Daniel Fuhrhop

Versteckte Wohnraumreserven

Der „unsichtbare Wohnraum“ am Beispiel „Homeshare“

Wenn die Kinder ausziehen, bleiben leere Kinderzimmer, manchmal leere Einliegerwohnungen. Diese Räume nutzbar zu machen, würde den Neubau erheblich entlasten. Das Potenzial beziffert Daniel Fuhrhop auf 100.000 Wohnungen jährlich – ein Drittel des Neubauvolumens. Das brächte einen Gewinn für Eigentümer, für Wohnungssuchende und für die Umwelt: der Wohnungsneubau eines Jahres belastet das Klima mit bis zu 74 Millionen Tonnen CO_2.

Die Zukunft ist schon gebaut: Wie wir das Gebaute besser nutzen und sozialer wohnen können, sind die eigentlichen Zukunftsfragen, nicht das Mantra vom „Bauen, Bauen, Bauen“. Ohnehin klappt es mit dem Neubau momentan nicht mehr, weil die Baukosten explodierten und weil Bauland ebenso fehlt wie Fachkräfte. Es ist trotzdem sinnvoll, über anderes Bauen nachzudenken, mit anderen Baustoffen und Bauweisen, mit mehr Umbau statt Neubau. Doch das allein wird nicht genug Wohnraum schaffen, darum müssen wir uns mit Nichtbauen beschäftigen, mit der sozialen Alternative zum Neubau – mit dem „unsichtbaren Wohnraum“, so der wissenschaftliche Begriff, anders gesagt mit versteckten Wohnraumreserven nicht genutzter Zimmer. Wenn wir die dafür in manchen Orten bereits erfolgreich umgesetzten Werkzeuge flächendeckend ausbauen, lassen sich 100.000 Wohnungen pro Jahr erschließen. Mindestens ein Drittel des Neubauvolumens sind innerhalb von drei bis fünf Jahren durch den unsichtbaren Wohnraum zu ersetzen. Langfristig gelangen wir zu einer Kreislaufwirtschaft des Wohnens. Dabei werden vorhandene Wohnflächen schneller als bisher immer wieder neu genutzt, sodass der Wohnungsbestand ausreicht und keine zusätzliche Fläche benötigt wird. Um zu verstehen, wie die versteckten Wohnraumreserven nutzbar gemacht werden können, lohnt ein Blick auf ein Erfolgsmodell, das die Potenziale ebenso deutlich zeigt wie die Gründe, warum diese bislang in Deutschland nicht gehoben werden.

Beispiel Zusammenwohnen der Generationen (Homeshare)

Wie sehr die Potenziale des unsichtbaren Wohnraums bisher vernachlässigt werden, zeigt der Blick auf das Erfolgsmodell Homeshare (in Deutschland „Wohnen für Hilfe“), ein Programm für das Zusammenwohnen von Generationen: Junge und alte Menschen, die sich für Zusammenwohnen interessieren, werden von Vermittlungsstellen zusammengebracht. Die älteren Menschen haben den Wohnraum, etwa leere Zimmer nach Auszug der Kinder oder ganze Einliegerwohnungen. Die jungen Leute zahlen keine Miete, beteiligen sich höchstens etwas an den Wohnkosten – dafür leisten sie Gesellschaft oder helfen in Garten und Haus. „Homeshare“ ermöglicht ein Zusammenwohnen der Generationen für diejenigen, die sich das wünschen.

Große Erfolge zeigt das Modell in Frankreich, Großbritannien und Belgien. Allein in Brüssel werden auf diese Weise etwa 400 Wohnpaare pro Jahr vermittelt – fast so viel wie in ganz Deutschland. Aber warum sollten solche Erfolge nicht auch in deutschen Städten gelingen? Um das Potenzial hierzulande abzuschätzen, kann man sich einerseits diejenigen deutschen Städte anschauen, in denen es bereits solche Vermittlungsstellen gibt, andererseits die größten Städte ohne das Modell:

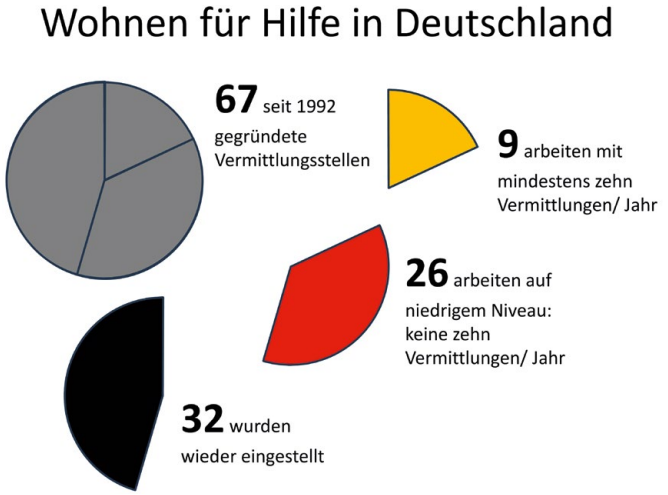

Abb: 1: Das Erfolgsmodell „Homeshare“ ist als deutsches „Wohnen für Hilfe“ weniger erfolgreich und wird oft eingestellt (Quelle: Daniel Fuhrhop)

- Bislang gibt es über dreißig Orte in Deutschland, die das Modell „Wohnen für Hilfe“ durchführen. Selbst die größeren und – im deutschen Maßstab – erfolgreichen liegen jedoch weit hinter den Erfolgen in Nachbarländern zurück. So startete Köln um das Jahr 2009 zeitgleich mit Brüssel, und die beiden Städte sind mit gut einer Million Einwohnern etwa gleich groß. Nach drei Jahren lagen beide bei 80 Vermittlungen im Jahr, in Brüssel wurde dann eine zweite Vermittlungsperson eingestellt, dann eine dritte und so weiter. Heute arbeiten fünf Vermittler in Brüssel und versorgen jährlich 400 junge Menschen mit Wohnraum. In Köln aber stagnierte der Personalaufwand und dementsprechend der Erfolg. Man lag Jahr für

Jahr weiter bei 80 Vermittlungen, schöpft also das Potenzial bei Weitem nicht aus.

- Noch schlimmer ist es in Hamburg, Berlin und weiteren deutschen Großstädten: Hier gibt es keine Vermittlungsstelle „Wohnen für Hilfe". Ältere Menschen, die dort junge Leute aufnehmen würden, werden allein gelassen. Diejenigen Auszubildenden und Studierenden, die sich für das Modell interessieren, bekommen keinen Wohnraum. Dabei könnten, der Einwohnerzahl nach und gemessen an den Brüsseler Erfolgen, allein in Hamburg jährlich 500 junge Leute auf diese Weise untergebracht werden, und 1000 in Berlin. Das wäre ein wahrnehmbarer Beitrag für den Wohnungsmarkt. Für ganz Deutschland schätze ich ein Potenzial von 30.000 vermittelten jungen Menschen pro Jahr, wenn so erfolgreich gearbeitet würde wie in Belgien.

Dort vermittelt die Organisation 1toit2ages nicht nur in der Millionenstadt Brüssel, sondern in insgesamt zehn wallonischen Orten, wie Namur mit 100.000 Einwohnern bis herunter zu Städten wie Chaudfontaine mit nicht einmal 20.000 Einwohnern.

Wohnraumreserven professionell erschließen

Die so viel größeren Erfolge in den Nachbarländern kann man erklären: Dort wird bei Homeshare mit vollen Stellen professionell gearbeitet, während in vielen deutschen Städten das Programm „Wohnen für Hilfe" höchstens mit einer halben Stelle besetzt wird, oft sogar lediglich wenige Stunden pro Woche aufgewendet werden. Trotzdem wurden in den letzten Jahrzehnten 67 Vermittlungsstellen in Deutschland gegründet – von denen 32 wieder eingestellt wurden. Ein Desaster: Jedes Mal wurde viel Aufwand hineingesteckt, ein Vermittlungsprogramm neu aufzubauen, in der Regel mit großer Motivation und persönlichem Engagement, bis dann oft kurz nach den schweren Anfangsjahren jemand den Geldhahn zudrehte und das Programm einstellte.

Fatalerweise hängen die Vermittlungsstellen in Deutschland nahezu hundertprozentig am Tropf der Zuschüsse von Kommunen oder Studierendenwerken. International dagegen werden Gebühren erhoben und tragen zur Refinanzierung bei. Mal sind es vierzig Prozent Eigendeckung, mal zwei Drittel, und mehr als ein Dutzend Vermittlungsstellen in London tragen sich sogar komplett aus den Servicepauschalen von Wohnraumgebern und -nehmern. Solche zumindest teilweise selbsttragenden Modelle werden natürlich nicht so einfach wieder eingestellt. Wir brauchen also bei sozialen Programmen, die den unsichtbaren Wohnraum erschließen, professionelle Arbeit, die Zahlungsbereitschaft abruft. Im Neubau ist das selbstverständlich, denn niemand würde Wohnraum in einem Baugebiet schaffen allein durch ehrenamtliche Arbeit. Gute Arbeit, gute Bezahlung – das brauchen wir auch bei sozialen Programmen, dann werden wir gute Erfolge erzielen beim Schaffen von Wohnraum.

Dabei liefert das als Beispiel vorgestellte Modell „Homeshare" nach meiner Untersuchung etwa ein Siebtel des Potenzials, den unsichtbaren Wohnraum zu erschließen. Dazu kommt als weiteres Erfolgsmodell die soziale Wohnraumvermittlung durch „Sicheres Vermieten", bei der überforderte (oder durch schlechte Erfahrungen abgeschreckte) Eigentümer ermutigt werden, leer stehende Wohnungen wieder zu vermieten: Sie erhalten Mietgarantien, einen Zuschuss zur Renovierung und das Mietverhältnis wird durch Kümmerer begleitet. So trauen sich viele wieder, zu vermieten, und es entstehen Sozialwohnungen durch Belegungsrechte in Altbauten. Zum Beispiel hat Karlsruhe mit diesem Modell 1300 Sozialwohnungen geschaffen (Stand 2024). Jährlich werden dort sechzig leer stehende Wohnungen wieder an den Markt gebracht.

Weitere Werkzeuge sind: eine Förderung von Umzügen, konsequenter als bisher, und die Förderung flächensparender Formen gemeinschaftlichen Wohnens. All das zusammen kann jährlich bis zu 100.000 Wohnungen mobilisieren, wenn die entsprechenden Beratungs- und Vermittlungsprogramme drei bis fünf Jahre lang aufgebaut wurden. Ein Drittel des bisherigen Neubaus lässt sich mit dem unsichtbaren Wohnraum schaffen – und das ohne Flächenverbrauch, ohne Klimabelastung.

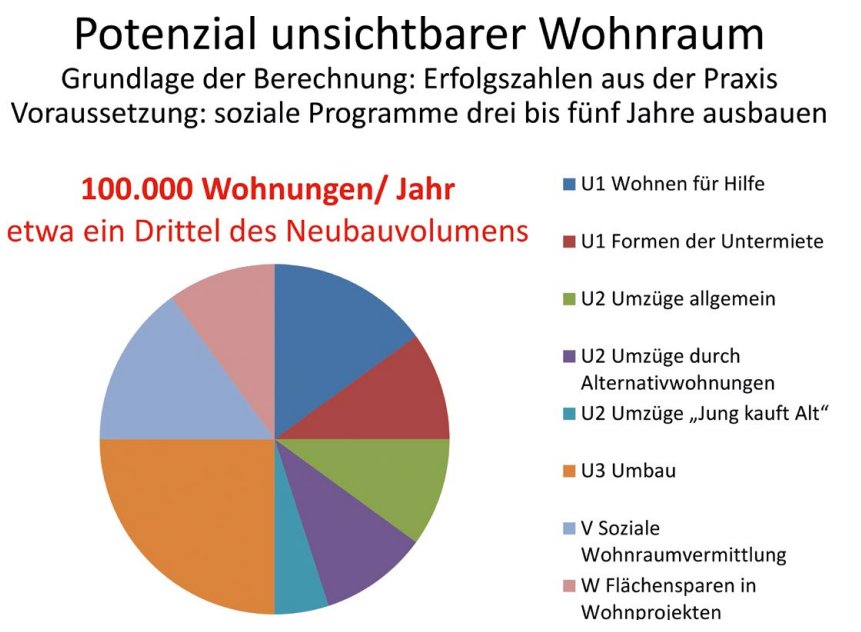

Abb. 2: Etwa ein Drittel des bisherigen Neubaus könnte durch den unsichtbaren Wohnraum ersetzt oder ergänzt werden (Quelle: Daniel Fuhrhop)

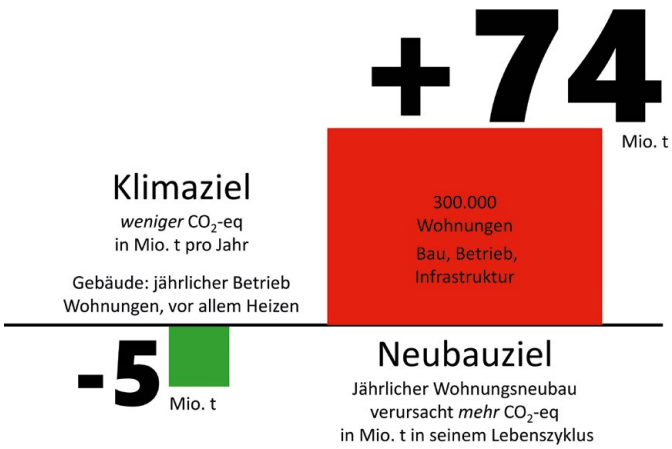

Abb. 3: Der jährliche Wohnungsneubau schadet dem Klima in seinem Lebenszyklus enorm und gefährdet die Klimaziele (Quelle: Daniel Fuhrhop)

Der „unsichtbare Wohnraum“ und die nachhaltige Entwicklung

Die Dramatik der Klimakrise zeigt, wie wichtig klimaschonend geschaffener unsichtbarer Wohnraum wäre. Bau und Betrieb von Gebäuden verursachen weltweit an die vierzig Prozent der Treibhausgase, nach neuester Forschung sogar über fünfzig Prozent. Wie sehr der Wohnungsneubau eines Jahres mit an die dreihunderttausend Wohnungen das Klima belastet, habe ich in meiner Dissertation zum „unsichtbaren Wohnraum“ (2023) berechnet. Das Ergebnis: Ganzheitlich betrachtet, belastet der Neubau von 300.000 Wohnungen in deren Lebenszyklus das Klima mit bis zu 74 Millionen Tonnen CO_2. Zum Vergleich: Das ist beinahe so viel wie der Betrieb (vor allem das Heizen) sämtlicher über vierzig Millionen Altbauwohnungen, denn die privaten Haushalte verursachen jährlich 80 Millionen Tonnen CO_2.

Zwar gibt es Erfolge in der Energieeffizienz von Neubauten, und neue Häuser verbrauchen kaum noch Heizenergie. Dafür steigt aber das relative Gewicht der Klimabelastung durch Bauen und Baustoffe, etwa Zement: Sie verursachen bereits bei der Erstellung zwei Drittel der Klimabelastung, wie eine Lebenszyklusanalyse zeigt. Es muss also nicht nur energieeffizient gebaut werden, es muss auch weniger gebaut werden. Weil aber weiterhin Wohnraum benötigt wird, ist der unsichtbare Wohnraum so wichtig. Durch „Wohnsuffizienz“ geschaffener Wohnraum belastet das Klima quasi gar nicht, stattdessen wird Personal für die sozialen Programme benötigt.

Durch unsichtbaren Wohnraum Neubau zu vermeiden, mindert weitere ökologische Neubaufolgen: Den Aufwand an Material für die Baustoffe, die Gewinnung von Sand und Kies. Der Flächenverbrauch wird gesenkt, Freiflächen geschützt. Das beeinflusst auch den Wasserhaushalt der städtischen Regionen und schützt vor Überhitzung. Obendrein kann so die Zersiedelung der Landschaften gestoppt werden mit ihren Folgen für den Verkehr.

Auch ökonomisch ist es nachhaltig, den Wohnungsbestand gut zu nutzen. Die Kosten für soziale Programme liegen erheblich unter den Kosten des Neubaus: Bei diesem können bereits Planung und Erschließung neuer Baugebiete über 100.000 Euro je Wohnung betragen. Im neuen Stadtteil Freiburg-Dietenbach kostet es nach aktueller Planung sogar 180.000 Euro je Wohnung, sie zu planen und zu erschließen. Dazu kommen die eigentlichen Baukosten, die heutzutage über 4.000 Euro je Quadratmeter liegen. Zudem müssen neue Siedlungsgebiete dauerhaft gepflegt werden, mit jedem Baugebiet steigen die Kosten der Infrastruktur. Angesichts dieser Kosten ist bezahlbares Wohnen nicht durch

Abb. 4: Einfamilienhäuser in Arnsberg als Beispiel für die Potenziale des unsichtbaren Wohnraums (Foto: Daniel Fuhrhop)

Neubau möglich. Das zeigt sich an den hohen Kosten für Mieten und Kaufpreise bei Neubauwohnungen. Luxusapartments werden außerdem oft als Anlageobjekt gekauft, als Investment. Sie stehen dann häufig leer, es handelt sich um „Investification"; das Investment verdrängt die Menschen. Wenn Neubauwohnungen bezahlbar sein sollen, gelingt das nur mithilfe teurer Subventionen.

Soziale Alternative

Man kann fragen, ob bei einem Abrücken vom Neubau ein soziales Problem entsteht, weil Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft wegfallen. Zum einen kommen neue Jobs bei Umbau und Ausbau hinzu. Zum anderen entstehen zusätzliche Arbeitsplätze in sozialen Programmen des Wohnens. Sozial nachhaltig ist tendenziell jede Bereitstellung von Wohnraum, vor allem in den beliebten Großstädten. Die sozialen Programme zum unsichtbaren Wohnraum schaffen obendrein Wohnraum für Gruppen, die es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben, für Auszubildende und Studierende (Homeshare) und für von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen (soziale Wohnraumvermittlung).

Eine andere große soziale Herausforderung ist die Einsamkeit älterer Menschen, vor allem in den kommenden Jahren durch den demografischen Wandel mit einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft in Deutschland. Hier helfen die sozialen Programme: Wer die Einsamkeit vermeiden möchte, kann unsichtbaren Wohnraum je nach persönlichen Wohnwünschen mit neuen Nachbarn oder mit Mitbewohnern beleben. Wer will, kommt anderen Menschen näher, zum Beispiel begegnen sich Alt und Jung, aber auch wohlhabende Eigentümer und wohnungssuchende ärmere Personen. Diese Nähe stärkt den Zusammenhalt der Gesellschaft.

Förderpolitik der Zukunft

Bislang fließt die Förderung für Wohnraum vorwiegend in Beton. Zum Beispiel startete 2023 der Bund ein Programm „Junges Wohnen" mit 500 Millionen Euro, das durch die Länder auf 650 Millionen Euro erhöht werden soll. Das Programm soll Wohnraum für Auszubildende und Studierende schaffen, aber nur durch Wohnheime, also durch deren Neubau (oder Modernisierung). Das Modell „Homeshare" schafft aber Wohnraum für exakt diese Zielgruppe, für Auszubildende und Studierende. Dabei ist es erheblich wirtschaftlicher: Mit einem Zehntel der Investitionen ließen sich Vermittlungsstellen aufbauen, die ähnlich viele jungen Menschen unterbringen wie das Neubauprogramm.

Zukünftig sollten Förderprogramme für Wohnraum Beine statt Beton fördern, also Personal zur Vermittlung bereits gebauter Wohnfläche. Anders gesagt, sollten alle gefördert werden, die den unsichtbaren Wohnraum erschließen. Derzeit wird diese Wertschöpfung ignoriert.

Dafür ein Beispiel: Die Gewoba Bremen baut mit dem „Bremer Punkt" barrierefreie Neubauwohnungen direkt gegenüber alter Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit. Weil die neuen Wohnungen so nah liegen, lockt das viele, auch ältere Menschen zum Umzug. Knapp ein Drittel der Bewohner des Bremer Punkts sind von den gegenüberliegenden Altbauten umgezogen! Darunter sind ältere Menschen, die sich verkleinern, es wird also unsichtbarer Wohnraum frei. Für jeden Neubauquadratmeter erhält die Gewoba eine Neubauförderung für Energieeffizienz. Für die zusätzlich frei gewordenen Quadratmeter im Altbau jedoch erhält die Gewoba keinen Cent. Dabei ist gutes Umzugsmanagement noch viel energieeffizienter als jeder Neubau, er belastet das Klima überhaupt nicht. Der unsichtbare Wohnraum wird unfair behandelt. Wir brauchen eine Förderung für die Mobilisierung dieser versteckten Wohnraumreserven.

Es ist überfällig, dass Bund und Länder die Flächensuffizienz ebenso fördern wie die Energieeffizienz. Doch die Kommunen müssen nicht darauf warten, sie können schon jetzt Beratungsprogramme aufbauen und ihren Bürgern helfen, Wohnraum besser zu nutzen. Dadurch sparen sie Kosten für Planung und Erschließung neuer Baugebiete und die Kosten für Notunterkünfte. Außerdem tragen sich manche der sozialen Programme nach einer Weile selbst, insbesondere das Erfolgsmodell „Homeshare". Vielen jungen und älteren Menschen ist es etwas wert, auf seriöse Weise zueinander vermittelt zu werden. Der Wohnraum ist für die jungen Leute dabei erheblich günstiger als am freien Wohnungsmarkt. Der Gewinn an Nähe durch das Zusammenleben ist unbezahlbar.

Dr. Daniel Fuhrhop
Wirtschaftswissenschaftler und Wohnwende-ökonom; Beratung von Kommunen bei der Erschließung des unsichtbaren Wohnraums, Potsdam

Hinweis:

Der Autor veröffentlichte 2023 das Fachbuch „Der unsichtbare Wohnraum" und 2015 (Neuauflage 2020) die Streitschrift „Verbietet das Bauen". Im August 2024 erscheint die erweiterte Neuauflage des Ratgebers „Einfach anders Wohnen".

Quellen:

„Der unsichtbare Wohnraum" gibt es als Printfassung sowie Open Access zum kostenlosen Download unter folgendem Link: https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-6900-8/der-unsichtbare-wohnraum/?number=978-3-8394-6900-2.