

Wie dürfen wir wohnen?



1. Ebene Gesellschaft & Prozesse

Bezahlbarkeit: Klimakrise vs. Wohnungskrise –

Wie lassen sich die (zuletzt verschärften)
Klimaziele sozialverträglich und wirtschaftlich
erreichen?



1:08:26

1:36:30

DAS TRIELL

Dreikampf
ums Kanzleramt



DAS TRIELL

<https://www.ardmediathek.de/video/ard-sondersendung/das-triell-dreikampf-ums-kanzleramt/das-erste/Y3JpZDovL2Rhc2Vyc3RILmRIL2FyZC1zb25kZXJzZW5kdW5nL2QxMzMwODYzLTgyOGQtNDdjOC04ZTI0LThhOTY3ODM4NzM0OQ/>

Armin Laschet: „Deshalb ist doch das Entscheidende, wir brauchen mehr Wohnraum, wir brauchen mehr Bauen. Wir brauchen mehr ... schnelleres Bauen. Das muss doch das Ziel sein.“

Olaf Scholz: „... mehr Wohnungen bauen. Wir haben es in Deutschland schon mal geschafft, 800.000 Wohnungen in einem Jahr zu bauen. Das war 1973. Da werden wir es wohl jetzt schaffen, jedes Jahr 400.000 Wohnungen zu bauen.“

DAS/TRIELL
Dreikampf
ums Kanzleramt

1:08:26

1:36:30

Einwohner in D

1995: 80 Mio.

Wohnungsbestand in D

1995: 35 Mio.

Einwohner in D

1995: 80 Mio.

2015: 80 Mio.

+ 0

Wohnungsbestand in D

1995: 35 Mio.

Einwohner in D

1995: 80 Mio.

2015: 80 Mio.

Wohnungsbestand in D

1995: 35 Mio.

2015: 41 Mio.

+ 6 Mio.

Mieter im Griff der Konzerne

ALLTAG WOHNUNGSNOT

In Deutschlands Städten werden die Wohnungen knapp. Und sie werden immer teurer. Selbst die Deutsche Bundesbank hält schon seit Jahren Mieten und Immobilienpreise für übertrieben. Die Wirtschaftsweisen treibt die Sorge um, dass die Datenlage zu diesem wichtigen Wirtschaftssektor zu schlecht ist, um Risiken für die Gesamtwirtschaft zu berechnen. Den Preis zahlen vor allem die Mieterinnen und Mieter. Jeden Monat. Viele müssen 40 bis 50 Prozent ihres Einkommens für das Menschenrecht Wohnen bezahlen.

Es ist eng geworden in Deutschlands Städten. Und teuer. Wieder einmal in der Geschichte unseres bank 2019) ist eindeutig. In den größten Städten unseres Landes gelang es Vermietern seit 2010, ...

400.000
neue Wohneinheiten

pro Jahr
in Deutschland
(Koalitionsvertrag)

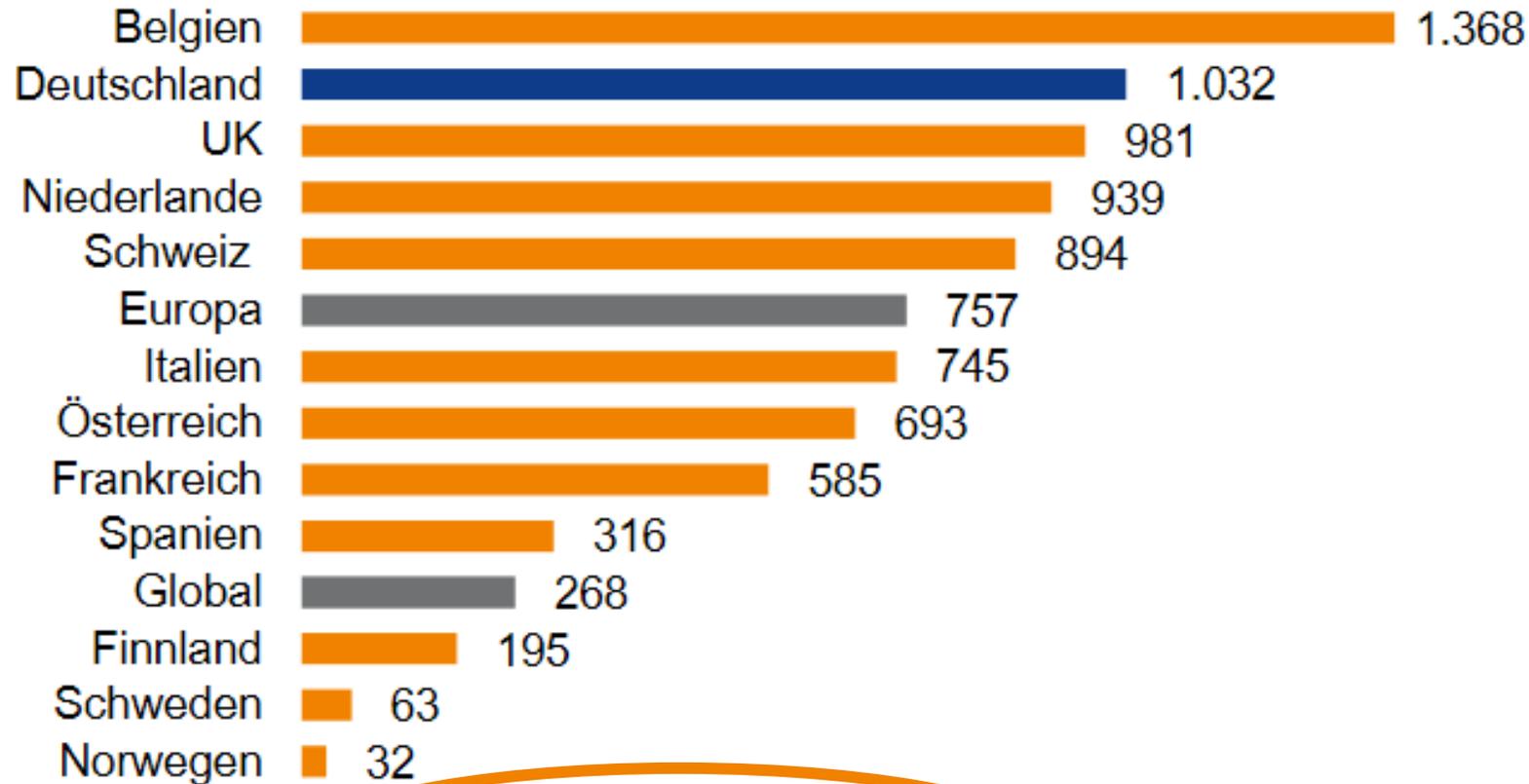
2045
klimaneutraler Gebäudebestand

2050
Flächenneutralität

4%
Sanierungsrate

Fachkräftemangel

IM INTERNATIONALEN VERGLEICH IST DEUTSCHLAND HINSICHTLICH WOHNEN AUS KLIMASICHT KEIN VORBILD

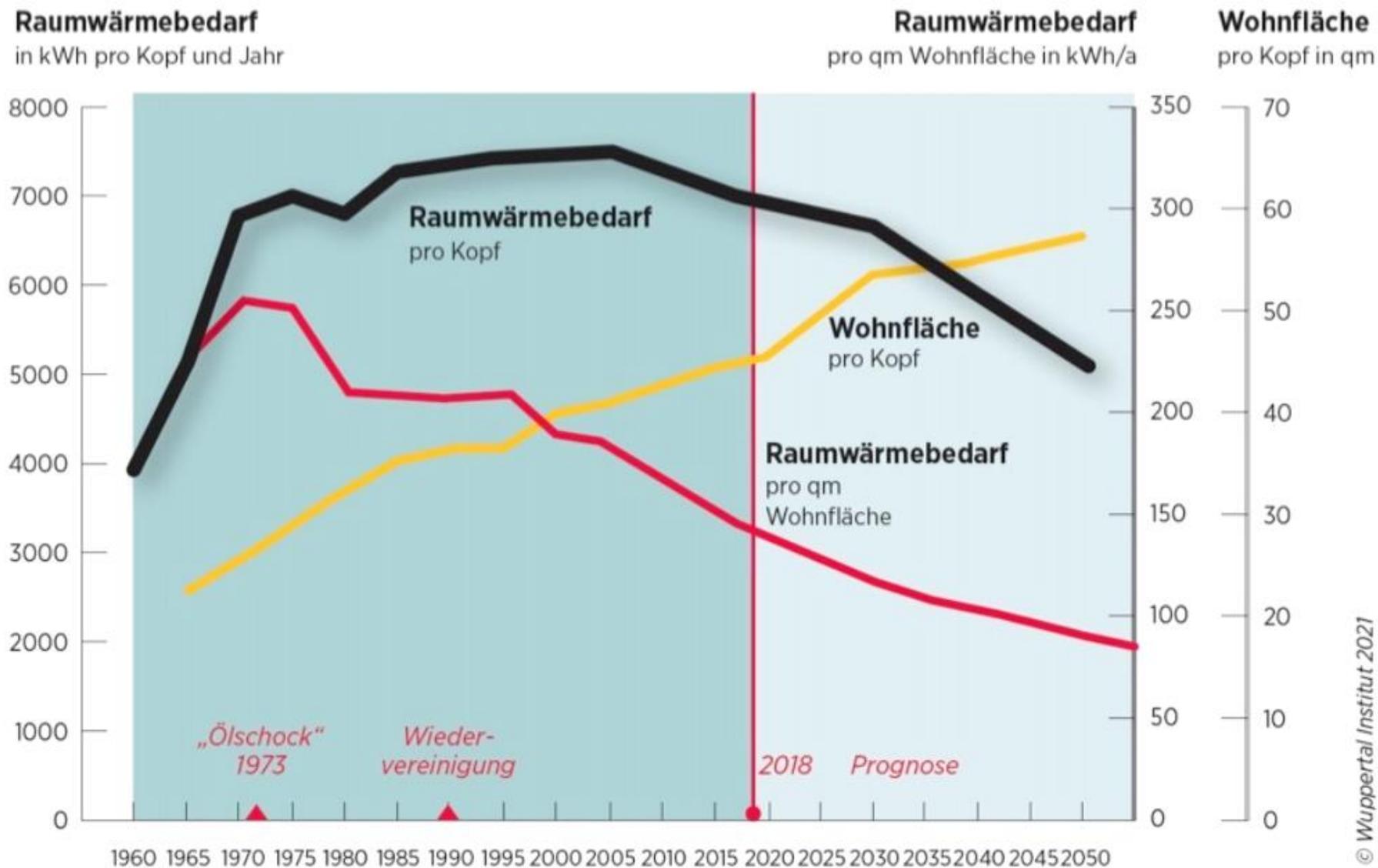


Wohnen: CO₂-Emission 2018 pro Kopf in kg (Öl, Gas, Kohle etc.)

Quelle: IEA

„Somit ist
Deutschland
beim Wohnen
aus Klimasicht
kein Vorbild.“

Wie dürfen wir wohnen?



1972: 26m²/
2019: 47m²

Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf im Durchschnitt in Deutschland

Wohnraum ist schlecht verteilt

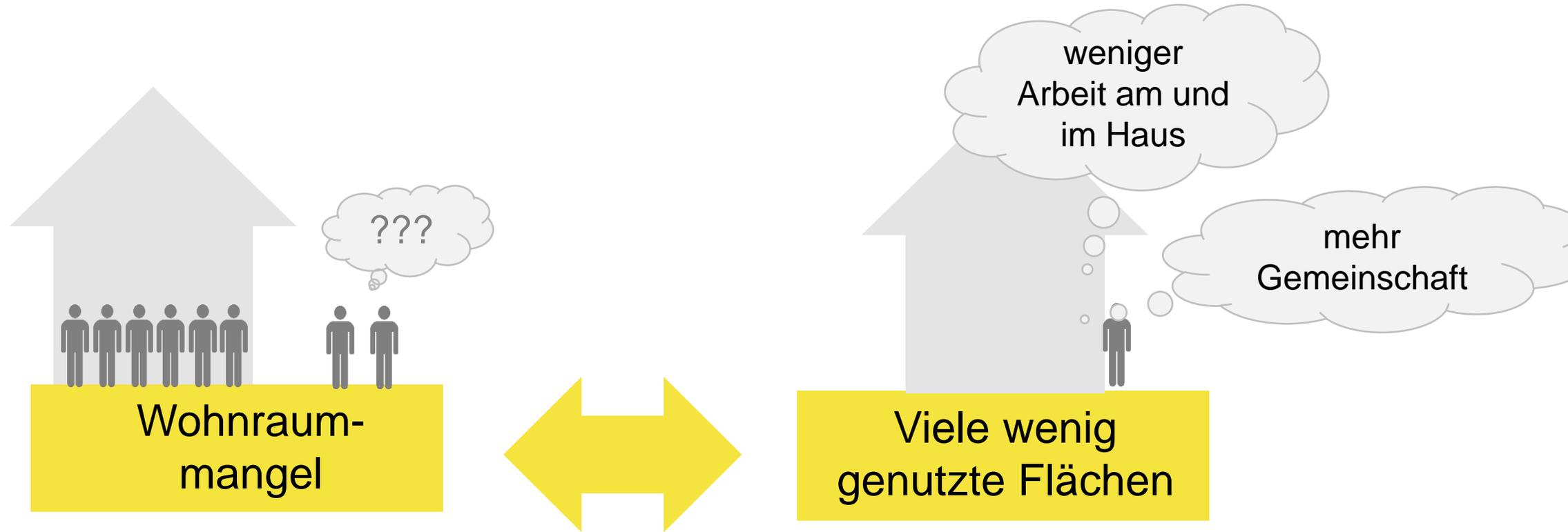


78m² Wohnfläche für
über 75-jährige in Ein-
Personenhaushalten



2019: 39,7% Ein-
Personenhaushalte

Wohnraum ist schlecht verteilt



Hemmnisse für Wohnraumverkleinerung

- Angebot am Markt entspricht selten den Anforderungen einer veränderten Gesellschaft/ Nachfrage
- Angebot in Ballungsräumen ist knapp
- Verkleinerung führt selten zu sinkenden Mietniveau
- oft kein Angebot in vertrauter Umgebung vorhanden



Wie dürfen wir wohnen?

Nachhaltigere Konzepte zur
Lösung der sogenannten
Wohnungskrise

Ef | fi | zi | enz

Gleicher Nutzen bei reduziertem
Ressourcenverbrauch

Kon | sis | tenz

Nutzung regenerativer Rohstoffe,
Kreislaufwirtschaft

Suf | fi | zi | enz

Maßhaltigkeit

Gedankenspiel (Wohnfläche/ Kopf: 47m²):

Vorhandener Wohnraum wird auf 46m²/ Kopf -
1m² weniger – organisiert

>>> 80.000.000 Köpfe = 80.000.000 freie m²

>>> 1.000.000 WE à 80m² Wohnfläche



Wohn(t)raum gesucht?

Flächennutzung optimieren, Neubaudruck reduzieren



Stadt Köln



Wuppertal
Institut



Tübingen
Universitätsstadt



GÖTTINGEN
STADT. DIE WISSEN SCHAFFT



CARL
VON
OSSIETZKY
UNIVERSITÄT
OLDENBURG

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Wohn(t)raum gesucht?

<https://www.wohnen-optimieren.de/>



GEFÖRDERT VOM



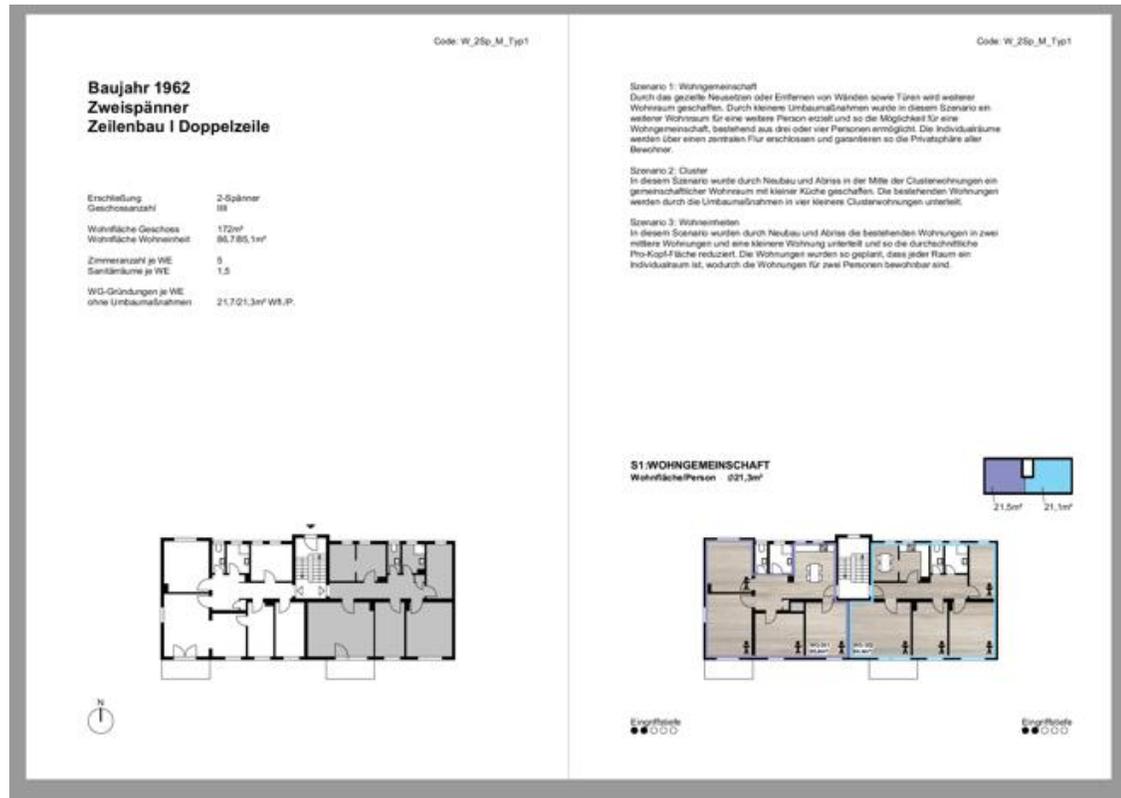
Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Bauliche Maßnahmen im Bestand

1. Flexibilität im Grundriss
2. Vergrößerung oder Verkleinerung von Wohnungen
3. Veränderung von Wohnungen (z.B. Barrierefreiheit)
4. Aktivierung ungenutzter Fläche

Umbau/ **U**mzug/ **U**ntervermietung

Potenzialanalyse



Temporäre Raumnutzung

- Hobbyraum
- Arbeitszimmer
- Werkstatt/Atelier
- Gästezimmer
- Veranstaltungsraum
- Wohnraum
- Co-Working



Gästezimmer in einem Wohnprojekt: 8 für 50 WE. „Tragen sich.“

Innenangebot: 15€/ Nacht, putzen durch Nutzer:in +
Außenangebot: 40-50€/ Nacht, putzen durch Genossenschaft.

Angebot durch Gastzimmer-AG: Beantworten von
gesammelten Fragen.

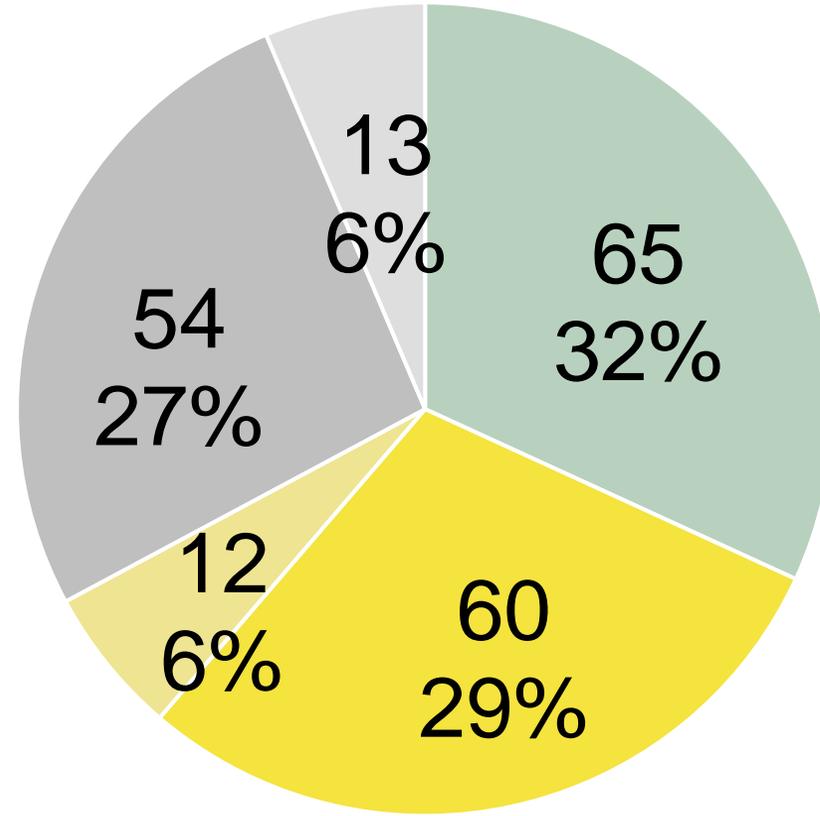
AGORA

COOP TI | **WOHN**



1091 Wohneinheiten





61% 1-2 Personenhaushalte

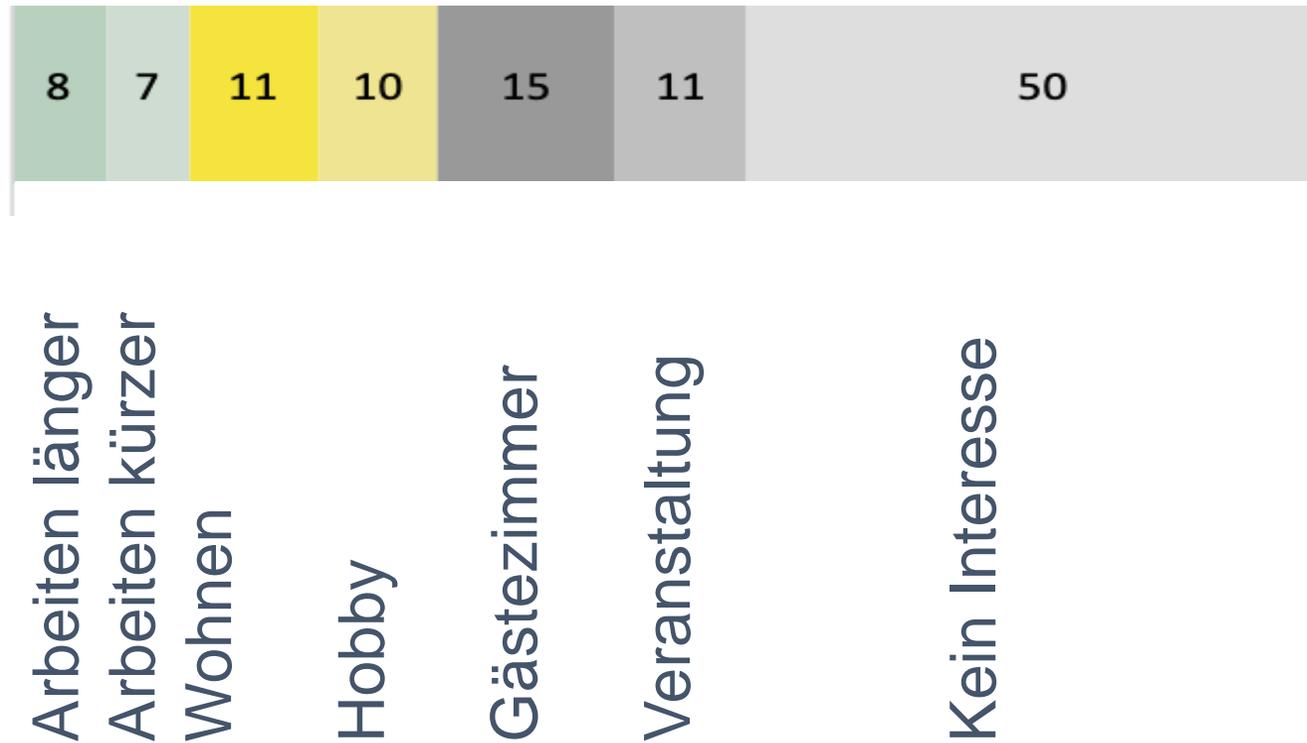
BARRIEREFREIHEIT



24%

Interesse an
barrierefreiem
Wohnen mit
Bereitschaft zum
Umzug

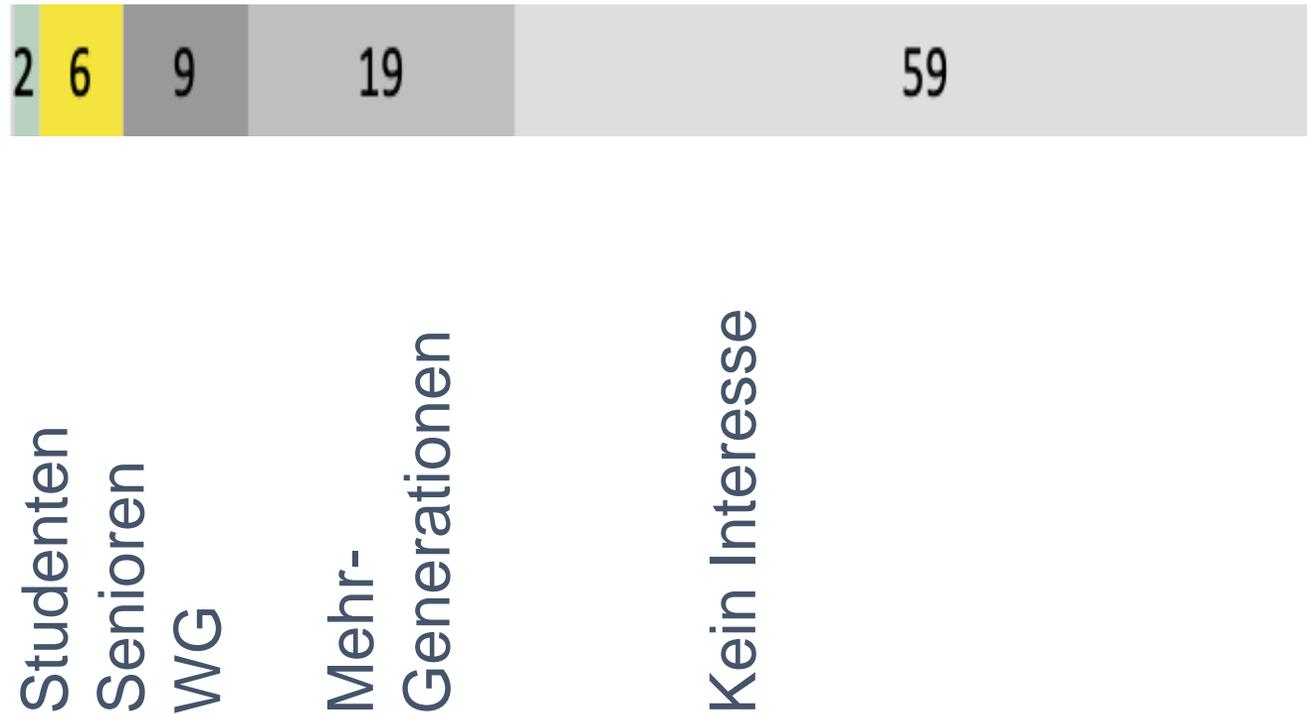
ZUBUCHBARE RÄUME



~50%

Interesse an
zubuchbaren
Räumen

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN



~40%

Interesse an
Formen des
gemeinschaft-
lichen Wohnens

WOHNUNGSTAUSCHBEREITSCHAFT



Ja

Vielleicht

Nein

16%

Bereitschaft zum
Umzug in
kleinere
Wohnung – uU.

31 %

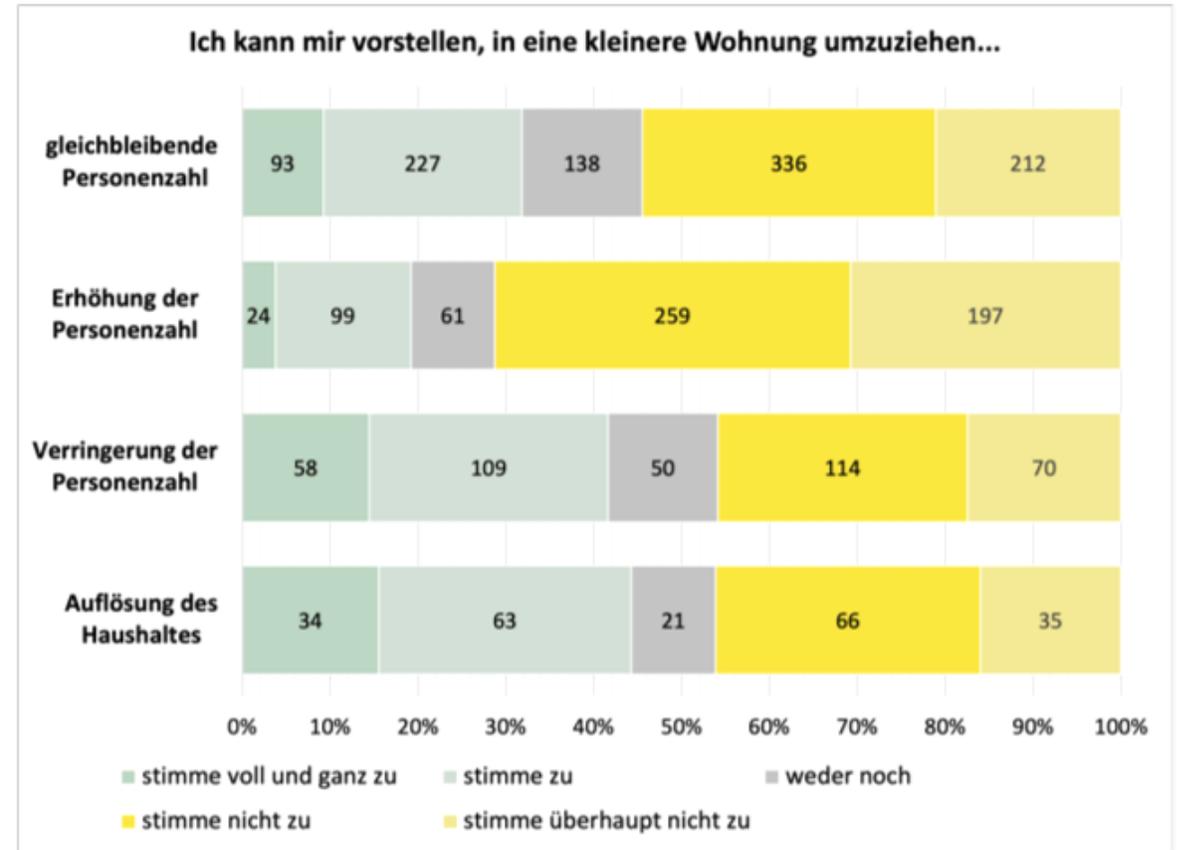
- › können sich vorstellen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen.

26 %

- › können sich vorstellen, ihr Haus umzubauen, um den Einzug weiterer Personen zu ermöglichen.

51 %

- › können sich gemeinschaftliches Wohnen vorstellen.



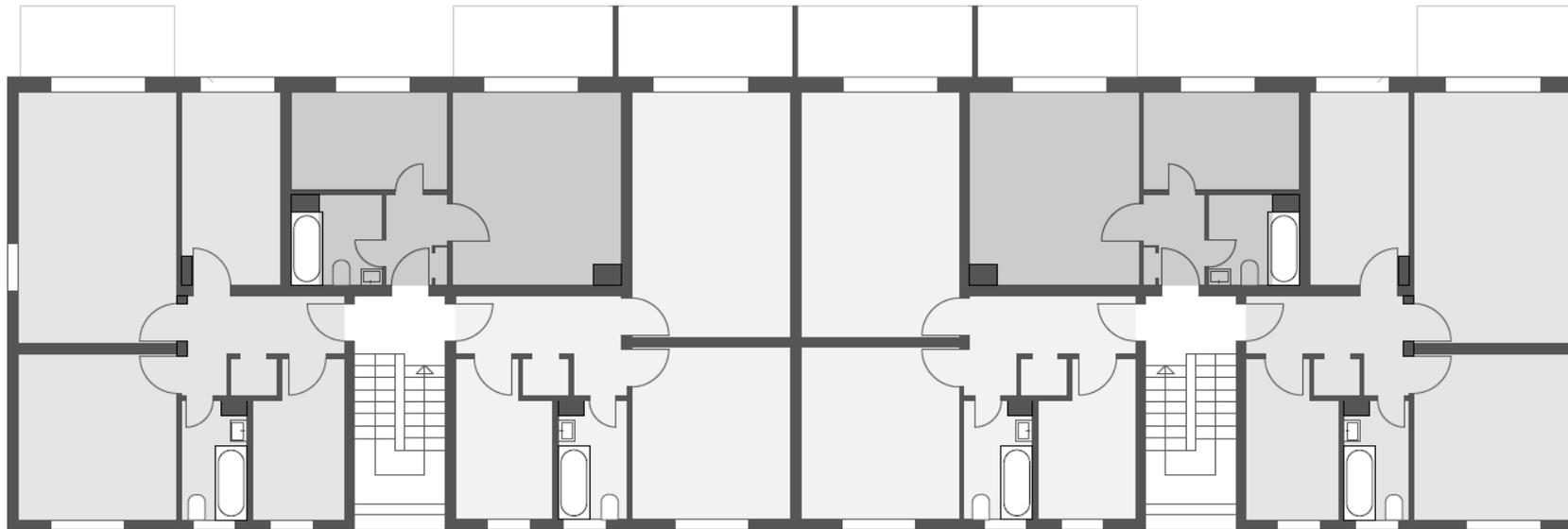
Bestand

Georg-Treber-Straße 66-68 in Rüsselsheim

Baujahr 1955

Dreispänner, IV

Wohnfläche 68/33/56 m²



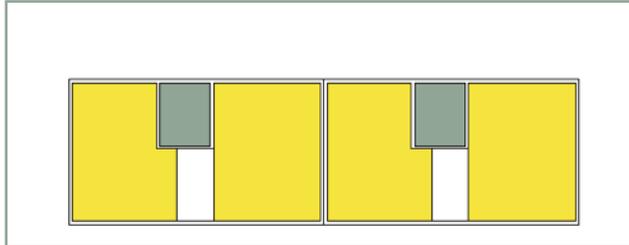
Bestand Neubau Abbruch

Bestandsgrundriss



Neue Angebote im Bestand

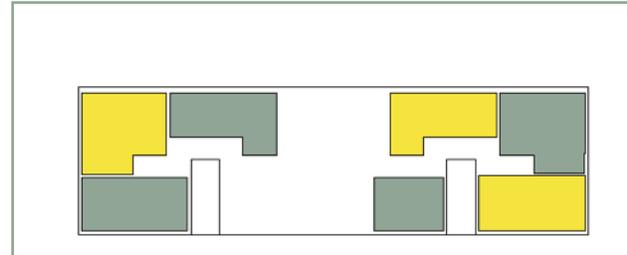
zubuchbare Räume



Bedarf gem. Umfrageergebnisse:
Gäste- und Arbeitszimmer,
temporär buchbar

Wirtschaftlichkeit untersucht in
Kooperation mit HS Mittweida

Cluster



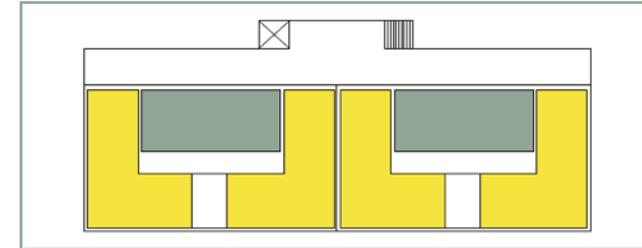
Angebot zum gemeinschaftlichen
Wohnen

Angebot zum flächensparenden
Wohnen

Innovativ – zukunftsorientiert

> Referenzprojekte z.B. Berlin

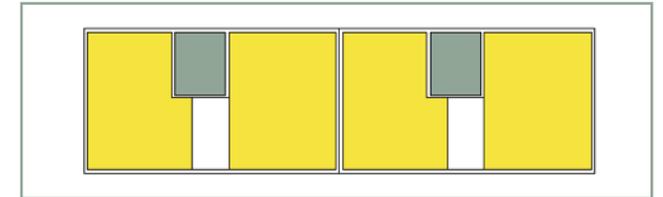
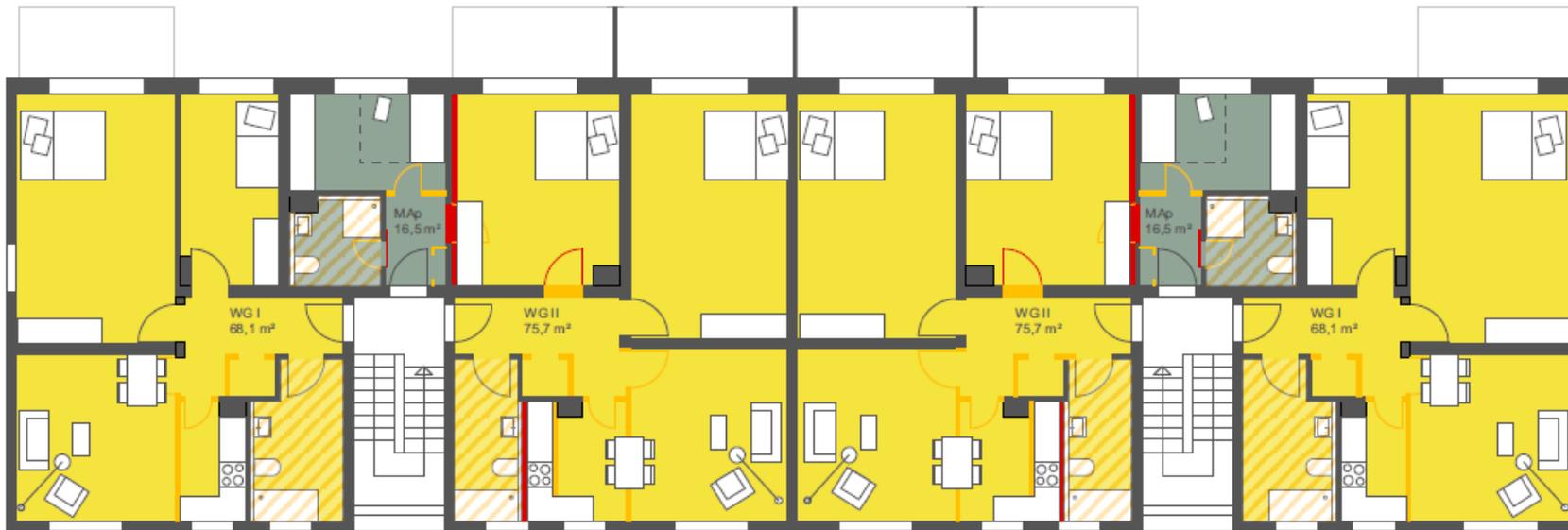
barrierefreies Wohnen



Hohe Nachfrage (24% gem.
erster Umfrage)

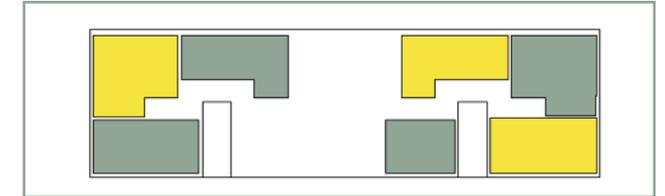
Geringe Eingriffstiefe in den
Bestand

Zubuchbare Räume



- Gäste- und Arbeitszimmer
- auch als Mikroapartments nutzbar
- temporär buchbar
- minimale Eingriffstiefe im Bestand

Cluster

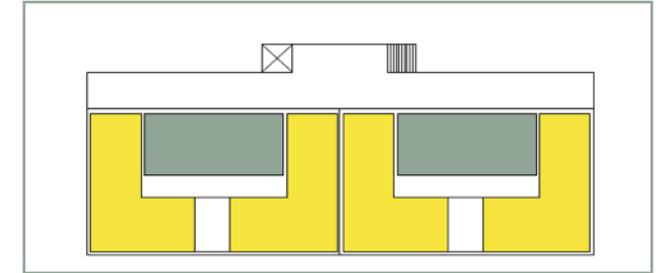


Kompakte Wohneinheiten mit großzügigen Gemeinschaftsflächen

Möglichkeit zum Rückzug und Kontakt

Attraktive Wohnform für 1-Person-Haushalte

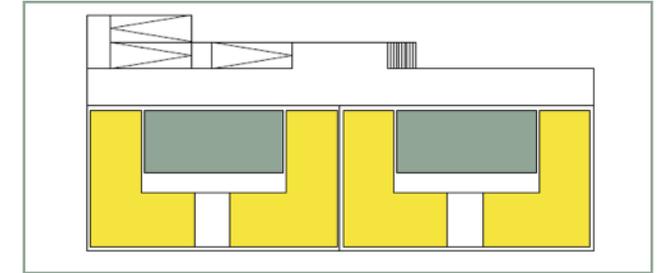
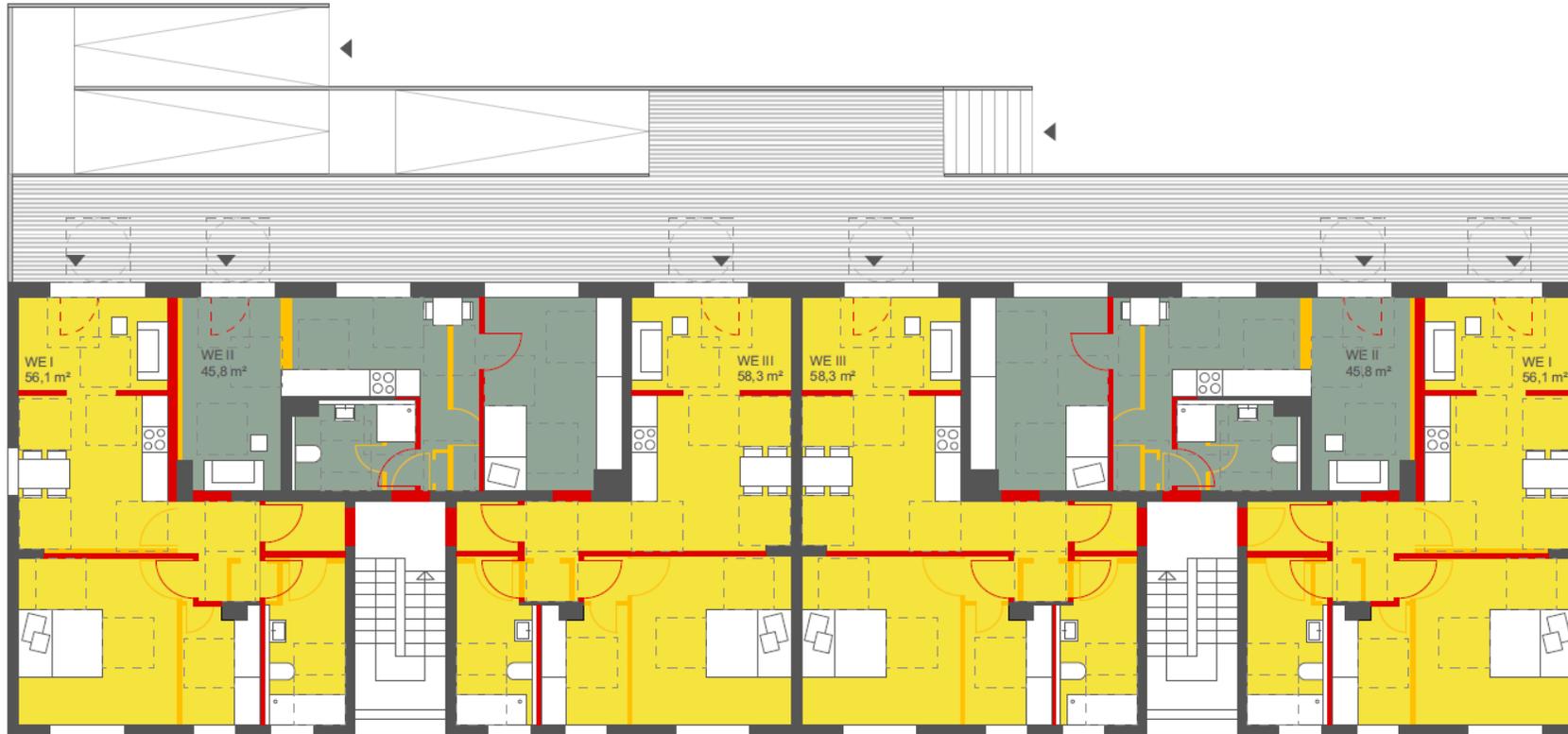
Barrierefreies Wohnen/ EG



Barrierefreies Wohnen
Zugang über Laubengang mit
Aufzug

Breiter Laubengang als
halböffentliche
Kommunikationszone

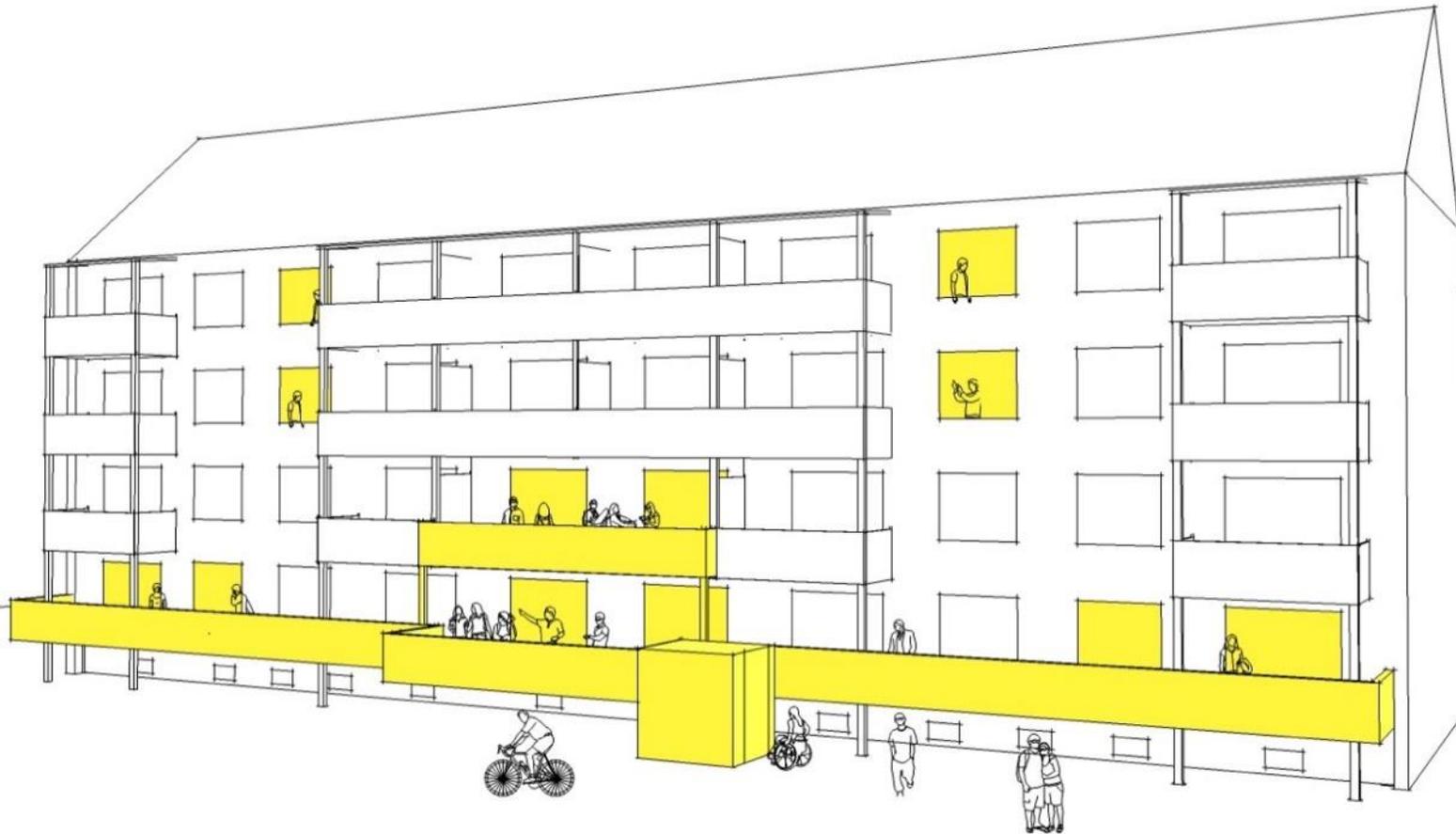
Barrierefreies Wohnen/ EG



Barrierefreies Wohnen
Zugang über Laubengang mit
Rampe

Breiter Laubengang als
halböffentliche
Kommunikationszone

Gedankenspiel 2023



Pilotprojekt

3.OG: zubuchbare Räume

2.OG: zubuchbare Räume

1.OG: Cluster-Wohnungen

EG: barrierefreie Wohnungen



300er/400er Mehrkosten

Preise für einzelne Umbaumaßnahmen:

		Einheit	Preis (in brutto) €
ABBRUCH	Demontage Innenwand 11 -12 cm	m²	30,00
	Demontage Mauerwerk 24 cm	m²	40,00
NEUBAU <small>Türe nicht mit berücksichtigt, da in Kosten von Gewobau enthalten.</small>	Innenwand 11,5	m²	63,00
	Innenwand 24	m²	83,00
	Innenwand 17,5	m²	70,00
	Stundenlöhne Facharbeiter	psch	1.000,00
EG	Laubengang/ Stahlbauarbeiten inkl. Rohbau - barrierefreies Wohnen im EG	Variante Aufzug z.B. von HIRO für ca. 13.000,00 € Varinate Rampe	53.000,00 50.000,00
	EG	Eingänge im Bereich der Balkone barrierefreies Wohnen im EG	Haustür + Fensterelement (2.200,00 +660,00 €) pro Tür-Fensterelement
2.OG 3.OG	Möblierung für Mikroapartments/ zubuchbare Räume	(Bett/Sofa, Küchenzeile, Tisch Stuhl, Regal) pro Raum	2.000,00
CLUSTER	2 x zusätzliche Bäder	pro Bad	7.000,00
	1 x Haustür für 7. Cluster	stk.	2.200,00
CLUSTER	Möblierung für Cluster Gemeinschaftsküche und -räume	(Küche, Esstisch+ Stühle, Sofa Regale) psch.	15.000,00
ELEKTRO	Ergänzung Elektroinstallation	10% von Umbaukosten brutto pro Etage	10%

Massen Umbaumaßnahmen:

	barrierefrei		Cluster		Mikroapartment		Mikroapartment	
	EG	EG - €	1.OG	1.OG - €	2.OG	2.OG - €	3.OG	3.OG - €
	87,70 m²	2.631,00 €	66,30 m²	1.989,00 €	115,00 m²	3.450,00 €	115,00 m²	3.450,00 €
	11,40 m²	456,00 €	5,20 m²	208,00 €	0,00 m²	0,00 €	0,00 m²	0,00 €
	72,00 m²	4.536,00 €	33,65 m²	2.119,95 €	44,80 m²	2.822,40 €	44,80 m²	2.822,40 €
	18,60 m²	1.543,80 €	5,40 m²	448,20 €	0,00 m²	0,00 €	0,00 m²	0,00 €
	0,00 m²	0,00 €	34,10 m²	2.387,00 €	0,00 m²	0,00 €	0,00 m²	0,00 €
	1,00 psch.	1.000,00 €	1,00 psch.	1.000,00 €	1,00 psch.	1.000,00 €	1,00 psch.	1.000,00 €
	1,00 psch.	53.000,00 €	0,00 psch.	0,00 €	psch.	0,00 €	psch.	0,00 €
	6,00 stk.	17.160,00 €	0,00 stk.	0,00 €	stk.	0,00 €	stk.	0,00 €
	0,00 psch.	0,00 €	0,00 psch.	0,00 €	1,00 psch.	2.000,00 €	1,00 psch.	2.000,00 €
	0,00 psch.	0,00 €	2,00 psch.	14.000,00 €	0,00 psch.	0,00 €	0,00 psch.	0,00 €
			1,00 stk.	2.200,00 €				
	0,00 psch.	0,00 €	1,00 psch.	15.000,00 €	0,00 psch.	0,00 €	0,00 psch.	0,00 €
Zwischensumme:	80.326,80 €		39.352,15 €		9.272,40 €		9.272,40 €	
	8.032,68 €		3.935,22 €		927,24 €		927,24 €	
Gesamtkosten:	88.359,48		43.287,37		10.199,64		10.199,64	

300er/400er Mehrkosten

Preise für einzelne Umbaumaßnahmen:

		Einheit	Preis (in brutto) €
ABBRUCH	Demontage Innenwand 11 -12 cm	m²	30,00
	Demontage Mauerwerk 24 cm	m²	40,00
NEUBAU	Innenwand 11,5	m²	63,00
	Innenwand 24	m²	83,00
	Innenwand 17,5	m²	70,00
	Stundenlöhne Facharbeiter	psch	1.000,00
EG	Laubengang/ Stahlbauarbeiten inkl. Rohbau - barrierefreies Wohnen im Variante Aufzug	z.B. von HIRO für ca. 13.000,00 €	53.000,00

Massen Umbaumaßnahmen:

barrierefrei		Cluster		Mikroapartment		Mikroapartment	
EG	EG - €	1.OG	1.OG - €	2.OG	2.OG - €	3.OG	3.OG - €
87,70 m²	2.631,00 €	66,30 m²	1.989,00 €	115,00 m²	3.450,00 €	115,00 m²	3.450,00 €
11,40 m²	456,00 €	5,20 m²	208,00 €	0,00 m²	0,00 €	0,00 m²	0,00 €
72,00 m²	4.536,00 €	33,65 m²	2.119,95 €	44,80 m²	2.822,40 €	44,80 m²	2.822,40 €
18,60 m²	1.543,80 €	5,40 m²	448,20 €	0,00 m²	0,00 €	0,00 m²	0,00 €
0,00 m²	0,00 €	34,10 m²	2.387,00 €	0,00 m²	0,00 €	0,00 m²	0,00 €
1,00 psch.	1.000,00 €	1,00 psch.	1.000,00 €	1,00 psch.	1.000,00 €	1,00 psch.	1.000,00 €
1,00 psch.	53.000,00 €	0,00 psch.	0,00 €	psch.	0,00 €	psch.	0,00 €

Mehrkosten_Umbaumaßnahmen/ Geschoss

EG			stk.	0,00 €
2.OG			1,00 psch.	2.000,00 €
3.OG			0,00 psch.	0,00 €
CLUST	zubuchbare Räume	Cluster	barrierefreies Wohnen	
CLUST	10.200€	43.300€	0,00 psch.	0,00 €
ELEKTRO	Ergänzung Elektroinstallation	10% von Umbaukosten brutto pro Etage	10%	
				8.032,68 €
				3.935,22 €
				927,24 €
				9.272,40 €
				927,24 €
	Gesamtkosten:			88.359,48 €
				43.287,37 €
				10.199,64 €
				10.199,64 €

300er/400er Mehrkosten

Preise für einzelne Umbaumaßnahmen:

		Einheit	Preis (in brutto) €
ABBRUCH	Demontage Innenwand 11 -12 cm	m²	30,00
	Demontage Mauerwerk 24 cm	m²	40,00
NEUBAU	Innenwand 11,5	m²	63,00
	Innenwand 24	m²	83,00
	Innenwand 17,5	m²	70,00
	Stundenlöhne Facharbeiter	psch	1.000,00
EG	Laubengang/ Stahlbauarbeiten inkl. Rohbau - barrierefreies Wohnen im Variante Aufzug	z.B. von HIRO für ca. 13.000,00 €	53.000,00

Massen Umbaumaßnahmen:

barrierefrei		Cluster		Mikroapartment		Mikroapartment	
EG	EG - €	1.OG	1.OG - €	2.OG	2.OG - €	3.OG	3.OG - €
87,70 m²	2.631,00 €	66,30 m²	1.989,00 €	115,00 m²	3.450,00 €	115,00 m²	3.450,00 €
11,40 m²	456,00 €	5,20 m²	208,00 €	0,00 m²	0,00 €	0,00 m²	0,00 €
72,00 m²	4.536,00 €	33,65 m²	2.119,95 €	44,80 m²	2.822,40 €	44,80 m²	2.822,40 €
18,60 m²	1.543,80 €	5,40 m²	448,20 €	0,00 m²	0,00 €	0,00 m²	0,00 €
0,00 m²	0,00 €	34,10 m²	2.387,00 €	0,00 m²	0,00 €	0,00 m²	0,00 €
1,00 psch.	1.000,00 €	1,00 psch.	1.000,00 €	1,00 psch.	1.000,00 €	1,00 psch.	1.000,00 €
1,00 psch.	53.000,00 €	0,00 psch.	0,00 €	psch.	0,00 €	psch.	0,00 €

Mehrkosten_Umbaumaßnahmen/ Haus

EG			stk.	0,00 €
2.OG			1,00 psch.	2.000,00 €
3.OG			0,00 psch.	0,00 €
CLUST	Sowieso-Sanierung	Sanierung + Umbau		
CLUST	992.000€	1.144.100€	0,00 psch.	0,00 €
ELEKTRO	Ergänzung Elektroinstallation	10% von Umbaukosten brutto pro Etage	10%	
				8.032,68 €
				3.935,22 €
				927,24 €
				9.272,40 €
				927,24 €
	Gesamtkosten:			10.199,64 €

Base Case (28,5% Auslastung)

Annahme: 2 x 3 Stunden gewerblich, 4 x 5 Stunden sozial, 1 x 2 Stunden privat (28 Stunden pro Woche)
Inflationsrate: 5,3%

Jahr	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Anfangsinvestition	- 8.147,58 €										
Miete gewerblich (z.B. Sport)		3.754,51 €	3.972,27 €	4.202,67 €	4.446,42 €	4.704,31 €	4.977,16 €	5.265,84 €	5.571,26 €	5.894,39 €	6.236,26 €
Miete sozial		6.257,52 €	6.620,46 €	7.004,44 €	7.410,70 €	7.840,52 €	8.295,27 €	8.776,40 €	9.285,43 €	9.823,98 €	10.393,77 €
Miete privat		312,88 €	331,02 €	350,22 €	370,54 €	392,03 €	414,76 €	438,82 €	464,27 €	491,20 €	519,69 €
Mieteinnahmen		10.324,91 €	10.923,75 €	11.557,33 €	12.227,66 €	12.936,86 €	13.687,20 €	14.481,05 €	15.320,96 €	16.209,57 €	17.149,73 €
Nicht umlegbare Betriebskosten		410,69 €	432,45 €	455,37 €	479,51 €	504,92 €	531,68 €	559,86 €	589,54 €	620,78 €	653,68 €
Instandhaltungskosten		1.340,73 €	1.411,78 €	1.486,61 €	1.565,40 €	1.648,36 €	1.735,73 €	1.827,72 €	1.924,59 €	2.026,59 €	2.134,00 €
Marketingkosten		183,63 €	193,36 €	203,61 €	214,40 €	225,77 €	237,73 €	250,33 €	263,60 €	277,57 €	292,28 €
Personalkosten		5.040,00 €	5.307,12 €	5.588,40 €	5.884,58 €	6.196,47 €	6.524,88 €	6.870,70 €	7.234,84 €	7.618,29 €	8.022,06 €
Reinigungskosten		1.859,10 €	1.957,63 €	2.061,38 €	2.170,64 €	2.285,68 €	2.406,82 €	2.534,38 €	2.668,70 €	2.810,15 €	2.959,08 €
FK-Zins		200,00 €	210,60 €	221,76 €	233,52 €	245,89 €	258,92 €	272,65 €	287,10 €	302,31 €	318,34 €
Summe Ausgaben		9.034,14 €	9.512,95 €	10.017,14 €	10.548,04 €	11.107,09 €	11.695,77 €	12.315,64 €	12.968,37 €	13.655,69 €	14.379,45 €
Cash-Flow		1.290,77 €	1.410,80 €	1.540,19 €	1.679,61 €	1.829,77 €	1.991,43 €	2.165,41 €	2.352,59 €	2.553,88 €	2.770,28 €
Barwert	- 8.147,58 €	1.265,46 €	1.356,02 €	1.451,36 €	1.551,70 €	1.657,28 €	1.768,33 €	1.885,12 €	2.007,91 €	2.136,97 €	2.272,60 €
Amortisation		- 6.882,12 €	- 5.526,10 €	- 4.074,74 €	- 2.523,04 €	- 865,76 €	Break Even				

werk.um Botta Lückgen Steffen und Partner Architekten und Innenarchitekt baugewerbliche PartG mbB
rheinstraße 99.4 | 64295 darmstadt | telefon 06151 812970 | werk@werkum.de | www.werkum.de

werk.um

werk.um | rheinstraße 99.4 | 64295 darmstadt

Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen
Frau Bundesministerin Klara Geywitz
Alt-Moabit 140
10557 Berlin

Datum: 21.02.2022 | **Betreff: Offener Brief - Appell für eine neue Baupolitik**

Sehr geehrte Frau Bundesministerin,

seit Jahren bemühen wir uns in unserem Architektenalltag, jede Tonne CO2 zu sparen – und nun will die Ampelkoalition wirklich jedes Jahr 400.000 Wohneinheiten neu bauen?

werk.um Botta Lückgen Steffen und Partner Architekten und Innenarchitekt baugewerbliche PartG mbB
rheinstraße 99.4 | 64295 darmstadt | telefon 06151 812970 | werk@werkum.de | www.werkum.de

werk.um

werk.um | rheinstraße 99.4 | 64295 darmstadt

Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen
Frau Bundesministerin Klara Geywitz

Ein weitaus zielführender Weg scheint uns, das Problem tatsächlich an der Wurzel anzugehen. Wenn es etwa gelänge, den Wohnflächenverbrauch pro Person durch **bessere Verteilung des Bestands von 47 m² auf 46 m² zu senken**, wäre eine Fläche von 80.000.000 m² verfügbar – und somit Wohnraum für 1.000.000 Wohnungen mit 80 m² Wohnfläche frei. Das ist mehr als die Anzahl von Wohnungen, die die Koalition noch glaubt, neu bauen zu müssen. Ohne weitere Ressourcen verschwendet zu haben!

Auch die von Ihnen vorgeschlagenen Umnutzungen von Gewerbestellen für Wohnzwecke sind ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung.

Datum: 21.02.2022 | **Betreff: Offener Brief - Appell für eine neue Baupolitik**

Sehr geehrte Frau Bundesministerin,

seit Jahren bemühen wir uns in unserem Architektenalltag, jede Tonne CO₂ zu sparen – und nun will die Ampelkoalition wirklich jedes Jahr 400.000 Wohneinheiten neu bauen?



Tauschfest am Strand

Nach einer Geschichte von Jarred Marlatt

Illustrationen von Marcie Albertson und Amelie Steffen



<http://tauschfest.de/>





Danke für Ihre
Aufmerksamkeit