

Flächennutzung optimieren, Neubaudruck reduzieren

OptiWohn – Quartiersspezifische Sondierung und Entwicklung innovativer Strategien zur optimierten Nutzung von Wohnflächen

*Verbundvorhaben im Rahmen der Forschung für
Nachhaltigkeit und der Fördermaßnahmen RES:Z
„Ressourceneffiziente Stadtquartiere für die Zukunft“
des Bundesministeriums für Bildung und Forschung
FKZ: 033W101A - F*

Eine Initiative des Bundesministeriums
für Bildung und Forschung

RES:Z
Ressourceneffiziente
Stadtquartiere

FONA
Forschung für Nachhaltigkeit

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Dieser Bericht ist Ergebnis des Verbundvorhabens „OptiWohn – Quartierspezifische Sondierung und Entwicklung innovativer Strategien zur optimierten Nutzung von Wohnflächen“

Das diesem Bericht zugrunde liegende Forschungsvorhaben wurde im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung durchgeführt. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autor*innen.

Bitte den Bericht folgendermaßen zitieren:

Wuppertal Institut et al. (2023): „Flächennutzung optimieren, Neubaudruck reduzieren“. Abschlussbericht zum Verbundvorhaben „OptiWohn – Quartierspezifische Sondierung und Entwicklung innovativer Strategien zur optimierten Nutzung von Wohnflächen“.

Projektlaufzeit: April 2019 – Juni 2022

Projektkoordination:

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie
Döppersberg 19, 42103 Wuppertal

Projektpartner*innen:

Carl-von-Ossietzky Universität Oldenburg
Ammerländer Heerstr. 114-118, 26129 Oldenburg

werk.um Architekten
Rheinstraße 99.4, 64295 Darmstadt

Praxispartner*innen:

Stadt Göttingen, Wohnraumagentur
Hiroshimaplatz 1-4, 37083 Göttingen

Stadt Köln, Koordinationsstelle Klimaschutz
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Universitätsstadt Tübingen
Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen

Herausgeberin:

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH
Döppersberg 19
42103 Wuppertal
www.wupperinst.org

Ansprechperson:

Anja Bierwirth
Leiterin Forschungsbereich Stadtwechsel
Abteilung Energie-, Verkehrs- und Klimapolitik
E-Mail: anja.bierwirth@wupperinst.org
Tel. +49 202 2492 164

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	4
Abbildungsverzeichnis	5
1 Kurze Darstellung	6
1.1 Aufgabenstellung	6
1.2 Voraussetzungen, unter denen das Vorhaben durchgeführt wurde	6
1.3 Planung und Ablauf des Vorhabens	7
1.4 Wissenschaftlicher und technischer Stand, an dem angeknüpft wurde	7
1.5 Angabe der verwendeten Fachliteratur	8
1.6 Angabe bekannter Konstruktionen, Verfahren und Schutzrechte, die für die Durchführung des Vorhabens benutzt wurden	8
1.7 Zusammenarbeit mit anderen Stellen	8
2 Eingehende Darstellung	9
2.1 Verwendung der Zuwendung und des erzielten Ergebnisses im Einzelnen, Gegenüberstellung der vorgegebenen Ziele	9
2.1.1 <i>Arbeitspaket 1: Analyse der Ausgangssituation und Grundlagen</i>	9
AP 1.1 <i>Analyse Wohnberatung</i>	9
AP 1.2 <i>Analyse „Wohnen für Hilfe“</i>	11
AP 1.3 <i>Good Practice Analyse Neubau und Umbau</i>	12
AP 1.4 <i>Räumliche und Zielgruppenanalyse</i>	14
AP 1.5 <i>Diskussion flankierender Instrumente und Rahmenbedingungen</i>	27
AP 1.6 <i>Ermittlung der Einsparpotenziale</i>	29
AP 1.7 <i>Kosten und Nutzen der Kommunen durch vermiedenen Neubau</i>	31
2.1.2 <i>Arbeitspaket 2: Strategieentwicklung und Umsetzung</i>	32
AP 2.1 <i>Beratungsstrategie und Finanzierungskonzept</i>	32
AP 2.2 <i>Kommunikationskonzept: Entwicklung und Umsetzung</i>	36
AP 2.3 <i>Gründung der Wohnraumagentur</i>	39
AP 2.4 <i>Flächenoptimierung im Bestand</i>	42
AP 2.5 <i>Flächenoptimierter Neubau</i>	49
AP 2.6 <i>Begleitforschung und Evaluation</i>	54
AP 2.7 <i>Upscaling und Diffusion</i>	58
2.1.3 <i>Arbeitspaket 3: Koordination</i>	61
3 Literaturverzeichnis	63
4 Weitere Publikationen im Rahmen des Projekts OptiWohn	64
5 Anhang	65
5.1 Übersicht über die analysierten Beratungsangebote	65

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht über AP 1.1 „Analyse Wohnberatungen“	10
Tabelle 2	Übersicht über AP 1.2 (Analyse „Wohnen für Hilfe“)	12
Tabelle 3	Übersicht über AP 1.3 (Good Practice Analyse Neubau und Umbau)	14
Tabelle 4	Übersicht über AP 1.4 (Räumliche Analyse)	20
Tabelle 5	Übersicht über AP 1.4 (Stakeholder-Analyse)	23
Tabelle 6	Übersicht über AP 1.4 (Zielgruppenanalyse)	27
Tabelle 7	Übersicht über AP 1.5 (Diskussion flankierende Instrumente und Rahmenbedingungen)	29
Tabelle 8	Übersicht über AP 1.6 (Ressourceneinsparungen)	31
Tabelle 9	Übersicht über AP 1.7 (Kosten und Nutzen)	32
Tabelle 10	Stadt Göttingen, Beratungskonzept	32
Tabelle 11	Universitätsstadt Tübingen, Beratungsbaustein 1: Suche nach alternativen Wohnformen	35
Tabelle 12	Übersicht über AP 2.1 (Beratungs- und Finanzierungskonzepte)	36
Tabelle 13	Übersicht über AP 2.2 (Kommunikationskonzept)	39
Tabelle 14	Übersicht über AP 2.3 (Gründung Wohnraumagenturen)	42
Tabelle 15	Übersicht über AP 2.4 (Flächenoptimierung im Bestand)	49
Tabelle 16	<i>Geeignete Wohnformen für das Leben im Alter nach ihrem Grad der Gemeinschaftlichkeit und Unterstützungs- bzw. Pflegemöglichkeiten</i>	52
Tabelle 17	Übersicht AP 2.5 (Flächenoptimierter Neubau)	54
Tabelle 18	Übersicht über AP 2.6 (Begleitforschung und Evaluation)	58
Tabelle 19	Übersicht über Blogbeiträge auf www.wohnen-optimieren.de	59
Tabelle 20	Übersicht über AP 2.7 (AP 2.7 Upscaling und Diffusion)	61
Tabelle 21	Übersicht über die analysierten Beratungsangebote (AP 1.1)	65

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Stadt Göttingen: Wohnfläche pro Person in den unterschiedlichen statistischen Bezirken	17
Abbildung 2	Stadt Göttingen: Anzahl der Adressen mit ein oder zwei gemeldeten Personen-----	18
Abbildung 3	Universitätsstadt Tübingen: Anteil des Wohneigentums in Selbstnutzung-----	26
Abbildung 4	Deutsche Gebäudetypologie-----	43
Abbildung 5	Grundrisstyp eines Mehrfamilienhauses und Darstellung der möglichen Teilbarkeit, Umwandlung in eine Clusterwohnung und Nutzbarkeit als Wohngemeinschaft-----	45
Abbildung 6	Ergebnis der Analyse des Modellquartiers Nikolausberg in Göttingen-----	47
Abbildung 7	Kommunikationskonzept für das Modellquartier Nikolausberg in Göttingen-----	48
Abbildung 8	Universitätsstadt Tübingen: Inhaltliche Schwerpunkte der Beratung (Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Tübingen).-----	57
Abbildung 9:	Besuchsst Statistik der Webseite www.wohnen-optimieren.de (Quelle: Eigene Darstellung, Wuppertal Institut) -----	59

1 Kurze Darstellung

1.1 Aufgabenstellung

Das transdisziplinäre Forschungsprojekt “OptiWohn: Flächennutzung optimieren, Neubaudruck mindern” hat sich einer Herausforderung angenommen, die von ökologischen und sozialen Problemen gleichzeitig gekennzeichnet ist: Der Bestandswohnraum in Deutschland ist schlecht verteilt – zwischen Regionen ebenso wie zwischen Haushalten in einer Kommune. Während in einigen Regionen mehr Wohnraum geschaffen wird, als nach Prognosen zum aktuellen und künftigen Wohnraumbedarf sinnvoll erscheint, bleibt die Wohnraumentwicklung in anderen Regionen hinter den identifizierten Bedarfen zurück (Henger & Voigtländer, 2021). Gleichzeitig lässt sich beobachten, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Deutschland lebender Person in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich und substantiell gestiegen ist: Laut Statistischem Bundesamt lag die Pro-Kopf-Wohnfläche 1991 bei 34,9 Quadratmetern und 2021 bei 47,7 Quadratmetern (Statistisches Bundesamt, 2022a). Zudem waren 2020 laut Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe 417.000 Menschen in Deutschland wohnungslos (BAG Wohnungslosenhilfe e. V., 2021). Weitere 8,6 Millionen Menschen lebten laut amtlicher Statistik 2021 in überbelegten Wohnungen, verfügten also über weniger Räume als für die Haushaltsgröße als angemessen gilt (Statistisches Bundesamt, 2022c). Eine Überlastung durch Wohnkosten besteht, wenn Haushalte 40% und mehr ihres Einkommens hierfür ausgeben müssen. Das traf 2021 auf 10,7 % der Bevölkerung in Deutschland zu, vor allem in Städten (Statistisches Bundesamt, 2022b).

Nicht zuletzt aus diesen Gründen wird der Mangel an adäquatem, bezahlbarem und zugänglichem Wohnraum als soziale Frage charakterisiert, die aber wesentliche ökologische Implikationen mit sich bringt: Der Zubau an Wohnraum geht mit einem immensen Energie- und Ressourcenverbrauch und nimmt bisher nicht bebaute Flächen in Anspruch. Als transdisziplinäres Forschungsprojekt stellte OptiWohn das Paradigma in Frage, dass die (alleinige) Antwort auf den Wohnraumbedarf Neubau sei. Wenn es gelingt Neubauprojekte durch eine optimierte Nutzung der bereits verfügbaren Wohnflächen zu vermeiden, ließe sich einerseits ein beträchtlicher Flächen- und Ressourceneinsatz für Bau und Betrieb der Immobilie vermeiden. Andererseits könnten die nicht aufgewendeten Mittel für den Neubau in die (energetische) Sanierung und den Umbau des Gebäudebestands fließen und den Wert der “Ressource Altbau” erhöhen. So können mit deutlich reduziertem Energie-, Ressourceneinsatz und Flächenverbrauch Wohnangebote und Wohneinheiten geschaffen werden, die den Wohnraummangel in wachsenden Städten und Regionen lindern.

1.2 Voraussetzungen, unter denen das Vorhaben durchgeführt wurde

Es besteht bereits seit längerer Zeit ein Mangel an Wohnraum, insbesondere in Städten. Jedoch könnte rein theoretisch ein Großteil des Wohnbedarfs durch bereits bestehende Wohngebäude gedeckt werden, wenn sich Menschen an biografischen Wendepunkten für eine Verkleinerung der Wohnfläche entscheiden würden. Stattdessen lassen sich jedoch folgende Entwicklungen beobachten: *Erstens* gibt es einen Trend zu kleineren Haushalten, die im Schnitt mehr Fläche bewohnen als Haushalte mit mehr Personen. *Zweitens* wächst der Wohnflächenkonsum älterer Ein- und

Zwei-Personen-Haushalte, deren Kinder ausgezogen sind (Schoer 2007). Auf dieser Grundlage widmete sich das OptiWohn-Projekt im Rahmen des RES:Z-Verbunds "Ressourceneffiziente Stadtquartiere für die Zukunft" städtischen Anpassungsstrategien, die Flächenverbrauch mindern und durch eine verbesserte Nutzung vorhandenen Wohnraums den Neubaudruck mindern können.

1.3 Planung und Ablauf des Vorhabens

Das Projekt umfasste neben der Projektkoordination (AP 3) ein Arbeitspaket zur Schaffung der analytischen Grundlagen (AP1) für die praktische Umsetzung und Begleitung kommunaler Handlungsoptionen (AP2). So wurden bestehende Beratungsangebote in den drei Projektstädten Göttingen, Köln, Tübingen und anderen Orten recherchiert, gemeinschaftliche Wohnprojekte im Hinblick auf mögliche Flächeneinsparpotenziale hin untersucht sowie räumliche und Zielgruppenanalysen durchgeführt. Auf dieser Basis entwickelten die Projektstädte Beratungsangebote, identifizierten Kooperationsmöglichkeiten mit bestehenden Einrichtungen und Netzwerken, für Haushalte mit dem Wunsch bzw. der Bereitschaft, ihre Wohnsituation zu verändern und Wohnfläche zu verkleinern. Ein Großteil der Bearbeitungszeit des transdisziplinär geplanten Forschungsvorhabens fiel in die COVID-19-Pandemie (im Folgenden oft auch „Corona-Pandemie genannt), die maßgeblich die Umsetzung des Projektes beeinflusste. So konnten beispielsweise Workshops und Beratungen nicht in der ursprünglich geplanten Art umgesetzt werden.

1.4 Wissenschaftlicher und technischer Stand, an dem angeknüpft wurde

OptiWohn knüpft an den Erkenntnissen des BMBF-Forschungsprojektes »Energiesuffizienz« von ifeu und Wuppertal Institut an, das u. a. die suffiziente Verwendung von Wohnflächen analysierte. Die Ergebnisse einer Umfrage im Rahmen des Projekts ergaben ein hohes Interesse an gemeinschaftlichen und anderen Wohnformen (Brischke et al. 2016). Ein weiterer Ausgangspunkt ist die Studie »Konzept zur absoluten Verminderung des Energiedarfs« im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Umwelt. Auch hier finden sich unter anderem der Vorschlag, Wohnraumagenturen zu etablieren, sowie grobe Abschätzungen zu den damit verbundenen Potenzialen zur Minderung der Inanspruchnahme von Wohnfläche (Fischer et. al. 2015).

Das Projekt »LebensRäume«, das vom Öko-Institut mit dem Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) und dem Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (ifeu) durchgeführt wurde, verfolgt einen komplementären Ansatz zu OptiWohn. Ziel des Vorhabens war die Entwicklung und Erprobung eines integrierten und lokal angepassten Instrumentariums, mit dem ungenutzter Wohnraum im Kreis Steinfurt bedarfsgerecht genutzt, an Lebensphase und Alter des Bewohners angepasst und in seiner energetischen Qualität verbessert werden kann.

Ein Arbeitspaket in dem Forschungsvorhaben beschäftigte sich explizit mit dem Programm „Wohnen für Hilfe“, für das es nur wenige vorausgehende Studienarbeit gab (Costa 2020, Costa 2019, Costa 2016, Costa 2015). Insbesondere ist hier eine Veröffentlichung zu nennen, die einen Überblick über verschiedene internationale Modelle des „Homeshare“ gibt (Costa 2020). Mit dem Dissertationsvorhaben im Rahmen von OptiWohn konnte hier eine wesentliche Lücke in der Forschung geschlossen werden.

1.5 Angabe der verwendeten Fachliteratur

Die wesentliche Fachliteratur, die im Rahmen des Forschungsvorhabens verwendet wurde, ist im Literaturverzeichnis zu diesem Abschlussbericht angegeben. Weitere, darüber hinaus verwendete Literatur ist in den jeweiligen Literaturverzeichnissen der einzelnen Berichte, die diesem Abschlussbericht als Anlage beigelegt werden, angegeben.

1.6 Angabe bekannter Konstruktionen, Verfahren und Schutzrechte, die für die Durchführung des Vorhabens benutzt wurden

Es wurden durch das Vorhaben keine Schutzrechte Dritter berührt, die einer Ergebnisverwertung entgegenstehen.

1.7 Zusammenarbeit mit anderen Stellen

Im Rahmen des Forschungsvorhabens bemühten sich alle Partner*innen aktiv um weitere Kooperationen. Hervorzuheben sind dabei folgende Zusammenarbeiten, von denen einige in formalen Kooperationsvereinbarungen festgelegt, andere informell über Austausch und Vernetzung verfolgt wurden:

- Wohnungsunternehmen gewobau Rüsselsheim, SWW Oberallgäu und GAG Köln
- EnergieAgentur Niedersachsen (Göttingen)
- Hochschule Mittweida (betriebswirtschaftliche Modelle für die gewobau)
- Architektenkammer Tübingen
- Architektenkammer Niedersachsen
- Energieagentur Region Göttingen
- Freie Altenarbeit Göttingen e. V.
- Volkshochschule Göttingen Osterode

2 Eingehende Darstellung

Das Forschungsprojekt “OptiWohn” wurde im Zeitraum zwischen April 2019 und Juni 2022 durchgeführt. Dadurch fällt ein Großteil des Projektzeitraums in die Phase der Covid19-Pandemie. Diese hatte auf fast alle Lebens- und Arbeitsbereiche spürbare Auswirkungen, so auch auf das transdisziplinär angelegte Forschungsprojekt “OptiWohn”. Bei Antragstellung wurden diverse Veranstaltungs- und Austausch- und Erhebungsformate geplant, die trotz der vielen digitalen Instrumente besser für den direkten Austausch in Präsenz geeignet waren. Während einige Formate technisch betrachtet ohne größere Probleme – wenngleich oftmals mit zu Beginn höherem Aufwand – in den digitalen Raum verlegt werden konnten, war dies bei anderen Formaten schwieriger. Interne Projekttreffen, Interviews oder Informationsveranstaltungen beispielsweise ließen sich vergleichsweise schnell auf digitale Formate umstellen. Dennoch verlieren die Formate im digitalen Raum für ein exploratives Forschungsprojekt wichtige Aspekte: Gerade bei einem inter- und transdisziplinären Projekt zwischen neuen Projektpartner*innen ist die Bedeutung des direkten Austauschs für das gegenseitige Verständnis und Vertrauen sowie das Zusammenwachsen eines Projektteams nicht zu unterschätzen. Bei explorativen Forschungsprojekten, die sich mit dem von vielen Menschen als intim betrachteten eigenen Wohnraum beschäftigen, kann der direkte Austausch und das persönliche Gespräch Vertrauen schaffen und tiefergehende Ergebnisse bringen. Vor allem aber litt die Umsetzung in den Partnerkommunen, in denen zeitweise keine Beratungsformate angeboten und erprobt werden konnten, keine Quartiersgespräche und Veranstaltungen vor Ort durchgeführt werden konnten und somit letztlich kein direkter Kontakt mit den Bewohner*innen der ausgewählten Quartiere möglich war. Dort, wo die Aktivitäten von den ursprünglich im Antrag geplanten Aktivitäten abweichen, wird dies in diesem Abschlussbericht kenntlich gemacht.

2.1 Verwendung der Zuwendung und des erzielten Ergebnisses im Einzelnen, Gegenüberstellung der vorgegebenen Ziele

2.1.1 Arbeitspaket 1: Analyse der Ausgangssituation und Grundlagen

AP 1.1 Analyse Wohnberatung

In Deutschland gibt es eine Vielzahl von Informations-, Beratungs- und Unterstützungsangeboten, die sich rund um das Thema Wohnen organisieren. Dazu zählen Angebote zur energetischen Sanierung und zum barrierearmen Umbau, aber auch Angebote für Wohnungslose bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, für geplante Wohnprojekte, für den Tausch von Wohnungen, die Vermittlung von Mitbewohner*innen und vieles mehr. Hinzu kommt, dass auch Handwerksunternehmen und Architekt*innen Beratungsleistungen erbringen, sobald konkrete Dienstleistungen von Kund*innen angefragt wurden. Es gibt auch erste Angebote, die sich kreativ mit gewachsenen oder absehbar wachsenden Wohnraumbedarfen von Haushalten bei gleichbleibender Quadratmeterzahl beschäftigen. Für das Arbeitspaket 1.1 war das vorrangige Ziel, aus den Erfahrungen unterschiedlichster Beratungsformate für das Design von kommunalen Wohnraumagenturen und ihren Beratungsangeboten zu lernen.

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Aktivitäten, den Output und den zentralen Outcome des Arbeitspakets im Kontext des Forschungsprojekts. In Tabelle 21 im Anhang werden alle 31 Fallbeispiele aufgelistet, die den Auswahlkriterien entsprachen.

Der separate **Ergebnisbericht “Wie könnten Beratungsangebote zur Optimierung der Wohnflächennutzung aussehen?”** gibt detaillierte Auskunft über das methodische Vorgehen in diesem Arbeitspaket und die Erhebungsergebnisse. Der Bericht wird mit diesem Abschlussbericht eingereicht. Eine Übersicht über die Fallbeispiele ist zudem auf der Webseite www.wohnen-optimieren.de/fallbeispiele zu finden.

Tabelle 1 Übersicht über AP 1.1 „Analyse Wohnberatungen“

Forschungsfrage	Wie kann eine Kommune ein Angebot entwickeln, das die Bedarfe von Menschen in und auf der Suche nach Wohnraum erfolgreich adressiert und gleichzeitig Wohnraummangel und Neubaudruck etwas entgegensetzen kann?
Aktivitäten	Bestandsaufnahme und Systematisierung bestehender Angebote der Wohnungs- und Energieberatung im deutschsprachigen Raum
	Entwicklung von Kriterien zur Auswahl von Fallbeispielen
	Durchführung von 21 semi-strukturierten, telefonischen Leitfadeninterviews mit Expert*innen aus ausgewählten Einrichtungen, davon 7 Vertreter*innen von Beratungs- und Unterstützungsangeboten mit Sitz in den drei Partnerkommunen
	Durchführung eines digitalen Workshops mit 7 Vertreter*innen von überregionalen Institutionen zur Validierung der Interviewergebnisse
Abweichungen	Bei Antragstellung wurden insgesamt 30 Interviews geplant. In einem Auswahlprozess nach vorab definierten Kriterien wurden 31 Angebote identifiziert und für Interviews angefragt. Mit 21 Vertreter*innen von Beratungsangeboten konnten schließlich telefonische Interviews durchgeführt werden. Zur Validierung der Interviewergebnisse wurde zusätzlich ein digitaler Workshop mit sieben Vertreter*innen von überregionalen Beratungsinstitutionen organisiert.
Output	Ergebnisbericht “Wie könnten Beratungsangebote zur Optimierung der Wohnflächennutzung aussehen?”
	Datenbank mit Beratungsangeboten zur optimierten Wohnflächennutzung auf der Webseite www.wohnen-optimieren.de
Outcome	Aus wissenschaftlicher Sicht ergeben die Befragungsergebnisse deutliche Anhaltspunkte, dass es in Kommunen zentraler Anlaufstellen bedarf, die ganzheitlich zum Thema Wohnen beraten. Diese Anlaufstellen – in OptiWohn in Form von Wohnungsberatungsstellen angedacht – sollten sowohl technische, wirtschaftliche, steuerliche als auch verhaltensbezogene Fragen von Eigentümer*innen wie auch Mieter*innen annehmen können. Mindestens bedarf es aber einer hinlänglichen Vernetzung mit anderen Beratungsangeboten und Fachleuten zur Weiterleitung von Ratsuchenden.
	In den 15 Fällen, in denen die interviewten Vertreter*innen von Angeboten angegeben, bereits direkt oder indirekt zum flächensparenden bzw. suffizienten Wohnen zu beraten, wird die unzureichende Bekanntheit bzw. Öffentlichkeitsarbeit als großes Hemmnis für den Beratungserfolg beschrieben.

AP 1.2 Analyse „Wohnen für Hilfe“

Das Modell „Wohnen für Hilfe“ besteht seit über dreißig Jahren und es gibt über dreißig Vermittlungsstellen in Deutschland. Allerdings wurde zuvor keine vertiefte wissenschaftliche Untersuchung vorgenommen. Es liegt eine gründliche Bachelorarbeit vor (Kreimer 2017), jedoch aus Perspektive der Sozialen Arbeit, ohne eine Zahlenbasis zu liefern für den Aufwand und Ertrag des Modells. Es gibt international vergleichende Arbeiten insbesondere von Costa (2020), jedoch enthalten diese kaum Angaben zu Deutschland.

Das Ziel der Untersuchung lag daher, wie im Hauptantrag benannt, zum einen in einer quantitativen Analyse der Vermittlungsarbeit. Es sollte erfasst werden, mit welchem Aufwand an Personal sich welcher Vermittlungserfolg (in vermittelten Wohnpaaren) ergibt. Zum anderen wurde anfangs das Ziel formuliert, eine qualitative Analyse der Vermittlungsarbeit der bundesdeutschen Vermittlungsstellen vorzunehmen. Dafür sollte in Interviews der Prozess der Vermittlungsarbeit detailliert untersucht werden.

Im Unterschied zu diesen Zielen wurde die Struktur der Untersuchung etwas verändert und die Vorgehensweise an Erkenntnisse angepasst, die frühzeitig zu Projektbeginn zu Tage traten. So wurde erstmals eine quantitative Analyse durchgeführt, die mit einem Rücklauf von 34 der 37 Vermittlungsstellen nahezu eine Vollerhebung darstellt. Insbesondere ergab sich aus den Ergebnissen der quantitativen Analyse, dass der überwiegende Teil der deutschen Vermittlungsstellen wenig Personalaufwand bereitstellen kann, meist noch nicht einmal eine halbe Vollzeitstelle, und dementsprechend sehr niedrige Vermittlungszahlen vorweist, meist keine zehn Vermittlungen jährlich. Daraus ergab sich, dass vertiefte Befragungen zum Vermittlungsprozess wenig Sinn machen, sondern die grundlegende Struktur mit den finanziellen und organisatorischen Bedingungen analysiert werden muss, auch durch internationalen Vergleich. Verstärkt wurde diese Entscheidung durch eine Analyse der Aufbau- und zeitliche Analyse zur Dauerhaftigkeit oder besser gesagt zur häufigen Beendigung von Vermittlungsarbeit. Ergänzt wurde dies durch lokale Analysen der Projektpartner-Städte.

Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Aktivitäten, den Output und den zentralen Outcome des Arbeitspakets im Kontext des Forschungsprojekts.

Tabelle 2 Übersicht über AP 1.2 (Analyse „Wohnen für Hilfe“)

Forschungsfrage	Welche Erfolgsfaktoren und Hemmnisse lassen sich für effektive Umsetzung von Beratungen aus dem Modell „Wohnen für Hilfe“ ableiten?
Aktivitäten	Entwicklung von Kriterien zur Evaluation des Stands der Vermittlungsarbeit und quantitative Erhebung bei 36 Fällen Durchführung einer Umfrage unter deutschen Vermittlungsstellen (34 von 37 Stellen nahmen teil) Durchführung von Interviews zur qualitativen Exploration weiterer erfolgsrelevanter Kriterien
Abweichung	Durchführung einer quantitativen Analyse anstelle der ursprünglich geplanten qualitativen Analyse (siehe oben)
Output	Dissertation von Daniel Fuhrhop (Der unsichtbare Wohnraum: Wohnsuffizienz am Beispiel „Wohnen für Hilfe“, Veröffentlichung 2023) Verbreitung der Ergebnisse in Form von Vorträgen und anderen Formaten (siehe Ergebniskontrollbericht der Carl-von-Ossietsky Universität Oldenburg)
Outcome	Die Analyse von Vermittlungsangeboten nach dem Prinzip „Wohnen für Hilfe“ hat gezeigt, dass der Erfolg dieses Angebots in großem Ausmaß von den strukturellen Rahmenbedingungen der Angebote abhängig ist. Insbesondere die föderale Vielfalt der Träger und Organisationsformen, die Abhängigkeit von politischen Entscheidungen und Prioritätensetzung und die daraus folgende Kapazitätsausstattung haben einen großen Einfluss auf die Erfolgsquote, gemessen an erfolgreich vermittelten Wohnpaaren. Deutlich wird, dass der Erfolg exponentiell mit der personellen Ausstattung der Angebote steigt. Während das Modell in Deutschland überwiegend von öffentlichen Zuschüssen abhängig ist, zeigen Beispiele aus anderen europäischen Ländern mit Gebührenmodellen, dass sich Wohnen für Hilfe auch selber tragen kann. Allerdings zeigen die Erhebungen, dass das Angebot eine relativ lange Aufbauphase von 3-5 Jahren benötigt, innerhalb derer eine Anschubfinanzierung notwendig ist. Die Wirkung von Wohnen für Hilfe ist von vielen sogenannten Co-Benefits geprägt: Die Wohnraumsuffizienz durch das Zusammenziehen der Wohnpaare vermeidet Einsamkeit und unterstützt Studierende in ökonomisch prekärer Situation und vermindert den Neubaudruck. Insbesondere durch vermiedenen Neubau werden unnötiger Ressourcenverbrauch verhindert und Opportunitätskosten verringert (Erschließungskosten, Kosten des Neubaus, Infrastrukturfolgekosten).

AP 1.3 Good Practice Analyse Neubau und Umbau

In Deutschland gibt es bereits heute eine Vielzahl von gebauten Beispielen und Wohnprojekten, in denen alternative – insbesondere gemeinschaftliche – Formen des Wohnens erprobt werden. Im Rahmen von Arbeitspaket 1.3 wurde untersucht, inwiefern und unter welchen Bedingungen diese Projekte bereits heute einen Beitrag zu einer verbesserten Wohnraumsuffizienz leisten und somit indirekt den Neubaudruck in den Kommunen verringern.

Auf Basis von umfangreichen Literatur- und Dokumenten-, sowie Desktoprecherchen wurde eine Vielzahl von Beispielen, Projekten und Konzepten zusammengetragen, zu denen Informationen in unterschiedliche Kategorien zusammengestellt wurden. In der Bearbeitung des Arbeitspakets hat sich gezeigt, dass nicht alle für eine wissenschaftlich fundierte Auswahl von Fallbeispielen notwendigen Informationen frei verfügbar waren. Die Wissenschaftler*innen am Wuppertal Institut haben daher abweichend von den im Forschungsantrag dargestellten Aktivitäten zunächst eine

größere Online-Umfrage unter den bekannten Projekten und Beispielen durchgeführt, um eine möglichst vollständige Informationslage zu generieren. Basierend auf den Ergebnissen der Rückfrage wurden dann 23 gute Beispiele für Wohnraumsuffizienz für eine tiefergehende, qualitative Interviewbefragung ausgewählt. Hauptkriterium für die Auswahl der Fallbeispiele war die Personenwohnfläche in Quadratmetern, die bei der Online-Umfrage angegeben wurden: Es wurden nur solche Projekte ausgewählt, deren Personenwohnfläche in Quadratmetern unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von ca. 47 Quadratmetern lagen.

Tabelle 3 gibt einen Überblick über die Aktivitäten, den Output und den zentralen Outcome des Arbeitspakets im Kontext des Forschungsprojekts.

Der separate **Ergebnisbericht “Gemeinschaftliches Wohnen für mehr Wohnsuffizienz?”** gibt detaillierte Auskunft über das methodische Vorgehen in diesem Arbeitspaket und die Erhebungsergebnisse. Der Bericht wird mit diesem Abschlussbericht eingereicht. Eine Übersicht über die Fallbeispiele ist zudem auf der Webseite www.wohnen-optimieren.de/fallbeispiele zu finden.

Tabelle 3 Übersicht über AP 1.3 (Good Practice Analyse Neubau und Umbau)

Forschungsfrage	Welches Potenzial für Wohnraumsuffizienz bieten Formen des gemeinschaftlichen Wohnens?
Aktivitäten	Literatur- und Dokumentenrecherche zu baulichen Konzepten Durchführung einer Online-Umfrage (Teilnahme: 83 Wohnprojekte, 27 vollständig ausgefüllte Fragebögen) Anfrage von 23 Interviewpartner*innen und Durchführung von insgesamt 13 semi-strukturierten, telefonischen Leitfadeninterviews mit Bewohner*innen bzw. Umsetzungsakteuren
Abweichungen	Bei Antragstellung wurden insgesamt 30 Interviews geplant. Bei der vorgeschalteten Literatur- und Dokumentenrecherche wurde jedoch deutlich, dass nicht alle notwendigen Informationen zur Auswahl von Fallbeispielen online zugänglich sind. Aus diesem Grund wurde eine Online-Befragung bekannter Wohnprojekte vorangestellt, an der insgesamt 83 Projekte teilnahmen. Von 27 Projekten wurde der Fragebogen vollständig ausgefüllt. Bei 23 dieser 27 Projekte wurden Interviewanfragen gestellt, 13 Vertreter*innen von Projekten erklärten sich zu einem Interview bereit.
Output	Ergebnisbericht "Gemeinschaftliches Wohnen für mehr Wohnsuffizienz?" Datenbank mit Vorbildprojekten (Fallbeispielen) auf der Webseite www.wohnen-optimieren.de
Outcome	Ob durch die Wohnprojekte wirklich Wohnfläche pro Kopf eingespart wird, konnte anhand der Interviews nicht abschließend bewertet werden. Die meisten Wohnprojekte bestehen aus individueller Wohnfläche und gemeinsam genutzten Bereichen, sodass es den Interviewten schwerfällt, die individuelle Wohnfläche zu beziffern. Was aus den Interviews klar geworden ist: Alle befragten Wohnprojekte haben sich intensiv mit ökologischen Fragen beschäftigt, aber auch Wohnflächensuffizienz muss von Anfang an mitgedacht und mit strikten Regeln umgesetzt werden. Wohnprojekte mit Gemeinschaftsflächen bieten theoretisch viel Potenzial, es muss aber sehr bewusst genutzt werden. Ein Projekt, in dem einfach nur eine Gruppe von Menschen zusammen ein Mehrfamilienhaus plant, schöpft diese Potenziale nicht automatisch aus.

AP 1.4 Räumliche und Zielgruppenanalyse

Ziel von AP 1.4 war es, ein besseres Verständnis für ausgewählte Quartiere und deren Bewohner*innen in den drei Partnerkommunen Göttingen, Köln und Tübingen zu erhalten. Zu diesem Zweck wurden räumliche Analysen, Stakeholder-Analysen und Zielgruppenanalysen in den drei Projektstädten durchgeführt.

Räumliche Analyse

Die räumliche Analyse wurde aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen in den Kommunen und kommunalen Verwaltungen lokalspezifisch durchgeführt.

Alle Analysen zeigten deutlich, dass für eine wissenschaftlich solide Ermittlung von Wohnraumpotenzialen eine Vielzahl von Datensätzen einbezogen und harmonisiert werden müssen, die aus Datenschutzgründen in vielen Fällen in den Kommunen verbleiben und nicht an Dritte herausgegeben werden können. Zudem zeigte sich, dass die Zugriffsrechte auf bestimmte Datensätze in den Kommunen dezentral organisiert

sind, sodass immer mehrere Ämter und Abteilungen in die Analyse einbezogen werden mussten. In Folge nahmen die Wissenschaftler*innen des Wuppertal Instituts bei der räumlichen Analyse von Wohnraumpotenzialen in den Partnerkommunen vorrangig eine beratende Tätigkeit ein, bei der es primär um die Auswahl von Indikatoren und die Harmonisierung von Datenbeständen ging.

Im Fokus der räumlichen Analyse in der **Universitätsstadt Tübingen** stand der im Tübinger Norden gelegene **Stadtteil Waldhäuser Ost (WHO)**. In den Quartieren dieses Stadtteils wurden die Wohnraumpotenziale (im Sinne untergenutzter Wohnfläche) und die Anpassungsmöglichkeiten in der baulichen Struktur genauer untersucht.

Tübingen-WHO wurde bereits zu Beginn des Projekts als besonders interessant für die Aktivitäten im Rahmen von OptiWohn ausgewählt, da zum einen im Rahmen des Programms “Sozialer Zusammenhalt” in den nächsten Jahren umfassende Stadtteilentwicklungsmaßnahmen geplant und umgesetzt werden sollen. Zum anderen empfahl sich dieser Stadtteil für das Forschungsprojekt aufgrund der Altersstruktur der hier Wohnenden: Im Vergleich zur Tübingen Kernstadt leben in WHO besonders viele ältere Menschen und für die Zukunft kann von einem weiteren Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen ausgegangen werden. In Folge erwartet die Kommune in diesem Stadtteil einen kontinuierlichen und überproportional hohen Anstieg der Pflegequote, der einem Wohnangebot gegenübersteht, dass in derzeitiger baulicher Struktur nur begrenzt für ein Leben im (hohen) Alter geeignet ist: Viele der Wohneinheiten und Wohngebäude in WHO sind nicht ausreichend barrierearm. Gleichzeitig leben viele der Haushalte in WHO aufgrund biografisch bedingter Haushaltsverkleinerungen auf einer großen Wohnfläche pro Person.

Eine weitere Besonderheit von WHO, die im Rahmen der räumlichen Analyse stärker in den Blick genommen wurde, ist die Struktur der Eigentümer*innen. Ein Großteil der Menschen dort leben in Wohneigentumsgemeinschaften (WEG), das heißt in Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten und -parteien. Diese in anderen Stadtteilen Tübingen sowie vielen anderen Städten in Deutschland häufig vorzufindende Eigentumsstruktur bringt einige für OptiWohn spannende Besonderheiten mit sich:

- In einer WEG müssen die Interessen unterschiedlicher Eigentümer*innen verhandelt werden. Dies ist insbesondere bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine Herausforderung. Hinzu kommt, dass in vielen WEGs nicht nur selbstnutzende, sondern auch vermietende Eigentümer*innen beteiligt sind (Vermieter-Mieter-Dilemma).
- In einer WEG spielen für Entscheidungen bezüglich Umbau- und Sanierungsmaßnahmen die variierenden finanziellen Mittel der Eigentümer*innen eine wesentliche Rolle.

Am Beispiel des Zentrums von WHO wurde modellhaft untersucht, wie viele Menschen dort potenziell wohnen können. Hierzu wurde in Zusammenarbeit mit dem Projektpartner werk.um ein typisches WEG-Gebäude ausgewählt, für das verschiedene Umbauszenarien zur optimierten Wohnflächennutzung entwickelt wurden. Schätzungsweise könnte das Zentrum von WHO bei einer suffizienten Belegung 2.139 Menschen Wohnraum bieten. Im Jahr 2019 lebten dort 1.520 Menschen, so dass rechnerisch knapp ein Drittel der bestehenden Wohnflächen als unternutzt

eingestuft werden kann. Diese Ergebnisse lassen sich vermutlich relativ gut auf die restlichen Quartiere des Stadtteils übertragen, die – mit Ausnahme eines Studierendenorts – von einer vergleichbaren Bevölkerungs- und Gebäudestruktur geprägt sind.

Die **Stadt Göttingen** führte im Jahr 2020 eine Quartieranalyse im gesamtstädtischen Raum zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen durch. In dieser Analyse wurden die aktuelle Wohnraumsituation in Göttingen hinsichtlich ihrer Flächenoptimierungspotenziale und Chancen von suffizientem Wohnen untersucht. Ziel der Untersuchung war es, Quartiere mit besonders hohem Potenzial zu identifizieren und deren Sozialstruktur sowie Gebäudebestand zu analysieren.

In die Analyse wurden zahlreiche gebäudebezogene Indikatoren wie Wohnflächen, Adressen mit ein oder zwei gemeldeten Personen, Wohnungsgrößen und Gebäudealter sowie Sozialstrukturindikatoren wie Haushaltsgrößen, Altersstruktur oder Anteil von Sozialleistungsempfänger*innen berücksichtigt. Die Daten wurden dabei zum großen Teil vom Referat für Statistik und Wahlen sowie vom Fachdienst Geoservice und Grundstücke und dem Einwohnermeldeamt der Stadt Göttingen unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Belange zur Verfügung gestellt.

Die wichtigsten Ergebnisse dieser räumlichen Analyse sind folgende:

- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist in Göttingen von 22,8 m² im Jahr 1968 auf 36,9 m² im Jahr 2019 gestiegen. In den letzten 10 Jahren ist sie insbesondere in Bezirken mit hohem Anteil von Studierenden und Menschen mit geringem Einkommen gesunken, während sie in anderen statistischen Bezirken weiter gestiegen oder konstant geblieben ist (siehe Abbildung 1).
- Von etwa 19.000 Wohngebäuden in Göttingen sind etwa zwei Drittel Ein- und Zweifamilienhäuser (rund 12.500). Dennoch befinden sich nur knapp ein Viertel der Göttinger Wohnungen in diesen Gebäuden.
- Von knapp 67.000 Wohnungen sind nur etwa 13.000 Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen (ohne Wohnheime). Etwa die Hälfte der Wohnungen (knapp 33.000) haben 3 oder 4 Zimmer und etwa 21.000 Wohnungen haben 5 oder mehr Zimmer. Dem gegenüber stehen insgesamt ca. 10.000 Haushalte mit Kindern, ca. 22.000 Paare ohne Kinder und rund 48.000 Single-Haushalte (inklusive Studierende in Wohngemeinschaften). Viele der großen Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern werden dementsprechend von Einzelpersonen oder Paaren bewohnt. Ein ähnliches Ergebnis folgt aus der Analyse der Einwohnermeldedaten: Bei über 6.000 Adressen sind nur ein oder zwei Personen gemeldet. Diese Verteilung über das Stadtgebiet wird in Abbildung 2 visualisiert: Je dunkler die markierten Gebiete dargestellt sind, desto häufiger sind an den dort befindlichen Adressen nur ein bis zwei Personen gemeldet.

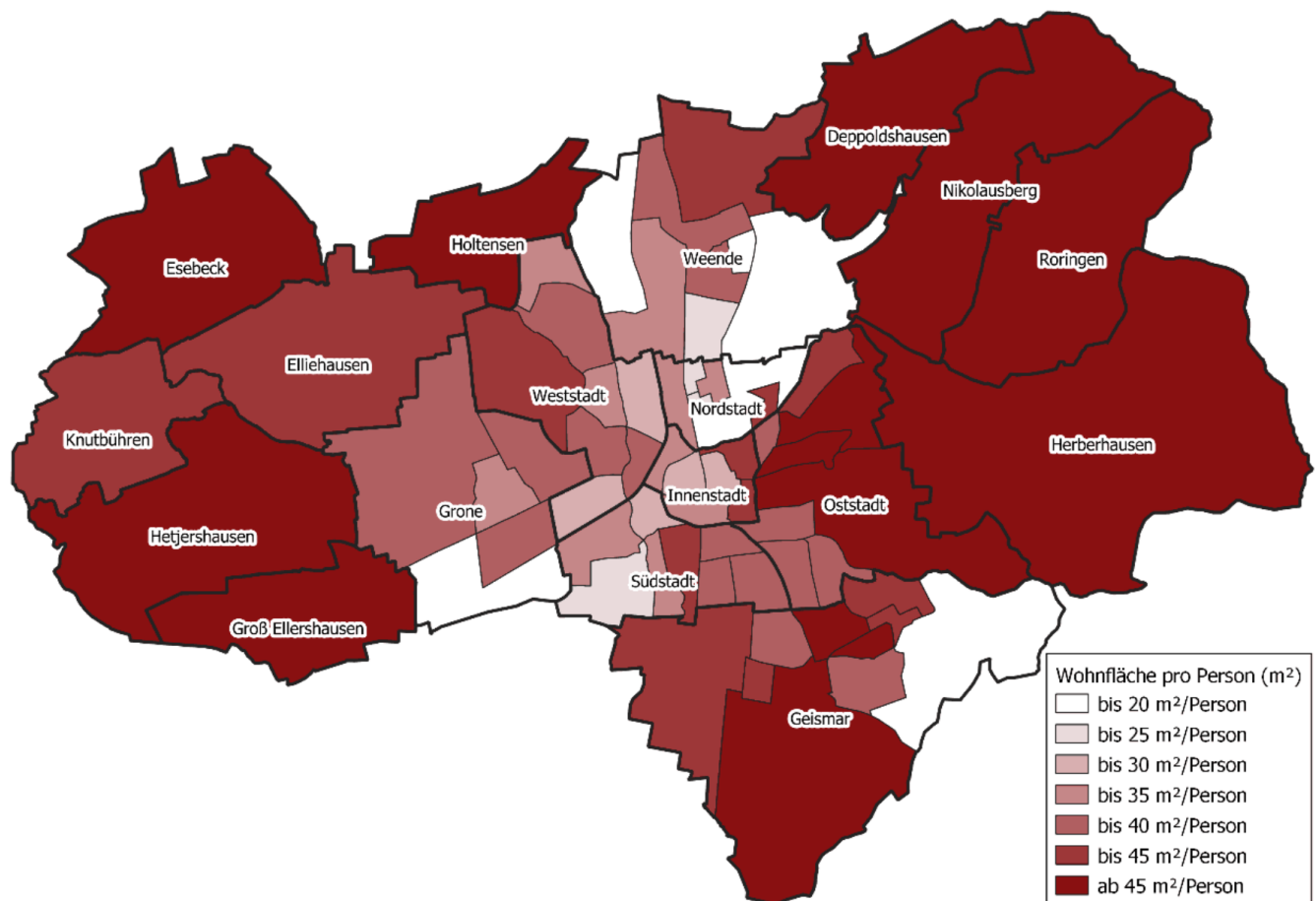


Abbildung 1 Stadt Göttingen: Wohnfläche pro Person in den unterschiedlichen statistischen Bezirken

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Göttingen

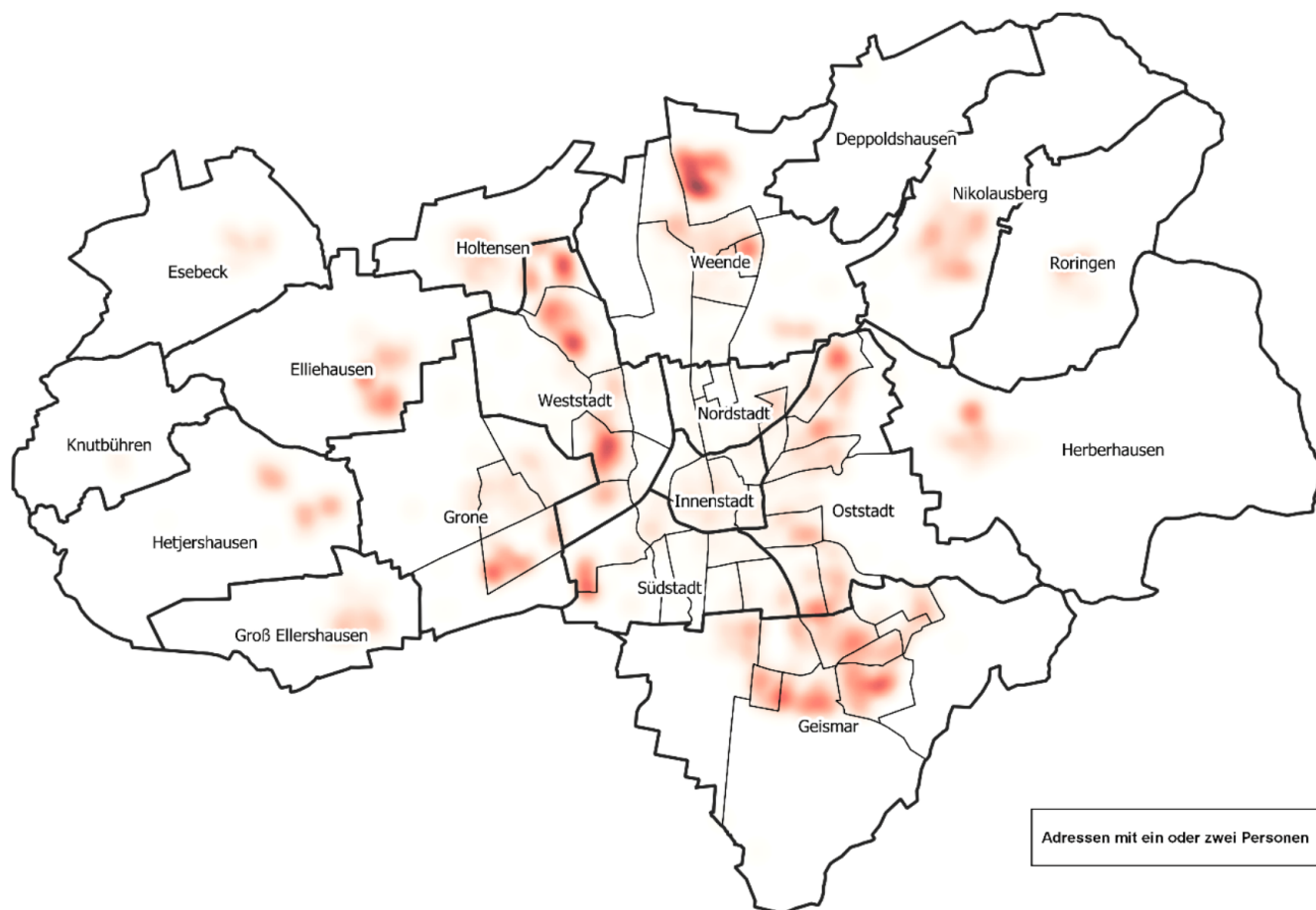


Abbildung 2 Stadt Göttingen: Anzahl der Adressen mit ein oder zwei gemeldeten Personen

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Göttingen

Der separate **Ergebnisbericht “Quartiersanalyse zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen”** gibt detaillierte Auskunft über das methodische Vorgehen bei der gesamtstädtischen Analyse in Göttingen. Der Bericht wird mit diesem Abschlussbericht eingereicht. Darüber hinaus haben die Projektpartner ein Manuskript für einen wissenschaftlichen Artikel auf Basis der Arbeiten erstellt, das ebenfalls als Anlage zu diesem Abschlussbericht eingereicht wird.

Die **Stadt Köln** gibt jedes Jahr ein Statistisches Jahrbuch¹ heraus, in dem unter anderem auch das Alter der Bevölkerung in den Stadtteilen dargestellt wird (Jugendquotient, Altenquotient und Durchschnittsalter der Bevölkerung). Die Spannweite des Durchschnittsalters wird darin von unter 40 Jahre bis über 46 Jahre dargestellt.

Als Stadtteil von besonderem Interesse wurde im Antrag von Seiten der Stadt der Stadtteil Nippes genannt. Der nördliche, gleichwohl zentrumsnahe Stadtteil zeichnet sich durch eine sehr diverse Bevölkerungsstruktur aus. Das Durchschnittsalter entspricht in etwa dem der Gesamtstadt (42,3 Jahre). Im Schnitt leben hier weniger als zwei Personen in einem Haushalt (Personen pro Haushalt: unter 1,8) und zwischen 15 % und 19,9 % der Haushalte sind Haushalte mit Kindern. Der größte Anteil der

¹ Siehe Übersichtseite zu den Statistischen Jahrbüchern der Stadt Köln: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/66843/index.html>.

Wohngebäude in Nippes sind Mehrfamilienhäuser (Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser unter 25 %). Dementsprechend ist die Wohnungsgröße unterdurchschnittlich im Verhältnis zur Gesamtstadt (Köln: 76,3 Quadratmeter pro Wohneinheit, Nippes: unter 70 Quadratmeter pro Wohneinheit). Daraus ergibt sich auch eine leicht unterdurchschnittliche Wohnfläche pro Person (Köln: 40,1 Quadratmeter pro Person, Nippes: 35 bis 39,9 Quadratmeter pro Person). Gleichwohl wurde der Stadtteil als Quartier mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert, da das steigende Mietniveau es (auch) hier schwieriger macht, adäquaten Wohnraum zu finden.

Eine vertiefte räumliche Analyse im Rahmen einer Masterarbeit, in der die bauliche Struktur mit der Belegung von Wohnungen und dem Alter der Bewohner*innen genauer untersucht werden sollte, konnte in der geplanten Form nicht durchgeführt werden, da für die datenschutzrechtlichen Bestimmungen keine handhabbare Lösung gefunden werden konnte.

Tabelle 4 gibt einen Überblick über die Aktivitäten, den Output und den zentralen Outcome der räumlichen Analyse im Rahmen von AP 1.4 im Kontext des Forschungsprojekts.

Tabelle 4 Übersicht über AP 1.4 (Räumliche Analyse)

Forschungsfragen	Wie lassen sich über räumliche Analysen Potenziale für die optimierte Nutzung von Bestandswohnraum in Kommunen ermitteln?
Aktivitäten	Auswertung vorliegender Studien und Literatur zu Potenzialen der Nachverdichtung und optimierten Wohnraumnutzung Auswertung vorliegender, historischer und aktueller Datenbestände der kommunalen Praxispartner ▪ Göttingen: Gesamtstädtischer Ansatz zu Identifikation von Quartieren mit hohem Potenzial für flächenoptimierte Nutzung von Bestandswohnraum ▪ Köln: Identifikation eines Stadtteils mit für OptiWohn interessanter Bevölkerungsstruktur und besonders hohem Anteil an Haushalten mit weniger als zwei Personen ▪ Tübingen: Tiefergehende Analyse eines Stadtteils hinsichtlich demografischer Struktur und Gebäudebestand
Output	Ergebnisbericht "Quartiersanalyse zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen" (Anlage E) Umbauszenarien zu optimierter Wohnflächennutzung in einem typischen Tübinger WEG-Gebäude (Baujahr 1970, Mehrgeschossiger Zweispänner) Manuskript für akademischen Artikel Zusammenstellung der Ergebnisse der räumlichen Analyse in diesem Abschlussbericht
Outcome	Die durchgeführten räumlichen Analysen zeigen deutlich, dass die von der kommunalen Verwaltung erhobenen Daten zur Bevölkerung und zum Gebäudebestand genutzt werden können, um wichtiges Wissen über Potenziale zur optimierten Wohnflächennutzung generieren zu können. Allerdings zeigt die Umsetzung der Analysen auch, dass dazu eine intrakommunale Kooperation unterschiedlicher Ämter und Dezernate notwendig ist und die Datenschutzbestimmungen eine Hürde darstellen können. Wie bereits bei der Antragsstellung vermutet, können durch eine solche Analyse Quartiere identifiziert werden, in denen eine verstärkte Beratungspräsenz zu Wohnraumsuffizienz und möglichen Umbaumaßnahmen besonders vielversprechend sind. Die an Suffizienz orientierten Szenarien für Umbaumaßnahmen für typische Wohngebäude können außerdem eine Hilfestellung für eine solche Beratung sein. Hürden in der Umsetzung ergeben sich insbesondere aus differenzierten Eigentümer*innenstrukturen. Eine Erkenntnis des Forschungsprojekts ist daher auch die Aufnahme von größeren kommunalen oder privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen als zusätzliche Zielgruppe der Forschungsarbeit.

Stakeholder-Analyse

Trotz der Pandemielage wurden in allen drei Partnerkommunen intensive Gespräche mit unterschiedlichen Stakeholdern innerhalb und außerhalb der Kommunalverwaltungen durchgeführt. Es zeigte sich auch hier deutlich, dass die unterschiedliche Ausgangslage in den drei Kommunen verschiedene Vorgehensweise bei dieser Stakeholder-Analyse erforderte. Allerdings zeigte sich bereits früh deutlich, dass die ursprünglich anvisierte Methode formaler, semi-strukturierter Interviews nicht die angemessene Form der Informationsgewinnung war. Zielführender waren eher informelle Gespräche und Diskussionsrunden, an denen aus strategischen Gründen

oftmals nur das jeweilige Projektteam in der Partnerkommune teilnahm. In Folge konnten die Ergebnisse dieser Gespräche nicht in einem formalen Bericht aufgearbeitet werden, sondern wurden in den Kommunen vertraulich zur Ausgestaltung des Beratungsangebots genutzt.

In der Stadt Göttingen wurden zahlreiche Gespräche mit verwaltungsinternen und -externen Akteur*innen geführt (unter anderem mit Mitarbeiter*innen aus dem Sozial- und Baudezernat, Wohnungsunternehmen, Banken, Architektenkammer, Nachbarschaftszentren und zivilgesellschaftlichen Akteuren im Bereich Wohnen). Die Gespräche dienten dabei der Gewinnung von Informationen zur aktuellen Situation und Akteurslandschaft in Göttingen sowie einem Kennenlernen und dem Aufbau von Kooperationen zur Realisierung konkreter Instrumente.

Auf Grundlage der Arbeiten in AP 1.1 und der Gespräche mit den Stakeholdern wurden in Göttingen sechs verschiedene Zielgruppen identifiziert:

- Paare und Singles in der Nachfamilienphase (Alter ca. zwischen 50 und 65)
- Paare und Singles am Ende der Familienphase
- Senior*innen
- Junge Familien mit Platzbedarf (bei denen eine Wohnflächenvergrößerung durch Flächenoptimierung vermieden werden kann)
- Personen mit hohem Wohnflächenverbrauch durch ihre Arbeitssituation
- Wohninitiativen

Die Kommunikation und Konzeption der Beratungsangebote in der Stadt Göttingen wurde für die Projektlaufzeit auf die ersten drei Zielgruppen fokussiert, da bei diesen ein besonders hohes Flächenoptimierungspotenzial zu erwarten ist.

In der Universitätsstadt Tübingen wurde eine stadtteilübergreifende Stakeholder-Analyse durchgeführt, da das Beratungsangebot für die Gesamtstadt zugänglich sein sollte. Dazu wurden gemäß dem Projektantrag relevante Akteure aus dem administrativen und kommunalen Kontext, der Wohnungswirtschaft und dem zivilgesellschaftlichen Kontext identifiziert. In den Gesprächen konnten für die spätere Konzeption des Beratungsprogramms wertvolle Informationen zu den Bedürfnissen der Zielgruppen und dementsprechenden Beratungs- und Unterstützungslücken in Tübingen gesammelt werden sowie zu geeigneten Multiplikator*innen, die vor allem die Bekanntmachung des Angebots unterstützen können. Dementsprechend bildeten die Stakeholdergespräche die Grundlage für die darauffolgende Zielgruppen-Analyse.

Aufbauend auf den Gesprächen mit den zuvor identifizierten Stakeholdern wurden die Zielgruppen für das Beratungsangebot zunehmend konkretisiert. Hierfür fand eine regelmäßige verwaltungsinterne und -externe Rückkopplung statt. Als relevante Zielgruppen kristallisierten sich folgende Zielgruppen heraus:

- Menschen, die als Selbstnutzer*innen in ihrem Wohneigentum wohnen und sich verkleinern möchten.
- Menschen, die in ihrem (Wohn-)Eigentum ungenutzten Raum zur Verfügung haben, den sie in Wohnraum umwandeln möchten. Ein häufiges Beispiel hierfür sind bisher nicht ausgebauten Dachböden oder Gewerbeflächen, die für das Wohnen nutzbar gemacht werden können.
- Menschen, die in ihrem Wohneigentum gemeinschaftlich wohnen möchten.

- Menschen, die zu sozialen Bedingungen vermieten möchten. Ein entsprechendes Förderprogramm der Landesbank Baden-Württemberg bezuschusst die Entstehung von gefördertem Wohnraum. Dieser Zuschuss kann ebenfalls für die Querfinanzierung von Umbaumaßnahmen genutzt werden, die die Wohnflächeneffizienz optimieren. Hier bestehen also gute Synergieeffekte.
- Menschen, die durch eine Wohnraumverkleinerung Nebenkosten einsparen möchten.

Die Stakeholderanalyse in der **Stadt Köln** ergab, dass es bereits eine ganze Reihe von relevanten Angeboten, Initiativen und Projekten gibt, die sich mit dem Thema Wohnen beschäftigen. Hierzu zählen Unterstützung bei der Wohnungssuche für Studierende durch das Studierendenwerk Köln, die Vermittlung von Wohnraum für Studierende im Rahmen von "Wohnen für Hilfe" in Köln, Beratungsangebote für Wohnen im Alter und eine Reihe von Vereinen, Gruppen und Genossenschaften, die gemeinschaftliche Wohnprojekte bereits umgesetzt haben, umsetzen möchten oder beratend tätig sind bei der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Im Bereich Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit zu dem Thema ist darüber hinaus das Haus der Architektur in Köln (hdak) zu nennen.

Nicht nur, aber besonders auch in Köln wurde zudem die sehr diversifizierte Zuständigkeit innerhalb der Stadtverwaltung deutlich, also die sehr unterschiedlichen Stellen, die sich mit Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung oder der Unterbringung und Unterstützung spezieller Zielgruppen beschäftigen. In Folge wurde in Köln besonders intensiv an der Vernetzung der verwaltungsinternen und -externen Akteure gearbeitet, die sich mit dem Thema aus unterschiedlichen Perspektiven beschäftigen. Ziel war es, die Idee der suffizienten Nutzung von Bestandswohnraum an die unterschiedlichen Verantwortlichen heranzutragen und den Austausch zu verbessern. Gleichzeitig wurden Treffen mit zivilgesellschaftlichen Initiativen und Projekten in Köln organisiert und durchgeführt, um das Thema der optimierten Wohnflächennutzung zu diskutieren.

Tabelle 5 Übersicht über AP 1.4 (Stakeholder-Analyse)

Forschungsfrage	Welche sind die relevanten Akteur*innen in den Quartieren bzw. Praxiskommunen? Haben diese Akteur*innen relevantes Erfahrungswissen zur Gestaltung bzw. Einbindung von Suffizienzansätzen in Wohnraumberatungen?
Aktivitäten	Durchführung von einer Vielzahl von teilweise vertraulichen Gesprächen (bilateral oder in größeren Runden) mit Stakeholdern in den Verwaltungen der Partnerkommunen und darüber hinaus. Unterschiedliche Aktivitäten zur Vernetzung der zersplitterten Akteurslandschaft rund um das Thema "Wohnen" in Köln
Abweichungen	Aus strategischen Gründen wurde davon abgesehen, zur Stakeholder-Analyse formalisierte, semi-strukturierte Interviews durchzuführen. Stattdessen wurden eher informelle Gesprächssituationen mit teilweise vertraulichem Charakter generiert.
Output	Interne Auswertung der Ergebnisse für die Konzeption der Beratungs- und Kommunikationskonzepte Zusammenstellung der Ergebnisse der Stakeholder-Analyse für diesen Abschlussbericht
Outcome	Während die Stakeholder-Analysen in Göttingen und Tübingen als zentrales Ergebnis die Identifikation von potenziellen Zielgruppen aus Sicht der lokalen Akteure hatte, wurde in der Stadt Köln sehr schnell deutlich, dass gerade die zersplitterte Akteursstruktur innerhalb der Verwaltung und in der Zivilgesellschaft eine große Hürde für progressive Maßnahmen im Bereich Wohnen sein würde. Deswegen wurden in Köln vor allem Anstrengungen unternommen, diese Akteure zusammenzubringen, Kooperationsmöglichkeiten zu identifizieren und das Thema "Wohnraumsuffizienz" für sich, aber auch potenzielle Lösung für sehr unterschiedliche soziale und ökologische Probleme bekannter zu machen.

Zielgruppenanalyse

Bei Antragstellung hatte das Projektteam von OptiWohn eine Vielzahl von Erhebungsmethoden für das Jahr 2020 zur Zielgruppenanalyse geplant, die aufgrund der Pandemielage nicht oder nicht in der ursprünglich vorgesehenen Form durchgeführt werden konnten. Dazu zählen insbesondere die Durchführung von Quartiersgesprächen mit Anwohner*innen und eine Breitenbefragung von Anwohner*innen an einem zentralen Ort in den ausgewählten Quartieren. Auch die semi-strukturierten Interviews mit ausgewählten Haushalten vor Ort konnten nicht in der ursprünglich geplanten Form umgesetzt werden.

Während einige dieser Formate zu einem späteren Zeitpunkt wieder als Teil der Beratungsstrategie aufgegriffen wurden, entschied sich das Projektteam 2020 die Zielgruppenanalyse über eine Online-Befragung durchzuführen, die nicht auf die ausgewählten Quartiere und Partnerstädte beschränkt sein sollte. Denn durch die Maßnahmen zur Einschränkung der Pandemie war das Thema "Wohnen" unvorhergesehen in der gesamten Bevölkerung besonders präsent. Oftmals zurückgeworfen auf den eigenen Wohnraum, an den plötzlich zwangsweise erhöhte Multifunktionalitätsanforderungen gestellt wurden (HomeOffice und HomeSchooling, aber auch Ausgangsbeschränkungen), ergaben sich für viele Menschen neue und alte Fragen zu Wohnraumbedürfnissen und zur Zufriedenheit mit dem eigenen Wohnraum in einer neuen Dringlichkeit. Diese Situation war nicht nur für alle Menschen, sondern auch

aus wissenschaftlicher Sicht eine Besondere, in der sich eine übergeordnete Befragung anbot. Die Daten wurden dann zur Verwendung der Zielgruppenanalyse gesondert für die drei Partnerstädte Göttingen, Tübingen und Köln aufbereitet.

Mit Hilfe eines Online-Fragebogens, der von den Wissenschaftler*innen am **Wuppertal Institut** gemeinsam mit zwei Masterstudierenden entwickelt und in zwei Pretests geprüft wurde, sollten erste Erkenntnisse über Umsetzungsmöglichkeiten, aber auch Grenzen einer optimierten Wohnflächennutzung erlangt werden. Dabei wurden explizit die Möglichkeiten und die Bereitschaft zur Verkleinerung abgefragt. Die beiden Masterarbeiten sind Fallstudien für die Städte Köln und Gelnhausen und konzentrieren sich auf die Bedingungen, unter denen sich die Teilnehmenden eine Wohnraumverkleinerung vorstellen können. Die Wissenschaftler*innen des Wuppertal Instituts dagegen verfolgten ein wesentlich breiteres Erkenntnisinteresse. Der verwendete Fragebogen umfasste daher Fragen zu individuellen Einstellungen und Bewertungen, die ein breites Spektrum an Merkmalen der Wohnumgebung und des aktuellen Wohnraums abdecken. Im Rahmen der Online-Umfrage haben rund 2.500 Teilnehmende auf Fragen zu ihrer Wohnsituation und der wahrgenommenen Wohnqualität geantwortet. Trotz recht überwiegender Zufriedenheit zeigt die Auswertung eine weit verbreitete Bereitschaft auf Seiten der Wohnenden, weniger Wohnraum in Anspruch zu nehmen. So können sich 31 % der befragten Personen vorstellen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, 26 % sind bereit, ihr Haus umzubauen, um den Einzug weiterer Personen zu ermöglichen und 51 % aller befragten Personen können sich gemeinschaftliches Wohnen vorstellen. Die Umfrageergebnisse zeigen außerdem, dass vor allem die Zielgruppe der älteren Menschen sowie der Personen, deren Haushalt sich z. B. durch den Auszug der Kinder verkleinert hat, Wohnraumveränderungen offen gegenübersteht. Die größten Hemmnisse für einen tatsächlichen Umzug liegen für die befragten Personen zum einen in der schwierigen Wohnungssuche und zum anderen in dem Wunsch, im aktuellen Ortsteil und in der momentanen Wohnung bzw. Haus wohnen zu bleiben.

Für die **Stadt Göttingen** hat das Projektteam die Zielgruppenanalyse im Rahmen der Stakeholder-Analyse vorbereitet und in die räumliche Analyse aufgenommen. Daher können die Ergebnisse der Zielgruppenanalyse ebenfalls im separaten Ergebnisbericht "Quartiersanalyse zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen" im Detail nachgelesen werden.

Für die **Universitätsstadt Tübingen** ergab sich entsprechend der räumlichen und der Stakeholder-Analyse ein Schwerpunkt auf Haushalte am Ende oder kurz nach der Familienphase. Genauer gesagt, wurden solche Haushalte als primäre Zielgruppe identifiziert, in denen durch den Auszug der Kinder in absehbarer Zukunft freier Raum zur Verfügung stehen würde. Statistisch fallen vor allem solche Haushalte mit Bewohner*innen in den Altersgruppen der 40-65-Jährigen und ab 65-Jährigen in diese Zielgruppe. Nicht selten sind diese Haushalte, insbesondere wenn sie in selbstgenutztem Wohneigentum leben, durch das Vorhandensein ungenutzter oder ungenutzter Flächenpotenziale (z. B. ausbaufähige Dachböden, Kinderzimmer, Obergeschoss) sowie durch die Notwendigkeiten einer Auseinandersetzung mit dem Thema Barrierearmut und Wohnen im Alter geprägt. Hier schlummert ein Potenzial zur Wohnraumverkleinerung.

Insgesamt 28% der Tübinger*innen sind der Altersgruppe der 40 bis 65-Jährigen zuzuordnen. Im Gebiet der Kernstadt ist diese Gruppe vor allem in der Südstadt (30%) vertreten. Von den Teilorten weisen Bebenhausen und Pfrondorf (jeweils 35%), Kilchberg (36%) und Bühl (37%) den größten Anteil der 40- bis 65-Jährigen auf. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen liegt in Tübingen bei insgesamt 15 Prozent, wobei im Tübinger Kernstadtgebiet die meisten Älteren in den Stadtteilen Wanne, Winkelwiese und WHO/Sand wohnen. In den Teilorten leben die meisten Älteren in Weilheim, Hagelloch und Bebenhausen. Die Daten des letzten Zensus aus dem Jahr 2011 zeigen außerdem, dass in den Teilorten der Anteil derer, die als Selbstnutzer*innen in ihrem Wohneigentum wohnen, höher ist (54%) als in der Kernstadt. Aber auch in der Kernstadt wohnen noch über ein Drittel der Tübinger*innen (39%) in ihrem Wohneigentum (Abbildung 3). In den Teilorten stechen vor allem Hagelloch, Bühl und Kilchberg heraus. In der Kernstadt wohnen die meisten Menschen in der Gartenstadt, in Lustnau und im Gebiet Schönblich/WHO/Winkelwiese in ihrem Wohneigentum.

Bezogen auf den Bevölkerungsdurchschnitt ist Tübingen zwar eine eher junge Stadt, trotzdem befinden sich in der für OptiWohn besonders interessanten Altersgruppe der ab 40-Jährigen etwas weniger als die Hälfte aller Tübinger Einwohner*innen. Ähnlich verhält es sich auch mit dem Anteil derer, die in ihrem Wohneigentum wohnen. Auch das trifft in den Teilorten auf mehr als die Hälfte aller zu. In der Kernstadt ist der Anteil zwar geringer, aber auch hier wohnen noch über ein Drittel aller Einwohner*innen in ihrem Wohneigentum. Hier zeigt sich also eine relevante Größe für die weitere Ausarbeitung des Projektes.

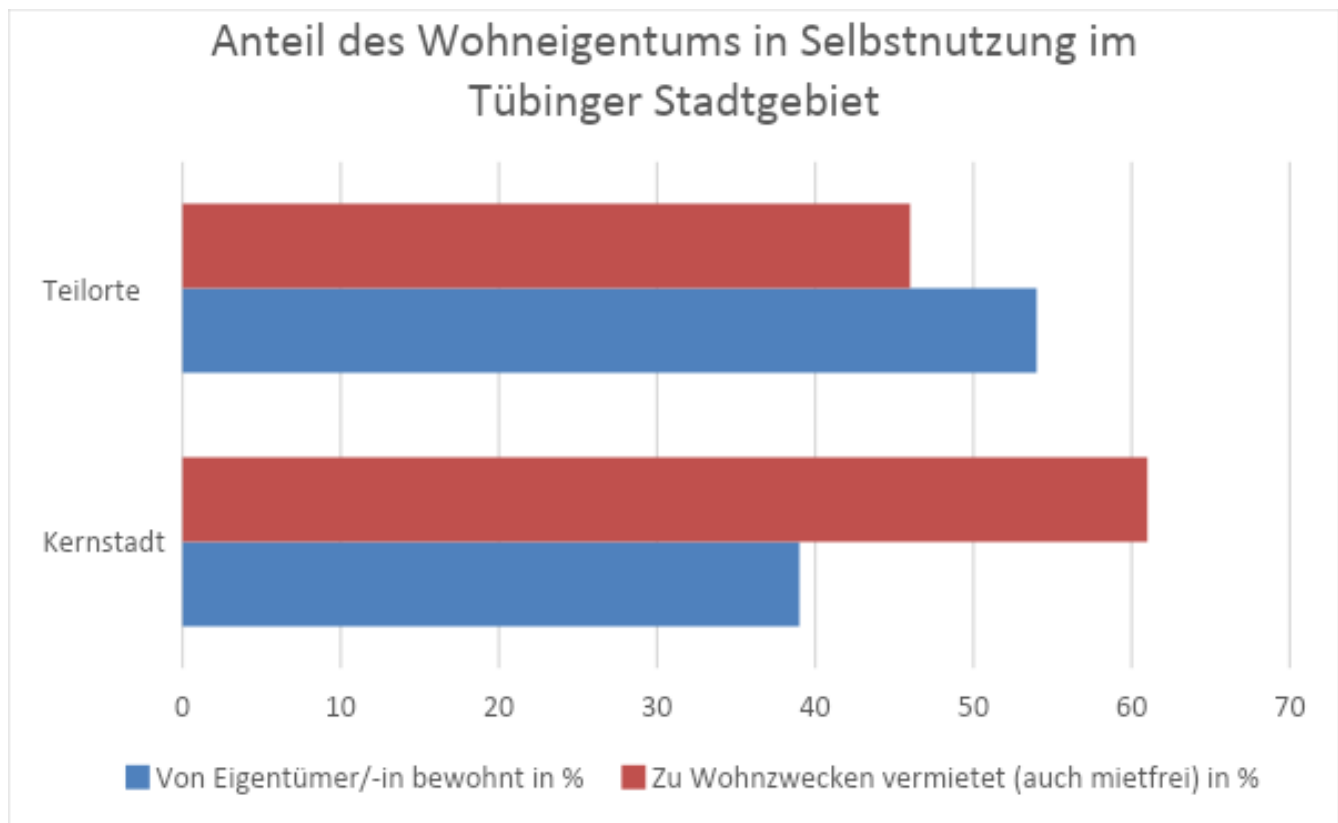


Abbildung 3 Universitätsstadt Tübingen: Anteil des Wohneigentums in Selbstnutzung

Quelle: Eigene Darstellung, Universitätsstadt Tübingen

Von den 553 Befragten in der **Stadt Köln** war die Mehrheit zwischen 30 Jahren und Mitte 50, mit einem Durchschnittsalter von ca. 45 Jahren. Fast 70% waren Single- oder Zwei-Personen-Haushalte und lebten mit fast 80 % überwiegend in Mehrfamilienhäusern. Knapp die Hälfte gab an, in der aktuellen Wohnsituation auch verbleiben zu wollen, während jeweils 15% eine Veränderung durch Kauf eines Hauses oder einer Wohnung bzw. den Umzug als Mieter*innen planten. Immerhin 12% planten gemeinschaftliches oder genossenschaftliches Wohnen. Nach der Verkleinerungsbereitschaft gefragt, stieg das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnkonzepten auf 52%.

Der übergreifende **Ergebnisbericht „Wohnsituation & Wohnqualität. Ergebnisse einer Online-Umfrage“** gibt detaillierte Auskunft über das methodische Vorgehen und die Erhebungsergebnisse. Der Ergebnisbericht wird mit diesem Abschlussbericht eingereicht. Zudem wurden den Partnerkommunen separate Auswertungen für die Antworten in ihren PLZ-Gebieten zur Verfügung gestellt. Die Erkenntnisse der OptiWohn-Umfrage wurden zudem im Rahmen der 26. Interdisziplinären Wissenschaftlichen Konferenz Mittweida (IWKM) vorgestellt und diskutiert. Der **Vortrag** und das in diesem Rahmen veröffentlichte **Paper** trugen den Titel **„Wohnraum: Wird die Qualität in Quadratmetern gemessen?“**. Das Paper wird ebenfalls mit diesem Abschlussbericht eingereicht.

Tabelle 6 Übersicht über AP 1.4 (Zielgruppenanalyse)

Forschungsfrage	Welche Zielgruppen sollten von den Beratungs- und Kommunikationsangeboten in den Kommunen prioritär adressiert werden und durch welche Bedürfnisse und Motive zeichnen sie sich aus?
Aktivitäten	Online-Umfrage zur Wohnsituation, wahrgenommener Wohnqualität und Veränderungsbereitschaft mit 2.500 Teilnehmenden aus ganz Deutschland Stadtteilgespräch Anfang 2020 in Tübingen-Waldhäuser Ost
Abweichungen	Anstelle der pandemiebedingt nicht durchführbaren, ursprünglich geplanten Erhebungsmethoden, wurde eine Online-Umfrage durchgeführt, bei der 2.500 Teilnehmende aus dem ganzen Gebiet der Bundesrepublik zu ihrer aktuellen Wohnsituation, ihrer wahrgenommenen Wohnqualität sowie ihrer Bereitschaft zu Wohnraumveränderungen Angaben machten. Die Daten aus der Umfrage wurden insgesamt, sowie spezifisch für die Partnerkommunen ausgewertet. Zudem wurden basierend auf den Daten aus der Online-Umfrage zwei Masterarbeiten geschrieben, die sich als Fallstudien auf die Städte Köln und Gelnhausen konzentrierten.
Output	Ergebnisbericht "Wohnsituation & Wohnqualität. Ergebnisse einer Online-Umfrage" (Anlage F) und separate Auswertungen der Ergebnisse für die Partnerkommunen Ergebnisbericht "Quartiersanalyse zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen" (Anlage E) Vortrag und Paper "Wohnraum: Wird die Qualität in Quadratmetern gemessen?" im Rahmen der 26. Interdisziplinären Wissenschaftlichen Konferenz Mittweida (IWKM) (Anlage G) Drei Masterarbeiten: ▪ Lena-Katharina Peter (2022): Ansatzpunkte suffizienten Wohnens im Lebenslauf von Bewohnerinnen und Bewohnern in Deutschland. Eine Sekundäranalyse der LebensRäume – Bevölkerungsumfrage des BBSR 2012. ▪ Jule Rump (2020): Optimierung des Wohnflächenverbrauchs als Suffizienz-Strategie. Analyse der Potenziale und Herausforderungen am Beispiel der Stadt Köln. ▪ Andreas Hlasseck (2020): Potenziale der optimierten Flächennutzung im Wohngebäudebereich am Beispiel der kleinen Mittelstadt Gelnhausen. Zusammenstellung der Ergebnisse der Zielgruppenanalyse im Rahmen dieses Abschlussberichts
Outcome	Bei der Zielgruppenanalyse bauten die Arbeiten im Rahmen von OptiWohn intensiv auf den teilweise vorgelagerten oder parallel verlaufenden Aktivitäten zur räumlichen und Stakeholder-Analyse auf. Die Ergebnisse wurden zur Konzeption der Beratungsangebote in den Projektstädten verwendet.

AP 1.5 Diskussion flankierender Instrumente und Rahmenbedingungen

Bezüglich der Instrumente und Rahmenbedingungen auf unterschiedlichen politischen Ebenen und durch verschiedene Stellen zeigt sich, dass es bisher eher wenige Ansätze gibt, die auf eine angepasste, optimierte Wohnflächennutzung abzielen. Im Rahmen des Projekts wurden sowohl unterstützende (z. B. Beratung, Förderung) wie auch regulative Instrumente (z. B. Planung, Richtlinien) recherchiert.

Zu nennen ist bei den **ökonomischen Anreizen** beispielsweise das Förderprogramm der KfW-Bank zum altersgerechten Umbauen. In die Förderrichtlinie wurde auch das Abtrennen von Wohnraum zur Schaffung einer barrierefreien Wohneinheit

aufgenommen². In Baden-Württemberg wird zudem die Schaffung von gefördertem Wohnraum durch einen einmaligen Zuschuss gefördert, der sich nach der Quadratmeterzahl der Wohnung richtet und mit der Bindungsdauer, während der die Wohnung vergünstigt vermietet wird, ansteigt. Da die Miethöhe einer geförderten Wohnung ein Drittel unter dem Mietspiegel liegt, dient der Zuschuss dazu, den Mietausfall auszugleichen. Allerdings ist die spätere Verwendung des ausgezahlten Zuschusses an keine weiteren Vorgaben geknüpft, weshalb sich hier geeignete Synergieeffekte mit dem in Tübingen im Rahmen von OptiWohn entwickelten Programm „Haben Sie noch Platz?“ ergeben. Denn entsteht durch eine Verkleinerung des eigenen Wohnraums oder durch einen Ausbau bereits vorhandener Flächen neuer Wohnraum, können die anfallenden Umbaukosten durch den Zuschuss für geförderten Wohnraum (quer)finanziert werden.

Zudem gibt es in vielen Kommunen **Beratungsangebote** zum „Wohnen im Alter“, die teilweise auch für einen möglichen Umzug in eine passende, barrierefreie Wohnung oder zum Thema betreutes Wohnen und Mehr-Generationen-Wohnen informieren. Die Angebote sind teils in der Verwaltung angesiedelt, werden aber auch von anderen angeboten, wie etwa karitativen Einrichtungen oder der Verbraucherzentrale. Vereinzelt bieten auch Wohnungsunternehmen älteren Menschen Hilfe, Beratung und teilweise **finanzielle und organisatorische Unterstützung** beim Umzug in eine kleinere Wohnung an. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Nassauische Heimstätte.³ Zu den unterstützenden Angeboten im Sinne der **Wohnraumvermittlung** lassen sich auch Angebote wie „Wohnen für Hilfe“ (vgl. AP 1.2 Analyse „Wohnen für Hilfe“) oder **Plattformen für den Wohnungstausch** zählen.⁴ Neben Online-Angeboten gibt es vereinzelt auch Beratungsstellen, die speziell beim Wohnungstausch unterstützen.⁵ Ein spezielles Programm in nicht wachsenden, vor allem kleineren Kommunen ist „Jung kauft alt“, bei dem junge Familien gefördert werden, wenn sie sich zum Kauf eines älteren Bestandsgebäudes entschließen.⁶

Für die Kommunen sind **GIS-Analysen** zur Kartierung von Belegungsdichten zur Identifikation potenzieller Nachverdichtung und von Quartieren mit Potenzialen zur optimierten Wohnraumnutzung ein hilfreiches Tool, wenn Gebäudetypologien mit Meldedaten und sozio-demografischen Daten verschnitten werden. Allerdings stellte sich heraus, dass die dafür relevanten Daten teilweise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung standen oder zu manchen Aspekten die nötigen Daten nicht vorlagen. Zwar haben mehrere Städte Baulückenkataster, kaum aber gibt es

² Vgl. Informationen zum Förderprogramm „Altersgerechter Umbau – Kredit“ auf der Website der KfW-Bank: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-\(159\)/?kfwmc=vt.sea.google.%7BKampagne%7D.%7BAnzeigengruppe%7D.%7BAnzeige%7D&wt_cc1=wohnen&wt_cc2=pri%7Cbestandimmobilie&wt_cc3=6918175651_kwd-357644252097_590656695078&wt_kw=b_6918175651_%2Bbarrierefrei%20%2BKfw](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-(159)/?kfwmc=vt.sea.google.%7BKampagne%7D.%7BAnzeigengruppe%7D.%7BAnzeige%7D&wt_cc1=wohnen&wt_cc2=pri%7Cbestandimmobilie&wt_cc3=6918175651_kwd-357644252097_590656695078&wt_kw=b_6918175651_%2Bbarrierefrei%20%2BKfw) (zuletzt aufgerufen am 31.01.2023). Im Rahmen des Projekts entstand zudem eine Masterarbeit zur Integration von Suffizienzansätze in weitere KfW-Programme (vgl. Arbeitspaket 2.6).

³ Weitere Informationen zur Umzugsförderung der Nassauischen Heimstätte finden Sie online: <https://www.wohnen-in-der-mitte.de/blog/umzugsfoerderung/> (zuletzt aufgerufen am 31.01.2023).

⁴ Ein bekanntes, ortsübergreifendes Beispiel für eine solche Plattform ist „Tauschwohnung“, online zu finden unter: www.tauschwohnung.com (zuletzt aufgerufen am 01.02.2023).

⁵ Ein Beispiel hierfür ist die Koordinierungsstelle Wohnungstausch in Potsdam: <https://kollektiv-stadtsucht.com/wohnungs-tausch/> (zuletzt aufgerufen am 01.02.2023).

⁶ So zum Beispiel in Hiddenhausen: <https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/> (zuletzt abgerufen am 28.2.2023).

Daten zu Leerständen und noch weniger zu unternutzten Gebäuden. Diese Angaben sind schwieriger zu erheben als beispielsweise Baulücken, die auf Luftbildern identifiziert werden können.

Als ein Hemmnis stellten sich allerdings vereinzelt planerische Vorgaben heraus. So konnte in Tübingen eine Wohneinheit durch den Ausbau des Dachgeschosses nicht vom Rest des Einfamilienhauses abgetrennt werden, da die maximale Anzahl von Wohneinheiten gemäß **Bebauungsplan** bereits erreicht war. Auch können sozial-räumliche Erhaltungssatzungen den Zusammenschluss von Wohneinheiten hindern und damit die Möglichkeit, gemeinschaftlich darin zu wohnen.

Die Vielfalt planerischer, finanzieller, organisatorischer und regulativer Rahmenbedingungen auf die Integration des Ansatzes der optimierten Wohnflächennutzung hin zu untersuchen, scheint vielversprechend. Hierzu gehören u.a. das Baugesetzbuch, das Gebäude-Energie-Gesetz, technische DIN-Normen, planerische Instrumente, Förderprogramme und Beratungsangebote.

Tabelle 7 Übersicht über AP 1.5 (Diskussion flankierende Instrumente und Rahmenbedingungen)

Forschungsfragen	Inwiefern ermöglichen oder fördern die bestehenden Rahmenbedingungen und existierende, flankierende Instrumente optimierte Nutzung von Wohnraum? Welche Instrumente wären nötig, um Wohnraumsuffizienz zur Norm zu machen?
Aktivitäten	Ableitung bestehender Rahmenbedingungen und Instrumente und ihr Einfluss auf optimierte Wohnflächennutzung Aufbereitung möglicher angepasster und neuer Instrumente zur Verbesserung der Rahmenbedingungen Organisation, Durchführung und Dokumentation eines Fokusgruppen-Workshops mit Expert*innen aus Wissenschaft und Praxis zur Diskussion der Ergebnisse
Abweichungen	Neben den Voraussetzungen, die Kommunen durch Beratung und Förderung schaffen können, um Menschen vor Ort bei einer optimierten Wohnflächennutzung zu unterstützen, erwiesen sich vor allem planerische und regulative Rahmenbedingungen auf übergeordneter Ebene als starker Einfluss auf die Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Handlungsmöglichkeiten. Diese in Gänze zu analysieren, war im Rahmen des Projekts allerdings nicht möglich.
Output	Identifikation planerischer und regulativer Vorgaben, die eine optimierte Wohnflächennutzung hemmen Entwicklung kommunaler Handlungsmöglichkeiten zur optimierten Wohnflächennutzung durch Beratung und Förderung
Outcome	Die Ergebnisse waren Grundlage zur Entwicklung des Beratungsangebots der kommunalen Wohnraumagenturen

AP 1.6 Ermittlung der Einsparpotenziale

Aufgrund der beschriebenen Einschränkungen der kommunalen Beratungen durch die Corona-Pandemie konnten nicht – wie ursprünglich erhofft – konkrete Beratungsfälle bis zur Umsetzung von Maßnahmen zur Wohnraumverkleinerung begleitet werden. Die Ableitung von einem rein theoretischen hin zu einem praktischen Potenzial war dementsprechend nicht möglich. Es ergab sich jedoch in der Kooperation mit dem Wohnungsunternehmen GAG Köln die Möglichkeit, unterschiedliche

Umbau- und Nutzungsszenarien im Rahmen der geplanten Sanierung einer Siedlung zu untersuchen.

Im Rahmen von AP 1.6 wurde also eine Modellierung von zwei Vergleichsszenarien für einen spezifischen Fall in Köln vorgenommen. In Zusammenarbeit mit der GAG Köln wurde ein tatsächliches Bauvorhaben in der Waldecker Straße/Bunsenstraße in Köln ausgewählt: Die Gebäude befinden sich auf einem 3.851 m² großen Grundstück, von dem 1.835 m² bebaut sind. Insgesamt befinden sich hier im Bestand 60 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 4.121 m². Die Gebäude wurden ursprünglich 1927 erbaut und im Jahr 1959 grundlegend saniert. Im Bestand sind keine, bzw. kleine Balkone bis zu einer Größe von 4 m² vorhanden, Aufzüge fehlen gänzlich. 60% der sanitären Anlagen sind über 25 Jahre alt und sanierungsbedürftig, als Heizung kommen überwiegend Gas-Etagenheizungen zum Einsatz. Die Fassade, Keller und Dach sind ungedämmt und teilweise in schlechtem Zustand. Die GAG Köln hat sich aufgrund der energetisch geringen Effizienz der Gebäude sowie sozialer und ökonomischer Aspekte dazu entschieden, den bestehenden Gebäudekomplex abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

In der Fallstudie wurden die aktuellen Pläne zu Abriss und Neubau auf ihre Umweltwirkungen hin untersucht und einem Szenario der energetischen Sanierung und Modernisierung gegenübergestellt. Zu diesem Zweck wurde von der Durchführung folgender Maßnahmen ausgegangen: Alle Außenwände werden gedämmt, genauso wie die Kellerdecke und das Dach. Hierfür wird, wo vorhanden, der Putz abgetragen, Mineralwolle als Dämmstoff eingebaut und danach wieder verputzt. Außerdem werden die bestehenden Kunststofffenster gegen neue ausgetauscht. Zudem wird davon ausgegangen, dass die bestehende Sanitärkeramik ausgetauscht wird. Zuletzt wurde in der Modellierung davon ausgegangen, dass die bestehenden Gas-Brennwertkessel durch Luft-Wasser-Wärmepumpen ersetzt werden. Hier wurde unterstellt, dass pro Gebäude eine Wärmepumpe nachgerüstet wird. Die Umsetzung der energetischen Sanierung zielt dabei auf das Erreichen eines Energieeffizienzstandards ab, der KfW 85 entspricht, im Neubau wird von einem KfW 40 Energiestandard ausgegangen. Modelliert wurden in beiden Szenarien allein die Massen, die durch die Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen neu in das System einfließen bzw. als Abfälle aus dem System fließen. Eine energetische Betrachtung der Nutzungsphase war nicht Teil des Untersuchungsrahmens, mögliche Auswirkungen werden jedoch diskutiert.

Der **Ergebnisbericht „Sanierung vs. Abriss & Neubau: Ressourcenimplikationen für ein Fallbeispiel im Vergleich“** gibt detaillierte Auskunft über das methodische Vorgehen und die Modellierungsergebnisse. Der Ergebnisbericht wird mit diesem Abschlussbericht eingereicht.

Tabelle 8 Übersicht über AP 1.6 (Ressourceneinsparungen)

Forschungsfrage	Welche Ressourceneinsparungen sind durch die Vermeidung von Neubau über Strategien der Wohnraumsuffizienz möglich?
Aktivitäten	Fallstudie GAG Köln: Bauvorhaben Waldecker Straße/Bunsenstraße in Köln
Abweichungen	Die ursprünglich angedachten überschlägigen Abschätzungen zu den Ressourceneinsparungen von unterschiedlichen Stadtentwicklungsstrategien (Optimierung vs. Neubau) konnten aufgrund der eingeschränkten Beratungstätigkeiten während der Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden. Alternativ hierzu wurden die Ressourcenimplikationen Neubau vs. Sanierung des Projektes der GAG Köln näher untersucht.
Output	Ergebnisbericht „Sanierung vs. Abriss & Neubau: Ressourcenimplikationen für ein Fallbeispiel im Vergleich“ (Anlage H)
Outcome	Auf Basis der Modellierung mit ihren Annahmen, kann am Fallbeispiel verdeutlicht werden, dass die Umweltwirkungen - gemessen in CO ₂ -Äq./m ² sowie als Kumulierter Energieaufwand (KEA) und Primärrohstoffaufwand (RMI) – einer Sanierung erheblich geringer ausfallen können als die von Abriss und Neubau. Dies entspricht der grundlegenden Hypothese des Forschungsvorhabens. Da die Nutzungsphase der Gebäude nicht in die Modellierung des Fallbeispiels aufgenommen wurde, kann nicht mit Sicherheit eine Auskunft über absolute Umweltwirkungen im gesamten Lebenszyklus der Gebäude ab Maßnahmenbeginn gegeben werden. Es ist dennoch davon auszugehen, dass das Neubauszenario das der energetischen Sanierung in seinen Umweltwirkungen bei Weitem übersteigt. Anlass zu dieser Annahme gibt die Kontributionsanalyse, die zeigt, dass Stahlbeton zwar einen großen Teil der Umweltwirkungen verursacht, jedoch auch bei einem gänzlichen Wegfall dieser Materialien der Neubau immer noch mit höheren Umweltwirkungen einhergeht als die Sanierung.

AP 1.7 Kosten und Nutzen der Kommunen durch vermiedenen Neubau

Die Kosten, die sich durch unterschiedliche Stadtentwicklungsstrategien für Kommunen ergeben, sind sehr unterschiedlich. Kurz gesagt lässt sich feststellen: Je dichter gebaut wird, umso günstiger sind Erschließungs- und Instandhaltungskosten von Verkehrs-, Energie- und anderen Infrastrukturen (Bundesstiftung Baukultur, 2018). Im Rahmen des Projekts OptiWohn war mit der Umsetzung von Maßnahmen zur optimierten Nutzung von Wohnraum aufgrund der durchgeführten Beratungen in den Partnerstädten geplant, konkrete monetäre Vergleichsrechnungen anzustellen. Da aber im Rahmen der Einschränkungen während der Corona-Pandemie die Beratungstätigkeiten nur eingeschränkt durchgeführt werden konnten und nicht bis zur Umsetzung begleitet werden konnten, konnten diese Arbeiten nicht durchgeführt werden.

Tabelle 9 Übersicht über AP 1.7 (Kosten und Nutzen)

Forschungsfrage	Welche monetären Kosten und nicht-monetären Effekte entstehen durch den Aufbau einer effektiven Wohnraumberatung in der Kommune? Welche (Investitions- und Infrastrukturfolge-)Kosten können für die Kommune vermieden werden? Und wie lässt sich das vergleichen?
Aktivitäten	–
Abweichungen	Die Corona-bedingten Abweichungen im Projekt führten dazu, dass keine konkreten Umsetzungen im Rahmen der Projektlaufzeit realisiert werden konnten. Von daher konnte auch keine vergleichende Kosten-Nutzen-Rechnung aufgestellt werden.
Output	–
Outcome	–

2.1.2 Arbeitspaket 2: Strategieentwicklung und Umsetzung

AP 2.1 Beratungsstrategie und Finanzierungskonzept

In der **Stadt Göttingen** wurde im Projekt OptiWohn gemeinsam mit der Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen ein Beratungsangebot konzipiert, das aus sieben unterschiedlichen Beratungsbausteinen bestand. Tabelle 10 gibt einen Überblick über die Beratungsbausteine. Weitere Informationen zur Kommunikation des Beratungsangebots und zur Wahrnehmung des Beratungsangebots durch Ratsuchende finden sich in den folgenden Kapiteln.

Tabelle 10 Stadt Göttingen, Beratungskonzept

FreiRaum: Beratung zu Umbau, Umzug, Untervermietung (Erstberatung durch OptiWohn)	
Zielgruppen	(1) Personen, die ihr Haus oder ihre Wohnung umbauen möchten, um einen Teil zu vermieten, (2) Personen, die ungenutzten Raum wie zum Beispiel einen Dachboden in Wohnraum umwandeln möchten (zur Vermietung), (3) Personen, die ihre Wohnfläche durch einen Umzug verkleinern möchten, (4) Personen, die ihren Wohnraum für gemeinschaftliches Wohnen öffnen möchten.
Themen / Fragen	Welche Wohnformen wären für mich passend? Wie könnten wir unser Einfamilienhaus besser nutzen? Welche Fördermittel kann ich für eine Wohnungsteilung in Anspruch nehmen? Wäre eine gemeinschaftliche Wohnform etwas für mich? Wie finde ich eine kleinere Wohnung und wie organisiere ich den Umzug?
RaumWunder: Beratung zum Platz schaffen ohne Neubau (Erstberatung durch OptiWohn)	
Zielgruppen	Haushalte, die einen dringenden Platzbedarf haben (durch Nachwuchs oder eine sich ändernde Arbeitssituation) und ihre Wohnfläche dennoch klein halten wollen
Themen / Fragen	Welche einfachen Möglichkeiten gibt es, um Raum zu schaffen? Kommen bauliche Veränderungen für mehr Platz infrage? Welche Optionen der gemeinschaftlichen Nutzung von Flächen könnte es in der Nachbarschaft geben?

RaumTeiler: Gemeinschaftliches Wohnen als persönliche Option (monatlicher Workshop durch Beratungsstelle für Wohninitiativen)	
Zielgruppen	Personen, die sich gemeinschaftliches Wohnen als Option vorstellen können und Interesse an der Realisierung eines Wohnprojektes haben oder ein Wohnprojekt zum Einzug suchen.
Themen / Fragen	Unter welchen Voraussetzungen kann ich mir ein gemeinschaftliches Wohnen vorstellen? Wann ist ein guter Zeitpunkt, um meine Wohnsituation zu verändern? Wo finde ich gute Beispiele in meiner Nähe? Wie finde ich andere Interessierte Mitbewohner*innen?
ProjektRaum: Orientierungsberatung für Wohninitiativen (Erstberatung durch Beratungsstelle für Wohninitiativen)	
Zielgruppen	Personen, die sich als Wohninitiative zusammengefunden haben und gemeinsam an der Realisierung eines Wohnprojektes arbeiten
Themen / Fragen	Auf welchem Entwicklungsstand sind wir? Welche Schritte sind noch bis zur Realisierung zu gehen? Welche Fragen sind wann zu klären? Mit welchen Kooperationspartner*innen wäre eine Vernetzung sinnvoll?
RaumPlan: Architektonische Beratung zum flächensparenden Wohnen (Folgeberatung in Kooperation mit der Architektenkammer Niedersachsen, finanziert durch OptiWohn-Projektmittel)	
Zielgruppen	Personen, die sich für einen Umbau zum flächensparenden Wohnen interessieren
Themen / Fragen	Welche architektonischen Möglichkeiten für flächensparenden Umbau gibt es?
RaumKlima: Beratung für gelungenes Zusammenleben (offene Workshops sowie Einzelberatung durch kooperierende Supervisor*innen, finanziert durch OptiWohn-Projektmittel)	
Zielgruppen	(1) Personen, die durch die Beratung „FreiRaum“ oder „RaumWunder“ neue Wohnkonstellationen gebildet haben, (2) Mitglieder von Wohninitiativen und Wohnprojekten, (3) Teilnehmende des Projekts „Wohnen für Hilfe“
Themen / Fragen	Welche Wohnvorstellungen und -bedürfnisse habe ich? Wie können wir das Zusammenwohnen gestalten und gemeinsame Regeln finden? Wie können wir mit Konflikten umgehen?
WerkRaum: Fachberatung für Wohninitiativen zu Rechts- und Organisationsformen, Finanzierung, Projektentwicklung und zu Wohnen und Pflege im Alter (Folgeberatung durch Wohnprojektspezialist*innen, teilweise finanziert durch OptiWohn)	
Zielgruppen	Personen, die sich als Wohninitiative zusammengefunden haben und gemeinsam an der Realisierung eines Wohnprojektes arbeiten
Themen / Fragen	Welche fachliche Expertise wird zur Umsetzung der Projektidee benötigt? Welche Entscheidungen zu den jeweiligen Themenfeldern sind notwendig? Welche Vor- und Nachteile haben die verschiedenen Rechts- und Organisationsformen? Wie berücksichtigen wir das Altsein und Älterwerden im Projekt? Welche Form der Finanzierung wäre für unser Projekt passend?

Basierend auf den Ergebnissen der Aktivitäten in Arbeitspaket 1 hat das Projektteam in der **Universitätsstadt Tübingen** ein Beratungsangebot unter dem Titel “Haben Sie noch Platz?” mit vier Bausteinen konzipiert, welches das bereits existierende Beratungsangebote mit neuen Angeboten im Kontext der Wohnraumsuffizienz ergänzte. Tabelle 11 gibt einen Überblick über die Beratungsbausteine.

Um eine zielführende Beratung anbieten zu können, ist es grundlegend wichtig, dass der Vielfalt an individuellen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen wird. Deshalb ist die Beratung und Begleitung bei der Suche nach alternativen Wohnformen in Tübingen der grundlegende Beratungsbaustein zu Beginn eines Beratungsgesprächs. Das Ziel ist, es bei den Ratsuchenden ein Bewusstsein für die eigenen Wohnbedürfnisse zu schaffen, um dementsprechend die weitere Beratung und das zukünftige Wohnen bestmöglich darauf auszurichten. Zur übergeordneten Orientierung wurden deshalb zuerst die individuellen Wohnbedürfnisse und die zukünftigen Wohnvorstellungen geklärt. Anschließend wurde gemeinsam überlegt, inwieweit die aktuelle Wohnsituation mit den zukünftigen Wohnvorstellungen übereinstimmt und welche Anpassungsmaßnahmen dementsprechend für ein gutes Leben im Alter notwendig wären.

Um in einem zweiten Schritt auch bei der Umsetzung von Um- oder Ausbaumaßnahmen zu unterstützen, wurde gemeinsam mit der Architektenkammergruppe Tübingen eine architektonische Wohnraumberatung angeboten. Diese Beratung wurde aus Projektmitteln finanziert und wurde den Ratsuchenden als kostenlose Erstberatung angeboten, sofern der betreffende Wohnraum die Entstehung von zusätzlichem Wohnraum überhaupt ermöglichte. Stellte sich im Gespräch mit den Eigentümer*innen heraus, dass nicht die Verkleinerung im Vordergrund steht, sondern beispielsweise der Abbau von Barrieren innerhalb des Wohnraums, wurde an andere Beratungsmöglichkeiten verwiesen. War ein Vorhaben für die architektonische Wohnraumberatung durch OptiWohn geeignet, konnten die Eigentümer*innen während des architektonischen Beratungstermins vor Ort erste Überlegungen zur Wohnflächenoptimierung entwickeln und mögliche (baurechtliche) Hürden und einen groben finanziellen Rahmen besprechen. Abschließend wurde bei Bedarf eine Skizze angefertigt, die die Beratungsergebnisse zusammenfasste. Entschieden sich die Eigentümer*innen dazu, potenzielle Umbaumaßnahmen tiefergehend zu prüfen und einen entsprechenden Bauantrag zu stellen, waren sie, trotz der bereits erfolgten Erstberatung, in ihrer Wahl des Architekten/der Architektin zur Ausarbeitung der weiteren Planung vollkommen frei.

Die Entstehung von mietgebundenem Wohnraum zu fördern ist seit mehreren Jahren ein wichtiger Baustein der Tübinger Stadtentwicklung. Dementsprechend hatten Wohnraumeigentümer*innen bereits vor dem Start von „Haben Sie noch Platz?“ die Möglichkeit sich zu diesem Thema beraten und bei der Antragstellung der entsprechenden Fördermittel begleiten zu lassen. Diese Beratung wurde in das Angebot von „Haben Sie noch Platz?“ integriert, um den Anteil an bezahlbarem Wohnraum in Tübingen weiter zu fördern.

Zum Zeitpunkt der Projektdurchführung gab es keine explizite Förderung von baulichen Maßnahmen, die das Ziel haben, Wohnfläche effizienter zu nutzen. Die einzige Möglichkeit, entsprechende Um- und Ausbaumaßnahmen zu finanzieren, bestand über die Querfinanzierung durch Förderprogramme, mit denen sich Überschneidungen bei den förderfähigen Maßnahmen ergeben. Denkbar ist dies im Bereich des altersgerechten Umbaus und teilweise durch ergänzende Maßnahmen zur energetischen Sanierung. Im Verlaufe des Projektes wurden die Fördermöglichkeiten allerdings weiter verringert (siehe auch AP 1.5 Diskussion flankierender Instrumente und Rahmenbedingungen). Hier wird ein deutliches Hindernis sichtbar, da die hohen Umbaukosten in den bisherigen Beratungen einer der Hauptgründe waren, warum

entsprechende Maßnahmen schlussendlich nicht realisiert werden konnten und vorhandene Flächenpotenziale ungenutzt blieben. Eine große Notwendigkeit wurde vor allem bei einer Förderung in Form eines Zuschusses erkannt, da vor allem für Eigentümer*innen, die sich am Ende der Erwerbsphase oder bereits im Ruhestand befanden, ein Kredit kein geeigneter Anreiz darstellt.

Tabelle 11 Universitätsstadt Tübingen, Beratungsbaustein 1: Suche nach alternativen Wohnformen

Beratung und Begleitung bei der Suche nach alternativen Wohnformen	
Zielgruppen	Haushalte mit Bewohner*innen in den Altersgruppen der 40-65-Jährigen und ab 65-Jährigen
Themen / Fragen	Was sind meine eigenen Wohnbedürfnisse? Wie stelle ich mir Wohnen in Zukunft vor? Stimmt meine aktuelle Wohnsituation mit meinen Vorstellungen für die Zukunft überein? Welche Anpassungsmaßnahmen sind für ein gutes Leben im Alter notwendig?
Ergänzung ab Sommer 2021	In den Beratungsgesprächen wurde regelmäßig Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen geäußert. Als Reaktion wurde die "Kontaktbörse Wohnen" auf der städtischen Homepage in die Beratungen aufgenommen. Dort können Gruppen und Einzelpersonen sich und ihre Wohnvorstellungen in einem kurzen Steckbrief vorstellen (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. im Anhang). Die Kontaktbörse ist eine Vernetzungsplattform für Menschen, die langfristig gemeinschaftliche Wohnen wollen und ist auf proaktive Nutzer*innen angewiesen ist. Seitens der Kommunalverwaltung findet keine aktive Vernetzung statt. Seit dem Start verzeichnet die Kontaktbörse einen Überhang der Gesuche, was sich möglicherweise mit den geplanten Baulandvergaben ändern könnte.
Architektonische Wohnraumberatung (kostenlose Erstberatung in Kooperation mit der Architektenkammergruppe Tübingen; finanziert aus OptiWohn Mitteln)	
Zielgruppen	Haushalte mit Bewohner*innen in den Altersgruppen der 40-65-Jährigen und ab 65-Jährigen
Themen / Fragen	Entspricht das Um- oder Ausbauvorhaben den Projektzielen von OptiWohn (Flächensuffizienz)? (notwendige Bedingung). Andernfalls Verweis auf andere Beratungsangebote. Wie könnten Um- oder Ausbauvorhaben zur Wohnflächenoptimierung beitragen? Welche möglichen (baurechtlichen) Hürden bestehen? Wie hoch wären grob geschätzt die Kosten der Maßnahmen? Bei Bedarf: Anfertigung einer Skizze durch die Architekt*innen als Zusammenfassung der Beratungsergebnisse Bedarfsorientierter Verweis auf weitere Beratungsbausteine und -angebote, Förderprogramme, Begleitung bei Antragstellung, etc.
Beratung bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum (bereits bestehendes Angebot, das in die Beratung im Rahmen von "Haben Sie noch Platz?" integriert wurde)	
Zielgruppe	Eigentümer*innen von Wohngebäuden
Themen / Fragen	Wie kann ich mietgebundenen Wohnraum schaffen? Wie kann ich die Schaffung von gefördertem Wohnraum mit Strategien zur Wohnraumsuffizienz verbinden?
Beratung zu Finanzierung und Förderung von Um- und Ausbaumaßnahmen	
Zielgruppe	Eigentümer*innen von Wohngebäuden
Themen / Fragen	Wie kann ich die bestehenden KfW-Förderprogramme nutzen, wenn ich Um- und Ausbaumaßnahmen mit dem Zweck der Wohnraumsuffizienz plane?

Die Stakeholder-Analyse (siehe AP 1.4) in der **Stadt Köln** hat gezeigt, dass das Themenfeld „Wohnen“ innerhalb der Verwaltungsorganisation an vielen Stellen und ohne explizite, übergeordnete Koordination bearbeitet wird. Gleichzeitig zeigte sich, dass auch außerhalb der Kommunalverwaltung eine Vielzahl von Akteur*innen mit unterschiedlichen Perspektiven auf das Thema eine zivilgesellschaftliche Beratungsstruktur aufgebaut hatten. Aus diesem Grund wurde in Köln im Laufe des Projektes entschieden, dass die Kommune zunächst kein neues Beratungsangebot ausarbeitet. Vielmehr wurden die Aktivitäten darauf ausgerichtet, die Idee der suffizienten Nutzung von Bestandswohnraum an die unterschiedlichen Verantwortlichen heranzutragen und den – teilweise antagonistischen – Austausch zu verbessern.

Gleichzeitig wurden Treffen mit zivilgesellschaftlichen Initiativen und Projekten in Köln organisiert und durchgeführt, um das Thema der optimierten Wohnflächennutzung zu diskutieren. Daraus entstanden sind eine Veranstaltung in Kooperation mit dem hdak zur Präsentation des Themas für die interessierte Öffentlichkeit, eine Veranstaltungsreihe mit verschiedenen städtischen und nicht-städtischen Beitragenden rund um das Thema Bauen und Wohnen in Köln sowie ein „Runder Tisch Wohnen“, an dem eine Reihe Interessierter aus Verwaltung und Zivilgesellschaft teilnahmen, um weitere Ideen zu entwickeln, wie das Thema in Köln angegangen und umgesetzt werden kann.

Tabelle 12 Übersicht über AP 2.1 (Beratungs- und Finanzierungskonzepte)

Aktivitäten	Durchführung von Workshops als partizipative Stakeholder-Prozesse in den Partnerstädten
	Aufbereitung der Analysen zu Beratungsprogrammen / Beratungsbausteinen in Göttingen und Tübingen
Abweichungen	Durch die drastischen Beschränkungen im Laufe der Corona-Pandemie konnten die Workshops nicht wie geplant durchgeführt werden. Die Entwicklung der Beratungsangebote entstand damit im Wesentlichen durch die räumliche und die Zielgruppen-Analysen.
Output	Entwicklung eines Beratungs- und Finanzierungskonzepts in der Stadt Göttingen
	Erweiterung des bestehenden Beratungsangebots in der Stadt Tübingen
	Koordination und Vernetzung der aktiven Initiativen und Angebote in der Stadt Köln
Outcome	Beratungs-, Finanzierungs- und Vernetzungskonzeption in den drei Städten Göttingen, Köln und Tübingen

AP 2.2 Kommunikationskonzept: Entwicklung und Umsetzung

In der **Stadt Göttingen** wurde ein umfassendes Kommunikationskonzept entwickelt, um Bürger*innen für die Thematik des suffizienten Wohnens zu sensibilisieren und auf das Beratungsangebot hinzuweisen. Das Kommunikationskonzept beinhaltete folgende Säulen:

- 1 | Newsletter: Die Wohnraumagentur veröffentlichte insgesamt zehn Ausgaben des neuen Newsletters „Wohnen in Göttingen“, der Neuigkeiten, Best-Practices, Veranstaltungstipps und Medienhinweise enthält. Der Newsletter erreichte im Juni 2022 ca. 220 Abonnent*innen.
- 2 | Kampagne zum Beratungsangebot: Zur Bewerbung des Beratungsangebotes wurde im Herbst eine große Kampagne „Göttingen schafft Platz“ mit der Verteilung von ca. 3.500 Flyern, ca. 400 Plakaten, zehn Großbannern, über Newsletter und Social Media und Folien auf öffentlichen Monitoren durchgeführt.
- 3 | Veranstaltungsreihe „Wie wollen wir wohnen?“ mit insgesamt acht Veranstaltungen, davon vier in Hauptverantwortung von OptiWohn. Insgesamt haben ca. 250 Personen teilgenommen (bei mehrfacher Teilnahme mehrfache Zählung).
 - a. 16.03.2021: Wohnen im Wandel. Wie wohnt Göttingen in Zukunft? (Referentinnen: Lisa Kietzke und Johanna Kliegel, Wohnraumagentur Stadt Göttingen).
 - b. 13.04.2021: Kleine Fläche – großer Effekt. Flächensparendes Wohnen als Strategie nachhaltiger Stadtentwicklung. (OptiWohn, Referentin: Anja Bierwirth, Wuppertal Institut).
 - c. 11.05.2021: „Passiv ist höchstens unser Haus“. Neue gemeinschaftliche Wohnformen in Niedersachsen. (Referentin: Andrea Beerli, Niedersachsenbüro).
 - d. 08.06.2021: Einfach anders wohnen. Platz schaffen und Zusammenrücken. (OptiWohn, Referent: Daniel Fuhrhop, Universität Oldenburg).
 - e. 13.07.2021: „Wir sind so bunt wie das Leben“. Wohnprojekte inklusiv gestalten. (Referentin: Manuela Tarbiat-Wündsche, Mehrgenerationenpark Seggebruch).
 - f. 14.09.2021: Wie will ich wohnen, wenn meine Kinder aus dem Haus sind? Möglichkeiten für das Wohnen in der Nachfamilienphase. (OptiWohn, Referent: Hartmut Wolter, Freie Altenarbeit Göttingen).
 - g. 12.10.2021: Wohnprojekte und Initiativen in Göttingen. Einblick in die Praxis vor Ort. (Referent*innen aus Göttinger Wohnprojekten).
 - h. 09.11.2021: Zusammen alt werden. Gemeinsam Alternativen schaffen. (Referentin: Stefanie Röder, Forum Gemeinschaftliches Wohnen).
- 4 | Veranstaltungsreihe „Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ in Kooperation mit der Volkshochschule Göttingen
 - a. 15.03.2022: Was passt zu mir?
 - b. 29.03.2022: Wohnungsteilung und Umbau von Gebäuden
 - c. 19.04.2022: Umzug in ein neues Zuhause (abgesagt wegen geringer Teilnehmerzahl)
 - d. 03.05.2022: Gemeinschaftliches Wohnen
- 5 | Podiumsdiskussion „Wohnen und Klima: Klimagerechte Stadtentwicklung durch Suffizienz?“ am 21.06.2022 mit Vertreter*innen aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung, Zivilgesellschaft und Wissenschaft.
- 6 | Veranstaltungen im Rahmen des OptiWohn-Modellquartiers Nikolausberg (siehe Arbeitspaket 2.4 Flächenoptimierung im Bestand)
- 7 | Darüber hinaus wurde das Projekt bei Veranstaltungen anderer Akteur*innen mithilfe von Präsentationen oder Ständen vorgestellt.

- 8 | Pressemitteilungen und weitere Artikel: Die Wohnraumagentur veröffentlichte regelmäßig Pressemitteilungen sowie Artikel in anderen Printmedien, darunter im Mitteilungsblatt von H+G Göttingen e. V. und im Mitteilungsblatt des Seniorenbeirats.

Der OptiWohn-Ansatz bietet Anknüpfungspunkte an unterschiedliche gesellschaftliche Fragestellungen (Wohnraummangel, Klimaschutz, Umwelt- und Naturschutz, demographischer Wandel, Einsamkeit), die je nach Zielgruppe in den Vordergrund gestellt werden konnten. Dadurch wurde das Thema für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen interessant. Eine persönliche Ansprache, am besten mit Bezug zum Wohnort oder zur Lebensphase, war besonders geeignet, um Beratungsprozesse zu initiieren. Auch der persönliche Kontakt über den Besuch einer Veranstaltung erleichterte den Einstieg in die direkte Kommunikation mit der Wohnraumagentur.

In Orientierung an die in AP 1.4 definierten Zielgruppen wurde in der Universitätsstadt Tübingen gemeinsam mit einer Werbeagentur ein passendes Kommunikationskonzept erarbeitet. Für die Benennung des Beratungsangebots wurde vom Arbeitstitel „Wohnraumagentur“ Abstand genommen, um zu vermeiden, dass der Eindruck einer städtischen Wohnungsbörse entsteht. Stattdessen wurde das Beratungsangebot unter das Motto „Haben Sie noch Platz?“ gestellt. Dadurch sollte verdeutlicht werden, dass sich die Beratung vor allem an diejenigen richtet, die bereits über Wohnraum in Tübingen verfügen und nicht in erster Linie an die große Masse der Wohnungssuchenden.

Das endgültige Kommunikationskonzept bestand aus den folgenden medialen Auftritten:

- Einem Internetauftritt auf der städtischen Homepage, wo die Zielgruppen und das Beratungsangebot vorgestellt wurden und Kontaktmöglichkeiten für die Beratung angegeben sind
- Einem kurzen Erklärfilm, der ebenfalls Teil des Internetauftritts ist und anhand von drei fiktiven Geschichten die Zielgruppen und Beratungsmöglichkeiten veranschaulicht
- Faltblättern, die diejenigen informieren, die das Internet nicht nutzen und an geeigneten Stellen ausgelegt wurden (z. B. Stadtteiltreffs, Zweigstellen der Verwaltung, Beratungsstellen für ältere Menschen und Familien)
- Plakate, die analog zu dem Film durch drei verschiedene Motive Möglichkeiten zeigen, wie freier Platz aussehen kann, der potenziell zu Wohnraum für andere umgewandelt werden kann.

Die Entwicklung und Umsetzung des Kommunikationskonzeptes konnte in Tübingen, wie im Projektantrag vorgesehen, realisiert werden. Ähnlich zu den vorherigen Arbeitspaketen, mussten allerdings auch hier auf die vorgesehenen Workshops pandemiebedingt verzichtet werden. Als Ersatz wurde das Kommunikationskonzept bilateral zwischen der Projektmitarbeiterin und potenziellen Multiplikator*innen abgestimmt.

In der Stadt Köln wurde in Kooperation mit dem hdak eine Online-Veranstaltung zum Projekt OptiWohn und dem Thema der optimierten Wohnflächennutzung durchgeführt. Dem merkbaren Interesse an dem Thema wurde eine

Veranstaltungsreihe zu unterschiedlichen Aspekten mit externen Expert*innen, städtischen Vertreter*innen und Partner*innen des Projektteams konzipiert und durchgeführt.

Tabelle 13 Übersicht über AP 2.2 (Kommunikationskonzept)

Aktivitäten	Auswertung von Kommunikationskonzepten vergleichbarer Angebote
	Durchführung von Workshops in den Partnerstädten mit relevanten, kommunalen Vertreter*innen und Multiplikator*innen
	Erstellung Kommunikationskonzepte in den Partnerstädten
Abweichungen	Durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie konnten keine Workshops durchgeführt werden. Die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit fanden überwiegend im digitalen Raum statt. Angeregt durch das RES:Z Begleitprojekt wurde ein kurzer Erklärfilm zum Projekt konzipiert, gedreht und bei YouTube eingestellt.⁷
Output	Kommunikationskonzepte der Städte Göttingen, Tübingen und Köln
	Veranstaltungsreihen in den Städten Göttingen und Köln
	Kurzfilm zum Projekt OptiWohn
Outcome	An den Online-Veranstaltungen in Köln und Göttingen nahmen jeweils zwischen 15 und 50 Personen teil.

AP 2.3 Gründung der Wohnraumagentur

Schon zu Beginn des Forschungsprojektes wurde deutlich, dass sich die Vorgehensweise in den Partnerstädten in Bezug auf die Gründung von Wohnraumagenturen an den unterschiedlichen Ausgangssituationen orientieren muss. Die unterschiedlichen Ansätze, ein Beratungsangebot zum Thema Wohnraumsuffizienz zu integrieren, die sich aus diesen unterschiedlichen Ausgangslagen ergaben, werden im Folgenden dargestellt.

In der **Stadt Göttingen** gab es vor dem Projekt keine explizite Beratungsstruktur zum Thema. Mit der Schaffung der OptiWohn-Stelle sowie einer weiteren neu geschaffenen Stelle für die Förderung von Wohninitiativen und Baugemeinschaften wurde im Januar 2020 eine Wohnraumagentur gegründet. Die Wohnraumagentur war dabei zu Beginn eine fachbereichsübergreifende Einrichtung aus vier Mitarbeitenden, die neben dem Projekt OptiWohn auch die Arbeitsbereiche Förderung von Wohninitiativen und Baugemeinschaften, Wohnraumförderung und Umsetzung der Zweckentfremdungssatzung abdeckt. Die Wohnraumagentur wurde im März 2020 im Bau- und im Sozialausschuss vorgestellt. Im Laufe des Projekts wurden die Mitarbeitenden der Wohnraumagentur als Stabstelle im Fachbereich 61 Planung, Bauordnung, Vermessung zusammengeführt. Dies vereinfacht Arbeitsabläufe und bietet die Möglichkeit einer engeren Verzahnung des Themas „Flächenoptimiertes Wohnen“

⁷ Der Film ist hier zu sehen: <https://www.youtube.com/watch?v=GjGUBtONLYY&t=3s> (zuletzt aufgerufen am 28.02.2023).

mit Planungsprozessen. Die Wohnraumagentur Göttingen setzt das im AP 2.1 entwickelte Beratungskonzept um.

Ursprünglich war der Start der Beratungen in der **Universitätsstadt Tübingen** für April 2020 vorgesehen, musste aufgrund der Corona-Pandemie allerdings auf Oktober 2020 verschoben werden. Zudem waren über mehrere Monate lediglich telefonische oder Online-Beratungen möglich und auch die ursprünglich vorgesehenen Workshops konnten nicht durchgeführt werden. Das hatte zur Folge, dass Ratsuchende sich doch gegen das Angebot entschieden. Der Versuch einer architektonischen Online-Beratung Anfang 2021 zeigte sehr schnell, dass ein digitales Format für architektonische Beratungen wenig sinnvoll ist: Ohne eine Begehung vor Ort sind für Architekt*innen erste Aussagen zu baurechtlichen und architektonischen Rahmenbedingungen und damit potenziell möglichen Umbaumaßnahmen fast unmöglich. Eine Beratung in Präsenz entsprach auch dem Wunsch vieler ratsuchender Eigentümer*innen. Dies wurde mit dem Start des Tübinger Modellprojekts „Öffnen mit Sicherheit“ am 16. März 2021 und dem damit einhergegangenen Ausbau der Schnelltestmöglichkeiten vorübergehend möglich. Mit steigenden Inzidenzen ab Herbst 2021 waren die Beratungsmöglichkeiten jedoch wieder stark eingeschränkt. Grundsätzlich wurden die Ziele des Arbeitspakets erreicht, allerdings haben die pandemiebedingten Verzögerungen dazu geführt, dass einige Ratsuchende nach einer Weile das Interesse verloren.

Das Projektbudget ermöglichte ca. 20 architektonische Erstberatungen. Eine komplette Ausschöpfung dieser 20 Beratungsgespräche erschien anfangs als realistisch, konnte aber u. a. durch die stark eingeschränkte Beratungstätigkeit nicht erreicht werden. Im Verlauf des Projektes konnten 42 Beratungsanfragen bearbeitet werden, in 18 Fällen ergab sich umfangreicherer Beratungsbedarf und es wurden 11 architektonische Wohnraumberatungen durchgeführt. In den Beratungen wurde deutlich, dass es sich von den ersten Überlegungen zur Verkleinerung bis zur tatsächlichen Realisierung um einen langfristigen Prozess handelt, der in den meisten Fällen in der Projektlaufzeit nicht bis zum Ende begleitet werden konnte. Die Vorbereitung eines Bauantrages zu einer Wohnungsteilung ergab sich deshalb nur in einem Fall. Hemmnisse für die Realisierung von Umbaumaßnahmen waren außerdem die hohen Umbaukosten und in einigen Fällen die baurechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere bei Wohnungsteilungen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs und der Anpassung des § 31 Absatz 3 BauGB entstehen hier zukünftig neue Handlungsspielräume. Rückblickend wird außerdem deutlich, dass das Beratungsangebot vor allem Menschen ab 60 Jahren, die sich bereits im Ruhestand oder kurz davor befanden, erreichte. Aufgrund des langwierigen Entscheidungsprozesses, bis eine Verkleinerung tatsächlich angegangen wird, sollten sinnvollerweise bereits Menschen in früheren Lebensphasen erreicht werden.

Über die gesamte Projektlaufzeit fanden außerdem interne und externe Beratungstermine zum Thema Wohnen für Hilfe in Tübingen statt. Zu Beginn wurde klar, dass diese Form der Vermittlung von Wohnpartnerschaften nur sinnvoll realisiert werden kann, wenn das Studierendenwerk das Angebot als Partner unterstützt, wozu allerdings seitens des Studierendenwerks keine Bereitschaft vorhanden war. Deshalb wurde mit der Unterstützung der Universität Oldenburg die Umsetzbarkeit eines reinen Gebührenmodells geprüft, um unabhängig von weiteren Trägern ein Wohnen für

Hilfe-Angebot realisieren zu können. Im Vergleich zu anderen deutschen „Wohnen für Hilfe“-Angeboten wären allerdings unüblich hohe Gebühren für die Wohnpartnerschaften angefallen, um die zusätzlich benötigte Personalstelle und alle weiteren anfallenden Kosten zu decken. Deshalb wurde Wohnen für Hilfe bisher nicht erneut angeboten. Im Rahmen der Baulandentwicklung im Hechinger Eck Nord war das flächensparende Bauen erstmals Teil der Kriterien für die Grundstücksvergabe. Flächensparende Konzepte flossen dementsprechend positiv in die Gesamtbewertung der Projekte ein. Auch bei zukünftigen Gebietsentwicklungen wird dieser Aspekt Teil der Bewertung sein.

Während der Projektlaufzeit fand in Tübingen ein regelmäßiger Austausch im Rahmen des Programms Seniorenleben und Pflege statt. Im Dezember 2021 wurde ein gemeinsamer verwaltungsinterner Fachtag veranstaltet, der sich mit der Frage beschäftigte, welche Weichen die Stadtverwaltung stellen kann, um den demographischen Wandel gut zu gestalten. Die Ergebnisse des Fachtags flossen in die Pflegekonzeption für WHO ein und lieferten Impulse für die Entwicklung des Rahmenplans. Darüber hinaus wurden im Rahmen von OptiWohn Informations- und Planungsgrundlagen für die verschiedenen Wohnformen im Alter erarbeitet (siehe AP 1.4). Ein weiterer Bestandteil von OptiWohn war der lokale und überregionale Wissens- und Erfahrungstransfer. Die Möglichkeit dafür bot sich unter anderem im Rahmen von Vortragsreihen, Arbeitskreisen und im Hochschulkontext. Darüber hinaus be spielte das Wuppertal Institut einen OptiWohn-Blog, wo auch Artikel aus Tübingen veröffentlicht wurden. Ein weiterer Artikel zum Tübinger Beratungsangebot erschien 2021 in der Zeitschrift „Ländlicher Raum“.

Die Stakeholder-Analyse (siehe AP 1.4) in der **Stadt Köln** hat gezeigt, dass das Themenfeld „Wohnen“ innerhalb der Verwaltungsorganisation an vielen Stellen und ohne explizite, übergeordnete Koordination bearbeitet wird. Gleichzeitig zeigte sich, dass auch außerhalb der Kommunalverwaltung eine Vielzahl von Akteur*innen mit unterschiedlichen Perspektiven auf das Thema eine zivilgesellschaftliche Beratungsstruktur aufgebaut hatten. Aus diesem Grund wurde in Köln im Laufe des Projektes entschieden, dass die Kommune zunächst kein neues Beratungsangebot ausarbeitet. Vielmehr wurden die Aktivitäten darauf ausgerichtet, die Idee der suffizienten Nutzung von Bestandswohnraum an die unterschiedlichen Verantwortlichen heranzutragen und den – teilweise antagonistischen – Austausch zu verbessern.

Gleichzeitig wurden Treffen mit zivilgesellschaftlichen Initiativen und Projekten in Köln organisiert und durchgeführt, um das Thema der optimierten Wohnflächennutzung zu diskutieren. Daraus entstanden sind eine Veranstaltung in Kooperation mit dem hdak zur Präsentation des Themas für die interessierte Öffentlichkeit, eine Veranstaltungsreihe mit verschiedenen städtischen und nicht-städtischen Beitragenden rund um das Thema Bauen und Wohnen in Köln sowie ein „Runder Tisch Wohnen“, an dem eine Reihe Interessierter aus Verwaltung und Zivilgesellschaft teilnahmen, um weitere Ideen zu entwickeln, wie das Thema in Köln angegangen und umgesetzt werden kann.

Tabelle 14 Übersicht über AP 2.3 (Gründung Wohnraumagenturen)

Aktivitäten	Gründung einer lokalen Wohnraumagenturen in Göttingen Ergänzung des Beratungsangebots in Tübingen mit dem Programm „Haben Sie noch Platz?“ in Tübingen Gründung eines „Runder Tisch Wohnen“ in Köln
Abweichungen	In Tübingen wurden die Beratungen an die bestehende Organisationseinheit in der Verwaltung angesiedelt. In Köln wurde keine eigene Beratungsstelle gegründet, da der Schwerpunkt auf der Vernetzung bereits bestehender Angebote zielführender war.
Output	Gründung einer Wohnraumagentur und Angebot von unterschiedlichen Beratungsformaten in der Stadt Göttingen (siehe AP 2.1) Erweiterung des Beratungsangebots durch das Programm „Haben Sie noch Platz?“ in der Stadt Tübingen (siehe AP 2.1) Gründung des Netzwerks „Runder Tisch Wohnen“ in der Stadt Köln
Outcome	In Göttingen und Tübingen wurden entsprechende Beratungen durchgeführt (vgl. Ausführungen zu AP 2.1 und AP 2.6).

AP 2.4 Flächenoptimierung im Bestand

Im Rahmen dieses Arbeitspakets untersuchte **werk.um Architekten** das Potenzial zur optimierten Nutzung von Flächen in verschiedenen Gebäudetypen. Die Mehrzahl der Wohneinheiten in Deutschland wurden ursprünglich für Familien gebaut. Sie lassen sich dabei – wie nachfolgender Darstellung vom IWU zu entnehmen – in 20-25 verschiedenen Wohnhaus- und Grundrisstypen einordnen. Diese Gebäudetypen bilden ca. 50 % des deutschen Wohnungsbestandes.

Bild 7: Deutsche Gebäudetypologie – Häufigkeit von Gebäudetypen unterschiedlichen Baualters

		Baualtersklassen										Summe	Anteil
		vor 1918	vor 1918	1919 - 1948	1949 - 1957	1958 - 1968	1969 - 1978	1979 - 1983	1984 - 1994	1995 - 2001	2002 - 2006		
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
Gebäudetypen*	EFH												
	Wohnfläche in Tsd. m ²	81.503	148.776	168.937	174.251	235.409	223.135	112.631	236.441	255.280	103.208	1.739.571	52%
	Anz. Wohneinh. in Tsd.	916	1.707	2.010	1.915	2.274	1.867	936	2.055	1.994	671	16.345	42%
	RH												
	Wohnfläche in Tsd. m ²		14.543	31.450	21.993	35.996	61.478	24.503	32.951	33.366	11.675	267.955	8%
	Anz. Wohneinh. in Tsd.		145	326	231	348	517	202	281	285	83	2.418	6%
	MFH												
	Wohnfläche in Tsd. m ²	31.974	109.337	135.827	117.051	149.881	122.930	61.044	118.019	154.740	24.267	1.025.070	31%
	Anz. Wohneinh. in Tsd.	462	1.501	2.034	1.912	2.210	1.677	821	1.712	2.240	296	14.865	38%
	GMH												
	Wohnfläche in Tsd. m ²		31.549	10.160	38.936	47.501	46.124					174.270	5%
	Anz. Wohneinh. in Tsd.		448	169	703	784	697					2.801	7%
	HH												
	Wohnfläche in Tsd. m ²					12.617	12.988					25.605	1%
	Anz. Wohneinh. in Tsd.					198	198					396	1%
	MFH NBL												
	Wohnfläche in Tsd. m ²				14.324	24.418						38.742	1%
	Anz. Wohneinh. in Tsd.				329	408						737	2%
	GMH NBL												
	Wohnfläche in Tsd. m ²						22.976	19.899	17.977			60.852	2%
	Anz. Wohneinh. in Tsd.						390	336	305			1.031	3%
	HH NBL												
	Wohnfläche in Tsd. m ²						16.823	4.230				21.053	1%
	Anz. Wohneinh. in Tsd.						310	67				377	1%
Wohnfläche in Tsd. m²		113.477	304.205	346.374	366.555	505.822	506.454	222.307	405.388	443.386	139.150	3.353.118	
Anteil		3%	9%	10%	11%	15%	15%	7%	12%	13%	4%		
Anz. Wohneinh. in Tsd.		1.378	3.801	4.539	5.090	6.222	5.656	2.362	4.353	4.519	1.050	38.970	
Anteil		4%	10%	12%	13%	16%	15%	6%	11%	12%	3%		

*) EFH = Einfamilienhaus, RH = Reihenhäuser, MFH = Mehrfamilienhaus, GMH = großes Mehrfamilienhaus, HH = Hochhaus, NBL = neue Bundesländer

Abbildung 4 Deutsche Gebäudetypologie

Quelle: IWU (2007, S. 17).

Im Rahmen von OptiWohn wurden typische Grundrisse der einzelnen Wohnungstypologien auf Suffizienzpotenzial und mögliche Erhöhung der Wohnflächeneffizienz untersucht. Insgesamt wurden 33 Wohnungstypen betrachtet in Hinblick auf Teilbarkeit, Umwandlung in eine Clusterwohnung und Nutzbarkeit als Wohngemeinschaft. Das nachfolgende Beispiel macht die Herangehensweise deutlich:

Baujahr 1973 Gereihter Zeilenbau Vier Geschosse

Erschließung	2-Spänner
Geschossanzahl	IV
Wohnfläche Geschoss	165,2m ²
Wohnfläche Wohneinheit	89,7/75,5m ²
Wohnfläche Gebäude	660,8 m ²
Zimmeranzahl je WE	3,4
Sanitärräume je WE	1,5
WG-Gründungen je WE ohne Umbaumaßnahmen	22,4/25,2m ² Wfl./P.

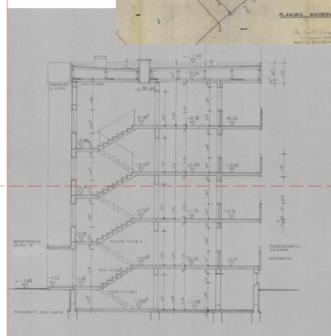
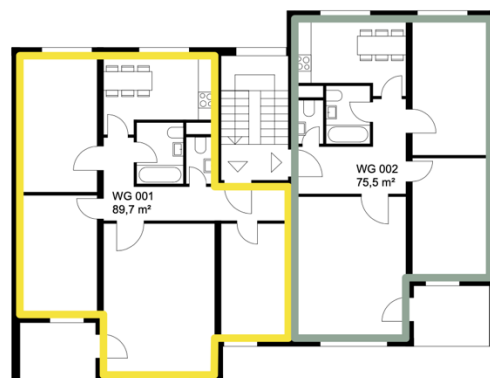


Abb.X: Schnitt Süd-Ost V_1Sp_M; Bestandspläne Hofheimer Wohnungsbau GmbH

S1:WOHNGEMEINSCHAFT Wohnfläche/Person $\varnothing 23,6\text{m}^2$



89,7m²

75,5m²

Eingriffstiefe
● ○ ○ ○ ○

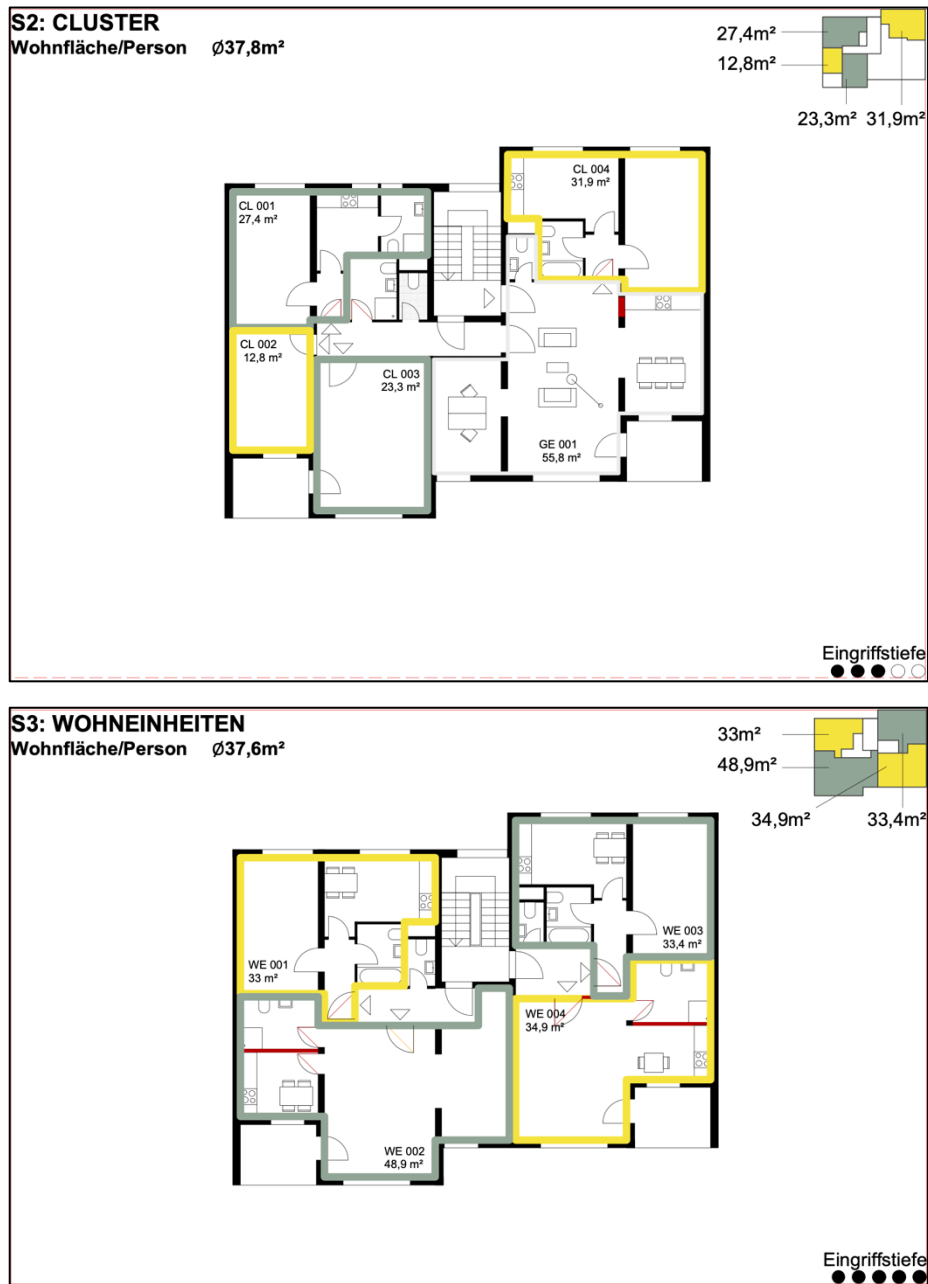


Abbildung 5 Grundrisstyp eines Mehrfamilienhauses und Darstellung der möglichen Teilbarkeit, Umwandlung in eine Clusterwohnung und Nutzbarkeit als Wohngemeinschaft

Quelle: Eigene Darstellung, werk.um Architekten.

Im Verlauf der Beratungstätigkeit in der **Universitätsstadt Tübingen** wurde deutlich, dass der Prozess von den ersten Überlegungen zur Verkleinerung bis hin zur Realisierung entsprechender Umbaumaßnahmen mehrere Jahre dauert und in fast allen Beratungsfällen während der Projektlaufzeit nicht bis zum Ende begleitet werden konnte. Denn eine Wohnraumverkleinerung bringt viele Veränderungen und offene Fragen mit sich, die vor allem in AP 2.1 bereits genauer beschrieben wurden. Und natürlich stellt sich im Familienkontext häufig die Frage, was das für das spätere Erbe der Kinder bedeutet. Möglicherweise bestanden bereits Pläne für die Nachnutzung des Familienhauses, die durch eine Wohnungsteilung verhindert würde.

Selbst wenn auf persönlicher Ebene alle Unklarheiten geklärt wurden, benötigen die administrativen Prozesse zur Genehmigung eines Bauantrages und der eigentliche Umbau eine gewisse Zeit. Nichtsdestotrotz konnte in einem Fall ein Bauantrag für eine Wohnungsteilung innerhalb der Projektlaufzeit eingereicht werden.

Ein weiterer Grund, warum die meisten Vorhaben nicht bis zu Ende begleitet werden konnten, liegt darin, dass „Haben Sie noch Platz?“ zum Großteil genutzt wurde, um sich unverbindlich zu Umbaumöglichkeiten zu informieren, einen konkreten Handlungsbedarf gab es bei vielen Beratenen während der Projektlaufzeit jedoch noch nicht. Wenn er doch vorhanden war, lagen die beiden größten Hemmnisse bei der Realisierung von Umbaumaßnahmen in der Finanzierung und in den baurechtlichen Rahmenbedingungen, in dem in den betreffenden Bebauungsplänen die zulässige Wohnungszahl je Gebäude durch eine Wohnungsteilung überschritten worden wäre. Eine stichprobenhafte Sichtung der Tübinger Bebauungspläne hat gezeigt, dass vermutlich eine nennenswerte Zahl an Bebauungsplänen diese Festsetzung enthalten. Ziel dieser Festsetzung war es, sicherzustellen, dass familiengerechte Wohnungen und Häuser langfristig gesichert werden. Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs und der Anpassung des § 31 Absatz 3 BauGB entstehen hier zukünftig neue Handlungsspielräume. In Einzelfällen kann in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden.

Zur Verstetigung der durch OptiWohn angestoßenen Prozesse ist vorgesehen, ein kommunales Handlungsprogramm zu entwickeln, das für die Schaffung von gefördertem Mietwohnraum stärkere Anreize setzen soll. Der Fokus liegt dabei auf der Umnutzung des Bestandes. Dafür wird auf die Aktivierung von Einliegerwohnungen und die Aufteilung von Einfamilienhäusern in eigenständige Wohnungen gesetzt, sowie auf Dachausbauten und die Aufstockung von Wohngebäuden. Um das zu erreichen, soll die kostenlose architektonische Erstberatung weiterhin fortgeführt werden, genauso wie die Beratung zu vorhandenen Fördermöglichkeiten. Außerdem ist eine Neuauflage beziehungsweise Steigerung der Attraktivität der Förderung für Bau, Umbau und Umwandlung in sozialen Mietwohnraum vorgesehen. Ein kommunales Programm zur Anmietung von ungenutztem Wohnraum zu günstigen Konditionen soll das Handlungsprogramm komplettieren.

Die für das Arbeitspaket 2.4 vorgesehenen Schritte konnten in Tübingen erreicht werden. Ab Oktober 2020 wurden Beratungsanfragen zur optimierten Nutzung von Wohnfläche im Rahmen von „Haben Sie noch Platz?“ unter anderem durch architektonische Erstberatungen, die in Kooperation mit der Architektenkammergruppe Tübingen stattfanden, und durch die Beratung zu geeigneten Fördermöglichkeiten, begleitet. Konkrete Baumaßnahmen konnten während der Projektlaufzeit leider nicht begleitet werden, allerdings konnte ein Bauantrag zu einer Wohnungsteilung eingereicht werden.

In der **Stadt Göttingen** wurde ein quartierspezifischer Ansatz zur Förderung suffizienter Wohnformen erprobt. Als Modellquartier wurde dafür der Stadtteil Nikolausberg ausgewählt. Dabei spielten verschiedene Kriterien eine Rolle: Neben einer hohen Wohnfläche pro Person, einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und älteren Menschen sowie vielen bevorstehenden biographischen Umbrüchen gab es im Ortsteil schon seit mehreren Jahren einen intensiven Diskurs um und einen

Bedarf an seniorengerechten und gemeinschaftlichen Wohnformen. Gleichzeitig wird derzeit ein Baugebiet am Rand des Ortsteils geplant, in dem Wohnformen realisiert werden könnten, die im Bestand derzeit nicht realisierbar sind.

Für eine erste Analyse und eine ortsteilbezogene Kommunikation des Themas „Flächenoptimiertes Wohnen“ wurde die Quartiersanalyse für den Ortsteil Nikolausberg vertieft: In Nikolausberg leben insgesamt 3.619 Personen (2020). Die Bevölkerungszahl ist in den letzten 20 Jahren mit leichten Schwankungen relativ konstant geblieben. Der Anteil der älteren Menschen ist dabei angestiegen – jede vierte Person in Nikolausberg ist mittlerweile über 65 Jahre alt. Während die Bevölkerung von 2000 bis 2019 um ca. 5 % gewachsen ist, ist die vorhandene Wohnfläche um ca. 20 % gestiegen. Sie lag im Jahr 2019 bei 47,4 m² und damit deutlich über dem Göttinger Durchschnitt von 36,9 m². In Nikolausberg gibt es 326 von insgesamt 873 Adressen, bei denen nur ein oder zwei Personen gemeldet sind. Im Ortsteil leben vorwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte. Nur 19 % der Haushalte sind Familien. Demgegenüber steht ein Wohnungsbestand mit vorwiegend großen Wohnungen und Häusern.

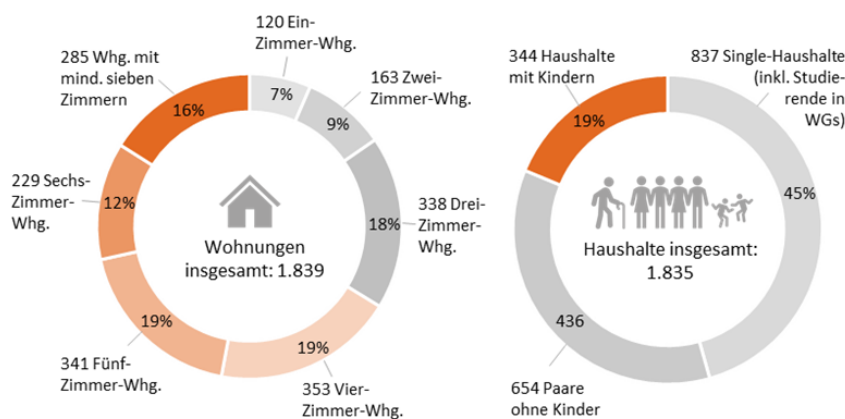


Abbildung 6 Ergebnis der Analyse des Modellquartiers Nikolausberg in Göttingen

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Göttingen.

Für die Entwicklung der Maßnahmen im Projekt „OptiWohn-Modellquartier Nikolausberg“ wurden zunächst relevante verwaltungsinterne Mitarbeiter*innen beteiligt. Anschließend wurden Multiplikator*innen in Nikolausberg identifiziert, darunter Ortsratsmitglieder aller Fraktionen und Vertreter*innen der relevanten Vereine und der Kirchgemeinde in Nikolausberg. In einem Termin mit diesen Multiplikator*innen wurde das Konzept erläutert, Feedback und Ideen eingeholt sowie Möglichkeiten der Öffentlichkeitsarbeit diskutiert.

Um im nächsten Schritt die Nikolausberger*innen zu informieren und für das Projekt zu gewinnen, wurde das Vorhaben im Ortsrat präsentiert. Anschließend wurden alle Nikolausberger Haushalte mit einem Anschreiben der Oberbürgermeisterin sowie Flyern zum Modellquartier informiert. Darüber hinaus wurden Plakate in Nikolausberg platziert sowie Mailverteiler und Pressemitteilungen zur Ansprache genutzt.

In der Kommunikation wurde dabei herausgestellt, dass sich das Wohnen in einem Feld zwischen individuellen Bedürfnissen und gesellschaftlichen Herausforderungen (insbesondere dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der Klimakrise und dem demographischen Wandel) befindet.

Im Rahmen des Modellquartiers wurden verschiedene Veranstaltungen angeboten. In der Auftaktveranstaltung wurden die Hintergründe und verschiedene Konzepte und Beispiele des flächenoptimierten Wohnens vorgestellt. In zwei Workshops zum Wohnen in der zweiten Lebenshälfte und zum gemeinschaftlichen Wohnen wurden diese Themen im Gespräch vertieft. Bei einer Wohnbörse im Gemeindehaus stellten sich verschiedene Beratungsinstitutionen (z. B. Energieagentur Region Göttingen, Senioren- und Pflegestützpunkt, H+G Göttingen e. V., Freie Altenarbeit etc.) vor. Zudem gab es das Angebot eines gemeinsamen Spaziergangs durch Nikolausberg, bei dem unterschiedliche Themen des Wohnens in Nikolausberg diskutiert wurden. Die Wohnbörse war zudem der Startpunkt einer Ausstellung des Niedersachsenbüros zum Förderprogramm „Wohnen und Pflege im Alter“.



Abbildung 7 Kommunikationskonzept für das Modellquartier Nikolausberg in Göttingen

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Göttingen.

Neben den Veranstaltungen wurden die Beratungsangebote der Wohnraumagentur, insbesondere die Orientierungsberatung FreiRaum und die architektonische Beratung zum flächenoptimierten Wohnen RaumPlan vor Ort in Nikolausberg vorgestellt. Darüber hinaus gab es die Möglichkeit einer Nachbarschaftsberatung, bei der Nachbar*innen sich gemeinsam beraten lassen konnten und so gemeinsam Lösungen für ähnliche oder komplementäre Situationen finden konnten.

Mit der Auszeichnung „Grüne Hausnummer“ zeichnet die Stadt Göttingen bereits seit vielen Jahren Gebäudeeigentümer*innen aus, deren Alt- oder Neubauten festgelegte Energiestandards erfüllen. 2021 gab es erstmalig die Möglichkeit, in Kombination mit Einzelmaßnahmen zur Energieeffizienz auch Maßnahmen des flächensparenden Umbaus bei der Bewerbung für die Auszeichnung „Grüne Hausnummer“ anzugeben.

Im Jahr 2021 erfüllte eines der sechs ausgezeichneten Projekte, die Alten-WG am Goldgraben, dieses Kriterium und wurde im Rahmen einer Stadtführung bei den Klimaschutztagen ausgezeichnet.

In der **Stadt Köln** ergab sich die Gelegenheit zur Kooperation mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft GAG. Das Unternehmen hatte nach der Präsentation der Zusammenarbeit mit dem Wohnungsunternehmen gewobau aus Rüsselsheim (Anlage I) den Wunsch, eine sanierungsbedürftige Siedlung ebenfalls auf optimiertes Nutzungspotenzial im Rahmen des Projekts OptiWohn untersuchen zu lassen. Neben den Bedarfen und der Bereitschaft der Bewohner*innen, interessierte sich die GAG insbesondere für Fragen der Ressourcenschonung (vgl. Abschnitt AP 1.6).

Tabelle 15 Übersicht über AP 2.4 (Flächenoptimierung im Bestand)

Aktivitäten	Entwicklung einer „Gebäudetypologie Suffizienz“ für typische Mehrfamilienhäuser Fallbeispiel: Beratungs- und Planungsleistungen für die gewobau Rüsselsheim im Rahmen der Sanierung einer Siedlung in Rüsselsheim zur Berücksichtigung optimierter Nutzung
Abweichungen	Die Vor-Ort-Besichtigungen bei Einzeleigentümer*innen konnten aufgrund der Einschränkungen der Corona-Pandemie nur in geringem Umfang durchgeführt werden. Als besonders interessante und interessierte Zielgruppe aber kamen Wohnungsunternehmen dazu, die im Sanierungsfalle von Siedlungen die Möglichkeiten der optimierten Nutzung mit umsetzen möchten.
Output	Gebäudetypologie typischer Grundrisse und optimierter Nutzungsvarianten im mehrgeschossigen Wohnungsbau Konkrete Beratungstätigkeiten im Quartier Nikolausberg in Göttingen Beratung der gewobau Rüsselsheim und der GAG Köln zu optimierter Nutzung in Bestandssiedlungen
Outcome	Konzeption gemeinschaftlicher Wohn- und Raumangebote für die gewobau in Rüsselsheim, die derzeit für den Umbau in konkrete Planungen umgesetzt wird

AP 2.5 Flächenoptimierter Neubau

Das Arbeitspaket 2.5 sieht vor, dass Strategien für zielgruppenspezifische Neubauten erarbeitet werden. Dazu zählt vor allem Neubaubedarf für Menschen, deren Lebensverhältnisse sich verändert haben.

In der **Universitätsstadt Tübingen** besteht ein genereller Mangel an altersgerechten Wohnungen. Daher wurde eine Planungsgrundlage für quartiersbezogene Wohnkonzepte für das Leben im Alter und geeignete ergänzende Nutzungen erarbeitet (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** im Anhang).

Für das Leben im Alter sind verschiedene Wohnformen geeignet. Diese Wohnformen unterscheiden sich zum einen danach, ob individuell oder in Gemeinschaft gewohnt wird und zum anderen, ob Unterstützungs- und Pflegemöglichkeiten selbst zu organisieren oder bereits in der Wohnform integriert sind (siehe Tabelle 16).

Zu den eigenständigen Wohnformen zählen:

- Die eigenständige altersgerechte Wohnung, die sich dadurch auszeichnet, dass keine Barrieren zu überwinden sind, um in das Wohnhaus bzw. die eigene Wohnung zu gelangen. Innerhalb der Wohnung ist darauf zu achten, dass auch bei eingeschränkter Mobilität alle Räume gut nutzbar sind. Diese Wohnform bietet ein hohes Maß an Privatheit und Selbstbestimmtheit. Für das Leben im Alter bedeutet das andererseits auch, dass Unterstützungsmöglichkeiten mehr Organisationsbedarf benötigen, als das beim gemeinschaftlichen Wohnen oder Wohnformen mit integriertem Unterstützungs- und Pflegeangebot der Fall ist. Besonders davon betroffen sind Personen, die sich nicht auf ein (familiäres) Netzwerk in ihrer Nähe stützen können. Eigenständige Wohnungen setzen außerdem ein größeres Maß an Eigeninitiative als gemeinschaftliche Wohnformen voraus, um am sozialen Leben teilzunehmen und einer möglichen Einsamkeit im Alter entgegenzuwirken.
- Das betreute Wohnen, wobei es sich nicht um einen geschützten Begriff handelt, der bestimmten Richtlinien oder Anforderung entsprechen muss. Deshalb gibt es eine gewisse Bandbreite, was das Angebot der einzelnen Wohnanlagen betrifft. Allen gemeinsam sind die barrierefreien Wohnungen, die mit einem Hausnotruf ausgestattet sind. Zudem können je nach Anlage zusätzliche Serviceleistungen in Anspruch genommen werden. Neben der eigenen Wohnung sind Gemeinschaftsräume vorhanden, die allen Mitbewohner*innen zur Verfügung stehen. Um eine Wohnung im Betreuten Wohnen zu beziehen, muss keine Pflegebedürftigkeit gegeben sein. Das Betreute Wohnen unterscheidet sich von Pflegeheim dadurch, dass die Wohnungen die Privathaushalte der dort wohnenden Personen sind. Sie können entweder gemietet oder gekauft werden.

Zu den gemeinschaftlichen Wohnformen zählen:

- Das Clusterwohnen, ist eine Form des gemeinschaftlichen Wohnens, in der mehrere Kleinstwohnungen – auch Mikroapartments genannt – über einen gemeinschaftlichen Bereich verbunden sind und dadurch eine große Wohnung bilden. Inwieweit der Individualbereich als voll ausgestattete Wohnung realisiert wird, ist abhängig von der Ausgestaltung des jeweiligen Wohnprojektes. Durch die Kombination aus privater Kleinstwohnung und Gemeinschaftsflächen ermöglicht das Clusterwohnen sowohl Rückzug als auch Gemeinschaft. Clusterwohnungen eignen sich für Grundstücke, die aufgrund ihrer Tiefe eine ausreichende Belichtung für konventionelle Wohnformen nicht ermöglichen und deren ungewöhnlicher Zuschnitt die Realisierung anderer Wohnformen erschwert. Gleiches gilt für Bestandsgebäude.

- Hausgemeinschaften, deren bekannteste Form vermutlich generationenübergreifende Projekte sind. Innerhalb einer Hausgemeinschaft besitzt jeder Haushalt eine eigene Wohnung, die durch Gemeinschaftsflächen ergänzt wird. Je nachdem wie umfangreich der gemeinschaftliche Bereich konzipiert ist, fallen die privaten Wohnungen kleiner oder größer aus. Der besondere Vorteil generationenübergreifender Hausgemeinschaften liegt in der gegenseitigen Unterstützung von Jung und Alt, sei es in der Kinderbetreuung, der Erledigung kleinerer Alltagsaufgaben oder schlichtweg dem gegenseitigen Gesellschaftleisten. Allerdings kann das Zusammenwohnen unterschiedlicher Generationen natürlich auch Konfliktpotenzial mit sich bringen. Bis zu einem gewissen Umfang ist die gegenseitige Unterstützung auch in Wohnprojekten mit Gleichaltrigen möglich. Hier ist der besondere Vorteil, dass Menschen in der gleichen Lebensphase zusammenwohnen. Eine spätere Pflegeoption kann bereits in der Planung mitbedacht werden.
- Alters-Wohngemeinschaften, wobei es sich um reine Seniorenwohnprojekte handelt. Im Gegensatz zur Pflege-Wohngemeinschaft sind Unterstützungs- und Pflegemöglichkeiten allerdings nicht automatisch integriert, sondern selbstorganisiert zu realisieren. Ist die Integration von Pflegeleistungen gewünscht, sollte das bei der Planung bereits berücksichtigt werden. Typisch für gemeinschaftliche Wohnformen wird auch in der Alters-Wohngemeinschaft zwischen Privat- und Gemeinschaftsräumen unterschieden. Wie umfangreich die privaten Zimmer ausgestattet sind, also ob beispielsweise eine eigene (Tee-)Küche oder ein Badezimmer vorhanden ist, ist nicht einheitlich geregelt, sondern orientiert sich auch hier an dem gewünschten Zusammenleben innerhalb des Wohnprojektes.
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften, die auch bei maximalem Pflegebedarf das Leben in häuslicher Umgebung ermöglichen. Idealerweise wohnen acht oder zwölf Menschen in der Wohngemeinschaft, die rund um die Uhr durch eine sogenannte „Alltagsbegleitung“ unterstützt und durch einen ambulanten Pflegedienst gepflegt werden. Größen dazwischen sind ebenfalls möglich, meistens aber finanziell weniger rentabel. Die Räumlichkeiten einer Pflege-Wohngemeinschaft teilen sich in die Individualzimmer der Bewohner*innen und in den gemeinschaftlich genutzten Bereich auf. Dazu zählen ein großzügiger Wohnbereich, Badezimmer, Lager- und Hauswirtschaftsräume. Pflege-Wohngemeinschaften können entweder trägergestützt oder selbstorganisiert konzipiert werden. Bei der selbstorganisierten Umsetzung kommt den Angehörigen der Mitbewohner*innen ein großes Mitspracherecht bezüglich der Versorgung der Bewohner*innen zu. In trägergestützten Pflege-Wohngemeinschaften trifft diese Entscheidungen der jeweilige Träger.
- Pflegeheime, als die wohl bekannteste und traditionellste Form der Pflege. Die Bewohner*innen leben in Hausgemeinschaften und haben ein eigenes Zimmer mit separatem Sanitärbereich. Die Zimmer werden in der Regel zeitlich unbefristet an die Bewohner*innen vermietet. Die Wohngruppen verfügen außerdem über einen gemeinschaftlichen Bereich, wo die gemeinsame Tagesgestaltung stattfindet und die Mahlzeiten zusammen eingenommen werden. Genauso wie in der Pflege-Wohngemeinschaft, ist auch im Pflegeheim die Möglichkeit einer vollumfänglichen Pflege automatisch integriert.

Unterstützungs- und Pflegemöglichkeiten sind in konventionellen altersgerechten Wohnungen, dem Clusterwohnen, generationenübergreifende Hausgemeinschaften und Wohngemeinschaften für Ältere selbstorganisiert realisierbar (siehe Tabelle 16).

Pflege-Wohngemeinschaften, das Betreute Wohnen und Pflegeheime haben ein entsprechendes Angebot bereits integriert.

In der Realität ist der Übergang zwischen den Wohnformen häufig fließend und eine Abgrenzung zwischen den einzelnen Wohnformen nicht immer klar zu ziehen.

Tabelle 16 Geeignete Wohnformen für das Leben im Alter nach ihrem Grad der Gemeinschaftlichkeit und Unterstützungs- bzw. Pflegemöglichkeiten

Wohnform	Individuelles Wohnen	Gemeinschaftliches Wohnen	Selbstorganisierte Unterstützung und Pflege	Integrierte Unterstützung und Pflege
Konventionelle altersgerechte Wohnung	x		x	
Clusterwohnen		x	x	
Hausgemeinschaft		x	x	
Wohnungsgemeinschaft für Ältere		x	x	
Betreutes Wohnen	x			x
Ambulant betreute Wohngemeinschaft		x		x
Pflegeheim		x		x

Die Kontaktbörse Wohnen wurde bereits im Arbeitspaket 2.1 Beratungsstrategie und Finanzierungskonzept genauer beschrieben. Die Kontaktbörse unterstützt sowohl im Bestand als auch im Neubau die Entstehung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

In Tübingen sind zudem Konzeptvergaben seit mehreren Jahren das Mittel zur Entwicklung städtischer Neubauflächen. Wichtiger Bestandteil dieser Konzeptvergaben ist, dass die Parzellen nach vorab festgelegten qualitativen Kriterien und zu einem Festpreis vergeben werden. Ausschlaggebend in der Bewertung ist, dass die ausgewählten Projekte einen Mehrwert für das Gesamtquartier liefern. Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe trifft eine Optionskommission, die aus Gemeinderäten, Verwaltungsmitarbeiter*innen und Bürger*innen mit entsprechender Expertise besteht. Im Rahmen der Gebietsentwicklung Hechinger Eck Nord im Frühjahr 2021 war das flächensparende Bauen erstmals Teil der Kriterien für die Grundstücksvergabe. Flächensparende Konzepte flossen dementsprechend positiv in die Gesamtbewertung der Projekte ein. So entstehen im neuen Quartier unter anderem verschiedene Clusterwohnformen und an sich ändernde Haushaltsgrößen anpassbare, flächenoptimierte Grundrisse. Auch bei zukünftigen Gebietsentwicklungen wird dieser Aspekt Teil der Bewertung sein.

Im Rahmen der Förderung durch das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ und die damit einhergehende angestrebte städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers WHO fanden außerdem mehrere dezernatsübergreifende Veranstaltungen statt, sowohl intern als auch in öffentlicher Form. Der Schwerpunkt der Veranstaltungen lag auf dem Thema Wohnen im Alter. Der Fokus lag auf der Frage, wie entsprechender Wohnraum bedarfsgerecht und bezahlbar in Waldhäuser-Ost entstehen kann. Eine der Zielstellungen der Quartiersentwicklung ist die Entwicklung von bedarfsgerechten und attraktiven Wohnungen für das Leben im Alter. Dadurch können älteren Menschen Umzüge aus familiengeeigneten Wohnungen ermöglicht werden.

Das Thema flächensparender Neubau konnte in Tübingen an unterschiedlichen Stellen angedockt werden. Neben einer Planungsgrundlage zum Wohnen im Alter und der Kontaktbörse Wohnen zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens, floss der flächensparende Neubau erstmalig in die Grundstückvergabe für das Neubaugebiet Hechinger Eck Nord ein. Viele der ausgewählten Projekte setzen dieses Ziel auch um.

In der **Stadt Göttingen** wurde das flächenoptimierte Wohnen an verschiedenen Stellen auch für den Neubau strategisch verankert: Im Klimaplan wurde das Ziel formuliert, keine weitere Steigerung der mittleren Pro-Kopf-Wohnfläche von 36 m² pro Person bei gleichzeitig sozial gerechter Verteilung des Wohnraums zu erreichen. Zudem soll sich auf doppelte bzw. dreifache Innenentwicklung fokussiert und gemeinschaftliche und flächensparende Wohn- und Lebensformen gefördert werden. Das Beratungsangebot der Wohnraumagentur ist dabei eine Maßnahme zur Zielerreichung.

Darüber hinaus wurde die Förderung flächenoptimierter und gemeinschaftlicher Wohnformen als Ziel in verschiedenen Aufstellungsbeschlüssen festgelegt. Wie dies planerisch konkret ausgestaltet wird, ist derzeit noch offen. Im Projekt wurde jedoch deutlich, dass für eine flächenoptimierte Quartiersentwicklung insbesondere die Schaffung von attraktiven, altersgerechten Wohnoptionen (inklusive gemeinschaftlicher Wohnformen) relevant ist. Dies gilt besonders für die Ortsteile und Einfamilienhausgebiete. Um eine hohe Wohnqualität trotz geringer Wohnfläche zu ermöglichen, ist die Gestaltung qualitätsvoller Außenräume und Quartiere wichtig.

In der **Stadt Köln** wurde das Thema flächenoptimierter Neubau im Rahmen der oben genannten Veranstaltungsreihe thematisiert. Die unterschiedlichen Initiativen zum gemeinschaftlichen Wohnen vor Ort zeigten daran besonderes Interesse.

Interesse wurde auch von dem Wohnungsunternehmen SWW Oberallgäu an das Projektteam herangetragen. Es plante einen Ersatzneubau für eine in die Jahre gekommene Siedlung mit dem Ziel, besonders klimafreundlich und ressourcenschonend zu bauen. Hierfür wurde das Unternehmen von Seiten **werk.um Architekten** beraten.

Tabelle 17 Übersicht AP 2.5 (Flächenoptimierter Neubau)

Aktivitäten	Beratungsleistungen des Wohnungsunternehmens SWW Oberallgäu zu optimierter Nutzung im Neubau für einen geplanten Ersatzneubau.
Abweichungen	Die Corona-bedingten Einschränkungen machten eine konkrete Begleitung von Initiativen und Projekten vor Ort nicht möglich. Stattdessen wurde im Rahmen von Online-Veranstaltungen das Thema diskutiert, gute Beispiele gezeigt und mögliche Flächen in aktuellen Stadtentwicklungsprojekten der Stadt Köln identifiziert. Zudem beriet werk.um Architekten das Wohnungsunternehmen SWW Oberallgäu zu einem flächeneffizienten Ersatzneubau.
Output	Diskussion von neuen Wohnkonzepten in Nikolausberg als komplementäres Angebot zur Unterstützung der optimierten Nutzung Beratung der SWW Oberallgäu zu flächenoptimiertem Ersatzneubau
Outcome	Die Planungen zur Umsetzung waren mit Projektende noch nicht abgeschlossen.

AP 2.6 Begleitforschung und Evaluation

Die Beratungsangebote zur Flächenoptimierung in der Stadt Göttingen wurden vornehmlich durch Paare in der zweiten Lebenshälfte und alleinstehenden Frauen genutzt. Das gemeinschaftliche Wohnen traf zudem auf Interesse bei jungen Berufstätigen und Familien. Weiterhin gab es mehrere Anfragen von Tiny-House-Interessierten. Insgesamt fanden im Projektzeitraum 22 FreiRaum-Beratungen statt sowie neun architektonische Beratungen. Der Beratungsbaustein RaumWunder, also eine Beratung für eine bessere Raumnutzung und damit Vermeidung von Wohnflächenvergrößerung wurde nur einmal in Anspruch genommen. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass sich die Bewerbung des Angebots vor allem auf andere Angebote fokussierte.

Der Nutzen der Beratung lag insbesondere im Entdecken bislang nicht bedachter Optionen und in einem gemeinsamen Strukturieren des Veränderungsprozesses. Darüber hinaus wurden häufig weitere Ansprechpartner*innen vermittelt sowie konkrete Informationen zu Fördermitteln, Hinweise zur rechtlichen Situation und zu sozialen Fragestellungen gegeben.

In der Stadt Göttingen gab eine überwiegende Mehrheit der Ratsuchenden an, sehr zufrieden oder zufrieden mit der Beratung zu sein. Viele wurden durch die Beratung in ihrem Vorhaben bestärkt. Mit Abschluss des Forschungsvorhabens ist jedoch noch unklar, wie viele der Beratungsprozesse tatsächlich zu einer Veränderung der Wohnsituation geführt haben. Eine erneute Ansprache der Beratenen zur Evaluation hat noch nicht stattgefunden und es wurde deutlich, dass viele der Veränderungsprozesse mehrere Monate bis Jahre dauern, sodass die Wirkung erst mit einer Zeitverzögerung messbar werden wird.

Es konnten in den Beratungsprozessen in Göttingen jedoch einige Hemmnisse identifiziert werden, die auf unterschiedlichen Ebenen adressiert werden können, um suffizientes Wohnen zu fördern:

- Hemmnisse für Umbauten im Bestand:

- Hoher finanzieller Aufwand, derzeitige Kostenunsicherheit im Bausektor und andere finanzielle Hürden (z. B. bei der Kreditvergabe an ältere Menschen)
- bau- und planungsrechtliche Vorgaben
- Bedenken bezüglich zukünftiger Mitbewohner*innen/Mieter*innen
- Hemmnisse für Umzüge:
 - fehlende attraktive Umzugsoptionen (auch für gemeinschaftliches Wohnen)
 - häufig höheren Mieten bei Neuvermietung (verglichen mit Bestandsmiete)
 - emotionale Faktoren (Skepsis gegenüber Veränderung etc.)

Darüber hinaus wurden fünf RaumKlima-Workshops zu Fragen des Zusammenlebens angeboten.

Im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens wurden acht RaumTeiler (regelmäßige Workshops für Erstinteressierte), 14 Orientierungsberatungen für Wohninitiativen und fünf Fachberatungen (teilweise durch OptiWohn finanziert) durchgeführt. Nicht abgefragt wurde die Möglichkeit eines Supervisionsgesprächs mit den kooperierenden Supervisor*innen. Es ist davon auszugehen, dass dieses Angebot von vielen Gruppen erst zu einem späteren Zeitpunkt in Anspruch genommen wird.

Das OptiWohn-Modellquartier Nikolausberg in der **Stadt Göttingen** stieß auf Interesse und Feedback im Ortsteil Nikolausberg. An den Veranstaltungen nahmen über 100 Personen teil. Im Zeitraum fanden fünf Orientierungsberatungen, fünf architektonische Beratungen und eine Nachbarschaftsberatung sowie zahlreiche weitere Kurzberatungen per Telefon, Mail oder nach den Veranstaltungen statt. Darüber hinaus wurde die Wohnraumagentur für die Unterstützung bei der Vermittlung einer Immobilie angesprochen und dieses Angebot an die bestehenden Wohninitiativen in Göttingen weitergeleitet.

Auf einer qualitativen Ebene wurde von Nikolausberger*innen zurückgemeldet, dass das Projekt bei vielen einen Gedankenprozess ausgelöst hat und das Thema Wohnen in nachbarschaftliche Gespräche gebracht hat. Für die Personen, die eine Beratung in Anspruch genommen haben, war die Beratung eine Hilfe zur Konkretisierung von Plänen. Das proaktive Handeln der Verwaltung wurde als sehr positiv wahrgenommen. Vereinzelt löste das Projekt auch Unverständnis oder Ängste aus, die jedoch häufig aus Missverständnissen der Thematik entstanden sind.

Ortsräte aus anderen Ortsteilen zeigten sich sehr interessiert, eine ähnliche Diskussion in ihren Quartieren anzustoßen und luden die Wohnraumagentur für Veranstaltungen in die jeweiligen Quartiere ein. Denn die Erfahrungen aus dem OptiWohn-Modellquartier zeigen aus Verwaltungssicht viele Vorteile:

- Sie ermöglichen eine gezieltere Ansprache. Die Themen können auf einen Ortsteil bezogen kommuniziert werden, sodass sich Bürger*innen direkt angesprochen fühlen. Dies zeigten die Reaktionen auf den Brief der Oberbürgermeisterin an die Nikolausberger*innen.
- Durch den Ortsbezug findet zudem eine intensivere Auseinandersetzung in bestehenden Nachbarschaftsnetzwerken statt.
- Neben der typischen Zielgruppe konnten durch die Ansprache auch andere Zielgruppen angesprochen werden (Wohnungswirtschaft, jüngere Personen etc.).

- Die ortsspezifische Ansprache ermöglicht, dass ortsteilgerechte Lösungen gefunden werden können und Projekte konkret in die Realisierung gebracht werden können.
- Zuletzt lassen sich auf Ebene des Quartiers Themen gut miteinander verknüpfen. Die Frage der Flächenoptimierung kann zukünftig beispielsweise in energetischen Quartierskonzepten eine Rolle spielen. Ebenso ist eine Verknüpfung mit sozialen Fragestellungen im Quartier wünschenswert.

Das Beratungsangebot „Haben Sie noch Platz?“ in der **Universitätsstadt Tübingen** wurde vom Wuppertal Institut wissenschaftlich evaluiert. Der Fokus lag auf der Frage, inwieweit die Konzeption von „Haben Sie noch Platz?“ mit den angestrebten Zielen übereinstimmt und ob die definierten Zielgruppen erreicht werden konnten.

Aus den insgesamt 42 Beratungsanfragen ergab sich bei 18 Beratungsfällen ein ausführlicherer Beratungsbedarf, der über Informationen, die in Telefonaten oder per E-Mail ausgetauscht werden konnten, hinausging. Dementsprechend fanden bei diesen 18 Beratungsfällen ein oder mehrere ausführlichere Beratungstermine statt, die für die Evaluation des Wuppertal Instituts dokumentiert wurden. Ergänzend wurden im Anschluss an die Beratungstermine Evaluationsbögen ausgehändigt, die als Evaluationsgrundlage gemeinsam mit der Dokumentation dem Wuppertal Institut zur Auswertung zur Verfügung gestellt wurden.

Die Auswertung zeigte, dass das durchschnittliche Alter der Beratenen bei 61,3 Jahren lag, wobei Frauen stärker vertreten waren als Männer. Bei einem Großteil der Beratenen (ca. 60 %) handelte es sich um Paarhaushalte und nur in einem Fall wurde eine Familie beraten. Außerdem lebte die deutliche Mehrheit der Beratenen in ihrem Wohneigentum (17 von 18 dokumentierten Beratungsfällen).

Der inhaltliche Schwerpunkt lag auf der Beratung zu Umbaumaßnahmen, wobei es sich meistens um Wohnungsteilungen handelte (siehe Abbildung 8). Damit zusammenhängend ergab sich als zweiter Themenschwerpunkt die (Unter-)Vermietung. Wobei zu Letzterem keine explizite Beratung möglich war, da von Seiten der Stadtverwaltung keine Rechtsberatung angeboten werden darf. Ein weiterer Schwerpunkt, der sich ebenfalls aus dem großen Interesse an Umbaumaßnahmen ergab, war die Beratung zu Fördermöglichkeiten zur Querfinanzierung der Baumaßnahmen. Eine untergeordnete Rolle spielten die Themen Wohnprojekte, Umzug und Wohnungstausch.

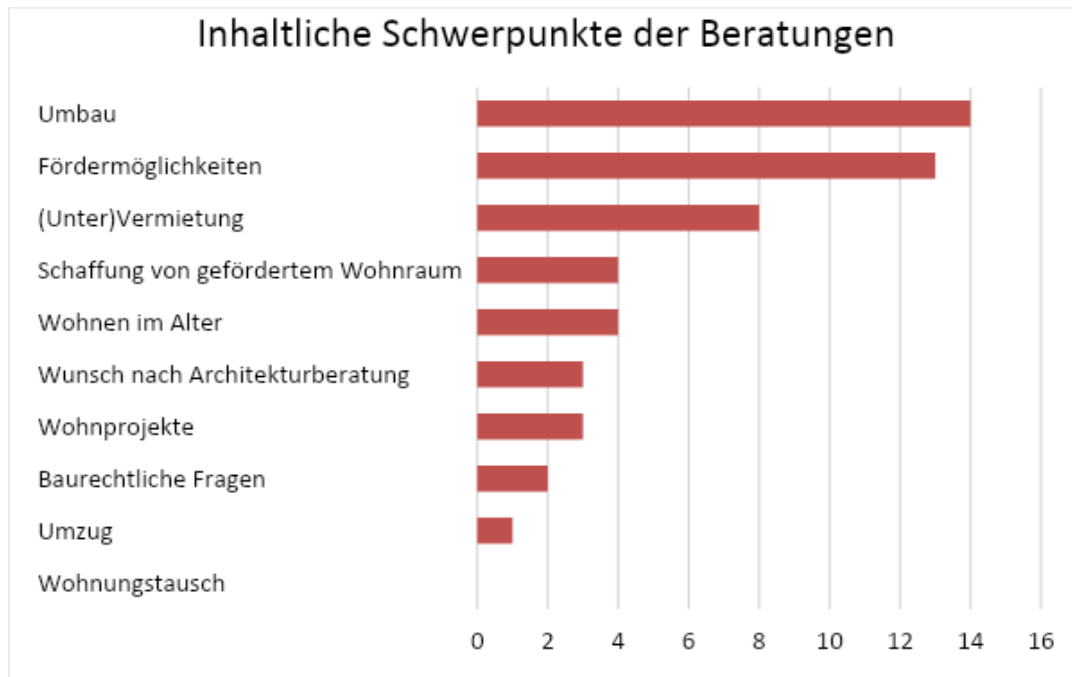


Abbildung 8 Universitätsstadt Tübingen: Inhaltliche Schwerpunkte der Beratung (Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Tübingen).

Die Zufriedenheit mit der Beratung wurde im Durchschnitt mit einer 1,8 bewertet. In einem Fall wurde die Note 6 vergeben, allerdings mit der Ergänzung, dass sich diese Bewertung nicht auf die erfolgte Beratung bezieht, sondern auf die Unzufriedenheit mit den vorhandenen baurechtlichen Vorgaben, die eine angestrebte Wohnungsteilung verhinderten. Würde diese Bewertung ausgeklammert, läge die Zufriedenheit insgesamt bei 1,5. Außerdem wurde im Großteil der ausgewerteten Evaluationsbögen angegeben, dass durch das Beratungsangebot neue Impulse und Ideen entstanden sind. Im Rahmen der Evaluation wurde auch danach gefragt, ob die Beratung dazu geführt hat, dass sich die Menschen in ihrem Vorhaben bestärkt fühlten. Mit einer durchschnittlichen Note von 2,6 fiel hier die Bewertung schon verhaltener aus. Bei der Frage, wie sicher sich die Beratenen sind, dass sie ihre Pläne in die Tat umsetzen, fiel die Bewertung auf eine 2,9 ab. Hier wurde zusätzlich abgefragt, welche Gründe einer Realisierung entgegenstehen, wobei die beiden größten Hürden in den hohen Kosten eines Umbaus und des Mietgesetzes steckten, die eine Vermietung für die Beratenen wenig attraktiv machte. Weitere Gründe, warum Vorhaben nicht umgesetzt wurden, waren die baurechtlichen Rahmenbedingungen und dass sich die Beratenen erst einmal über ihre Möglichkeiten informieren wollten, allerdings noch keinen konkreten Handlungsbedarf sehen. Verbesserungsvorschläge für das Beratungsangebot wurden nicht genannt, allerdings wurde der kooperative Ansatz der Beratung als positiv herausgestellt.

Die Evaluation des Beratungsangebots deckt sich in weiten Teilen auch mit den Beobachtungen, die im Verlauf der Beratungen in Tübingen gemacht werden konnten. Denn nach den ersten Monaten in der Beratung wurde deutlich, dass die Umbaukosten das größte Hemmnis sind, um Vorhaben, wie eine Wohnungsteilung oder den Ausbau eines Dachbodens tatsächlich zu realisieren. Zwar sind Fördermöglichkeiten

vor allem durch die KfW in Form von Zuschüssen oder Krediten vorhanden, wie in Kapitel 4.2.4 dargestellt, haben sich die ohnehin geringen Fördermöglichkeiten seit Beratungsstart zusätzlich reduziert. Hinzu kommt, dass die Aufnahme eines Kredites für die beratenen Eigentümer*innen, die sich zu einem großen Teil am Ende der Erwerbsphase oder bereits im Ruhestand befanden, wenig geeignet erschien. Auch baurechtliche Hürden wurden in der Beratung regelmäßig deutlich, die schlussendlich vor allem Wohnungsteilungen unmöglich machten. Hier ist in Zukunft abzuwarten, welche neuen Möglichkeiten die Novellierung des Paragraphs 31, Absatz 3 BauGB mit sich bringt.

Die in Arbeitspaket 2.6 vorgesehene Evaluation des Beratungsangebotes in Tübingen konnte durchgeführt werden, pandemiebedingt musste allerdings auf die vom Wuppertal Institut vorgesehenen Workshops verzichtet werden.

Tabelle 18 Übersicht über AP 2.6 (Begleitforschung und Evaluation)

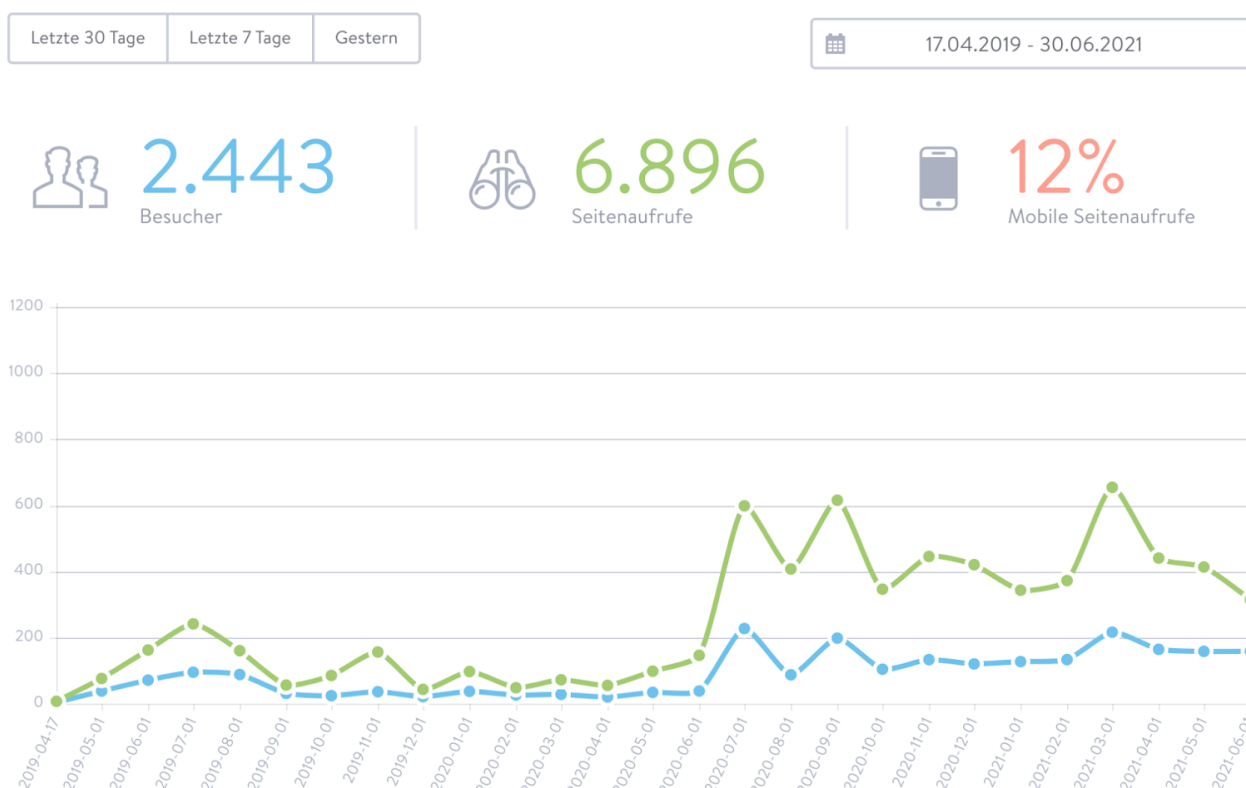
Aktivitäten	Erstellung Evaluationskonzept
	Datenerhebung (Teilnehmendenzahlen, Themen und Anliegen der Ratsuchenden etc.)
	Auswertung und Erstellung Evaluationsbericht Tübingen
Abweichungen	Da die Stadt Köln kein separates Beratungsangebot entwickelte, fand dort auch keine entsprechende Begleitforschung statt. Mit der Stadt Göttingen gab es bezüglich der in den Beratungen erhobenen Daten datenschutzrechtliche Bedenken bei der Übermittlung, die bis Ende der Projektlaufzeit nicht geklärt werden konnten. Die Auswertung der Fragebögen wurde darum von Seiten der Stadt selbst übernommen. Ein eigener Evaluationsbericht wurde nicht erstellt.
Output	Evaluationsbericht des Beratungsprogramms „Haben Sie noch Platz?“ in der Stadt Tübingen
Outcome	Die Ergebnisse der Beratungen sind dem Evaluationsbericht zu entnehmen, der mit diesem Abschlussbericht eingereicht wird.

AP 2.7 Upscaling und Diffusion

Bereits zu Beginn der Forschungsprojekts wurde eine Webseite mit der URL www.wohnen-optimieren.de durch das **Wuppertal Institut für die Zielgruppe „Interessierte Öffentlichkeit“** eingerichtet. Diese wurde im Sommer 2020 umfassend umgestaltet. Die Webseite besteht seither aus einer Reihe von statischen Unterseiten, die den Hintergrund des Forschungsvorhaben, das Forschungsvorhaben an sich, sowie das Projektteam vorstellen. Kernelement der Webseite ist jedoch ein Blog, auf dem, je nach Bedarf und Möglichkeiten in fünf Querschnittskategorien Beiträge aus dem Projekt heraus veröffentlicht wurden (Neuigkeiten, Hinter den Kulissen, Wissen, Inspiration und In den Medien, siehe auch Tabelle 19). Blog und Webseite werden redaktionell vom Wuppertal Institut betreut, allerdings waren alle Projektpartner an der Erstellung von Blogbeiträgen beteiligt. In Ausnahmefällen wurden auch Gastbeiträge von Externen veröffentlicht, sofern sie eine besondere Perspektive auf das Thema Wohnraumsuffizienz boten.

Tabelle 19 Übersicht über Blogbeiträge auf www.wohnen-optimieren.de

Blog-Kategorie	Output
Neuigkeiten	19 Blogbeiträge
Hinter den Kulissen	6 Blogbeiträge
Wissen	5 Blogbeiträge
Inspiration	3 Blogbeiträge
In den Medien	7 Blogbeiträge
INSGESAMT	40 Blogbeiträge

Abbildung 9: Besuchsstatistik der Webseite www.wohnen-optimieren.de (Quelle: Eigene Darstellung, Wuppertal Institut)

Das Thema des suffizienten Wohnens ist im Laufe der letzten Jahre zunehmend in den Fokus der interessierten Öffentlichkeit gerückt, was durch die verstärkte Medienpräsenz des OptiWohn-Projektes spürbar wurde. Neben verschiedenen Berichten und Diskussionen in TV, Radio und Online-Veranstaltungen (z. B. WDR-Servicezeit und Haus der Architektur), wurden Podcasts aufgenommen.

Aus dem Projekt OptiWohn heraus entstand weiterhin ein Gastbeitrag für das Online-Magazin Perspective Daily unter dem Titel „So schaffen wir bezahlbaren Wohnraum ohne Bauen, Bauen, Bauen“.

Zudem wurde in Zusammenarbeit mit dem Autor Jarred Marlatt ein Kinderbuch über Einsiedlerkrebse auf Deutsch und Englisch veröffentlicht, um das Thema des suffizienten Wohnens über zusätzliche Wege zu kommunizieren. Belegexemplare liegen dem Projektträger bereits seit Veröffentlichung vor. Zudem gibt es eine Webseite für das Kinderbuch, auf der auch jeweils eine PDF-Version heruntergeladen werden kann: www.tauschfest.de

Neben dem Bemühen konkrete Strategien zur optimierten Wohnflächennutzung in den drei Projektkommunen zu erproben, wurden die gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der Projektlaufzeit auch auf unterschiedlichen Ebenen gestreut:

1| Transfer in andere Städte und Upscaling

- Austausch mit der Stadt Salzburg, die konkret an der Konzeption und Durchführung der Beratungen im Rahmen von „Haben Sie noch Platz?“ interessiert war.
- Vorträge des Tübinger Projektteams im Rahmen der Mitgliederversammlung des Stadtseniorenrates, der AG Ambulante Hilfen oder im Rahmen einer Vortragsreihe der Volkshochschule „Zuhause im Alter – im Alter zuhause“ sowie ein Vortrag im Haus der Architektur in Köln zu suffizienten Wohnstrategien und der praktischen Umsetzung in den Kommunen.
- Vorstellung der GIS-Analyse zum Flächenoptimierungspotenzial in Göttingen in einem Termin mit der Stadt Köln, 07.06.2021
- Netzwerktreffen der Beratungsstellen zum gemeinschaftlichen Wohnen in Niedersachsen, 22.06.2021 (Vorstellung des Beratungsangebotes der Wohnraumagentur)
- Fachtag der StädteRegion Aachen, 25.08.2021 (Vorstellung OptiWohn)
- Regionalforum Prima.Klima.Wohnen in NRW, 13.11.2021 (Vorstellung OptiWohn)
- Beratungen zu Flächenoptimierung im Bestand und im Neubau für die Wohnungsunternehmen gewobau in Rüsselsheim und die SWW Oberallgäu.

2| Wissenschaftliche Diffusion

- Austausch mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung im Rahmen des Forschungsprojekts TRANSIQ „Transformative Strategien einer integrierten Quartiersentwicklung“, das vom Öko Institut koordiniert wird und sich damit beschäftigt, unter Beachtung vorhandener Zielkonflikte aus Perspektive der Kommunen und Bürger*innen, Handlungsempfehlungen zu formulieren, um auf kommunalen Entwicklungsflächen mehr Nachhaltigkeit zu fördern.
- Außerdem fanden mit Studierenden der TU Dortmund, des Karlsruher Institut für Technologie und der Ruhr-Universität Bochum Interviews im Rahmen von Studien- beziehungsweise Abschlussarbeiten statt.
- Diverse Interviews mit Bachelor- und Masterstudierenden sowie Kooperation mit Studierenden zur Erstellung von Bachelor- und Masterarbeiten
- Kooperation mit der Hochschule Mittweida zum Thema Geschäftsmodelle für das Betreiben gemeinschaftlich genutzter Wohn- und Raumangebote

3| Zielgruppe: Architektur und Planung

- Kooperation mit der Architektenkammergruppe Tübingen, die bei der architektonischen Wohnraumberatung unterstützte. Dazu fand gleich zu Beginn der Projektlaufzeit ein Vortrag in der Mitgliederversammlung der Architektenkammergruppe statt.
- Artikel in der Zeitschrift „Ländlicher Raum“, der das Tübinger Beratungsprogramm und erste Zwischenergebnisse vorstellt.
- Ein weiterer Artikel in der Zeitschrift „die:gemeinde“ war geplant, konnte aber dann aufgrund der Veröffentlichungsrichtlinien der Zeitschrift nicht realisiert werden.
- Veranstaltung „Von Wohnungsgrößen und Wohnqualität“, Haus der Architektur Köln, 02.03.2021 (Teilnahme am Podium, Beitrag über die Quartiersanalyse zu Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen)
- Regionaltreffen (Süd-niedersachsen) der Architektenkammer Niedersachsen am 29.06.2022 in Göttingen
- Zwei Weiterbildungen für Architekt*innen, Energie- und Wohnberater*innen in Göttingen angeboten, die thematisierten, wie Suffizienz in die jeweiligen Beratungsangebote einbezogen werden kann

Tabelle 20: Übersicht über AP 2.7 (AP 2.7 Upscaling und Diffusion)

Aktivitäten	Erstellung und Betrieb der Projektwebseite www.wohnen-optimieren.de
	Intensive Medien- und Pressearbeit zum Thema Wohnraumsuffizienz (Zeitschriften und Zeitungen, Radio/Podcasts, TV)
	Umfassende Vortragstätigkeiten aller Partner*innen
	Kooperationen mit diversen Stakeholdern
Abweichungen	Im Rahmen des Projektes konnte kein geschlossenes KfW-Programm für Wohnraumsuffizienz entwickelt werden. Allerdings wurde in einer Masterarbeit ein Konzept entwickelt, wie Suffizienz im Wohnen Bestandteil der KfW-Programme zur energetischen Gebäudesanierung und Neubau werden könnte.
Output	40 Blogbeiträge auf der Webseite www.wohnen-optimieren.de
	Erhebliche Medienpräsenz des Themas Wohnraumsuffizienz
	Masterarbeit zur Integration von Suffizienzaspekten in die Förderprogramme der KfW-Bank zu energetischen Gebäuden (Neubau und Sanierung).
Outcome	Im Rahmen der Projektlaufzeit konnte erreicht werden, dass die KfW-Bank über eine Erprobung, der im Rahmen der Masterarbeit entwickelten Konzepte zur Integration von Wohnraumsuffizienz in die Förderprogramme nachgedacht hat. Eine finale Entscheidung lag zum Ende der Projektphase nicht vor.

2.1.3 Arbeitspaket 3: Koordination

Das Projekt begann mit einem Workshop im Rahmen der Berliner Energietage 2019 und anschließendem Treffen des Projektteams. Ein zweites persönliches Treffen konnte in Darmstadt stattfinden, die ursprünglich geplanten halbjährlichen rotierenden Treffen mussten anschließend aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen abgesagt werden. Das Projektteam verständigte sich stattdessen auf Online-Treffen, die im Schnitt alle sechs Wochen stattfanden. So konnte sichergestellt werden, dass

trotz der nicht stattfindenden Projekttreffen, Workshops und Veranstaltungen in den Städten ein regelmäßiger Austausch stattfand und die Projektpartner*innen in intensivem Kontakt standen.

Am 24. und 25. Mai 2022 fand das Abschlusstreffen des Projekts mit allen Projektpartner*innen in Göttingen statt. Das Projekttreffen diente der Reflexion des Projekts. Darüber hinaus wurde von der Wohnraumagentur ein thematischer Spaziergang zum OptiWohn-Modellquartier Nikolausberg angeboten.

3 Literaturverzeichnis

- Brischke, Lars-Arvid et al. (2016): *Energiesuffizienz – Strategien und Instrumente für eine technische, systemische und kulturelle Transformation zur nachhaltigen Begrenzung des Energiebedarfs im Konsumfeld Bauen und Wohnen*. Heidelberg, Berlin, Wuppertal.
- Bundesstiftung Baukultur (2018): *Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung*. Potsdam.
- Costa, Giuliana (2015): I programmi organizzati di coabitazione intergenerazionale, aspetti comparati. *Territorio* 2015(75): 51-58.
- Costa, Giuliana (2016): La coabitazione. In: Pasquinelli, Sergio (Hrsg., 2016): *Il welfare collaborativo. Ricerche e pratiche di aiuto condiviso*, S. 30-40.
- Costa, Giuliana (2019): Viviamo insieme? Breve excursus sui programmi organizzati di coabitazione Intergenerazionale. In: Danesi, Gabriele (2019): *Abitare solidale. Pratiche ed esperienze di coabitazione sociale*. Firenze/ Florenz.
- Costa, Giuliana (2020): Intergenerational homesharing programmes. A piece of the 'ageing in place' puzzle?/ Programas intergeracionais de partilha de casa. *Interações: Sociedade E As Novas Modernidades* (38): 11-42.
- Fischer, Corinna u. a. (2015): *Konzept zur absoluten Verminderung des Energiebedarfs: Potenziale, Rahmenbedingungen und Instrumente zur Erreichung der Energieverbrauchsziele des Energiekonzepts*.
formation zur nachhaltigen Begrenzung des Energiebedarfs im Konsumfeld Bauen / Wohnen. Heidelberg, Berlin, Wuppertal.
- Hagmann, Regula (2010): *Wohnen für Hilfe. Ein Projekt mit Zukunftschancen?* Master Thesis, Master of Advanced Studies in Gerontologie, Berner Fachhochschule Soziale Arbeit.
- Held, T. und Waltersbacher, M. (2015): *Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT*.
- Henger, R.; Voigtländer, M. (2021): *Wohnungsbedarfe – vor allem in Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodell*. Köln.
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (2020): *Bauen mit gutem Gewissen*.
<https://www.iwd.de/artikel/bauen-mit-gutem-gewissen-485672/>.
- Institut Wohnen und Umwelt (IWU, 2007): *Querschnittsbericht: Energieeffizienz im Wohngebäudebestand. Eine Studie im Auftrag des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest)*. https://www.iwu.de/fileadmin/publikationen/gebaeudebestand/2007_IWU_LogoEtAl_Querschnittsbericht-Energieeffizienz-im-Wohngeb%C3%A4udebestand.pdf.
- Klein, Iris Mareike (2020): *Wohnen für Hilfe. Praktische Umsetzung – Potentiale – Probleme*. Masterarbeit, Raumplanung, TU Dortmund, Dezember 2020.
- Kreckemeier, Anne-Lotte; Román, María Asunción Martínez; Murcia, Joaquina/ Bellido, Hortensia Redero (2001): *Alojamiento Compartido a Cambio de Ayuda en Europa/ Homeshare in Europe/ Wohnen für Hilfe in Europa*. Alicante.
- Kreimer, Sebastian (2017): *Wohnen für Hilfe – Analyse von Erfolgsindikatoren für eine nachhaltige Konzeptentwicklung und Möglichkeiten der Umsetzung in Dortmund*. Bachelor-Thesis, Fachbereich Angewandte Sozialwissenschaften, Fachhochschule Dortmund.
- Lesem, Christian (2018): *»Wohnen für Hilfe« in Deutschland: Status quo, Erfolgsfaktoren, Einschätzungen des Programmpersonals. Mit einer Einbettung in die Suffizienztheorie*. Masterthesis, Stadtplanung, HafenCity Universität Hamburg.
- Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021-2025.

4 Weitere Publikationen im Rahmen des Projekts OptiWohn

Bericht Analyse Gemeinschaftswohnen: Gemeinschaftliches Wohnen für mehr Wohnsuffizienz?

Bericht AP 1.1: Wie könnten Beratungsangebote zur Optimierung der Wohnflächen-nutzung aussehen?

Auswertung Online-Survey: Wohnsituation & Wohnqualität. Ergebnisse einer On-line-Umfrage im Rahmen des Projekts „OptiWohn“.

Bericht Ressourcenimplikationen: Sanierung vs. Abriss & Neubau: Ressourcenimplikationen für ein Fallbeispiel im Vergleich. Fallbeispiel: Bestand der GAG Immobilien AG an der Waldecker Straße / Bunsenstraße in Köln.

Bericht Wohnraumberatung Tübingen: Evaluation der Wohnraumberatung Tübingen im Projekt OptiWohn.

Quartiersanalyse zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen.

OptiWohn-Modellquartier Nikolausberg. Rückblick und Ausblick. Stadt Göttingen.

Schlussbericht werk.um Architekten: Flächennutzung optimieren Neubaudruck mindern.

Untersuchung eines Wohnhochhauses in Tübingen auf optimierte Nutzungspotenziale, Zweispänner, Baujahr 1970

Buch: Tauschfest am Strand. Nach einer Geschichte von Jarrett Marlatt

5 Anhang

5.1 Übersicht über die analysierten Beratungsangebote

Tabelle 21 Übersicht über die analysierten Beratungsangebote (AP 1.1)

	Reich- weite			Art der Bera- tung			Zielgruppen							Thema					Angeboten durch								
	Lokal / Kommune	Regional / Bundesland	Bundesweit	Online	Beratungsstelle	Zu Hause	Allgemein	Studierende	Familien	Ältere	Laufende Wohnprojekte	Prekäre Lebensverhältnisse	Bau-/Wohngruppen	Nicht Privatpersonen	Wohnen im Alter	Wohnen in Gemeinschaft	Wohnungstausch / Umzug	Wohnen auf kleinem Raum	Energieeinsparungen	Vergünstigter Wohnraum	Selbstständige Beratung	Verein / Stiftung	Genossenschaft	Kommune	Land	Unternehmen	Sonstige / Unbekannt
Tauschwohnung			x	x			x										x										x
Initiative "Wohnen für Generationen" der LEG Wohnen		x			x						x						x									x	
Erbbauverein Köln*	x			x						x							x					x					
Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung			x		x								x			x											x
Stiftung-trias			x		x								x		x	x						x					
Landesarbeitsgemeinschaft (LAG) Wohnberatung NRW		x			x					x					x										x		
Wohn-Mobil - Beratungsstelle für Wohnraumanpassung und Wohnungswechsel*	x				x					x					x							x					
Cura-Koeln*	x					x				x					x												x
AWO Kreisverband Göttingen & AWO Bovenden**	x				x					x					x							x					
Mietshäuser Syndikat			x		x								x			x											x
Nestbau AG***	x				x								x			x				x						x	
WohnBund-Beratung NRW GmbH		x			x									x		x									x		
Anja Ring - Einrichtungsberatung	x					x	x											x			x						

Schlussbericht

Anhang

Inberlinwohnen.de	x	x	x	x	x
4 Zimmer 6 Räume	x	x	x	x	x
Baugemeinschaften – Gemeinsam Bauen, Wohnen und Leben in Duisburg	x	x	x	x	x
Innovative Wohnformen der Stadt Bonn	x	x	x	x	x
Fachstelle Innovative Wohnformen der Stadt Ingolstadt	x	x	x	x	x
Interessensverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein	x	x	x	x	x
i3 Initiative der BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)	x	x	x	Bedarfsgerechtes Wohnen	
Helene Rettenbach – Anders Wohnen beraten	x	x	x	x x	x
Tausche Bildung für Wohnen	x	x	x	x	x
Baut zusammen!	x	x	x	x	x
CVJM	x	x	x	x	x
Wohnbuddy	x	x	x	x x	x
Viadukt*	x	x	x	x x	x
Wohnberatung des Kreisseniorerats Tübingen***	x	x	x	x	x
Gender-BeWo Köln*	x	x	x	x x	x
Mobile Wohnberatung Südniedersachsen**	x	x	x	x	x
Fachstelle für Wohnberatungen im Niedersachsenbüro	x	x	x	x	x
Raumteiler Baden-Württemberg (Esslingen)					
Raumteiler Baden-Württemberg (Filderstadt)					
EnergieAgentur.NRW	x	x	x	x	x
Energieberatung der Verbraucherzentrale	x	x	x	x	x
co2online	x	x	x	x	x
Giesela Renner – innovative Energieberatung*	x	x	x	x	x

* Angebote in Köln; ** Angebote in Göttingen, ***Angebote in Tübingen

