



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Gestaltungsraum 7:

Wohnen, sanieren, bauen – Transformation zukunftsorientiert gestalten





Verantwortliche / Beteiligte

Moderation:

- Gisela Schmitt, RWTH Aachen
- Dr. Veit Bürger, Öko-Institut e.V.
- Dr. Julika Weiß, IÖW
- Prof. Dr. Jan Polivka, RWTH Aachen / Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), Dortmund

Impulsgebend:

- Dr. Tobias Scholz, Mieterverein Dortmund - "Energetische Sanierung auf Kosten der Mieter - Warum eine Neuverteilung der Kosten der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden geboten ist"
- Svenja Hövelmann, Stadt Herten - "Für energetische Erneuerung im kleinteiligen Bestand ist aufsuchende Eigentümerberatung wichtigster Erfolgsschlüssel"
- Reinhardt Loch, Verbraucherzentrale NRW
- Michael Kolmer, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Darmstadt
- Carolin Holzer, Bundesverband für Baugemeinschaften e.V. / IFOK GmbH / Z.WO eG i.G. - "Stadtentwicklung aus der bedürfnisorientierten Perspektive"
- Tim Augustin, Augustin + Imkamp, freie Architekten Leipzig - "Planung und Betreuung von insgesamt 6 Baugemeinschafts-Projekten in Leipzig ab 2003 bis 2018"
- Christoph Felten, Klimaschutzinitiative Region Hannover



Wichtigste Ergebnisse / zentrale Kernaussagen (1)

- Es besteht ein Zusammenhang zwischen Wohnbedürfnissen, Wohnvorstellungen und Energie-bedarf/-standards, der bislang wissenschaftlich noch kaum reflektiert wurde. Was sind die Gründe für steigenden Wohnflächenkonsum, wie kann gegengesteuert werden – und wie können Wohnbedürfnisse auch ohne erhebliche Flächeninanspruchnahmen bei gleichzeitig geringem Energiebedarf befriedigt werden?
- Eine sehr wichtige Akteursgruppe auf dem Wohnungsmarkt ist die Gruppe der selbstnutzenden und vermietenden privaten Einzeleigentümer (ca. 80% der Wohnungen). Über die offenbar komplexen Interessenlagen, Strategien, Ressourcen und Potentiale dieser Gruppe im Hinblick etwa auf eine sozialverträgliche energetische Sanierung / Modernisierung des Wohnungsbestands ist relativ wenig bekannt.



Wichtigste Ergebnisse / zentrale Kernaussagen (2)

- Der Einsatz von Fördermitteln und die rechtlichen Rahmenbedingungen gehören auf den Prüf-stand, um die Wohnbedürfnisse energetisch effizient und sozial gerecht zu befriedigen. Sozial-ökologische und Nachhaltigkeitskriterien müssen sowohl an die Förderung des Neubaus wie auch der Wohnbestandsentwicklung angelegt werden.
- Der bereits erhebliche Einsatz staatlicher Fördermittel hat kaum steuernde Effekte; rechtliche Rahmenbedingungen sind kaum abgestimmt. Qualitative (nicht-monetäre) Wohnwerte werden in rein ökonomischen Betrachtungen nicht erfasst bzw. nicht “messbar gemacht“; und obwohl sie aus der Sicht der Nachhaltigkeit eine Schlüsselrolle einnehmen, fehlen bislang Methoden, welche ihre Einbindung ermöglichen würden.
- In der (fach-)öffentlichen Wahrnehmung wird ein Widerspruch zwischen sozialer und ökologischer Dimension gesehen, der wissenschaftlich zu bearbeiten und aufzulösen ist, nämlich dass energetische Sanierung oder die „Förderstandards“ / Bauvorschriften im Wohnungsneubau das Wohnen gerade für untere Einkommensgruppen zu stark verteuern.



Leitfrage 1

Was sind die zentralen Treiber u. Hemmnisse für eine sozial-ökologische Transformation d. Wohnens?

Es fehlt noch an einer Verständigung über quantitative u. qualitative Aspekte der Wohnungsfrage und der Bestandsentwicklung, also wie die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem, angemessenem Wohnraum im Spannungsfeld von Interessen des Gemeinwohls / der Daseinsvorsorge, der Gewinnorientierung in der Wohnungswirtschaft, ökologischen Ansprüchen (insbes. hinsichtlich d. Klimaziele) und den Anforderungen der Nachfrager nachhaltig sichergestellt werden kann.

Treiber:

- Das Ziel, die Notwendigkeit und die Chance, die Bevölkerung zugleich mit bezahlbarem und energetisch effizientem Wohnraum angemessen zu versorgen.

Hemmnisse:

- Rechtliche Rahmenbedingungen, ineffizienter Fördermitteleinsatz, unübersichtliche (ressortspezifische) Förder- und Regulierungskulisse, welche die Mehrwertgewinnung durch Maßnahmenumsetzung erschweren
- Baukosten- und Bodenpreisentwicklung bei relativ niedriger Investitionsbereitschaft
- Vorurteil, dass energetische Sanierung und Neubau-Standards das Wohnen über Gebühr verteuern
- „Ungebremster Wohnkonsum“, fehlende Mobilität der Nachfrager führen zu Nachfrageüberhängen bei gleichzeitigem Leerstand bzw. Unternutzung von Wohnraum
- Fehlende attraktive Leitbilder für „energieeffizientes“ Wohnen (Leitbilder, die den nicht-monetären Nutzen in der Vordergrund stellen)



Leitfrage 2

Wer sind die Akteure für einen sozial-ökologischen Wohnungsbau im Neubau und Bestand?

- Es zeigt sich, dass neben der bislang im Vordergrund stehenden finanziellen und gesetzlichen Ausrichtung der wohnungspolitischen Instrumente die kooperativen Ansätze im Sinne einer breiter angelegten Governance-Perspektive zunehmend an Bedeutung gewinnen. Im Kern geht es um eine veränderte Sicht auf das Verhältnis von staatlichen und nichtstaatlichen Akteuren, in der nicht der Staat allein für die Lösung der gesellschaftlichen Probleme zuständig ist (Koproduktion, stärkerer Einbezug von Zivilgesellschaft).
- Der Wohnungsbestand befindet sich zu ca. 80% in der Hand privater Einzeleigentümer. Zu vermuten ist eine hohe Interessenvielfalt u. eine hohe Spreizung bzgl. Ressourcenverfügbarkeit und auch im Hinblick darauf, wie und mit welchen sozialen Folgen saniert wird. Wer sind diese Eigentümer und die zukünftigen Investoren? Wie können Förderinstrumentarien mit der Vielfalt von Akteuren und teils erheblichen regionalen Unterschieden umgehen und die sozial-ökologische Perspektive stärken?
- Welche Beiträge kann eine Kommune leisten? Wie müssen Prozesse und Verantwortlichkeiten in Kommunen anders und besser organisiert werden, damit soziale und ökologische Belange des Wohnens Berücksichtigung finden? (Ressortverantwortung)? Welche zusätzliche „intermediäre“ Beratungs- und Vernetzungsleistung ist erforderlich?
- Wie lässt sich zivilgesellschaftliches Engagement und Selbstorganisation im Wohnbereich stützen, verbreitern und verstetigen, und über ihr vermeintliches Nischendasein zum Standard hin entwickeln und zur Lösung der Nachhaltigkeitsfrage beim Wohnen nutzen?



Leitfrage 3

Welche Instrumente sind für Konflikte und Synergien zwischen den sozialen und ökologischen Fragen relevant? Welche davon sind insbesondere effektiv in der Umsetzung?

- Es fehlt an Wissen über eine adäquate Ausgestaltung regulativer Rahmenbedingungen für eine sozial und ökologisch orientierte Wohnungspolitik sowie eine energetische und klimaschutzorientierte Entwicklung des Gebäudebestandes.
- Es fehlt an gesellschaftlich verankerten zielkonformen Leitbildern sowie materiellen und prozeduralen Vorgaben, welche die Aktivitäten der Kommunen, der Marktakteure und der Zivilgesellschaft stärken und Orientierung bieten können.
- Auf allen drei staatlichen Ebenen gibt es Einrichtungen / Ressorts, die sich eher nebeneinander als miteinander um so-ziale u. ökologische Belange des Wohnens kümmern. Fachplanungen stehen häufig in Konkurrenz zueinander. Hier wäre transdisziplinäre Forschung zu Harmonisierung, Vereinfachung von Strukturen, mehr Koordination u. Kooperation nötig.
- Förderung sollte viel stärker an Kriterien der Nachhaltigkeit gebunden werden. Zu erforschen wäre, was bei Sanierung und Neubau in energetischer Hinsicht, im Hinblick auf Wohnbedürfnisse, aber auch ökonomische Tragfähigkeit als zukunftsorientiert und nachhaltig gilt.
- Forschungsbedarf gibt es auch zu folgenden Fragen: Welche Möglichkeiten gibt es, Flächenressourcen im Bestand zu mobilisieren, um gleichzeitig den Neubaubedarf zu senken? Wie stellt sich im Hinblick auf sozial-ökologische Anforderungen das Verhältnis von Innenentwicklung und Außenentwicklung differenzierter dar?
- Wie können unterschiedliche gesetzliche Rahmenbedingungen im Hinblick auf sozial-ökologische Anforderungen besser aufeinander abgestimmt werden? (z.B. Verknüpfung Energieeinsparverordnung EnEV und Mietrecht).



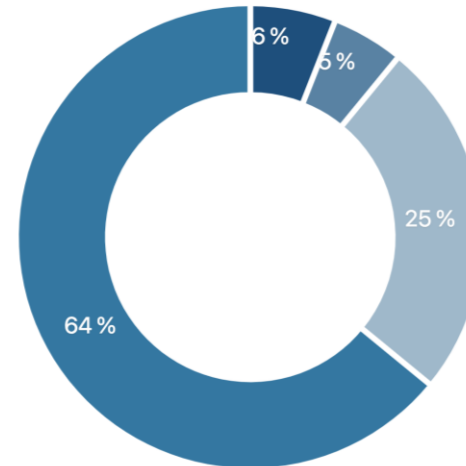
Publikumsfrage

Aus welcher Zeit stammen die Fenster in Ihrer Wohnung?

Antwortmöglichkeiten:

- a) Vor 1950
- b) 1950-1979
- c) 1980-1995
- d) 1996-heute

Aus dieser Zeit stammen die Fenster in Ihren Wohnungen:



N: 87

- Vor 1950
- 1950-1979
- 1980-1995
- 1996-heute



Anja Bierwirth / Prof. Dr. Agnes Förster

Dr. Veit Bürger



Dr. Immanuel Stieß

Prof. Dr. Jan Polivka

Gisela Schmitt