

Wohnraum schaffen ohne Neubau

Vortrag auf der Veranstaltung „Wohnraum für alle“ 15.01.2018

Daniel Fuhrhop

Dass wir neu bauen müssten, erscheint vielen als selbstverständlich – mehr noch, es wird zum Dogma. Gerade in boomenden Städten wird oft nicht mehr gefragt, ob es auch anders ginge. Wie es anders geht, untersucht die Streitschrift „Verbietet das Bauen!“ mit „Fünfzig Werkzeugen, die Neubau überflüssig machen“, von denen der Vortrag einige vorstellte.

Was gegen Neubau spricht

Bevor es um andere Möglichkeiten geht, vorab Argumente gegen Neubau, um zu begründen, warum wir nach anderen Wegen suchen sollten. So ist neu bauen unökologisch, denn es trägt zur Versiegelung von 70 Hektar am Tag bei und zerstört Äcker und Wiesen. Das gilt vor den Städten, wenn durch Zersiedelung des Umlands Wege länger werden, aber auch in den Städten, wenn Nachverdichtung wertvolle Freiflächen zerstört und Städte aufheizt. Bauen ist zudem teuer und darum nicht sozial; die günstigsten Mieten finden wir nur in Altbauten, die darum im Eigentum der Städte bleiben sollten. Außerdem ist Neubau nicht etwa rational oder ökonomisch, sondern volkswirtschaftlich geradezu verheerend, wie vor allem der Wohnungsbau deutlich macht: So änderte sich die Einwohnerzahl Deutschlands in den letzten zwei Jahrzehnten kaum, doch die Zahl der Wohnungen stieg von 35 auf 41 Millionen. Es wurden also 6 Millionen Wohnungen vor allem deswegen neu gebaut, weil wir auf mehr Fläche wohnen. Darum lohnt es sich, über Alternativen zum Neubau nachzudenken.

Werkzeuge, um Häuser besser zu nutzen

Dazu präsentiert das Buch „Verbietet das Bauen!“ 50 Werkzeuge, um Häuser besser zu nutzen und Neubau überflüssig zu machen – sie reichen von pauschalem Umdenken mit einer größeren Wertschätzung des Gebauten bis zu pragmatischen Beispielen, die bereits erprobt sind, und die wir nur öfter umsetzen sollten: Es geht um die Verhinderung von Abriss und die Beseitigung von Leerstand, Umbauen, Umnutzen, Umdeuten, die Förderung von Umzügen lokal und regional sowie andere Formen des Zusammenwohnens. Nachfolgend einige Beispiele.

- Leerstand erfassen

Um Leerstand zu vermeiden, sollten wir mindestens wissen, was leersteht – doch in Deutschland kennen nur ein Achtel der Kommunen ihren Leerstand, ein Viertel kennt zumindest einen Teil davon (etwa die Ladenlokale), Zweidrittel aber wissen nicht, wo etwas leersteht. Kommunen sollten daher Kataster erstellen und den sichtbaren Leerstand erfassen. Hannover kennt seinen Leerstand nicht und nutzt zudem nicht das nachfolgend beschriebene Werkzeug.

Neben dem sichtbaren gibt es einen „unsichtbaren“ Leerstand in Form von ungenutzten oder wenig genutzten Räumen und Häusern. Zum Beispiel wohnen viele ältere Menschen

allein im Einfamilienhaus. Um welche es geht, lässt sich mit dem nächsten Werkzeug erfassen:

- Leerstand von morgen kennen

Das niedersächsische Baulücken- und Leerstandskataster stellt an die 200 niedersächsischen Kommunen eine Software zur Verfügung, mit der in Karten die Einwohnerdaten vermerkt sind. Wenn es keine Einwohnerdaten gibt, handelt es sich vermutlich um Leerstand, und das können die Kommunen in den Karten gegebenenfalls korrigieren. Zusätzlich aber ist in den Karten die Altersstruktur enthalten. Die Gemeinden können also sehen, in welchen Häusern die Menschen über 70 sind und in welchen über 85. Hannover nutzt dieses Angebot nicht.

Der Vorschlag lautet, dass die Kommunen durch Wohnraumagenturen die ältesten Einwohner ansprechen, ihre Wünsche und Pläne erfragen und ihnen Vorschläge machen. Wohlgemerkt handelt es sich um Angebote und es soll niemand gezwungen werden, mit Wohnraum anders umzugehen. Ansprechen aber könnte die Kommunen auch alle, die allein auf sechs oder mehr Räumen leben. Folgende Angebote werden bereits in manchen Orten gemacht:

- Wohnen für Hilfe

Viele ältere Menschen leben allein in großen Wohnungen. Mancherorts vermitteln Studentenwerke ihnen junge Untermieter, die nicht nur dort wohnen, sondern auch helfen, zum Beispiel beim Einkaufen; im Gegenzug zahlen sie weniger Miete. Dieses „Wohnen für Hilfe“ funktioniert bereits seit Jahrzehnten und es gibt es momentan an gut 30 Orten, erfreulicherweise auch in Hannover. Allerdings liegen die etwa 10 Vermittlungen jährlich weit über den 60 – 80 jährlich in Köln oder Freiburg, also ließe es sich ausbauen. In manchen Orten wendet sich Wohnen für Hilfe über die Hochschulen hinaus auch auf Auszubildende und auf alle anderen, die sich solche Wohnpartnerschaften vorstellen können.

- Einliegerwohnungen fördern

In vielen Einfamilienhäusern wohnt nur noch einer allein, weil die Kinder auszogen und der Partner starb. Manche Kommunen fördern es bereits, wenn jemand einige Räume abtrennt und daraus eine eigene Wohnung macht mit eigener Tür, Bad und Küche. Oder sie fördern zumindest eine Beratung durch Planer, die klären, ob sich Einliegerwohnungen machen lassen.

- Wohnraumoptimierung

Wie sich Zimmer durch geschickte Möblierung besser nutzen lassen, zeigt das Projekt in Mühlenberg von der Upcycling Börse Hannover und anderen. Es wurde auf der Veranstaltung vorgestellt.

- Umzugsprämie & Umzugsberatung

Wenn ein Bewohner in eine kleinere Wohnung zieht und 40 Quadratmeter freierwerden, müssen die nicht neu gebaut werden. Das sollte zumindest dann gelingen, wenn es sich um

den gleichen Vermieter handelt, etwa große Wohnungsgesellschaften. Manche von ihnen beraten bereits ihre Mieter und fördern Wohnungstausch. Das könnte eine Kommune unterstützen.

Mithilfe dieser und aller insgesamt 50 Werkzeuge des Buches, die Neubau überflüssig machen, können wir alle Bedürfnisse erfüllen – und müssten weder über Neubau noch über ein Bauverbot diskutieren. Ein Programm des Umbaus, der Umnutzung und der Umzüge ist im Detail nicht einfach, aber auch neu zu bauen ist nie so einfach, wie es anfangs scheint.

Mehr Informationen:

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

192 Seiten, 18,40 €

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

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

224 Seiten, 18,50 €

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

Daniel Fuhrhop, „Einfach anders wohnen“

66 Raumwunder für ein entspanntes Zuhause, lebendige Nachbarschaft und grüne Städte

Ratgeber, oekom verlag, 14 €

Erscheint 19. März 2018

www.verbietet-das-bauen.de

www.willkommensstadt.de

www.daniel-fuhrhop.de