

Wohnraum-Suffizienz: Notwendigkeit und Strategien

von Anja Bierwirth

Auch in boomenden Städten gibt es leerstehende Häuser und Wohnungen und Menschen, die auf (eigentlich) zu viel Fläche leben. Ein Aspekt, der in der aktuellen Wohnraumdebatte kaum berücksichtigt wird.

Wohnungsnot und Mietwahnsinn sind gern genutzte Worte, um die Situation in den stark wachsenden Städten wie München und Berlin in den letzten Jahren zu beschreiben. Neubau muss her, ist die einhellige Meinung. Nur wo?

Wenn auch die Menschen in den großen Städten auf durchschnittlich weniger Wohnfläche leben als in ländlichen Gebieten, hat die Entwicklung deutschlandweit doch etwas Einheitliches: Die Menschen wohnen auf deutlich mehr Fläche als früher. Die Gründe dafür sind vielfältig. Da ist der Single, der sich den „Traum“ vom 150 qm Loft gönnt. Da ist aber auch das ältere Ehepaar im 250 qm Eigenheim mit Garten, dessen Kinder längst ausgezogen sind. Es lebt auch dann noch dort, wenn ihm die Instandhaltung und der Haushalt eigentlich zu viel werden oder das Geld nicht mehr reicht, um im Winter vernünftig zu heizen; wenn aus dem einstigen Wohlstand längst eine Belastung geworden ist.

Diese Entwicklung wird bei der Diskussion um Wohnungsmangel oft vergessen. Der Bedarf an neuen Wohnungen – und dem damit verbundenen Energie- und Ressourcenbedarf – wäre deutlich geringer, wenn die Verteilung von Wohnraum besser gelänge. Dabei hat die optimierte Nutzung des bestehenden Wohnraums eben nicht nur eine ökologische Komponente. Sie spielt auch in sozialer Hinsicht eine Rolle: Sie kann ältere Menschen entlasten, die Kosten gerade für Haushalte mit geringen Einkommen reduzieren und allgemein entspannend auf die vielerorts explodierenden Mieten wirken.

Umfragen zeigen, dass ältere Menschen in großen Wohnungen durchaus bereit wären, in eine kleinere Wohnung zu ziehen oder bauliche Anpassungen vorzunehmen – etwa die Teilung einer Wohneinheit in zwei, um möglichst lange selbständig leben zu können. Die Umsetzung scheitert aber oft an fehlenden oder zu teuren kleinen Wohnungen oder dem Aufwand des

Umbaus. Es ist also nicht allein mit einer individuellen Entscheidung getan, die eigene Wohnfläche zu verkleinern, es muss auch ein entsprechendes Angebot geschaffen werden. Das allerdings ist Aufgabe von Stadtplanung und -entwicklung.

Effizienz und Suffizienz – ziemlich beste Freundinnen

Der Wärmeenergieverbrauch – also für Heizung und Warmwasser – in Wohngebäuden stagniert seit 2010 mehr oder weniger auf zu hohem Niveau. Daran zeigt sich auf der einen Seite, dass die Sanierungsrate zu gering ist, und auf der anderen Seite, dass Einsparungen, die mit Hilfe von Effizienzmaßnahmen erzielt werden, durch die steigende Wohnfläche pro Person kompensiert werden. Jedes noch so effizient sanierte oder neu gebaute Haus kann letztlich nur zu Energieeinsparungen im Gebäudebestand insgesamt beitragen, wenn es auch effizient genutzt wird, wenn es neben einer Effizienzstrategie auch eine Suffizienzstrategie gibt.

Die Effizienz sorgt dafür, dass eine bestimmte Energiedienstleistung (also z. B. die Beheizung einer 150 qm Wohnung auf 24 °C) mit möglichst geringem Energieeinsatz möglich ist. Dazu gehören gut gedämmte Außenwände, Boden, Decke oder Dach und entsprechende Fenster ebenso wie eine effiziente Heizungsanlage. Die Suffizienz dagegen hinterfragt den absoluten Bedarf: Müssen es 24 °C sein oder reichen auch 22 °C? Brauche ich die 150 qm für mich alleine oder könnten hier auch vier Personen leben?

Wohnkonzepte jenseits der Kernfamilie

Wohnen ist ein Menschenrecht, so festgeschrieben in der Menschenrechtskonvention der Vereinten Nationen. Die Antwort auf die Frage, wie viel Wohnraum persönlich oder für einen Haushalt nötig oder angemessen ist, kann allerdings sehr individuell ausfallen.

Umso sensibler ist die Frage der Inanspruchnahme von Wohnfläche zu adressieren. Dabei gibt es eine Reihe von Beispielen, wie durch die Reduktion individueller Wohnfläche die Wohnqualität steigen kann. In dem Programm „Wohnen für Hilfe“ etwa wird Studierenden eine Unterkunft bei älteren Menschen vermittelt. Statt mit einer hohen Miete „zahlen“ die jungen Leute mit ihrer Hilfe im Haushalt der Älteren.

Es gibt Mehr-Generationen-Projekte oder andere Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, die mit vergleichsweise weniger Fläche pro Kopf auskommen, als wenn die Bewohnerinnen und Bewohner jeweils in einer eigenen Wohnung wohnen würden. Gemeinschaftlich genutzte Räume und Flächen können nicht nur den privaten Raumbedarf reduzieren, sie können gleichzeitig den persönlichen „Radius“ erweitern. Je nach Konzept kann so durch ein mehr oder weniger intensives Miteinander gerade im Alter Isolation vermieden und durch gegenseitige Hilfe und Unterstützung die Wohn- und Lebensqualität gesteigert werden.

Flexibel bauen und nutzen

Neben gemeinschaftlichen gibt es auch Konzepte, die – wenn sie von Anfang an mitgedacht werden – eine relativ flexible Nutzung von Gebäuden und Wohnungen erlauben. Über die Zeit verändern sich die Ansprüche und Bedarfe an eine Wohnung oder ein Gebäude. Das ist sowohl der Fall, wenn die Bewohner*innen wechseln, wie auch, wenn der gleiche Haushalt sich mit der Zeit verändert: Eine Person tritt in eine Lebensgemeinschaft ein, Kinder kommen dazu, wachsen heran, ziehen wieder aus, und am Ende bleibt – ob durch Trennung oder Tod – meist nur eine Person. Vor dem Hintergrund dieser verschiedenen biographischen Phasen, können planerische und konstruktive Details eine Anpassung der Wohnungsgröße an die Zahl der Haushaltsmitglieder erleichtern. Ein Beispiel wären Einfamilienhäuser, die so gebaut sind, dass sie mit geringem Aufwand in zwei Einheiten geteilt werden können.

Es gibt aber auch in klassischen Wohnungen Möglichkeiten, sich kreativ mit der Nutzung von Räumen auseinanderzusetzen. Viele Räume, die nur bestimmten Zwecken dienen, werden auch nur zu bestimmten Zeiten des Tages genutzt. Wohnküche, Schlaf-Arbeitszimmer, Wohn-Gästezimmer oder andere multiple Nutzungen von Räumen können den Bedarf an Fläche mindern, ohne die verschiedenen Nutzungen an sich einzuschränken.

Suffizienz fördern und politisch rahmen

Die Optimierung der Wohnflächennutzung im Bestand ist kein Selbstläufer. Es ist viel einfacher, auf der grünen Wiese neu zu bauen, als sich mit den unterschiedlichen Möglichkeiten im Bestand auseinanderzusetzen. Dennoch

ist eine solche Auseinandersetzung auch politisch nötig, denn allein aus privater Initiative heraus ist es nicht ganz leicht, ein entsprechend passendes Angebot zu finden.

Bund, Länder, Kommunen und auch Unternehmen können dabei unterstützen, beispielsweise durch das Angebot des Wohnungstauschs. Wächst eine Familie, während ein anderer Haushalt kleiner wird, möchten sie vielleicht beide umziehen, aber die jeweils neue Wohnung wäre im Rahmen einer Neuvermietung möglicherweise deutlich teurer als die vorherige. Bei einem geregelten Wohnungstausch, wie er beispielsweise in Wien im Mietrecht verankert ist, wird der bestehende Mietvertrag der vorherigen Mietpartei übernommen – ohne den Aufschlag einer Neuvermietung. Unterstützt werden kann das zusätzlich noch durch eine Umzugshilfe, die finanzieller oder auch physischer Natur sein kann. Besonders Unternehmen mit größeren Wohnungsbeständen können freiwerdende kleine Wohnungen gezielt Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten anbieten. Die dann freiwerdende größere Wohnung kann dann gezielt an passende größere Haushalte vermietet werden.

Kommunen können im Rahmen von städtebaulichen Verträgen oder bei der Konzeptvergabe entsprechende Vorgaben zu flexiblen und/oder gemeinschaftlichen Bauformen und zu optimierter Flächennutzung machen. Durch Wettbewerbe und Pilotprojekte können erlebbare Beispiele geschaffen werden, die Menschen anregen könnten, selbst über ihre Wohnsituation – jetzt und in Zukunft – nachzudenken.

Zudem gibt es auch restriktive Möglichkeiten, die aber bisher in den Kommunen kaum genutzt werden. So kann etwa ein Leerstandskataster helfen, bestehende ungenutzte Wohnungen wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Denn wer eine Wohnung wissentlich länger leer stehen lässt, erfüllt den Tatbestand der „Zweckentfremdung“, der mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Dazu muss aber eine entsprechende Satzung erlassen werden. Es muss bekannt sein, wo Wohnungen oder Gebäude leer stehen und wer die Eigentümerinnen und Eigentümer sind.

Auch Nichtwohngebäude, die leer stehen, können zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Allerdings sind viele dieser Prozesse bisher kaum eingeführt in den Kommunen, da sie – nicht zuletzt aus personellen Kapazitätsengpässen – zeitaufwendig und langwierig sind. Doch wie die Stadt München vorrechnet,

die gezielt gegen Zweckentfremdung von Wohnraum durch AirBNB vorgeht, ist der Personalaufwand für die Rückführung von un- oder umgenutzten Wohnungen letztlich günstiger als der Bau der gleichen Anzahl von neuen Wohnungen.

Es gibt noch viele Beispiele, die in der aktuellen „Wohnungsnot“-Debatte kaum diskutiert werden. Dabei könnten mit einer optimierten Nutzung von bestehendem Wohnraum Probleme auf beiden Seiten gelöst oder doch zumindest gemildert werden: die derer, denen Wohnraum fehlt, und die der anderen, die zu viel davon haben.

Vertiefende Informationen finden sich auf den Internetseiten:

www.wohnen-optimieren.de

<https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/824/>

Anja Bierwirth

Leiterin des Forschungsbereichs Stadtwandel

Abteilung Energie-, Verkehrs- und Klimapolitik

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH

Döppersberg 19 | 42103 Wuppertal

Tel.: 0202 2492-164 | Fax: 0202 2492-198

anja.bierwirth@wupperinst.org | www.wupperinst.org