



# Wohnraum klüger nutzen – Nutzen für Mensch und Klima

## Erkenntnisse und Ergebnisse (u.a.) des Projekts „LebensRäume“

Dr. Corinna Fischer | Niedersächsische Energietage, Hannover | 22.11.2022

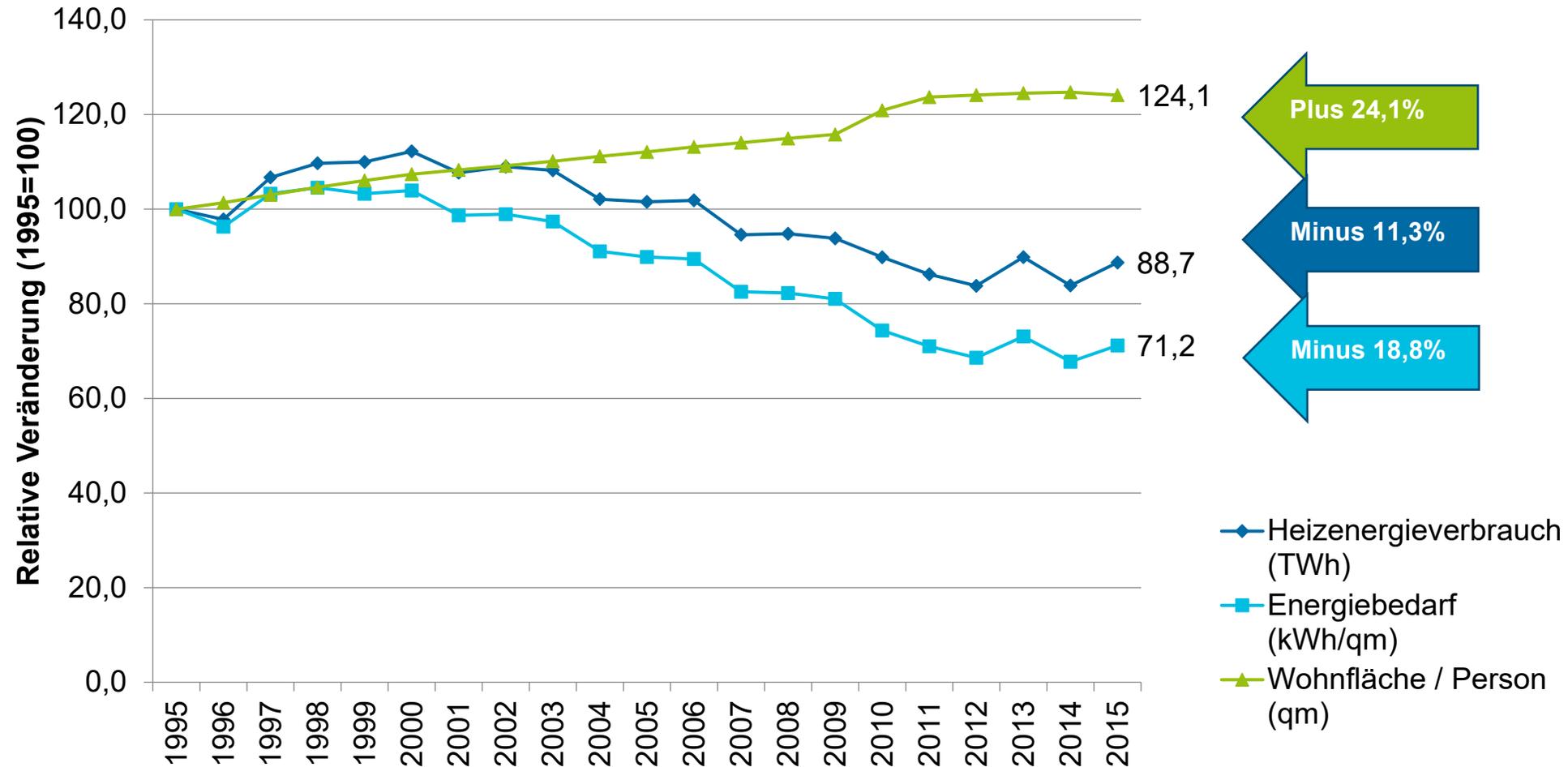
# Was Sie heute erwartet

## Am Beispiel Wohnfläche:

- Warum energieintensive Lebensweisen normal sind
- Warum das Normale nicht unbedingt das Optimale ist
- Was für „das neue Normal“ passieren müsste
- Instruktive Erfolge – lehrreiches Scheitern

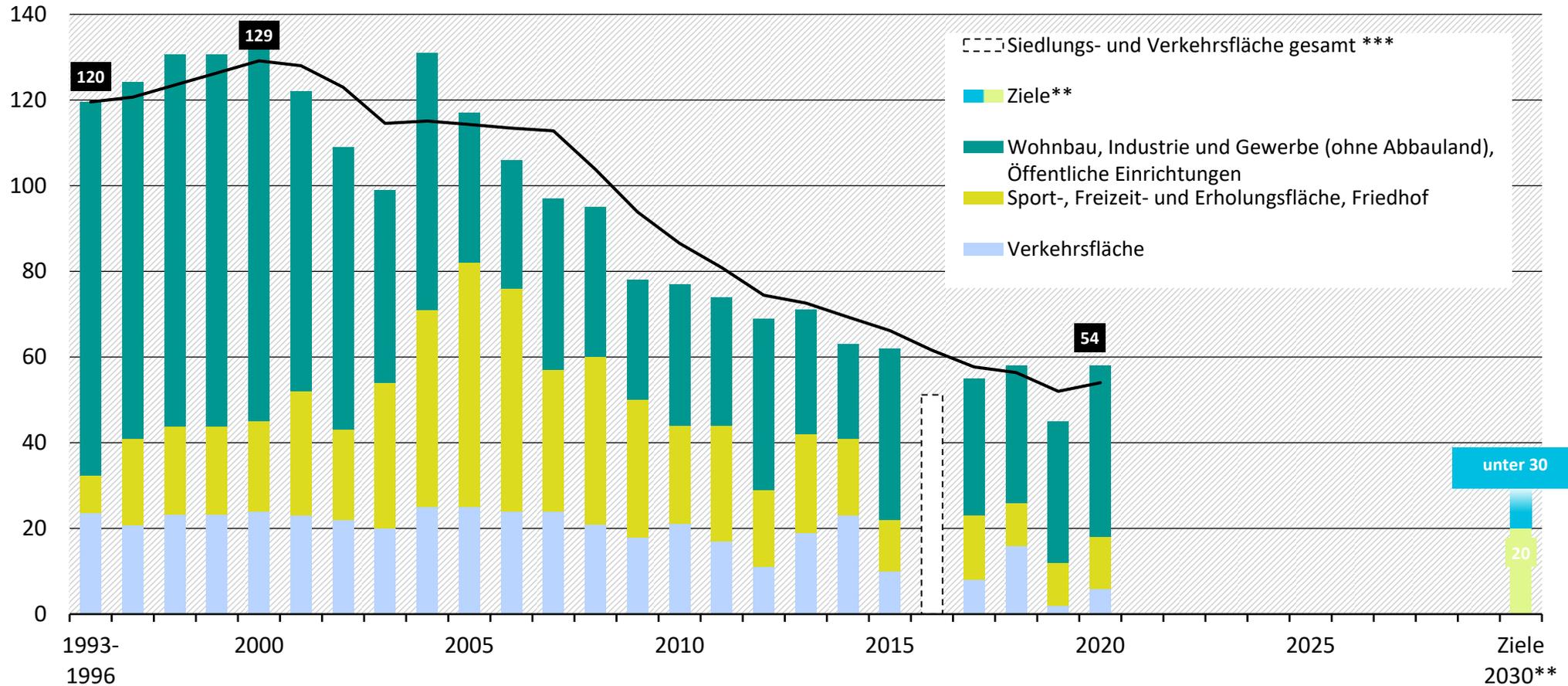
# Wohnfläche, Energieverbrauch und Klimaschutz

# Trends: Wohnfläche und Heizenergieverbrauch



Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Bundesamtes

# Trends: Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche



Quelle: Umweltbundesamt

## Viele Ursachen

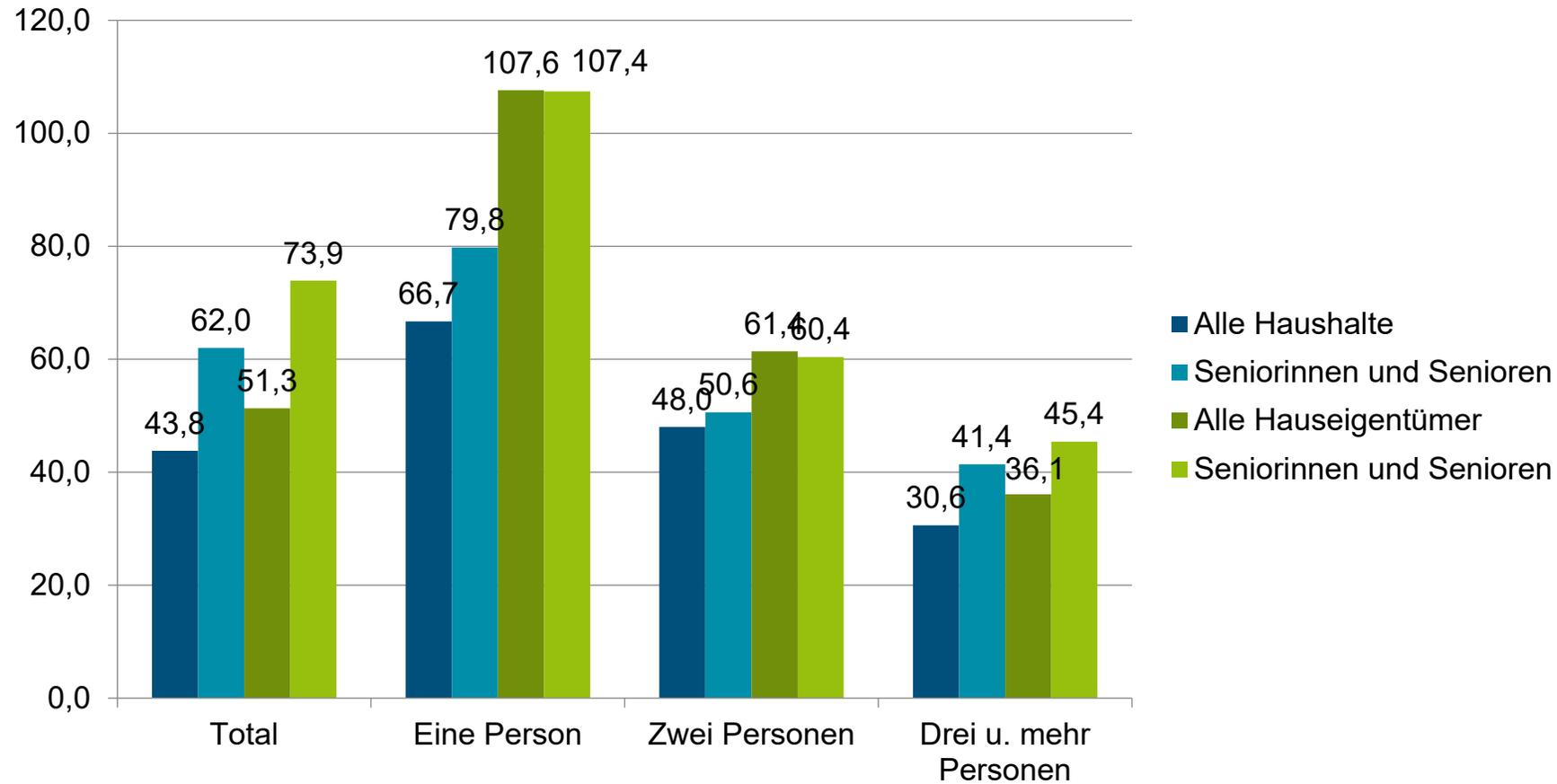
- Kleinere Haushalte
- Mehr Wohlstand
- Andere Architektur und Normen – größere Wohnungen und Häuser
- **Remanenzeffekt**

Bilder ohne Bildrechte entfernt.  
Dargestellt war der Grundriss des Ernst-May-Hauses in Frankfurt, in den 20er Jahren mit 88,5 qm Wohnfläche sowie Terrasse und Garten für eine fünfköpfige Familie geplant.

Quelle: Ernst-May-Gesellschaft,  
<https://ernst-may-gesellschaft.de/mayhaus/musterhaus.html>

# Wohnfläche ist unterschiedlich verteilt

qm / Pers.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2018

# Einsparpotenziale

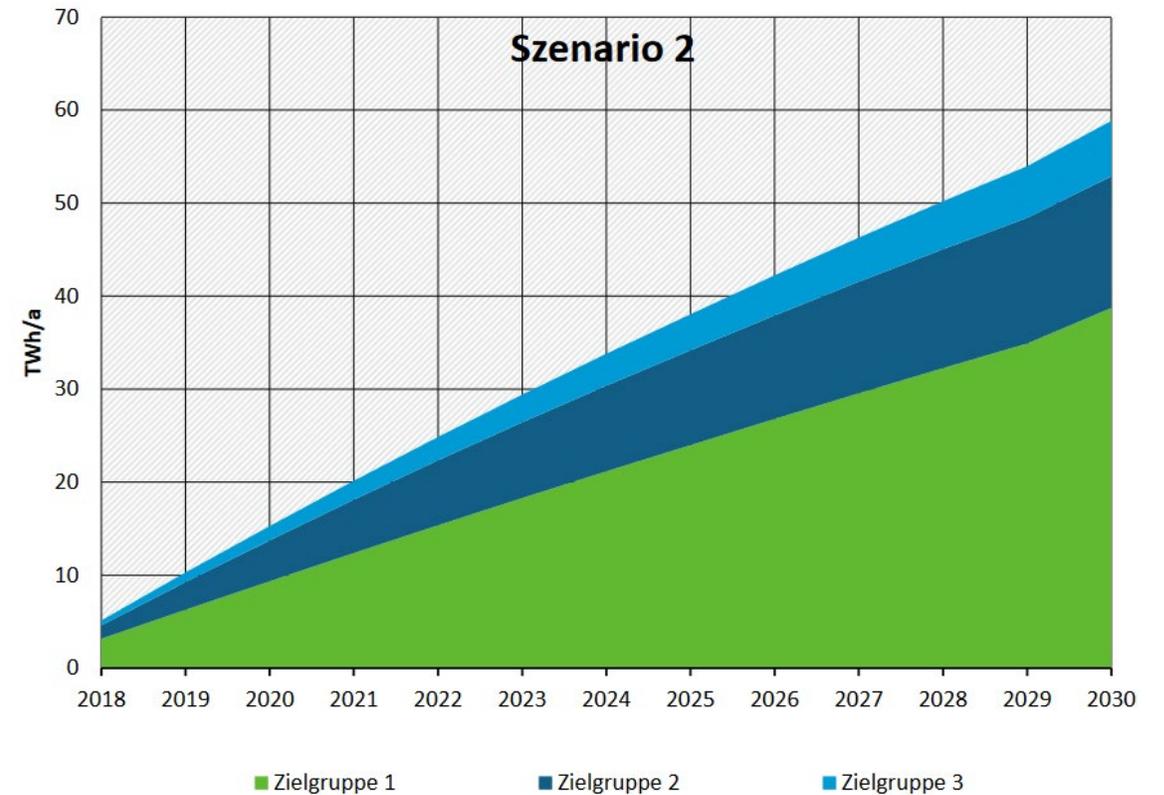
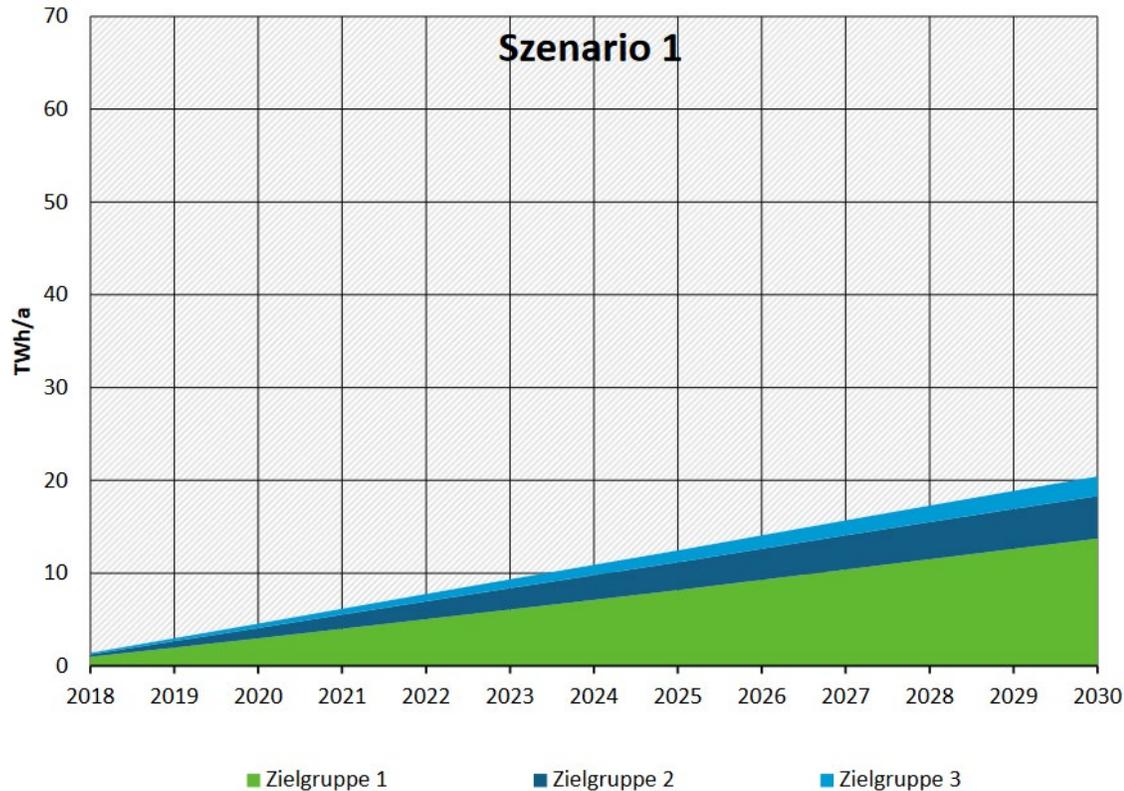
## Szenarienrechnung für drei Zielgruppen (2019)

- Szenario 1: Leichtes Sinken der Pro-Kopf-Wohnfläche um 0,5% jährlich
- Szenario 2: Ambitioniertes Sinken um 3% jährlich

Zielgruppe	Anzahl Haushalte (Mio.)	Wohnfläche pro Kopf (qm)				
		2013	2020		2030	
			Sz.1	Sz.2	Sz.1	Sz.2
Senior*innen mit großen Wohnflächen	4,4	81,4	78,6	65,8	74,8	48,5
Bald in Rente	0,7	78,5	75,8	63,4	72,1	46,8
Ältere Kinder im Haushalt	3,2	40,0	konstant			

Quelle: Tanja Kenkmann, Flächensparend wohnen, Umweltbundesamt Texte 104/2019

# Energieverbrauchsminderungen gegenüber Referenz-Szenario

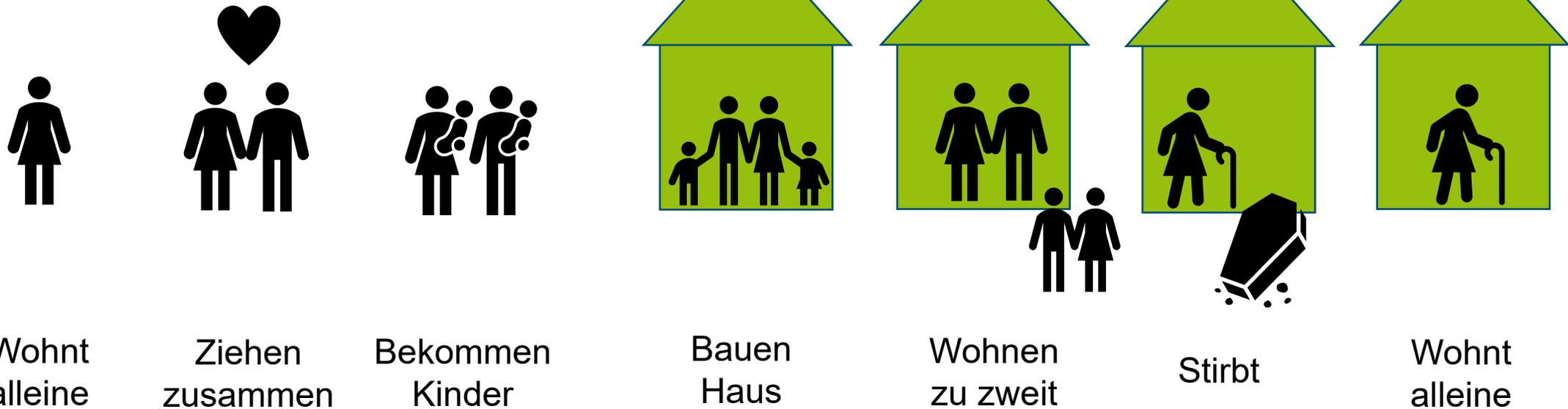


Quelle: Tanja Kenkmann, Flächensparend wohnen, Umweltbundesamt Texte 104/2019

A collection of paper house models in various colors (white, brown, red, yellow, grey) and sizes, arranged on a light surface. The houses have simple window cutouts and gabled roofs. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the title text.

## Wohnfläche und Lebensweise: Das Normale

# Eine Geschichte, die jeder kennt



Icons: Microsoft Archivbilder

# Warum das Normale nicht das Optimale sein muss

## Für die Menschen



- Meist viele Barrieren
- Hohe Energiekosten
- Hoher Instandhaltungs- und Pflegeaufwand
- Verödende Wohngebiete

Bildquellen: Silke Wesselmann, Kreis Steinfurt / pixabay, Catkin

## Für die Kommunen

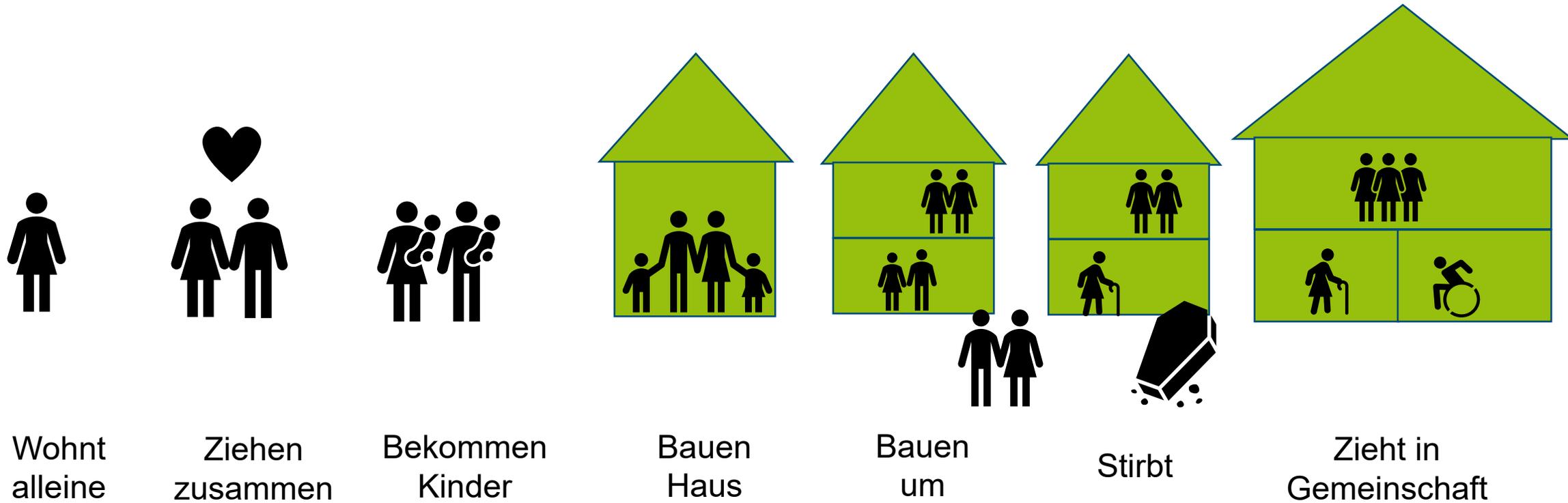


- Hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Entwicklungs- und Infrastrukturkosten
- Flächenverbrauch
- Heizenergieverbrauch => Klimawirkung
- Leerstand von morgen?



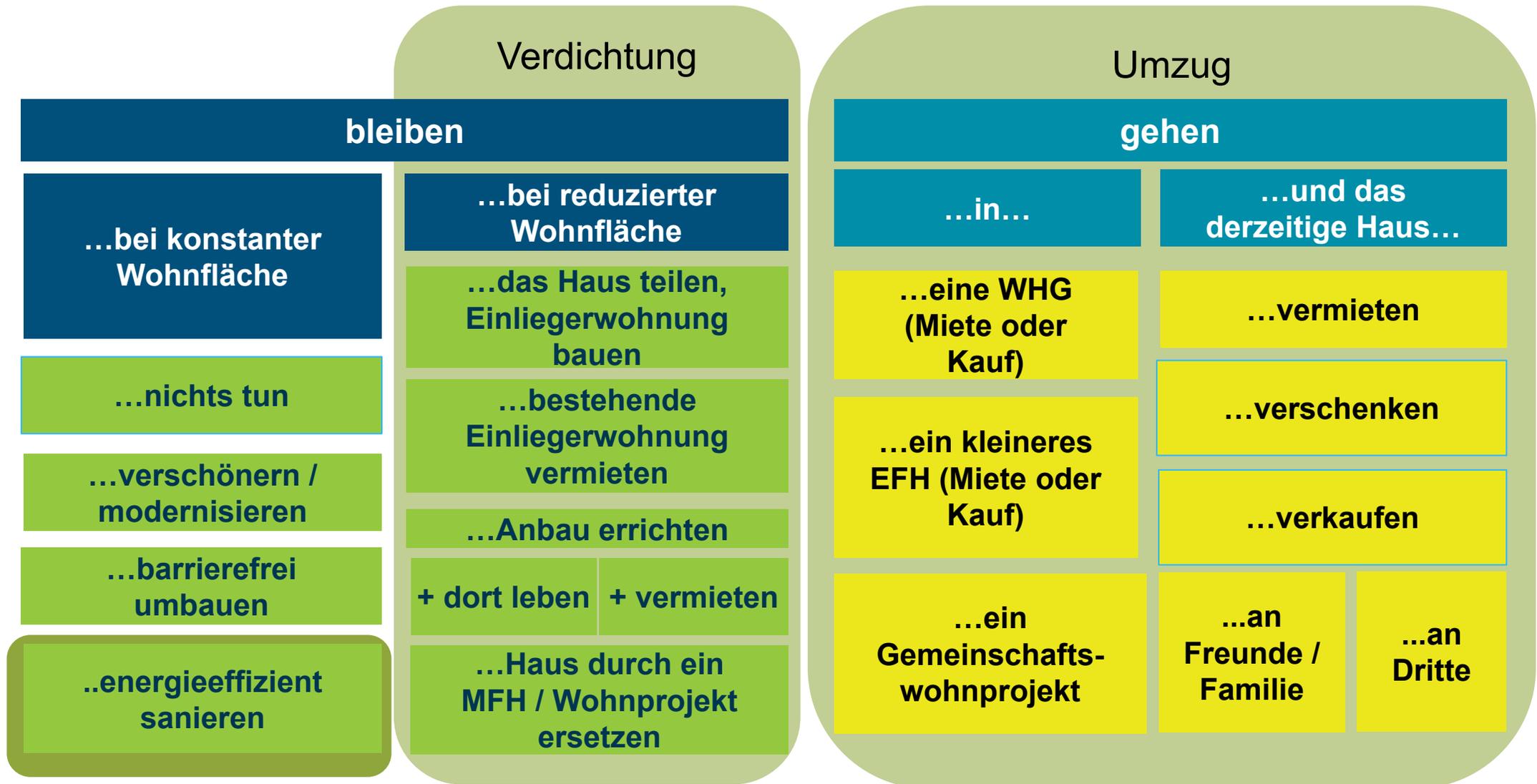
## Flächensparsame Alternativen: Das nicht Normale

# Eine ungewöhnliche Geschichte



Icons: Microsoft Archivbilder

# Wohnalternativen: Übersicht

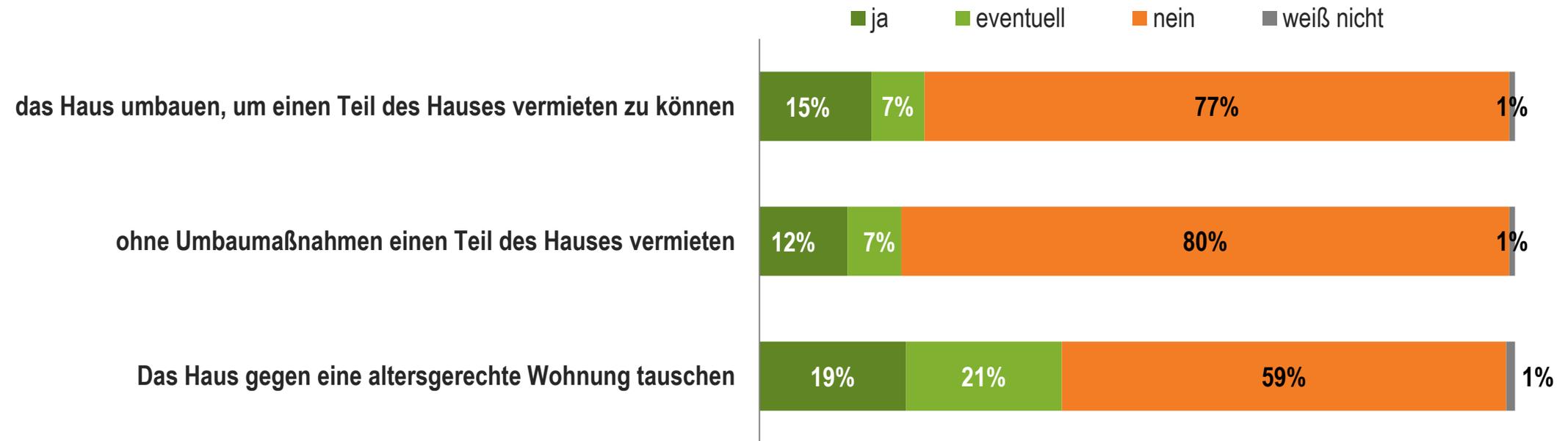


Quelle: Eigene Darstellung

# Das nicht Normale ist nicht das Undenkbare

Befragungsergebnisse aus dem Projekt „LebensRäume:  
Knapp 20% können sich vorstellen, zu verdichten

„Es gibt ja verschiedene Möglichkeiten für das Wohnen im Alter. Welche der folgenden Möglichkeiten kommen für Sie grundsätzlich infrage?“



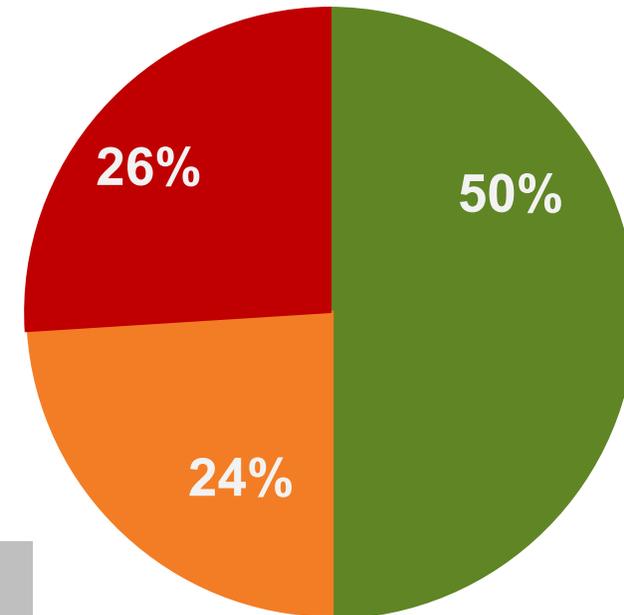
Basis: 341 ältere Hausbesitzer\*innen. Quelle: Umfrage ISOE-Institut; <https://www.oeko.de/forschung-beratung/projekte/pr-details/kommunen-innovativ-lebensraeume>

# Das nicht Normale ist nicht das Udenkbare

Befragungsergebnisse aus dem Projekt „LebensRäume:  
Drei Viertel würden eventuell umziehen

*Besteht eine grundsätzliche Bereitschaft umzuziehen?  
(abgeleitet aus allen Antworten zu den abgefragten Umzugsoptionen;  
Betreutes Wohnen und Pflegeheim ausgenommen)*

■ ja ■ eventuell ■ nein



Für drei Viertel der Befragten kommt ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung oder Haus potenziell in Frage. Besonders attraktiv erscheint das gemeinschaftliche Wohnen.

Basis: 341 ältere Hausbesitzer\*innen. Quelle: Umfrage ISOE-Institut; <https://www.oeko.de/forschung-beratung/projekte/pr-details/kommunen-innovativ-lebensraeume>



Das Normale ist widerständig  
Das Normale wird normal gemacht

## Leitbilder



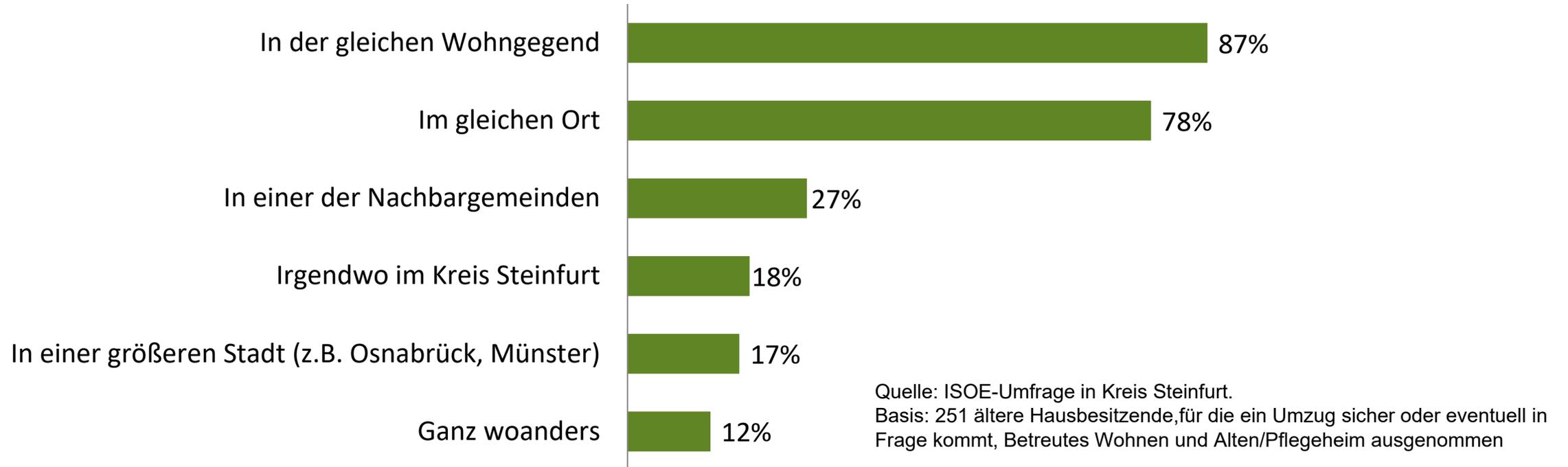
Bildquelle: Deutsches Fertighaus-Center bei Wikimedia Commons, Immanuel Giel

Bilder ohne Bildrechte entfernt. Dargestellt waren Fotos mit Leitbildern guten Wohnens bzw. des „Traumhauses“

- Bank-Blog: Glückliches junges Paar vor großzügigem Einfamilienhaus auf weitläufiger Wiese mit Bäumen. <https://www.der-bank-blog.de/werbung-bausparen/marketing/37663527>
- KfW: Glückliches junges Paar vor Einfamilienhaus <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/>
- Gartencenter: Blick aus großzügigem Wohnzimmer mit wandfüllendem Fernseher und Couchlandschaft nach draußen <https://gartencenter101.blogspot.com/2017/01/wohnen-im-loft-stil.html>;
- Bausparkasse: Sehr großes leeres Zimmer mit einigen Umzugskartons, junger Mann schiebt lachende junge Frau im Umzugskarton herm, Titel „Förderung Hasbau – Für Ihr Wohnglück“ <https://www.schwaebisch-hall.de/bauen-kaufen/bausparen/bausparfoerderung.html>

# Fehlende Alternativen

„Bitte stellen Sie sich vor, Sie würden nach einer altersgerechten Wohnung oder einem Haus suchen:  
Welche Wohnlage käme für Sie in Frage?“



## Realität:

- Fehlende kleine barrierefreie Wohnungen im Ort
- Bauleitplanung: Reine Einfamilienhausgebiete

# Das liebe Geld

- Immobilien als Altersvorsorge
  - das abbezahlte Haus
- Immobilienmarkt – Immobilien als Geldanlage
- Überschätzung des Wertes der Alt-Immobilie
- Sanierungskosten für Käufer\*innen
- Fördermöglichkeiten – vorhanden, aber versteckt

– Nichtwohnflächen umwidmen, Wohnflächen erweitern oder teilen

Wir fördern den Umbau zu barrierearmen Wohnflächen

- aus beheizten Nichtwohnflächen, z. B. Gewerbeflächen (Umwidmung)
- aus unbeheizten Räumen, z. B. dem Dachgeschoss (Wohnflächenerweiterung)
- durch Wohnflächenteilung (Grundrissänderung) in einem bestehenden Wohngebäude, sofern dadurch eine neue barrierearme Wohneinheit entsteht

Grafik ohne Bildrechte entfernt. Dargestellt war die Entwicklung der nominalen und realen Immobilienpreise von 1975 bis 2021, zu finden auf:

<https://www.kreditvergleich.net/statistiken/immobilienpreise-deutschland/>

[www.kfw.de](http://www.kfw.de), Unter-Unterseite unter „Barriere reduzieren“

# Was braucht es?



# Leitbilder reflektieren – nach Bedürfnissen fragen

Beispiel Orientierungsberatung in LebensRäume

## Inhaltliche Befunde

**hohes Interesse** am Thema

**Unterschiedlich intensiv** damit beschäftigt

- Auszug der Kinder als Anlass

**Zu Hause wohnen bleiben** –  
aber nicht um jeden Preis

- Fehlende Barrierefreiheit als Anstoß

Dankbar, über **Alternativen zum Pflegeheim**  
nachdenken zu können

Offenheit für **neue Wohnformen** /  
Gemeinschaftswohnen

Wichtig: **am Ort bleiben**, **Garten** oder Terrasse

## Methodische Befunde

**spielerische Methode** mit Karten wurde sehr gut  
angenommen

**Hausbegehung** lieferte wichtige  
Anknüpfungspunkte

**Berater** kamen gut mit dem Konzept / Thema klar –  
Architekt\*innen als Berate\*innen gut geeignet

Hoher Bedarf an **konkretem Follow-Up** und  
praktischer Unterstützung – sonst versandet der  
Impuls

## Alternativen planen und bauen

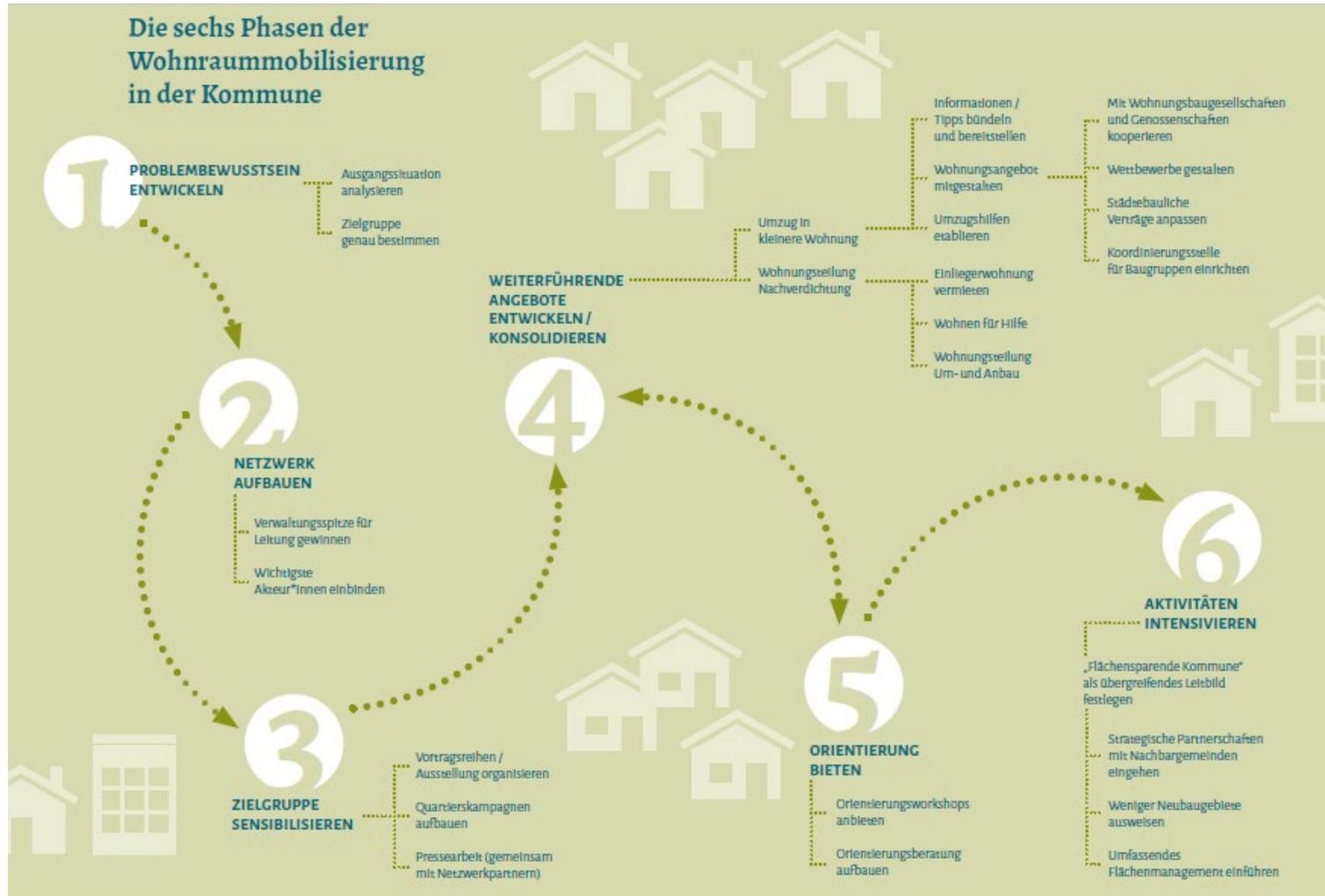
Bilder ohne Bildrechte entfernt. Dargestellt waren zwei innovative flächensparende Bauvorhaben zum Zusammenleben von Alt und Jung:

- Nichtkommerzielles Vorhaben der Baugruppe „Lieber Zusammen“ in Hoppegarten-Dahlwitz, zu finden auf: <https://lieber-zusammen.de/>
- Kommerzielles Projekt „Ratinger Höfe“ der pantera AG, zu finden in der Studie „Neues Wohnen – Silver Society“: [https://www.pantera.de/wp-content/uploads/2020/09/Studie\\_NeuesWohnen\\_Silver-Society-1.pdf](https://www.pantera.de/wp-content/uploads/2020/09/Studie_NeuesWohnen_Silver-Society-1.pdf)

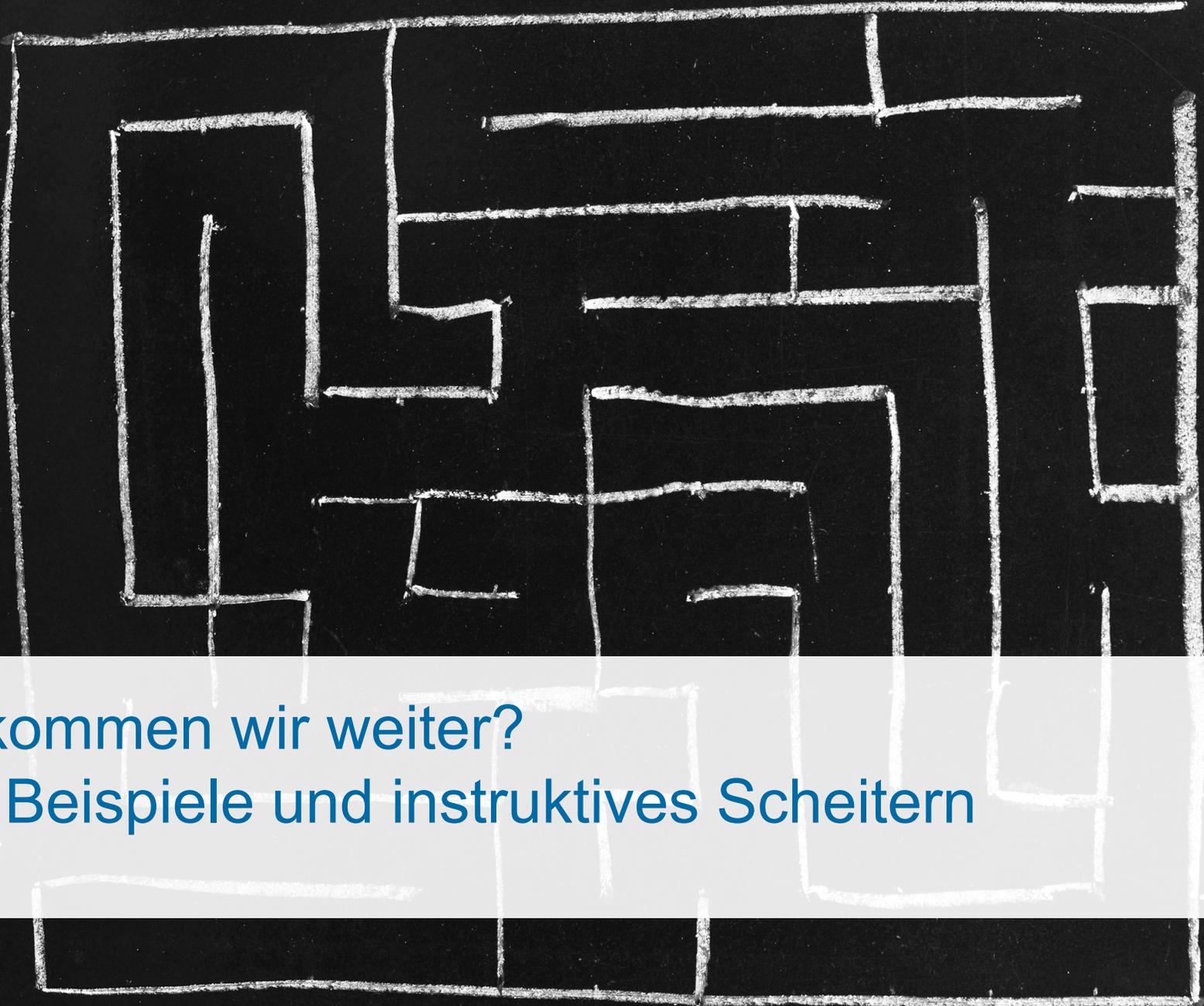
# Finanzierung

- Finanzierungsangebote der Banken zu Umbau und Tausch
  - Umbau Förderprogramme – in den Bestand investieren
  - Immobilienmarkt zügeln
    - Genossenschaftsmodelle
    - Berlin: laufende Studie „Potenziale vergesellschafteten Wohnraums“ (PIK Potsdam und ifeu für Deutsche Wohnen Enteignen)
-

# Ganzheitliches Konzept Wohnraummobilisierung in der Kommune



Quelle: Handreichung „Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima“;  
[https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Handreichung\\_Wohnraummobilisierung.pdf](https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Handreichung_Wohnraummobilisierung.pdf)



Wie kommen wir weiter?  
Gute Beispiele und instruktives Scheitern



# Gute Beispiele

## Bauen:

- ▶ Region Fribourg, Schweiz: [Innenentwicklungsstrategie „MetamorpHouse“](#)
- ▶ [Stiftung Trias](#)

## Finanzieren:

- ▶ Jung kauft alt: [Kommunale Förderprogramme](#)

## Sensibilisieren:

- ▶ [Veranstaltungsreihe „Wie wollen wir in Zukunft wohnen“](#), Projekt OptiWohn, Köln

## Konkret beraten:

- ▶ [Wohnraumagentur](#) in Göttingen
- ▶ Architekturberatung in Tübingen: [„Haben Sie noch Platz“?](#)
- ▶ [„Aus alt mach 2“](#) in Bodnegg

## Vermitteln

- ▶ Baden-Württemberg: [RaumTeiler](#)
- ▶ Jung kauft alt: [Beraternetzwerk](#)

# Instruktives Scheitern

- LebensRäume
  - Ruhestand zentraler Person
  - Andere Prioritäten im Kreis (Elektromobilität)
- Projekt-Akquisen
  - NKI: Ausrollen von Beratungsangeboten in der Fläche
    - Verbund mit Verbraucherzentralen, Energieagenturen, Energieberater\*innen, Verband Wohneigentum
    - „Kein Interesse“
  - Mercator-Stiftung, European Climate Fund: Potenzialanalyse und Stakeholderdialog
    - „Kein Themenschwerpunkt“
  - Modellprojekt „Leeres Nest – neuer Start“ in Hoppegarten, Stiftung Zukunftserbe
    - Reaktion der Kommune gespalten, keine aktive Unterstützung

# Fazit

- Was waren die Herausforderungen bei unseren Themen?
  - Kultur/Leitbilder; Infrastrukturen; Finanzierung
- Was bzw. wo sind/sehen wir Konfliktlinien?
  - Thema dringt nur langsam durch; „normale“ Optionen liegen auf der Hand; Bevölkerung: Bestandswahrung und Verlustängste, Politik: Wähler\*innen nicht verschrecken ...
- Was sind unserer Lösungsansätze/Lösungsvorschläge?
  - Viele Akteure benötigt; gesellschaftliche Verständigung Voraussetzung; Gelegenheitsfenster: 400.000 Wohnungen benötigt; Bestand als Ressource

**...und schauen Sie doch mal vorbei: [www.oeko.de/lebensraeume](http://www.oeko.de/lebensraeume)**