

Der unsichtbare Wohnraum Lösungen für die Dreifachkrise

Daniel Fuhrhop
Wohnwendeökonom

Instagram: [daniel.fuhrhop](#)
Facebook: [danielfuhrhopFB](#)
www.daniel-fuhrhop.de



1. Drei Krisen: Wohnraummangel



Wer hat **wenig Wohnraum**:

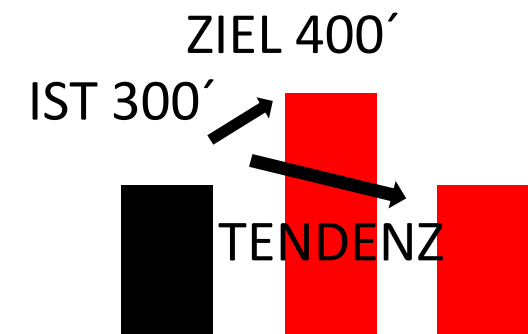
- Wohnungslose
- Auszubildende/ Studierende
- Seniorengerecht Wohnen
- Große Familien

Neubau-Probleme:

Mangel an Bauland, Baustoffen, Fachkräften.

Steigende Kosten (Planung und Erschließung, Bauen).

Fertigstellungen



2.

Drei Krisen: Klimakrise



**Zielkonflikt
zwischen Klimaziel
und Neubauziel**

Klimaziel

weniger CO₂-eq
in Mio. t pro Jahr

Gebäude

(Jährlicher Betrieb der Altbau-
wohnungen, vor allem Heizen)

+ 74

Mio. t

300.000

Wohnungen

Bau, Betrieb,
Infrastruktur

- 5

Mio. t

Neubauziel

Jährlicher Wohnungsneubau
verursacht *mehr* CO₂-eq
in Mio. t in seinem Lebenszyklus

*Zum Vergleich: jährliche Klimabelastung durch sämtliche privaten Haushalte im
Gebäudesektor (43 Millionen Wohnungen): 80 Mio. t CO₂-eq*

Umweltproblem Bauen und Wohnen: verursachen 45-53% aller
Treibhausgase. Dazu Ressourcen- und Flächenverbrauch.

3

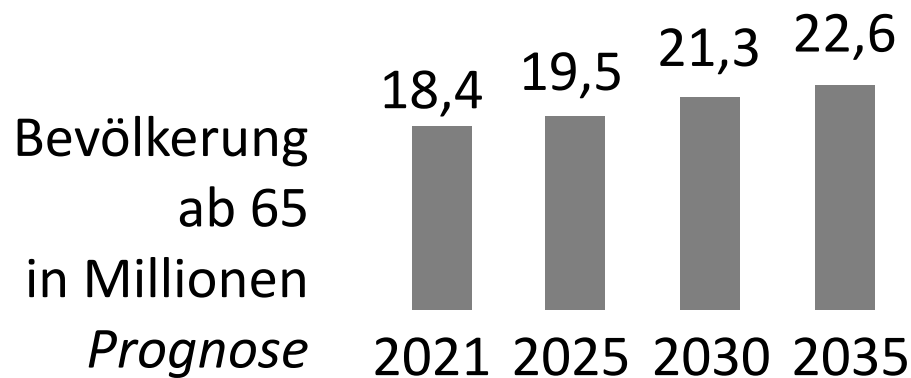
Drei Krisen: Demographischer Wandel



Foto: Bremer Heimstiftung

Demographischer Wandel

4,2 Millionen
mehr Ältere



Alterung und Wohlstand:

- Geburtenstarke Boomerjahrgänge 1950-65 gehen in Rente und
- benötigen oft Hilfe und Unterstützung
 - sind teilweise einsam
 - wohnen oft allein auf **viel Wohnraum**.

Neu geschaffener Wohnraum

Fertiggestellte Wohnungen/ Statistisches Bundesamt

Statistisch nicht erfasst

Neubau

Neu gebaute
Wohnungen
(inklusive Anbauten)

2022:

263.588 Wohnungen

ANDERS BAUEN

Altbau

Bestand:
Umbau, Umnutzung,
Neunutzung von
Leerstand

2022:

31.687 Wohnungen

MEHR UMBAUEN

Unsichtbarer Wohnraum*

Vorhandener
Wohnraum,
der nicht genutzt wird

2020:

??

WENIGER BAUEN,
MEHR WOHNEN

* Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit

Unsichtbarer Wohnraum Deutschland

Theoretisches Potenzial

Ein-Personen-
Haushalt
> 80 qm

4,0 Mio.

Zwei-Personen-
Haushalte
> 100 qm

4,8 Mio.

Theoretisch
Platz für

20

Millionen
Menschen

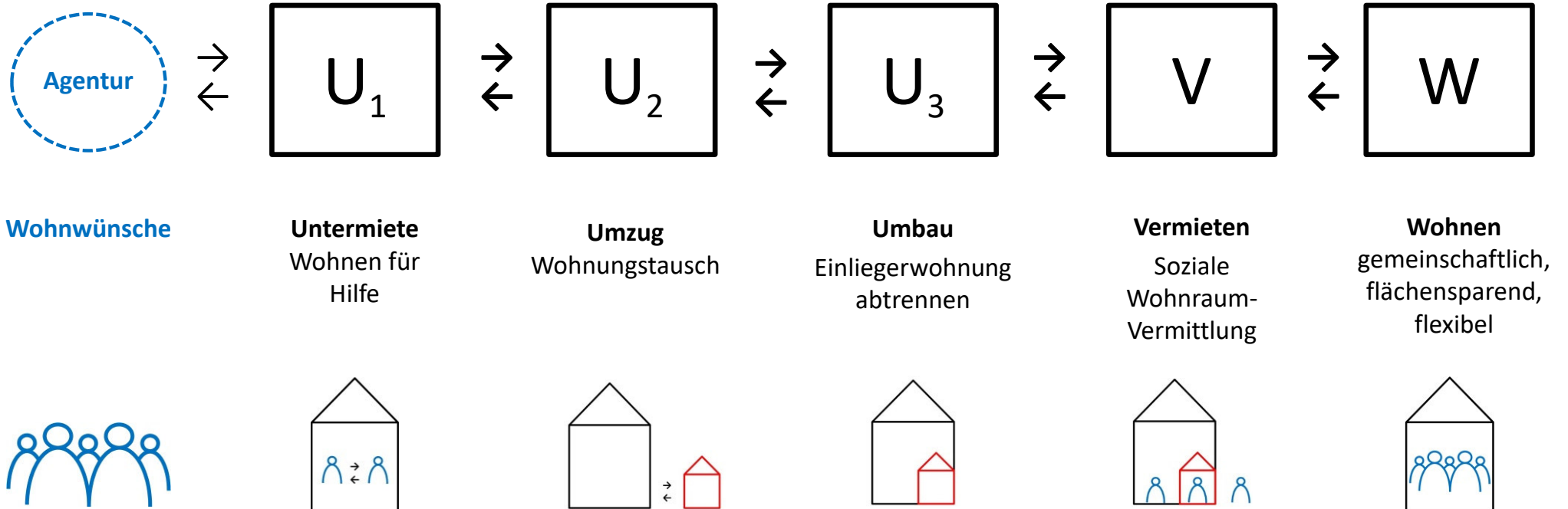
Abziehen, wer nicht anders *will* und wer nicht *kann*

Selbst bei 10% Potenzialabschöpfung auf Jahre genug

UW

Unsichtbarer Wohnraum

Formel 3U&VW*



* Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit

Umzug: Neues Haus

U2



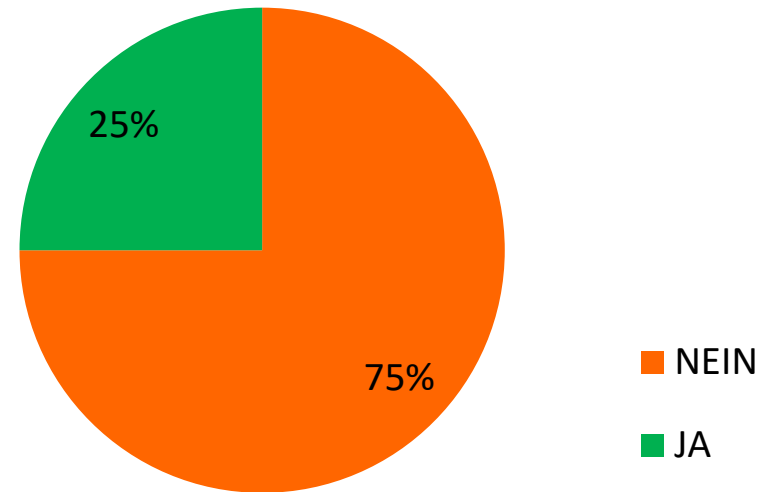
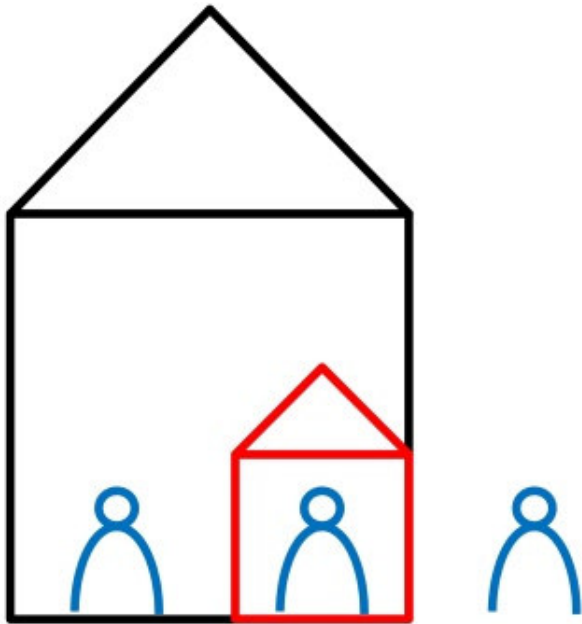
Mehrgenerationenhäuser Klosteranger Weyarn

Daniel Fuhrhop: Vortrag „Der unsichtbare Wohnraum. Lösungen für die Dreifachkrise“, Grüne Liga, Berlin 25.10.2024

W

Gemeinschaftlich Wohnen

Haben Sie Ihre Pro-Kopf-Wohnfläche im Vergleich zur vorherigen Wohnung reduziert?



Problem: Wohnprojekte sparen oft keine Wohnfläche

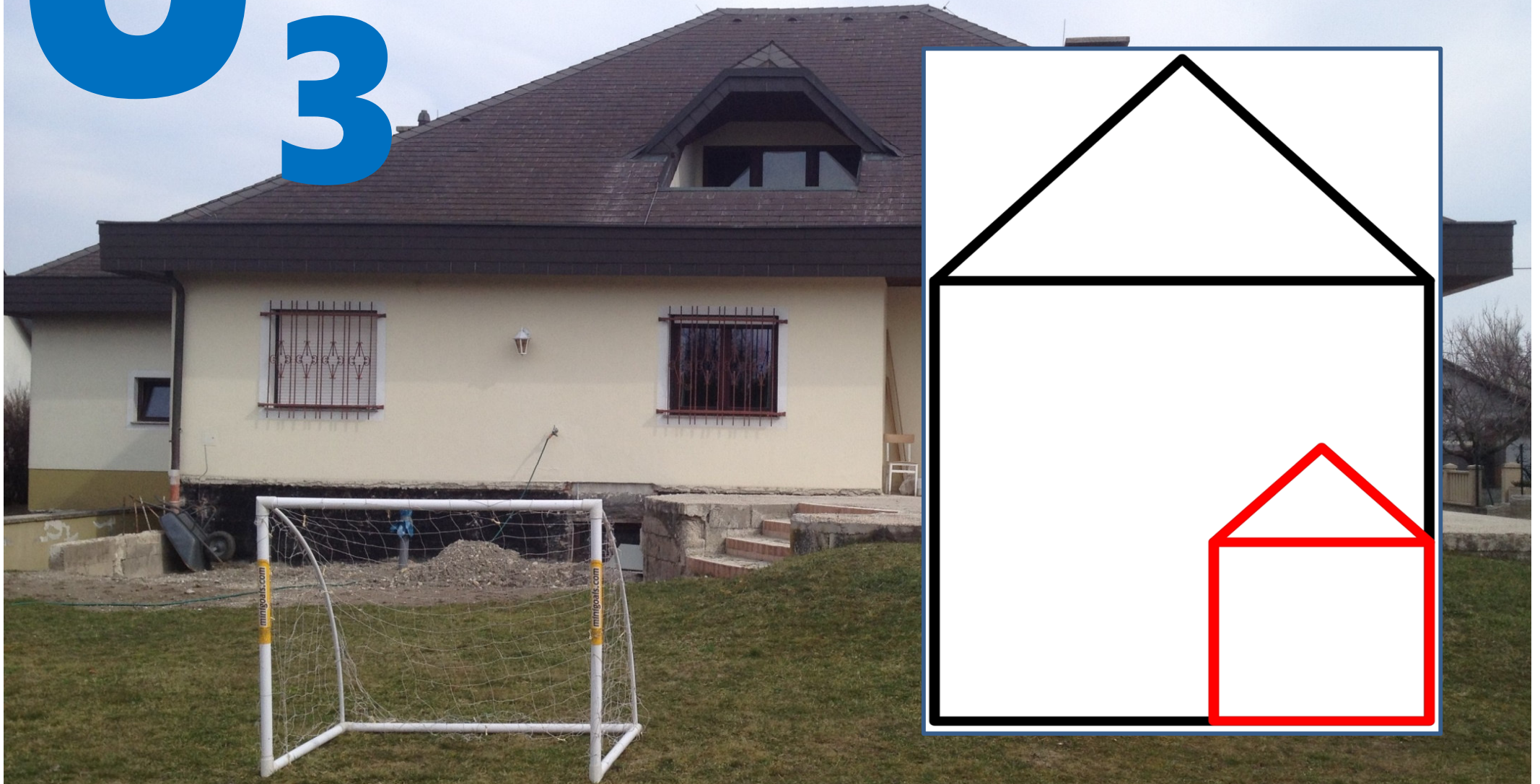
Lisa Schopp 2017: 219 Befragte aus 10 Wohnprojekten

Lösungen: Clusterwohnungen

oder: Schalträume (mit **Belegungsregeln**)

U3

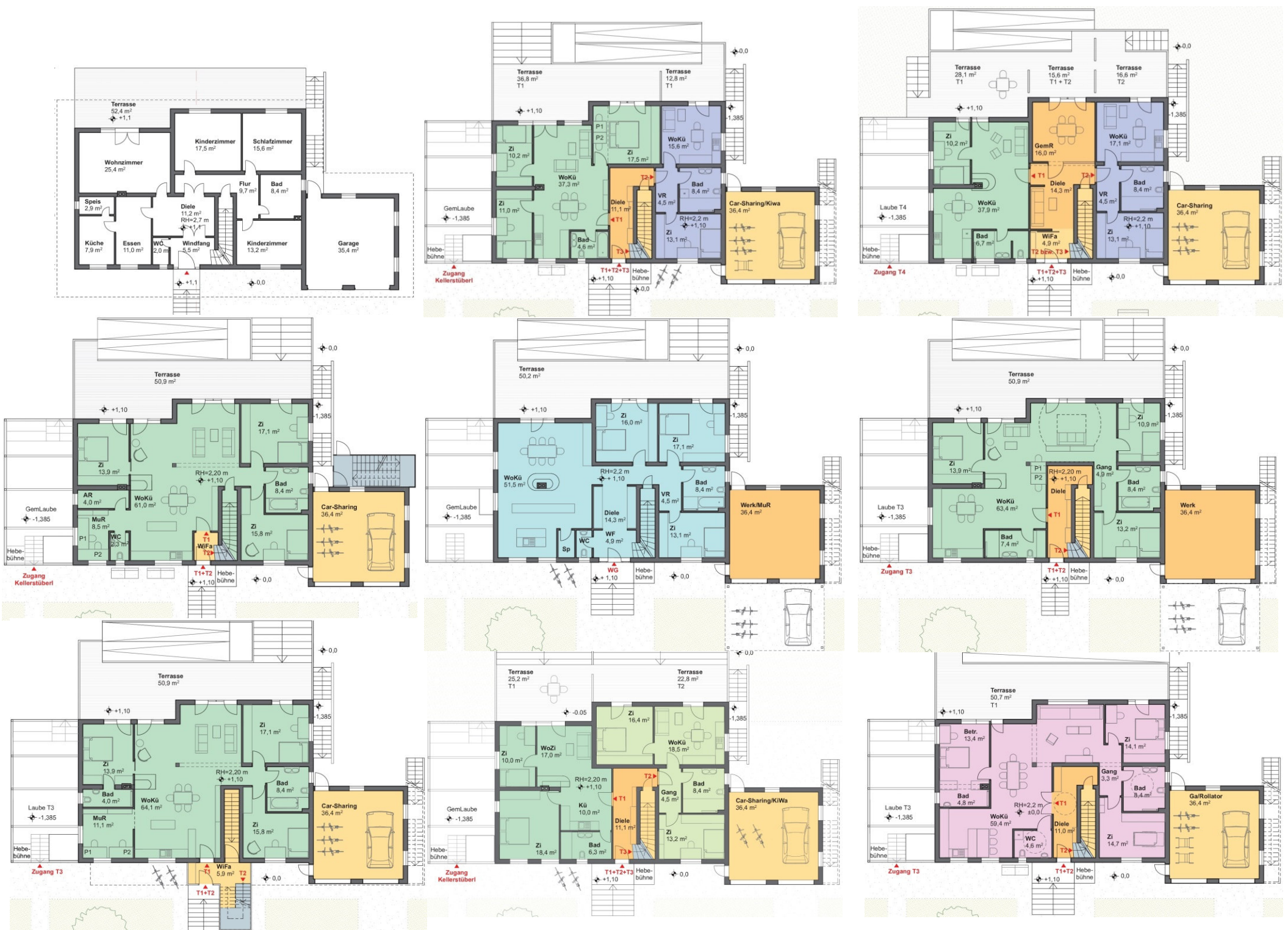
Umbau: Projekt reHABITAT



Beispiel: Umbau Bungalow

reHABITAT-Projekt: Österreichisches Ökologie-Institut, Constance Weiser (Architektin), Franz Gugerell (Ingenieur für Bauphysik, Energieberater und Baucoach).

Daniel Fuhrhop: Vortrag „Der unsichtbare Wohnraum. Lösungen für die Dreifachkrise“, Grüne Liga, Berlin 25.10.2024

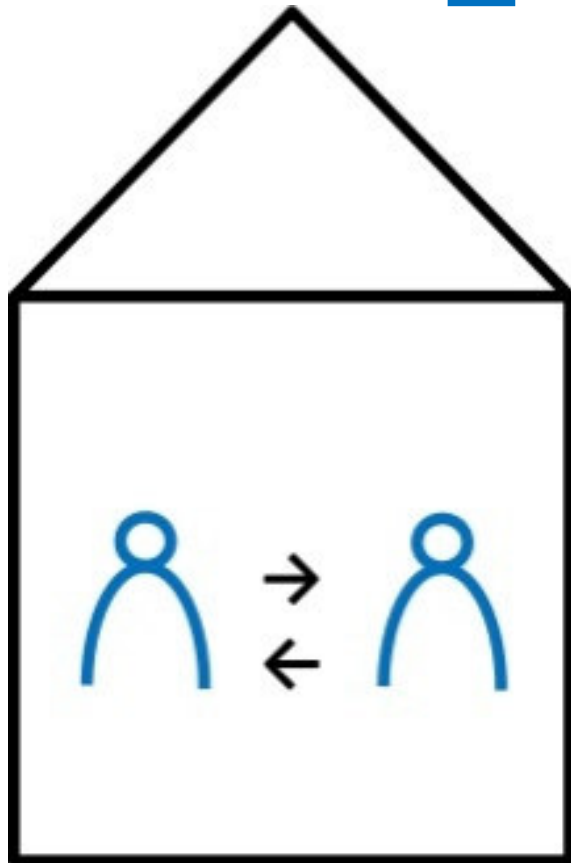


reHABITAT-Projekt, Bungalow: Entwurf Julia Lindenthal (Österreichisches Ökologie-Institut), Plangrafik Susanne Dethlefsen.

U1

„Untermiete“ Homeshare (Wohnen für Hilfe)

Vermittlung Wohnpartnerschaften



Brüssel: 400 Wohnpaare/ Jahr

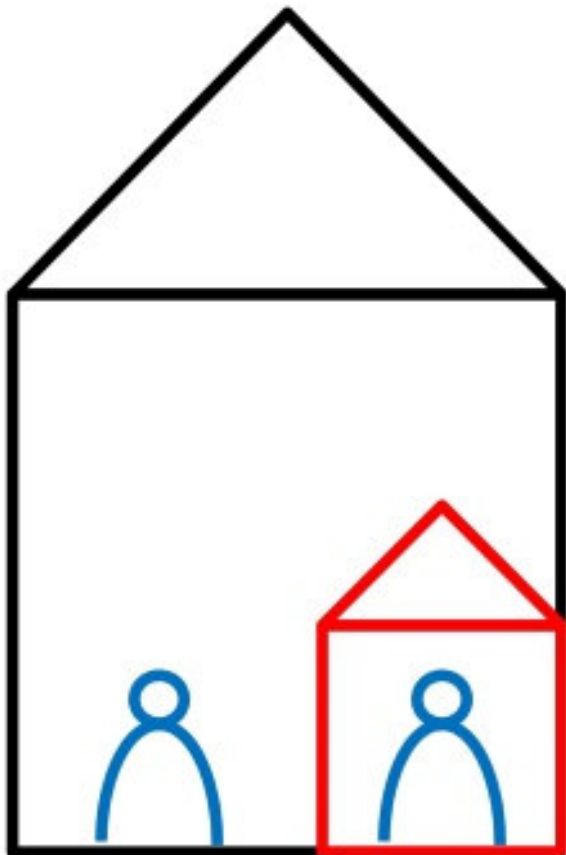
Deutschland Potenzial 30.000*

1 Neubau-Wohnheimplatz:
bis 100.000 Euro

V

Soziale Wohnraumvermittlung

Mietgarantie/ Mietbegleitung/ Zuschuss Renovierung



Karlsruhe:

60 leerstehende Wohnungen/ Jahr
wieder am Markt

**1.300 Sozialwohnungen durch das
Modell geschaffen**

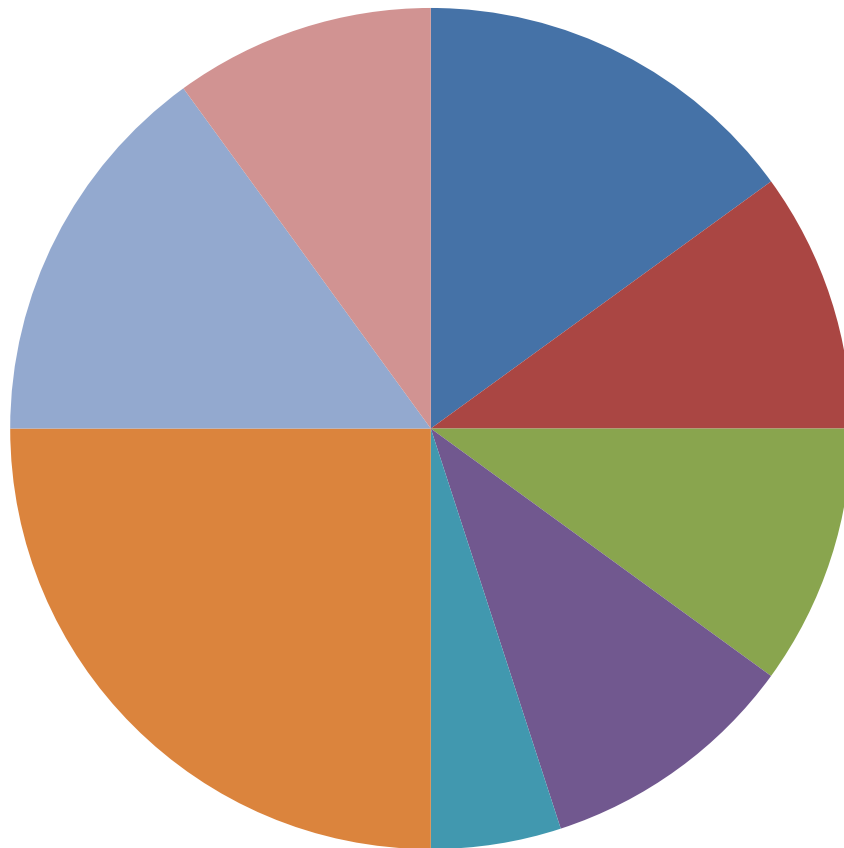
Deutschland Potenzial 15.000*

1 Neubau-Sozialwohnung:
ca. 300.000 Euro

Potenzial unsichtbarer Wohnraum

Grundlage: Erfolgswahlen aus der Praxis

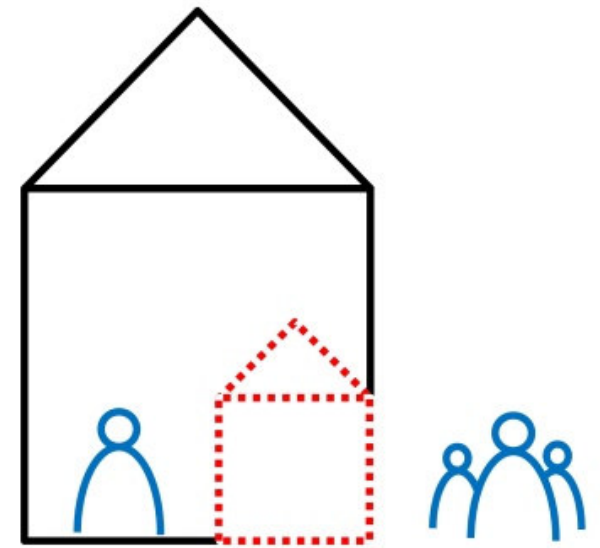
100.000 Wohnungen/ Jahr*
etwa ein Drittel des Neubauvolumens



- U1 Wohnen für Hilfe
- U1 andere Formen der Untermiete
- U2 Umzüge allgemein
- U2 Umzüge durch Alternativwohnungen
- U2 Umzüge „Jung kauft Alt“
- U3 Umbau
- V Soziale Wohnraumvermittlung
- W Flächensparen in Wohnprojekten

* Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit

Modell: Häuserberatung



Gemeinsame Orientierungsberatung, danach:

Energieberatung

Technische Innovation

Energieeffizienz

Wohnraumberatung

Soziale Innovation

Flächensuffizienz

➔ Kümmerermodelle / Soziales Management

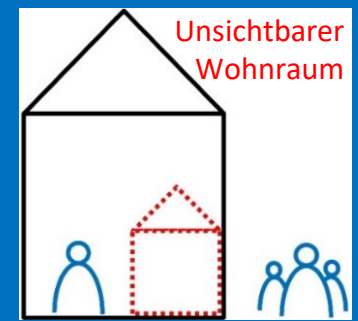
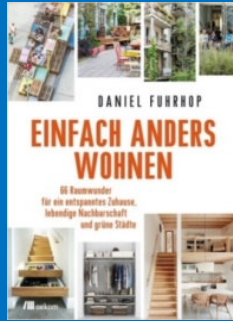
$$UW = U_1 + U_2 + U_3 + V + W$$

Daniel Fuhrhop

Wohnwendeökonom

Autor

Berater



Dissertation



Dr. Daniel Fuhrhop
Hans Marchwiza Ring 1, Gewerbeeingang
14473 Potsdam
E-Mail post@daniel-fuhrhop.de
Tel 0331 8132-8020

Instagram: [daniel.fuhrhop](https://www.instagram.com/daniel.fuhrhop)
Facebook: [danielfuhrhopFB](https://www.facebook.com/danielfuhrhopFB)
Webseite: www.daniel-fuhrhop.de