



Susanne Schön, Sebastian Strehlau, Lena Horlemann

Klimagerechtes Wohnen: eine große Baustelle und vielgestaltige Aufgabe

Reden wir mal nicht über das Bauen, sondern über das Wohnen. Nicht jeder ist Hausbauer, aber eine Wohnung haben die meisten. Auch wenn nicht alle der mehr als 40 Millionen Haushalte in Deutschland für ein klimagerechtes Wohnen aktiv werden können oder sollten, so gibt es doch ein paar vielversprechende Maßnahmen, für die viele Leute motiviert und mobilisiert werden müssten. Das vom Bundesministerium für Forschung geförderte Projekt „Soziale Innovationen in Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung (SInBa)“ probiert gemeinsam mit den Städten Mannheim und Wuppertal aus, inwiefern soziale Innovationen – verstanden als anderes Handeln, anderes Denken oder anderes Organisieren – ein klimagerechtes Wohnen voranbringen können. Dazu gibt es bereits zahlreiche Pionierprojekte. Aber wie kann man diese aus einer kleinen zumindest in eine größere Nische entwickeln?

Wohnflächen reduzieren, bedarfsgerechter wohnen, regenerative Wärme

Für diese großen Themen nimmt SInBa den möglichen Beitrag sozialer Innovationen zu einem klimagerechteren Wohnen in den Blick:

- mit Gemeinschaftswohnprojekten die Pro-Kopf-Wohnflächen reduzieren, dabei leer stehende Bestandsimmobilien nutzen und die darin gespeicherte graue Energie erhalten und bestenfalls die Nachbarschaft beleben
- mit einem aktiven Wohnraummanagement den vorhandenen Wohnraum bedarfsgerechter (um-)verteilen und besser ausnutzen
- mit kooperativen Nahwärmelösungen das Gebäudeenergiegesetz¹ in nicht mit Fernwärme versorgten und kaum wärmepumpengeeigneten Gebieten umsetzen.

Dass hier Potenziale für ein klimagerechtes Wohnen liegen, ist ebenso unbestritten wie der Umstand, dass für eine breite Mobilisierung dieser Potenziale tiefgreifende Reformen notwendig sind: von anderen Finanzierungs- und Besteuerungsmodellen über eine proaktivere Regulierung der Wohnraumversorgung und des -marktes bis zu öffentlichen, gewerblichen oder zivilgesellschaftlichen Beratungs- und Koordinierungsangeboten. Was aber, wenn man darauf nicht warten will? Welche Möglichkeiten haben städtische Akteure, solchen Entwicklungen auch unter aktuellen Rahmenbedingungen mehr Schub zu verleihen? Das probiert SInBa in Wuppertal und Mannheim aus.

¹ Welche Auswirkungen die aktuelle Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes mit stark reduzierten Anteilen erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung auf die weitere Entwicklung kooperativer Nahwärmelösungen hat, bleibt abzuwarten.

Pioniere sind wichtig, können die Entwicklung aber auch hemmen

Egal, in welchem Bereich: Pioniere starten Innovationsprozesse, sie sind für den Beginn von etwas Neuem unverzichtbar. Mit ihrer sehr hohen intrinsischen Motivation gelingt es ihnen, ihre ökologischen, ökonomischen oder sozialen Bedürfnisse in neue Lösungen zu übersetzen und diese so sichtbar zu machen und auf die öffentliche Agenda zu setzen. Die Aufmerksamkeit, die aktuell den noch wenigen Wärmegenossenschaften zufließt, die Wohnraumtauschbörsen, die gerade in verschiedenen Städten aufgelegt werden, die wachsende Zahl an Gemeinschaftswohnprojekten, die überregional sichtbar werden und weiteres Interesse generieren – hinter all diesen sozialen Innovationen stecken Pioniere, für deren spezifische Anliegen und Bedürfnisse es noch kaum oder keine passenden Lösungen gibt.

Dabei verlangt die Pionierphase ihren Protagonistinnen und Protagonisten einiges ab: Sie brauchen viel Zeit, Energie und Durchhaltevermögen, um gegen die meist widrigen Verhältnisse in Form von unpassenden Regeln und nicht eingeübten Abläufen anzugehen. Sind die neuen Wege halbwegs gebahnt und das Neue sichtbar, machen sich die ersten Nachahmer auf den Weg. Die Innovation geht aus der Pionierphase in eine Aufbruchphase über, die sich vor allem dann dynamisch entwickeln kann, wenn es eine wie auch immer geartete finanzielle Förderung oder Unterstützung für die neuen Lösungen gibt. Falls nicht, kann sich die Pionierphase sehr lange hinziehen, die Innovation versandet.

Eigentlich interessant wird es aber am nächsten Phasenübergang (vgl. Abb. 1): Vom Aufbruch zum ersten Boom, wenn die soziale Innovation die kleinen Nischen verlässt und eine Breitenwirkung entfacht. Diese Entwicklung wird von vielen Transformationswissenschaftlerinnen und -wissenschaftlern angemahnt und von der Klimabewegung herbeigesehnt. Aber sie ist nicht einfach, und sie hat es in sich. In vielen Fällen erfordert sie nämlich eine starke Modifizierung



der sozialen Innovation und bringt eine Verwässerung der ursprünglichen sozial-ökologischen Charakteristika und auch der damit verbundenen (Klima-)Wirkungen mit sich. Dagegen wehren sich die Pioniere zuweilen – verständlicherweise. SInBa spielt für die in Mannheim und Wuppertal erprobten sozialen Innovationen mögliche Entwicklungspfade aus der Nische in eine gewisse Breite durch, um zu verstehen, welche Chancen und welche Risiken damit einhergehen.

Pionier:	Belächelte Einzeltäter, wenig Geld, viel Freiraum
Aufbruch:	Höhere Aufmerksamkeit, etwas Geld, mehr Täter
Erster Boom:	Man kann Geld verdienen, viel mehr Täter
Einbruch:	Zu viele – Konflikte, Bankrotte, Regulierungen
Zweiter Boom:	Klare Verhältnisse, etablierte Überlebende, die Kasse klingelt
Stagnation:	Das Spiel ist (vorerst) ausgereizt
Diversifizierung:	Wir suchen uns ein anderes Spielfeld
Re-Regulierung:	Wir verändern die Rahmenbedingungen

Abb. 1: Typische Phasen in Innovationsprozessen und ihre Entwicklungsrichtung (Quelle: Schön, S./Eismann, C./Wendt-Schwarzburg, H./ Kuhn, D., 2020: Transdisziplinäres Innovationsmanagement. Bielefeld)

Gemeinschaftswohnprojekte in Bestandsimmobilien: den Aufwand senken!

In Wuppertal begleitet die Stadt ein Gemeinschaftswohnprojekt bei der Entwicklung einer leer stehenden städtischen Bestandsimmobilie, klärt dabei die verwaltungsinternen Abläufe und macht die Projektanliegen mit dem Verwaltungshandeln kompatibel. Damit schafft die Stadt in ihrem Handlungsfeld wichtige Voraussetzungen für eine Verbreitung der sozialen Innovation „Gemeinschaftswohnprojekte in Bestandsimmobilien“: Mit einem an interessierte Projekte klar vermittelbaren Verwaltungsablauf stellt sie relevantes Wissen zur Verfügung, das bei den Projekten üblicherweise nicht vorhanden ist und große Fragezeichen aufwirft. Sie reduziert den Aufwand beim Erwerb städtischer Bestandsimmobilien sowohl verwaltungsintern als auch in der Interaktion zwischen Projekt und Verwaltung enorm.

Für die Verbreitung von Gemeinschaftswohnprojekten ist die Senkung solcher sogenannten Transaktionskosten ein entscheidender Faktor, denn im Moment sind sie viel zu aufwendig, um über eine kleine Nische hinaus als Wohnform attraktiv zu werden. Dies gilt nicht nur für die Projektgruppen selbst, sondern auch für die Eigentümer und Dienstleister, die sie üblicherweise brauchen: Auch die Immobilienbesitzer, Banken und Architekten brauchen deutlich mehr Zeit und Geduld für die Zusammenarbeit mit Gemeinschaftswohnprojekten. Nennenswerte Erleichterungen bei der Realisierung solcher Projekte können erstens durch eine erleichterte Gruppenbildung und Objektfindung erreicht werden, sozusagen mit einem professionellen „Gemeinschaftswohnen-Tinder“, und zweitens über professionelle Dienstleister, die den gesamten Realisierungsprozess effizient managen. Investorenmodelle, die Gemeinschaftswohnprojekte schlüsselfertig anbieten, sind das Premi- ummodell, um den Aufwand für alle Beteiligten zu senken.

Die Nachteile, die man sich mit einer solchen Entwicklung aus der Nische in die Breite einkauft, liegen auf der Hand: Die soziale Innovation wechselt ins professionell-kommerzielle Lager, wird teurer und damit exklusiver, die sozial-ökologische Motivation und die individuellen bzw. kollektiven Wohnbedürfnisse der Pioniere rücken zugunsten standardisierter Angebote in den Hintergrund. Die Frage ist, ob bei einer Verbreitung von Gemeinschaftswohnprojekten die dann mutmaßlich weniger klimagerechte Ausgestaltung im Einzelfall durch die Kumulierung der vielen kleineren Effekte kompensiert werden kann.

Aktives Wohnraummanagement: den Wohnnutzen vergrößern!

Die proaktive Nachverdichtung und Umverteilung des bereits genutzten Wohnraums sind als wichtige Elemente eines kommunalen Wohnraummanagements ein weiterer Versuch, die Pro-Kopf-Wohnfläche zu reduzieren und vorhandenen Wohnraum bedürfnisgerechter zu verteilen. Das zugrundeliegende Dilemma ist bekannt: Ältere Menschen leben häufig in vergleichsweise preiswerten, aber zu großen Wohnungen oder Häusern, während junge Familien oder Gemeinschaften keinen adäquaten und bezahlbaren Wohnraum finden.

Eine steigende Zahl an Kommunen versucht, diesem Dilemma mit Wohnraumtauschbörsen und/oder finanziellen Anreizen für umzugswillige Ältere beizukommen. Mal abgesehen davon, dass der Anreiz, aus einer großen günstigen in eine kleinere teurere Wohnung umzuziehen trotz Tauschprämien und ggfs. zeitlich befristetem Mietkostenmoratorium begrenzt ist, nehmen diese Ansätze einen zentralen Erfolgsfaktor für eine Verbreitung dieser sozialen Innovation nicht ernst genug: den Nutzen für die Bewohnerinnen und Bewohner großer Wohnungen. Denn klimagerechter oder mit adäquater Pro-Kopf-Wohnfläche zu wohnen, ist für sie kein Nutzen, häufig nicht mal für Klimabewegte.

Für die meisten Menschen sind geringere Wohnkosten ein primärer Nutzen, und weniger Arbeit mit einer kleineren Wohnung, ein schöneres Umfeld, eine bessere Ausstattung, gegebenenfalls Barrierefreiheit und eine größere Nähe zu Freunden ein sekundärer Nutzen, der sie den großen Aufwand eines Umzugs womöglich in Kauf nehmen ließe. Wie könnte es also gehen? Wie könnten Nachverdichtung oder Wohnraumtausch zu „normalen“ Praktiken werden?

Für den Weg aus einer sehr kleinen Nische in eine gewisse gesellschaftliche Breite sind drei Entwicklungspfade denkbar: Wenn erstens Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften innerhalb ihrer Bestände eine Art rollierenden Pool an kleineren, bestenfalls barrierefreien Wohnungen vorhalten, in die interessierte Mieterinnen und Mieter (vielleicht sogar zur Probe) einziehen könnten, ohne dass die möglichen Mietsteigerungen bei Neuvermietung mitgenommen



Abb. 2: Schlüsselübergabe nach erfolgreichem Wohnungstausch (© inter 3 GmbH)

werden. Wenn zweitens mit einem überschaubaren Umbau des Eigenheims Wohnraum geteilt werden kann, damit das Umfeld erhalten bleibt und Mieteinnahmen erzielt werden können. Wenn sich drittens professionelle Dienstleister etablieren, die Komplettlösungen anbieten, wahlweise für Suche von und Umzug in eine kleinere Wohnung oder für Umbau und Vermietung des Eigenheims.

Beide Wege – Umzug oder Nachverdichtung – sind für ältere Menschen, die lange in einem Haus oder einer Wohnung gelebt haben, ein sehr großer Schritt mit vielen offenen Fragen und ungewohnten Aufgaben. Dafür dürfte eine Verbreitung dieser sozialen Innovation weitgehend frei von unerwünschten Nebenwirkungen sein und das Versprechen auf ein klimagerechteres Wohnen durchaus einlösen können.

Kooperative Nahwärme: Bürgerschaft und Technikprofis als treibende Tandems!

Kooperative Nahwärmeprojekte sind kein Selbstläufer. Bei dieser sozialen Innovation muss nicht nur die Gemeinschaftsbildung klappen, sondern auch eine professionelle technisch-wirtschaftliche Prüfung, Planung und Umsetzung des Nahwärmeprojekts erfolgen. Für beide Prozesse gibt es noch keine Blaupausen, für gut synchronisierte Abläufe erst recht nicht. Treiber der sozialen Innovation Nahwärme sind vor allem die Wärmewende-AGs, die sich angesichts bisheriger GEG-Vorgaben vielerorts formiert haben, um jenseits von Fernwärme und individuellen Lösungen passfähige und GEG-konforme Wärmelösungen zu suchen.

Diese AGs sind in der Regel nicht sehr homogen. Neben klassischen Eigenheimbesitzenden in nicht von Fernwärme versorgten Siedlungen entstehen zurzeit innerstädtische Initia-

tiven, in denen sich Mieterinnen und Mieter, Vertreterinnen und Vertreter von Eigentümergemeinschaften und Hausbesitzende zusammenfinden. Dabei stoßen verschiedene Interessen aufeinander: eine bezahlbare und zukunftssichere Wärmeversorgung, eine klimagerechte Wärmeversorgung, eine sozialverträgliche Wärmeversorgung, eine kooperative Wärmeversorgung. Das sind viele legitime Ansprüche, die von den Beteiligten durchaus unterschiedlich priorisiert werden, zum Teil in einem Zielkonflikt zueinanderstehen und unter Umständen das ohnehin große Investitionsvolumen erhöhen können. Dabei ist eine wirtschaftliche Lösung hier besonders wichtig für einen hohen Anschlussgrad, und umgekehrt genauso.

Ein zentraler Ansatzpunkt für eine Verbreitung dieser sozialen Innovation (die bislang noch kaum in Nischen realisiert ist) ist, dass zwei treibende Kräfte mit starken Eigeninteressen sich parallel professionalisieren und ihre Aktivitäten synchronisieren: Die Wärmewende-AGs haben durchaus ein großes Eigeninteresse, sie sind allerdings bislang weder auf der Ebene der Einzelinitiativen noch als kleine soziale Bewegung organisiert genug, um Treiber der Entwicklung zu werden – und die Novellierung des GEG könnte sie darüber hinaus schwächen. Die Profis aus technischer Planung, aus Bau und gegebenenfalls Betrieb haben dieses Geschäftsfeld noch nicht so weit entwickelt, als dass sie mit halbstandardisierten Lösungen und einem effizienten Umgang mit einer potenziell schwierigen Auftragbergemeinschaft gutes Geld verdienen können. Analog zu den Investorenmodellen für Gemeinschaftswohnprojekte würden Komplettlösungen analog zur Fernwärmeversorgung die besten Entwicklungsmöglichkeiten aus der Nische in die Breite bieten – eine bequeme und zuverlässige Wärmeversorgung, allerdings nicht zwangsläufig eine preisgünstige Lösung.



Sozial-ökologische Nische oder weniger klimagerechte Entwicklung in die Breite?

Das Dilemma ist alt und in vielen Fällen auch nicht lösbar. Professionelle Treiber sind in vielen Fällen eine wichtige Bedingung für die Verbreitung einer sozialen Innovation. Dann gehen aber gewerbliche Interessen und breitentaugliche wirtschaftliche Lösungen mit standardisierten anstelle individueller Lösungen einher, dann rangieren ökonomische Lösungen vor sozial-ökologischen Motivationen. Dass es gelegentlich auch Mittelwege gibt, zeigen soziale Innovationen, wie Wohngemeinschaften oder Wohnungsgenossenschaften. Eine solche Entwicklung anzusteuern, ist nicht ganz einfach. Am ehesten kann es gelingen, wenn sich Pioniere zu einer erfahrenen und gut organisierten Wissens- und Unterstützergemeinschaft entwickeln, die mit professionellen Akteuren effiziente Abläufe zu einem (nischigen) Geschäftsfeld verdichtet und auf kommunaler Seite Andockpartner hat (z. B. themenbezogene Verwaltungslotsen), die ihrerseits Verwaltungsfahrpläne für eine reibungslose Zusammenarbeit bereithalten. Diese Arbeit ist über kulturelle Grenzen hinweg nicht einfach, aber möglicherweise lohnend und dann zukunftsträchtig.



Dr. Susanne Schön

Geschäftsführung und wissenschaftliche Leitung, inter 3 GmbH – Institut für Ressourcenmanagement, Berlin



Dr. Sebastian Strehlau

Wissenschaftlicher Mitarbeiter, inter 3 GmbH – Institut für Ressourcenmanagement, Berlin



Dipl. Region.Wiss. Lena Horlemann

Wissenschaftliche Mitarbeiterin, inter 3 GmbH – Institut für Ressourcenmanagement, Berlin

Themenschwerpunkt vhw-Pflichtfortbildungen

Aktuelle Standards sicher anwenden – Fortbildung für Architekt/innen, Ingenieur/innen und Planende

Rechtliche Rahmenbedingungen, technische Regeln und fachliche Standards verändern sich laufend. Wer plant, baut oder prüft, muss Entwicklungen nicht nur kennen, sondern sicher einordnen und anwenden können. Fortbildung schafft hier fachliche Klarheit und unterstützt eine verlässliche Anwendung im Planungs- und Genehmigungsalltag.

Die vhw-Pflichtfortbildungen greifen aktuelle fachliche und rechtliche Entwicklungen auf, ordnen sie praxisnah ein und unterstützen dabei, Entscheidungen fachlich solide und rechtssicher zu treffen. So helfen sie, Risiken zu minimieren und Verantwortung souverän wahrzunehmen.

Was vhw-Pflichtfortbildungen auszeichnet:

- **klare Einordnung** aktueller Anforderungen und Standards
- **Austausch auf Augenhöhe** mit erfahrenen Dozent/innen
- **passende Formate** für unterschiedliche berufsrechtliche Vorgaben

Viele Veranstaltungen sind als Pflichtfortbildung anerkanntsfähig oder werden auf Wunsch zur Anerkennung eingereicht.



Informationen und aktuelle Veranstaltungen: vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen oder QR-Code scannen