



Medieninformation

Dresden,
21. Juni 2023

Neubau von Eigenheimen: Mit guter Planung und geeigneter Förderung langfristig nachhaltig

Mit verschiedenen Programmen fördert die Bundesregierung seit dem Frühjahr die Schaffung von Wohneigentum. Auch der Neubau von ressourcen- und flächenintensiven Einfamilienhäusern bekommt damit wieder Aufschwung. Strenge ökologische Vorgaben sollen dafür sorgen, dass Deutschland seine Klimaschutzziele im Gebäudesektor dennoch erreicht. Forschende des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) weisen darauf hin, dass Bauherrinnen und Bauherren auch mit vorausschauender Planung dafür sorgen können, dass sich Eigenheime lange und damit nachhaltig nutzen lassen.

Das eigene Häuschen, möglichst im Grünen – für viele Menschen ist dies nach wie vor der Wohnwunsch Nummer 1. Allerdings ist dies auch die Wohnform, die die meisten Ressourcen verbraucht. Sowohl der Hausbau selbst, als auch die infrastrukturelle Erschließung der Wohngebiete kosten im Vergleich zum Wohnen im Mehrfamilienhaus besonders viel Material, Energie und Fläche. Dennoch wird mit den neuen Förderprogrammen auch der Bau von Eigenheimen unterstützt. Die Neubauten müssen allerdings hohe ökologische Standards erfüllen. Es werden nur Bauvorhaben gefördert, die unter anderem über den gesamten Lebenszyklus hinweg niedrige Grenzwerte für die Emission von Treibhausgasen einhalten und ausschließlich mit erneuerbaren Energien beheizt werden. So soll sichergestellt werden, dass Deutschland seine verbindlichen Klimaschutzziele im Gebäudebereich bis 2045 erreicht.

Diese Vorgaben ändern jedoch nichts an der Tatsache, dass die Einfamilienhausbestände Kommunen in einigen Jahren in punkto Nachhaltigkeit vor erhebliche Herausforderungen stellen könnten. Zu diesem Ergebnis kommen Forschende des IÖR. Im Projekt DemRess haben sie für das Umweltbundesamt untersucht, wie sich der demografische Wandel auf den Ressourcenverbrauch im Bereich Wohnen und Bauen auswirken wird.

Ab 2030 droht Leerstand im Einfamilienhaus-Bestand

Eines der Ergebnisse: Egal, ob sich die Einwohnerzahl stabil entwickelt oder sinkt, ab 2030 müssen sich die Kommunen auf zunehmende Leerstände im Einfamilienhaus-Sektor einstellen. Denn ab diesem Zeitpunkt wird die Zahl der Haushalte in Deutschland sinken und für viele der in den 1950er bis 1970er Jahren errichteten Einfamilienhäuser werden sich keine Nachnutzer*innen mehr finden. Durch die neuen Förderprogramme kommen nun viele weitere Einfamilienhäuser hinzu. *„Damit sie nicht in ein paar Jahren zum Problem werden, braucht es schon jetzt eine vorausschauende Planung – auf Seiten der Fördermittelgeber ebenso wie auf Seiten der Bauherren und -herrinnen“*, erläutert Andreas Blum, Projektleiter im IÖR.

Ansprechpartnerin

Heike Hensel
Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit

E-Mail: H.Hensel@ioer.de
Tel. +49 351 4679-241
Fax +49 351 4679-212

Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung e. V.
Weberplatz 1
01217 Dresden



DRESDEN
concept



Aus eins mach zwei – Umbau von Immobilien schont Ressourcen

In ihrer aktuellen Publikation zu den Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Ressourcenverbrauch weisen die Forschenden darauf hin, dass es sinnvoll wäre, bei der Förderung von Neubau die Teilbarkeit eines Einfamilienhauses in kleinere Wohneinheiten zu berücksichtigen. Aufseiten der Bauherr*innen hieße vorausschauendes Planen vor allem, die Immobilie möglichst lange selbst zu bewohnen und zugleich alternative Nutzungen zu ermöglichen. *„Das heißt, schon beim Bau der Immobilie sollte man darauf achten, dass sich das neue Haus über die Zeit mit geringem Aufwand so umgestalten lässt, dass der Raumbedarf in den verschiedenen Phasen der Familienplanung gedeckt ist“*, erläutert Soziologe Andreas Blum. So ließe sich ein Haus zunächst in der Phase der Familiengründung als eine große Wohnung nutzen. Verlässt der Nachwuchs das Haus, können die verbleibenden Eltern einen Teil des Hauses als kleinere Wohnung nutzen. Der nicht selbst genutzte Teil des Hauses ließe sich an andere Personen vermieten oder veräußern. Wird das Haus für die Familie von Anfang an besonders konsequent als Zweifamilienhaus mit zwei kleineren vollwertigen separaten Wohneinheiten gebaut, lassen sich zusätzliche Kosten abmildern, wenn Förderprogramme für die einzelne Wohnung gelten – wie etwa bei der aktuellen KfW-Förderung von klimafreundlichem Neubau.

Die Untersuchungen im Projekt DemRess haben gezeigt, dass eine von Anfang an mitgedachte Teilung des Hauses in separate Wohnungen mit Blick auf eine nachhaltige Entwicklung im Gebäudebestand gleich mehrere Vorteile birgt: Ältere und kleinere Haushalte können länger in ihrem angestammten Wohnumfeld bleiben, ohne übermäßige Ressourcen in Form einer überdimensionierten Wohnung in Anspruch zu nehmen und unterhalten zu müssen. Durch das Teilen großer Immobilien lässt sich der steigende Bedarf an kleinem Wohnraum besser decken. Ebenso sinkt die Gefahr, dass Immobilien leer stehen, weil sich keine Nachnutzer*innen finden. Wohngebiete bleiben somit insgesamt attraktiver.

Welche weiteren Auswirkungen der demografische Wandel für den Ressourcenverbrauch im Bereich Wohnen und Bauen mit sich bringt und welche Handlungsoptionen sich für Städte und Gemeinden ergeben, haben die Forschenden des IÖR in Ausgabe 144/2022 der Reihe „Texte“ des Umweltbundesamtes zusammengefasst.

Hintergrund

Im Projekt DemRess hat das IÖR für das Umweltbundesamt die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Bereich Wohnen und Bauen untersucht und dabei verschiedene Szenarien und Handlungsansätze geprüft. Zunächst haben die Forschenden die Entwicklungen bis 2030 für die gesamte Bundesrepublik abgeschätzt. Dabei haben sie sich auf verschiedene Modellrechnungen gestützt. Für den zweiten Teil der Studie haben sie zwei Mittelstädte für Fallstudien ausgewählt – eine Kommune mit rückläufiger, die andere mit stabiler Bevölkerungsentwicklung. An diesen konkreten Beispielen wurden mögliche Trends und Handlungsoptionen mit einem Zeithorizont bis 2045 untersucht. Besonderes Augenmerk legten die Forschenden auf die Entwicklung von Einfamilienhausbeständen aus den 1950er bis 1970er Jahren.

Originalpublikation

Blum, Andreas; Deilmann, Clemens; Gutting, Robin; Gruhler, Karin; Krauß, Norbert; Martinsen, Milena: Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen. Szenarien und Handlungsansätze. Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt (Texte | 144/2022), 2022.

Link: <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/auswirkungen-des-demographischen-wandels-auf-die>

Wissenschaftlicher Kontakt im IÖR

Andreas Blum, E-Mail: A.Blum@ioer.de

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) ist eine außeruniversitäre Forschungseinrichtung und Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft. Das IÖR leistet Beiträge für eine räumliche Entwicklung, die es der Menschheit ermöglicht, innerhalb ökologischer Grenzen zu prosperieren und planetare Gerechtigkeit zu gewährleisten. Seine Forschung zielt darauf ab, tiefgreifende und umfassende Transformationen zu beschleunigen und umzusetzen, die Regionen, Städte und Quartiere nachhaltig und resilient gestalten. [www.ioer.de]