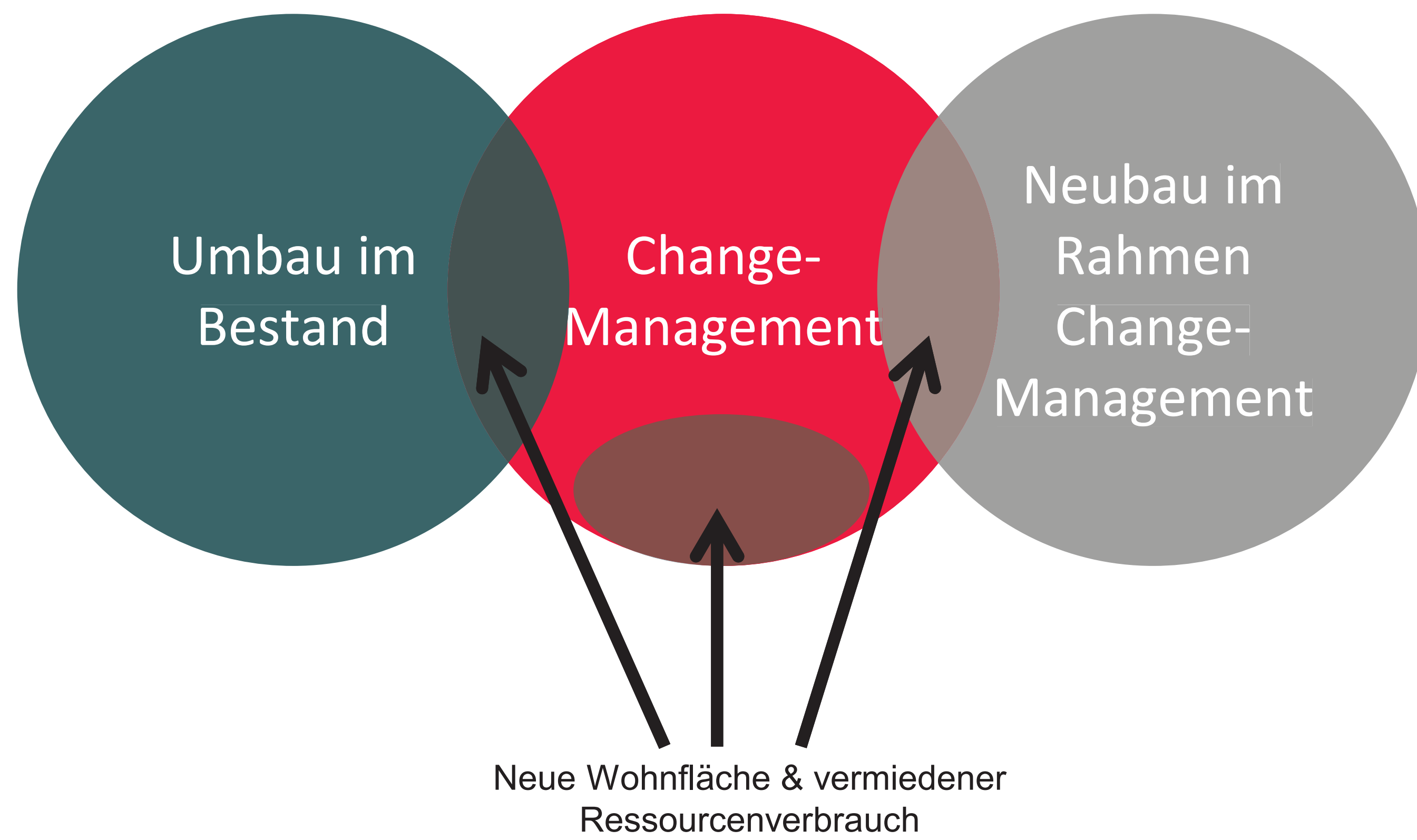


In den Ballungsräumen herrscht Wohnungsnot. Wohnkosten sind kaum bezahlbar. Junge Familien begehren das Häuschen mit Garten. Die Kommunen kommen mit dem Bau von Einfamilienhäuser kaum nach, die Kosten sind hoch, Bauflächen knapp. Normalverdiener müssen ins Umland abwandern. Das benachteiligt die Kommunen, lässt die Verkehrsströme anwachsen und schadet dem Klimaschutz. Dies auch, weil der permanente Neubau enorme CO<sub>2</sub>-Mengen verursacht. Das BMBF-Projekt »Flächennutzung optimieren, Neubaudruck mindern« befasst sich mit Lösungsstrategien zur Problematik.

## Zielsetzungen

Das Projekt sondiert und entwickelt Strategien, um den Bedarf an Neubauwohnungen zu mindern. Wenn es zum Beispiel gelingt, durch die optimierte Nutzung der verfügbaren Wohnflächen den Bau von etwa 100 Wohnungen zu vermeiden, ließe sich ein beträchtlicher Ressourceneinsatz für Bau und Betrieb der Immobilien vermeiden. Hinzu kommt der vermiedene Flächenverbrauch. Volkswirtschaftlich relevant sind die vermiedenen Neubaukosten von etwa 20 Millionen Euro (= 10.000t vermiedene CO<sub>2</sub>-Emissionen für Neubau (2.000 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 500 g CO<sub>2</sub>/kWh bei 100m<sup>2</sup> Wohnfläche/ WE)). Diese Mittel könnten theoretisch in Sanierung und Umbau fließen und dadurch den Wert der »Ressource Altbau« erhöhen. Drei integrierte städtische Anpassungsstrategien sollen im Zuge des Vorhabens quartierspezifisch untersucht und erprobt werden:

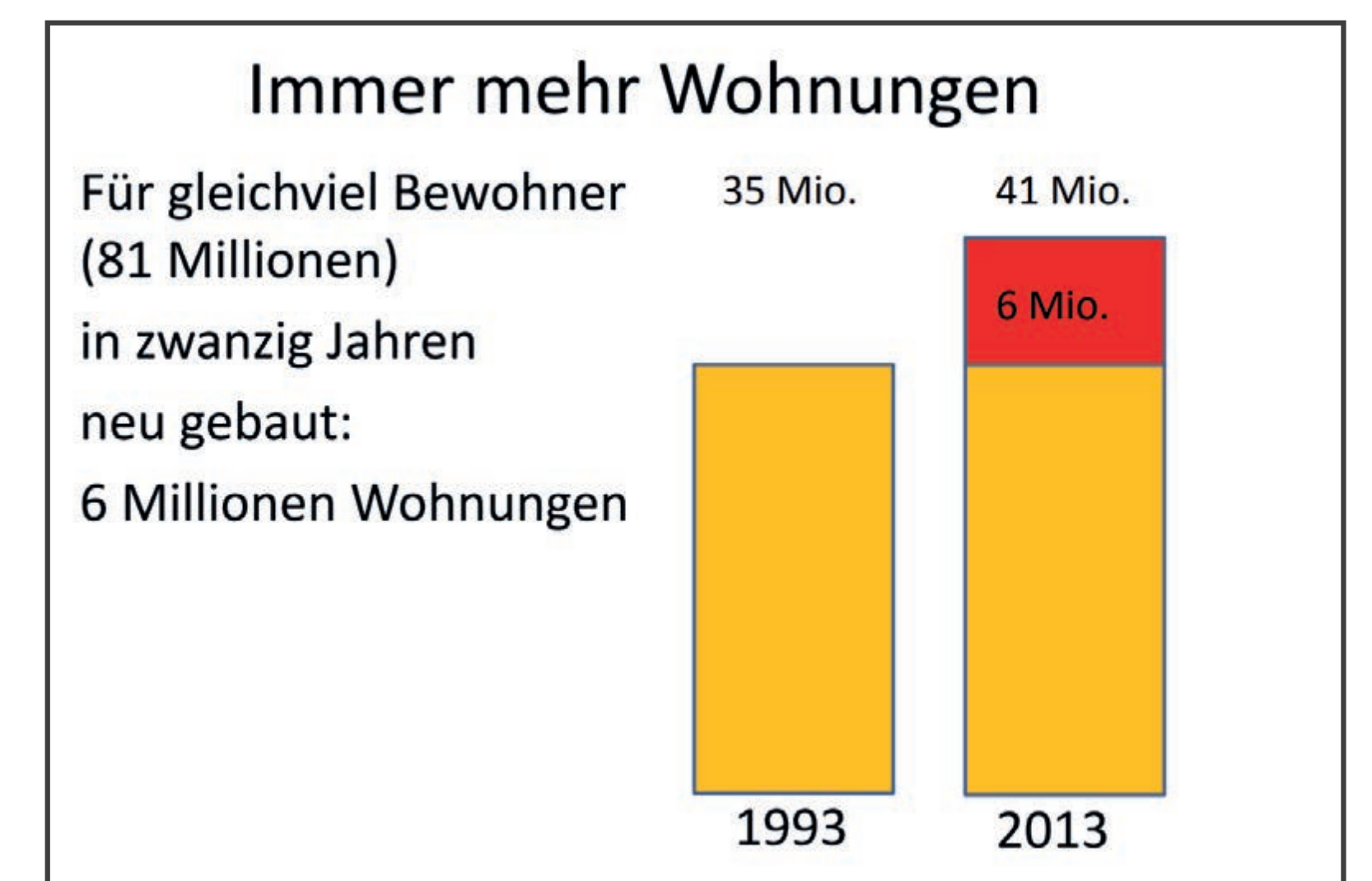


Projektkonsortium	
<b>Projektpartner</b> • Analysen • wissenschaftliche Begleitung • Planung <b>Wuppertal Institut (Koordination)</b> <b>Uni Oldenburg</b> <b>werk.um &amp; Gerd Streng</b>	<b>Praxispartnerinnen</b> • Konzeption • Organisation • Umsetzung <b>Stadt Köln</b> <b>Stadt Tübingen</b> <b>Stadt Göttingen</b>
<b>Assoziierte Partner*innen</b> <b>Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen</b> <b>Genossenschaft „Grüner Weiler“</b>	<b>Stadt Kassel</b> <b>Stadt Osnabrück</b> <b>Stadt Münster</b>

Ein wesentlicher Grund der aktuellen Wohnungsnot ist in der gestiegenen Wohnfläche pro Kopf begründet.

Die Wohnfläche pro Kopf betrug 1993 noch ca. 35m<sup>2</sup> und stieg bis 2013 auf ca. 43m<sup>2</sup> pro Kopf an. Dieser Umstand spiegelt sich auch in der nachfolgenden Grafik vom Daniel Fuhrhop wider: in dem oben genannten Zeitraum sind zwar 6 Mio. Wohnungen in Deutschland neugebaut worden ohne, dass die Bevölkerung zugenommen hätte.

Der Mehrverbrauch von Wohnfläche pro Kopf ist dabei nicht nur ein sozial-politisches, sondern auch ein bedeutendes Ressourcenverbrauchsthema.

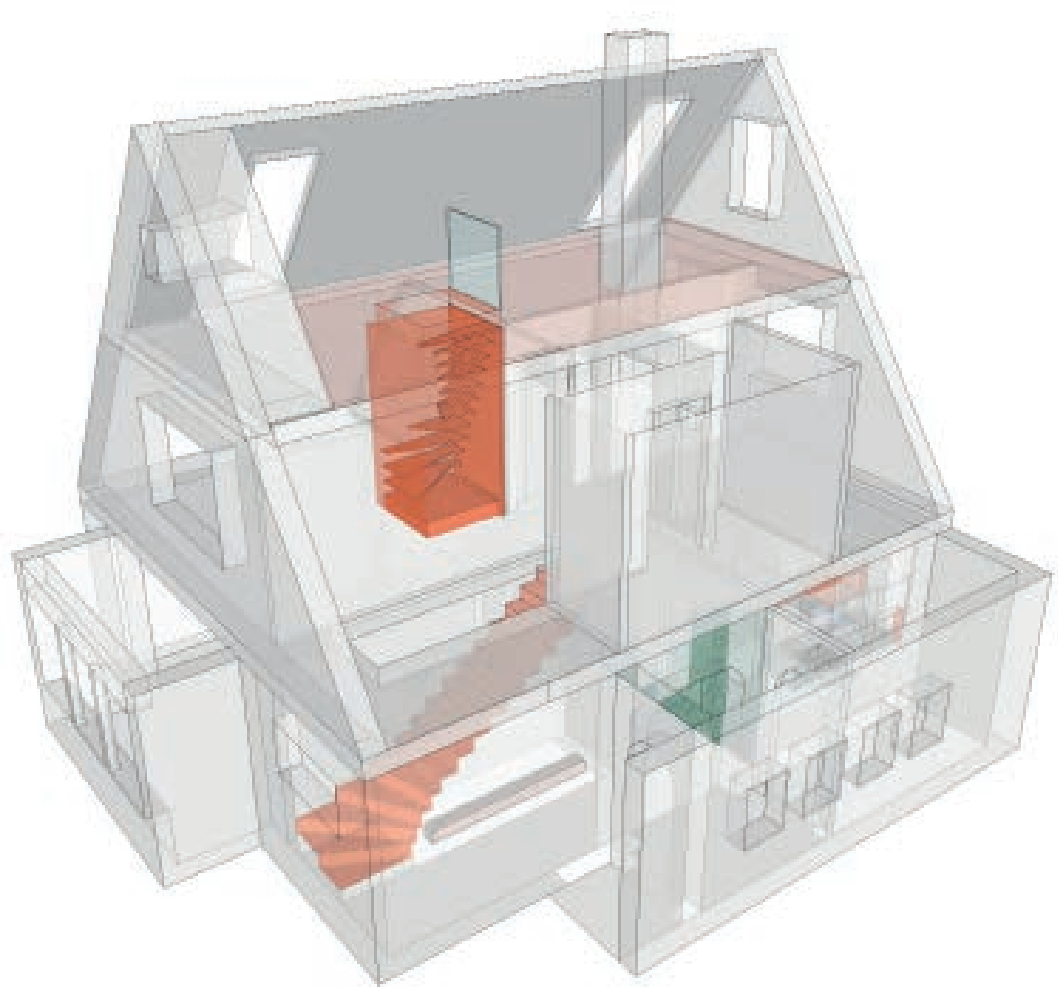


## Umbau im Bestand zur optimierten Wohnflächennutzung

- Umbau von Einfamilienhäusern / Wohnungen, um den Einzug von Mietern / weiteren Bewohnern zu ermöglichen, insbesondere Analyse der Möglichkeit, Einliegerwohnungen zu schaffen
- Umbau von Wohnungen und Einfamilienhäusern, um den Umzug in eine größere Wohnung bzw. den Bau einer neuen größeren Wohnung sowie den Bau eines Einfamilienhauses zu vermeiden.

### Einbreiten statt Ausbreiten

Raum ist nicht gleich Platz. Warum es sich eher lohnt, die bestehende Wohnung "nachzuverdichten", als umzuziehen.



## ChangeManagement

- Konzeptionelle Entwicklung einer Wohnraumagentur
- Erstberatung der Zielgruppen in Hinblick auf die drei Strategien Change, Umbau und Neubau
- Gemeinschaftliche und andere Wohnprojekte, die auf die identifizierten Bedarfe abzielen, Förderung von Wohnprojekt-Gründungsberatung initiieren. Vermittlung von Wohnpartnern und Untermietern.
- Information und Aktivierung von Wohnungsunternehmen, speziell kommunalen Gesellschaften, unter anderem für Wohnungstauschangebote.
- Öffentlichkeitsarbeit zur Bekanntmachung der eigenen Tätigkeit, der initiierten Projekte und anderer innovativer guter Beispiele.
- Programme zur Umzugshilfe initiieren und umsetzen (Beratung, Boni für Wohnraumverkleinerung, praktische Hilfe beim Umzug etc.); alternative Wohnungen im Quartier oder quartiersnah ermitteln.

## Neubau im Rahmen Change-Management

- Schaffung von Neubauprojekten im Quartier für Menschen, die Wohnraum abgeben bzw. sich verkleinern (z.B. »Living Hub«, »Mehrgenerationen«)
- Umsetzung von flexiblen Grundrissen, innovativen Wohn- und Nutzungsformen. Begrenzung der maximalen Wohnfläche pro Person.

Flexible Wohnstrukturen, die Wachsen & Schrumpfen von Wohnraum leichter machen

