

Entwicklung eines Indikatorensystems zur Erfassung von Wohnqualität unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit („Wohnwert-Barometer“)

Dipl.-Ing. Katrin Kühn

kuehn@ee.tu-darmstadt.de

TU Darmstadt, Fachgebiet Entwerfen und Energieeffizientes Bauen

Betreuer: Prof. Manfred Hegger



Vor dem Hintergrund sich ändernder Anforderungen an das Wohnen durch den demographischen und gesellschaftlichen Wandel kommt der Qualität einer Wohnung respektive eines Wohnhauses bzw. seinem *Wohnwert* eine steigende Bedeutung zu. Dabei spielt auch der Wechsel von einem anbieter- hin zu einem nachfrageorientierten Wohnungsmarkt eine Rolle. Bisher wird Wohnqualität meist selektiv und unter subjektiver Auswahl von Kriterien beschrieben. Dies geschieht entweder über wenige Aspekte wie beispielsweise m² Wfl sowie ausgewählte Ausstattungs- und Kostenmerkmale im Rahmen von Fallstudien und exemplarischen Betrachtungen einzelner Gebäudetypen oder als Ergebnis von sehr vereinzelt, inselhaften und auf singuläre Aspekte eingehende Zufriedenheitsbefragungen und Evaluationen (Post Occupancy Evaluation). Umfassende Wohnqualität wird damit nicht ausreichend definiert und ermittelt. Viele weitere wichtige Aspekte wie z. B. Standortattraktivität, Durchmischung und soziale Kontaktmöglichkeiten, Fragen der Nutzung und Erschließung, von Energieeffizienz, Behaglichkeit und Wohlbefinden, von Raumqualitäten oder individuellen Gestaltungsmöglichkeiten werden nicht oder nur unzureichend berücksichtigt. Gleichzeitig ist der Bedarf an einer Auseinandersetzung mit der Nachhaltigkeit von Wohnungen und Wohngebäuden - also von Wohnqualität im Detailhoch. Nachhaltigkeitsdiskussionen und -projekte spielen sich jedoch bisher häufig auf der Ebene von Stadt-, Kommunal- oder Siedlungsentwicklung ab. Für ein breites Spektrum von Zielgruppen ist eine vertiefte Auseinandersetzung von Bedeutung: für Architekten und Planer ebenso wie für Wohnungsgesellschaften, Bauträger und Kommunen. Aber auch für die Bewohner selbst.

Für das Ziel, eine ganzheitliche Erfassung (und nachfolgend Bewertung) von Wohnqualität vornehmen zu können, fehlt bisher ein umfassender, integrativer, systematischer und modellgeleiteter Betrachtungsansatz, in den die verschiedenen Dimensionen eingehen und der das In-Beziehung-Setzen von Faktoren in einem komplexen, jedoch zugleich auch intuitiv erfassbaren Wirkungsgefüge ermöglicht. Der Wohnwert repräsentiert die Summe relevanter Indikatoren. Sie sind unterschiedlichen Dimensionen zuzuordnen. Hierbei spielen die drei Nachhaltigkeitsbereiche eine große Rolle, das Spektrum der einzelnen Aspekte geht dabei jedoch über die beispielsweise im Leitfaden Nachhaltiges Bauen oder der SIA 112/1 genannten weit hinaus.

Die Arbeit soll zur theoretischen Fundierung beitragen und verfolgt mehrere Ziele:

- Entwicklung eines aus theoretischen und empirischen Grundlagen resultierenden systematischen, indikatorenbasierten und integrativen Modells nachhaltiger Wohnqualität
- Darstellung der relevanten Indikatoren und Untersuchung der Systemgrenzen
- Untersuchung der Wechselwirkungen und Abhängigkeiten im Wirkungsgefüge
- Ansätze zur Frage, inwieweit die Indikatoren quantifizierbar bzw. qualifizierbar sind
- Realisierung eines ganzheitlichen, nachhaltigen Betrachtungsansatzes der Wohnung und des Wohnens im Zusammenspiel zwischen den Betrachtungsebenen Planer, Betreiber und Nutzer