

Verbietet das Bauen! Oder anders besser bauen?

Vortrag auf der Tagung „Tiny Houses und kleine Häuser“ 13.11.2019, Dortmund

Daniel Fuhrhop

Dass wir neu bauen müssen, erscheint vielen als selbstverständlich – dabei sind die Folgen des Bauens für das Klima verheerend: je nach Abgrenzung werden zwanzig bis vierzig Prozent der Treibhausgase durch Baustoffherstellung, Bauen und Wohnen bzw. Heizen verursacht. Wenn man von Flugscham spricht, sollte man erst recht von Bauscham reden. Darum sollten wir nach Lösungen suchen, besser zu bauen, kleiner und weniger zu bauen oder das Bauen überflüssig zu machen.

Gründe gegen Neubau

Derzeit entstehen Neubau-Stadtviertel für 15.000 Menschen wie Hamburg Oberbillwerder, ähnlich den Siedlungen der 1960er- und 70er Jahre. Deren Bau hatte man aus gutem Grund beendet, und heute wird man zwar die Fehler von damals nicht wiederholen, aber neue Fehler im großen Maßstab machen. Zudem zeigt die Lebenszyklusanalyse: Das Bauen selbst erfordert bei modernen Häusern mehr Energie als die komplette Lebensphase – also bedeutet massiver Neubau massive Klimazerstörung.

Ökonomisch spricht aus politischer Sicht zudem vieles gegen neue Baugebiete: In neuen Stadtvierteln kosten allein Planung und Erschließung um die 80.000 €/Wohnung.

Besser bauen und Räume teilen

Wenn trotz der ökologischen und ökonomischen Nachteile neu gebaut wird, sollten zumindest lebenswerte Stadtviertel entstehen, in deren Häusern Menschen Räume teilen und darum weniger Fläche pro Person verbrauchen.

Das Französische Viertel in Tübingen zeigt bereits seit den 1990er Jahren, wie lebendige Quartiere aussehen: Jedes Haus ist anders, weil für jedes eine andere Baugemeinschaft verantwortlich war. Die Straßen sind zum Treffen und zum Spielen da, weil nur in Quartiersgaragen geparkt wird. Von dort gehen alle an den Erdgeschoss entlang, in denen nicht gewohnt wird, sondern es gibt Werkstätten und Büros, Kindergärten und Läden.

In Wohnprojekten wie Wagnisart in München teilen die Bewohner Räume und können darum jeder für sich auf weniger Quadratmetern leben: Man teilt Gästezimmer und braucht darum keine eigenen für die gelegentlichen Gäste, alle teilen Werkraum und Waschraum, Musikräume und Gemeinschaftsräume.

Einfach anders wohnen

Flächenverbrauch beginnt bei der Schublade. Das Platzsparen jedes einzelnen entscheidet darüber, ob ein neues Baugebiet nötig wird. Mit weniger Platz auskommen fängt bei der Einstellung an: Wenn man Raumwunder nach der Größe sortiert, beginnt es deshalb mit dem Entrümpeln und mit dem Besinnen darauf, was man wirklich braucht. Tiny Houses können dieses radikale Umdenken beflügeln. Aber auch im alten Haus kann jeder testen, ob

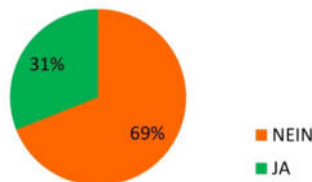
ein Zimmer nicht gebraucht wird, und es einfach mal einige Wochen zusperren. Wenn es tatsächlich nicht benötigt wird, stellt sich die Frage, wie man diese Reserven nutzen kann.

Potenziale des Bestands:

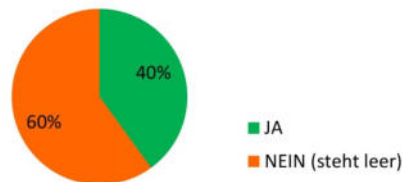
Es gibt nicht nur sichtbaren Leerstand, sondern auch unsichtbare Reserven in Form von ungenutzten Zimmern in großen Wohnungen und Häusern. Das Volumen lässt sich durch das Forschungsprojekt LebensRäume im Landkreis Steinfurt erahnen – in dem von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gebiet verfügt gut dreißig Prozent der Älteren bereits über eine abgetrennte (Einlieger-)Wohnung – doch sechzig Prozent davon stehen leer!

Forschungsprojekt LebensRäume

Gibt es eine abgeteilte Wohnung
(Einliegerwohnung)?



Ist die abgeteilte Wohnung
vermietet?



Geschätzte Zahl abgetrennter, nicht vermieteter
Wohnungen im Kreis Steinfurt:

5.000 Wohnungen

LebensRäume-Projekt: Öko-Institut e.V., ISOE Institut für sozial-ökologische Forschung,
Kreis Steinfurt, Verein „energieland 2050 – Haus des Glücks“ des Kreises Steinfurt, ifeu Institut für Energie- und Umweltforschung

Unsichtbaren Wohnraum entdecken

Wenn es gelingt, den unsichtbaren Wohnraum in Altbauten nutzbar zu machen, würde erheblich weniger Bedarf an Neubau entstehen. Zu den Handlungsoptionen zählen vor allem Umbau (und Vermittlung), Umzugsmanagement und Untermieter.

Umbau und Vermittlung

Manche würden die Wohnung teilen und eine Einliegerwohnung abtrennen, andere verfügen bereits über eine abgetrennte Wohneinheit (oder an anderer Stelle über eine eigenständige Wohnung), doch sie trauen sich nicht, zu vermieten, weil sie schlechte Erfahrungen mit Messies und Mietnomaden gemacht haben. Eine Lösung bieten soziale Wohnraumvermittler von kirchlichen, sozialen oder kommunalen Trägern. Sie sorgen als Zwischenmieter, Bürgen oder zumindest Begleiter für eine sichere Vermietung. Es gelingt ihnen, leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Raumwunder Nr. 42

Sich Mieter vermitteln lassen

Soziale Wohnraumvermittler

- Zwischenmieter / Bürgschaften
- Vermieterprämie bis 2.500 Euro
- Für Renovieren bis 5.000 Euro



Aufwand / Ertrag

TürÖffner Ludwigsburg: 1 ¼ Stellen, nach halbem Jahr 10 zuvor leerstehende Wohnungen gemietet

Neubaukosten 1 Sozialwohnung: **ca. 300.000 Euro**

Untermieter vermitteln: Nach dem Modell „Wohnen für Hilfe“ ziehen junge Leute zu Älteren und leisten anstelle einer Untermiete Hilfe beim Einkaufen, im Haushalt und im Garten. Ermöglicht wird das durch Vermittlungsstellen, etwa bei Hochschulwerken angesiedelt. In Deutschland gibt es 35 dieser Vermittlungsstellen, deren Arbeit auch ökonomisch überzeugt: mit einer halben Stelle können bis zu vierzig junge Leute pro Jahr in privaten Wohnraum vermittelt werden, für die man sonst Plätze in Studentenwohnheimen bauen müsste, von denen ein einziger so viel kostet wie zwei Jahre Personal einer Vermittlungsstelle. Wie das Volumen dieser Vermittlungsarbeit in Deutschland durch Professionalisierung zu steigern wäre, zeigt das Netzwerk 1toit2ages, die nach zehn Jahren allein in Brüssel und der Wallonie mehr Wohnpaare vermitteln als ganz Deutschland.

Forschungsprojekt OptiWohn

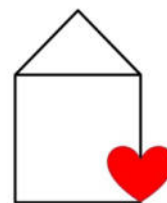
Wohnen für Hilfe

Freiburg: ½ Stelle

50 Wohnpartnerschaften/ Jahr

Neubaukosten 1 Wohnheimplatz:

70-100.000 Euro



Deutschland: 35 Vermittlungsstellen

Brüssel (Wallonien):

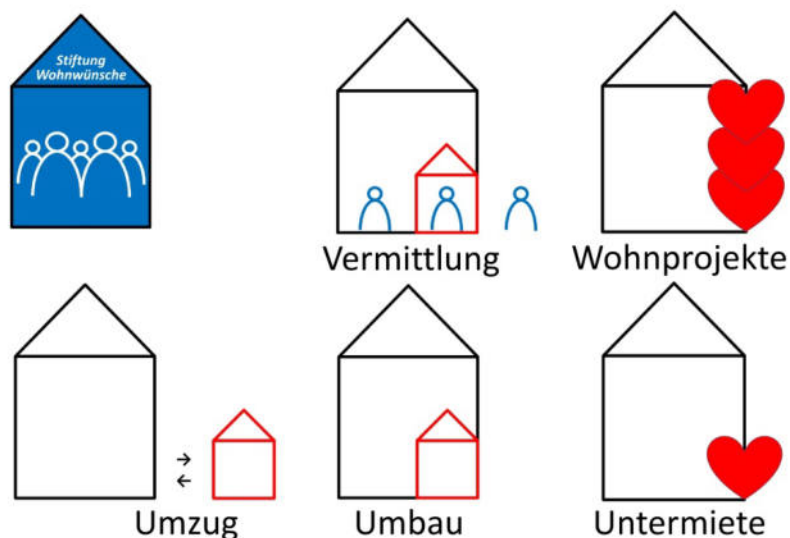
300 (400) Wohnpartnerschaften/ Jahr

Das Potenzial des unsichtbaren Wohnraums belegen Zahlen aus Dortmund: dort wohnen 23.000 Menschen allein auf über 80 Quadratmetern, dazu kommen knapp 13.000 Zwei-Personen-Haushalte auf über 120 Quadratmetern (Zensusdaten 2011). Es gibt also gut 35.000 Wohnungen im Weserbergland, die so groß sind, dass ein, zwei und manchmal drei Personen Platz fänden.

Wohnwünsche-Stiftung: Wohnraum schaffen im Konsens

Mobilisieren kann man den unsichtbaren Wohnraum durch Umzugsmanagement, Umbau oder die Vermittlung von Mietern und Untermietern sowie durch die Förderung von gemeinschaftlichem Wohnen. Jede einzelne dieser Optionen ist komplex und nicht kostenlos, aber das gilt genauso für Neubau. Die Einrichtung von Wohnwünsche-Agenturen könnte die Vernetzung vorhandener Institutionen erleichtern. Es wäre die Aufgabe der Ministerien für Bau und Heimat, Strategien für den „unsichtbaren Wohnraum“ zu entwickeln, denn das könnte zugleich der politischen Befriedung dienen – keine Option für neuen Wohnraum ist konsensfähiger, als Wohnwünsche von Menschen zu erfüllen, Zusammenwohnen zu fördern und dabei keine Fläche und wenig Energie zu verbrauchen. Weil die Politik sich nicht engagiert, steht die Gründung einer Wohnwünsche-Stiftung an: Sie fördert Netzwerke und bildet Know-How rund um die Mobilisierung des unsichtbaren Wohnraums, schafft also Wohnraum im Bestand. Um unnötigen Aufwand zu vermeiden, wird die Wohnwünsche-Stiftung an die etablierte Stiftung trias angedockt, die Boden im Erbbaurecht vergibt, vorzugsweise an Wohnprojekte, und sich auf diese Weise ebenfalls um effiziente Flächennutzung, Ökologie und Wohnen kümmert. Unterstützung für die Gründung einer Wohnwünsche-Stiftung ist willkommen.

Unsichtbarer Wohnraum



INFORMATIONEN

Daniel Fuhrhop, „Einfach anders wohnen. 66 Raumwunder für ein entspanntes Zuhause, lebendige Stadtviertel und grüne Städte“, oekom Verlag, Neuauflage 2019

224 Seiten, 14,00 €

ISBN-13: 978-3-96238-146-2

Daniel Fuhrhop, „Willkommensstadt – wo Flüchtlinge wohnen und Städte lebendig werden“, oekom Verlag.

224 Seiten, 17,95 €

ISBN-13: 978-3-86581-812-6

Daniel Fuhrhop, „Verbietet das Bauen! Eine Streitschrift“, oekom Verlag

192 Seiten, 17,95 €

ISBN-13: 978-3-86581-733-4

Noch Restexemplare bei Buchhändlern, erweiterte Neuauflage April 2020

WEB www.daniel-fuhrhop.de

BLOG www.verbietet-das-bauen.de

KONTAKT:

Daniel Fuhrhop

Bürgerstraße 57a

26123 Oldenburg

Tel 0441 933 26 95

post@daniel-fuhrhop.de