

Forum

future economy

SINN-STIFTUNG

Gewinn & Gemeinwohl,
Frieden, Demokratie, Wohlstand

SOZIAL GERECHTE ENERGIEWENDE

Rohstoffe & Lieferketten,
Technik, Effizienz, Wärmebedarf

UNTERNEHMEN & MANAGEMENT

Resilienz, Logistik, Reisen,
Verpackung, Stiftungen

**BAUEN
UMDENKEN
STATT
BAUTURBO**



Vom Parkplatz zum Wohnraum:
Über einem städtischen Parkplatz
wurden in München 100 Wohnungen
von B&O und Florian Nagler Architekten
in Holzbauweise errichtet. Eine perfekte
innerstädtische Nachverdichtung.

» VOM BAUTURBO ZUM TURBO IM UMBAU...

Gebäude und Parkplätze
nachhaltig mit neuem Leben füllen!

Nicht ein Baturbo, sondern die Umnutzung bestehender Immobilien und ein gesellschaftlicher Wandel sind die Lösung für die aktuelle Wohnungsnot! Neue Modelle machen Schule. **forum** zeigt Ansatzpunkte und Best Practice.

Von Astrid Hake



Neue Trends setzen sich durch: vom Abriss zur modernen Sanierung mit System.

Suchst du noch oder wohnst du schon? Die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung wird in vielen Großstädten mittlerweile zum Glücksspiel. Neben dem Mangel an verfügbarem Wohnraum machen steigende Mietpreise und Energiekosten Wohnen zu einem brennenden sozialen Problem. Da liegt es auf der Hand, dass die Bundesregierung schnell Antworten liefern und mit dem sogenannten „Baturbo“ den Neubau anheizen will. Der Reflex ist verständlich, doch greift er zu kurz. Gebäude verbrauchen Flächen, Baustoffe und Energie und tragen durch ihre Errichtung und Nutzung entscheidend zum Klimawandel, Bodenversiegelung und Biodiversitätsverlust bei. Unterschätzt wird das enorme Potenzial einer besseren Auslastung und Nutzung im Gebäudebestand, in der viele Fachleute einen Weg sehen, günstiger und schneller Wohnraum zu schaffen. Längst fordern viele Verbände und Organisationen aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen einen „Umbau-Turbo“.

Bodenversiegelung stoppen

Jeden Tag werden in Deutschland etwa 19 Hektar allein mit Gebäuden bebaut. Das sind etwa 26 Fußballfelder pro Tag! Diese Versiegelung bringt erhebliche negative Folgen für die Umwelt mit sich und läuft den Zielen zuwider, die sich die Bundesregierung selbst gesetzt hat. In der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie ist festgelegt, die zusätzliche Bebauung von Flächen bis zum Jahr 2050 auf null zu reduzieren. Auch der Expertenrat für Klimafragen bescheinigt der Bundesregierung in seinem aktuellen Prüfbericht zur Berechnung der deutschen Treibhausgasemissionen für das Jahr 2024 einmal mehr, dass der Gebäudesektor die im Bundesklimaschutzgesetz festgelegten Klimaschutzziele trotz energetischer Sanierung und verschärfter Energiestandards für den Neubau verfehlt.

Ein wesentlicher Grund: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf nimmt in Deutschland seit Jahrzehnten aufgrund der Alterung der Bevölkerung, sinkender Haushaltsgrößen, steigender Leerstände, Zweitwohnsitzen und der Beliebtheit von Einfamilienhäusern mit hohem Flächenverbrauch zu. Das macht einen Großteil der Energieeffizienzgewinne im Wohnsektor zunichte. Dabei ist der Wohnraum zwischen den unterschiedlichen Einkommens- und Altersgruppen sowie regional zwischen Stadt und Land höchst laut Statistischem Bundesamt unterschiedlich verteilt. Nach dem letzten Zensus 2022 standen bundesweit knapp 2 Millionen Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent entspricht. Es kann in Bezug auf den Wohnraum daher eher von einem Verteilungsproblem als von einem Wohnraummangel gesprochen werden.

Kreative Wohnlösungen, die bestehende Ungleichheiten und die erwartbaren demografischen Veränderungen in den Blick nehmen, sind gefragt denn je. Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnraum, Aufstockung von (Nicht-)Wohngebäuden, Unterteilung von Einfamilienhäusern in kleinere Wohneinheiten oder Nutzung von Leerstand im ländlichen Raum sind nur einige Beispiele. Die kommunalen Spitzenverbände unterstützen angesichts des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum und der sich verstärkenden Flächenkonkurrenzen, den Bestand zu aktivieren und Leerstände zu ertüchtigen. Durch Umbauten, Wohnpartnerschaften und andere Formen der Untermiete könnten schätzungsweise allein in Deutschland jährlich 50.000 zusätzliche Wohnungen entstehen mit deutlich geringerem Ressourceneinsatz als bei Neubauten. Der ivd Immobilienverband spricht von einem Potenzial von 240.000 Wohnungen pro Jahr durch Umbau, Aufstockung oder Nachverdichtung im Bestand. Damit kann auch der Bedarf an zusätzlichen Sozialwohnungen gedeckt werden.

© SIMONMALIK

Umbau rechnet sich auch wirtschaftlich. Untersuchungen zeigen, dass Aufstockungen oder Umnutzungen von Bürogebäuden im Vergleich zu einem konventionellen Neubau 28 Prozent bzw. 62 Prozent günstiger sind. Die Preisunterschiede werden wahrscheinlich hinsichtlich steigender Bauzinsen, Problemen in den Lieferketten, veränderten Förderbedingungen, der allgemeinen Inflation sowie des Fachkräfte- und Materialmangels weiter steigen.

Die Frage nach altersgerechtem Wohnen wird in der Debatte um Wohnraummangel nur wenig thematisiert. Ältere Paare oder Alleinstehende in Einfamilienhäusern nutzen nach dem Auszug der erwachsenen Kinder nur einen Teil der Wohnfläche und sind mit zunehmendem Alter überfordert mit der Instandhaltung des Hauses. Nach Umfragen unter Eigentümern wäre rund ein Viertel offen für eine Verkleinerung des Wohnraums oder einen Umzug. Ein bedarfsgerechter Umbau und gemeinschaftliche Wohnformen verringern das Risiko von Einsamkeit und entlasten ältere Menschen.

Die Vorteile sind eindeutig, allein es fehlt offenbar der politische Wille. Steuerungsmöglichkeiten gäbe es zahlreiche: von meldepflichtigem Leerstand, Wohnraumagenturen, Recht auf Wohnungstausch, Förderprogrammen bis hin zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die den Umbau erleichtern, wie etwa die Muster-Umbauordnung. Mit der aktuellen Änderung des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber die Chance vertan, Gebäude nachhaltig mit Leben zu füllen und sich mit der Zukunft des Wohnens auseinanderzusetzen. «

Weiter Info: www.landkreistag.de, www.bbsr.bund.de, www.fuerbauenimbestand.de
Daniel Fuhrhop (2023): „Der unsichtbare Wohnraum“

ASTRID HAKE

ist Sozialwissenschaftlerin mit Schwerpunkt nachhaltige Entwicklung, internationale Menschenrechtsarbeit und Unternehmensverantwortung. Sie arbeitet als politische Referentin im bundesweiten Bündnis „Eine Erde. Das ökumenische Netzwerk“.

ANZEIGE



„Nachhaltigkeit bedeutet für uns Fürsorge und Vorsorge und ist viel mehr als ein Wirtschaftsprinzip. Sie ist die wertvollste Verbindung zwischen Generationen.“

Rüdiger Lugert, Geschäftsführer

© GUIDO KOENIGER



NACHHALTIGKEIT IN FARBE

KEIMFARBEN – weltweit führender Spezialist im mineralischen Bautenschutz – ist Gewinner des Deutschen Nachhaltigkeitspreises 2026 in der Kategorie Farben.

Seit fast 150 Jahren prägt die Vision von Firmengründer A.W. Keim die Unternehmensphilosophie: „Wir wollen leben, arbeiten, ringen, kämpfen und für unsere Mitmenschen sorgen, für die Nachkommenschaft arbeiten, damit es besser werde auf Erden.“ Sein Leitspruch gilt bis heute. Die Marke KEIM lebt von höchsten Ansprüchen an Lebensdauer und Qualität der Farbprodukte gestützt durch kontinuierliche Innovationsarbeit. KEIM'sche Mineralfarben stehen für Langlebigkeit, Wohngesundheit und Kreislauffähigkeit. 80 KEIM Produkte – über 85 Prozent des Farbausatzes – tragen das Cradle to Cradle Certified®-Silber-Zertifikat und das C2C Material Health Certificate™ in Gold. Sie begeistern Architekten und Verarbeiter und finden überall Anwendung, wo hohe ästhetische, gesundheitliche und bauphysikalische Ansprüche an Architektur und Farbe gestellt werden. Die Produktpalette umfasst neben Fassaden- und Innenfarben, mineralische Putze, Holz- und Betonsysteme sowie WDVS.

www.keim.com