

Kompakte Wohnungen

Wie Grundrisse und Nachhaltigkeit
beim Wohnen zusammenhängen

Zum Autor



Dr. Michael Dinkel
Geschäftsführer SAVVY GmbH seit 2018
Dipl.-Ing. Raum und Umweltplanung

Promotion an der TU Kaiserslautern
Projektentwicklung und Akquisition bei der ISARIA Wohnbau AG
Akquisition und Produktentwicklung bei Euroboden GmbH

SAVVY
G R O U P

Inhaltsverzeichnis

- 4 **Einleitung:**
Wege zu nachhaltigem Wohnraum

- 6 **Ausgangslage**
Mehr Wohnfläche, Urbanisierung und Singlehaushalte

- 9 **Ziel**
Kompakte Wohnungen ohne Qualitätsverlust

- 10 **Lösungsansatz I**
Städte als Netz denken

- 11 **Lösungsansatz II**
Komfort und Effizienz durch technische Innovation

- 13 **Lösungsansatz III**
Maßgeschneiderte Wohnungen für alle Nutzergruppen

- 14 **Fazit**
Mehrdimensionale Betrachtung verspricht nachhaltigen Erfolg

Einleitung

Wege zu nachhaltigem Wohnraum

Die Diskussion über den Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Klimaschutz ist nicht neu und wird in der Fachwelt bereits seit Jahren diskutiert.¹ Gesamtgesellschaftlich relevant und relativ jung ist jedoch die Debatte über den Treibhausgas-Fußabdruck des Wohnens im Allgemeinen und eine künftige, möglichst klimaneutrale Energiebilanz von Wohnimmobilien im Speziellen, die erst in der jüngsten Zeit an Fahrt aufgenommen hat – maßgeblich hervorgerufen durch die öffentliche Debatte und in der Folge durch die deutsche Klimaschutzgesetzgebung seit 2019 sowie die zunehmende Regulierung von Finanzprodukten auf europäischer Ebene.²

Das politische Ziel ist dabei klar formuliert: Bis 2045 soll der Gebäudesektor, der etwa 35 Prozent des gesamten Endenergiebedarfs und 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland ausmacht³, klimaneutral werden. Zwar sei die technische Machbarkeit einer energetischen Modernisierung des Immobilienbestands in Deutschland mehrfach nachgewiesen worden, schrieb das Umweltbundesamt dazu noch 2016, doch fehle es „an konkreten Visionen, wie der gesamte Bestand an Wohn- und Nichtwohngebäuden im Jahr 2050 energetisch beschaffen sein müsste, um das sektorbezogene Transformationsziel zu erreichen“⁴.

Daran hat sich, so lässt sich festhalten, auch in der Zwischenzeit nur wenig geändert: Zwar sind technische Optionen weiter untersucht und die Förderprogramme zur energetischen Modernisierung zuletzt signifikant ausgedehnt worden⁵, doch ein schlüssiges Gesamtkonzept fehlt weiterhin. Entsprechend langsam vollzieht sich bis dato die Absenkung des Energiebedarfs im Wohnbereich (siehe Tab. 1).

	1990	2008	2016	2017	Veränderung ggü. 2008	Veränderung ggü. 2016
Industrie	2977	2587	2609	2700	4,4 %	3,5 %
Verkehr	2379	2571	2690	2755	7,2 %	2,4 %
Private Haushalte	2383	2558	2376	2430	-5,0 %	2,2 %
Gewerbe, Handel, Dienstleistungen	1733	1443	1396	1443	0,0 %	3,4 %
Gesamt	9472	9159	9071	9329	1,9 %	2,8 %

Tabelle 1:
Endenergieverbrauch
nach Sektoren in
Petajoule (1015 J)

Quelle: Bundesministerium für
Wirtschaft und Energie,
Energieeffizienz in Zahlen 2019.

¹ Vgl. Fischer et.al. (2019): Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“. Umweltbundesamt, Texte 104/2019.

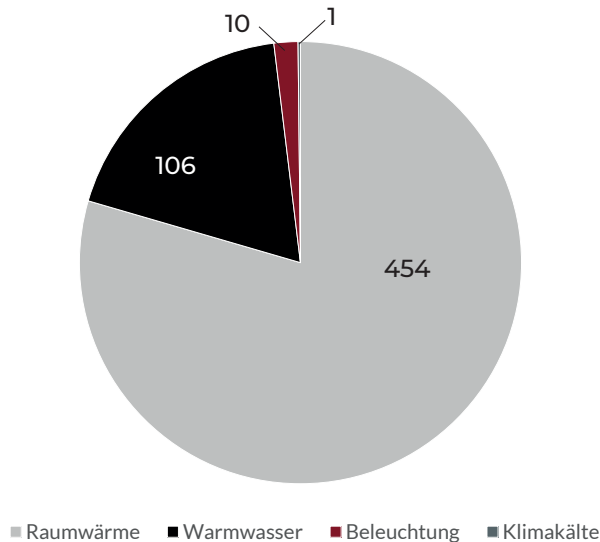
² Zu nennen sind hier auf nationaler Ebene insbesondere das Klimaschutzgesetz 2019 (mit der entsprechenden Novelle aus dem Jahr 2021), das reformierte Bundesemissionshandelsgesetz sowie das Gebäudeenergiegesetz, das 2020 erlassen wurde und unter anderem neue Grenzwerte für den Primärenergiebedarf definiert.

³ Vgl. Deutsche Energieagentur, Dena Gebäudereport 2021.

⁴ Bürger et.al. (2016): Klimaneutraler Gebäudebestand 2050, Climate Change 06/2016. Abrufbar unter https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/climate_change_06_2016_klimaneutraler_gebaeudebestand_2050.pdf.

⁵ Die Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG) sorgt seit dem 1. Juli 2021 für deutlich verbesserte Förderbedingungen, die sowohl die Errichtung als auch die Modernisierung von Wohngebäuden nach den Maßgaben der KfW-Effizienzklassen ökonomisch auch für professionelle Anbieter deutlich attraktiver macht. Nähere Information zu den zusammengeführten Förderprogrammen der KfW und des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle stellen beide Institutionen auf ihren jeweiligen Webseiten zur Verfügung.

Klar ist jedoch: Es besteht ein direkter Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und dem Energieverbrauch im Wohnbereich. Denn bis auf die reinen Nutzflächen muss jeder Quadratmeter eines Gebäudes beleuchtet und beheizt werden. Der weitaus größte Teil des Energieaufwands fällt dabei für die Raumwärme (siehe Abb. 1) an – nicht umsonst wird der Verbrauch einer Wohnung oder eines Hauses in diesem Bereich in Kilowattstunden pro Quadratmeter gemessen.



Energiebezogener Gebäudeenergieverbrauch Wohngebäude in TWh (10⁹ kWh)

Abb. 1: Endenergiebezogener Gebäudeenergieverbrauch in Wohngebäuden.

Quelle: Deutsche Energieagentur, Gebäudereport 2021.

Im Umkehrschluss bedeutet das auch, dass mit jedem zusätzlichen Quadratmeter Wohnfläche zunächst mehr Energie anfällt. Je größer eine Wohnung, desto höher ihr Energiebedarf. Im Zuge der zunächst notwendigen Evaluation des Status Quo hat die Fachwelt bereits mehrfach auf den direkten Zusammenhang zwischen der Pro-Kopf-Wohnfläche und dem Gesamtenergiebedarf eines Haushaltes hingewiesen.

Zuletzt versuchte eine im Herbst 2020 vom Wuppertal-Institut für Klimafolgenforschung vorgestellte Studie vor dem Hintergrund des 1,5-Grad-Ziels aus dem Pariser Klimaabkommen eine Debatte über das stetige Wohnflächenwachstum seit der Mitte des 20. Jahrhunderts und die Folgen für Menschen, Städte und Klima anzustoßen.⁶ Drei Fragen seien für einen möglichst schnellen Wandel hin zur Suffizienz⁷ im Wohnbereich entscheidend: „Wie viel Wohnfläche ist genug? Wie energieeffizient sollten die Gebäude sein? Wie sollten die Gebäude beheizt werden?“⁸

Diese Fragen, so betonen auch die Autoren der Studie, sind indes nicht voneinander zu trennen. Das Zusammenspiel aus Wohnqualität, Wohnungsgröße und technischer Umsetzung wird daher zu einem entscheidenden Faktor für eine nachhaltige Wohnraumversorgung in der Gegenwart und vor allem in der Zukunft. Dieses Paper soll insbesondere aus einer praktischen Perspektive einen Weg skizzieren, wie sich ein nachhaltiges Wohnangebot schaffen lässt, das den Anforderungen der Bewohner und der Gesellschaft gerecht wird.

⁶ Kobiela et.al. (2020): CO₂-neutral bis 2035: Eckpunkte eines deutschen Beitrags zur Einhaltung der 1,5-°C-Grenze. Bericht des Wuppertal-Instituts für Klimafolgenforschung im Auftrag von Fridays for Future und der GLS-Bank. Abrufbar unter https://epub.wupperinst.org/frontdoor/deliver/index/docId/7606/file/7606_CO2-neutral_2035.pdf.

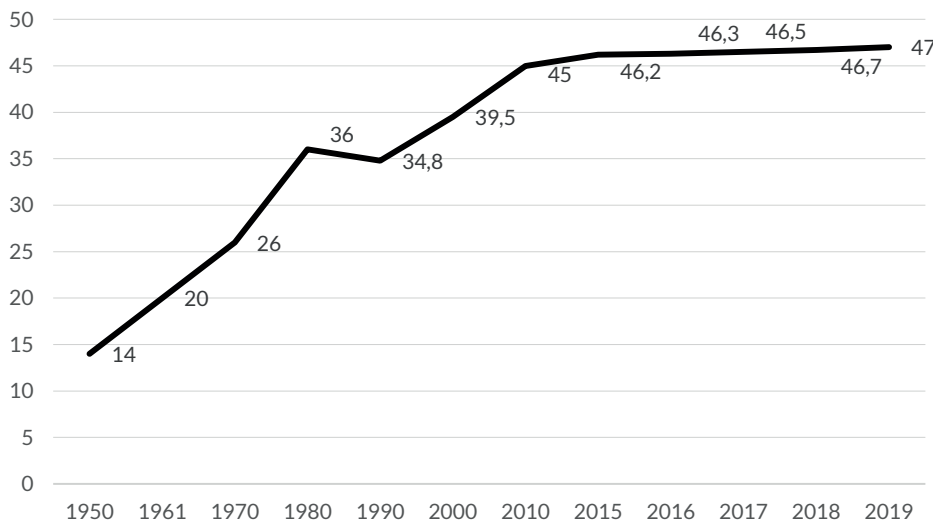
⁷ Der Begriff Suffizienz entstammt dem Maßnahmen- bzw. Wirkungsdreieck der klassischen Nachhaltigkeitstheorie und bildet eine Begriffsgruppe mit den Prinzipien der Effizienz und der Konsistenz. Der Terminus steht für das Ziel, ein Projekt mit einem möglichst geringen Ressourcen- und Energieaufwand zu bewältigen. Häufig, aber nicht immer, ist damit auch der zielgerichtete Verzicht auf gewisse Technologien oder Materialien verbunden, die für im Sinne der Suffizienz nicht geeignet gehalten werden.

⁸ Kobiela et.al. (2020), S. 93.

Ausgangslage

Mehr Wohnfläche, Urbanisierung und Singlehaushalte

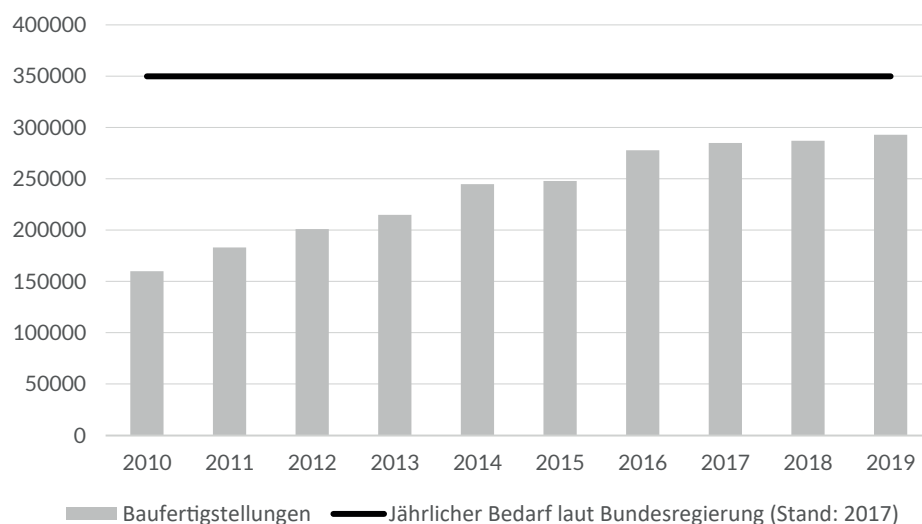
Die Wahrheit ist simpel und drastisch zugleich: Der bisherige Trend muss nicht nur verlangsamt, sondern umgekehrt werden, um die Klimaziele zu erreichen. Denn seit Mitte des 20. Jahrhunderts steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche kontinuierlich (siehe Abb. 2).



Wohnfläche pro Kopf in Quadratmetern

Abb. 2: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche 1950-2019.
Quelle: Statistisches Bundesamt, Umweltbundesamt.

Eine Reihe von gesellschaftlichen Megatrends führt dazu, dass die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt insbesondere in den Zentren der wichtigsten Großstädte und Ballungsräume kulminieren: Eine hohe Verdichtung trifft dort auf eine hohe Wohnungsnachfrage und eine bereits rege Bauaktivität, die jedoch bis dato nicht ausreicht, um den realen Bedarf an neuem Wohnraum zu decken (siehe Abb. 3). Entsprechend hoch ist die Konkurrenz um freie Flächen, was die Bodenpreise bereits auf ein hohes Niveau hat steigen lassen. Dies wiederum erschwert Projektentwicklern, Selbstnutzern und Wohnungsbaugesellschaften die wirtschaftliche Umsetzung neuer Projekte und lässt die Wohnkosten in Deutschlands wichtigsten Städten auf neue Höchststände klettern.



Neubaubedarf und Fertigstellungen im Vergleich

Abb. 3: Neubaubedarf und Fertigstellungen im Vergleich.
Quelle: Statistisches Bundesamt

So wird auch der Flächenbedarf in und um die Metropolen zum Nadelöhr – und das in doppelter Hinsicht. Denn einerseits gehört eine Absenkung des Flächenverbrauchs zu den wichtigsten Zielen der Bundesregierung für einen wirksamen Umwelt- und Klimaschutz.

Je mehr Freiflächen bebaut und versiegelt werden, desto größer sind die Folgen für Menschen und Natur. Akute Folgen zeigen sich hierzulande insbesondere bei außergewöhnlichen Wetterereignissen und der starken Erhitzung von Siedlungsräumen, in denen kein adäquater Luft- und Wärmeaustausch mit der Umgebung mehr möglich ist. Auch deshalb hat sich der Bund bis 2030 zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch auf höchstens 30 Hektar pro Tag zu begrenzen.⁹

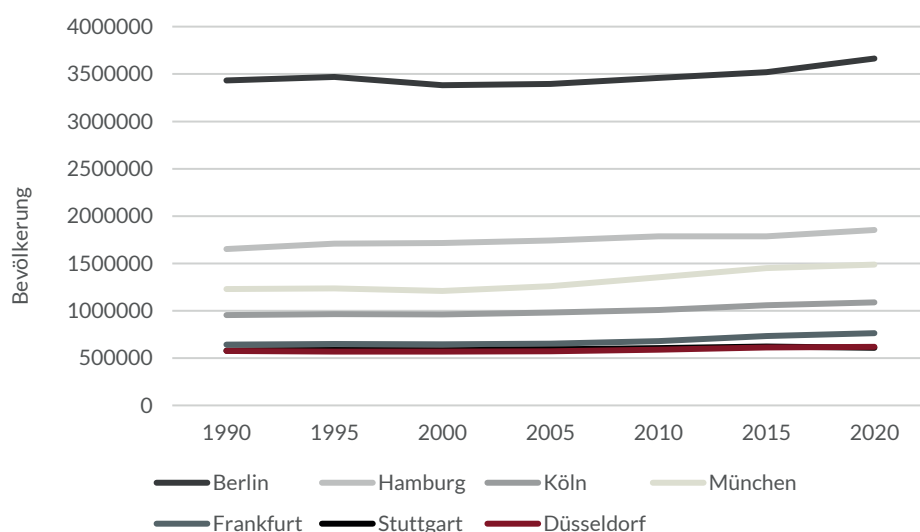
Doch um das zu erreichen, bedarf es dringend einer Antwort auf zwei maßgebliche Trends:

- 1. Die fortschreitende Urbanisierung:** Nicht nur weltweit, auch in Deutschland wächst die Bevölkerung der Großstädte und Ballungsräume kontinuierlich (Abb. 4). Dieser Trend wird Prognosen zufolge anhalten (siehe Tab. 2), deshalb muss dringend eine Antwort auf die Flächenfrage gefunden werden. Im Wohnbereich ist es kaum vorstellbar, dass sich dieses wichtige Ziel ohne eine deutliche Reduktion der Wohnflächen umsetzen lässt.

Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf
+ 6,6 %	+ 4,7 %	+ 4,0 %	+ 4,8 %	+ 6,2 %	+ 2,6 %	+ 0,9 %

Tabelle 2:
Bevölkerungsentwicklung in den Top 7 bis 2035 (Prognose)

Quelle: Prognos-Institut



Einwohnerentwicklung
1990 bis 2020

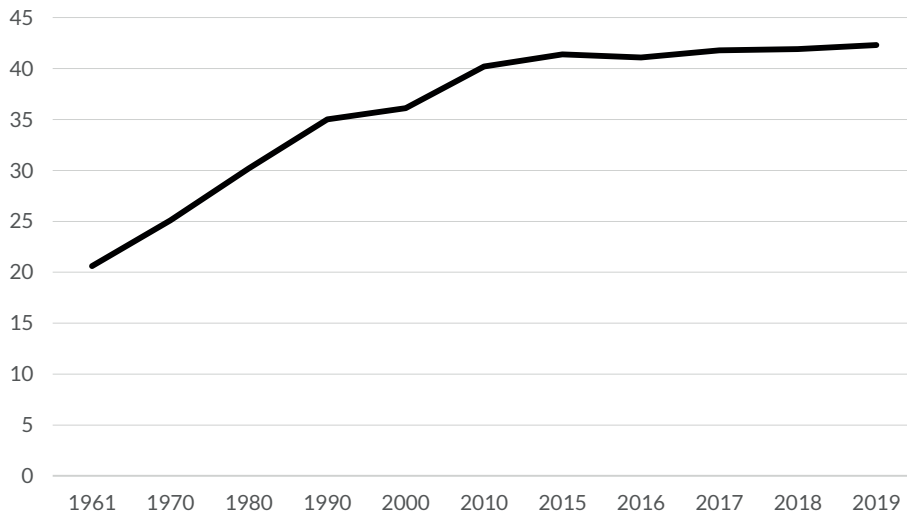
Abb. 4: Einwohnerentwicklung der größten deutschen Städte 1990 bis 2020.

Quellen: Statistische Landesämter, Statistisches Bundesamt, Kommunen.

⁹ Vgl. Umweltbundesamt, Siedlungs- und Verkehrsfläche. Abzurufen unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche>.

¹⁰ DeStatis (2020): 2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen, Pressemitteilung Nr. 069 vom 2. März 2020.

2. Die wachsende Zahl von Singlehaushalten: Die Tendenz zu Singlehaushalten und Vereinzelung dürfte sich laut Prognosen des Statistischen Bundesamts fortsetzen, 2040 könnte erstmals ein Viertel aller Menschen allein wohnen.¹⁰ Das verändert die Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt, der bisher vor allem auf die Mehr-Personen-Haushalten zugeschnitten wurde. In Zukunft wird es darauf ankommen, die Wohnqualität hochzuhalten und die Energieeffizienz zu verbessern, während mehr Menschen auf derselben Fläche wie zuvor unterkommen müssen – oder im Idealfall sogar auf weniger Wohnfläche als bisher.



Anteil der Ein-Personen-Haushalte in Prozent

Abb. 5: Prozentualer Anteil der Ein-Personen-Haushalte an allen Haushalten.

Quelle: Statistisches Bundesamt.

Ziel

Kompakte Wohnungen ohne Qualitätsverlust

Aus der aktuellen Situation und den Herausforderungen der Zukunft lässt sich eines sicher ableiten: Gesellschaftlich steht Deutschland vor einer großen Herausforderung. Die wachsende Stadtbevölkerung nachhaltig und effizient mit Wohnraum zu versorgen, darf nicht zu einem Rückschritt in der Lebensqualität führen. Stattdessen sollten zeitgemäße Wohnungen den Komfort erhalten oder steigern, der sich seit der Mitte des vergangenen Jahrhunderts sukzessive als Standard etabliert hat. Nicht ein Weniger sollte das Ziel sein, sondern ein Mehr an sozialer, technischer und wirtschaftlicher Qualität – damit das Wohnen der Zukunft aktuelle und kommende Probleme aktiv angeht, ohne die Fehler der Vergangenheit zu wiederholen.

Bei der Betrachtung und Weiterentwicklung des Wohnraumangebots in den großen Städten wird sich deshalb ein neues Wertesystem etablieren. Einerseits werden, insbesondere aufgrund der angesprochenen gesetzlichen Rahmenbedingungen, weniger effiziente Gebäude in Zukunft eine weniger positive Wertentwicklung verzeichnen als solche, die energetisch optimiert sind. Bestehende Zertifizierungssysteme werden ihre Marktdurchdringung deutlich ausbauen können und neue Modelle entstehen. Investoren ebenso wie Endkunden werden in naher Zukunft

immer stärker auf die Nachhaltigkeit eines Gebäudes achten, da sich erst daraus eine langfristige Perspektive und eine kontinuierliche Entwicklung ableiten lassen.

Gleichzeitig ist jedoch davon auszugehen, dass auch öffentliche Institutionen und Behörden, Stadtplaner und Architekten sowie Bauherren und Eigentümer den tatsächlichen Flächenverbrauch weitaus stärker als bisher in ihre Suffizienzstrategien einbeziehen werden. Innerhalb der kommenden Jahre dürfte es vielerorts zum Standard werden, dass Maßnahmen zur Verringerung der Oberflächenversiegelung, zur Förderung des Mikroklimas in Städten und zum Regen- und Hochwasserschutz selbstverständlich Berücksichtigung in der Planung finden.

Diese erwartbare Entwicklung lässt sich auch auf die einzelne Wohnung herunterbrechen: Kompakte Grundrisse und effiziente Flächenzuschnitte in Wohnquartieren sind der wichtigste und effektivste Weg, um in den funktionell verdichteten und infrastrukturell bestens entwickelten Zentren die Bevölkerungsdichte zu erhöhen. Im Gegenzug kann so in Randlagen und an neuralgischen Stellen für einen entsprechenden Flächenausgleich gesorgt werden, wovon Umwelt und Klima profitieren. Im Folgenden werden drei Thesen aufgestellt, wie die Dimensionen Nachhaltigkeit und Lebensqualität zu verknüpfen sind.

Lösungsansatz I

Städte als Netz denken

Eine zukunftsgerichtete und zeitgemäße Planung von Wohnraum sollte die historisch gewachsenen Strukturen und Verbindungen aufgreifen und weiterentwickeln. Einer der wesentlichsten Aspekte ist dabei, Quartiere als Einheiten zu betrachten, in denen möglichst viele Funktionen der Stadt erfüllt werden: Verwaltung, Handel, Dienstleistungen, Bildung, Handwerk und selbstverständlich Wohnen. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung der Städte wird auch von der Baugesetzgebung¹¹ bereits vorgegeben, daher sollte sich eine nachhaltige Immobilienpolitik am Ideal einer „Stadt der kurzen Wege“ ausrichten.

Zusammenfassend zeichnet sich dieses Konzept – im Gegensatz zur flächenextensiven und autoorientierten Stadt – einer vom Umweltbundesamt¹² beauftragten Studie gemäß unter anderem durch folgende Merkmale aus:

- kompakte Siedlungsstrukturen und eine sparsame Flächenneuinanspruchnahme sowie ein gezieltes Flächenrecycling,
- attraktive Wohnquartiere, die zum Aufenthalt einladen, und eine ausgewogene Mischung miteinander verträglicher Nutzungen,
- Erreichbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung und Orten der Naherholung in fußläufiger Entfernung und ergänzend deren gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

¹¹ Vgl. Umweltbundesamt, Bauleitplanung, abrufbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/themen/nachhaltigkeit-strategien-internationales/umweltrecht/umweltschutz-im-fachrecht/oeffentliches-baurecht#bauleitplanung>.

¹² Beckmann et.al. (2011): Leitkonzept - Stadt und Region der kurzen Wege. Sachverständigengutachten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, S. 23.

Heruntergebrochen auf die kleinste strukturelle Einheit, die einzelne Immobilie, bedeutet dies, dass sie als bewusster Beitrag zu einem funktionierenden Quartier konzipiert werden sollten. Auch Wohngebäuden kommt dabei in innerstädtischen Quartieren mehr als eine Funktion zu. Nicht nur abstrakt, durch ihren Beitrag zu einem effizienten Energiehaushalt in den Großstädten, sondern auch als Beitrag zum sozialen Gefüge eines Stadtteils kommt es auf das einzelne Haus an. Wo sonst sollten Cafés, Restaurants und Geschäfte untergebracht sein, wenn nicht im Erdgeschoss von Wohnhäusern? Während dieser Umstand in Neubauvierteln häufig nur halbherzig berücksichtigt wird, verfügen bestehende Quartiere oft bereits über ein Netz aus Einrichtungen, welches das Miteinander der Bewohner erst ermöglicht.

Auch im Neubau sollte die Schaffung solcher Strukturen größere Bedeutung bekommen. Urbane Lebensqualität speist sich zu einem erheblichen Maß aus einer hohen funktionellen Verdichtung. Die als attraktivste Gegenden der Städte wahrgenommenen Wohnlagen sind nicht selten jene, in denen es auch ein reges Nebeneinander von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen gibt. Neue Wohngebäude sollten daher nicht länger als abgeschlossene Einheiten betrachtet werden, die nur ihren Bewohnern dienen, sondern sich konsequent und dauerhaft nach außen öffnen. Erst dann wird es möglich, im direkten Wohnumfeld der Menschen die Angebote zu etablieren, die zu einer hohen Akzeptanz und Attraktivität, also zu einer erfolgreichen Stadtentwicklung führen.

Nicht umsonst folgt auch die Bauleitplanung seit Längerem dem Ansatz der Innenentwicklung: Um die Flächenversiegelung in bisher unbebauten Gebieten und die Infrastrukturkosten in den Außenbereichen der Städte zu begrenzen, gilt das Prinzip ‚innen vor außen‘¹³. Zudem wurde 2017 die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (§ 6a Abs.1 BauNVO) eingeführt, die eine höhere bauliche Dichte und eine großstädtischere Durchmischung zulässt als in allgemeinen Wohngebieten.

Lösungsansatz II

Komfort und Effizienz durch technische Innovation

Seit Langem sind größere Wohnflächen in der öffentlichen Wahrnehmung mit höherem Komfort verknüpft. Eine größere Wohnung, so die vorherrschende Meinung, biete schon allein durch die Fläche eine höhere Wohnqualität. Doch mit steigenden Energiekosten wachsen die Gesamtwohnkosten unter Umständen schneller als die Mieten, was seit einigen Jahren zu einem Umdenken führt. Infolge der Einführung der CO₂-Bepreisung 2021 ist davon auszugehen, dass sich der Energieverbrauch in den kommenden Jahren zu einem zentralen Aspekt für den gesellschaftlichen Blick auf das Wohnen entwickeln wird. Im Zuge dieses Prozesses kommt zwei Dingen eine entscheidende Rolle zu, die bisher als besonderes Premiummerkmal galten. Weil es aufgrund der Vorgaben zum Umwelt- und Klimaschutz sowie der steigenden Kosten für fossile Energie künftig immer wichtiger werden wird, eine neue Balance zwischen Wohnungsgröße und ökologischer Nachhaltigkeit zu finden, wird ihre Bedeutung in den kommenden Jahren deutlich wachsen:

¹³ Vgl. Umweltbundesamt, Öffentliches Baurecht, Abschnitt zu Vorrang der Innenentwicklung, abrufbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/themen/nachhaltigkeit-strategien-internationales/umweltrecht/umweltschutz-im-fachrecht/oeffentliches-baurecht#vorrang-der-innenentwicklung>.

1. Neue Anwendungen für eine nachhaltige Energieversorgung

Eine entscheidende Rolle kommt der technischen Innovation bei Energiebedarf und -versorgung zu. Bisher sind beispielsweise die Möglichkeiten für eine wirksame Wärmewende jedoch bei Weitem nicht ausgeschöpft. Gerade die Verknüpfung aus kompakten Wohnungen und regenerativen Energiequellen verspricht eine deutliche Verbesserung der Ökobilanz, da sowohl der absolute Energiebedarf pro Wohneinheit als auch der CO₂-Ausstoß pro Kilowattstunde gesenkt werden können.

Diesen Umstand gilt es in der Zukunft dringend positiv zu nutzen, um einen möglichst effektiven und zügigen Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand zu finden. Das Bauen nach dem Effizienzhaus-Standard 55, bei dem der Primärenergiebedarf maximal 55 Prozent des gesetzlich zulässigen Werts betragen darf, sollte daher genauso Standard werden wie der Einsatz und die Kopplung verschiedener regenerativer Energieträger. Seit Juli 2021 finden dank der neuen Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG) erstmals auch Immobilienunternehmen und Investoren attraktive Rahmenbedingungen vor, um diesen notwendigen Innovationsschritt zu vollziehen. Durch die staatlichen Zuschüsse sind Technologien wie die Kraft-Wärme-Kopplung oder der Einsatz von Photovoltaik wirtschaftlich rentabel, womit ihr Einsatz in Zukunft zusehends selbstverständlicher werden dürfte.

Eine konsequente Strategie für energieeffizienteres Wohnen muss beide Aspekte – Sparsamkeit im Verbrauch und Effizienz der eingesetzten Technologien – gewinnbringend miteinander kombinieren und standortspezifisch gewichten. Erst durch die Summierung vieler kleinerer Einzelmaßnahmen – von der möglichst effizienten Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen im Haus bis zur Animation der Nutzer zu energiesparendem Verhalten – werden die politischen Ziele auf diesem Feld praktisch umsetzbar.

2. Kluges Design und vorausschauende Architektur

Ein zweites Entwicklungsfeld besteht in der vorausschauenden Planung und baulichen Optimierung der Immobilien. Die Verschränkung von Architektur, Innendesign und technologischem Fortschritt kann ebenfalls zu einer gleichzeitigen Steigerung von Effizienz und Nutzerkomfort führen. Dabei sollten zunächst vor allem Maßnahmen des passiven Energiemanagements im Fokus stehen. Energieberatungen beziehungsweise Zertifizierungssysteme, die eine ganzheitliche Betrachtung der Immobilie leisten und möglichst viele Faktoren wie Laufwege, Benutzungszeiten, Nutzerverhalten, die Bebauung im Umfeld, die verwendeten Materialien und noch mehr einbeziehen, werden diesem Handlungsfeld sicherlich in den kommenden Jahren einen Bedeutungszuwachs bescheren.

Mitentscheidend für eine Kreislaufbetrachtung über die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes wird im letzten Schritt auch die architektonische Qualität. Sowohl nach innen als auch nach außen bestimmt diese, wie lange und wie intensiv ein Gebäude genutzt werden kann, bevor es modernisiert oder ersetzt werden muss. Insbesondere im Inneren des Gebäudes sollte daher die Flexibilität des Wohnraums mitberücksichtigt werden: Je größer die Anpassungsfähigkeit einer Immobilie an veränderte Anforderungen ist, desto länger lässt sie

sich nutzen. Dieser Aspekt, der bisher gerade im Wohnbereich noch zu wenig Beachtung findet, ist zentral für die ganzheitliche Evaluation eines Gebäudezyklus, der auch die graue Energie für die Herstellung einbezieht.

Lösungsansatz III

Maßgeschneiderte Wohnungen für alle Nutzergruppen

Ein dritter Ansatz spielt auf dem deutschen Wohnungsmarkt bis dato nur eine untergeordnete Rolle: die Schaffung von maßgeschneidertem Wohnraum für die spezifischen Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen. Zwar wird in Neubauten oft eine Mischung aus größeren und kleineren Wohnungen umgesetzt, doch eine echte Differenzierung des Angebots folgt daraus nicht. Dabei verspricht eine solche spezifische Ausrichtung auf den Nutzer eine zusätzliche Optimierung, die sich sowohl auf die Wohnraumversorgung als auch auf die Energiebilanz positiv auswirken könnte.

Gerade die steigende Zahl von Ein-Personen-Haushalten sollte zu einem Umdenken führen: Während ihr Anteil inzwischen auf fast 45 Prozent aller Haushalte gewachsen ist, bleibt die Kleinfamilie bisher die entscheidende Referenzgröße für die Planung von Wohngebäuden. Dies führt jedoch zu einer verhältnismäßig hohen Ineffizienz bei der Wohnungsnutzung, da eine wachsende Zahl von Menschen in für ihre Zwecke überdimensionierten Wohnungen wohnt. So kam etwa eine Studie des Pestel-Instituts 2018 zu dem Ergebnis, dass Senioren durchschnittlich über 59 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf verfügen, während der Bundesdurchschnitt bei 46 Quadratmeter liegt.¹⁴ Diese Abweichung von mehr als 28 Prozent zeigt, welches Einsparpotenzial in diesem Bereich existiert.

Eine ähnliche Ausdifferenzierung wird sich je nach Standort und Umfeld auch in anderen Alters- und Nutzergruppen in der Zukunft tendenziell verstärken. Ein adäquates Angebot an kompakten Wohnungen wäre daher ein deutlicher Gewinn für den Wohnungsmarkt in den Metropolen und die Energieeffizienz im deutschen Gebäudesektor. Die Gruppe der Ein-Personen-Haushalte wird Prognosen zufolge weiterwachsen, und die Immobilienwirtschaft sollte darauf mit einem maßgeschneiderten Angebot reagieren. Ein hochwertiges und langfristig orientiertes Angebot an kompakten Wohnungen würde etwa dafür sorgen, dass größere Häuser und Wohnungen für Familien freierwerden – und somit einen nachhaltigeren Umgang mit dem existierenden Gebäudebestand. Daraus abgeleitet ließe sich auch für die Wohnraumversorgung in anderen Nutzergruppen das Ziel formulieren, durch eine stärkere Fokussierung für ein zielgenaueres Angebot zu sorgen.

¹⁴ Vgl. Günther (2018): Wohnen der Altersgruppe 65plus. Studie des Pestel-Instituts. Abrufbar unter: <https://www.bdb-bfh.de/downloads.html?file=files/redaktion/anhaenge/Downloads/Studie-Pestel-65plus-2018-2.0.pdf>

Mehrdimensionale Betrachtung verspricht nachhaltigen Erfolg

Die herausfordernde Ausgangssituation auf den Wohnungsmärkten der deutschen Metropolen wird durch den Klimawandel und die politischen Maßnahmen zu dessen Eindämmung weiter an Komplexität zulegen. Megatrends wie die Urbanisierung und der demografische Wandel sorgen für eine Verschiebung der Nachfrage und stellen die Gesellschaft ebenso wie die Immobilienbranche vor neue Herausforderungen. Im Sinne dieses Whitepapers, Lösungsansätze in dieser Situation multidimensionaler Herausforderungen zu formulieren, soll abschließend das Szenario noch einmal knapp skizziert werden, in dem kompakte Wohnungen zu nachhaltigerem Wohnraum führen können:

- Die Großstädte und Metropolen werden sich weiter verdichten, auch aufgrund steigender Energiekosten und dem Ziel einer möglichst klimaneutralen modernen Mobilität. Diese Konzentration in den urbanen Zentren gilt es zu gestalten und mit konkreten Lösungen positiv zu beeinflussen. Dafür sind im Baurecht und in den städtischen Leitbildern und Masterplänen bereits Ansätze und Maßgaben formuliert. Diese orientieren sich im Falle der Kommunen in der Regel eng am Bedarf vor Ort und beziehen vorhandene Infrastrukturen sowie die historische Dimension der Stadtentwicklung mit ein. Immobilienentwickler und -manager sollten sich bei ihren Planungen daran orientieren, um eine nachhaltige Wohnraumversorgung im Zusammenspiel mit den Kommunen und der Gesellschaft zu erreichen. Ein wesentlicher Aspekt einer solchen zukunftsfähigen Stadtentwicklung ist die Innenentwicklung und behutsame Nachverdichtung der Städte. Dadurch kann einerseits neuer Wohnraum in beliebten Lagen entstehen, was den Ausgleich von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt unterstützt. Gleichzeitig sinkt der Flächenbedarf und insbesondere die Versiegelung bisheriger Grünflächen, wenn eine hohe Verdichtung in den Zentren erreicht wird. Eine besondere Rolle kann dabei auch die Umnutzung früherer Gewerbestandorte einnehmen: Durch die Umwidmung zu Wohnzwecken lässt sich eine hohe Standortattraktivität mit günstigen ökonomischen Bedingungen verknüpfen, wovon letztlich die Stadt als Ganzes profitiert.
- Ein Angebot an kompakten Wohnungen stellt dann einen Gewinn für die Mieter und das Umfeld dar, wenn mit der Verringerung der Wohnfläche kein Verlust an Qualität und Komfort verbunden ist. Gerade für Ein-Personen-Haushalte sind kleinere Wohnungen in zentraler Lage ein attraktives Angebot, das neue Ressourcen schaffen kann, um zu einer gesunden Marktfluktuation in den wichtigsten Städten des Landes zurückzukehren. Die Verbindung aus architektonischem Anspruch, einer Sensibilität für das Umfeld der Projekte, technologischer Innovation und dem konsequenten Bau nach etablierten Energieeffizienzstandards kann zu lebendigen Städten beitragen und ist gleichzeitig ein wichtiger Schritt, um die Klimaziele zu erreichen.



SAVVY Group GmbH
Plinganserstraße 150
81369 München

Tel: +49 (0)89 61 37 267-210

info@savvy-group.de
www.savvy.lu