

Daniel Fuhrhop – Die unsichtbare Wohnraumreserve

Mit anschließender Podiumsdiskussion

„Wir brauchen Wohnraum. Also wäre es wäre ja schön, wenn man einfach mehr davon baut.“ Doch so einfach sei das nicht, macht **Daniel Fuhrhop** gleich zu Beginn seines Vortrages deutlich. Denn weltweit sei Bauen und Wohnen für 40% der Treibhausgas Emissionen verantwortlich. Es gibt also einen Gegensatz zwischen Klimazielen und Wohnraumzielen. Diesen verdeutlicht er anschaulich am aktuellen Koalitionsvertrag der Ampelregierung. Einerseits sei hier mit dem Klimaschutzgesetz eine Reduktion der jährlichen Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor um 5 Mio. Tonnen festgeschrieben. Andererseits werde das Ziel ausgegeben jährlich 100.000 Wohnungen neu zu bauen. Schätzungsweise würden hierdurch allerdings 5-10 Mio. Tonnen CO₂ emittiert. Hinzu komme die benötigte Infrastruktur. Auf die Regierungszeit von 4 Jahren gerechnet würden so 99 Mio. Tonnen CO₂ zusätzlich ausgestoßen werden. Die zentrale Frage sei also: „Wie können wir anders oder vielleicht auch weniger neu bauen?“

Eine Möglichkeit sei, mehr Wohnraum im Bestand durch Sanierung und Umbau zu schaffen. Dies sei eine wichtige Säule und geschehe auch bereits. Aufgrund der Abhängigkeit von Fachkräften und Produktionskapazitäten seien die Zahlen hier allerdings nicht ohne weiteres kurzfristig substantziell steigerbar.

Eine weitere Möglichkeit die statistisch nicht erfasst wird seien Menschen, die allein in einem Haus wohnen. „Wohnen hat sich verändert. Single-Haushalte und der Anteil älterer Menschen, die allein wohnen haben zugenommen.“ Dies führe dazu, dass in Berlin mehr gebaut werde als der rechnerische Zuzug betrage. Doch wenn man sich den Teil der Haushalte anschau, wo eine Person allein auf mehr als 80m² bzw. 2 Personen auf mehr als 100m² wohnen ergebe sich in Berlin ein theoretisches Wohnraumpotential für 450.000 Menschen. „Ich will niemanden was wegnehmen. Es gibt Leute, die wollen diese Wohnsituation nicht ändern und es gibt Menschen, die können sie nicht ändern. Wir müssen den Leuten helfen, die sie nicht ändern können.“ Auch wenn nur die Hälfte oder sogar nur ein zehntel derjenigen bereit seien ihrem Raum besser und anders zu nutzen, würde es bei diesem theoretischen Potential den Druck auf den Neubau auf Jahre entspannen.

Von den derzeit fünf diskutierten Möglichkeiten – Untermiete, Wohnungstausch, Umbau, Vermittlung und gemeinschaftlich wohnen – biete sich nicht jede im gleichen Maße an, um tatsächlich zu einer besseren Belegung des Wohnraums zu führen. Dies liege auch daran, dass mit der eigenen Wohnung viele emotionale Verbindungen bestehen, also mitnichten Entscheidungen rein ökonomisch getroffen werden.

Gute Erfahrungen gebe es mit dem Modell der Untermiete. Hier versucht man alte Menschen in großen Wohnungen mit jungen Menschen zusammenzubringen, die auch bei kleineren Aufgaben im Haushalt helfen können. Die Idee sei dabei nicht nur die Wohnraumversorgung zu verbessern, sondern vor allem der Vereinsamung von alten Menschen entgegenzuwirken und deren Versorgung zu verbessern. Allein in Brüssel werden 350 Wohnungspaare im Jahr zusammengebracht, auch in Deutschland gebe es dieses Modell unter dem Namen „Wohnen für Hilfe“.

Viel diskutiert, in der Praxis jedoch oft gescheitert sei die Idee des Wohnungstauschs. Für viele alte Menschen sei die Vorstellung eines Umzugs, im schlimmsten Fall auch noch in ein unbekanntes Stadtviertel eine unüberwindbare Hürde. Dem könne man entgegenwirken, wenn bereits direkt zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbart werde, das bei Verringerung der Personenzahl in einer Wohnung auch ein Wechsel in eine kleinere Wohnung zu erfolgen habe, wie dies etwa in einigen

Schweizer Genossenschaften erfolgreich praktiziert werde. Wohnungswechsel würden so nicht nur emotional vorbereiteter erfolgen, sondern tendenziell auch in günstigeren Lebensphasen, etwa wenn die Kinder aus dem Haus ziehen und nicht erst mit 80. Auch die Ermöglichung eines Umzugs innerhalb einer Nachbarschaft würde sich auf die Bereitschaft deutlich positiv auswirken. So etwa bei dem Projekt „Bremer Punkt“: Hier sei ein Viertel mit einzelnen Wohnhäusern mit großer Grundrissvielfalt behutsam nachverdichtet wurden. Ein Drittel der Bewohner*innen dieser neuen Wohnungen sei direkt aus der Nachbarschaft eingezogen.

Ein weiterer Hinderungsgrund gegen Wohnungstausch sei, dass, wie etwa in Berlin, die finanziellen Anreize fehlen, da die alte Quadratmetermiete nicht mitgenommen werden könne. Für ein erfolgreiches Wohnungstauschprogramm müsse dies allerdings Voraussetzung sein. Ebenso sei eine Umzugsprämie und der Ausbau von Beratungsangeboten notwendig.

Der Umbau bzw. die Abtrennung eines Teils der Wohnung zum Zweck der Vermietung ist ebenfalls eine Möglichkeit. Allerdings sei die Bereitschaft vieler, gerade älterer, Einzeleigentümer*innen zu vermieten eher gering, auf Grund schlechter Erfahrungen oder des damit verbundenen Aufwands.

Dem könnte man durch das Modell der Vermittlung begegnen. Hierbei unterstützt die öffentliche Hand mit Beratung, Mietgarantie und Sozialarbeiter*innen. In Karlsruhe würden so jedes Jahr 60 Sozialwohnungen geschaffen.

Als weiteres Modell besteht auch die Möglichkeit des gemeinschaftlichen Wohnens. Eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme sei hier aber nicht zwangsläufig gegeben.

o o o

Christian Müller, Vorstand der Baukammer, moderiert die anschließende Podiumsdiskussion.

„Berlin hat nicht ein Erkenntnisproblem, sondern ein Umsetzungsproblem.“, meint **David Eberhart**. Seit mindestens 2009 gebe es die Diskussion wie man den Neubau beschleunigen könne. Gleichzeitig läge aber eigentlich ein Schlüssel im Nahverkehr: In Brandenburg habe man zum Teil Leerstände von 10% und mehr. Diese könnten durch einen besseren Nahverkehr erschlossen werden.

Ein Problem sei laut **Andreas Otto**, dass man ab einem bestimmten Alter nicht mehr an die Leute rankomme. Dennoch müsse man sie überreden und das geht heute entweder darüber, dass man die Leute gängelt oder über materielle Anreize. *„Aber auch die Hausbesitzer muss man erreichen, denn denen ist das ja vielleicht ganz recht, dass da nur eine Person in der Wohnung lebt.“*

Christian Gaebler meint, dass die Wohnungstauschbörse in Berlin nicht so gut funktioniert, da keine großen Wohnungen angeboten werden. *„Es fehlt das Tauschgut.“* Wohnungstausch sei aber auch menschlich schwierig, denn an der Wohnung sind viele Emotionen gebunden.

Theresa Keilhacker berichtet, dass sie selber schon seit 15 Jahren im nachhaltigen Bauen aktiv sei und unter anderem auch für diesen Themenfokus gewählt wurde. *„Unsere demokratisch gewählten*

Gremien sprechen sich mehrheitlich für ‚Bestandsertüchtigung vor Neubau‘ aus. Jetzt ist Bauwende angesagt.“ Tatsächlich sei der Umbau komplexer und anspruchsvoller als der Bau auf der grünen Wiese. *„Wir müssen da mehr von unserem Handwerkszeug beherrschen.“* Das seien aber spannende Aufgaben.

Laut **Daniel Fuhrhop** liegen gerade in den Ein- und Zweifamilienhäusern die großen Potentiale. *„In Berlin steht man ja quasi bei Null.“* Viele der Programme, über die er gesprochen habe, seien eigentlich soziale Programme, die als Beiprodukt auch Wohnraum schaffen. Die Laufzeit entspreche dann eben auch sozialen Programmen, das heißt sie verschwinden oft schnell wieder. *„Man muss das aber professionell und kontinuierlich machen. Das geht nicht nebenbei, sondern da muss man auch mal Geld für in die Hand nehmen.“* Und weiter: *„Wenn man bedenkt, dass ein Drittel des Neubausvolumens durch solche Maßnahmen gestemmt werden kann, dann muss man die finanzielle und personelle Ausstattung dieser Maßnahmen auch ins Verhältnis setzen zu den enormen Kosten, die durch sie eingespart werden können.“*

Christian Gaebler gibt zu bedenken, dass es in Berlin 80% Mieter und 20% Eigentümer gebe – man müsse also auch schauen, wer mit welcher Maßnahme überhaupt angesprochen werden könne. Es lohne sich aber auf jeden Fall stärker an der Hybridnutzung von Gebäuden zu arbeiten.

David Eberhart beschreibt die aktuelle Lage beim Wohnungstausch: Während Untervermietung als Modell rechtlich völlig unstrittig sei, würden bei dem Wohnungstausch zahlreiche rechtliche Hürden entstehen. In Berlin sei der Ansatz: *„Als Wohnungstauschpartner trete ich in den bestehenden Mietvertrag ein. Ich nehme die alte Miete also nicht mit, sondern ich trete in die alte Miete ein.“* Bei den Landeseigenen seien in den letzten 4 Jahren, also seit Bestehen der Plattform, 210.000 Verfahren angeregt wurden letztlich wähen daraus aber nur 1000 Tauschpaare, also 2000 Mietverträge, hervorgegangen. Hier zeige sich laut **Eberhart**: *„Die Menschen wissen Bescheid, aber sie wollen es einfach nicht.“*

Darauf erwidert **Daniel Fuhrhop**: *„Ich schaue auf meine Miete, nicht auf die Miete des Andern.“* Es fehle also eindeutig an Anreizen. Man müsse klar zeigen: Wir wollen das. Und dann müsse das heißen: Ich nehme meine alte Quadratmetermiete mit.

Eine Person aus dem Publikum berichtet davon, dass sie mal ihre Wohnung tauschen wollte. Sie habe sich damals gefragt: *„Was machen ich eigentlich in der Zeit zwischen Auszug aus der einen und Einzug in die andere Wohnung?“* Dazwischen können im Zweifelsfall Wochen oder gar Monate liegen. Man bräuchte Umzugswohnungen, fordert sie.

Eine andere Person aus dem Publikum erinnert daran, dass es mal die Idee der Wohnflächensteuer gab. *„Wohnungstausch funktioniert nicht, weil damit kein Geld verdient werden kann.“* Die private Wohnungswirtschaft stelle sich bei dem Thema völlig quer. *„Niemand von den Privaten zieht mit.“* Daher sei es gut, dass dies im Bundesrat gerade Thema ist.

Eine weitere Wortmeldung aus dem Publikum weist darauf hin, dass es auch in Berlin viel Leerstand gebe und nennt 200 Wohnungen allein in der Mollstraße. Hier müsse das Zweckentfremdungsgesetz endlich konsequent angewendet werden.

Die Veranstaltung schloss mit dem Wunsch und Ausblick des Moderators **Christian Müller**, Vorstand der Baukammer, dass es unbedingt eine Fortsetzung solcher Veranstaltungen – einer Kooperation seiner Baukammer zusammen mit der Architektenkammer - geben müsste. Die Wohnraumreserven müssten weiter identifiziert und Defizite bei der Umsetzung ausgeglichen werden.

Rückfragen zum Veranstaltungsbericht: info@plattformnachwuchsarchitekten.de

 www.plattformnachwuchsarchitekt*innen.de