


BREEAM® AT BREEAM® DE	Pre-Release	
PR-NB V7	Optimale Flächennutzung	

Optimale Flächennutzung - Flächensuffizienz (nur Wohngebäude und Wohneinrichtungen Langzeitaufenthalt)

Ausbaustandard	Vorgeschlagener Mindeststandard	Anwendbare Anforderungen
Wohngebäude teilweise ausgebaut	Anforderung 1 und 5 – „Gut“	Es gelten alle für den Gebäudetyp und die Gebäudefunktion relevanten Anforderungen.
Wohngebäude vollständig ausgebaut	Anforderung 1 und 5 – „Gut“	Es gelten alle für den Gebäudetyp und die Gebäudefunktion relevanten Anforderungen.

Ref.	Bewertungstypspezifische Anmerkungen
1.0	<p>Reduzierung der Wohnfläche bei Umzug ins Objekt:</p> <p>Dieser Ansatz ist nicht für alle Gebäudetypen geeignet, die unter diesem Steckbriefentwurf bewertet werden könnten (Beispiel Studierendenwohnheim).</p> <p>Die Nachnutzung der freigezogenen Fläche liegt eventuell nicht im Einfluss des Projektentwicklers. Umstände die es erlauben die effiziente Nachnutzung der freigezogenen Fläche belastbar nachzuweisen können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die freigezogene Fläche steht unter der Verwaltung des Projektentwicklers, Teilnahme an einem Förderprogramm, das dies sicherstellt

ZIEL

Anerkennung und Förderung der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum, sowie der Etablierung von Maßnahmen, die auf eine *optimale Flächennutzung* abzielen und die damit verbundene sparsame Inanspruchnahme von Ressourcen, absolut und pro Kopf. Vermeidung eines Wertverlustes durch zukünftiges Überangebot und Leerstand.

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 1 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flächennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

KONTEXT

In den vergangenen Jahrzehnten ist die Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf in der D-A-CH-Region stetig gewachsen. Zuletzt lag sie im Jahr 2022 bei ca. 47m²/Kopf in Deutschland. Die erreichte höhere Energieeffizienz pro Quadratmeter im Gebäudesektor, wird durch die höhere Flächeninanspruchnahme wieder ausgeglichen (Rebound-Effekt). Der schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA kommt gar zu dem Schluss, dass das angestrebte Ziel der Schweiz 2040 klimaneutral zu sein nicht erreicht werden kann, sollte die Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf weiterhin ansteigen. Der Weltklimarat (IPCC) identifiziert Suffizienz, im Sinne einer mäßigen Inanspruchnahme von Flächen, als eine von drei Nachhaltigkeitssäulen, auf die sich der Gebäudesektor vorwiegend in entwickelten Ländern stützen muss, um Klimaziele zu erreichen.

Zurückzuführen ist die wachsende Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf in der D-A-CH-Region zum einen auf höhere Standards und Ansprüche, zum anderen auf die steigende Anzahl an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten. Immer mehr dieser kleinen Haushalte ergeben sich aus schrumpfenden Mehr-Personen-Haushalten. Während die Personenanzahl im Haushalt sinkt, bleiben Wohnsituation und -fläche unverändert. Typischerweise ergibt sich dies durch veränderte Lebensumstände, etwa den Auszug der Kinder, Scheidung oder ähnliches („empty nest“). Obwohl dieser Verbleib auf großer Wohnfläche von einigen Menschen als Belastung empfunden wird, gestaltet es sich aufgrund mangelnder finanziell attraktiver Alternativen, komplexer Regularien für einen Umbau oder aufgrund anderer Hürden als schwierig die Wohnsituation den neuen Umständen anzupassen. Das sich abzeichnende zukünftige Überangebot kann zu Wertverlusten führen. Ein sensibler Umgang mit Wohnraum(um)verteilung und dem Bereitstellen eines bedarfsgerechten Angebots, wird unerlässlich.

BEWERTUNGSASPEKTE

Grundlegende Anforderung - Informationsmaterial Wohnrauminanspruchnahme

- 1 Informationsmaterial, das über die finanziellen, ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen der Wohnrauminanspruchnahme pro Kopf und über mögliche Handlungsalternativen informiert, wird den *relevanten zukünftig involvierten Parteien* als Bestandteil des *Gebäude-/Nutzerhandbuchs* zur Verfügung gestellt (s. auch Abschnitt Weitere Informationen).

Bewertungsblock I -Analyse, Belegungskonzept und Strategie für den Gebäudebetrieb

Übersicht Projektvoraussetzungen und Erstellung von Entwurfsvarianten

- 2 Eine Übersicht der Projektvoraussetzungen und verschiedene Entwurfsvarianten (s. Methodik [M1](#)) werden idealerweise im Zuge der Vorplanung, spätestens jedoch bis zum Ende der Entwurfsplanung erstellt, unter Einbeziehung der verfügbaren *relevanten zukünftig involvierten Parteien*.

Belegungskonzept

- 3 Ein Belegungskonzept, das auf die *optimale Flächennutzung* sowohl bei der Erstbelegung als auch im Gebäudebetrieb eingeht, wird auf Grundlage der Analyse und der Entwurfsvarianten für die finale Planung erstellt (s. Methodik [M2](#)).
- 4 Das Belegungskonzept wird den *relevanten zukünftig involvierten Parteien* übergeben. Sie verpflichten sich bei jeder zukünftigen Vergabe der Wohneinheiten die im zum jeweiligen Zeitpunkt aktuellen Belegungskonzept vorgesehenen Zielgruppen und Haushaltsgrößen zu priorisieren.

Strategie für optimierte Flächennutzung im Gebäudebetrieb

(sofern zukünftige Bewohnende/die Verwaltung bekannt oder Verwaltung unter dem Projektentwickler)

- 5 Eine detaillierte Strategie für die Aufrechterhaltung der *optimalen Flächennutzung* im Gebäudebetrieb wird ausgearbeitet, eine Position oder ein Gremium wird mit der Verantwortung für dessen Implementierung, regelmäßige Überarbeitung und für die dauerhafte Einhaltung der ausgearbeiteten Regeln betraut.

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 2 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flächennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Bewertungsblock II – Dimensionierung der Wohneinheiten

Grundvoraussetzung

- 6 Die Anforderungen 3-5 werden erfüllt.
- 7 Das Objekt beherbergt keine Miniapartments von $\leq 30\text{m}^2$ für eine Kaltmiete, die mehr als 25% über dem aktuellen Mietspiegel der entsprechenden Kommune liegt.

Haushalts- und Wohneinheitsgrößen

- 8 Die Größe der Wohneinheiten überschreitet nicht die in der Tabelle 1 angegebenen Flächen für die im Belegungskonzept vorgesehenen Haushaltsgrößen.
- 9 Die Wohneinheiten stellen eine *angemessene Anzahl geschlossener Räume* im Einklang mit der für die jeweilige Wohneinheit vorgesehenen Personenanzahl zur Verfügung.

ODER

Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf

- 10 Die durchschnittliche Wohnfläche im Objekt nach Belegungskonzept (s. Methodik [M2](#)) ist $\leq 38\text{m}^2/\text{Person}$, wobei keinem Bewohner eine Wohnfläche $\geq 56\text{m}^2$ zur Verfügung steht. Ausgenommen sind rollstuhlgerechte Wohneinheiten für die die Werte der Tabelle 1, Unterpunkt a) gelten.
- 11 Eine Flächeninanspruchnahme $\geq 35\text{m}^2/\text{Person}$ betrifft nur Ein-Personen-Haushalte.

Die Wohneinheiten stellen eine angemessene Anzahl geschlossener Räume im Einklang mit der für die jeweilige Wohneinheit vorgesehenen Personenanzahl zur Verfügung

Tabelle 1 – Wohnfläche nach Haushaltsgrößen

Wohnfläche	Haushaltsgröße
$\leq 50\text{m}^2$	1-Personen-Haushalt*
$\leq 65\text{m}^2$	2-Personen-Haushalt
$\leq 80\text{m}^2$	3-Personen Haushalt
$\leq 95\text{m}^2$	4-Personen-Haushalt
+15m ²	Jede weitere Person
* Wohnungen, die nach DIN 18040-2 auf Menschen mit Behinderung ausgelegt sind, können die in dieser Tabelle angegebene Wohnfläche für 1-Person-Haushalte um 6m ² überschreiten.	
a) Wohnungen, die nach DIN 18040-2(R) für Menschen ausgelegt sind, die dauerhaft auf einen Rollstuhl angewiesen sind, können sich hinsichtlich der Wohnflächen an den Angaben der HyperJoint GmbH unter nullbarriere.de/wohnflächen.htm orientieren, um Konformität zu demonstrieren.	
b) Für die Berechnung der konformen Wohnfläche bei Clusterwohnungen und anderen Besonderen Wohnformen, siehe HExx.	

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 3 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flachennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Bewertungsblock III - Reduzierung der Wohnfläche bei Umzug ins Objekt

- 12 Mindestens 15% der Bewohner bei Erstbelegung des Objektes hatten vor ihrem Umzug eine *hohe Wohnflächeninanspruchnahme*. Ihr Umzug in das bewertete Objekt führt nachweislich zu einer wesentlichen Reduzierung derselben im Vergleich zur vorherigen Wohnsituation, mindestens jedoch zu einer Reduzierung um 20%, wobei eine Fläche gemäß Unterpunkt a) der Tabelle 1 nicht überschritten werden darf.
- 13 Der Punkt für die Dimensionierung der Wohneinheiten wird für alle Wohneinheiten erreicht, die nicht durch Personen bezogen werden, deren Wohnfläche sich durch den Umzug ins bewertete Objekt wesentlich reduziert wie in Anforderung 12 beschrieben.
- 14 Die freigezogene Wohnfläche wird nach dem Umzug ins bewertete Objekt nachweislich optimaler genutzt.

ODER

- 15 Auf mindestens 30% der Bewohner bei Erstbelegung des Objektes trifft in Anforderung 13 und 14 genanntes zu.

METHODIK

M1: Analyse Projektvoraussetzungen, Entwurfsvarianten und Strategien für den Gebäudebetrieb

M1.1: Analyse

Eine Übersicht der für die optimale Flächennutzung relevanten projektspezifischen Voraussetzungen wird erstellt und muss mindestens folgendes enthalten:

- i. **Übersicht der Konstellationen im Projekt und relevanten zukünftig involvierten Parteien:** Übersicht über die relevanten Parteien, die für die Entwicklung, Abstimmung und Umsetzung des Belegungskonzepts relevant sind/sein könnten. Angaben, ob Flächen vs. separat verkauft oder verwaltet werden, etwa bei Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau o.ä. Sollten einige Parteien in frühen Projektphasen noch nicht bekannt sein, wird dies dargestellt. Es ist empfehlenswert in diesem Fall einen Vertreter mit entsprechender Erfahrung zu konsultieren.
- ii. **Zielgruppen:** Erwartete zukünftige Bewohnerschaft für die Erstbelegung, aufgeschlüsselt in Haushaltsgröße in Personen.
Vorgesehene Quote für sozialen/geförderten Wohnungsbau im Projekt oder für niedrigpreisigen Wohnraum. Darlegung wie diese zustande kommt, sofern vorhanden, beispielsweise durch Auflagen der Stadt/Kommune, konzerninterne Vorgaben o.ä.
- iii. **Soziale Gruppen mit potenziell hoher Wohnflächeninanspruchnahme im untersuchten Gebiet:** Möglichkeiten soziale Gruppen mit potenziell *hoher Wohnflächeninanspruchnahme* im *untersuchten Gebiet* zu erreichen, um kleineren, komplementären Wohnraum anzubieten und die freigezogene Fläche effizienter zu nutzen.
Die Einbeziehung von vorhandenen Mietern in Bestandsobjekten, die vom Projektentwickler selbst verwaltet werden, ist im Hinblick auf eine belastbare Nachweisführung über die Nachnutzung der freigezogenen Fläche besonders geeignet im Sinne dieses Steckbriefentwurfs. Mögliche Vorgehensweisen für den Fall, dass der Projektentwickler nicht der Verwalter der freigezogenen Wohnflächen ist, sind in der Anlage 1 zu finden.
Typischerweise handelt es sich bei der Zielgruppe wie im Kontext beschrieben um Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte, die auf großer Fläche wohnen.
Die Entwicklung einer *Kommunikationsstrategie* kann hilfreich sein, wobei das persönliche Ansprechen der jeweiligen Zielgruppe und das Eingehen auf deren spezifischen Wohnort und deren Lebensphase am erfolversprechendsten scheint.

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 4 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flachennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

M1.2: Dimensionierung der Wohneinheiten und Strategie für den Gebäudebetrieb

Mithilfe von Entwurfsvarianten werden in Abstimmung mit den verfügbaren *relevanten zukünftig involvierten Parteien* oder deren Vertretern folgende Aspekte beleuchtet:

- i. **Dimensionierung der Wohneinheiten:** Abgleich verschiedener Entwurfsvarianten untereinander, mit Tabelle 1 (Haushalts- und Wohneinheitsgrößen) und/oder Tabelle 2 (Farbskala durchschnittliche Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf), sofern für die Nutzung relevant.

Zu berücksichtigen sind die unter dem gleichnamigen BREEAM DE-Punkt aufgeführten Anforderungen, die Punkte i bis iii in der Methodik M2 und die für das Objekt relevanten Hinweise zu den Anforderungen.

Zu berücksichtigende Schnittstellen sind Lebenslanges Wohnen und Barrierefreiheit.

- iv. **Mögliche Strategien im Gebäudebetrieb:** Untersuchung und Weiterentwicklung verschiedener Entwurfsvarianten hinsichtlich ihres Potenzials eine optimale Flächennutzung im Gebäudebetrieb zu ermöglichen. Einige praktische Beispiele, die sich in der Vergangenheit bewährt haben, sind in der Anlage 1 zu finden. Die dort aufgeführten Maßnahmen sind jedoch nicht erschöpfend.

Zu berücksichtigen sind sowohl Regeln für die Erstbelegung als auch mögliche Regeln und Maßnahmen im Gebäudebetrieb, etwa bei zukünftigen Vergaben frei werdender Wohneinheiten und wenn sich der Bedarf vorhandener Bewohner ändert.

M2: Belegungskonzept

Ein Belegungskonzept wird in Abstimmung mit den verfügbaren *relevanten zukünftig involvierten Parteien* für die auszuführende bzw. ausgeführte Planung erstellt. Es stellt dar wie die Wohnfläche sowohl bei der Erstbelegung als auch im Gebäudebetrieb optimal genutzt werden kann und enthält mindestens die folgenden Aspekte:

- i. **Optimale Belegung:** Die zu priorisierende Belegung der Wohneinheiten nach Haushaltsgrößen in Personen unter Berücksichtigung einer *angemessenen Anzahl geschlossener Räume*. Bei flexiblen Grundrissen für mindestens eine weitere als die „Grundvariante“.
- ii. **Referenzwert durchschnittliche Wohnfläche/Kopf:** Die durchschnittliche *Wohnfläche/Kopf* bei optimaler Belegung des Objektes wird ermittelt, auf der Tabelle 2 eingestuft, sofern für die Nutzung des Objektes relevant (s. Anmerkung Tabelle 2), und als Referenzwert festgehalten.

Flexible Grundrisse: Die durchschnittliche Wohnfläche/Kopf wird für mindestens eine weitere als die „Grundvariante“ ermittelt und eingestuft, sofern für die Nutzung angemessen (s. Anmerkung Tabelle 2).

Gemeinschaftsbereiche und zusätzlich buchbare Räumlichkeiten: Die Fläche der *Gemeinschaftsbereiche* und *zusätzlich buchbaren Räumlichkeiten* ist durch die Anzahl der Personen zu dividieren, die bei der angenommenen optimalen Belegung die Möglichkeit haben auf diese zuzugreifen und auf die Wohnfläche pro Kopf anzurechnen. Weitere Hinweise zur Berechnung unter den „Hinweisen zu den Anforderungen“.

Cluster-/Satellitenwohnungen und andere besondere Wohnformen: Mit Clusterwohnungen kann eine Alternative zu klassischen Wohnformen angeboten werden, insbesondere für eher kleine Haushalte mit tendenziell hoher Flächeninanspruchnahme pro Kopf (meist 1-3 Personen-Haushalte). Sie können aber auch zu einer höheren Flächeninanspruchnahme pro Kopf führen. Um Konformität mit diesem Steckbriefsentwurf zu demonstrieren und gleichzeitig dem Bedürfnis nach Privatsphäre von Menschen gerecht zu werden, die zwar zusammen leben, jedoch nicht zwangsläufig eine enge oder familiäre Beziehung zueinander haben, muss eine Clusterwohnung nicht als ein Haushalt im Sinne der Tabelle 1 angesehen werden.

Wird mit Tabelle 1 gearbeitet, muss jedoch durch eine Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahme pro Kopf in der Clusterwohnung im Vergleich zur Flächeninanspruchnahme derselben Personen/Haushalte in einer konventionellen Wohnung laut Tabelle 1 erfolgen. Es muss demonstriert werden, dass sich die Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf durch die besondere Wohnform entweder reduziert hat oder vergleichbar ist. Dies ist auch für das Szenario einer ungünstigen Belegung (ein Schlafraum-bereich innerhalb der Clusterwohnung wird von einer Person belegt) zu demonstrieren.

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 5 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flächennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

- iii. **Aufrechterhaltung der optimalen Flächennutzung im Gebäudebetrieb:** Möglichkeiten, die das Objekt bietet, die *optimale Flächennutzung* im Gebäudebetrieb aufrechtzuerhalten werden aufgezeigt, inklusive der Beschreibung aller mit der *relevanten zukünftig involvierten Partei* ausgearbeiteten Maßnahmen und Regeln (Beispiele s. Anlage 1, Liste ist nicht erschöpfend). Zu berücksichtigen sind sowohl Regeln für die Erstbelegung als auch mögliche Regeln und Maßnahmen im Gebäudebetrieb, etwa bei zukünftigen Vergaben frei werdender Wohneinheiten und wenn sich der Bedarf vorhandener Bewohner ändert.

Relevante zukünftig involvierte Parteien (teilweise) noch nicht bekannt:

Abhängig von der Konstellation im Projekt ist es möglich, dass die *relevanten zukünftig involvierten Parteien* noch nicht bekannt sind. In diesem Falle darf die Strategie nicht ausschließlich auf organisatorischen Maßnahmen beruhen, die von der noch nicht involvierten Partei umzusetzen sind, ohne dass auch bauliche Voraussetzungen für die Umsetzung einer Strategie innerhalb des Objektes gegeben sind (s. Tabelle 3 in Anlage 1). Ausgenommen hiervon sind kleinere Gebäude, wie Erweiterungsbauten oder Baulückenschließungen.

Beispiel Nonkonformität: Als einzige Strategie für ein Objekt, das dreißig 2-Zimmer-Wohnungen beherbergt und bei dem die *relevanten zukünftig involvierten Parteien* noch nicht bekannt sind, ist die Nutzung einer externen Tauschbörse vorgesehen.

- iv. **Darstellung unterschiedlicher Raumkombinationen:** Im Belegungskonzept sollten mögliche Raumkombinationen dargestellt werden, sowie die (baulichen) Maßnahmen, die für die Anpassungen notwendig sind. Die Darstellung muss für die relevante Partei, die die Anpassungen voraussichtlich vornimmt, verständlich sein (z.B. Hausverwaltung oder Handwerker). Die Grundrissvarianten sollten mit einer möglichen Möblierung dargestellt werden, um deren Praktikabilität zu demonstrieren. Je nach Komplexität reicht die beispielhafte Darstellung möglicher Varianten.

- v. **Managementmethoden:** Falls konkrete Managementstrategien zur Aufrechterhaltung erarbeitet wurden, werden diese beschrieben, inklusive der Verantwortlichkeiten unter den *relevanten zukünftig involvierten Parteien* und relevanten Kooperationspartnern, wenn vorhanden. Sollte es keine konkrete Managementstrategie oder Verantwortlichkeiten geben, da die *relevanten zukünftig involvierten Parteien* noch nicht bekannt sind, enthält das Belegungskonzept den Hinweis, dass diese auszuarbeiten sind, um eine erfolgreiche optimale Flächennutzung umsetzen zu können.

Die Wirksamkeit der Managementmethoden sollte regelmäßig überprüft und ggf. angepasst werden, insbesondere wenn die Referenzwerte der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf und die optimale Belegung der Wohneinheiten nicht erreicht wird.

- vi. **Hinweis Kommunikation mit den Gebäudenutzern:** Die Kommunikation des gemeinnützigen Grundgedankens der *optimalen Flächennutzung* von Beginn an ist wesentlich, um Akzeptanz für die erarbeiteten Lösungsansätze zu gewinnen und die dauerhafte Mitwirkung der Bewohner und anderer Beteiligten zu erzielen. Hilfreich kann die Entwicklung einer *Kommunikationsstrategie* sein, auch für die Zeit nach dem Einzug. Die mit dem Belegungskonzept einhergehenden Regeln und Maßnahmen sollten vor dem Einzug verdeutlicht und einvernehmlich, im Einklang mit der Gesetzgebung vertraglich vereinbart werden, z.B. durch Selbstverpflichtung.

- vii. **Hinweis Zielgruppen:** Falls niedrigpreisige Wohnungen angeboten werden oder andere soziale Zielvorgaben bestehen, etwa die Unterstützung von Umzügen bei Haushaltsverkleinerung, werden diese benannt, inklusive der relevanten Kooperationspartner, Förderprogramme, Anlaufstellen, Ansprechpartner bei Plattformen oder (kommunalen) Wohnberatungsstellen und -agenturen o.ä.

Hinweis regelmäßige (vorausschauende) Prüfung der Einhaltung: Die Überprüfung einer möglichst optimalen Belegung der Wohneinheiten, der Abgleich mit dem (objektspezifischen) Referenzwert der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf, sofern für die Nutzung angemessen, sowie die Einleitung möglicher Maßnahmen, um die Flächennutzung zu optimieren, ist alle 1-3 Jahre als etablierte Routine durchzuführen. Absehbare Ereignisse sollten vorbereitet werden (z.B. Aus- oder Einzug einer Person). Diese Information sollte aus dem Belegungskonzept hervorgehen.

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 6 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flachennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

CHECKLISTEN UND TABELLEN

Tabelle 2: Skala für die Einordnung der durchschnittlichen Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf im Objekt

durchschnittliche Wohnflächen pro Kopf im Objekt gemäß Belegungskonzept							
≤ 26m ²	≤ 30m ²	≤ 34m ²	≤ 38m ²	≤ 42m ²	≤ 46m ²	≤ 50m ²	≥ 50m ²
<p>Das Farbspektrum dieser Skala ist an das Ampelsystem angelehnt und orientiert sich an der durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme pro Kopf, die auf nationaler Ebene anzustreben ist für eine langfristige globale Verträglichkeit. Es ist nicht repräsentativ für alle Gebäudetypen oder Nutzungen. Wohnraum für Menschen mit Bedarf an barrierefreien Räumen, können sich besser an den Werten der Tabelle 1 orientieren.</p>							

HINWEISE ZUR ERFÜLLUNG DER ANFORDERUNGEN

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Belegungskonzept		
HE1.1	Vergabe an Haushalte, die sich potenziell vergrößern (Anforderung 6)	Bei der längerfristigen Vergabe von Wohneinheiten (z.B. Verkauf), kann der Lebensabschnitt hinsichtlich einer wahrscheinlichen Vergrößerung des Haushalts berücksichtigt werden.
HE1.2	Vergabe von Wohneinheiten an Menschen mit Behinderung	Bei der Vergabe von Wohneinheiten haben die Bedürfnisse von Personen mit Behinderung an eine entsprechend barrierefreie, an die Bedürfnisse angepasste Wohneinheit Vorrang vor der im Belegungskonzept vorgesehenen Anzahl an Bewohnern. Sie können aus der Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche/Kopf herausgerechnet werden.
Dimensionierung der Wohneinheiten		
HE2.1	Barrierefreie, rollstuhlgerechte Wohneinheiten und Lebenslanges Wohnen	Die Wohneinheiten, die als barrierefrei, rollstuhlgerecht und für Lebenslanges Wohnen im Belegungskonzept angenommen werden, müssen nachweislich den Anforderungen der entsprechenden Normen, Regularien oder des Standards für Lebenslanges Wohnen entsprechen.
HE2.2	Homeoffice	<p>Für Wohnungen mit einem oder zwei Schlafzimmern oder für Studios kann ein Arbeitsbereich (Empfehlung ca. 2m²) im Wohnzimmer, einem der Schlafzimmer oder einem anderen geeigneten Bereich der Wohneinheit, wie z.B. in einem großen Flur oder Essbereich zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Für Wohnungen mit drei oder mehr Schlafzimmern ist es empfehlenswert einen ausreichend großen Arbeitsbereich in einem Zimmer, das weder die Küche noch das Wohnzimmer, das Hauptschlafzimmer oder das Bad ist, vorzusehen.</p> <p>In allen Fällen sollte der Raum groß genug sein und eine entsprechende Möblierung möglich sein, um die beabsichtigte Raumnutzung nicht zu beeinträchtigen, d.h. ein Heimbüro, das im Hauptschlafzimmer eingerichtet ist, beeinträchtigt nicht die Möglichkeit, ein Doppelbett oder andere notwendige Möbel dort zu platzieren.</p> <p>Arbeitsbereiche können grundsätzlich als <i>zusätzlich buchbare Räumlichkeiten</i> oder in <i>Gemeinschaftsbereichen</i> untergebracht werden.</p>

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 7 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flachennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
HE2.3	Komplettsanierungen/umgenutzte Gebäude	Komplettsanierte Gebäude, die zuvor eine andere Nutzung beherbergt haben (z.B. Büros oder Industrie) und bei denen die Einhaltung der Benchmarks aus Tabelle 1 aufgrund der vorgefundenen Geometrie (z.B. Raumtiefen) nicht sinnvoll eingehalten werden kann, können den Punkt für <i>optimierte Flächennutzung</i> trotzdem erreichen, wenn den AuditorInnen demonstriert werden kann, dass die <i>optimierte Flächennutzung</i> trotz Nichterreichen der Benchmarks im Fokus des Entwurfes steht und im Rahmen der Gegebenheiten berücksichtigt wurde, beispielsweise anhand von Variantenskizzen.
Reduzierung der Wohnfläche bei Umzug ins Objekt		
HE3.1	(Senioren-)Pflegeheime	(Senioren-)Pflegeheime können pauschal einen Punkt für Herausragende Qualität erhalten, sofern sie den Punkt für die Dimensionierung der Wohneinheiten erreichen. Die Verringerung der Wohnfläche ergibt sich hier meist automatisch und muss nicht explizit nachgewiesen werden. Der Aspekt soll bei dieser Nutzung nicht im Fokus stehen, etwa hinsichtlich der Vergabe der Wohnheimplätze. Je nach Art der Einrichtung ist zu prüfen, ob sie nicht besser als Gesundheitseinrichtung einzuordnen und zu bewerten ist, als unter Wohneinrichtung.
HE3.2	Referenzwerte für die Wohnfläche pro Kopf bei Verkleinerung durch Umzug	Die Bewohner, die ihre Wohnfläche nachweislich wesentlich reduzieren, müssen für das Erreichen des Punktes für die Dimensionierung der Wohneinheiten nicht berücksichtigt werden. Sie dürfen lediglich die Flächenangaben unter Unterpunkt a) der Tabelle 1 nicht überschreiten, auch wenn ihre Wohneinheiten nachweislich nicht für Menschen ausgelegt sind, die dauerhaft auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Dies soll dem Zweck dienen potenzielle Hürden zu überwinden, sollte es Menschen mit <i>hoher Wohnflächeninanspruchnahme</i> zu viel Überwindung kosten auf kleineren Flächen zu wohnen.

MÖGLICHE DOKUMENTATION

Anforderung	Planungsphase	Zeitpunkt nach Baufertigstellung
1	Vorbereitetes Informationsmaterial	Wie für das Zertifikat Planung, Kommunikationsnachweis über die Weitergabe des Belegungskonzeptes an die <i>relevanten zukünftig involvierten Parteien</i>
2	Übersicht der Projektvoraussetzungen und Entwurfsvarianten. Handskizzen und überschlägige Berechnungen ausreichend. Protokolle/Notizen zu den Sitzungen mit den <i>relevanten zukünftig involvierten Parteien</i>	Wie für das Zertifikat Planung.

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 8 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flachennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Anforderung	Planungsphase	Zeitpunkt nach Baufertigstellung
3-5	<p>Grundrisse des finalen Entwurfs, ausgearbeitetes Belegungskonzept, mit Benennung der Verantwortlichkeiten, sofern relevante Parteien verfügbar/bekannt,</p> <p>Verpflichtungserklärung der <i>relevanten zukünftig involvierten Parteien</i>, sofern verfügbar/bekannt</p>	<p>Wie für das Zertifikat Planung</p> <p>UND</p> <p>Bericht des BREEAM DE/AT-Auditors über seine Standortbegehung und Fotodokumentation.</p> <p>Verpflichtungserklärung der <i>relevanten zukünftig involvierten Parteien</i></p> <p>Mietvertragsentwürfe, Übersicht bereits vermieteteter/verkaufter Wohneinheiten inklusive eines Abgleichs inwiefern die Vergabe mit dem Belegungskonzept übereinstimmt</p> <p>UND</p> <p>Ggf. Erfahrungsbericht über aufkommende Schwierigkeiten dies zu erfüllen.</p>
7	<p>Aufstellung der angenommenen Miet-/Verkaufspreise der Wohneinheiten,</p> <p>Mietvertragsentwürfe, Übersicht bereits vermieteteter/verkaufter Wohneinheiten mit Angabe über die Konformität des Preises</p>	<p>Wie für das Zertifikat Planung.</p>
8-11	<p>Wie Anforderung 3-5 mit entsprechenden Darstellungen/Berechnungen.</p>	<p>Wie Anforderung 3-5 mit entsprechenden Darstellungen/Berechnungen.</p>
5	<p>Schriftlich ausformulierte Strategien zur Aufrechterhaltung der <i>optimierten Flächennutzung</i> im Gebäudebetrieb, Verpflichtungserklärung der <i>relevanten zukünftig involvierten Parteien</i></p> <p>ODER</p> <p>Vertragliche Vereinbarungen mit den <i>relevanten zukünftig involvierten Parteien</i></p>	<p>Wie für das Zertifikat Planung.</p> <p>Dokumentation einer bereits verfolgten Strategie, Unterlagen entsprechend der gewählten Ansätze, z.B. Vertragsvorlagen zwischen den Mietparteien und dem Immobilienhalter</p>
12-15	<p>Dokumentation über die vorherige Situation der Mieter/Käufer des bewerteten Objektes</p> <p>UND</p> <p>Dokumentation über die Nachnutzung der freigezogenen Fläche, bzw. der Strategien, die sicherstellen, dass sie nach Freizug effizienter genutzt wird.</p>	<p>Wie für das Zertifikat Planung</p> <p>UND</p> <p>Mietvertragsentwürfe, Übersicht bereits vermieteteter/verkaufter Wohneinheiten aller relevanten Objekte</p>

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 9 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flächennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

ZUSATZINFORMATIONEN

Relevante Definitionen

Angemessene Anzahl geschlossener Räume

Ausreichende Anzahl an geschlossenen Räumen innerhalb einer Wohneinheit, um die Privatsphäre der Bewohner zu gewährleisten. In der Regel entspricht dies mindestens einem Raum pro Bewohner. Mehr Bewohner als vorgesehene Wohnräume dürfen für die Ermittlung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf nicht angenommen werden. Die angemessene Anzahl und Größe der Räume kann je nach Wohnform variieren. Orientierung können die Angaben der HyperJoint GmbH unter nullbarriere.de/wohnflächen.htm bieten. Durchgangszimmer sollten, sofern es sich nicht um Gemeinschaftsbereiche handelt, vermieden werden. Ein angemessenes Verhältnis von nutzbaren Flächen zu Fluren innerhalb der Wohneinheit ist zu berücksichtigen.

Gebäude- / Nutzerhandbuch

Handbücher, die kriterienübergreifend wesentliche Informationen enthalten, die für den nachhaltigen Betrieb des Gebäudes notwendig sind. Es kann sich dabei um separate Handbücher handeln, deren Inhalte auf unterschiedliche Zielgruppen und deren eventuelle Fachexpertise zugeschnitten sind. Sie werden den relevanten Parteien zur Verfügung gestellt.

Gemeinschaftsbereiche

Innenräume und -bereiche, die Teil des Projektes sind, sich innerhalb oder außerhalb einer Wohneinheit befinden und die von Menschen gemeinschaftlich genutzt werden, die beispielsweise als Nachbarn oder Mitbewohner zusammenleben, jedoch nicht zwingend eine enge Beziehung zueinander haben. Es handelt sich im Sinne dieses Steckbriefentwurfs um Räume oder Bereiche, deren Vorhandensein den Bewohnern einen hohen Mehrwert bietet, potenziell aber selten oder nicht alltäglich von einzelnen Bewohnern genutzt werden.

Hohe Wohnflächeninanspruchnahme (Anforderungen 12 bis 15)

Als hohe Wohnflächeninanspruchnahme wird hier die Inanspruchnahme einer Wohnfläche angesehen, die die Werte der Tabelle 1 deutlich übersteigt.

Kommunikationsstrategie

Strategische Planung einer zielführenden Kommunikation. Sie sollte folgendermaßen aufgebaut sein:

1. Analysephase: Identifizierung
 - bereits bestehende Diskurse, Narrative und Deutungsmuster, auf die reagiert werden muss,
 - Zielgruppen, Kooperationen, mögliche Gegner, günstiger Zeitpunkt/Anlass der Kommunikation
2. Konzept- und Strategieentwicklung: Planung der auf die Zielgruppe abgestimmten
 - geeigneten Gelegenheiten, um das Anliegen anzubringen,
 - geeigneten Art der Kommunikation
3. Umsetzung: Hinzuziehen bestehender praktischer Tipps und Leitfäden wird empfohlen, zu finden beispielsweise in der Materialsammlung des UBA.
4. Erfolgskontrolle: Schlussfolgerung für zukünftige Aktivitäten, bzw. um das Erarbeitete zu verbessern.

Für weiterführende Informationen siehe Publikation „[Möglichkeiten der Instrumentierung von Energieverbrauchsreduktion durch Verhaltensänderung](#)“, Text 56/2020 des Umweltbundesamtes.

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 10 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flachennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Nicht-Wohnflächen

Nicht-Wohnflächen berücksichtigen im Sinne dieses Steckbriefsentwurfs nicht zum Wohnen vorgesehene Bereiche. Dazu zählen:

- Balkone, Terrassen und Gärten und andere Freiräume
- Erschließungsflächen: Räume, die für Erschließungszwecke vorgesehen sind, etwa Treppenhäuser und Flure, die sich nicht innerhalb einer Wohneinheit befinden
- Funktionale Bereiche wie Großküchen, die für die Bewohner i.d.R. nicht zugänglich sind
- Flächen, die nicht nur den Bewohnern einer Wohneinheit oder eines Gebäudes zur Verfügung stehen, sondern halböffentlich (z.B. Nachbarschaft) oder öffentlich zugänglich sind, etwa Fitnessstudios, Hausbars in Studierendenwohnheimen o.ä.
- Private Keller- und andere Stauräume
- Fahrrad- und PKW-Stellplätze
- Weitere Wirtschafts- und Technikräume

Optimale/optimierte Flächennutzung

Rahmenbedingungen, die allen Bewohnern die Zugänglichkeit zu und die Nutzung von Flächen ermöglichen, die sowohl deren individuelle Bedürfnisse an Wohnraum befriedigen als auch die sozialen und ökologischen Belastungsgrenzen des Planeten berücksichtigen. Nicht maßvolle Flächeninanspruchnahme kann bei einer optimaler Nutzung vermieden werden. Die angemessene Größe der in Anspruch genommenen Flächen in Wohngebäuden, absolut und pro Kopf, ist ausschlaggebend für die langfristige globale Verträglichkeit. Optimale Flächennutzung betrifft die Nachhaltigkeitsdimension Suffizienz.

Relevante zukünftig involvierte Parteien

Alle zukünftig involvierten Parteien, die für die Erfüllung der jeweiligen Anforderung relevant sind. Dies kann je nach Konstellation im Projekt unterschiedlich sein und betrifft beispielsweise Projektentwickler, Mieter, Nutzer, Käufer, die Hausverwaltung, eine Betreibergemeinschaft, Nachbarn, benannte Gremien oder andere Parteien mit ähnlichen Funktionen.

Untersuchtes Gebiet

Gebiet, das für die beschriebenen Zwecke in Untersuchungen einbezogen wurde. Die Sinnhaftigkeit seines gewählten Umfangs ist abhängig vom Standort des Objektes und kann beispielsweise ein Quartier, die gesamte Stadt, eine Kommune oder einen Landkreis betreffen. Sein Umfang darf nicht kleiner gewählt werden als das umliegende Siedlungsgebiet.

Wohnfläche

Die Wohnfläche berücksichtigt im Sinne dieses Steckbriefsentwurfs alle Flächen innerhalb des beheizten Bereichs einer Wohneinheit, etwa Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer, genauso wie Badezimmer, Küchen- und Nebenräume, sowie *zusätzlich buchbare Räumlichkeiten* und *Gemeinschaftsbereiche*, die mit Personen innerhalb der Wohneinheit oder der Hausgemeinschaft geteilt werden und nicht öffentlich zugänglich sind.

Zusätzlich buchbare Räumlichkeiten

Räumlichkeiten und Bereiche außerhalb einer Wohneinheit, die einem bestimmten Zweck dienen, z.B. Gästezimmer oder Arbeitszimmer, und nicht für andere Personen zugänglich sind als diejenigen, die sie für eine bestimmte Zeit gebucht oder gemietet haben. Es handelt sich im Sinne dieses Steckbriefsentwurfs um Räume oder Bereiche, deren Vorhandensein den Bewohnern einen hohen Mehrwert bietet, potenziell aber selten oder nicht alltäglich von einzelnen Bewohnern genutzt werden.

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 11 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flächennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

WEITERE INFORMATIONEN

Anteile der Wohnungsgrößen (in Personen je Wohnung) je Gebäude

Land	Wohnungen für 1 Person in %	Wohnungen für 2 Personen in %	Wohnungen für 3 Personen in %	Wohnungen für 4 Personen in %	Wohnungen für 5+ Personen in %
Deutschland	37,2	33,2	14,5	10,4	4,8
Österreich	38	30	14	11	6
Schweiz	37	33	13	12	5

Quellen: [Zensus Datenbank, Haushalte: Größe der privaten Haushalte](#) (Stand: 19.06.2024), [Privathaush.pdf \(wko.at\)](#) (Stand 2023), [Haushalte | Bundesamt für Statistik \(admin.ch\)](#) (Stand: 03.10.2024)

Beispiele kommunaler Beratungs- und Vermittlungsprogramme:

[Flächennutzung optimieren, Neubaudruck mindern - Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie](#)

Informationsmaterial:

Beispiele für leicht verständliches Informationsmaterial, das auf Suffizienz-Strategien und deren Rolle im Gebäudesektor eingeht, das (unterstützend) verwendet werden kann:

„[Suffizienzpolitik als Booster zum Erreichen der Klimaschutzziele](#)“, Wuppertal Institut 2023

Weitere Hintergrundinformationen und Studien zum Thema:

Die Publikation RESCUE des deutschen Umweltbundesamtes aus dem Jahr 2019 untersucht in unterschiedlichen Szenarien Wege hin zu einer ressourcenschonenden Treibhausgasneutralität für Deutschland. Der Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf kommt hierbei eine bedeutende Rolle zu.

Das GreenSupreme-Szenario, das eine umfassende und schnelle Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen auf nationaler Ebene beschreibt, geht von einer konstant bleibenden Flächeninanspruchnahme bis 2030 und einer anschließenden Reduktion der Wohnfläche auf 41,2m² pro Kopf bis zum Jahr 2050 aus. Erreicht wird dies unter anderem durch „Verstetigung neuer Wohnkonzepte wie etwa Mehr-Generationen-Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Wohnungstauschbörsen, sowie der Umbau von Bestandswohnungen in kleinere Wohneinheiten“ [S.163].

Das Szenario ist das einzige von allen betrachteten, das zusätzlich zu Maßnahmen auf internationaler Ebene, den Autoren zufolge einen „global angemessenen Beitrag“ Deutschlands zum internationalen Klimaschutz „nahe kommt“ [S.32]. Zudem ist es das einzige der untersuchten Szenarien, das dem zum Zeitpunkt der Erscheinung der Studie aktuellen 1,5°C-Pfad des Weltklimarates folgt.

Disclaimer

Dieses Dokument stellt eine Vorabversion dar und kann im Rahmen der Integration in eine Systemversion noch Änderungen erfahren. Die Einbindung des Inhalts dieses Dokuments in andere Systeme und Dokumente darf nur nach vorheriger schriftlicher Freigabe durch TÜV SÜD Industrie Service GmbH erfolgen. Es wird keine Garantie auf Vollständigkeit oder Aktualität der enthaltenen Informationen gegeben. Eventuelle Fehler, Unvollständigkeiten oder Abweichungen führen nicht zu einer Haftung seitens TÜV SÜD Industrie Service GmbH. Die Nutzung dieses Dokuments erfolgt auf eigenes Risiko des Nutzers. Jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus der Verwendung der Informationen dieses Dokuments resultieren, ist ausgeschlossen.

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 12 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flächennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Anlage 1

Einleitung

Im Rahmen dieses Steckbriefentwurfs wird eine Analyse erstellt, die das Projektteam dabei unterstützt eine geeignete projektspezifische Strategie für eine optimale Flächennutzung zu entwickeln. Der Hauptzweck dieser Anwendungshilfe besteht darin Projektteams dabei zu unterstützen eine zielführende Strategie zur flächenoptimierten Nutzung zu entwickeln, die auf die Rahmenbedingungen des zu bewertenden Objektes eingeht. In Abhängigkeit zu dessen Standort, der Konstellation der Parteien im Projekt und anderer Rahmenbedingungen, können unterschiedliche Strategien und Maßnahmen sinnvoll sein.

Es ist wichtig zu beachten, dass die in diesem Dokument enthaltenen Hinweise als Unterstützung bei der Erfüllung und Bewertung der Anforderungen dieses Steckbriefs gedacht sind und nicht als die eigentlichen Anforderungen verstanden werden dürfen. Um vollständig Konformität zu gewährleisten, sollte diese Anlage in Verbindung mit den Inhalten des Steckbriefs verwendet werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle Anforderungen erfüllt werden und dass der Abschnitt „Methodik“ angemessen befolgt wird.

Reduzierung der Wohnfläche bei Umzug ins Objekt – Soziale Gruppen mit potenziell hoher Wohnflächeninanspruchnahme

Sicherstellung einer effizienten Nachnutzung freigezogener Flächen

Ist der Projektentwickler nicht gleichzeitig Bestandshalter wie in der Methodik M1 beschrieben, hat er keinen oder nur eingeschränkten Einfluss auf die effiziente Nachnutzung der freigezogenen Flächen. Eventuell ist das Freiziehen im konkreten Fall nicht zielführend, wenn zum Beispiel aufgrund übergeordneter Rahmenbedingungen wie der Preisentwicklung am Standort freigezogene Flächen im Anschluss ähnlich oder noch ineffizienter weitergenutzt werden.

Eine übergeordnete Instanz oder die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen, die die effiziente Nachnutzung sicherstellen, ist notwendig für eine belastbare Nachweisführung. Folgendes bietet sich hier potenziell an. Die Auflistung ist nicht erschöpfend:

- Teilnahme an einem Förderprogramm, das die Nachnutzer/Verwalter der freigezogenen Flächen an eine effiziente Nachnutzung bindet
- Teilnahme an einem kommunalen Programm, das die effiziente Nachnutzung der freigezogenen Flächen sicherstellt
- vertraglich vereinbarte übergeordnete Partnerschaft zwischen dem Zertifikatnehmer und anderen Bestandshaltern, mit dem Ziel vorhandene Flächen beider Parteien effizient zu nutzen

Ansprechen von Zielgruppen außerhalb der eigenen Mieterschaft

Eine konkrete Anleitung wie Zielgruppen außerhalb der eigenen Mieterschaft erreicht werden können, kann hier nicht zur Verfügung gestellt werden, da die Möglichkeiten und das Angebot an Anlaufstellen regional unterschiedlich sind. Die Nutzung bestehender Plattformen oder (kommunaler) Wohnraumagenturen und Wohnraumberatungsstellen kann zielführend sein, sowie ein Partizipationsprozess und die Einbeziehung von Menschen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Im Hinblick auf potenzielle Anlaufstellen ist es möglich, dass nützliche Angebote nicht bei einer konkreten Partei zu finden sind, sondern dass es unterschiedliche Akteure gibt, die möglicherweise unabhängig voneinander agieren.

Der Schwerpunkt des bestehenden Beratungsangebots und der Förderlandschaft liegt meist nicht explizit auf dem Aspekt der optimalen Flächennutzung, sondern typischerweise eher auf Aspekten wie Energieeffizienz oder der Unterstützung eines Umbaus zum altersgerechten Wohnen. Bei einer ganzheitlichen Betrachtung ergeben sich jedoch Überschneidungen mit der behandelten Thematik. Die Anlaufstellen können dann als Brücke zur Zielgruppe fungieren. Da davon auszugehen ist, dass Beratungs- und Förderschwerpunkte tendenziell auf anderen Aspekten liegen, ist auch durch die Einbindung der genannten Parteien eine effiziente Nachnutzung nicht automatisch sichergestellt. Das Thema sollte von vornherein explizit angesprochen und berücksichtigt werden.

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 13 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flachennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Aufrechterhaltung der optimalen Flächennutzung im Gebäudebetrieb

Zielführende Strategien und Maßnahmen können objektspezifisch unterschiedlich sein. Sie können abhängig sein vom Standort des Objektes, dessen Größe, der Vielfalt der beherbergten Wohneinheiten, der Konstellation der relevanten Parteien im Projekt, und anderer übergeordneter Rahmenbedingungen. Es ist wesentlich diverse Faktoren bei der Entwicklung einer Strategie zu berücksichtigen. In der nachfolgenden Tabelle 3 werden bekannte, gängige Methoden aufgeführt.

Die Auflistung der Maßnahmen ist beispielhaft und nicht erschöpfend. Die Maßnahmen können in Kombination oder unabhängig voneinander umgesetzt werden.

Tabelle 3: mögliche Maßnahmen für die Aufrechterhaltung der optimalen Nutzung der Wohnfläche

potenziell geeignet für	Voraussetzung*	Weitere Informationen	s. auch
Flexible Grundrisse und Schalträume/Schalbereiche			
Alle Objekte, unabhängig von der Anzahl an Wohneinheiten oder der Vielfalt an Wohneinheitsgrößen	B+M+K	Schnittstellenthematik: „reversible Teilbarkeit von Wohneinheiten“ und „reversible Teilbarkeit ohne Umbau“ Förderprogramme z.B. für altersgerechten Umbau der KfW können evtl. in Anspruch genommen werden. Oft zielen diese nicht direkt auf optimale Flächennutzung ab, sondern auf Maßnahmen zur Energieeffizienz oder zum altersgerechten Umbau.	zukünftig abgebildet in Wst 06
Ermittlung sinnvoller Gemeinschaftsbereiche und zusätzlich buchbarer Räumlichkeiten:			
Alle Objekte, unabhängig von der Anzahl an Wohneinheiten oder der Vielfalt an Wohneinheitsgrößen	B+M+K	Es ist empfehlenswert die Verantwortlichkeiten für die Unterhaltung dieser Flächen vorab zu klären. Bestehende Strukturen und das vorhandene Angebot in der näheren Umgebung des Objektes sollten berücksichtigt und Maßnahmen möglichst integrativ gestaltet werden.	Man 01, zukünftig abgebildet in Wst 06
Umszug objekt- oder gesellschafts-/genossenschaftsintern			
Repertoire an möglichst vielen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe im Objekt oder in Objektnähe unter derselben Verwaltung	B+M+K	Das Angebot von mehreren Alternativwohnungen im Falle einer Haushaltsverkleinerung oder -vergrößerung, die zur neuen Wohnsituation passt, kann wirkungsvoll sein, vor allem wenn die Bedingungen vorab des Vertragsabschlusses festgelegt wurden, etwa, dass die Alternativwohnungen in Baustandard und Lage nicht deutlich negativ von der vorherigen Wohnung abweicht und ohne dass dem Mieter dadurch finanzielle Einbußen entstehen durch eine wesentliche Erhöhung der Mietkosten/m ² (z.B. warmmietenneutral). Weitere Angebote wie das Unterstützen bei einem Umzug, sollte der oder die Betreffende beispielsweise körperlich und/oder geistig eingeschränkt sein, können hilfreich sein.	keine

potenziell geeignet für	Voraussetzung*	Weitere Informationen	s. auch
Kooperation mit nahegelegenen Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften			
Gemeinsames (mit Kooperationspartnern) großes Repertoire an vielen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe bestenfalls in Objektnähe	M+K	Angebot günstiger Konditionen bei bedarfsgerechter Verkleinerung oder Vergrößerung der Mietfläche auch bei genossen- oder gesellschaftsübergreifendem Wohnungswechsel. Beispielsweise einer geringen maximalen Mieterhöhung pro Jahr (z.B. 2%) o.ä. Weitere Angebote wie das Unterstützen bei einem Umzug, sollte der oder die Betreffende körperlich und/oder geistig eingeschränkt sein, können hilfreich sein.	Man 01
Zusammenarbeit mit der Stadt oder Kommune			
Alle Objekte, unabhängig von der Anzahl an Wohneinheiten oder der Vielfalt an Wohneinheitsgrößen	M+K	Beispielsweise Teilnahme an einem Förderprogramm mit entsprechender Ausrichtung.	
Nutzung weiterer Modelle objekt-/genossenschafts-/gesellschaftsintern oder mit anderen Kooperationspartnern			
Alle Objekte, unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten oder der Vielfalt an Wohneinheitsgrößen	M+K	Nutzung oder Kooperation mit bestehenden Plattformen, Wohnraumberatungsstellen und -agenturen o.ä., falls vorhanden, die Unterstützung bei bedarfsgerechtem Wohnungswechsel anbieten, Umzugsunterstützung bei Verkleinerung, Beratungsangebote, Umzugsprämien o.ä. Unterstützung bei Hinzunahme einer oder mehrerer zusätzlicher (jüngerer) Personen, evtl. durch das Angebot der Unterstützung, sollte der oder die Betreffende körperlich und/oder geistig eingeschränkt sein (z.B. nach dem Vorbild des Modells „Homeshare/Wohnen für Hilfe“). Unterstützung bei Vermietung einer abgeteilten Fläche innerhalb der Wohneinheit (z.B. nach dem Vorbild des Modells „Sicheres Vermieten“)	zukünftig abgebildet in Wst 06
Wohnungstauschbörsen (objekt-, quartiers- oder betreiberbezogen)			
Alle Objekte, unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten oder der Vielfalt an Wohneinheitsgrößen	M+K	Weitere Informationen sind unter anderem hier zu finden: WWF-Impulspapier-Mietwohnungstausch.pdf	

potenziell geeignet für	Voraussetzung*	Weitere Informationen	s. auch
Ergänzend zu obenstehenden Maßnahmen, wenn Verkleinerung der Wohnfläche bei Umzug angestrebt			
Alle Objekte, unabhängig von der Anzahl an Wohneinheiten oder der Vielfalt an Wohneinheitengrößen	M	Um sozialen Gruppen mit einer tendenziell hohen Wohnflächeninanspruchnahme eine Alternative anzubieten kann das Schaffen/Aufrechterhalten einer attraktiven neuen Wohnumgebung Anreize setzen. Beispielsweise durch das Anbieten eines Pflegedienstes, von Gemeinschaftsbereichen, eine generationenübergreifende Nachbarschaft o.ä.	
Genereller Hinweis: Es soll nicht dazu ermutigt werden rechtswidrige Konditionen im Mietvertrag zu verankern oder die Mieter im Falle eines schrumpfenden Haushalts in eine kleinere Wohnung zu schlechteren Konditionen zu zwingen.			
*Legende Voraussetzung: B: bauliche Voraussetzung, M: Management, K: Kooperation der Bewohnenden Zu K: Eine Selbstverpflichtung der Bewohner zu kooperieren oder im schlimmsten Fall, dass Vertragsverhältnis zu verlassen, ist schon zum Zeitpunkt eines Vertragsabschlusses empfehlenswert.			

PRE-RELEASE

erstellt/geändert: IS-BT-DIFN / MR 05/2025	freigegeben: IS-BT-DIFN / AR 05/2025	Seite 16 von 16
Datei: 250526_BREEAM DE NB_Optimale Flachennutzung_PRE-RELEASE_Kopf- und Fuß.docx	Stand: 05/2025	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH