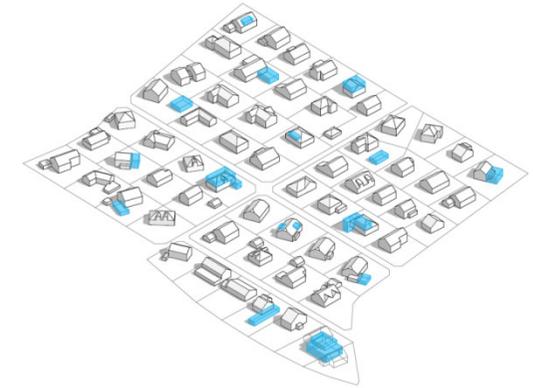




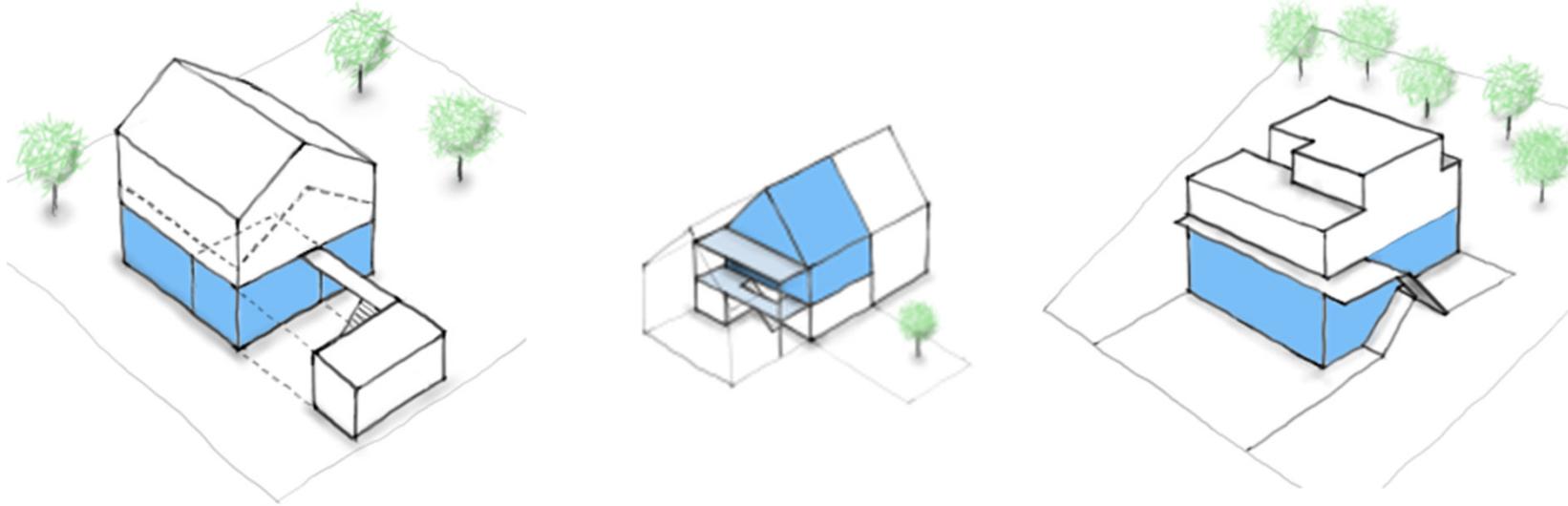
INSTITUT FÜR ENERGIE-
UND UMWELTFORSCHUNG
HEIDELBERG



Suffizienz im kommunalen Klimaschutz – Konsumfeld Bauen / Wohnen

Dr. Lars-Arvid Brischke (ifeu)

Konferenz Klima kommunal, Ev. Akademie Frankfurt, 18.09.2019



65 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler

Abfall und Ressourcenschutz

Konzepte und Bewertungsmethoden für eine Kreislaufwirtschaft
Beispiel: Analyse von Sekundärbrennstoffen und Recycling-Beton

Energie

Technologien, Strategien und Politiken für ein nachhaltiges Energiesystem.

Ernährung und Biomasse

Ökologische, Nachhaltigkeits- und Potenzialanalyse von Biomasse
Beispiel: Biomassenachhaltigkeitsverordnung und Biokraftstoffe.

Industrie und Produkte

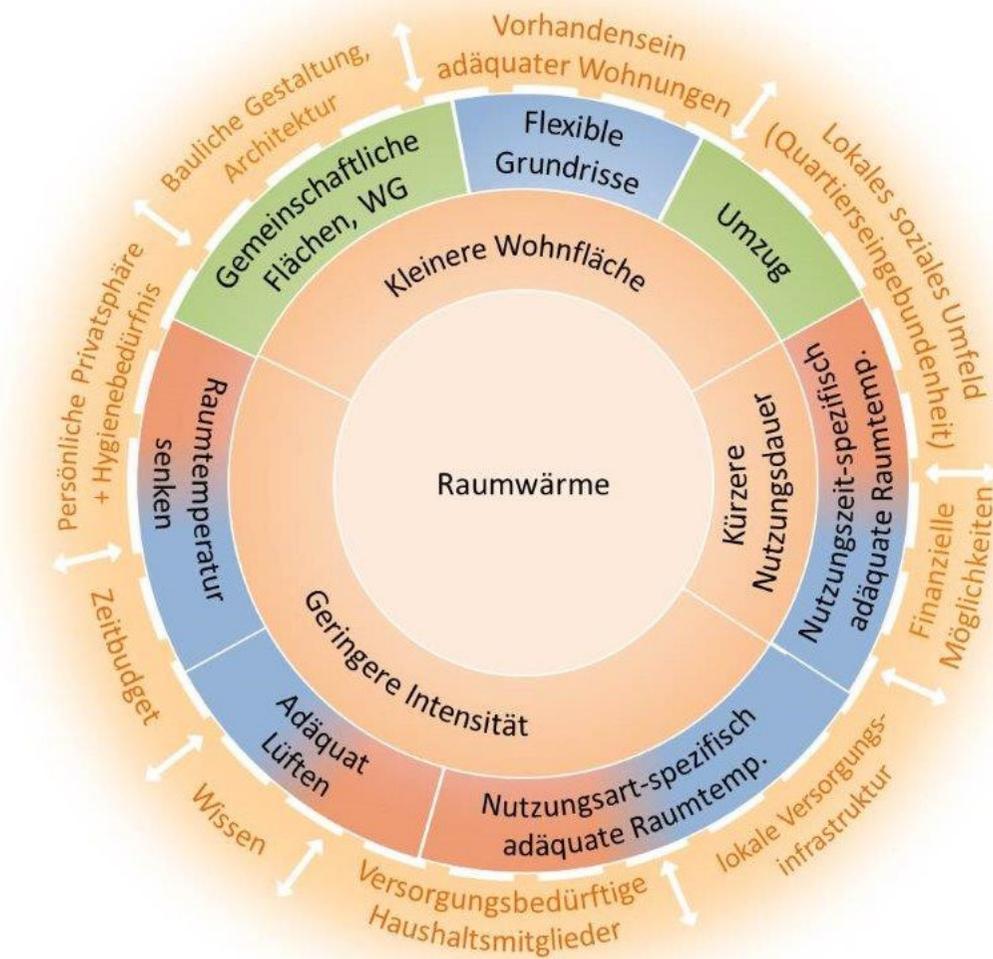
Ökobilanzierung, Umweltverträglichkeitsprüfung, Ressourcen- und Risikoanalyse. Beispiel: Ökobilanzen von Verpackungen

Verkehr

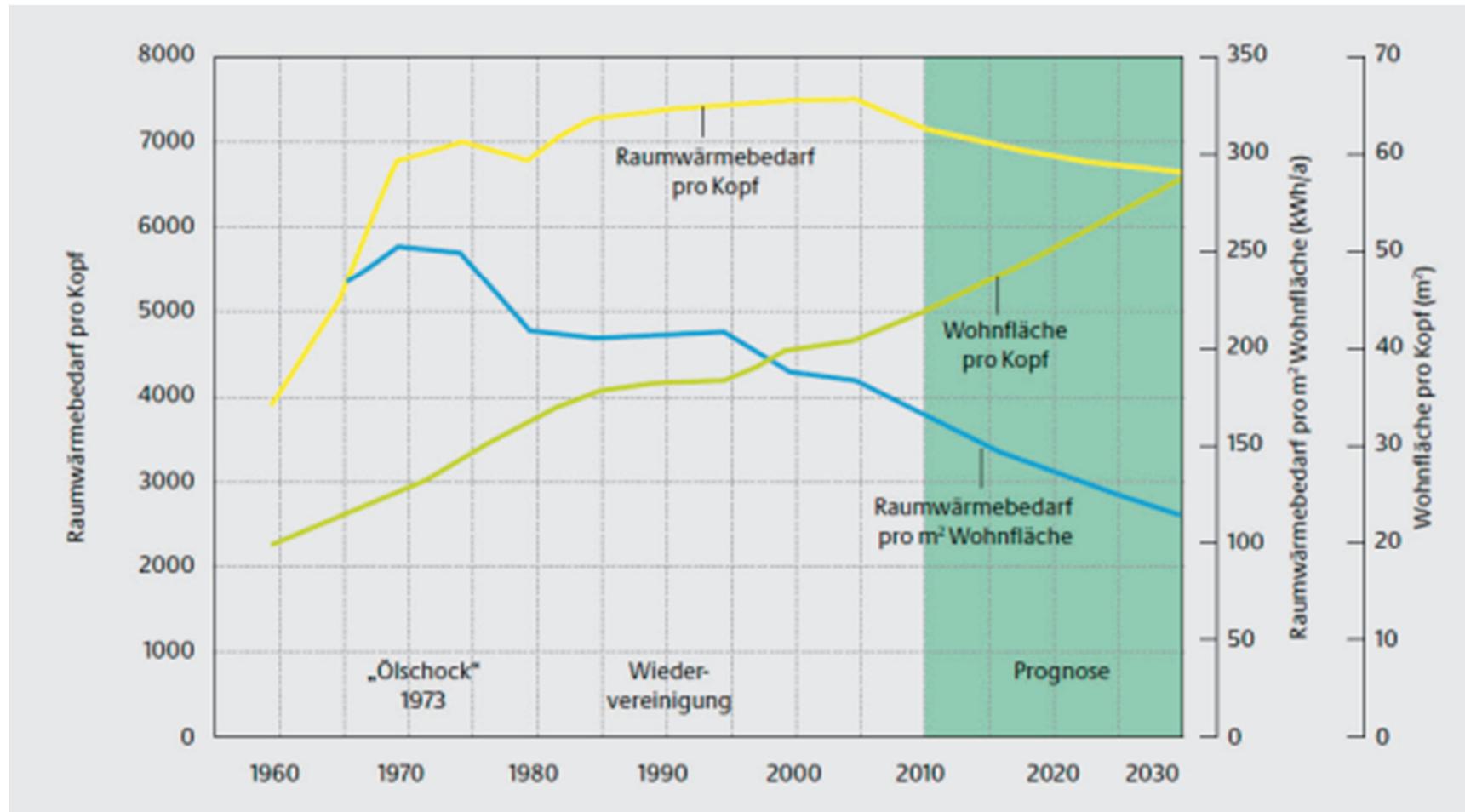
Systemanalyse und Quantifizierung der Umweltfolgen des Verkehrs, Politikinstrumente, Minderungskonzepte. Beispiel: Verkehrsträgervergleich, Elektromobilität



Reduktion des Raumwärmebedarfs – Spektrum der Suffizienzmaßnahmen



Warum brauchen wir Suffizienz im kommunalen Klimaschutz beim Bauen / Wohnen?



4 Quelle: BMWI (2011): Forschung für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung. Das 6. Energieforschungsprogramm der Bundesregierung. Abbildung dort entlehnt aus: Ebert, Thilo/ Essig, Nathalie/ Hauser, Gerd (2010)

Analyse der Wohnfläche pro Kopf in sechs Kommunen im Kreis Steinfurt



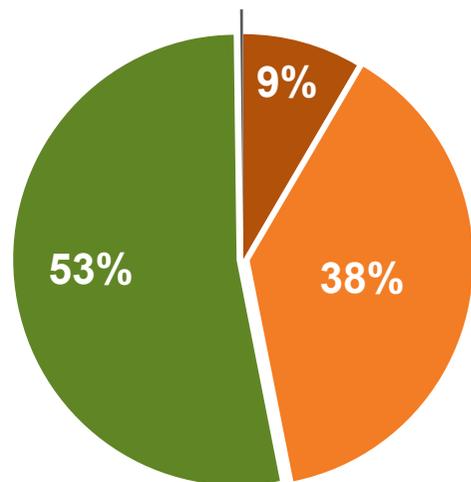
Ort	Anzahl 1-Pers.HH > 80 m ² (2011)	Anzahl 2-Pers.HH > 120 m ² (2011)	Summe (Anteil an HH gesamt)
Emsdetten	1.846	1.728	3.574 (25,0%)
Ibbenbüren	2.452	2.394	4.846 (23,7%)
Lengerich	1.228	848	2.076 (22,9%)
Mettingen	580	493	1.073 (23,8%)
Saerbeck	225	303	528 (20,3%)
Wettringen	314	281	595 (21,3%)

Fazit: 20-25 % der Haushalte verfügen über sehr hohe Wohnflächen pro Kopf

Befragung älterer Hausbesitzer_innen im Kreis Steinfurt



„Wie empfinden Sie die Größe Ihres Hauses?“

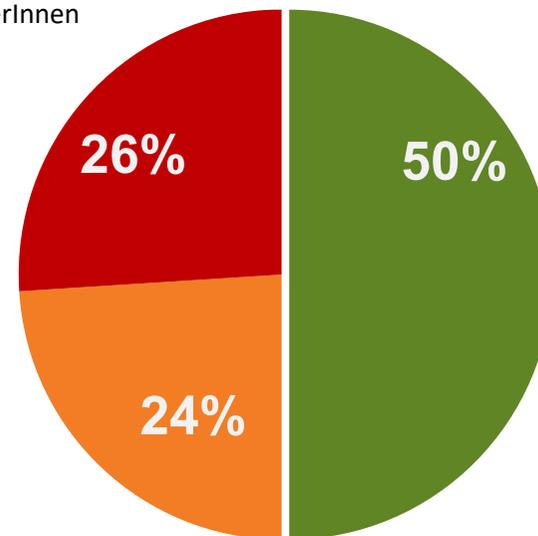


■ viel zu groß ■ etwas zu groß
■ genau richtig ■ etwas zu klein

Fast die Hälfte empfindet das Haus subjektiv als (etwas) zu groß.

Besteht eine grundsätzliche Bereitschaft umzuziehen?

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen



■ ja ■ eventuell ■ nein

Für **drei Viertel** der Befragten kommt ein Umzug potenziell in Frage. Besonders attraktiv erscheint das gemeinschaftliche Wohnen.

Strategien zur suffizienten Wohnraumnutzung / neue Wohnformen



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
<ul style="list-style-type: none"> - Umzug in passgenaue Wohnung 		Gemeinschaftliche Wohnformen in <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen (Wohngemeinschaften) - Häusern (Hausgemeinschaften, Wohnheime) - Quartieren
<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von <ul style="list-style-type: none"> ▪ einzelnen Zimmern ▪ Einliegerwohnungen ▪ Zweitwohnungen im Eigenheim 		
Kompakte Wohnformen <ul style="list-style-type: none"> - Bungalow im eigenen Garten - Tiny houses, - Mini-Appartments 	Multifunktionale Gestaltung und Einrichtung von Räumen	Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume
Kompakte mobile Wohnformen		

Strategien zur suffizienten Wohnraumnutzung / neue Wohnformen



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
<ul style="list-style-type: none"> - Umzug in passgenaue Wohnung 		<p>Gemeinschaftliche Wohnformen in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen (Wohngemeinschaften) - Häusern (Hausgemeinschaften, Wohnheime) - Quartieren
<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von <ul style="list-style-type: none"> ▪ einzelnen Zimmern ▪ Einliegerwohnungen ▪ Zweitwohnungen im Eigenheim 		
<p>Kompakte Wohnformen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bungalow im eigenen Garten - Tiny houses, - Mini-Appartments 	<p>Multifunktionale</p> <p>Gestaltung und Einrichtung von Räumen</p>	<p>Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume</p>
<p>Kompakte mobile Wohnformen</p>		

Umzug: Hemmnisse und Chancen bei älteren Hausbesitzer_innen



Hemmnisse

- Fehlendes Problembewusstsein
- Mangelndes Handlungswissen
- Emotionale Bindung an Haus oder Wohnung und an die Einrichtung
- Wunsch, im gewohnten Umfeld zu bleiben
- Wunsch, Gästezimmer vorzuhalten
- Umzug stellt Umbruch dar

- Geringer Wert der eigenen Immobilie
- Mangel an Finanzmitteln

- **Fehlende alternative Wohnangebote**
- **Kleinere Wohnungen teurer**
- **Hoher Aufwand/Transaktionskosten**

Chancen

- Umzug in moderne, barrierefreie Wohnung
- Umzug in Quartier mit besserer Infrastruktur bzw. in den Ortskern
- Nicht mehr allein wohnen müssen
- Verringerter Unterhaltungsaufwand
geringere Nebenkosten
- Ggf. Erzielen von Mieteinnahmen

Wohnbörse Berliner Wohnungsbaugesellschaften

inberlinwohnen.de

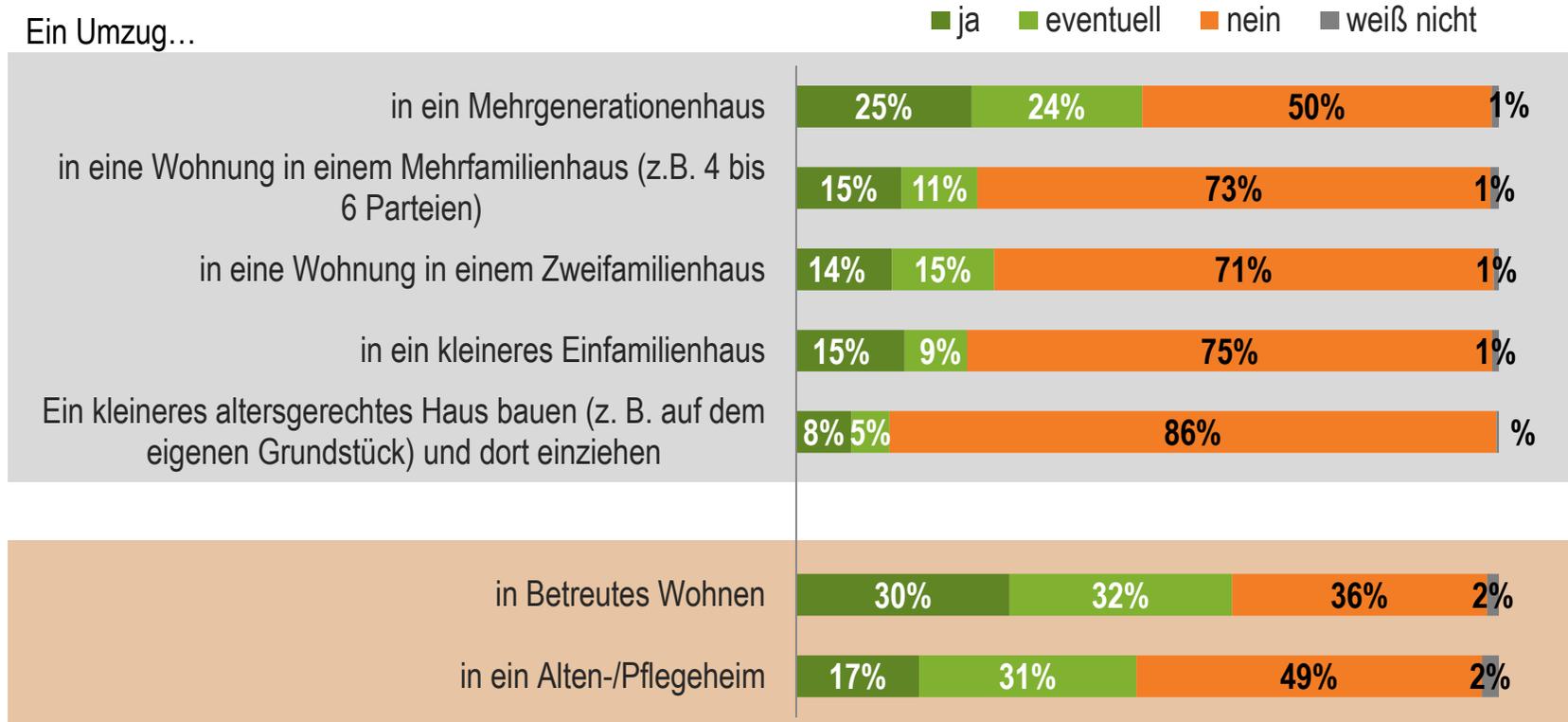


- Gemeinsames **Online-Wohnungstausch-** und -suchportal der **sechs landeseigenen** Berliner Wohnungsbaugesellschaften (Bestand von ca. **300.000 Wohnungen** in allen Stadtbezirken)
- Nutzung **nur von Mieter_innen** einer der beteiligten Gesellschaften
- **Daten der Wohnung** werden **direkt aus dem System** der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft übernommen
- **Eingabe Wohnwünsche:** In welchem Bezirk? Welche Etage? Wie viele Quadratmeter? Wie viele Zimmer? Was darf sie kosten? Mit WBS oder ohne? Welche Ausstattung? ...
- Das WTP kann keinen Wohnungstausch durchführen, sondern **informiert die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften** über einen bestätigten Tauschwunsch zweier Mietparteien.
- Die **Nettokaltmieten der jeweiligen Tauschwohnungen bleiben unverändert**, ein Neuvermietungszuschlag wird nicht erhoben.

Ältere Eigenheim-Besitzer_innen: Perspektive Umzug



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



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

Beispiel gemeinschaftliches Wohnen im Quartier: Hof-Eiche-24 in Emsdetten



- Generationsübergreifendes Wohnen
- Balance zwischen Gemeinschaftsleben und Privatsphäre
- Begegnungsmöglichkeiten und Bildung von sozialen Netzwerken
- Diskussions-Plattform für Menschen, die ihren Wohn- und Lebensraum aktiv gestalten möchten;
- Einrichtungen, die der Begegnung, Erholung, Freizeitgestaltung und dem kulturellen Austausch dienen

Haus der Parität in Berlin: Ü60 Apartmentwohnen mit Kita-Anschluss



Barrierearme Apartments für Menschen Ü60 als Einzimmer-Wohnungen (Wohnbereich ca. 20 qm, Küche, Bad, kleine Terrasse). Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung:

- Gemeinschaftsgarten
- Mitnutzung des großen Kitagartens
- Große gemütliche Wohnküche zusammen mit der Kita
- Waschmaschine und Trockner im Hauswirtschaftsraum
- Ü60 Bewohner_innen machen einmal pro Woche für eine Stunde etwas mit den Kitakindern



Organisatorische Strategien zur suffizienten Wohnraumnutzung / neue Wohnformen



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
<ul style="list-style-type: none"> - Umzug in passgenaue Wohnung 		Gemeinschaftliche Wohnformen in <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen (Wohngemeinschaften) - Häusern (Hausgemeinschaften, Wohnheime) - Quartieren
<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von <ul style="list-style-type: none"> ▪ einzelnen Zimmern ▪ Einliegerwohnungen ▪ Zweitwohnungen im Eigenheim 		
Kompakte Wohnformen <ul style="list-style-type: none"> - Bungalow im eigenen Garten - Tiny houses, - Mini-Appartments 	Multifunktionale Gestaltung und Einrichtung von Räumen	Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume
Kompakte mobile Wohnformen		

Gemeinschaftswohnen „Kalkbreite“ Zürich

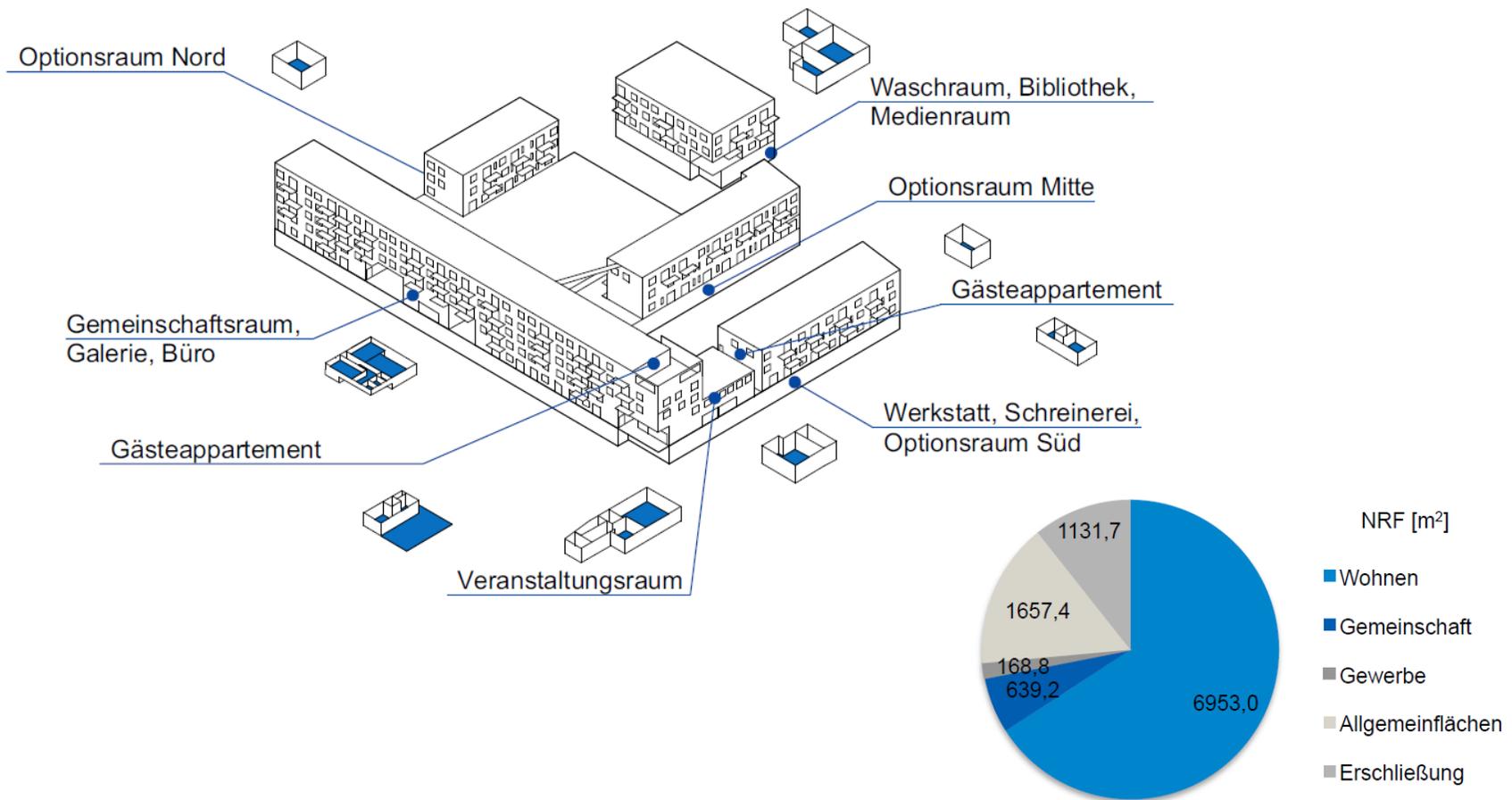
35 m² / Kopf inkl. Gemeinschaftsflächen



«In der Kalkbreite mietet Raum, wer an einem Zusammenleben und/oder Zusammenarbeiten mit Austausch interessiert ist.»

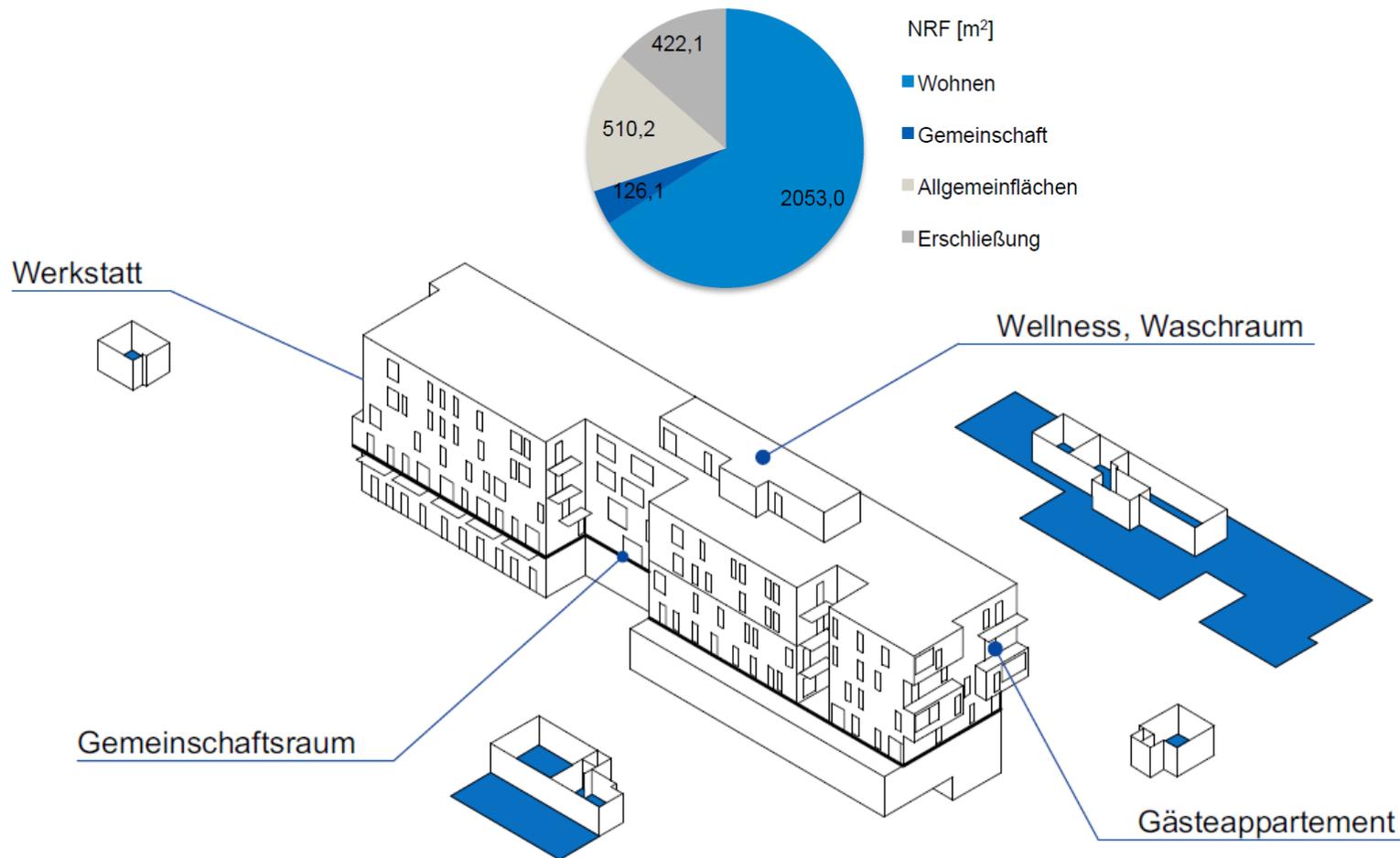
Gemeinschaftswohnen „wagnis 3“ in München

Durchschnittlich 36 m² / Kopf inkl. Gemeinschaftsflächen



Gemeinschaftswohnen „ro*sa Donaustadt“ Wien

Durchschnittlich 27 m² / Kopf inkl. Gemeinschaftsflächen



Strategien zur suffizienten Wohnraumnutzung / neue Wohnformen



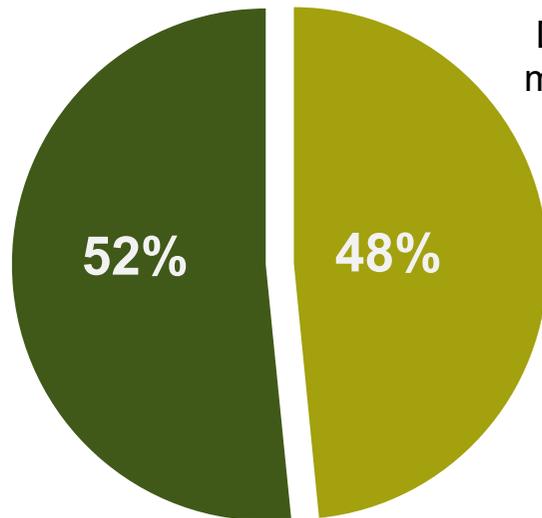
Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
<ul style="list-style-type: none"> - Umzug in passgenaue Wohnung 		Gemeinschaftliche Wohnformen in <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen (Wohngemeinschaften) - Häusern (Hausgemeinschaften, Wohnheime) - Quartieren
<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von <ul style="list-style-type: none"> ▪ einzelnen Zimmern ▪ Einliegerwohnungen ▪ Zweitwohnungen im Eigenheim 		
Kompakte Wohnformen <ul style="list-style-type: none"> - Bungalow im eigenen Garten - Tiny houses, - Mini-Appartments 	Multifunktionale Gestaltung und Einrichtung von Räumen	Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume
Kompakte mobile Wohnformen		

Befragung zu Hausteilung und Einliegerwohnungen im Kreis Steinfurt



Das Haus ist offen gebaut. Treppe und Wohnbereich sind nicht getrennt

Es gibt ein von den Wohnräumen abgeschlossenes Treppenhaus



Das Haus besteht aus mehreren abgetrennten Wohnungen



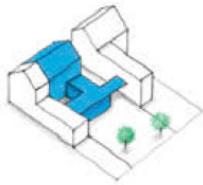
Es gibt eine Einliegerwohnung



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

Etwa 30% der Befragten wohnen in einem Haus, das über eine abgeteilte **weitere Wohnung** verfügt - die Mehrheit (60%) dieser Wohnungen ist **nicht vermietet**

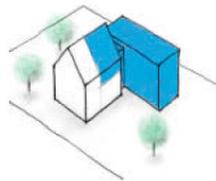
Typologie zum Umbau von Ein- / Zweifamilienhäusern von der Architektin Mariette Beyeler



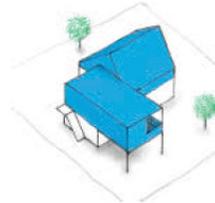
Anbau zum Wohnenbleiben
z.B. Barrierefreie Neuorganisation des Grundrisses



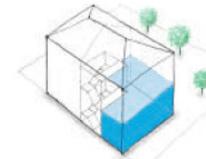
Dachausbau für vielseitige Nutzungsoptionen
z.B. neue Zugangs-terrasse zum Obergeschoss



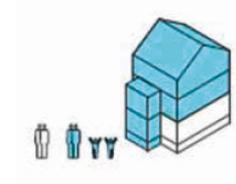
Hausteilung mit Erweiterung beider Geschosse
z.B. zweistöckiger Anbau mit gemeinsamen Zugang



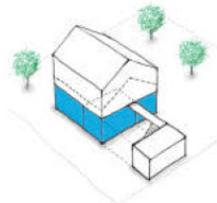
Hausteilung mit Anbau und Aufstockung
z.B. Ausbau Raumreserven zu separater Familienwohnung



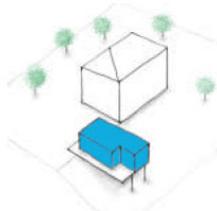
Treppenhaus-anbau/-abtrennung für eine neue Nutzung
z.B. Abtrennung kinderfreundlicher Wohnung



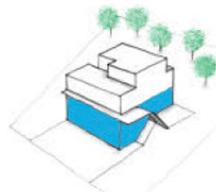
Neue Wohnung auf dem Dach
z.B. Aufstockung und Treppenhaus-anbau



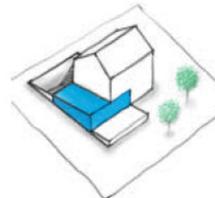
Hausteilung mit Erdgeschoss-erweiterung
z.B. Garagenausbau



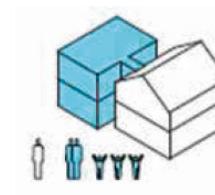
Freistehender Neubau
z.B. bedürfnisorientierter Neubau im EG an Hanglage



Flexible Eigentums-wohnungen
z.B. Erweiterung Familienwohnung Hanglage



Neue Wohnung im Kellergeschoss
z.B. ausgebaute Wohnung unter Bestand an Hanglage



Anbau mit Schlafzimmer
z.B. Zusammenhängender Anbau



Flexible Haus-teilung mit Neubau
z.B. barrierefreie Wohnung ebenerdig im Garten

→ **Statt Euro** für Wohnraum erhalten Vermieter **Hilfeleistungen im Alltag**, die variabel von beiden Parteien vorher vereinbart werden.

Diese unentgeltlichen Gegenleistungen können sein:

- Haushaltshilfe
- Gartenpflege
- Einkaufen
- gemeinsame Spaziergänge oder Unternehmungen.

→ Meist gilt folgende **Faustregel**:

Pro m² bezogenen Wohnraum hat der 'Mieter' 1 Stunde Hilfe im Monat zu leisten. Die Anzahl und die Art und Weisen der Hilfeleistungen kann jedoch variieren und individuell verhandelt werden.

→ Ausgenommen sind jedoch Pflegeleistungen jeglicher Art.

→ Die einzigen Unkosten die dem 'Mieter' entstehen sind die **Nebenkosten**, wie Gas, Wasser und Strom.

Strukturelle Hemmnisse für suffizienteres Wohnen



- Nachfrage nach barrierefreiem, kompakten Wohnraum kann oft nicht befriedigt werden, Nachfrage nach Häusern/Baugrundstücken für Familien ebenfalls nicht
- Umzugsunterstützung ist bei fehlenden Wohnalternativen nicht erfolgversprechend
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte nicht primär dazu geeignet, die Pro-Kopf-Wohnfläche zu senken (aber soziale und Umweltvorteile)
- Außerhalb der Schrumpfungregionen ist Problem der ineffizienten Wohnraum- und Baugrundnutzung immanent für die Ortsentwicklung
 - Problembewusstsein und Lösungswillen bei den Kommunen wachsen
- Zielgruppe der „Senior_innen“ ist heterogen: je älter, desto schwerer zu erreichen

Kommunale Lösungsansätze für eine Optimierung der Bestandsnutzung



- 1 Kommunale Kampagnen und Prozesse zur Innenentwicklung und Bestandaktivierung unter Beteiligung der Betroffenen
- 2 Kommunale Unterstützung bei privater Vermietung / Untervermietung
- 3 Kommunale Rahmensetzung und Lenkung bei der Schaffung von Wohnalternativen
- 4 Unterstützung der Bürger_innen bei der Suche nach Wohnalternativen
- 5 Angebote für Umzugshilfen (Kommunikation, Beratung, finanzielle Anreize)

Kommunale Kampagnen und Prozesse zur Innenentwicklung und Bestandaktivierung unter Beteiligung der Betroffenen

Beispiel: Projekt „**Wohnen mit (Mehr-)Wert in Billerbeck**“ in einem EFH-Quartier Kerkeler

1. Einrichtung eines Quartiersbüros mit Quartiersmanagerin
2. **Persönliche Ansprache** aller 170 EFH-Haushalte
3. Vertiefende Energie- und **Wohnberatungen**
4. **Initiierung und Begleitung** eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes
5. Begleitung von energetischen Sanierungen, altersgerechten **Umbauten von Wohnungen** und **Hausteilungen**

www.ssr-dortmund.de/billerbeck-wohnen-mit-mehrwert

Kommunale Unterstützung bei privater Vermietung / Untervermietung

Beispiel: Projekt „**RaumTeiler**“:

Programm des Landes Baden-Württemberg, des Städtetags Baden-Württemberg und zahlreicher Kommunen.

Die Idee: **Verwaltung, Ehrenamtliche, Vereine, Kirchen und Politik** machen auf Wohnraumknappheit aufmerksam, **vermitteln privaten Wohnraum** und leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Teilhabe.

<https://www.raumteiler-bw.de>

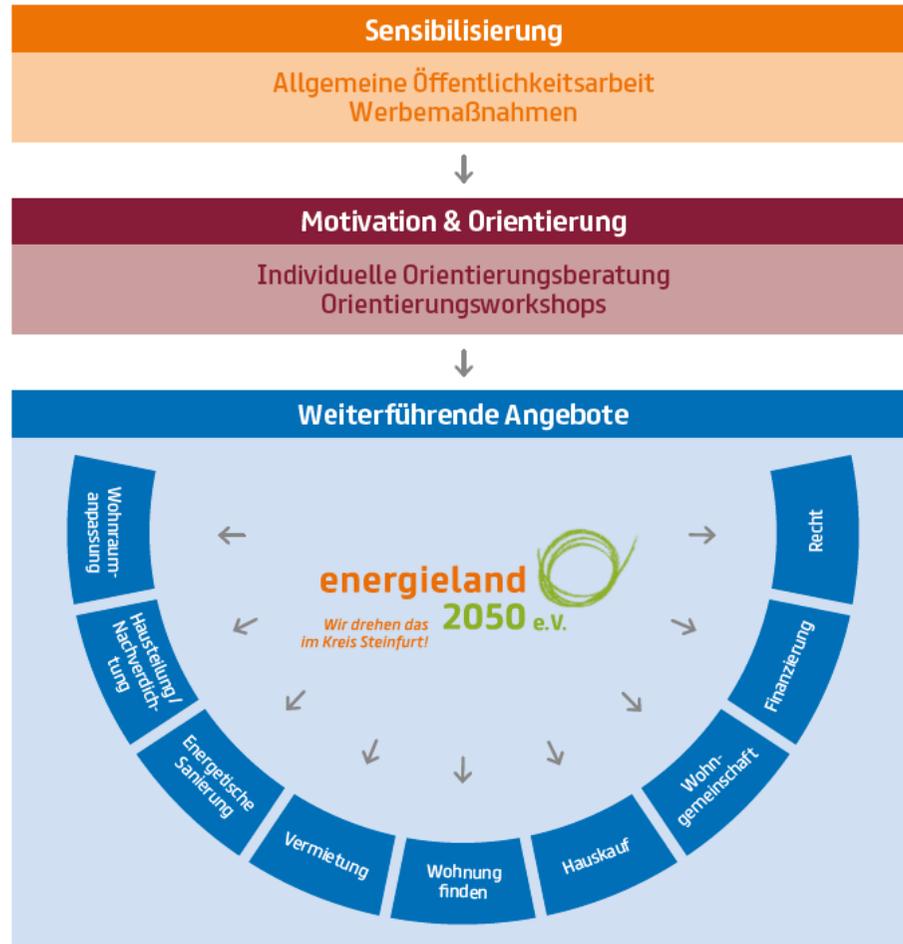
Kommunale Rahmensetzung und Lenkung bei der Schaffung von Wohnalternativen

- Ermöglichung von **Aufstockungen** und **Bebauungen in zweiter Reihe** durch **Anpassung von Bebauungsplänen**
- Kriterien für die **Konzeptvergabe**:
 - Flexible bzw. unterschiedliche Wohnungsgrößen
 - Altersgerechte Gestaltung der Wohnungen
 - Ermöglichung des Generationen-Wohnens
 - Nutzungsmischung und hohe Wohn- und Nutzungsdichte
 - Gemeinschaftsräume/-flächen, flexibel und mehrfach nutzbare Flächen und Räume
 - Gewährleistung kurzer Versorgungswege

Unterstützung der Bürger_innen bei der Suche nach Wohnalternativen

- **Wohnungstausch- und –suchportale** der kommunalen Wohngesellschaften, z.B. inberlinwohnen.de
- Kommunale Beratungsstelle **für Baugruppen**
- Beispiel Freiburg: **Veranstaltungsreihe, Tagung und Wohnprojektbörse** „Gemeinschaftlich wohnen auch im Alter“
- Beispiel Rheinland-Pfalz: **Wanderausstellung** „Wohnprojekte in Rheinland-Pfalz“ der LAG Rheinland-Pfalz
- Beispiel Wendland: **Stammtisch / Netzwerk** „Gemeinschaftlich Wohnen“ unterstützt vom Kreis Lüchow-Dannenberg
- Beispiel „Wohnen für Hilfe“: www.wohnenfuerhilfe.info

Beratungskonzept Wohnen für den Kreis Steinfurt





INSTITUT FÜR ENERGIE-
UND UMWELTFORSCHUNG
HEIDELBERG



Vielen Dank!

Dr. Lars-Arvid Brischke

ifeu Büro Berlin, Reinhardtstr. 50, 10117 Berlin

lars.brischke@ifeu.de



Wilckensstraße 3 69120 Heidelberg Telefon +49 (0)6 221. 47 67 - 0 Telefax +49 (0)6 221. 47 67 - 19 www.ifeu.de