gebauter Wohnfläche. Anders gesagt, sollten alle gefördert werden, die den unsichtbaren Wohnraum erschließen. Derzeit wird diese Wertschöpfung ignoriert.

Dafür ein Beispiel: Die Gewoba Bremen baut mit dem „Bremer Punkt“ barrierefreie Neubauwohnungen direkt gegenüber alter Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit. Weil die neuen Wohnungen so nah liegen, lockt das viele, auch ältere Menschen zum Umzug. Knapp ein Drittel der Bewohner des Bremer Punkts sind von den gegenüberliegenden Altbauten umgezogen! Darunter sind ältere Menschen, die sich verkleinern, es wird also unsichtbarer Wohnraum frei. Für jeden Neubauquadratmeter erhält die Gewoba eine Neubauförderung für Energieeffizienz. Für die zusätzlich frei gewordenen Quadratmeter im Altbau jedoch erhält die Gewoba keinen Cent. Dabei ist gutes Umzugsmanagement noch viel energieeffizienter als jeder Neubau, er belastet das Klima überhaupt nicht. Der unsichtbare Wohnraum wird unfair behandelt. Wir brauchen eine Förderung für die Mobilisierung dieser versteckten Wohnraumreserven.

Es ist überfällig, dass Bund und Länder die Flächensuffizienz ebenso fördern wie die Energieeffizienz. Doch die Kommunen müssen nicht darauf warten, sie können schon jetzt Beratungsprogramme aufbauen und ihren Bürgern helfen, Wohnraum besser zu nutzen. Dadurch sparen sie Kosten für Planung und Erschließung neuer Baugebiete und die Kosten für Notunterkünfte. Außerdem tragen sich manche der sozialen Programme nach einer Weile selbst, insbesondere das Erfolgsmodell „Homeshare“. Vielen jungen und älteren Menschen ist es etwas wert, auf seriöse Weise zueinander vermittelt zu werden. Der Wohnraum ist für die jungen Leute dabei erheblich günstiger als am freien Wohnungsmarkt. Der Gewinn an Nähe durch das Zusammenleben ist unbezahlbar.



Dr. Daniel Fuhrhop

Wirtschaftswissenschaftler und Wohnwende-ökonom; Beratung von Kommunen bei der Erschließung des unsichtbaren Wohnraums, Potsdam

Hinweis:

Der Autor veröffentlichte 2023 das Fachbuch „Der unsichtbare Wohnraum“ und 2015 (Neuaufgabe 2020) die Streitschrift „Verbietet das Bauen“. Im August 2024 erscheint die erweiterte Neuaufgabe des Ratgebers „Einfach anders Wohnen“.

Quellen:

„Der unsichtbare Wohnraum“ gibt es als Printfassung sowie Open Access zum kostenlosen Download unter folgendem Link: <https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-6900-8/der-unsichtbare-wohnraum/?nummer=978-3-8394-6900-2>.



Julia Paaß

Wandeln durch Handeln

Warum gemeinschaftliche Wohnprojekte eine große Chance für ländliche Regionen sind – ein Blick aus der Praxis des Netzwerks Zukunftsorte

Die Wohnungsnot der Städte lässt Speckgürtel wachsen und hat mittlerweile auch viele ländliche Kommunen erreicht. Doch Einfamilienhäuser und uniforme Neubausiedlungen können nicht die einzige Antwort auf den steigenden Siedlungsdruck sein. Statt mit neuen Bauten, Abriss und weiterer Versiegelung zu reagieren, ist es an der Zeit, dem Wandel proaktiv zu begegnen und über zukunftsfähigen Wohnraum nachzudenken. Dieser Text handelt davon, wie gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsprojekte die sozial-ökologische Transformation in ländlichen Regionen voranbringen und welche Rolle Kommunen dabei einnehmen können.

Innovative Wohnformen: nachhaltiger in der Gemeinschaft

Ein gutes Beispiel für innovative Wohnformen ist das genossenschaftliche Wohnprojekt Uferwerk im brandenburgischen Werder (Havel). Auf dem 1,72 ha großen Gelände einer ehemaligen Mosterei und späteren Schaltgerätefabrik nahm vor zehn Jahren ein Wohnprojekt seinen Anfang, das sich dem selbstbestimmten, nachbarschaftlichen und ökologischen Wohnen verschrieben hat. Das Projekt bietet Wohnraum für 150 Menschen unterschiedlicher Generationen. Gerade wurde ein ökologisch sanierter Gemeinschaftsraum für die Bewohner- und die Nachbarschaft fertiggestellt. Ob Energieversorgung über Photovoltaik, ökologischer Lehm- und Holzbau, Klimawerkstatt, Foodcoop oder ein eigens ins Leben gerufener Solifonds – das Uferwerk ist mit seinen Initiativen ein Modellprojekt für solidarisches und nachhaltiges Leben.

Das Uferwerk zeigt exemplarisch, wie durch die Umnutzung bestehender Gebäude nachhaltiger Wohnraum geschaffen werden kann. Die Wiederbelebung von Leerstand birgt enormes Potenzial, weil die Umnutzung die CO₂-Ausschüttung gegenüber einem Neubau massiv einspart – gerade in Hinblick auf die gebundene „graue Energie“. Das Projekt strebt hohe ökologische Standards an und dient als Experimentierraum für neue, besonders umweltfreundliche Materialien und Sanierungsmethoden. Hier zeigt sich, was alles geht, wenn der Profit nicht an oberster Stelle steht. Doch solche innovativen Wohnprojekte entstehen nicht einfach so: Meist sind es engagierte Einzelpersonen, die sich zusammenfinden, eine Initiative starten, sich Partner, Wissen und finanzielle Mittel besorgen – und einfach loslegen. Dabei stehen sie schnell vor erheblichen Herausforderungen. Bürokratische Hürden, finanzielle Unsicherheiten und die Notwendigkeit, geeignete Mitstreiter zu finden, sind nur einige der Schwierigkeiten, die es zu überwinden gilt. So auch



Abb. 1: Die Genossenschaftswohnungen für 170 Menschen auf dem ehemaligen Fabrikgelände im Uferwerk Werder wurden allesamt ökologisch gebaut bzw. saniert. (Foto: Mirko Kubein)



Abb. 2: Neben den bald 75 Menschen, die auf Hof Prädikow wohnen, kommen dort regelmäßig Menschen aus dem Dorf und der Region zusammen – hier zum Beispiel am Tag des offenen Ateliers. (Foto: Peter Ulrich)

beim Uferwerk: Der Weg von der Idee zur Realisierung war lang und steinig, erforderte beharrliches Engagement und kreative Lösungen. So ist heute ein stabiles Wohnprojekt entstanden, das die Mittelstadt Werder (Havel) – und speziell die Nachbarschaft des Projekts – bereichert und zeigt, wie man anders zusammenleben, bauen, wirken kann.

Experimentierorte für den Wandel

Diesen Anspruch – nämlich in die Nachbarschaft und Region hineinzuwirken – haben alle Wohn- und Arbeitsprojekte gemein, die vom Netzwerk Zukunftsorte ausgezeichnet werden: Sie sind Experimentierorte für gelebten sozialen und ökologischen Wandel. „Zukunftsorte“ sind Orte, die Wohnen und Arbeiten vereinen. Sie nutzen Leerstand im ländlichen Raum um und entwickeln vor Ort neue Lebens- und Arbeitsmodelle sowie offene Treffpunkte. Lebensqualität und ein gutes Arbeitsumfeld lassen sich nicht einfach planen und herstellen. Sie entwickeln sich durch intrinsisch motivierte Menschen, die mit Kreativität und Know-how aufbauen, was sie selbst brauchen und wichtig finden. Das Ergebnis ist gemeinschaftliches Wohnen, regionales Engagement, Impulse für die Weiterentwicklung ländlicher Gebiete.

Soziale Treffpunkte – in die Zukunft gedacht

Ein Beispiel ist der Zukunftsort Hof Prädikow, ein lebendiger Wohnort und Treffpunkt 50 Kilometer nordöstlich von Berlin. Hier wurde ein ehemaliges VEG-Gelände revitalisiert und bietet heute neben genossenschaftlichem Wohnraum für 50 Erwachsene und 25 Kinder auch multifunktionale Räume für Einheimische und Zugezogene. Die Integration

ins 250-Einwohner-Dorf Prädikow war der Hofgruppe von Beginn an ein Anliegen. Um Gemeinschaft und Kennenlernen zwischen den Einheimischen und Zuziehenden zu ermöglichen, sollte in einer maroden Scheune ein gemeinsamer Treffpunkt entstehen. Der Sanierung wurde ein partizipativer Prozess mit engagierten Dorfbewohnerinnen und -bewohnern vorgeschaltet, in dem die künftigen Nutzungen festgelegt und der Architekturentwurf angepasst wurde. Als die Scheune Prädikow 2021 eröffnete, war die anfängliche Skepsis vielen neuen Freundschaften und dem Stolz auf das gemeinsam Geschaffte gewichen. Nun beherbergt der multifunktionale Ort auf 250 m² unter anderem einen Coworking-Space, ist Treffpunkt für lokale Vereine und Veranstaltungsort unter anderem für Konzerte, Kinder- und Erwachsenenurse, private Feste, Seminare, Flohmärkte.

Ein Kneipencafé gibt es auch. Hier kann man sich begegnen, aus der eignen Blase raus und in den Austausch mit Menschen gehen, die vielleicht andere Geschmäcker und Ansichten haben, aber oft einen großen Wert in Gemeinschaft sehen. Hof Prädikow ist nicht nur ein attraktiver Wohnort und Treffpunkt – er wird es auch in der Zukunft bleiben. Denn durch die besondere Besitzerstruktur ist das Projekt vor Verkauf und Spekulation geschützt: 2016 kaufte die Stiftung trias das Gelände einem Privatbesitzer ab und übergab es per Erbbaurecht an die Mietergenossenschaft SelbstBau eG. Die Satzung der Stiftung verbietet es, das Gelände wieder zu verkaufen. Zudem ist im Erbbaupachtvertrag festgelegt, dass der Hof ausschließlich für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten sowie gemeinwohlorientierte, ökologische Projekte genutzt werden darf. So ist das Projekt mindestens für die nächsten 95 Jahre gesichert.



Machen braucht Wissen

Das Netzwerk Zukunftsorte beherbergt derzeit 35 Zukunftsorte und solche, die noch in der Entwicklung sind. Über die Hälfte davon sind Wohnprojekte, oft genossenschaftlich organisiert. Dass der Aufbau solcher Button-up-Projekte nicht leicht ist, leuchtet ein. Dass es sinnvoll ist, das gesammelte Erfahrungswissen mit neuen Initiativen zu teilen, auch. Das Netzwerk Zukunftsorte nimmt sich dieser Aufgabe seit 2018 an und hat mittlerweile eine ganze Wissensplattform dazu aufgebaut (wissen.zukunftsorte.land), etliche Publikationen herausgegeben und vernetzt nicht nur die Macherinnen und Macher in digitalen Treffen, sondern berät und begleitet sie auch. All das, um der eigenen Vision näher zu kommen, dass es bis 2030 eintausend vernetzte Zukunftsorte gibt, die dazu beitragen, ländliche Regionen zum lebenswerten Innovationsraum zu machen, wo es sich gut und nachhaltig leben lässt und in der die Menschen eher verbunden als gespalten sind. Wenn das gelingen soll, braucht es jedoch eine weitere Gruppe von Macherinnen und Machern, die diese Entwicklung unterstützen: die in kommunalen Verwaltungen.

Die Macht der Kommunen

Für eine erfolgreiche sozial-ökologische Transformation im Wohnbereich spielen Kommunen eine zentrale Rolle. Sie können aktiv dazu beitragen, dass leer stehende Gebäude für engagierte Menschen mit Entwickleregeist zugänglich gemacht werden. Im Zweifelsfall sitzen private oder gewerbliche Investoren finanziell am längeren Hebel als Gruppen von Menschen, die Gebäude fürs Gemeinwohl entwickeln wollen. Die Kommune kann hier eingreifen, sich solche Gebäude sichern und per Konzept an Menschen vergeben, die etwas daraus machen, das auch der Nachbarschaft, Gemeinde oder Region nützt.

Frederik Beyer, Bürgermeister der Stadt Angermünde in der Uckermark, berichtet beispielsweise davon, wie die Stadt eine Immobilie an eine Gruppe statt an eine einzelne Privatperson vergeben hat, obwohl sie dadurch 50.000 Euro weniger einnahm. Der Bürgermeister erklärt: „Der eine Käufer will das Objekt für sich und eine weitere Person nutzen. Die Gruppe aber besteht aus zehn Erwachsenen und neun Kindern. Da verzichte ich gern auf die 50.000 Euro mehr, weil ich so 19 Personen ins Dorf bringen kann. Außerdem hat sich die Gruppe mit einem Konzept um dieses Gebäude beworben und dargelegt, wer sie sind, was für Kompetenzen sie in den Orten mitbringen und wie sie sich vorstellen können, sich in die Gemeinschaft einzubringen. Das ist für mich auch ein Wert. Die 50.000 Euro hätte die Kommune zwar auf dem Konto gehabt und könnte sie dementsprechend auch

irgendwann ausgeben – aber dann ist das Geld eben weg. Was jedoch an Impulsen und Energie in so einen Ortsteil kommen kann mit 19 neuen Personen, das ist eine Riesenchance und im Effekt mehr wert als die fünfzigtausend.“

Verwaltung als Ermöglichungszentrale

Um die Potenziale solcher Projekte voll ausschöpfen zu können, bedarf es eines Kulturwandels in den Verwaltungen. Behörden müssten von Verwalterinnen zu Ermöglicherinnen werden und sich mehr als Dienstleisterinnen und Servicestellen verstehen, die Bürger wie geschätzte Kunden und Partner behandeln. So könnten Kommunal- und Kreisverwaltungen zu Ermöglichungszentralen werden. „Kommunen sind keine Wirtschaftsunternehmen und müssen nicht jeden Euro aus jeder Immobilie rausquetschen“, sagt Beyer, der sich seit Beginn seiner ersten Amtszeit in Angermünde dem Thema der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung verschrieben hat. „Anders als Unternehmen können wir als Kommunen Wert nicht monetär definieren und dorfgemeinschaftliche und stadtgesellschaftliche Werte in den Mittelpunkt stellen. Dann sind wir aber auch verpflichtet, das zu tun und so zu handeln. Das ist natürlich schwieriger, klar. Immobilie annoncieren, Kaufpreis definieren, Angebot annehmen, Kaufvertrag unterzeichnen – und los sind wir die Immobilie. Das ist einfach. Aber dann überlassen wir es dem Zufall, was mit dem Gebäude passiert, und haben keinen Einfluss mehr. Ich glaube darum, dass Kommunen ihre Immobilien grundsätzlich nur per Konzeptvergabe¹ veräußern sollten und nur im Ausnahmefall nicht – also umgekehrt, wie es jetzt gemacht wird.“

¹ Das Konzeptverfahren ist ein Prozess, in dem Immobilien per Konzept vergeben werden. Hier entscheidet nicht der Kaufpreis darüber, wer den Zuschlag bekommt, sondern das Konzept, das die vorab definierten Anforderungen und Ziele des Verkäufers am besten umsetzt.



Abb. 3: Das kommunale Starke-Orte-Netzwerk veranstaltet regelmäßig Inspirationsreisen, um sich Ideen und Know-how von erfolgreichen Projekten zu holen – hier im Wohn- und Kulturprojekt Gut Stolzenhagen in Brandenburg.

Auf dem Weg zur sozialen Rendite

Kommunen können dafür sorgen, dass leer stehende Immobilien in lebendige Orte verwandelt werden. Dafür gibt es verschiedene Vergabemöglichkeiten, wie Erbbaurecht, Anhandgabe, Modellprojekte und Raumstipendien. Um diese Werkzeuge zu nutzen, müssen Kommunen deren Existenz kennen und bereit sein, längere und experimentelle Prozesse in Kauf zu nehmen – und auf soziale Rendite zu setzen, statt auf eine rein finanzielle. Ein weiterer wichtiger Schritt ist ein verändertes Selbstverständnis der Kommunen. Wenn das Ziel lautet: „Wir wollen Menschen aktiv dabei helfen, dass sie in unserer Kommune neue, gute Sachen entwickeln, die vielen nützen“, können Ermessensspielräume ausgeschöpft und kreative Lösungen gefunden werden. Engagierte Menschen mit neuen Ideen würden als willkommene Inspiratoren und Partner gesehen und ihnen Wege aufgezeigt statt blockiert werden.

Mit Raumstipendien zum Gründerzentrum

Damit sich mehr Kommunen und Schlüsselpersonen für diesen Weg entscheiden, braucht es gute Beispiele und Vorbilder, wie zum Beispiel das Probewohnen in Formaten wie dem „Summer of Pioneers“ oder dem Testwohnen in der Stadt Görlitz. Hier werden günstige Anreize für diverse Zielgruppen geschaffen, das Leben in der Kleinstadt einfach mal auszuprobieren. Ganz ähnlich der Ansatz der Stadt Angermünde, die damit allerdings neue Angebote für die Nachbarschaft auf den Weg brachte: Für ein leer stehendes Haus in kommunalem Besitz wurden „Raumstipendien“ vergeben: Menschen mit guten Ideen konnten zu einer sehr geringen Miete die Räume nutzen und dort Projekte entwickeln. Jetzt heißt das Gebäude „Haus mit Zukunft“ und bietet Angebote für Bewegung und Entspannung, Kunst und Handwerk, Coaching und ein Stop-Motion-Studio. Auch Zukunftswerkstätten und einen Kultur- und Kreativstammtisch gibt es. Zudem hat sich dort ein Gründerzentrum namens Angerwerk entwickelt, das Gründerinnen und Gründer in der Region begleitet und vernetzt. Diese wertvollen Angebote wären ohne den vorhandenen Raum nicht entstanden.

Ein Netzwerk für kommunale Möglichmacher

Seit Kurzem gibt es ein Zuhause für Bürgermeister und Verwaltungsmenschen, die sich für einen neuen kooperativen und gemeinwohlorientierten Ansatz in der Stadt- und Dorfentwicklung einsetzen: Das „Starke-Orte-Netzwerk“. Unterstützt durch Fördergelder vom Bundesbauministerium (BMWSB) und vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) machte sich das Netzwerk Zukunftsorte im Sommer 2023 zusammen mit Frederik Bewer und drei ausgewählten Gründerkommunen (Angermünde und Herzberg in Brandenburg, Neukirchen im sächsischen Erzgebirge) sowie einem Landkreis (Wunsiedel im bayerischen Fichtelgebirge)

daran, das Starke-Orte-Netzwerk aufzubauen. Jedes der Gründungsmitglieder ist bereits aktiv auf dem Gebiet der kreativen Leerstandsentwicklung und hochmotiviert.

Das deutschlandweit agierende Netzwerk hat es sich zum Ziel gesetzt, Kommunalvertreter und ihre Verwaltungskollegen dabei zu unterstützen, ihren kommunalen Bestand kreativ, gemeinwohlorientiert und kooperativ zu entwickeln. Eine Plattform soll entstehen, auf der man sich unter Kollegen bei ganz konkreten Fragen beraten und gegenseitig Tipps geben kann. Eine echte Community für Kommunen eben.

Der Beginn einer neuen Bewegung?

Noch ist das Kommunennetzwerk jung und klein. Doch die bisherigen Reaktionen und Beifallsbekundungen lassen vermuten, dass es mehr Bürgermeister und ihre Mitstreitende gibt, die neue Wege beschreiten wollen, als gedacht. Viele davon suchen Wissensaustausch, Vernetzung und Schulterchluss mit Kollegen, die genauso mutig, pragmatisch und offen sind wie sie selbst – einen Raum, in dem sie sich nicht ständig rechtfertigen müssen, warum sie es nicht einfach so machen wie üblich. Ab sofort können sich eben solche kommunalen Macherinnen und Macher als Mitglieder im Netzwerk bewerben. Die Hoffnung der Gründer ist, dass das Netzwerk stetig wächst und ihr Ansatz mit einer steigenden Anzahl von Kommunen, guten Beispielen und Vorbildern immer mehr Nachahmer findet. Das, was Frederik Bewer und seine Kollegen aus den anderen Gründerkommunen heute schon machen, wird, wenn es nach dem Starke-Orte-Netzwerk geht, in wenigen Jahren zum neuen Leitbild: Kommunen übertrumpfen sich gegenseitig mit kreativen Projekten und unkonventionellen Allianzen mit der Bürgerschaft – weil sie dadurch attraktiv für engagierte Anwohner werden, sich Fördermittel sichern und versiertes Personal anziehen, das nicht nur das Leben auf dem Land schätzt, sondern auch die Arbeit in einer Verwaltung, in der man so viel gestalten, ermöglichen und bewirken kann.



Julia Paaß

Mitgründerin und Vorständin des Netzwerks Zukunftsorte e. V., Mitinitiatorin von Hof Prädikow in Prötzel, Brandenburg (Sitz des Netzwerks)

Weitere Informationen:

Netzwerk Zukunftsorte: www.zukunftsorte.land

kommunales Starke-Orte-Netzwerk: www.starke-orte.land

Wissensplattform für Kommunen und Akteure:
wissen.zukunftsorte.land

Publikationen des Netzwerks Zukunftsorte:
www.zukunftsorte.land/projekte/publikationen



Rosalie Arendt, Marina Mironica

Zielkonflikt oder Interessenspolitik?

Der Kampf um klimagerechtes Wohnen

Soziale und ökologische Ziele werden vor allem beim Wohnen oft als entgegengesetzt dargestellt. Als Reaktion auf zu wenig bezahlbaren Wohnraum wird mehr Neubau gefordert, während nachhaltige Wohnungen oft teuer sind. Einige Gesetze institutionalisieren den Gegensatz zwischen sozialen und ökologischen Zielen, etwa bei Sanierungen, sicherem Wohnraumzugang und flächensparendem Wohnen. Diese Ziele sind jedoch nicht zwangsläufig widersprüchlich, sondern das Ergebnis von Regulierungsinstrumenten und Marktmechanismen. Für eine gerechtere Verteilung von Wohnraum und für die Sanierung ohne Mieterhöhung haben sich soziale und ökologische Akteure zusammengeschlossen und mobilisiert.

Wohngebäude müssen dekarbonisiert werden, und zwar sowohl ihr Energieverbrauch als auch die verwendeten Baustoffe. Gleichzeitig müssen Menschen Wohnraum zur Verfügung haben, der ihr Grundbedürfnis nach Wohnen erfüllt. Wohngebäude sind für ca. 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. In Deutschland ist die Dekarbonisierung der Wohngebäude schleppend und bezahlbarer Wohnraum immer rarer gesät. 2020 hat Deutschland seine Klimaziele für den Gebäudebereich verfehlt, und die Belastung der Wohnkosten nimmt weiter zu, vor allem für Mieterinnen und Mieter. Im folgenden Text erläutern wir, inwiefern der soziale und ökologische Konflikt durch bestimmte Politiken und Anreizinstrumente produziert ist, dies basierend

auf einer vorherigen Analyse (Arendt/Gralke/Vollmer 2023). Anschließend zeigen wir, wie diese Konflikte überwunden werden können, welche Maßnahmen politische Akteure derzeit ergreifen und welche Beispiele es für sozial verträgliche Sanierung und suffiziente Wohnraumversorgung bereits gibt.

Effizienz- die energetische Sanierung

15 bis 18 Millionen der 20 Millionen Gebäude in Deutschland müssen bis 2050 saniert werden, um den Energieverbrauch und die Energiekosten zu senken und Klimaneutralität zu erreichen. Von den 16,2 Millionen Einfamilienhäusern sind 40 Prozent in den Energieklassen G und H, verglichen mit 16

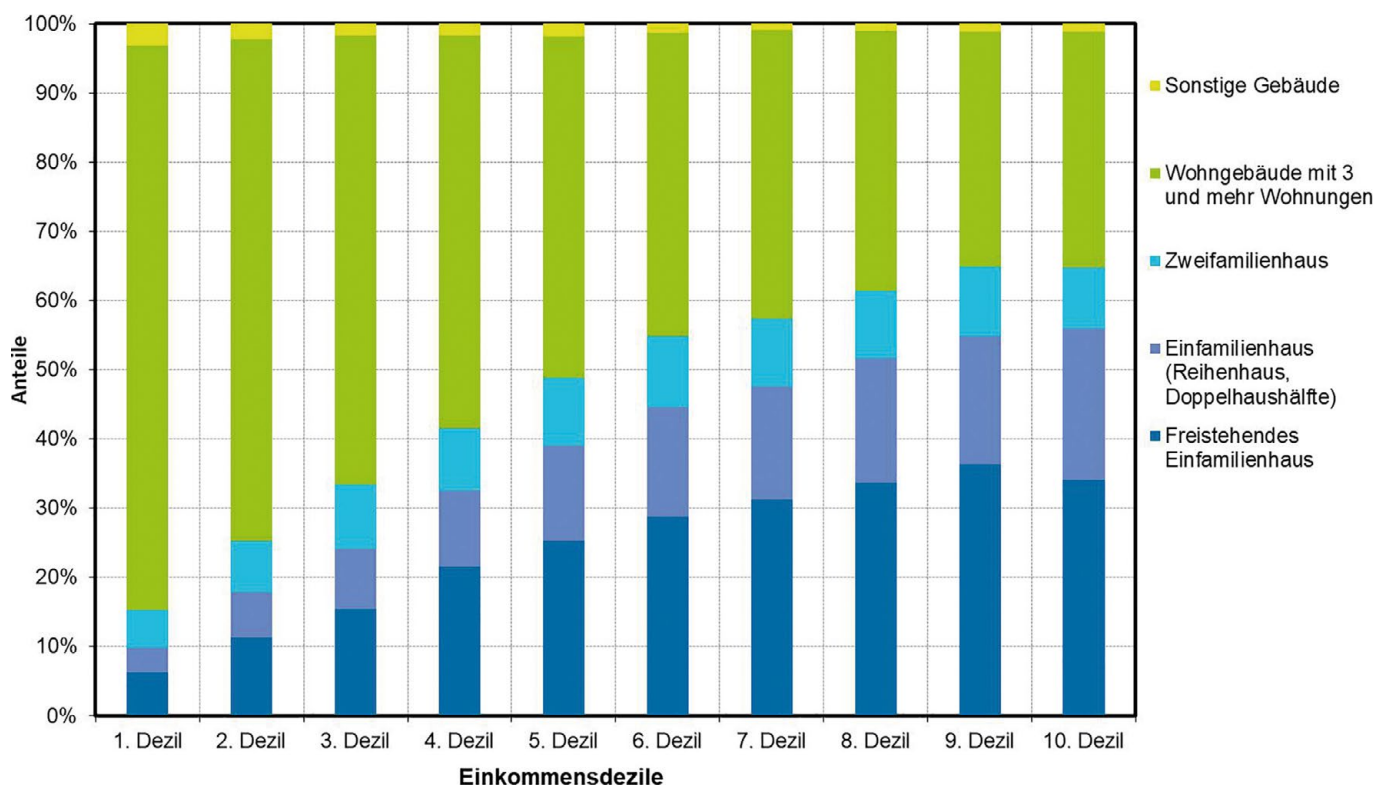


Abb. 1: Verteilung von Eigentumsform und Einkommensdezil: Reichere Menschen besitzen deutlich öfter Immobilien und wohnen eher im Einfamilienhaus, während Haushalte mit geringerem Einkommen häufiger Wohnungen mieten (Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018, Berechnungen und Grafik aus der Studie von Schumacher et al. 2023, Rosa Luxemburg Stiftung, Ökolinstitut e. V.)



Prozent der Mehrfamilienhäuser. Nur ein Drittel der Menschen lebt in Ein- und Zweifamilienhäusern, die jedoch zwei Drittel der Treibhausgasemissionen von Wohngebäuden verursachen, weshalb diese besonders dringend saniert werden müssen. Ein- und Zweifamilienhäuser werden meist von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt, während in Mehrfamilienhäusern vor allem Mieterinnen und Mieter wohnen, die häufiger von Energiearmut betroffen sind. Deshalb sollten Ein- und Zweifamilienhäuser aus klimatischer und Mehrfamilienhäuser aus sozialer Sicht priorisiert saniert werden.

Die Entscheidung, ob eine energetische Sanierung durchgeführt wird, liegt ausschließlich bei den Eigentümerinnen oder Eigentümern, und sie können selbst entscheiden, ob sich die Sanierung für sie lohnt. Deshalb haben Mieterinnen und Mieter keine Kontrolle darüber, in welchem energetischen Zustand sich ihre Wohnungen befinden. Es gibt entsprechende Fördermittelstrukturen, um Sanierungen anzureizen, aber keine Sanierungspflicht.

Die gesetzliche Frist des Bundes für die Wärmeplanung ist Mitte 2026, und spätestens ab dann müssen sich die Eigentümerinnen und Eigentümer beim Einbau einer neuen Heizungsanlage daran orientieren. Falls die Wärmeplanung jetzt schon abgeschlossen ist, müssen 2024 neue Heizungen mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden. Dort, wo noch kein Konzept zur Wärmeplanung vorliegt, dürfen bis Juni 2026 Heizungen eingebaut werden, die ausschließlich mit fossilem Öl und Gas betrieben werden. Auch der Austausch der Heizung wird aktuell für die Eigentümerinnen und Eigentümer gefördert.

Was Mietshäuser betrifft, dürfen beim Heizungsaustausch bis zu 10 Prozent auf die Miete umgelegt werden, dies aber auf 50 Cent pro Quadratmeter und Monat gedeckelt und erst nach dem Abzug der Förderungssumme von der Gesamtmodernisierungssumme. Vermieterinnen und Vermieter haben sowohl beim Heizungsaustausch als auch bei anderen Sanierungsmaßnahmen die Wahl, ob sie Fördermittel oder ein anderes Instrument nutzen, das § 559 BGB ermöglicht: die Sanierungsumlage. Der Gesetzgeber ermöglicht eine dauerhafte Mieterhöhung – die Sanierungskosten können mit bis zu 8 Prozent auf die Miete umgelegt werden. Die Miete bleibt dauerhaft erhöht, auch wenn die Kosten der Sanierung vollständig refinanziert sind.

Die Umlagefähigkeit der Kosten wird nicht an den Sanierungserfolg geknüpft, sodass nicht von einer Warmmietenneutralität ausgegangen werden kann und das Instrument eher zu möglichst teuren Sanierungen anreizt. Obwohl Mieterinnen und Mieter deutlich weniger CO₂-Emissionen haben und durch Energie- und Wohnkosten sozial schon höher beansprucht sind, werden sie durch die gesetzliche Regulierung überproportional zur Kasse gebeten.

All dies soll kein Argument gegen Fördermittel sein, denn insbesondere ältere Bewohnende, die im selbstnutzenden Eigentum wohnen und keine Kredite mehr bekommen, brauchen geeignete Fördermittel und Härtefallregelungen. Aber gerade profitorientierten Großvermieterinnen und -vermietern sollte die Sanierung gerade nicht von Mieterinnen und Mietern finanziert werden, weil dies zu mehr Ungleichheit und einer Verschärfung der Wohnungskrise führt und die gesellschaftliche Akzeptanz für die energetische Sanierung schwächt.

Die aktuelle Ausgestaltung der energetischen Sanierungsumlage und Förderung ist eine vertane Chance. Durch die Kombination einer energetischen Sanierungspflicht mit Förderungen und Härtefallregelungen hätte man klimapolitisch und sozial viel erreichen können. Dies gilt vor allem für Mehrfamilienhäuser, in denen mehr Menschen leben, die wegen hoher Energiekosten unter Energiearmut leiden. Wegen der ausbleibenden Sanierungspflicht wird weiterhin auf finanzielle Anreize durch die Sanierungsumlage und Fördermittel gebaut.

Im Jahr 2023 hat sich die Sanierungsquote im Vergleich zu 2022 wegen steigender Zinsen jedoch weiter abgesenkt (von 0,83 auf 0,77 Prozent). Die Sanierungspflicht und die „Energy Performance of Buildings Directive“ auf EU-Ebene, die eigentlich eine Sanierungspflicht vorsah, wurde durch massiven Lobbyismus verwässert und wird für Wohngebäude zumindest von EU-Seite aus nicht kommen. Die rein anreizbasierte Politik in Deutschland, um selbstnutzende Eigentümerinnen sowie Vermieterinnen und Vermieter zur Sanierung zu bewegen, ist somit gescheitert. Mieterinnen und Mieter hingegen werden ungleich behandelt und nicht angereizt: Sie müssen Mieterhöhungen zur Sanierung hinnehmen, obwohl die Wohnkostenlast für viele bereits die Belastungsgrenze überschreitet und zu Verdrängung führt – unabhängig davon, ob die Sanierung ihre Energiekosten senkt.

Suffizienz – der Nexus von Wohnflächenverbrauch und Eigentumsform

Eine allein auf Effizienzsteigerung basierende Dekarbonisierungsstrategie für Wohngebäude ist ineffektiv, weil ein erhöhter Flächenverbrauch die erreichten Reduktionen teilweise wieder zunichtemacht (Loreck/Spangenberg 2019). Der Flächenverbrauch pro Person in Deutschland stieg 2022 auf 47,4 m² (im Vergleich zu 40 m² 2002), weil proportional mehr Wohnfläche gebaut wird, als die Bevölkerung zunimmt.

Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer passen ihre Wohnfläche selten an Lebensphasen an und bleiben oft lange in derselben Wohnung. Dies führt zu ungenutztem Wohnraum und erhöhten Treibhausgasemissionen



durch überflüssigen Energieverbrauch und induziert Neubau. Trotz des expandierenden Gebäudebestands nimmt der Anteil an überbelegten Wohnungen in Städten zu (von 8,8 Prozent 2005 auf 16,1 Prozent 2021). Der Flächenverbrauch von Mietern und Mieterinnen stagniert oder sinkt in Großstädten mit hohen Mieten, was auf eine zunehmend ungleich verteilte Wohnfläche hinweist. Vorschläge zur Reduktion der Wohnfläche, wie Umzugshilfen oder Unterstützung bei der Vermietung von Einliegerwohnungen von älteren Bewohnerinnen und Bewohnern, deren Kinder ausgezogen sind, wurden bisher kaum umgesetzt. Das Instrument der Wohnraumbegrenzungen wird bisher lediglich bei Menschen angewendet, die Sozialleistungen beziehen.

Ein sehr wichtiger Schritt in Richtung Suffizienz wäre, weniger Einfamilienhäuser zu bauen, weil diese energetisch ineffizient und platzintensiv sind. Es werden jedoch jährlich etwa 100.000 Einfamilienhäuser gebaut, weil Kommunen um zahlungskräftige Einwohnerinnen und Einwohner konkurrieren (Knack 2021, S. 35) und annehmen, diese wollen am ehesten im Einfamilienhaus wohnen. Neubau sollte generell möglichst vermieden werden, weil er hohe schwer vermeidbare Treibhausgasemissionen verursacht, insbesondere durch Baustoffe wie Zement, und zudem Flächen versiegelt.

Das Mieten hat als Wohnform ein höheres Suffizienzpotenzial, weil es eine flexiblere Wohnform darstellt. Mietende nutzen Wohnfläche seltener übermäßig und passen ihre Wohnfläche öfter an ihre Lebenssituation an. Allerdings wird das Mieten durch steigende Mietpreise, unsichere Mietverträge und häufige Eigenbedarfskündigungen unattraktiver. Auch die Flexibilität des Mietens wird nicht ausgeschöpft: Eine Verkleinerung vor allem in angespannten Mietmärkten lohnt sich selten, weil die kleine Wohnung oft teurer ist als die größere Wohnung mit älterem Mietvertrag. Durch die Unattraktivität des Mietens kaufen die Menschen, die es sich leisten können, Wohnungen, die oft für ihren Maximalbedarf an Wohnfläche ausgelegt sind, z. B. in Bezug auf die Familienplanung.

Um das Mieten attraktiver zu machen, könnten Genossenschaften gefördert, zuvor privatisierte Bestände zurückgekauft und große Immobilienkonzerne vergesellschaftet werden. Diese Eigentumsstrukturen sollten mit Belegungsregelungen und Anreizen zur Verkleinerung kombiniert werden. Solche Suffizienzpolitiken würden soziale und ökologische Ziele zugleich erreichen. Somit ist der Konflikt zwischen sozialen und ökologischen Zielen des Wohnens durch die Ausgestaltung der energetischen Sanierungsumlage, aber auch der Unsicherheit und ausbleibenden



Abb. 2: Klimablock auf der Demonstration gegen Mietenwahnsinn in Berlin am 01.06.2024

Förderung von flexiblem und sicherem Wohnraum abseits des Wohneigentums durch die Ausgestaltung der Gesetzgebung produziert. Dennoch werden zivilgesellschaftliche Forderungen nach einer sozial gerechten und ökologisch sinnvollen Transformation des Wohnens artikuliert. Dies ist auf das wachsende Klimabewusstsein sowie die steigenden Energiekosten zurückzuführen.

Gesellschaftliche Forderungen nach Transformation und eine zunehmend klimabewusste stadtpolitische Bewegung

In der Zivilgesellschaft wird zunehmend der Ruf nach verstärkter Zusammenarbeit zwischen den Bereichen Wohnen und Klimaschutz laut. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ hat, neben ihrem Einsatz für die Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne und für bezahlbare Mieten in Berlin, eine Klimaarbeitsgruppe gegründet. Diese engagiert sich für die Schaffung von klimafreundlichem Wohnraum, wobei gewährleistet werden soll, dass notwendige Sanierungen nicht zu Mieterhöhungen führen. Vielmehr könnte im vergesellschafteten Wohnraum eine auf Suffizienz basierende Verteilung des Wohnraums effektiver umgesetzt werden, was zu einer ökologischeren und sozialeren Wohnpolitik beiträgt. Zusätzlich sieht die Initiative demokratische Entscheidungsstrukturen innerhalb der zukünftig zu vergesellschafteten Beständen vor, was die Akzeptanz der Modernisierungsmaßnahmen steigern und die Teilhabe ermöglichen sollte. Neben dieser Arbeit fordern auch andere Gruppen eine soziale und ökologische Transformation des Wohnens oder setzen diese bereits um.

Initiativen, wie „Architects 4 Future“, fordern mehr Verantwortung für nachhaltiges Bauen. Die Berliner Gruppen „Abriss-Stopp“ und „Berliner Energietisch“ kämpfen gegen den Abriss bezahlbaren Wohnraums und Energiedemokratisierung. Der Protest gegen Leerstand wächst, weil viele Gebäude un- oder untergenutzt sind, während neue, oft unbezahlbare Wohnungen entstehen. Netzwerke, wie „Soziale Wärmewende jetzt!“ und „Mieter:innen for Future“, fordern die Anpassung von Gebäuden an den Klimawandel und eine sozial gerechte energetische Sanierung. Die „Volksinitiative sozial-ökologische Bauwende“ fordert zudem, nur bei fehlendem Leerstand neu zu bauen.

Obwohl es nur wenige Beispiele für sozialverträgliche Sanierungsprojekte gibt, zeigen erfolgreiche Initiativen ihre Machbarkeit. Berliner Genossenschaften, wie Märkische Scholle und Charlottenburger Baugenossenschaft, sowie degewo-AG-Projekte im Mariengrün beweisen, dass effiziente Sanierungen ohne Mieterhöhungen möglich sind. Ein bemerkenswertes Beispiel ist die Schweizer Genossenschaft Kalkbreite, die auf 30 Quadratmetern pro Person zahlreiche Gemeinschaftsräume bietet. Auch das Oxforder

Quartier in Münster fördert Suffizienz und Effizienz. Diese Projekte zeigen, dass sozial gerechter Wohnraum und Klimaschutz vereinbar sind.



Dr.-Ing Rosalie Arendt

Assistenzprofessorin, Universität Twente, Niederlande



Marina Mironica

Aktiv bei Deutsche Wohnen & Co enteignen – Klima AG und Koordinatorin für die Zusammenarbeit von Zivilgesellschaft und Verwaltung in der Stadtentwicklung, AKS Gemeinwohl, Berlin

Quellen:

Agora Energiewende/ifeu und Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart (2024): Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser – Potenzial und Politikinstrumente für einen innovativen Ansatz zur Gebäudesanierung.

Arendt, R./Gralke, T./Vollmer, L. (2023): Bezahlbar und klimagerecht wohnen? Antworten sozial-ökologischer Bewegungsakteur*innen auf institutionalisierte Zielkonflikte in der Wohnraumversorgung. In: PROKLA. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft, 53(210), S. 117–135. <https://doi.org/10.32387/prokla.v53i210.2034>.

Dena (2022): Worst First: Schlechteste Gebäude zuerst sanieren, Factsheet (dena.de).

Deutsche Wohnen und Co enteignen (2023): Wohnen, klimagerecht. Fünf Argumente dafür, warum das nur mit einer gemeinwirtschaftlichen Wohnungsraumversorgung zu schaffen ist. https://content.dwenteignen.de/uploads/231023_Broschuere_313001c315.pdf.

Knack, A. (2021): Wachstumstreiber und Suffizienzhindernisse auf kommunaler Ebene. <https://www.uni-flensburg.de/>, Zugriff: 20.12.2022.

Lorek, S./Spangenberg, J. H. (2019): Energy Sufficiency through Social Innovation in Housing, Energy Policy, Volume 126, 2019, S. 287–294, <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2018.11.026>.

Schumacher, K. et al. (2023): Mehrfamilienhäuser: Der blinde Fleck der sozialen Wärmewende. Wie belastet sind Haushalte durch Wärmeenergiekosten und wie wirkt die Gas- und Wärmepreisbremse? Rosa Luxemburg Stiftung, ÖkolInstitut e. V.

Dirk Hartmannshenn

Wie Entwickler und Wohnungsunternehmen krisenresistenter werden

Immobilienfirmen und Projektentwickler sollten spätestens in der derzeitigen Situation ihre Firma resilienter machen. Inwiefern sie Krisenmanagementtools dabei unterstützen und wie diese erarbeitet werden können, darum geht es in dem vorliegenden Beitrag.

Nahezu alle Projektentwickler sowie Wohnungsunternehmen, die ihren Bestand durch Neubau vergrößern möchten, spüren die Auswirkungen der Multikrisen aus gestiegenen Zinsen und höheren Bau- und Materialkosten. Bisherige Projektkalkulationen laufen aus dem Ruder. Gerade im Neubaubereich ging die Käufernachfrage stark zurück, weil weniger Verbraucher und Investoren eine Finanzierung stemmen können und die Anlageklasse Immobilien im Vergleich zu Opportunitäten kaum mehr wettbewerbsfähige Rendite erbringt. Nicht wenige Unternehmen stellt dies insbesondere vor finanzielle Herausforderungen. Der Verkauf begonnener Projekte ist selten eine Option, weil die Preise gesunken sind und oft unter den Herstellungskosten liegen.

Unternehmen, die Immobilien bauen, sanieren und umnutzen, benötigen nun eine Prolongation der Finanzierung, häufig verbunden mit einer Nachfinanzierung. Weitere Herausforderungen kommen hinzu, wie die Gefahr von erschwerten Refinanzierungsmöglichkeiten sowie Wertverluste bestimmter Objektarten. Selbst bekannte, große Unternehmen, wie Gerchgroup, Development Partner, Centrum, und viele Gesellschaften der Signa-Gruppe sind aufgrund dieser unerwarteten Veränderungen in finanzielle Schieflage geraten oder mussten Insolvenz anmelden.

Man darf allerdings nicht übersehen, dass viele Immobilienfirmen während der Boomjahre zwischen 2010 und Anfang 2022 wichtigen Unternehmensbereichen, wie Controlling und Projektkalkulationen, nicht die nötige Aufmerksamkeit schenken oder unaufmerksamer wurden. Bis dahin galt die Erwartung, dass gestiegene Kosten durch höhere Verkaufserlöse kompensierbar sind. Nicht immer wurden Kennzahlen erhoben und regelmäßig ausgewertet. Auch kritischen Szenarien in Projektkalkulationen wurde selten Beachtung geschenkt. Der Blick erfolgte, je länger das Nullzinsszenario andauerte, durch eine „rosarote Brille“. Diesen Fehler machten nicht nur kleine, sondern auch größere Immobilienunternehmen. Das rächt sich nun. Nicht nur für die Bewältigung der aktuellen Krisensituation sind diese Daten unerlässlich, sondern auch für anstehende Bankengespräche sowie künftige strategische Entscheidungen.

Wir marktfähig sind Objekte und Nutzungsarten?

Wichtig ist es nun, gegenzusteuern und neue Strukturen in Unternehmen zu schaffen. So sollten Entwickler bei geplanten Projekten genauer analysieren, wie langfristig die Nutzungsarten ihrer Objekte sind. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es für sie eine (vorübergehende) Lösung sein kann, Neubauten in der aktuellen Lage nicht zu veräußern, sondern im Bestand zu halten und zu vermieten. In den zurückliegenden Jahren mussten sich viele Bauherren um die Verkaufbarkeit ihrer Bauvorhaben keine Sorgen machen. Die Zahl der Nachfrager war groß und viele zu Kompromissen bereit. Das hat sich geändert.



Abb. 1: Neubauprojekte – vom Modell zur Realisierung (Fotos: Jost)

Wenn Unternehmen die Defizite bei ihren Kennzahlen und in ihrer Unternehmensstrategie aufarbeiten, bessere Finanzierungs-, Markt- und Nachfrageranalysen erarbeiten sowie einen Krisenmanagementplan schaffen, können sie die aktuelle Krise überwinden und sind für künftige Ausnahmesituationen resilienter aufgestellt. Ein markantes Kriterium wird dabei die Eigenkapitalsituation sein. Unternehmen, die mit einem hohen Leverage arbeiten, das heißt mit wenig Eigen- und hohem Fremdkapital, werden weniger Spielraum zum Überleben haben – außer, sie erhalten externes Eigenkapital, das oft mit der Abgabe von Anteilen verbunden ist.

Wie sehr sich die Marktlage aufgrund der Zinswende seit Anfang 2022 für Investoren verändert hat, verdeutlicht ein abstraktes Rechenbeispiel: Während der Niedrigzinsphase konnten Objekte gewinnbringend zum 25-fachen (und höher) des Jahresnettomietetrags veräußert werden. Der Kreditzins lag zumeist bei etwa 2 Prozent p. a., die Tilgung bei ebenfalls 2 Prozent. Das entsprach einem Kapitaldienst von jährlich insgesamt 4 Prozent ($100/4 = \text{Faktor } 25$). Damit war für ein Neubauprojekt mit 1 Mio. Euro Reinertrag ein Kaufpreis zum 25-fachen Faktor des Miet-Cashflows darstellbar, also von circa 25 Mio. Euro. Der Einfachheit halber wurden in diesem Beispiel auf zusätzliche Einflussfaktoren wie Objektqualität, Ausstattung, Lage, Verwaltungskosten etc. verzichtet.

Im aktuellen Zinsmarkt ist für ein vergleichbares Objekt bei gleichen Bedingungen rechnerisch nur noch ein Verkaufspreis von 14 Mio. Euro denkbar. Die Zinserhöhung führte zu einer Minimierung des Kaufpreisfaktors vom 25- auf das 14-fache ($100/7$ entspricht Faktor 14 gerundet) des Rohmietetrags (Kreditzins von 2 auf 5 Prozent bei gleicher Tilgung von 2 Prozent entspricht Kapitaldienst von 7 Prozent). Das Immobilienprojekt wäre also nur dann gewinnbringend veräußerbar, sofern die Gesamtinvestitionskosten unter 14 Mio. Euro liegen würde. Das ist bei Neubauentwicklungen unrealistisch.

Derzeit ist zu erkennen, dass die Kaufpreisvorstellungen von Anbietern und potenziellen Erwerbern weit auseinanderliegen. Wenn sich diese Spanne wieder auf ein neues belastbares Niveau angenähert hat, wird auch die Zahl der Transaktionen wieder steigen.



Abb. 2: Mit Balkon natürlich besser!

Mehrere Szenarien zum Krisenschutz denkbar

In dieser neuen Konstellation sind verschiedene Lösungen denkbar. Das Projekt könnte mit Verlust veräußert werden. Das kann sinnvoll sein, sofern auch künftig mit einer weiter

zurückgehenden Nachfrage seitens der Mieter und Käufer zu rechnen ist und ein andauernder Wertverlust des Objekts droht. Besser ein rascher Verkauf zu einem überschaubaren Verlust als eine aufgeschobene Veräußerung zu einem größeren finanziellen Schaden. Unter Umständen kann eine Umwandlung das Projekt marktfähig machen. So kann eine Büroimmobilie an einen Betreiber von möblierten Longstay-Appartements vermietet oder verkauft und gemäß den neuen Bedürfnissen umgebaut werden.

Zusätzlich kann mit der Bank über eine Kreditprolongation verhandelt werden. Das wird vermutlich nur gelingen, wenn in Zukunft mit steigenden Kaufpreisen zu rechnen ist. Zudem kann, drittens, das Projekt in den Eigenbestand übernommen werden. Banken werden dies allerdings nur bei einem gleichzeitig hohen Eigenkapitaleinsatz des Entwicklers begleiten. Die Institute sollten in der aktuellen Situation unbedingt frühzeitig in die überarbeitenden Finanzplanungen einbezogen werden. Dabei muss gegenüber den Bankenvertretern volle Transparenz herrschen.

Wohnungsunternehmen und Entwickler, die in den zurückliegenden Jahren ihr internes Controlling vernachlässigt haben, müssen nacharbeiten. Wenn sie auf Nachfrage der Bank nicht in der Lage sind, kurzfristig die notwendigen Daten für eine Prolongation zu liefern, wird die Bank zurückhaltend agieren. Hierzu gehören unter anderem Unterlagen zur Liquiditätssituation und Kostenstruktur des Unternehmens, offene Forderungen und Verbindlichkeiten, Banken-/Avalspiegel, Vertriebsstatus, Vermietungssituation, Baustand und Kostensicherheit der Projekte. Hinzu kommt, dass Finanzierer im Immobiliensektor mittlerweile strengere Richtlinien bei der Kreditvergabe haben. Hohe Wertanstiege gehören mittlerweile bei nahezu allen Nutzungsarten der Vergangenheit an. Auch wurden seitens der Bauherren zu selten Puffer für Markt- und Kostenveränderungen eingeplant. Das gilt es ebenfalls zu überarbeiten.

Weitere Annahmen müssen für das Bankgespräch sowie die künftige Unternehmensausrichtung hinterfragt werden. Mit der starken Verbreitung von Homeoffice werden weniger Büroflächen nachgefragt, vor allem nicht zeitgemäße Flächen haben es auf dem Markt schwer. Sind davon auch Objekte des eigenen Portfolios betroffen, und wird sich die Situation wieder bessern? Der gewachsene Onlinehandel erschwert die Vermietung von Ladenlokalen, oft gelingt sie nur mit Mietreduktionen und Mieter-Benefits. Die größte Transaktionsbremse bei Investoren, die Zinserhöhungen, erlaubt häufig nur noch Verkäufe mit Preisabschlägen. Wie weit kann man dabei als Veräußerer gehen?

Für eine professionelle Bewertung der Projekte und des Bestandsportfolios sollten externe Experten, wie Gebäudgutachter, Unternehmens- und Steuerberater, hinzugezogen werden. Investoren werden künftig nicht nur auf Basis der Mieteinnahmen und der Laufzeiten entscheiden, sondern

sich verstärkt mit ESG-Kriterien oder der Vermietbarkeit von Bürogebäuden an mehrere Nutzer (Multi-Tenant-Eignung) auseinandersetzen müssen. Natürlich gibt es auch Immobilienarten, die künftig eine gute Performance aufweisen werden. Dazu zählen Logistikflächen, Premiumbüroflächen, die ESG-Kriterien und weitere Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, sowie Mietwohnungen mit guter Energieeffizienz. Diesen Objekten werden längerfristig eine hohe Nachfrage und gute Rendite zugesprochen.

Um an frisches Geld zu gelangen, können sich Entwickler außerdem bemühen, zusätzliche Kapitalgeber zu finden. Denkbar ist auch die Finanzierung über Mezzanine-Mittel. Mezzanine-Geber können zudem zu Miteigentümern gemacht, externe Gesellschafter können als Eigenkapitalgeber aufgenommen werden. Diese bringen neues Kapital, erhalten Mitspracherechte und werden im Gegenzug am Unternehmenserfolg beteiligt.



Abb. 3: Professionelle Bewertung des Bestandsportfolios

Krisenmanagementplan für Ausnahmesituationen entwickeln

Ein wiederkehrender Fehler ist der Mangel eines proaktiven Krisenmanagements. Dieses sollte in der Firma implementiert werden, um künftig in Ausnahmesituationen besser und schneller reagieren zu können. Sinnvoll ist eine solche Struktur grundsätzlich, sollte jedoch ab einem Objektvolumen von 40 Mio. Euro beziehungsweise einem Umsatz von mindestens 50 Mio. Euro Standard sein. Dem Krisenteam sollten Mitglieder der Geschäftsführung sowie zusätzliche Schlüsselpersonen des Unternehmens angehören, wie unter anderem die Leiter von Controlling, Finanzen, Recht, HR, Marketing und Vertrieb.

Für die Erstellung eines Krisenplans ist zunächst eine Analyse der finanziellen, operativen und strategischen Lage (Ist-Zustand) wichtig, um das Ausmaß der Krise und die möglichen Auswirkungen auf das Unternehmen zu verstehen. Auf Basis dieser Daten sollten verschiedene Szenarien

erarbeitet werden, um die Notlage zu managen. Das kann beispielsweise der Umgang mit gestiegenen Projektkosten, längeren Vertriebszeiten oder niedrigen Verkaufspreisen sein. Dabei sollte die Machbarkeit der denkbaren unternehmenssichernden Maßnahmen, die jeweiligen Vor- und Nachteile unter die Lupe genommen werden. Solche Risikomanagementtools helfen den involvierten Führungskräften, aktuelle sowie künftige Krisensituationen unmittelbarer zu identifizieren und auf dieser Basis die strategisch richtigen Entscheidungen zu treffen. Unter Umständen muss hierfür in eine moderne Software investiert werden, um ein besseres, aktuelles und konsistentes Controlling der Projekte, Kosten, Termine etc. zu gewährleisten.

Fundamental wichtig ist es, im Rahmen der Erstellung des Krisenmanagementplans die Liquidität sicherzustellen, um kurzfristige Verbindlichkeiten begleichen zu können, unter anderem der beauftragten Firmen auf den Baustellen. Insbesondere in der Krise ist eine transparente Kommunikation entscheidend. Das betrifft alle relevanten Gruppen, angefangen bei Finanzierungspartnern und Investoren, über Stakeholder, Kunden, Lieferanten, die Öffentlichkeit sowie die Mitarbeiter. Ferner müssen bei Unternehmen im Krisenmodus weiterhin rechtliche und regulatorische Verpflichtungen beachtet werden. Hierauf hat das Krisenmanagementteam ebenfalls zu achten. Kein Krisenplan sollte in Stein gemeißelt sein, er sollte vielmehr regelmäßig hinterfragt, auf seine Aktualität hin überprüft und angepasst werden. Auch können weitere Szenarien, die nichts mit den aktuellen volkswirtschaftlichen Herausforderungen zu tun haben, wie der Umgang mit einem Hackerangriff oder das Verhalten bei einem Ausfall der IT-Infrastruktur, in den Notfallplan einfließen.



Dirk Hartmannshenn

Partner der Unternehmensberatung Troesser & Co., Leverkusen

Carolin Genz, Olaf Schnur, Jürgen Aring (Hrsg.)

WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens

Broschur, 17 × 24 cm, 336 Seiten, 80 farb. Abb., jovis Verlag, Berlin 2024

ISBN 978-3-98612-038-2

38,00 Euro

Die öffentlichen, politischen und wissenschaftlichen Debatten rund um die Wohnungs- und Bodenfrage sowie die „Transformation des Wohnens“ werden von einer Vielzahl unterschiedlicher, teils widersprüchlicher Perspektiven und Positionen bestimmt. Das vorliegende Heft zeigt einige dieser Standpunkte auf und ermöglicht damit einen ersten Einblick in die Vielfalt der Diskurse. Die Herausforderungen in der heutigen Zeit im Handlungsfeld Wohnen erfordern eine interdisziplinäre Herangehensweise, die politische, soziale, ökonomische, ökologische und architektonische Aspekte miteinander verknüpft. Denn die damit verbundenen komplexen Aushandlungsprozesse können nur erfolgreich über die Grenzen einzelner Fachbereiche hinweg angegangen werden.

Die Publikation „WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens“ bietet einen umfassenden Überblick über die vielfältigen Positionen und Perspektiven. Ziel ist es, die Komplexität des Wohnens und der damit verbundenen Debatten durch ein inter- und transdisziplinäres Glossar auszuleuchten. In kurzen, prägnanten Texten zahlreicher Expertinnen und Experten werden Schlüsselbegriffe rund um das Thema Wohnen erläutert. Ob Grundbegriffe wie „Einfamilienhaus“, „Leerstand“ und „Einsamkeit“ oder Fachtermini wie „Innenentwicklungsdilemma“ und „Neue Wohngemeinnützigkeit“: Das interdisziplinäre Glossar adressiert Fachdiskurse, politische Debatten und unterschiedliche Wohnbedürfnisse und blickt dabei auch auf bisher wenig behandelte Themenfelder. So eröffnet „WohnWissen“ einen multiperspektivischen Blick auf das Thema Wohnen als Grundbedürfnis.

Die Beiträge stammen aus verschiedenen Fachgebieten, wie Stadtplanung, Wohnforschung, Regionalentwicklung, Rechtswissenschaft, Soziologie, Geografie, Anthropologie, Architektur, Kommunalpolitik, Wohnungswirtschaft und Aktivismus. Vor diesem Hintergrund zeichnet das Glossar das Bild einer differenzierten Diskurslandschaft, das auch Positionen beinhaltet, die oftmals nicht nebeneinander zwischen zwei Buchdeckeln zu finden sind. Insgesamt stellt die Publikation somit eine wertvolle Ressource für alle dar, die ein umfassendes Verständnis der Wohnungs- und Bodenfrage, wertvolle Einblicke in das Wohnen als grundlegendes menschliches Bedürfnis und die Vielfalt der Ak-

teursperspektiven im deutschsprachigen Raum gewinnen möchten. Es verdeutlicht die Vielschichtigkeit wohnungspolitischer Debatten und fordert dazu auf, das Wissen aus verschiedenen Diskursen zu bündeln und einen gemeinsamen Dialog über weiterhin ungelöste Wohnungsfragen zu führen.

Das Buch ist im Juli 2024 im jovis Verlag erschienen. Die vhw Forschung lädt gemeinsam mit dem jovis Verlag zu einer Buchpräsentation inklusive Podiumsdiskussion am 6. September 2024 nach Berlin ein. Dort wird es Gelegenheit für Austausch und Dialog mit den Herausgebenden, Autorinnen und Autoren geben.

Book Launch

Autor*innen-Talk, Podiumsdiskussion,
künstlerische Installationen,
Musik, Getränke & Snacks

6. September 2024, ab 16 Uhr
TON1, Atelier Gardens, Berlin-Tempelhof

Der Eintritt ist frei.
Anmeldung unter:



jovis

vhw Forschung





Dirk Dewenter

30 Jahre Asbestverbot – was haben wir bisher erreicht?

Seit über 100 Jahren ist die gefährliche Wirkung von Asbest bekannt. Bereits im Jahr 1943 wurde Lungenkrebs als Folge von Asbestbelastungen in vielen Ländern als Berufskrankheit anerkannt. Seit 1970 wird die Asbestfaser offiziell als krebserzeugend bewertet. Erst zum 31.10.1993 trat das vollständige Herstellungs- und Verwendungsverbot für den Einsatz von Asbest in technischen Bauprodukten in Deutschland in Kraft. Ein weitgehendes Herstellungs- und Verwendungsverbot für Asbest in der EU besteht dagegen erst seit 2005.

Hatte die erste Asbestsanierungswelle in Deutschland vor allem Spritzasbestanwendungen und den offenen Verbau von „schwachgebundenen“ Asbestprodukten in den Fokus genommen, musste rund 30 Jahre später festgestellt werden, dass die Gefahren, die von meist „festgebundenen“ Produkten, wie Spachtelmassen, Klebern, Dichtmassen, Putzen und Anstrichstoffen (PSF), ausgehen, bislang in der Praxis nicht wahrgenommen und die von ihnen ausgehenden Gesundheitsgefahren weitgehend unterschätzt wurden. Deshalb startete auf Veranlassung des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) und des Bundesministeriums für Umweltschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMU) am 21. Dezember 2016 der nationale Asbestdialog. Im Fokus dieses Dialogs stand der Umgang mit Asbest beim Bauen im Bestand. Nach zum Teil sehr kontroversen Diskussionen zwischen allen Dialogteilnehmern konnte auf dem geplanten 5. Abschlussforum im Mai 2020 ein im Konsens erarbeitetes Positionspapier verabschiedet werden. In diesem wurden Maßnahmenpakete zu insgesamt sieben verschiedenen Themenblöcken festgeschrieben.

Sieben Themenblöcke

- Themenblock I: „Aufklärung, Sensibilisierung und Information zu Asbestbelastungen im Bestand“
- Themenblock II: „Forschung und Entwicklung zur Verbreitung und Umgang von/mit Asbest im Baubestand“
- Themenblock III: „Mitwirkung der Eigentümer/Bauherren/Veranlasser von Baumaßnahmen“
- Themenblock IV: „Fachgerechte Entsorgung und Recycling asbesthaltiger Bauabfälle“
- Themenblock V: „Sichere Durchführung von Arbeiten an Asbestbelastungen im Bestand, inkl. Qualifizierung der Baubeteiligten“
- Themenblock VI: „Kriterien zur Bewertung von Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Anbieter von Bau und Dienstleistungen“
- Themenblock VII: „Fördermöglichkeit und effektiver Vollzug“



Abb. 1

Die Maßnahmenpakete beschreiben sowohl „Leitplanken“ als erste Orientierungshilfen für die Umsetzung als auch konkrete Teilaufgaben und legen fest, welches Ministerium, Fachgremium bzw. welcher Stakeholder sich bei der Umsetzung dieser Teilaufgabe zukünftig einbringen wird.¹

Drei Jahre nach dem Abschlussforum warten wir noch immer auf die Veröffentlichung der überarbeiteten Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), die als Ermächtigungsgrundlage für weitere untergesetzliche Regelwerke dient. Deshalb konnte die notwendige Überarbeitung der TRGS 519 ebenfalls noch nicht umgesetzt werden. Mit dem AHO-Heft 43 „Fachplanungsleistungen zu Schadstoffen in Objekten – bauliche und technischen Anlagen“ konnte ein wertvoller Beitrag zur Beschreibung des Leistungsbilds der „Historischen und technische Erkundung“ und der „Fachplanungsleistung“ zur Schadstoffsanierung im Februar 2023 veröffentlicht werden.

Durch die neu aufgelegte Richtlinienreihe 6202 des VDI werden wesentliche Teilaufgaben des vereinbarten Maßnahmenpakets des nationalen Asbestdialogs aufgegriffen. Bisher wurden als Weißdruck das Blatt 1 „Schadstoffbelastete bauliche und technische Anlagen – Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungstätigkeiten“ und das Blatt

¹ Siehe hierzu Abschlussbericht im Auftrag des BMAS auf www.bmas.de „Gesamtdokumentationasbestdialog.pdf“



Abb. 2: Auch Fensterkitt mit Einbaudatum vor 1993 ist häufig asbesthaltig (Foto: Jost)

3 „Schadstoffbelastete bauliche und technische Anlagen – Asbest – Erkundung und Bewertung“ veröffentlicht. Das Blatt 20.1 „Schadstoffbelastete bauliche und technische Anlagen – Asbest – Qualifizierung von Personal“ liegt derzeit im Gründruck vor. Die Einspruchssitzung war für Dezember 2023 terminiert, sodass mit dem Erscheinen des Weißdrucks 2024 gerechnet wird. Weitere Blätter befinden sich in der konkreten Be- bzw. Überarbeitungsphase. Durch die Veröffentlichung der LAGA M 23 am 29.11.2022 wurden wesentliche Eckpunkte der zukünftigen GefStoffV bereits aufgegriffen und indirekt eingeführt. Eine besondere Bedeutung kommt diesem Papier in NRW spätestens mit der Einführung per Ministerialerlasses vom 12.07.2023 zu.



Abb. 3: Problem Asbestsanierung (Foto: Jost)

Regelwerke für alle Baubeteiligten

Mit der Veröffentlichung des Ergänzungsbands zur VOB am 01.10.2023 wurde die ATV DIN 18448 eingeführt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Planungs- und Ausschreibungsqualität von zukünftigen Sanierungsmaßnahmen im

Bestand entfalten dürfte. Auch wenn wir noch auf die Veröffentlichung wesentlicher Richtlinien und Verordnungen warten müssen, dürften die zum heutigen Zeitpunkt veröffentlichten und baurechtlich eingeführten Regelungen im Bereich „Bauen im Bestand“ einen Paradigmenwechsel auslösen, weil nunmehr die Aufgaben und Pflichten der Baubeteiligten klar beschrieben und erforderliche Qualitäten an Planung und Ausschreibung festgelegt sowie Grundlagen für eine rechtswirksame Einforderung dieser definiert wurden. Um diesen neuen Bauaufgaben beim Bauen im Bestand zukünftig gerecht werden zu können, müssen alle Baubeteiligten diese Re-

gelwerke grundlegend kennen und sicher in deren Anwendung sein.

Weil bisher zu diesen brandaktuellen Themen kaum Fortbildungsmöglichkeiten bestehen, greift der vhw für seine Zielgruppe kommunale Bauverwaltung die maßgeblichen „neuen“ Regelwerke VDI 6202 B 3, LAGA M 23 und ATV DIN 18448 auf. Auftakt für eine neue geplante Fortbildungsreihe ist die Veranstaltung Asbest-Dialog 2024 – Neue Regeln und Perspektiven für nachhaltiges Sanieren und den Arbeitsschutz am 04.12.2024 im Kongresszentrum Westfalenhallen in Dortmund. An diese Auftaktveranstaltungen werden sich vertiefende Fortbildungsveranstaltungen in 2025 anschließen, die hierzu entsprechende Grundkenntnisse vermitteln. Diese sollen dazu beitragen, notwendige Änderungsprozesse rund um das Thema Schadstoffsanierung im Unternehmensalltag zu identifizieren und erforderliche Prozesse zu stärken bzw. zu initiieren.



Dipl.-Ing. Dirk Dewenter VDI

Teamleitung Bauschadstoffe, Funktionsbereich 3 Energie- und Umweltmanagement, Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW)

**1 VON 3
WEBINAREN
GEWINNEN!**

Entdecken Sie

LERNDO NESIEN

Ohne lange Dienstreise
zur Fortbildung

Webinar**SOMMER**



Jetzt mitmachen
vhw-webinarsommer.de

Teilnahmeschluss 31.08.2024

vhw Fortbildung

Neues aus dem vhw

Aktualisierte Satzung online

In der letzten Mitgliederversammlung vom 19. Oktober 2023 wurde die neue Satzung beschlossen. Unter § 3 „Zweck und Aufgaben des Verbandes“ wurde u. a. die Rolle des vhw als Wissensakteur den neuen Herausforderungen angepasst. Zudem wurde die Möglichkeit einer Mitgliedschaft von Behörden eröffnet.



Verpflichtet Eigentum?

In der Praxis der Stadtentwicklung passen private und öffentliche Interessen im Einzelfall nicht immer gut zusammen und auf kooperativem Wege ist es oft schwer, Einigung zu erzielen. Dringliche Aufgaben bei Wohnungsbau, Transformation und Innenentwicklung lösen deswegen die Frage aus, ob die Kommunen zur Durchsetzung öffentlicher Interessen besser anwendbare Rechtsinstrumente benötigen. Kann insbesondere die Innenentwicklung als Gemeinwohlbelang verstanden werden, der geeignet ist, an die ebenfalls in Artikel 14 GG verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigen-

tums zu appellieren? Müssen im Licht der geforderten Flächenkreislaufwirtschaft auch im Bodenrecht neue Wege gegangen werden? Unseren Verbandstag möchten wir nutzen, zu diesen Aspekten in den Austausch zu kommen und entsprechende Anstöße zu geben.



Neues Format vhw debatte

Unser Anliegen ist es, die breit angelegte Expertise unseres Verbandes für die politische Meinungsbildung und Entscheidungsfindung zur Verfügung zu stellen. Dies tun wir als gemeinnütziger und unabhängiger Idealverband ohne eindeutige Anbindung an oder Verpflichtungen gegenüber spezifischen Interessengruppen. Die überwiegend namentlich gekennzeichneten Beiträge stehen für die Pluralität und Offenheit des vhw, gründen zugleich aber in unserem Wissens- und Wertefundament. Unter Publikationen sind auf unserer Website ab sofort Stellungnahmen zu Gesetzesinitiativen, Kommentare zu aktuellen Diskussionen und Positionspapiere rund um Wohnen und Stadtentwicklung im neuen Format vhw debatte online.

Messeauftritte

Im vergangenen Herbst präsentierte sich die vhw Fortbildung erstmals auf zwei Kommunalmesse in Hildesheim und Hamburg. Aufgrund der großen Resonanz setzen wir unser Engagement auch in diesem Jahr fort: Auf der Messe Kommunal, die am 28. und 29. August 2024 in der Weser-Ems-Halle in Oldenburg stattfindet, wird die vhw-Fortbildung mit einem Stand vertreten sein. Auf der Netzwerkveranstaltung Forum Kommunal, das am 6. und 7. Juni 2024 in Augsburg stattfand, veranstaltete der vhw einen Workshop mit Prof. Dr. Gary Schaal zum Thema „Herausforderungen und Erfolgsfaktoren der kommunalen Digitalisierung“. Jens Becker, Fortbildungsreferent beim vhw, gestaltete als Teilnehmer die Podiumsdiskussion zum Thema „Fachkräftemangel gegensteuern: Wie Kommunen als Arbeitgeber attraktiver werden können“ aktiv mit.



Baurechtstage Bayern und Nordrhein-Westfalen

In Zeiten der Onlinefortbildung sind Präsenzveranstaltungen mit regionalem Schwerpunkt und Networking-Charakter gefragt denn je. Es lag nahe, das bereits in Baden-Württemberg, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen erfolgreich



etablierte Format der Baurechtstage in weitere Regionen zu tragen. Erstmalig fanden im April und Juni 2024 nun auch Baurechtstage in Bayern und Nordrhein-Westfalen statt. Das Konzept kam an: In ihren Vorträgen rückten die Dozierenden für die Baupraxis der Kommunen relevante Einzelthemen in den Fokus, informierten über die städtebau- und bauordnungsrechtlich bedeutsamen Aktivitäten des Bundes- und des Landesgesetzgebers und stellten besonders praxisrelevante Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichtsgerichte vor.



Mit dem vhw in Führung gehen

Ab November 2024 bietet die vhw-Fortbildung zum ersten Mal einen sechsteiligen Onlinekurs „In Führung gehen“ für junge Führungskräfte jeden Alters an. Aus der Erkenntnis geboren, dass Führungskompetenz nur wenigen in die Wiege gelegt wurde, aber fast alle es lernen können, wollen wir jungen Führungskräften mit dem Angebot einen fundierten Einstieg in die neuen Herausforderungen als Teamleitung, Sachgebietsleitung oder andere Leitungsfunktionen ermöglichen.

www.vhw.de/VA/WB240382



Neues aus der vhw Forschung

Folgen Sie uns auf Instagram!

Wir freuen uns darüber, ab sofort auch über die Plattform Instagram mit Ihnen in den Austausch gehen zu können. Folgen auch Sie uns gern und bekommen so einen Einblick unsere Arbeit!

[instagram.com/_vhwforschung/](https://www.instagram.com/_vhwforschung/)



Lesen Sie rein: neue Publikationen

vhw-Schriftenreihe Nr. 47



Wie halten Sie es mit der Resilienz? Kommunale Perspektiven auf ein aktuelles Stadtkonzept

Der Resilienzbegriff hat in der Stadtentwicklung Konjunktur – nicht zuletzt durch das im Mai 2021 verabschiedete Memorandum „Urbane Resilienz“ der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Es fordert alle deutschen Städte und Gemeinden dazu auf, den Aufbau von Resilienz künftig als zentralen Bestandteil der nachhaltigen Stadtent-

wicklung zu verstehen und in integrierten Strategien als Querschnittsthema zu berücksichtigen. Doch wie bewerten Akteure aus der kommunalen Praxis diese neue Richtschnur für die Stadtentwicklung? Wie stehen sie dem Resilienzansatz gegenüber? Welche Aktivitäten unternehmen sie bereits in diesem Handlungsfeld, und wo besteht Unterstützungsbedarf? Die vorliegende Studie setzt an diesen Fragen an und gibt einen Überblick zum gegenwärtigen Diskussions-, Wissens- und Planungsstand zu urbaner Resilienz in der kommunalen Praxis.

32 Seiten | Berlin, Juni 2024 | ISBN: 978-3-87941-855-8 | Download kostenfrei

Diese und weitere Schriftenreihen stehen Ihnen zum kostenfreien Download zur Verfügung unter: www.vhw.de/publikationen/vhw-schriftenreihe/.

vhw werkSTADT Nr. 65



Flüchtlingsunterkünfte: sozialräumliche Konflikte und dialogische Beteiligung

Der Wunsch nach Teilhabe und Mitwirkung der Bürger und der Zivilgesellschaft an den Prozessen der integrierten Stadtentwicklung entfaltet sich häufig entlang gesellschaftlicher Konfliktlinien, insbesondere dann, wenn sich Konflikte sozialräumlich nieder-

schlagen. Eine solche Herausforderung für die Stadtgesellschaft stellt die Unterbringung und Integration von geflüchteten Menschen dar. Betrieb und Neubau von Flüchtlingsunterkünften werden häufig von Auseinandersetzungen mit stark polarisierten Einstellungen begleitet, auch aufgrund der unmittelbaren lokalen Betroffenheit. In Annäherung daran erörtern wir in diesem Beitrag zunächst die Notwendigkeit der Errichtung und des Betriebs von Unterkünften für Geflüchtete und kommen auf die Polarisierung zwischen den Einstellungen verschiedener stadtgesellschaftlicher Milieus beim Thema Zuwanderung und Integration zu sprechen. Dies insbesondere mit dem Ziel, die Bedeutung von gleichberechtigten dialogischen Beteiligungsprozessen auf Augenhöhe zu unterstreichen.

17 Seiten | Berlin, April 2024 | ISSN 2367-0819

Diese und weitere Ausgaben der **WERKSTADT** stehen Ihnen zum kostenfreien Download zur Verfügung unter: www.vhw.de/publikationen/vhw-werkstadt/.

Kleinstadt-Web-Talks

Kleinstadt-Web-Talks: 60 Minuten Praxiswissen, kostenfrei und kompakt

Onlinetermine jeweils 10:00 – 11:00 Uhr

4. September 2024: Kleinstädte aus dem Münsterland auf dem Weg zur Gründung einer gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft

9. Oktober 2024: Klimaschutz und Klimaanpassung in Kleinstädten – weitere Termine folgen!

Das Projekt „Interkommunale stadtre-gionale Gesellschaft (IstaG)“

Die Anmeldung ist offen, der Link dazu: <https://www.vhw.de/termine/kleinstadt-web-talks/kleinstadt-web-talk-anmeldeformular/>.

Themen und Termine der einzelnen Veranstaltungen und weitere Informa-

tionen finden Sie unter: <https://www.vhw.de/termine/kleinstadt-web-talks/>.

Oder einfach den QR-Code scannen:



Die Veranstaltungsreihe ist ein Kooperationsprojekt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Forschungsabteilung des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. Sie richtet sich an Vertreterinnen und Vertreter von Kommunalverwaltungen, Verbänden, Vereinen, Stiftungen und Initiativen in Kleinstädten.

Bundeskongress Nationale Stadtent- wicklungspolitik

„Kooperationen in der Stadtentwicklung – Bündnisse für das Gemeinwohl“

vhw-Stand und Side-Event zum NSP-Kongress zu „Koproduktion als Impuls für lokale Demokratie: Kooperationen, Instrumente und Potenziale für Quartiere und Nachbarschaften“ – vhw in Kooperation mit dem Netzwerk Immobilien e. V.

17. September 2024, in Heidelberg, 11:00–13:00 Uhr

Link: <https://nsp-kongress.de/>



Informationen direkt in die Mailbox?

Melden Sie sich zum Forschungsnewsletter an.

Newsletter der vhw-Forschung sechsmal jährlich mit Informationen zu Projekten, Publikationen und Veranstaltungen. Einfach hier anmelden (<https://www.vhw.de/forschung/newsletter/>) oder den QR-Code scannen.





Karin Wilhelm, Johann Sauer,
Nicole Opel

„Berlin kommt wieder“

Die Architekten Paul Schwebes und Hans Schoszberger

21 × 28 cm, 456 Seiten, zahlr. farb. und s/w Abb., Hardcover, jovis Verlag, Berlin 2023

ISBN 978-3-98612-002-3
58,00 Euro

Zwei Architekten sind in den Publikationen zum Wiederaufbau (West-)Berlins nach 1945 bisher wenig gewürdigt worden, dabei haben sie dessen stadträumlichen Charakter nachhaltig geprägt: Paul Schwebes und Hans Schoszberger, die ab 1956 in einer Bürogemeinschaft zusammengearbeitet haben. Einige ihrer Bauten repräsentieren bis heute die City West und prägen zwischen Kurfürstendamm und Tauentzienstraße, Ernst-Reuter-Platz und Breitscheidplatz, Budapester Straße und in anderen Bezirken das urbane Flair der Stadt. Der vorliegende Band rekonstruiert über 160 Projekte aus den Vor- und Nachkriegsjahren, die wesentlich dem tertiären Sektor und seltener dem Wohnbau angehörten. Dabei werden auch die politisch-ökonomischen Voraussetzungen deutlich, die diese Architektur nach 1945 zu Symbolen einer neuen Zeit und eines offenen Gesellschaftsbildes werden ließen.



Carsten Praum

Gemeinschaftlicher Wohnungsbau

Ein System der Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung in München und Frankfurt

406 Seiten, Transcript Verlag, Bielefeld, 2024

ISBN 978-3-8376-6970-1
45,00 Euro

Welche Bedeutung kommt dem gemeinschaftlichen Wohnungsbau in der Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung im transformierten Wohlfahrtsstaat zu? Am Beispiel von München und Frankfurt am Main zeigt Carsten Praum auf, inwiefern sich in der Phase der Nachwohnungsgemeinnützigkeit in den wachsenden Städten Deutschlands ein System herausbildete, das sich im Zusammenspiel von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, intermediären Organisationen sowie Stadtpolitik und -verwaltung konstituiert. Seine Analyse verdeutlicht: Das System des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus nimmt spezifische Formen und Funktionen an, die auf die gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen des „Community-Kapitalismus“ (nach van Dyk/Haubner) zurückzuführen sind.



Ilka Walljes

Klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung

Leitfaden für einen optimierten Transformationsprozess

204 Seiten, Softcover, oekom Verlag, München, 2024

ISBN 978-3-98726-092-6
28,00 Euro

Städte sind Hauptverursacher des Klimawandels – wie können wir die dringende urbane Transformation beschleunigen? Dieser praxisorientierte Leitfaden bietet allen Beteiligten und Betroffenen innovative Lösungen für diese komplexe Herausforderung. Mit einem Set praktischer Richtlinien schlägt er eine optimierte Methodik vor: Von interaktiven Handlungsfeldern über kreative Kooperationsmethoden bis hin zu Schritt-für-Schritt-Anleitungen für effektivere Strategien – etwa für neue Mobilitäts- und Energiekonzepte und deren kosteneffiziente Umsetzung vor Ort – unterstützt das Buch ein koordiniertes und konfliktfreieres Vorgehen. Autorin Ilka Walljes identifiziert zudem Transformationshindernisse und empfiehlt Mechanismen zu deren Vermeidung. Zur objektiven Erfolgskontrolle und als Grundlage für Nachjustierungen entwickelte sie eine erweiterte Klima- und Nachhaltigkeitscheckliste. Die E-Pub-Version des Buches ermöglicht eine erleichterte Navigation zum Durchklicken, um die verlinkten Informationen, Handlungsoptionen und Inhalte optimal nutzen zu können.

Robert Kretschmann

Wohnflächenentwicklung im Kontext klimagerechten Bauens

Der Traum vom eigenen Einfamilienhaus ist in Deutschland noch immer ein weit verbreitetes Ideal. Auch wenn sich durch Energiekrise, Materialknappheit und steigende Zinsen die Rahmenbedingungen geändert haben, so verfolgen weiterhin viele deutsche Haushalte dieses Ziel. Unter der Perspektive des klimagerechten Bauens erweisen sich einige Entwicklungen jedoch als eher ungünstig. Hierzu zählen neben der Wahl der Baustoffe auch die Wohnflächengröße. In Deutschland nimmt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung kontinuierlich zu. Das gilt für Mehrfamilienhäuser gleichermaßen wie für Einfamilienhäuser. Allerdings fällt der Anstieg der Wohnfläche bei Einfamilienhäusern größer aus. Dabei gehören Wohneinheiten in Einfamilienhäusern zu den flächenmäßig größten Wohneinheiten. Im Jahr 2022 lag die bundesweite durchschnittliche Größe einer Wohnung im Einfamilienhaus bei 129,8 m², während die mittlere Wohnungsgröße in einem Mehrfamilienhaus etwa 70 m² betrug. Im Vergleich dazu waren es 2016 im jeweiligen Gebäudesegment 128,6 m² bzw. 69,6 m².

Regional betrachtet, gibt es insbesondere zwischen den neuen und alten Bundesländern zum Teil erhebliche Unterschiede in den durchschnittlichen Wohnflächengrößen. Das betrifft sowohl das Einfamilienhaussegment (Abb. 1) als auch die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Abb. 2).

Die neuen Bundesländer weisen fast flächendeckend die niedrigsten Mittelwerte auf – ein Dilemma, wenn klimagerechtes Bauen und die Wohnvorstellungen der Bevölkerung einander gegenüberstehen. Der gegenwärtige Anspruch, großen Wohnraum zu bewohnen, kann in den neuen Ländern also im Bestand weniger realisiert werden, als es in den alten Ländern der Fall ist. Hier müsste demnach mehr und größer gebaut werden, um die derzeitigen Wohnvorstellungen zu realisieren. Das ist jedoch nicht im Sinne des klimagerechten Bauens, denn größere Wohneinheiten verbrauchen mehr Fläche, mehr Rohstoffe und mehr Energie für die Produktion und den Betrieb (Heizen).

Allerdings wurden in den alten Bundesländern deutlich mehr neue Einfamilienhäuser gebaut als in den neuen Bundesländern. Etwa 81 Prozent der neu errichteten Einfamilienhäuser entstehen in den alten Bundesländern. Dieser Anteil ist jeweils für die vorangegangenen Jahre zu verzeichnen gewesen und entspricht auch in etwa dem Einwohnerverhältnis zwischen den alten und neuen Bundesländern.

Quellen:

www.destatis.de, Statistisches Bundesamt (Destatis), Deutschland, 2024.

www.regionalstatistik.de, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024.

Kartengrundlage: VG250 (Bundesländer), 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG, eigene Darstellung.

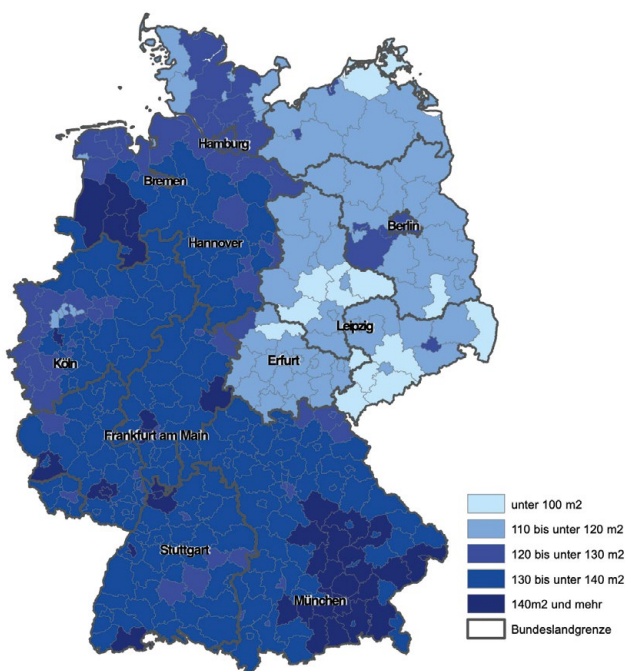


Abb. 1: Durchschnittliche Wohnfläche in Einfamilienhäusern 2022 je Kreis

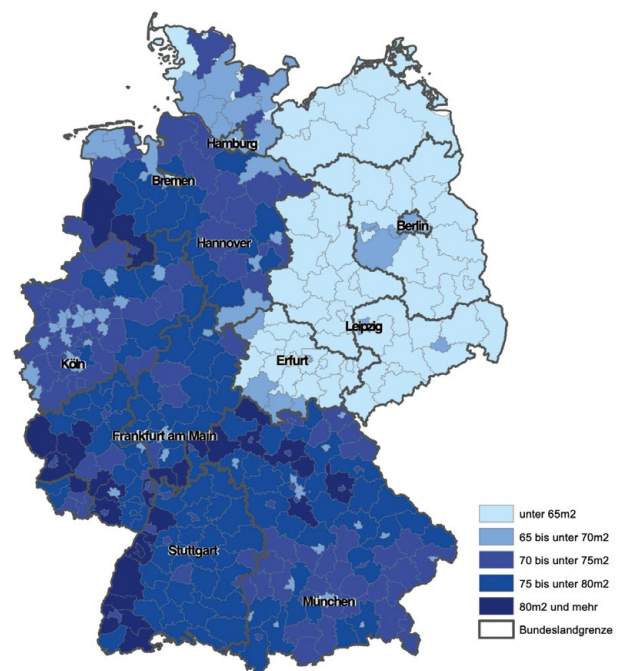


Abb. 2: Durchschnittliche Wohnfläche der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 2022 je Kreis

Geschäftsstellen des vhw

Bundesgeschäftsstelle

Fritschestraße 27–28, 10585 Berlin
Tel.: 030/39 04 73 0, Fax: 030/39 04 73 190
E-Mail: Bund@vhw.de
www.vhw.de

Baden-Württemberg

Gartenstraße 13, 71063 Sindelfingen
Tel.: 07031/8 66 10 70, Fax: 07031/8 66 10 79
E-Mail: GST-BW@vhw.de

Bayern

Josephsplatz 6, 80798 München
Tel.: 089/29 16 39 30
Fax: 089/29 16 39 32
E-Mail: GST-BY@vhw.de

Nordrhein-Westfalen

Hinter Hoben 149, 53129 Bonn
Tel.: 0228/7 25 99 45, Fax: 0228/7 25 99 95
E-Mail: GST-NRW@vhw.de

Saarland

Konrad-Zuse-Straße 5, 66115 Saarbrücken
Tel.: 0681/9 26 82 10, Fax: 0681/9 26 82 26

Region Nord

Niedersachsen/Bremen

Sextrostraße 3, 30169 Hannover
Tel.: 0511/98 42 25-0, Fax: 0511/98 42 25-19
E-Mail: GST-NS@vhw.de

Schleswig-Holstein/Hamburg

Sextrostraße 3, 30169 Hannover
Tel.: 0511/98 42 25-0, Fax: 0511/98 42 25-19
E-Mail: GST-SH@vhw.de

Region Ost

Fritschestraße 27–28, 10585 Berlin
Tel.: 030/39 04 73 325, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-OST@vhw.de

Berlin/Brandenburg

Tel.: 030/39 04 73 325, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-BB@vhw.de

Mecklenburg-Vorpommern

Tel.: 030/39 04 73 310, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-MV@vhw.de

Sachsen

Grassistraße 12, 04107 Leipzig
Tel.: 0341/9 84 89 0, Fax: 0341/9 84 89 11
E-Mail: GST-SN@vhw.de

Sachsen-Anhalt

Tel.: 030/39 04 73 310, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-ST@vhw.de

Thüringen

Grassistraße 12, 04107 Leipzig
Tel.: 0341/9 84 89-0, Fax: 0341/9 84 89 11
E-Mail: GST-TH@vhw.de

Region Südwest

Friedrich-Ebert-Straße 5, 55218 Ingelheim

Hessen

Tel.: 06132/71496-0, Fax: 06132/71 49 69
E-Mail: GST-HE@vhw.de

Rheinland-Pfalz

Tel.: 06132/71496-0, Fax: 06132/71 49 69
E-Mail: GST-RP@vhw.de

VORSCHAU

Heft 5 September/Oktober 2024

Ein Überblick für unsere Leser

Themenschwerpunkt:

Verpflichtet Eigentum?

Planung zwischen Eigentümer- und Gemeinwohlinteressen bei der Innenentwicklung von Städten

- Innenentwicklung als Zukunftsthema
- Grundstückseigentum und die Transparenz auf den Immobilienmärkten
- Die Grundsteuer C als Steuerungswerkzeug zur Aktivierung von Baugrundstücken?
- Kommunale und immobilienwirtschaftliche Perspektiven auf die Probleme bei der Innenentwicklung von Städten
- Entwicklungsmaßnahme als Steuerungsinstrument?

Impressum

Forum Wohnen und Stadtentwicklung,
Verbandszeitschrift des vhw e. V.
16. Jahrgang
ISSN 1867-8815

Herausgeber

vhw – Bundesverband für Wohnen
und Stadtentwicklung e. V., Berlin
Vorstand: Prof. Dr. Jürgen Aring

Redaktion

Dr. Frank Jost
fjost@vhw.de

Ständige Mitarbeiter

Sebastian Beck, Dr. Diana Coulmas,
Christian Höcke, Dr. Olaf Schnur,
Dr. Walter Metscher

Um den Lesefluss im Sinne einer barrierefreien Sprache nicht zu beeinträchtigen, verzichten wir auf die Schreibweisen /in, /innen, Innen, *innen bei Bürger, Bewohner, Nutzer, Akteur etc. Stattdessen nutzen wir i. d. R. die Doppelnennung femininer und maskuliner Formen (zum Beispiel Bürgerinnen und Bürger), die Substantivierungen des Partizips I und II sowie von Adjektiven im Plural (zum Beispiel die Studierenden, die Gewählten, die Verwitweten) oder das generische Maskulinum.

Die namentlich gekennzeichneten Artikel geben die Meinungen der Autoren, nicht unbedingt die von Herausgeber und Redaktion wieder.

Sitz der Redaktion

Bundesgeschäftsstelle des vhw e. V.
Fritschestraße 27–28
10585 Berlin
Telefon: 030/39 04 73 0
Telefax: 030/39 04 73 190
redaktion-fws@vhw.de
www.vhw.de

Grundlayout: C. A. Thonke, hirnbrand.com

Druck: X-PRESS GRAFIK & DRUCK GmbH, Berlin

Erscheinungsweise: zweimonatlich

Auflage: 2900 Exemplare

Jahresabonnement: 64 € zzgl. Versandkosten

Einzelheft: 14 € zzgl. Versandkosten

Bezugsbedingungen:

Abonnement- und Einzelheftbestellungen richten Sie bitte per E-Mail an die Abonnementverwaltung: bonn@vhw.de
Der Bezug für Mitglieder des vhw e. V. ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Abbestellungen von Abonnements nur sechs Wochen vor Halbjahresschluss. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet. Alle Rechte vorbehalten.

Quellennachweis:

Abbildung Titelseite: subsolar * architektur & stadtforschung; AdobeStock, Henry Czauderna; Frank Jost

