

Verbietet das Bauen! Der Neubau ist überflüssig

Vortrag auf der Veranstaltung „Mit Verstand und Augenmaß! Flächensparen in der kommunalen Praxis“, GRIBS-Kongress 27.04.2018 Feuchtwangen

Daniel Fuhrhop

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hört sich gut an, doch noch besser wäre es, wir verzichteten völlig auf Neubau: Bauen schadet ökologisch durch Flächenverbrauch, Versiegelung und hohen Energieaufwand, außerdem sind Neubauten teuer und darum meist weniger sozial als Wohnungen in Altbauten.

Dass in Deutschland überhaupt neu gebaut wird, liegt nicht an der Einwohnerzahl, denn die veränderte sich von 1993 an zwanzig Jahre lang quasi nicht, während die Zahl der Wohnungen stieg: von 35 auf 41 Millionen. Trotz 6 Millionen neu gebauter Wohnungen suchen viele Menschen Wohnraum, also löst Neubau nicht die Probleme – wir sollten stattdessen darüber nachdenken, wo und wie wir wohnen, und auf diese Weise Alternativen zum Neubau schaffen.

Wo wir wohnen

Hier Boomstädte mit explodierenden Mieten und Kaufpreisen, dort schrumpfende Gegenden mit Leerstand; es gibt genug Platz, aber nicht immer am richtigen Ort. Trotzdem fördern Bundesregierung und bayrische Landesregierung aktuell mit Milliardenprogrammen das Bauen selbst an denjenigen Orten, wo Häuser leerstehen. Dort erzeugt aber jeder Neubau weiteren Leerstand. Stattdessen sollten wir beispielhaft einige Orte zu Willkommensstädten ausbauen, als Wiederbelebungsprogramm für schrumpfende Städte. Dorthin könnte man fünf Gruppen von Menschen hinlocken: Existenzgründer, Flüchtlinge, Touristen (in verstreuten Hotels in Altbauten, den „alberghi diffusi“), Probewohner (kostenlos 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.

Wie wir wohnen

Familien und Haushalte werden kleiner, während die Wohnfläche pro Person steigt: Dieses Flächenwachstum macht die Effizienzgewinne bei Heiztechnik und Sanierung zunichte. Stattdessen sollten wieder mehr Menschen zusammenwohnen, aber das wird nicht durch Großfamilien erreicht, bei denen drei Generationen unter einem Dach wohnen – diese Zeit ist weitgehend vorbei, denn die Gesellschaft hat sich geändert. Gewonnen haben wir dabei die Freiheit von familiären Verpflichtungen, aber verloren ging menschliche Nähe. Es gibt jedoch Werkzeuge, um den „unsichtbaren Leerstand“ zu mindern, bei dem in großen Wohnungen und Häusern mehrere Zimmer ungenutzt sind. Um diese Orte herauszufinden, helfen kombinierte Karten von Häusern und Einwohnerdaten; so sieht die Verwaltung, wo über Siebzigjährige allein wohnen. Gefragt ist ein Wohnraummanagement, um den Menschen zu helfen, ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen. So wohnen viele zwar allein im Haus, weil Kinder und Partner ausgezogen sind, doch sie sind offen für Vorschläge. Je nach persönlichen Vorlieben können das sein: die Vermittlung von Untermietern (etwa durch

„Wohnen für Hilfe“), ein Umbau mit dem Abtrennen von Einliegerwohnungen, oder ein Umzug in eine kleinere Wohnung in der Nähe, auch als Wohnungstausch. Diese Stichpunkte stehen für ein komplexes Programm „Wohnraum schaffen ohne Neubau“, das Politik und Verwaltung angehen und vertiefen können; dazu gehören auch die Bekämpfung des sichtbaren Leerstands und die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen. Das Programm kann man „Neue Innenentwicklung“ nennen, weil es im Gegensatz zur verbreiteten Begrifflichkeit die alten Häuser von innen heraus neu entwickelt und belebt (und dadurch ohne Abriss und Neubau auskommt).

#### Bürgerbeteiligung fürs Nichtbauen

Eigentlich wäre es auch im Sinne der Bürgerinnen und Bürger, mit solchen Werkzeugen Wohnraum ohne Neubau zu schaffen, denn oft verbünden sie sich im Protest gegen neue Bauprojekte. Statt nur gegen etwas zu sein, könnten sich die Menschen zusammenschließen, um eine Alternative zu schaffen: in einer Bürgerbeteiligung für das Nichtbauen. Gemeinsam würden sie untersuchen, wo noch Platz ist, wer Untermieter aufnehmen würde, wie sich Häuser umbauen lassen und vieles mehr. Moderieren müssten das Profis, die von Politik und Verwaltung gestellt werden, ebenso wie Förderprämien für Umbauten und Umzüge. Im Ergebnis würden X Personen in vorhandenen Häusern untergebracht, und dafür würde die Politik auf X geplante Neubauwohnungen verzichten.

Mehr Informationen:

Daniel Fuhrhop, „Verbietet das Bauen!“, oekom Verlag, 2015

192 Seiten, 17,95 €

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

Daniel Fuhrhop, „Willkommensstadt – wo Flüchtlinge wohnen und Städte lebendig werden“, oekom Verlag, 2016

224 Seiten, 17,95 €

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

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

WEB [www.daniel-fuhrhop.de](http://www.daniel-fuhrhop.de)

BLOG [www.verbietet-das-bauen.de](http://www.verbietet-das-bauen.de)

KONTAKT für Seminare und Vorträge: [post@daniel-fuhrhop.de](mailto:post@daniel-fuhrhop.de)