

Leistungsbeschreibung

Projekt: **Einfamilienhaus: Quo vadis? – Voraussetzungen für eine flächensparende Nutzung von Einfamilienhausbeständen**

vhw-Forschungsfelder: Wohnen in der Stadtentwicklung, Wohnungspolitik und Instrumente, Akteursgruppen und Handlungsweisen

vhw-Projektleitung: Duncan Barahona

Ausschreibungsdatum: 28.09.2023

Einreichungsfrist: 30.10.2023

1. Kontext

Der Flächen- und damit der Energie- und Ressourcenverbrauch bei Bau und Bewirtschaftung eines Einfamilienhauses (EFH) ist pro Person ungleich höher als im Mehrfamilienhaus (Umweltbundesamt & Statistisches Bundesamt 2015; Umweltbundesamt 2023; Arendt et al. 2023). Durch den im EFH-Segment häufig auftretenden Remanenzeffekt verstärkt sich dieser Umstand noch einmal deutlich (Möcker & Baldin 2022). Ungeachtet dessen ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ungebrochen hoch (Interhyp 2021) und aktuelle Binnenwanderungsdynamiken, die als „Neue Landlust“ (Beck et al. 2022: 5) oder „Neue Welle der Suburbanisierung“ (Adam & Krüger 2023: 6) betitelt werden, lassen die Prognose realistisch erscheinen, dass dieser Trend sich fortführen wird. In Form eines Einfamilienhauses Wohneigentum zu bilden, entspricht den gesellschaftlich nach wie vor dominanten Wertvorstellungen von Wohlstand und Selbstverwirklichung (Höger 2022) und wird außerdem als erfolgreiche Strategie der finanziellen Alterssicherung beschrieben (Uertz & Ahmerkamp 2023). Neue EFH-Gebiete auszuweisen, um diesen Wohnbedarf zu befriedigen, läuft jedoch bestehenden Klimaschutz- und Flächeneinsparungszielen auf nationaler und internationaler Ebene (vgl. Bundesregierung 2021) entgegen. Somit ist ein mehrdimensionaler Zielkonflikt festzustellen: Die präferierte Wohnform großer Teile der Bevölkerung steht in ihrer aktuellen Ausgestaltung mit Blick auf ökologische Nachhaltigkeitsziele unter hohem Druck (Warda 2021). Zugleich sind Wanderungsbewegungen von Großstädten bspw. in das Umland oder ländliche Regionen wünschenswert – unter anderem aufgrund zunehmender Anspannung der städtischen Wohnungsmärkte (Bauer et al. 2021) oder demographischer Entwicklungen im ländlichen Raum (BMEL 2020). Hieraus leitet sich die Frage ab, wie bestehende EFH-Gebiete so umgestaltet werden können,

dass Zuzug ohne flächenintensiven Neubau möglich bleibt und das Segment insgesamt flächensparender und damit klima- und umweltschonender entwickelt wird.

Ein derart verändertes Vorgehen im EFH-Segment – so deutet sich an – setzt allerdings voraus, dass vor allem Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte, die aktuell in Einfamilienhäusern leben, ihre Wohnsituation verändern (Brischke 2018). Würden diese z. B. ihre Häuser flächensparend umbauen oder umziehen, böte sich zusätzlich das Potenzial, innerhalb des Bestandes Wohnraum für junge Familien (oder andere Wohnkonzepte jenseits der heteronormativen Kernfamilie) zu erschließen (siehe dazu ausführlicher in Fuhrhop 2023). Während ordnungs- oder steuerrechtlich induzierte Mechanismen zur Wohnflächenbegrenzung (vgl. Neßler & Brokow-Loga 2022) – wenn auch möglicherweise zweckdienlich – mindestens umstritten sein dürften, wird regelmäßig darauf hingewiesen, dass bestimmte Personengruppen, die vergleichsweise viel Wohnraum beanspruchen, ohnehin an einer Veränderung bzw. Verkleinerung ihrer Wohnsituation interessiert sein können. Dies betreffe teilweise ältere Bevölkerungsgruppen, die zu zweit oder alleine in „zu großen“ (Einfamilien-)Häusern leben, die nicht mehr ihren Wohnbedürfnissen entsprechen (Kenkmann et al. 2019; Brokow-Loga et al. 2023). Mit dieser Vermutung wird die Hoffnung verbunden, dass eine synergetische Entwicklung angestoßen werden kann, wenn den sog. Empty-Nestern alternative, verkleinerte aber dennoch für sie attraktive Wohnverhältnisse (altersgerechtes, gemeinschaftliches Wohnen o.Ä.) zur Verfügung gestellt werden. Nicht nur ließe sich so der Neubaubedarf im EFH-Segment minimieren (Zimmermann & Brischke 2023), sondern würde gesamtgesellschaftlich eine Wohnraumversorgung anvisiert, die sich – auch in fortgeschrittenem Alter – stärker an sich verändernden Lebensphasen und entsprechenden Bedarfen orientiert (Peter 2022).

Entscheidend für eine solche (freiwillige) Wohnflächenneuverteilung sind einerseits die Veränderungsbereitschaft der EFH-Bewohnenden und andererseits deren reale Veränderungsoptionen. Erste empirische Studien bestätigen bereits, dass Haushalte, die z. B. in der Nachfamilienphase mehr Wohnraum beanspruchen, als subjektiv notwendig, durchaus bereit sind, ihre Wohnverhältnisse flächensparend anzupassen (z. B. Brischke 2018; Fischer & Stieß 2019, Wuppertal Institut 2021). Diese Tendenz könnte sich aufgrund steigender Energiekosten und energetischer Modernisierungsrückstände (Hallenberg & Rohland 2021) im EFH-Segment verstärken. Konzepte für ein verändertes flächen- und energiesparendes Wohnen werden an verschiedener Stelle vorgeschlagen (z. B. Kenkmann et al. 2019; Zimmermann et al. 2023; Wuppertal Institut 2023). Besonders attraktiv erscheint dabei der Umzug in gemeinschaftliche, generationenübergreifende Wohnformen, aber auch der Umbau und die Untervermietung im eigenen Haus stellen für relevante Teile von EFH-Bewohnenden offenbar grundsätzlich vorstellbare Optionen dar. Zugleich wird festgestellt, dass die emotionale wie soziale Bindung an die eigenen vier Wände und die Wohnumgebung ein deutliches Hemmnis für wesentliche Veränderungen bedeutet (Brischke 2018; Kenkmann et al. 2019; Wuppertal Institut 2021). Hier bestätigen sich Erkenntnisse, die bereits im Zuge der Reurbanisierungsforschung mehrfach formuliert wurden: Die Wohnzufriedenheit und auch die Wohnstandorttreue sind bei älteren Haushalten und auch bei Empty-Nestern tendenziell besonders hoch (Jessen & Siedentop 2018).

Aus dieser Gemengelage ergibt sich die Frage, ob eine flächensuffiziente Transformation im EFH-Segment unrealistisch bleibt, solange für (ältere) EFH-Bewohnende keine attraktiven und zugleich flächensparenden Wohnkonzepte in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Verfügung stehen bzw.

umsetzbar erscheinen. Auch wenn in der Fachöffentlichkeit verschiedene Alternativkonzepte diskutiert werden, muss festgestellt werden, dass diese nicht als gängige oder sich etablierende Praxis bezeichnet werden können. Für eine akteurs- und anwendungsorientierte Forschung, die die Entwicklung und Umsetzung flächensparender Wohnalternativen im EFH-Segment in den Blick nimmt, ergeben sich hieraus Untersuchungsbedarfe, sowohl auf der Nachfrage-, als auch auf der Angebotsseite:

1. Nachfrageseite

Die Nachfrageseite wird zwar (wie bspw. in den oben aufgeführten Studien) bereits betrachtet – hier lassen sich allerdings weitere Untersuchungen anschließen, um

- a. die bestehende Datenbasis zu erweitern und Aussagen über den möglichen Veränderungswillen von EFH-Haushalten empirisch stärker zu fundieren;
- b. die bisherigen Ergebnisse weiter zu qualifizieren, indem sie z. B. um eine heterogenere Darstellung und Differenzierung möglicher Zielgruppen (Alter, Einkommen etc.) und siedlungsstruktureller Zusammenhänge (Kleinstadt, Suburbia, Ballungsraum etc.) ergänzt werden.

Insgesamt gilt es, besser und breiter zu verstehen, welche EFH-bezogenen Flächensuffizienzmaßnahmen für welche Haushalte attraktiv und umsetzbar sind und aus welchen Gründen dies möglicherweise nicht der Fall ist.

2. Angebotsseite

Auf der Angebotsseite bleibt wiederum weitgehend unbeleuchtet,

- a. ob Suffizienzmaßnahmen im EFH-Segment als Teil (kommunaler) Entwicklungsstrategien überhaupt eine Rolle spielen;
- b. wie die verantwortlichen Akteure (insbesondere Kommunen) auf die beschriebene Problemkonstellation und mögliche alternative Entwicklungspfade blicken, und
- c. was aus Sicht der relevanten Praxisakteure (z.B. auch (kommunale) Wohnungsunternehmen oder Bauträger) dafür bzw. dagegenspricht, entsprechende Angebote zu schaffen.

2. Aufgabendarstellung

2.1 Ziel des Forschungsprojektes und Forschungsleitfragen

Im Projekt soll untersucht werden, wie eine flächensparende Nutzung im EFH-Segment gelingen kann und welche Voraussetzungen für einen suffizienteren Umgang mit Bestandswohnflächen in diesem Segment erfüllt sein müssen. Es gilt also, verschiedene flächensparende Wohnalternativen zu beschreiben bzw. ggf. zu entwickeln und diese mit Blick auf ihre Umsetzbarkeit (sowohl aus Angebots- als auch aus Nachfrageperspektive) zu diskutieren. Daraus leiten sich die folgenden zentralen Forschungsleitfragen ab, die in den einzelnen Arbeitspaketen weiter zu qualifizieren sind:

- Welche flächensparenden Wohnalternativen lassen sich für EFH-Haushalte identifizieren bzw. entwickeln?

- Welche Spannungsfelder sind bei der Entwicklung und Umsetzung flächensparender Wohnalternativen für EFH-Haushalte zu beobachten bzw. zu erwarten? Wie lassen sich diese ggf. auflösen?
- Welche Angebotsakteure spielen bei der Entwicklung und Umsetzung von flächensparenden Wohnalternativen für EFH-Haushalte eine Rolle und wie blicken diese Akteure auf mögliche Entwicklungspfade?
- Wie bewerten EFH-Haushalte verschiedene flächensparende Veränderungsoptionen für ihre Wohnsituation?

2.2 Arbeitsschritte und methodisches Vorgehen

Das Projekt soll aus fünf Arbeitspaketen bestehen, die aufeinander aufbauen und nacheinander bearbeitet werden. Ein geeignetes methodisches Vorgehen ist von den Auftragnehmenden in einem Angebot vorzuschlagen und in Absprache mit dem Auftraggeber weiterzuentwickeln. Folgend wird ein Rahmen zur Vorgehensweise beschrieben. Begründete kreative Vorschläge, die von diesem Untersuchungsdesign abweichen oder es sinnvoll ergänzen, sind willkommen, solange der Budgetrahmen nicht überschritten wird.

AP 1: Konzeptionelle Vorarbeiten

Im ersten Arbeitspaket sind alle formulierten Forschungsleitfragen theoretisch-konzeptionell zu bearbeiten und weiter auszudifferenzieren. Der Fokus liegt dabei auf den ersten beiden Forschungsfragen:

- *Welche flächensparenden Wohnalternativen lassen sich für EFH-Haushalte identifizieren bzw. entwickeln?*
- *Welche Spannungsfelder sind bei der Entwicklung und Umsetzung flächensparender Wohnalternativen für EFH-Haushalte zu beobachten bzw. zu erwarten? Wie lassen sich diese ggf. auflösen?*

Zunächst ist die aktuelle Fachdebatte inklusive bestehender Forschungsergebnisse zum Thema Flächensuffizienz im Handlungsfeld Wohnen aufzuarbeiten und strukturiert darzustellen. Außerdem soll die Wohnform des Einfamilienhauses in seiner historisch-kulturellen Genese und seiner sozial-ökonomischen, gesellschaftlichen sowie ökologischen Bedeutung beschrieben werden.

In einem zweiten Schritt sollen verschiedene alternative, flächensparende Wohnoptionen für EFH-Haushalte strukturiert dargestellt und verglichen werden. Dabei gilt es, die Potenziale und Grenzen (z. B. Nachfragepotenzial, Umsetzungshürden, Entwicklungserfordernisse, erwartete Effekte etc.) für jede Wohnalternative zu diskutieren und die Perspektiven verschiedener Akteure auf der Angebots- und Nachfrageseite zu berücksichtigen. In diesem Zuge und in Vorbereitung auf die folgenden empirischen Arbeitspakete ist also außerdem festzulegen, welche Akteure hierbei betrachtet werden. Weiterhin ist die Heterogenität des EFH-Segments mit Blick auf Raum- und Siedlungsstruktur sowie Bewohnerschaft im Blick zu behalten. Ein erster Entwurf entsprechender Auswertungs- und

Bewertungskategorien für die einzelnen Wohnalternativen ist von den Auftragnehmenden in einem Angebot vorzuschlagen.

Eine strukturierte Analyse relevanter Literatur kann z.B. durch die Suche nach einzelnen Praxisbeispielen oder durch einige wenige Expertengespräche angereichert werden. Die Entwicklung und Diskussion von flächensparenden Wohnalternativen für EFH-Haushalte bleibt innerhalb des ersten Arbeitspakets notwendigerweise theoretisch-konzeptionell und teilweise hypothetisch. Eine empirische Fundierung erfolgt im zweiten und dritten Arbeitspaket.

Angestrebte Produkte:

- Schriftlicher Zwischenbericht (15-20 Seiten)
- Kurzpräsentation der Zwischenergebnisse

Die Ergebnisse des Arbeitspakets sollen dem Auftraggeber in einem Abstimmungsgespräch vorgestellt und mit ihm diskutiert werden. Darüber hinaus dient das Gespräch der Abstimmung über das weitere Vorgehen im folgende Arbeitspaket. Die Vorbereitung (Konzept, Agenda, Einladung), Durchführung (Moderation, Protokollierung) und Nachbereitung (Ergebnisprotokoll) des Abstimmungsgesprächs liegen in der Verantwortung der Auftragnehmenden.

AP 2: Empirie Teil 1 – Angebotsseite

Im zweiten Arbeitspaket sollen die theoretisch-konzeptionellen Vorarbeiten mittels qualitativer Experteninterviews qualifiziert werden. Hier stehen weiterhin die ersten beiden und ergänzend die dritte, zu detaillierende Forschungsfrage im Fokus:

- *Welche Angebotsakteure spielen bei der Entwicklung flächensparender Wohnalternativen für EFH-Haushalte eine Rolle und wie blicken diese Akteure auf mögliche Entwicklungspfade?*

Die kommunale Perspektive ist hierbei zunächst in den Vordergrund zu stellen. Ob darüber hinaus andere Ebenen von Politik und Verwaltung oder weitere Akteure der Wohnraumentwicklung und -versorgung befragt werden, obliegt den Auftragnehmenden, ist aber mit dem Auftraggeber abzustimmen. Ziel ist es, über qualitative Gespräche mit entscheidungstragenden Personen einen Eindruck darüber zu gewinnen, welche Bedeutung Suffizienzstrategien für die ausgewählten Akteure einerseits grundsätzlich und andererseits mit Blick auf das Einfamilienhaussegment einnehmen. Schließlich sollen konkrete flächensuffiziente Wohnalternativen und die damit zusammenhängenden Entwicklungspfade mit den Interviewpartnerinnen und -partnern diskutiert und hinsichtlich ihrer Potenziale und Grenzen bewertet werden. Dabei soll auch hier die Heterogenität des EFH-Segments mit Blick auf Siedlungskontext und Bewohnerschaft abgebildet werden. Eine geeignete Sampling-Strategie inklusive Interviewanzahl ist von den Auftragnehmenden im Angebot zu skizzieren.

Die so erfasste Perspektive gilt es, mit den konzeptionellen Vorarbeiten zu spiegeln, um nun konkreter und unter Berücksichtigung der Angebotsakteure (insbesondere der kommunalen Perspektive) auszuformulieren, ob und wie sich flächensparende Wohnalternativen im EFH-Segment entwickeln lassen könnten, welche Hürden und Spannungsverhältnisse dabei auftreten und wie diesen ggf. zu begegnen ist.

Angestrebte Produkte:

- Schriftlicher Zwischenbericht (15-20 Seiten)
- Kurzpräsentation der Zwischenergebnisse

Die Ergebnisse des Arbeitspakets sollen dem Auftraggeber in einem Abstimmungsgespräch vorgestellt und mit ihm diskutiert werden. Darüber hinaus dient das Gespräch der Abstimmung über das weitere Vorgehen im folgende Arbeitspaket. Die Vorbereitung (Konzept, Agenda, Einladung), Durchführung (Moderation, Protokollierung) und Nachbereitung (Ergebnisprotokoll) des Abstimmungsgesprächs liegen in der Verantwortung der Auftragnehmenden.

AP 3: Empirie Teil 2 – Nachfrageseite

In einem weiteren empirischen Arbeitspaket soll nun die Nachfrageseite in den Fokus rücken. Die vierte zentrale Forschungsfrage soll hier adressiert und weiter differenziert werden.

- *Wie bewerten EFH-Haushalte verschiedene flächensuffiziente Veränderungsoptionen für ihre Wohnsituation?*

Ziel ist es, die in AP 1 und AP 2 zusammengetragenen Erkenntnisse mittels qualitativer Interviews mit der Perspektive von EFH-Haushalten zu spiegeln. Dabei gilt es, verschiedene konkrete Wohnalternativen möglichst detailliert zu besprechen und zu erörtern, welche Vorschläge unter welchen Umständen attraktiv und umsetzbar erscheinen bzw. welche Szenarien aus welchen Gründen weniger attraktiv sind. Der qualitative Charakter der Befragung soll detailliert nachzeichnen, wie sich Motive, Hürden und Veränderungsbereitschaft einzelner Haushalte darstellen. Die Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltssituationen ist erwünscht, um ein heterogenes, breites Bild verschiedener Konstellationen zu erhalten. Eine geeignete Sampling-Strategie inklusive Interviewanzahl ist von den Auftragnehmenden im Angebot zu skizzieren.

Angestrebte Produkte:

- Schriftlicher Zwischenbericht (15-20 Seiten)
- Kurzpräsentation der Zwischenergebnisse

Die Ergebnisse des Arbeitspakets sollen dem Auftraggeber in einem Abstimmungsgespräch vorgestellt und mit ihm diskutiert werden. Darüber hinaus dient das Gespräch der Abstimmung über das weitere Vorgehen im folgende Arbeitspaket. Die Vorbereitung (Konzept, Agenda, Einladung), Durchführung (Moderation, Protokollierung) und Nachbereitung (Ergebnisprotokoll) des Abstimmungsgesprächs liegen in der Verantwortung der Auftragnehmenden.

AP 4: Übergreifende Analyse und Berichtslegung

Die Zwischenberichte aus den ersten drei Arbeitspaketen bilden die Grundlage für den Projektendbericht. Die Gliederung und inhaltliche Ausrichtung des Endberichtes erfolgen in Abstimmung mit dem Auftraggeber. Unter Berücksichtigung aller betrachteten Perspektiven soll im

Endbericht eine erneute, strukturierte Auflistung, Beschreibung und Diskussion verschiedener flächensparender Wohnalternativen für das EFH-Segment erfolgen.

Besondere Sorgfalt ist auf die Erstellung des Endberichts zu verwenden, der im Interesse einer guten Lesbarkeit in einer verständlichen Ausdrucksweise verfasst sein soll. Der Endbericht soll **ca. 50 bis 60 Seiten** (ohne Materialanhang) umfassen. Dem Endbericht ist eine Kurzzusammenfassung voranzustellen, in der das Anliegen der Forschungsarbeit, die Untersuchungsmethoden sowie die Ergebnisse auf bis zu fünf Seiten dargestellt werden.

Alle Berichte sind dem Auftraggeber als Word- und PDF-Version zur Verfügung zu stellen. Sämtliche Projektdaten und -ergebnisse sowie Grafiken, Bilder, Zeichnungen, Pläne etc. sind frei von Rechten Dritter zu liefern.

AP 5: Publikation und Wissenstransfer

Der Endbericht stellt die Grundlage für eine spätere Veröffentlichung der Forschungsarbeit in der vhw-Schriftenreihe dar, in der die Auftragnehmenden die Autor:innenschaft inne haben. Layout, graphische Gestaltung und Druck der Publikation in der vhw-Schriftenreihe übernimmt der Auftraggeber. Ebenso soll nach Abschluss des Projekts ein Artikel für die vhw-Zeitschrift „Forum Wohnen und Stadtentwicklung“ (FWS) in gemeinsamer Autor:innenschaft erstellt werden. Darüberhinausgehende Veröffentlichungen in gemeinsamer Autor:innenschaft sind erwünscht. Die weitere Verwendung von im Projekt erhobenen Daten ist sowohl Auftragnehmenden als auch dem Auftraggeber gestattet.

Ein Teil des Projektbudgets soll für weitere Methoden des Wissenstransfers vorgehalten werden. Möglich sind z. B. Workshops, Diskussionsrunden, Handreichungen oder andere Veranstaltungs- bzw. Transferformate, die nicht nur darauf abzielen, die Ergebnisse innerhalb der Fachöffentlichkeit zu verbreiten, sondern darüber hinaus insbesondere Kommunen und/oder EFH-Haushalte als Adressaten in den Blick nehmen. Erste Vorschläge für geeignete Methoden des Wissenstransfers in die Praxis sind als Teil des Angebotes wünschenswert. Bei entsprechender Begründung und Eignung besteht die Möglichkeit, zusätzliche Mittel für den Wissenstransfer bereitzustellen.

Angestrebte Produkte:

- vhw-Schriftenreihe
- Artikel in der Verbandszeitschrift FWS (gemeinsame Autor:innenschaft)
- Transferformat

2.3 Produkte: Übersicht

Folgende Produkte sind im Projektverlauf zu erstellen:

1	15-20-seitiges Papier zum Arbeitspaket 1 „Konzeptionelle Vorarbeit“ Kurzipräsentation zur Vorstellung der Zwischenergebnisse
----------	---

2	15-20-seitiges Papier zum Arbeitspaket 2 „Perspektive Angebotsseite“ Kurzpräsentation zur Vorstellung der Zwischenergebnisse
3	15-20-seitiges Papier zum Arbeitspaket 3 „Perspektive Nachfrageseite“ Kurzpräsentation zur Vorstellung der Zwischenergebnisse
4	Endbericht, einschließlich Entwurf (ca. 50-60 Seiten ohne Materialanhang)
5	Veröffentlichung in vhw-Schriftenreihe
6	Artikel in FWS in gemeinsamer Autor:innenschaft
7	Zu entwickelndes Transferformat

Texte sind als Word- und PDF-Version vorzulegen. Ein Versand gedruckter oder gebundener Exemplare ist nicht erforderlich.

2.4 Zeitschiene: Projektverlauf, Meilensteine, Abstimmungstermine

Insgesamt ist eine Projektlaufzeit von ca. **18 Monaten** vorgesehen. Der Projektbeginn ist zum 01.12.2023 geplant, das Projektende zum 31.05.2025. Die Veröffentlichung der Forschungsarbeit in der vhw-Schriftenreihe sowie als Artikel in der vhw-Zeitschrift „Forum Wohnen und Stadtentwicklung“ soll dann im Juni/Juli 2025 erfolgen.

Meilensteine:

Datum	Projektbausteine
Oktober 2023	Ausschreibung
01.11.2023	Einreichungsfrist Angebote
15.11.2023	Auftragsvergabe
01.12.2023	Projektbeginn und Auftaktgespräch
01.12.2023- 31.03.2024	AP 1: Konzeptionelle Vorarbeiten
31.03.2024	Einreichung Zwischenbericht AP1; Gesprächstermin: Vorstellung Zwischenbericht und Abstimmung über weiteres Vorgehen
01.04.2024- 31.08.2024	AP 2: Empirie Teil 1: Angebotsseite
01.09.2024	Einreichung Zwischenbericht AP 2;

	Gesprächstermin: Vorstellung Zwischenbericht und Abstimmung über weiteres Vorgehen
01.09.2024-31.01.2025	AP 3: Empirie Teil 2: Nachfrageseite
01.02.2025	Einreichung Zwischenbericht AP 3; Gesprächstermin: Vorstellung Zwischenbericht und Abstimmung über weiteres Vorgehen
01.02.2025-30.04.2025	AP 4: Erstellung Endbericht
01.05.2025	Einreichung Endbericht
01.05.2025-31.05.2025	Ggf. Überarbeitungsschleifen des Endberichts Konzeption und Organisation eines Transferformates (Durchführung kann ggf. in Folgemonaten erfolgen)
31.05.2025	Projektende
Juni/Juli 2025	Publikationen (vhw-Schriftenreihe; FWS-Artikel) in Kooperation mit Auftraggeber Umsetzung/Durchführung Transferformat

Die genannten Termine dienen der Orientierung und werden im Detail zwischen Auftraggeber und Auftragnehmenden im Laufe des Projekts abgestimmt. Im Angebot sind die einzelnen Arbeitsschritte in einem Ablauf- und Zeitplan zu konkretisieren.

3 Vergabekriterien und Budget

Der Auftrag wird nach fachlicher Eignung sowie nach der konzeptionellen Qualität des Angebots vergeben. Die Kostenkalkulation muss hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen angemessen und nachvollziehbar sein.

Die Eignung wird anhand nachstehender Kriterien beurteilt:

- Fachkenntnisse in themenrelevanten Diskursen der Nachhaltigkeitstransformation insbesondere in den Bereichen Stadtentwicklung und Wohnen;
- Fachkenntnisse im Bereich Wohnungsmarktforschung und -entwicklung (inklusive des Segments der Einfamilienhäuser) sowie der Kommunalentwicklung außerhalb urbaner Ballungsräume;
- Erfahrung in der Konzeption, Durchführung und Auswertung qualitativer Interviews, insbesondere Expert:inneninterviews im Bereich der Wohnforschung und/oder der kommunalen Planung und Entwicklung;

- fachliche Qualifikation des Personals.

Im Angebot ist die Eignung durch einschlägige Referenzen sowie durch Angaben zu den Projektmitarbeitenden nachzuweisen (z.B. Qualifikationen, bearbeitete Projekte zum Thema, Publikationen).

Die Bewertung der Angebote hinsichtlich der konzeptionellen Qualität erfolgt anhand folgender Kriterien:

- **Problem- und Aufgabenverständnis:** Erläuterung und Weiterentwicklung des Problem- und Aufgabenverständnisses hinsichtlich der fachlichen Zielsetzungen und Zusammenhänge.
- **Methodisches Vorgehen:** Erläuterung und Konkretisierung, wie o.g. Arbeitsschritte methodisch konzipiert und ausgeführt werden
- **Arbeitsplanung und Personaleinsatz:** Darstellung der Arbeitsschritte in einem Zeitplan; Darstellung der Aufgabenverteilung im Team; Darstellung des Personaleinsatzes bezogen auf die einzelnen Arbeitsschritte (in Stunden je Projektleiter:innen/wissenschaftlichen Mitarbeiter:innen/sonstige Bearbeiter:innen)
- **Kosten:** Darstellung der Kostenkalkulation entsprechend der Arbeitsplanung und des Personaleinsatzes bezogen auf die einzelnen Arbeitsschritte.

Für das Projekt steht ein Gesamtbudget von **65.000€ brutto** zur Verfügung.

Das Angebot ist als PDF-Datei digital mit dem Betreff „Einfamilienhaus – Quo vadis?“ einzureichen unter: DBarahona@vhw.de

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Duncan Barahona unter 030/390473-255 oder DBarahona@vhw.de gerne zur Verfügung.

LITERATUR

- Adam, B. & T. Krüger (2023): Neue Welle der Suburbanisierung. In: RaumPlanung, H. 221: 6-7.
- Arendt, R.; Gralke, T. & L. Vollmer (2023): Bezahlbar und klimagerecht wohnen? Antworten sozial-ökologischer Bewegungsakteur*innen auf Zielkonflikte in der Wohnraumversorgung. In: PROKLA 210, Jg. 53, H. 1: 117-135.
- Bauer, U.; Gies, J.; Hoch, A.; Hollbach-Grömig, B.; Kühl, C.; Pätzold, R.; Scheller, H. & S. Schneider (2021): Das Umland der Städte. Chancen zur Entlastung überforderter Wohnungsmärkte – Plausibilitäten – Determinanten – Restriktionen. Difu, Berlin.
- Beck, L.; Sixtus, F.; Nice, T. & C. Hinz (2022): Landlust neu vermessen. Wie sich das Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), Berlin.
- BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (2020): Das Land lebt! Dritter Bericht der Bundesregierung zur Entwicklung der ländlichen Räume. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, Berlin.
- Brischke, L.-A. (2018): Empty Nest. Bedarfsorientierte Anpassung der Wohnflächen. In: GEB, H. 10: 14-19.
- Brokow-Loga, A.; Eckhard, F. & V. Mayer (2023): Suffizienz als Planungsansatz für schrumpfende Städte? Perspektiven aus der Stadt Ilmenau mit besonderem Augenmerk auf Mobilität. In: RaumPlanung, H. 222: 63-67.
- Bundesregierung (2021): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Weiterentwicklung 2021.
- Fischer, C. & I. Stieß (2019): Wider den „verdeckten Leerstand“. Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern. In: Planerin, H. 6: 21-23.
- Fuhrhop, D. (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit. transcript Verlag, Bielefeld.
- Hallenberg, B. & F. Rohland (2021): Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre. Ergebnisse einer Befragung von älteren Eigentümerinnen und Eigentümern zur Wohnsituation und im Kontext der Perspektiven des Bestandes. vhw-Schriftenreihe 29, Berlin.
- Höger, U. (2022): Wohn-Vermögen. Zur wohnungswirtschaftlichen, politischen und biographischen Bedeutung des Eigenheimes in Deutschland. In: Ethik und Gesellschaft, H. 1: 1-33.
- Interhyp (2021): Interhyp-Wohntraumstudie 2021: Eigenes Zuhause wird in unsicheren Zeiten noch wichtiger / Wunsch nach Eigentum steigt erneut. <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohntraumstudie-2021-wunsch-nach-eigentum-steigt-erneut/>, letzter Zugriff am 07.09.2023.
- Jessen, J. & S. Siedentop (2018): Reurbanisierung. In: ARL (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover: 2073-2084.

Kenkmann, T.; Cludius, J.; Fischer, C.; Fries, T.; Keimeyer, F.; Schumacher, K.; Brischke, L.-A. & L. Leuser (2019): Flächensparen Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“. Texte 204/2019, Dessau-Roßlau.

Möcker, A. & M.-L. Baldin (2022): Suffizienz als wirkungsvolle Strategie für mehr Nachhaltigkeit und weniger Leerstand im Gebäudebestand des ländlichen Raumes. Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz.

Neßler, M. & A. Brokow-Loga (2022): Umverteilung statt Neubau. Skizze einer sozialökologischen Wohnungspolitik. In: APuZ, Jg. 72, H. 51-52: 24-29.

Peter, L.-K. (2022): Ansatzpunkte suffizienten Wohnens im Lebenslauf von Bewohnerinnen und Bewohnern in Deutschland. Eine Sekundäranalyse der LebensRäume – Bevölkerungsbefragung des BBSR 2012, Wuppertaler Studienarbeiten zur nachhaltigen Entwicklung Nr. 26, Wuppertal Institut.

Uertz, P. & K. Ahmerkamp (2023): „Suchet der Stadt Bestes“ – selbst genutztes Wohneigentum als Stabilisator. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 3: 123-126.

Umweltbundesamt (2023): Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern. Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau, Dessau-Roßlau.

Umweltbundesamt & Statistisches Bundesamt (2015): Umwelt, Haushalte und Konsum, Dessau-Roßlau.

Warda, J. (2021): Wohnen im Einfamilienhaus. In: Eckhard, F. & S. Meier (Hrsg.): Handbuch Wohnsoziologie, Springer VS, Wiesbaden: 255-274.

Wuppertal-Institut (2021): Wohnsituation und Wohnqualität. Ergebnisse einer Online-Umfrage im Rahmen des Projekts „Opti-Wohn“, Wuppertal.

Wuppertal-Institut (2023): Flächennutzung optimieren. Neubaudruck mindern. Schlussbericht der werk.um Architekten GbR im Rahmen des Projekts „Opti-Wohn“, Wuppertal.

Zimmermann, P. & L.-A. Brischke (2023): Weniger Neu-Bauen, mehr Um:Bauen. In: GEB, H. 4: 39-43.

Zimmermann, P.; Brischke, L.-A.; Bierwirth, A. & M. Buschka (2023): Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich. BBSR-Online-Publikation 09/2023, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn.