

Integrative Förderung suffizienten Wohnens

Das Beispiel der Wohnraumagentur in Göttingen

30

SRL

SCHWERPUNKT · PLANERIN 4_23

Klimaschutzmaßnahmen im Bereich Wohnen nehmen derzeit meist Effizienz-Maßnahmen, wie energetische Sanierungen, oder Konsistenz-Maßnahmen, wie die Nutzung erneuerbarer Energien, in den Blick. Unter Suffizienz-Strategien wird hingegen die Änderung von Konsummustern verstanden, die ein Leben innerhalb der ökologischen Grenzen der Erde ermöglichen (vgl. Kenkmann et al. 2019). Es geht darum, das rechte Maß zu finden und sowohl einen Überfluss als auch einen Mangel zu vermeiden. Wohnraumsuffizienz bezeichnet hier also die Reduktion der durchschnittlichen Wohnfläche auf ein ökologisch tragbares Maß. Diese Reduktion kann beispielsweise durch einen Umzug in eine kleinere Wohneinheit, die Trennung einer großen in zwei kleinere Wohneinheiten oder die Unterbringung einer Mieterin im leer stehenden Zimmer des eigenen Hauses erfolgen (vgl. Fuhrhop 2023). Auch Grundrisstypen, die gemeinschaftliche Nutzungen von Wohnraum außerhalb familiärer Zusammenhänge begünstigen, wie Clusterwohnungen oder eine Werkstatt, Arbeits- und Gästezimmer in unmittelbarer Nachbarschaft, können dazu beitragen, die Wohnfläche pro Kopf zu reduzieren. Neben der Suffizienz in Bezug auf Wohnraum gibt es auch weitere Aspekte des suffizienten Wohnens, die ebenfalls das energie- und ressourcensparende Nutzungsverhalten umfassen, wie beispielsweise das Heizverhalten und die Nutzung von anderen Energiedienstleistungen (BBSR 2023). Dazu gehört auch die gemeinsame Nutzung von Haushaltsgeräten (z. B. Waschmaschinen, Rasenmäher, Werkzeugen etc.) und Mobilitätsmitteln (Leihautos, geteilte Lastenfahräder etc.) im Wohnumfeld. Suffizientes Wohnen kann dazu beitragen, dass die vorhandene Fläche effizienter genutzt und damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen bzw. frei wird. Durch den Aspekt der gemeinsamen Nutzung von Wohnraum und anderen wohnungsnahen Gütern können soziale Infrastrukturen und Verbindlichkeiten in Form von neuen Gemeinschaften etabliert und stabilisiert werden – ein wichtiger Baustein für den sozialen Zusammenhalt in Ortsteilen und Quartieren in diesen krisenhaften Zeiten.

Wohnungsmangel, Flächeneinsparung, Klimakrise und demografischen Wandel zusammen denken

In den letzten Jahren sind die Preise für das Wohnen auch in Göttingen stark gestiegen und der Anteil an Wohnungen im bezahlbaren Segment zurückgegangen. Diese Entwicklung betrifft vor allem Bevölkerungsgruppen mit unteren und mittleren Einkommen, darunter viele ältere Menschen, aber auch Familien und Studierende. Die Wohnraumbedarfsprognose ermittelte 2018 in Göttingen einen Neubedarf von rund 5000 Wohneinheiten bis 2030 und die Stadt verankerte dies als Ziel in ihrem Handlungskonzept für die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem

Wohnraum, in dem Maßnahmen zur Förderung gebündelt wurden (Stadt Göttingen 2018). Neben einzelnen Instrumenten, wie der Einführung einer 30%-Quote für geförderten sozialen Wohnungsbau bei Neubauprojekten 2020 (heute FlexQuotenmodell für preiswerten Wohnraum) und einem „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ mit Wohnungsbauunternehmen und weiteren Institutionen, wurde die Wohnraumagentur als die zentrale Beratungsstelle der Stadt zum Wohnungsbau, zu neuen Wohnformen und der effizienten Nutzung von bestehendem Wohnraum etabliert. Die Stadt Göttingen verfolgt außerdem ein aktives Flächenmanagement, um preisdämpfend zu agieren. Neue Bebauungspläne werden meist nur noch für Grundstücke erstellt, die zum größeren Teil in städtischer Hand sind (z. B. durch Kauf zu annehmbaren Preisen und Umlegung). Die Entwicklung und Vermarktung liegt somit in kommunaler Hand und Steuerung.

Ambitionierte Pläne zur Förderung von Wohnungsbau und die Ausweisung neuer Baugebiete stehen jedoch auch in Göttingen in einem Zielkonflikt mit dem Anspruch einer flächen- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung, die bestenfalls nicht zur weiteren Flächenversiegelung beiträgt und neue ökologische und resiliente Strukturen integriert. So hat es sich die Stadt Göttingen zum Ziel gesetzt, bis 2030 klimaneutral zu werden. 2021 wurde dazu mit breiter öffentlicher Beteiligung ein Klimaplan erarbeitet (Stadt Göttingen 2021), dessen Maßnahmen nun von der Politik mit flankierenden Beschlüssen umgesetzt und im Haushalt immer wieder finanziell abgesichert werden müssen. Wichtigstes Handlungsfeld mit dem größten Einsparpotenzial ist der Bereich Bauen und Sanieren. Die energetische Sanierung von Gebäuden muss deutlich beschleunigt werden und auch im Bereich Neubau gilt es, hohe Standards zu setzen. Im neu aufgelegten Klimafonds wird die Flächenreduktion nach Umbau oder Sanierung inzwischen zusätzlich gefördert und auch ein Modellquartier zur energetischen Bestandssanierung ist im Klimaplan als Sofortmaßnahme anvisiert. Neben dem Ausbau erneuerbarer Energien und der Klimaanpassung der Infrastruktur werden im Klimaplan auch Maßnahmen im Handlungsfeld „Nachhaltig Leben“ aufgelistet. Es gilt, Angebote und Anreize für klimaschonende Verhaltensweisen in Göttingen zu schaffen. Als planerische Ziele werden die Nutzungsmischung im Quartier, die Förderung gemeinschaftlicher Wohn- und Lebensformen, soziale Durchmischung sowie die Reduktion des Flächenverbrauchs formuliert. Der mittlere Wohnflächenbedarf soll ohne Einbußen in der Wohnqualität auf dem aktuellen Wert von 36 m² pro Person gehalten und gleichzeitig die sozial gerechte Verteilung des Wohnraums gefördert werden.

Neben dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum und dem Klimaschutz stellt der demografische Wandel eine

zunehmende Herausforderung dar. Schon jetzt gibt es zu wenig barrierefreie und seniorengerechte Wohnoptionen und einen Engpass in der adäquaten Versorgung und Pflege dieser Bevölkerungsgruppe. Wenn die geburtenstarken Jahrgänge in den nächsten Jahren nachrücken und der Bedarf weiter ansteigt, verschärft sich diese Situation. Es braucht die Gestaltung lebendiger Nachbarschaften, um Einsamkeit und Krankheit vorzubeugen, und eine gute Infrastruktur, die einerseits den Verbleib im gewohnten Umfeld ermöglicht und andererseits auch genügend Pflege- und Betreuungseinrichtungen im Quartier vorhält.

Das Wohnen ist als Schnittstelle dieser verschiedenen gesellschaftlichen Herausforderungen eine der zentralen Stellschrauben für die Lösung eben jener. In einer integrierten Betrachtungsweise liegt der Schlüssel für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung.

Die Wohnraumagentur schafft Fakten und neue Perspektiven

Mit der Wohnraumagentur hat die Stadt Göttingen eine Organisationseinheit etabliert, die sich diesen Herausforderungen mit fachlicher Expertise inhaltlich widmet, die Themen in der Öffentlichkeit setzt und zusammen mit Verwaltung und Bürger:innen praktische Lösungsansätze entwickelt. Die Wohnraumagentur ist die zentrale Beratungsstelle der Stadt zum sozialen Wohnungsbau, zu neuen und gemeinschaftlichen Wohnformen und der effizienten Nutzung von bestehendem Wohnraum. Sie ist in der Verwaltung am Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung als Stabsstelle angegliedert. Eine zentrale Aufgabe besteht in der Prüfung der Anträge für die Förderung des Baus von Sozialwohnungen und der kommunalen Förderprogramme (Wohnraumförderung) sowie der Anträge für die Umnutzung von Wohnflächen zu Büroflächen und der Bearbeitung von Leerstandsmeldungen (Umsetzung der Zweckentfremdungssatzung). Gleichzeitig fördert sie neue, gemeinschaftliche und flächeneffiziente Wohnformen mit einem umfangreichen Beratungsangebot, das sich sowohl an Bürger:innen als auch Institutionen richtet.

Die Genese der Wohnraumagentur basiert zum einen Teil auf dem Wunsch, Beratungstätigkeiten im Bereich Wohnen zu bündeln, und zum anderen auf der Beteiligung am vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten dreijährigen, transdisziplinären Forschungsprojekt „OptiWohn“ (Wuppertal Institut 2023). Als eine Praxispartnerin neben den Städten Tübingen und Köln galt es, kommunale Strategien und Instrumente zu entwickeln und zu erproben, um suffizientes Wohnen zu fördern und damit im Kontext aktueller Entwicklungen die Flächennutzung zu optimieren und Neubaudruck zu reduzieren. Im Rahmen einer Quartiersanalyse konnten dadurch 2020 erstmals Flächenoptimierungspotenziale im Stadtgebiet erfasst werden. Auf Grundlage der Gebäudecharakteris-

tika, Altersstrukturen der Bevölkerung, Haushaltsgrößen und der genutzten Wohnfläche können so nun Entwicklungsmöglichkeiten im Wohnflächenbestand aufgezeigt werden (Stadt Göttingen 2020). Mit der Darstellung des Anstiegs der Wohnfläche pro Person zwischen 1968 und 2019 von 22,8 m² auf 36,9 m² wird ein wichtiger Faktor für den bestehenden Wohnraumangel identifiziert. Ebenfalls relevant ist die Anzahl von 6000 Adressen, an denen laut Melderegister nur eine oder zwei Personen gemeldet sind, denn hier liegt ein hohes Potenzial im „unsichtbaren Wohnraum“ (vgl. Fuhrhop 2023) von Ein- und Zweifamili-

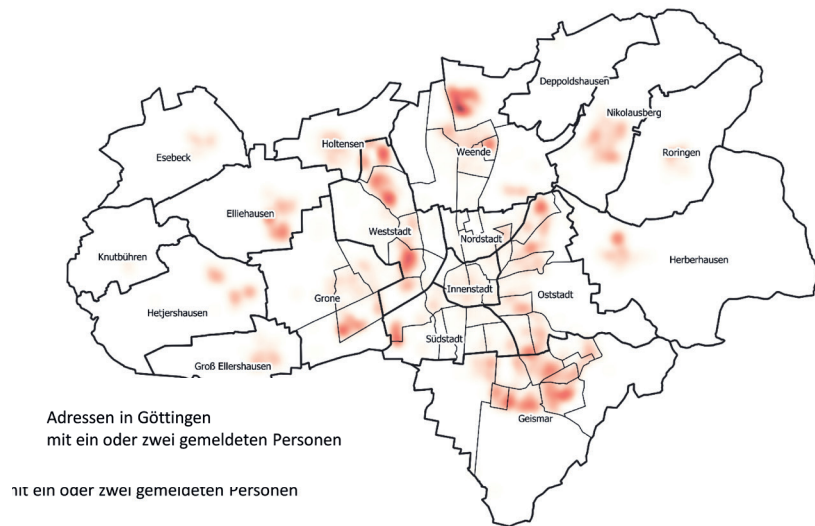


Abb. 1: Heatmap „Unsichtbarer Wohnraum“ in Göttingen (Quelle: Stadt Göttingen)

enhäusern sowie den Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Häufig angesiedelt in den städtischen Randgebieten und dörflichen Ortsteilen ist die Wohnfläche pro Person in diesen Teilen Göttingens überdurchschnittlich hoch (z. T. mit über 50 m² pro Kopf). Diese Gebäudetypen (ca. 12 500 Stück) machen in etwa zwei Drittel der fast 19 000 Wohngebäude der Stadt aus. Zusätzlich werden auch viele der großen Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern von Einzelpersonen oder Paaren bewohnt. Mit dieser Quartiersanalyse hat die Stadt Göttingen im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen eine Datengrundlage, die auch den Bestand umfasst und Potenziale auf Quartiersebene abbilden kann. Die Ergebnisse zeigen es deutlich: Die Umstrukturierung von Wohnraum im Bestand kann einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Göttingen leisten. Ziel der Stadt Göttingen ist es, Instrumente zu finden und zu erproben, diesen Wohnraum zu aktivieren und eine effizientere Verteilung herbeizuführen.

Instrumente zur Förderung suffizienten Wohnens

Die Wohnraumagentur fördert eine suffiziente Wohnraumentwicklung zu einem großen Teil durch die persönliche Ansprache von Privatpersonen und Gruppen mit ihren ganz individuellen Wohnbedürfnissen und -vorstellungen: Sie unterstützt bei der Realisierung neuer Ideen und schafft so Best-Practice-Beispiele in Göttingen. Gleichzeitig befasst sie sich mit den gesellschaftlichen und planerischen Rahmenbedingungen, also beispielsweise den juristischen und ökonomischen Infrastrukturen sowie sozialen Normen, und

baut strukturelle Hemmnisse für gemeinschaftliche und suffiziente Wohnformen ab. Dies beinhaltet auch die Mitgestaltung kommunaler Planungsprozesse. Beim Um- und Neubau von Quartieren werden Ansprüche suffizienten Wohnens als Ergänzung in die Planung eingebracht.

Die Öffentlichkeitsarbeit, die Beratungsarbeit, die Netzwerkarbeit, die finanzielle Förderung und die Planung gehören zu den essenziellen Instrumenten der Wohnraumagentur.



Abb. 2: Podiumsdiskussion zu suffizienter Stadtentwicklung 2022 in Göttingen (Foto: Stadt Göttingen / Phileas Schönberg)

- Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit finden regelmäßige Veranstaltungen statt, wie Workshops, Vorträge, Podiumsdiskussionen, Wohnbörsen oder Spaziergänge durch die Quartiere. Um mehr Bürger:innen für Herausforderungen und Lösungen vor Ort zu sensibilisieren, organisiert die Wohnraumagentur inzwischen auch Informationsabende in verschiedenen Ortsteilen, in denen sie ortsspezifische Ergebnisse der Quartiersanalyse präsentiert und neue Wohnideen und -bedarfe zur Diskussion stellt. Ein regelmäßiger Newsletter und Printmaterialien ergänzen dieses Angebot. In 2023 wurde in der Stadtbibliothek zusätzlich eine Literatursammlung eingerichtet, die es Bürger:innen ermöglicht, sich die Themenwelt des flächensparenden und gemeinschaftlichen Wohnens weiter anzueignen.
- Die Beratungsarbeit umfasst kostenfreie Angebote zum flächenoptimierten Umbau, zur Anpassung der Wohnfläche durch einen Umzug und zum gemeinschaftlichen Wohnen. Sie richtet sich bspw. an Privatpersonen mit viel Wohnraum und soll Orientierung für bessere Nutzungsmöglichkeiten und Handlungsoptionen bieten. In diesem Zusammenhang kann auch eine architektonische Beratung zum flächenoptimierten Umbau organisiert werden. Für eine fachlich vertiefende Beratung werden Kontakte zu (Innen-)Architekt:innen vermittelt. Hierfür besteht eine enge Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Niedersachsen. Weiterhin finden Einstiegsworkshops für Interessierte am gemeinschaftlichen Wohnen und Orientierungs- und Fachberatungen für Wohninitiativen zum gemeinschaftlichen Wohnen statt. Auch hier werden unterschiedliche Expert:innen zu den Themenfeldern gemeinschaftsbildende Architektur, Projektentwicklung, Finanzierung, Rechtsform, Mediation oder altersgerechtem Wohnen eingebunden. Zum Abschluss des Forschungsprojektes OptiWohn 2022 erfolgte eine gezielte Ansprache im „Modellquartier Nikolausberg“,

da hier sowohl eine hohe Wohnflächenkennzahl, aber auch eine Entwicklungsfläche für ergänzende Wohnbebauung vorlag.

- Relevante Akteur:innen z. B. aus der Wohnungswirtschaft, Architekt:innen, Banken und zivilgesellschaftliche Akteur:innen werden im Zuge der Netzwerkarbeit angesprochen. Multiplikator:innen, wie Architekt:innen, Wohnberater:innen, Energieberater:innen, werden weitergebildet oder Netzwerke in Göttingen, Niedersachsen und auf Bundesebene auf- oder Kontakte ausgebaut. Zu den Netzwerkpartner:innen gehören bspw. die Regionalstelle Forum gemeinschaftliches Wohnen in Göttingen, das Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter und der Bundesverband Baugemeinschaften e.V.
- Die finanzielle Förderung umfasst die Bereitstellung von Informationen zu Landes- und Bundesfördermitteln, das kommunale Förderprogramm „Energetische Sanierung“ mit einem Bonus für flächenoptimiertes Wohnen (www.goe.de/klimafonds) und die Übernahme der Kosten bei Fachberatungen.
- Innerhalb von Planungen wirkt die Wohnraumagentur auf Konzeptvergabeverfahren in Entwicklungsprozessen hin und bringt das Ziel des gemeinschaftlichen und flächenoptimierten Wohnens in Aufstellungsbeschlüsse ein, die dann neue Wohnformen und kompakte Bauweisen einfordern. Mit den Erkenntnissen der erstellten Quartiersanalyse zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen und dem Ziel im Klimaplan Göttingen 2030, den Wohnflächenverbrauch bei einer gleichzeitig gerechten Verteilung konstant zu halten, kann die Planungskultur in Göttingen maßgeblich beeinflusst werden.

Erkenntnis: Suffizientes Wohnen verbindet soziale und bauliche Nachverdichtung und benötigt Zeit

Die vorgestellten Maßnahmen und Instrumente sind auf die jeweiligen Dimensionen der flächenoptimierten und suffizienten Wohnraumentwicklung abgestimmt und umfassen sowohl soziale als auch bauliche Aspekte der Nachverdichtung (siehe Abb. 3).

Im Gegensatz zur Ausweisung größerer Neubaugebiete, bei denen die prognostizierten geschaffenen Wohneinheiten nach Fertigstellung der Planung einen Anreiz für die hohen finanziellen Aufwendungen und zeitlichen Ressourcen der Verwaltungsangestellten dienen, ist die Förderung von suffizientem Wohnen häufig eine Beschäftigung mit vielen kleinen Einzelfällen und ortsspezifischen Lösungsansätzen, die meist keine Prognose erlauben. Für eine integrierte suffiziente Gebäude-, Quartiers- und Stadtentwicklung braucht es eine Datengrundlage, die räumliche Daten mit Sozialdaten verschränkt und aus der Bedarfe und Prognosen abzuleiten sind. Diese Datengrundlage kann als Basis und Argumentationsstütze für integrierte Konzepte fungieren. Es braucht starke Netzwerke und eine Arbeitsstruktur in der Verwaltung, die den neuen, mehrdimensionalen Ansprüchen gerecht wird. Dies ist nicht ohne eine personelle Aufstockung und Vorbereitungszeit für strukturelle Anpassungs- und Vernetzungsmaßnahmen machbar. Die Verschränkung baulicher, sozialer und klimarelevanter Anforderungen in den einzelnen Quartieren erfordert

ebenfalls eine feine, interne Abstimmung verschiedener Ressorts, Akteur:innen vor Ort und einer gemeinsamen Zielausrichtung.

Auch die Ansprache von Bürger:innen und Gruppen erfordert Zeit und Fingerspitzengefühl. Selbst danach ist es noch ein weiter Weg, die persönlichen Wohngewohnheiten den aktuellen Bedürfnissen anzupassen, wenn es keinen äußeren Umstand (z. B. Pflegebedürftigkeit, Gebäudeerhalt o. Ä.) gibt, der ein zeitnahes Handeln zwingend erfordert.

Der Mehrwert einer Wohnraumagentur in drei Stichpunkten:

1. Die Bündelung bestehender Strategien und Perspektiven verschiedener planerischer und sozialer Organisationseinheiten,
2. die Entwicklung von innovativen ortsspezifischen Lösungsansätzen, die auch die Bewohner:innen und Eigentümer:innen miteinbeziehen, und
3. die Sensibilisierung für suffizientes Wohnen durch Öffentlichkeitsarbeit.

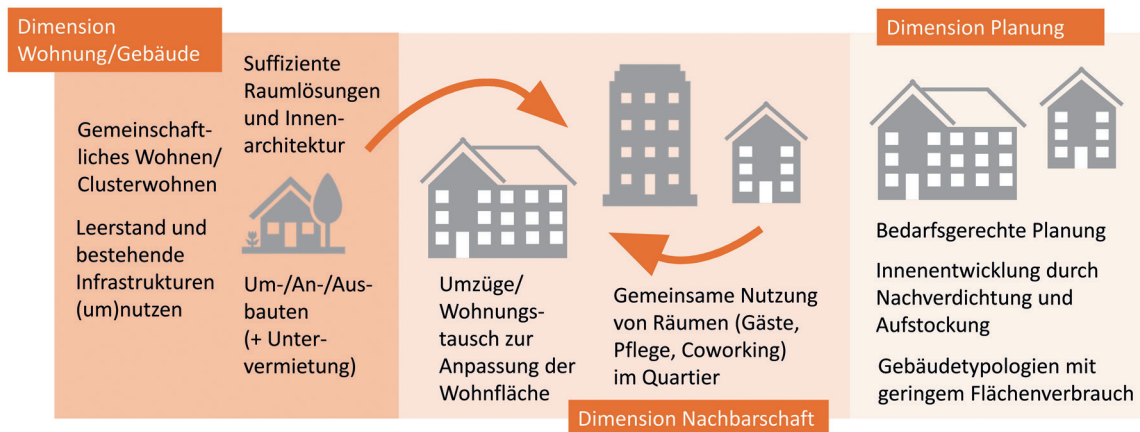


Abb. 3: Dimensionen suffizienter Wohnraumentwicklung (Quelle: Wohnraumagentur Stadt Göttingen)

Gerade hier können Förderungen wichtige Anreize liefern und Hürden abbauen. Auch Wohninitiativen benötigen in der Regel mehrere Jahre, bis sie ihre Projekte realisieren können. In Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt die Zeitspanne sogar noch höher. Die wichtigsten Faktoren für die Umsetzung sind also:

- eine dauerhafte Implementierung in die Verwaltungsstruktur,
- die Schaffung einer gemeinsamen Datengrundlage durch die Verschränkung vorhandener baulicher und sozialer Datensätze,
- ressortübergreifende Strategiebildung für die Quartiers- und Ortsteilentwicklung,
- die Ansprache und Einbindung der (zukünftigen) Bewohner:innen und Eigentümer:innen vor Ort,
- Öffentlichkeitsarbeit mit guten Beispielen zum suffizienten Wohnen und Bauen,
- die Anpassung von Förderprogrammen vom Neubau hin zum Bestand sowie
- ein langer Atem der Politik, Zeiträume für einen Wandel zu ermöglichen und aushalten.

Integrierte Konzepte für Umbau und Anpassung des Gebäudebestandes in Quartier und Ortsteil sind im Kontext von Klimawandel, Ressourcenknappheit, Wohnraumangel und demografischem Wandel unerlässlich. Es braucht bezahlbaren, klima- und altersgerechten Wohnraum im Bestand. Neubauten sollten sich, so sie denn unverzichtbar sind, an den aktuellen klimapolitischen und sozialen Zielen orientieren und bestenfalls eine Ergänzung des bisherigen Wohnraumbestandes in ihrer Umgebung darstellen. Die Schaffung von kommunikativen und beratenden Schnittstellen zur Vermittlung neuer suffizienter Ansätze in Verwaltung, Politik und bei den Bürger:innen ist ein notwendiger Schritt, um Flächenpotenziale zu aktivieren.

Johanna Kliegel, M. Sc., Wohnraumagentur, Stadt Göttingen, j.kiegel@goettingen.de

Lisa Kietzke, M. Sc., Wohnraumagentur, Stadt Göttingen, l.kietzke@goettingen.de

Anne Finger, M. Sc., SRL, Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL), anne.finger@arl-net.de

Quellen

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2023):** Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich. BBSR-Online-Publikation 09/2023, Bonn
- Fuhrhop, Daniel (2023):** Der unsichtbare Wohnraum: Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit (urban Studies). Bielefeld
- Kenkmann, Tanja et al. (2019):** Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“. Dessau-Roßlau. www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-09-05_texte_104-2019_energieverbrauchsreduktion_ap1_wohnen_final.pdf
- Stadt Göttingen (Hg.) (2018):** Kommunales Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Göttingen. Göttingen. www.goettingen.de/portal/seiten/konzept-fuer-bezahlbaren-wohnraum-900000207-25480.html
- Stadt Göttingen (Hg.) (2020):** Quartiersanalyse zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen. Bericht im Rahmen des Projektes OptiWohn. Göttingen. www.goettingen.de/portal/seiten/wohnraumagentur-900000208-25480.html
- Stadt Göttingen (Hg.) (2021):** Klimaplan Göttingen 2030. Göttingen. <https://nachhaltigkeit.goettingen.de/portal/seiten/klimaplan-goettingen-2030-900000807-25480.html>
- Wuppertal Institut (Hg.) (2023):** Flächennutzung optimieren, Neubaudruck reduzieren. Schlussbericht zum Verbundvorhaben „OptiWohn – Quartierspezifische Sondierung und Entwicklung innovativer Strategien zur optimierten Nutzung von Wohnflächen“. Wuppertal. <https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/824>