

# Flächennutzung optimieren – Neubaudruck mindern

## Optimales, ressourcenschonendes Wohnen

Mit verschiedenen Wohnbauoffensiven versuchen viele Kommunen dem vorherrschenden Wohnraumangel entgegenzuwirken. Der Neubau von Häusern nimmt dabei nicht nur Fläche in Anspruch, er verbraucht auch jede Menge Energie und Ressourcen. Damit steht die Schaffung neuer Wohneinheiten im Zielkonflikt mit Klima-, Flächen- und Ressourcenschutz.

Sieht man aber etwas genauer hin, zeigt sich, dass es nicht unbedingt zu wenig Wohnraum gibt, er aber sehr ungleich verteilt ist. In den letzten Jahrzehnten ist im Durchschnitt die Wohnfläche pro Person kontinuierlich gestiegen, doch nicht für jeden bedeutet das Wohnen auf großer Fläche auch Lebensqualität. Gerade im Alter können zu große Wohnungen und Eigenheime eine Belastung darstellen. Wenn sich Menschen an biografischen Wendepunkten, wie etwa dem Auszug der Kinder, für kleinere Wohnflächen und alternative Wohnkonzepte entschieden, ließe sich ein Großteil des Wohnraumbedarfs in bestehenden Gebäuden decken.

## Kommunale Wohnraumberatung

Das Verbundprojekt OptiWohn ging darum der Frage nach, wie eine optimierte Nutzung der Wohnfläche proaktiv gefördert werden kann. Das Herzstück bildeten dabei die kommunalen Wohnraumagenturen der Projektstädte Göttingen, Köln und Tübingen. Sie analysierten mit wissenschaftlicher Unterstützung die Wohnraumsituation vor Ort, identifizierten Optimierungspotenziale in Quartieren, boten Beratung für eine optimierte Nutzung von Wohngebäuden an, vermittelten alternative Wohnungen und unterstützten die Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

In Kooperation mit kommunalen Wohnungsunternehmen wurden außerdem in ausgewählten Siedlungen Befragungen zur Wohnsituation und Wohnzufriedenheit unter den Miethaushalten durchgeführt. Auf dieser Basis entstanden architektonische Planungen für bedarfsgerechte Umbaumaßnahmen, die eine optimierte Flächennutzung befördern.

Die Angebote der Wohnraumagenturen wie auch der Wohnungsunternehmen, ihre Erfahrungen mit ihrer Entwicklung und Umsetzung werden in einem Leitfaden mit Handlungsempfehlungen für andere interessierte Kommunen und Unternehmen aufbereitet.

## OptiWohn Quartierspezifische Sondierung und Entwicklung innovativer Strategien zur optimierten Nutzung von Wohnflächen

**Projektbeteiligte:**  
Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie; Carl von Ossietzky Universität Oldenburg; werk.um Architekten; Stadt Göttingen; Stadt Köln; Stadt Tübingen

**Koordinatorin:**  
Anja Bierwirth  
Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie  
anja.bierwirth@wupperinst.org

**Laufzeit:** 01.04.2019 – 30.06.2022

**Projektwebsite:** www.wohnen-optimieren.de

**Förderkennzeichen:** 033W101A-F

## Handlungsempfehlungen für Kommunen, Land und Bund

Die Arbeiten im Projekt haben gezeigt, dass eine optimierte Wohnraumnutzung von kommunaler Seite durch Wohnraumberatung wie auch von Wohnungsunternehmen pro-aktiv unterstützt werden können. Hierfür empfiehlt sich

1. eine statistische Analyse der Wohnsituation durch den Abgleich der Gebäudetypologie und sozio-demografischer Daten der Bewohner:innen
2. die Identifikation von Quartieren mit
  - a. überdurchschnittlich unterbelegtem Wohnraum
  - b. einem hohen Anteil von Haushalten mit Kindern, in denen ein Auszug bevorstehen könnte
  - c. älteren Haushalten, die ggf. Interesse an barrierefreiem, altengerechtem und / oder gemeinschaftlichem Wohnen haben
3. die Entwicklung und Bewerbung spezifischer Beratungsangebote.

Im Verlauf der Arbeiten stieß das Projektteam allerdings wiederholt auf Hemmnisse, die nicht auf kommunaler Ebene gelöst werden können. So stehen teilweise bau- und planungsrecht-

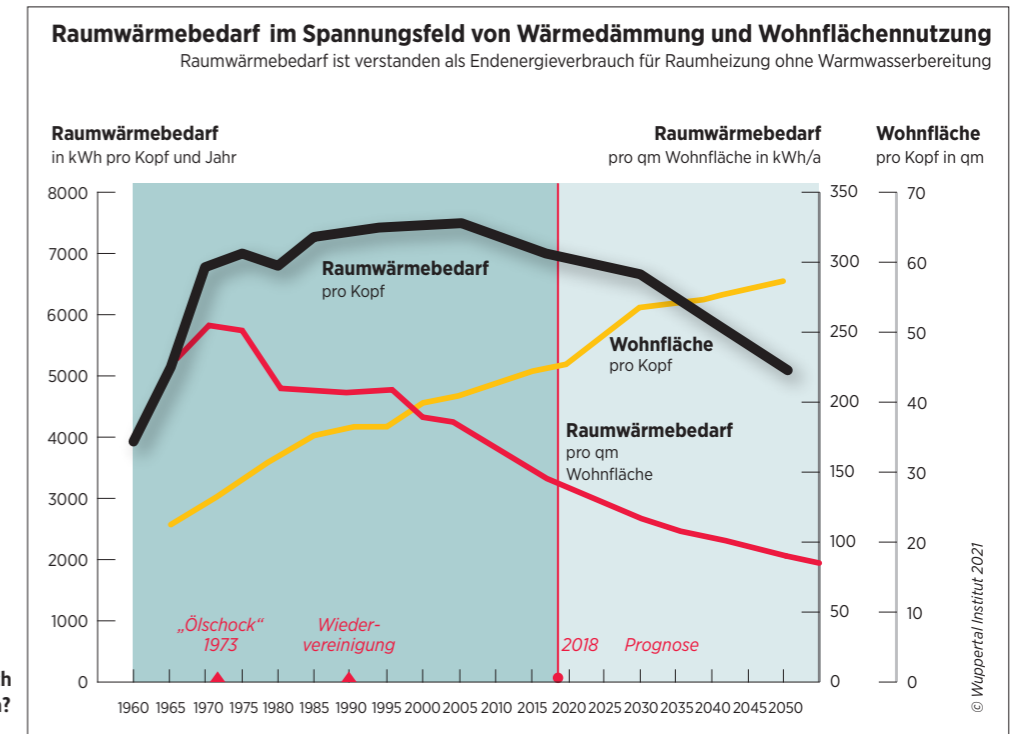


Abbildung: Die zunehmende Wohnfläche pro Person in Deutschland konterkariert Effizienzentwicklungen im Wohngebäudebereich. Lässt sich der Anstieg in Zukunft mindern? (Bild: Wuppertal Institut, 2021)

liche Vorgaben einer veränderten Nutzung oder intensivierten Auslastung von Gebäuden entgegen und passen Förderrichtlinien für Klimaschutz in Gebäuden oder im Quartier nicht zu den hier erprobten Ansätzen. Darum wurden neben der Entwicklung von Beratungs- und Förderangeboten auf kommunaler Ebene auch veränderte Rahmenbedingungen diskutiert. Hervorzuheben ist in dem Zusammenhang die Konzeption eines Pilotprojekts zur Förderung von Wohnraumsuffizienz für die KfW-Bank.

## „Das ökologischste Gebäude ist das, das nicht gebaut wird.“

Unter dieser Prämisse könnte man den Ansatz von OptiWohn zusammenfassen. Doch steht dies dem sozialen Anliegen nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum entgegen? Tat-

sächlich zeigen sich in der Anpassung – sprich Verkleinerung – der eigenen Wohnsituation, wenn sich auch der Haushalt verkleinert oder aus anderen Gründen der Wohnraum als zu groß empfunden wird, auch aus sozialer Perspektive positive Effekte. Das gilt etwa für Menschen, die nicht alleine wohnen möchten und Interesse an einem gemeinschaftlichen Konzept (sei es im eigenen Haus oder in einem Wohnprojekt) haben oder die mit Instandhaltung und Haushalt überfordert sind und sich eher für kleinere, evtl. altengerechte Wohnangebote interessieren. Wenn diese sich ändernden Bedarfe und Wohnvorstellungen in Wohnraumbedarfsprognosen bzw. deren Umsetzung in Wohnraum mit betrachtet werden, kann ein wesentlicher Beitrag zu einer flächen- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung geleistet werden.

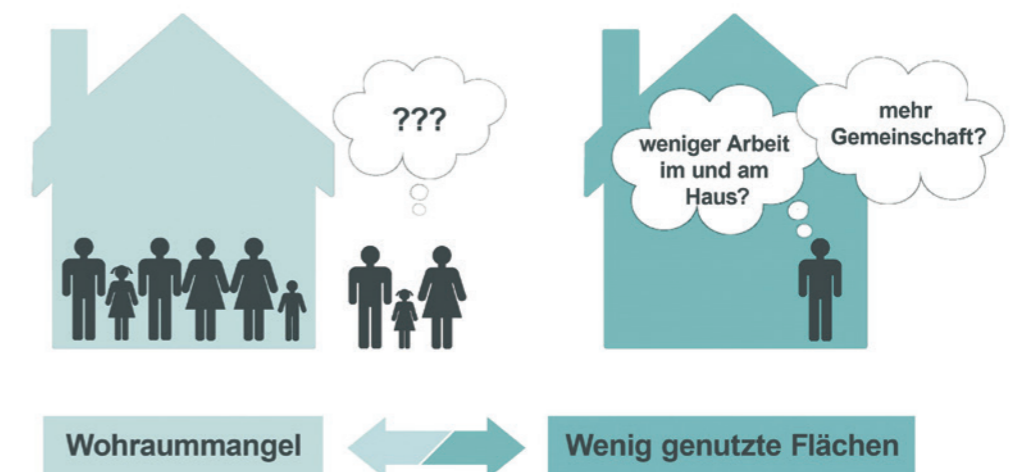


Abbildung: Eine bedarfsgerechte Verteilung von Wohnraum kann einen wesentlichen Beitrag zur Minderung des Wohnraumangels leisten. (Bild: Wuppertal Institut, 2021)