

Verbietet das Bauen!

Vortrag auf der Veranstaltung „Umbau statt Zuwachs“ 15.05.2019, REK Weserbergland plus Daniel Fuhrhop

Dass wir neu bauen müssten, erscheint vielen als selbstverständlich. Gerade in boomenden Städten wird oft nicht mehr gefragt, ob es auch anders ginge. Und in schrumpfenden Regionen wird trotzdem neu gebaut, obwohl gerade da Neubau hart mit Altbau konkurriert. Wie es anders geht, untersucht das Buch „Verbietet das Bauen!“ mit „Fünzig Werkzeugen, die Neubau überflüssig machen“, von denen der Vortrag einige vorstellte. Weitere Beispiele stammen aus „Einfach anders wohnen“, einem persönlichen Ratgeber zum Platzsparen und Zusammenrücken, dem man auch ein politisches Programm entnehmen kann.

Was gegen Neubau spricht ökologisch und ökonomisch

Bevor es um Alternativen geht, einige Argumente gegen Neubau. So ist neu bauen unökologisch, denn es trägt zur Versiegelung 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. Selbst vermeintliche Energiesparhäuser sparen keine Energie, sondern verbrauchen nur weniger Heizenergie als andere – eine ganzheitliche Energiebilanz spricht für Sanierung: Bei modernen Häusern ist die einmalige Energie der Erstellung, also des Bauens selbst, größer als die gesamte Heizenergie während der Lebensdauer eines Neubaus.

Ökonomisch ist vor allem das Bauen auf der grünen Wiese teuer für die Kommunen. Sie zahlen für Planung und Erschließung, für neue Straßen, Strom-, Gas- und Wasserleitungen, und danach jedes Jahr für neue Buslinien und die wiederkehrende Erneuerung der Straßen und Leitungen. All das sind Infrastruktur-Folgekosten enormer Höhe: Beispielsweise betragen die Kosten allein für Planung und Erschließung im neuen Stadtviertel Freiburg-Dietenbach voraussichtlich über 80.000 Euro pro Wohnung, wobei noch kein Stein gebaut wurde, denn die reinen Baukosten kommen noch hinzu. Sämtliche dieser Infrastruktur-Folgekosten tauchen nicht auf, wenn Wohnraum im Bestand geschaffen wird.

Der vermeintliche Wohnungsbedarf

Es wird oft behauptet, wir bräuchten nunmal viele neue Wohnungen, doch ein Blick auf die Zahlen zeigt das Gegenteil: So stieg die Einwohnerzahl Deutschlands in den letzten zwei Jahrzehnten um etwa zwei Millionen (von 81 auf 83 Millionen), wofür man bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen/Haushalt eine Million zusätzliche Wohnungen gebraucht hätte. Stattdessen stieg die Zahl der Wohnungen um sechs Millionen (von 35 auf 41 Millionen)! Die Gründe liegen im „Wie“ und „Wo“ des Wohnens, und dort finden sich auch Lösungen, um ohne Neubau Wohnraum zu schaffen.

Werkzeuge, um Häuser besser zu nutzen

Die 50 Werkzeuge, die Neubau überflüssig machen, reichen von pauschalem Umdenken mit einer größeren Wertschätzung des Gebauten bis zu pragmatischen Beispielen, die erprobt

sind, und die wir öfter umsetzen sollten: Es geht um die Verhinderung von Abriss und die Beseitigung von Leerstand, Umbauen, Umnutzen, die Förderung von Umzügen sowie andere Formen des Zusammenwohnens. Nachfolgend einige Beispiele.

- Jung kauft Alt

Im ostwestfälischen Hiddenhausen gibt die Kommune Käufern einen Zuschuss, wenn sie ein lange leerstehendes Haus erwerben und selbst dort einziehen. Zuerst gibt es einen Zuschuss für ein Gutachten zum Bauzustand, danach sechs Jahre lang Geld, und zwar bei Kinderreichen am meisten. Inzwischen musste die einst schrumpfende Kommune zwei Kitas neu eröffnen. Und schon 50 weitere Gemeinden haben das Modell nachgemacht.

- Probewohnen in Görlitz

Gegen Vorurteile hilft „Probewohnen“: In Görlitz förderte die Wohnungsgesellschaft durch eine Woche kostenloses Testwohnen, dass Menschen die Stadt und ihre Gründerzeitbauten kennenlernen, von denen viele leerstehen; mancher kommt dadurch auf den Geschmack und zieht dauerhaft um. In einer Neuauflage des Programms bietet Görlitz sogar die „Stadt auf Probe“ mit vier Wochen kostenlosem Wohnen und Arbeitsplatz.

- Verstreute Hotels

Schöne, aber abgelegene Orte in Italien haben sich als „verstreute Hotels“ („alberghi diffusi“) zusammengetan: Die leerstehenden alten Häuser sind bereits das Hotel, indem in vielen Häusern einzelne Zimmer gemeinsam genutzt werden. In einem Haus entsteht die zentrale Rezeption. Die italienische Organisation verlangt, dass in diesen Orten nicht neu gebaut wird, um den Charme der alten Städte zu bewahren.

Willkommensstädte

In schrumpfenden Orten erzeugt jeder Neubau einen weiteren Leerstand. Stattdessen sollten wir beispielhaft einige Orte zu „Willkommensstädten“ (Buchtitel 2016, siehe unten) ausbauen, als Wiederbelebungsprogramm für schrumpfende Städte, und dabei einige der oben genannten Werkzeuge mit anderen kombinieren. In die Willkommensstädte könnte man fünf Gruppen von Menschen hinlocken: Existenzgründer (mit besonderen Förderanreizen), Flüchtlinge, Touristen (in verstreuten Hotels), Probewohner (wie in Görlitz) und hundert Kreative gleichzeitig mit Ein-Jahres-Stipendien. Dadurch ergäbe sich eine Dynamik, die erneut Menschen anlockt, und den Trend ins Positive wendet.

Leerstand von heute und morgen kennen

Im Weserbergland ist dieses Werkzeug gut bekannt: Das niedersächsische Baulücken- und Leerstandskataster stellt bereits über 200 Kommunen eine Software zur Verfügung, mit der in Karten die Einwohnerdaten vermerkt sind. Wenn es keine Einwohnerdaten gibt, handelt es sich vermutlich um Leerstand. Zusätzlich 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 – diese können sie beraten, um Leerstand von morgen zu vermeiden.

Der unsichtbare Wohnraum

Neben dem sichtbaren gibt es „unsichtbaren“ Leerstand in Form von ungenutzten Räumen, etwa ehemalige Kinderzimmer. Zum Beispiel wohnen viele ältere Menschen allein im Einfamilienhaus. Das Forschungsprojekt LebensRäume im Landkreis Steinfurt bei Osnabrück fand heraus, dass dort gut 30 Prozent der Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern bereits über eine abgeteilte Wohnung (Einliegerwohnung) verfügen – doch sechzig Prozent davon stehen leer! Das wären hochgerechnet allein im Landkreis Steinfurt 5.000 ungenutzte Wohnungen, die oft nicht zum offiziellen Leerstand zählen, weil sie nicht gemeldet sind. Diesen „unsichtbaren Wohnraum“ ungenutzter Zimmer oder Wohnungen kann man entdecken, und zwar mit folgenden Werkzeugen (sie werden als „Raumwunder“ im Ratgeber „Einfach anders wohnen“ geschildert, samt Beispielen im Serviceteil):

- Sich Mieter vermitteln lassen

Manche haben zwar eine leerstehende Wohnung oder Einliegerwohnung, machten aber schlechte Erfahrung mit Messies und Mietnomaden. Ihnen helfen „soziale Wohnraumvermittler“, etwa Caritas und Diakonie oder kommunale Stellen: sie mieten Wohnungen an (oder geben Mietgarantien und Bürgschaften) und vermieten sie an Menschen mit besonderem Bedarf weiter, denen sie eng an der Seite stehen.

- 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 36 Orten.

- Umzugsprämie & Umzugsberatung

Wenn ein Bewohner in eine kleinere Wohnung zieht und 40 Quadratmeter freiwerden, müssen die nicht neu gebaut werden. Das sollte gelingen, wenn es sich um den gleichen Vermieter handelt, etwa große Wohnungsgesellschaften. Manche von ihnen beraten bereits ihre Mieter und fördern Wohnungstausch, und manche Kommune unterstützen das. Ein Umzug wird für manche ältere Menschen attraktiv, wenn es ein Mehrgenerationenprojekt oder eine Senioren-WG gibt, also lohnt es sich, diese Wohnformen zu fördern.

Unsichtbarer Wohnraum: Kosten und Potenzial

Die Stichpunkte stehen für ein komplexes Programm „Wohnraum schaffen ohne Neubau“, das nicht weniger langwierig und komplex ist als der Neubau selbst.

Selbstverständlich brauchen Vermittlungsstellen oder Umzugsmanager eine gute Personalausstattung, um Menschen in unsichtbaren Wohnraum zu vermitteln, was Geld kostet - aber vergleichen Sie mit den geschilderten 80.000 Euro Planungs- und Erschließungskosten pro Wohnung, die neue Baugebiete kosten; oder vergleichen Sie mit den Kosten für Studentenwohnheime (ab 70.000 Euro Baukosten für einen Wohnheimplatz).

Das Potenzial des unsichtbaren Wohnraums belegen Zahlen aus dem Weserbergland (Landkreise Hameln-Pyrmont, Holzminden, Nienburg/Weser und Schaumburg): dort wohnen zusammengerechnet 34.000 Menschen allein auf über 80 Quadratmetern, dazu kommen 27.000 Zwei-Personen-Haushalte auf über 120 Quadratmetern (Zensusdaten 2011). Es gibt also gut 60.000 Wohnungen im Weserbergland, die so groß sind, dass ein, zwei und manchmal drei Personen Platz fänden – mobilisieren kann man diesen Platz wie skizziert durch Umzugsmanagement, Umbau oder die Vermittlung von Mietern und Untermietern.

Wohnwünsche-Agentur

Es gibt bereits viele Stellen, die sich um Wohnwünsche kümmern, doch sie bestehen nebeneinander her: Einige kümmern sich um Wohnraum für Senioren, für Flüchtlinge oder für Menschen mit Behinderung, manche Wohnungsgesellschaften helfen bei Umzug und Wohnungstausch, Architekten und Bauförderung bei Umbau. Eine zentrale Wohnwünsche-Agentur könnte all diese Möglichkeiten vernetzen. Gefragt ist ein Wohnwünsche-Management, um den Menschen zu helfen, ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen, und dabei gleichzeitig die Stadt zu beleben und Wohnraum in Altbauten zu schaffen.

Mehr Informationen

Daniel Fuhrhop, „Einfach anders wohnen. 66 Raumwunder für ein entspanntes Zuhause, lebendige Stadtviertel und grüne Städte“, oekom Verlag, 2018

224 Seiten, 14,00 €

ISBN-13: 978-3-96238-016-8

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, „Verbietet das Bauen!“, oekom Verlag

192 Seiten, 18,40 €

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

WEB www.daniel-fuhrhop.de

BLOG www.verbietet-das-bauen.de

KONTAKT für Seminare und Vorträge:

Daniel Fuhrhop

Bürgerstraße 57a

26123 Oldenburg

Tel 0441 933 26 95

post@daniel-fuhrhop.de