

# Der unsichtbare Wohnraum

Mit Wohnsuffizienz gegen Wohnungsmangel, Klimakrise und Einsamkeit

**Daniel Fuhrhop**

Wohnwendeökonom

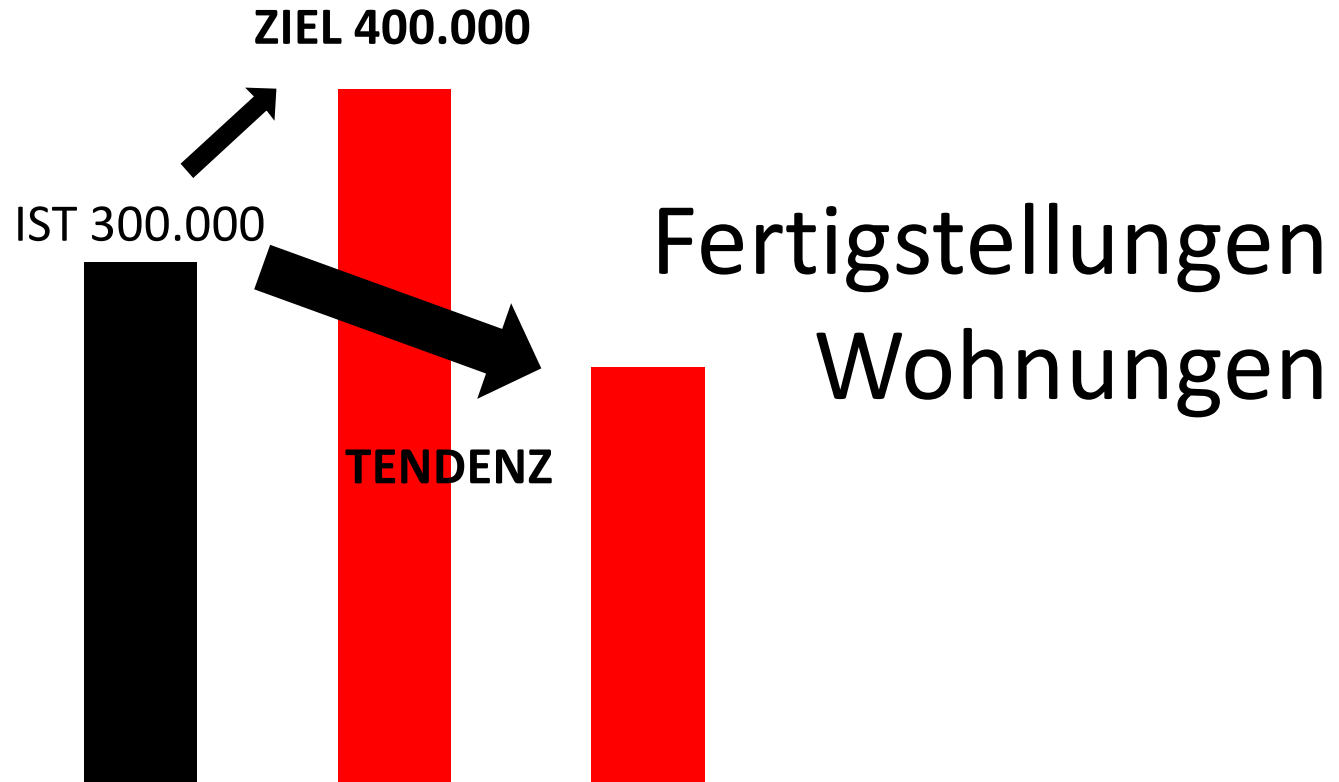
Instagram: [daniel.fuhrhop](#)

Facebook: [danielfuhrhopFB](#)

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

# 1 ○

## Drei Krisen: Wohnraummangel



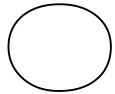
### Wenig Wohnraum:

- Wohnungslose
- Auszubildende/  
Studierende
- Große Familien

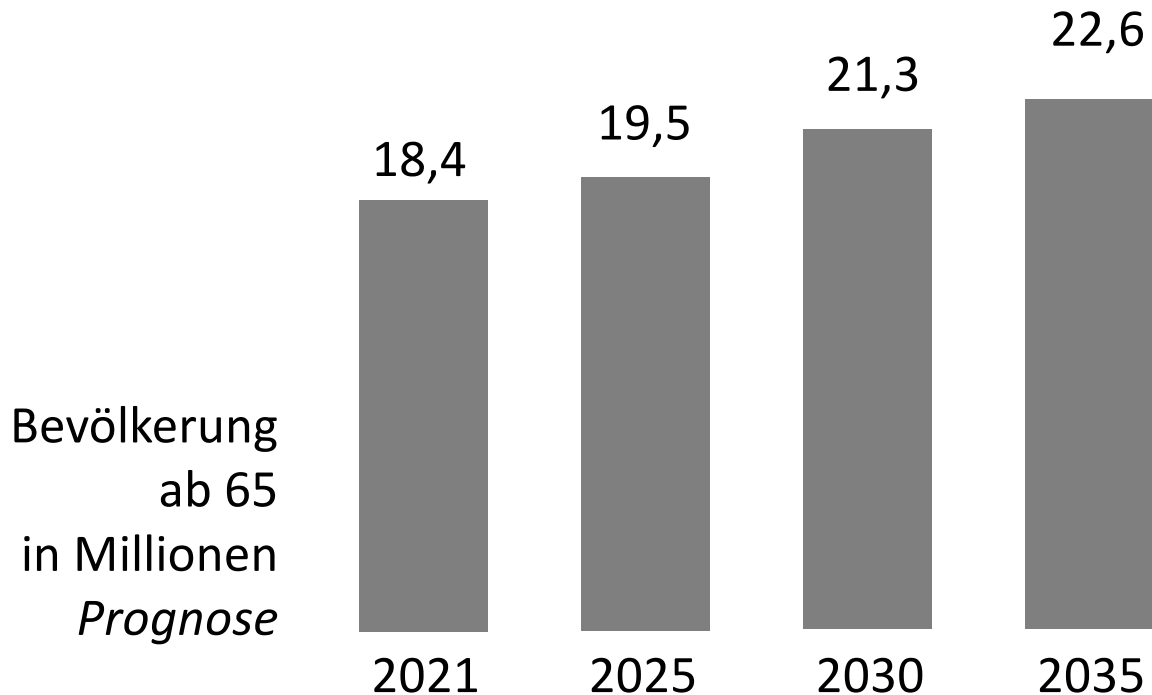
### Neubau-Probleme:

Mangel an Bauland, Baustoffen, Fachkräften. Steigende Kosten.

# 2



## Drei Krisen: Demographischer Wandel



# 4,2

Millionen  
mehr Ältere

### Alterung und Wohlstand:

Geburtenstarke Jahrgänge 1950-65 gehen in Rente, benötigen oft Hilfe, sind teilweise einsam. Wohnen oft allein auf **viel Wohnraum**.

# 3

## Drei Krisen: Klimakrise

# + 74

Mio. t

### Klimaziel

weniger CO<sub>2</sub>-eq  
in Mio. t pro Jahr

Gebäude: jährlicher Betrieb  
Wohnungen, vor allem Heizen

300.000  
Wohnungen  
Bau, Betrieb,  
Infrastruktur

# -5

Mio. t

### Neubauziel

Jährlicher Wohnungsneubau  
verursacht *mehr* CO<sub>2</sub>-eq  
in Mio. t in seinem Lebenszyklus

# Autor



# Politiker

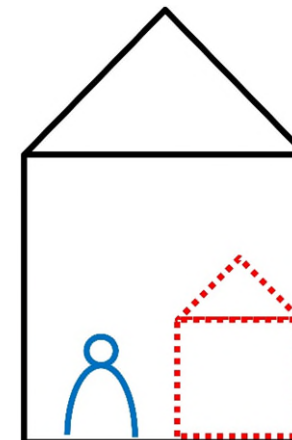


# Wissenschaftler

Forschungsprojekt  
OptiWohn 2019-22  
Dissertation 2023



# Berater



Der  
Unsichtbare  
Wohnraum



# Neu geschaffener Wohnraum

## Neubau

Neubau (inklusive Anbau)

2023: **257.200 Wohnungen**

Neubau

## Altbau

Umbau, Umnutzung, exLeerstand

2023: **37.200 Wohnungen**

Altbau

# Aufstocken



Wien



# Graz

Daniel Fuhrhop: Vortrag „Der unsichtbare Wohnraum“, Tönisvorst 28.09.2024



# Umnutzen: Bunker zu Luxuswohnung



## Ehemaliger Bunker, München

# Leerstand beseitigen

London:

**42 Prozent** von  
internationalen  
Investoren in den  
letzten Jahren  
erworbenen  
Wohnimmobilien  
**stehen leer**

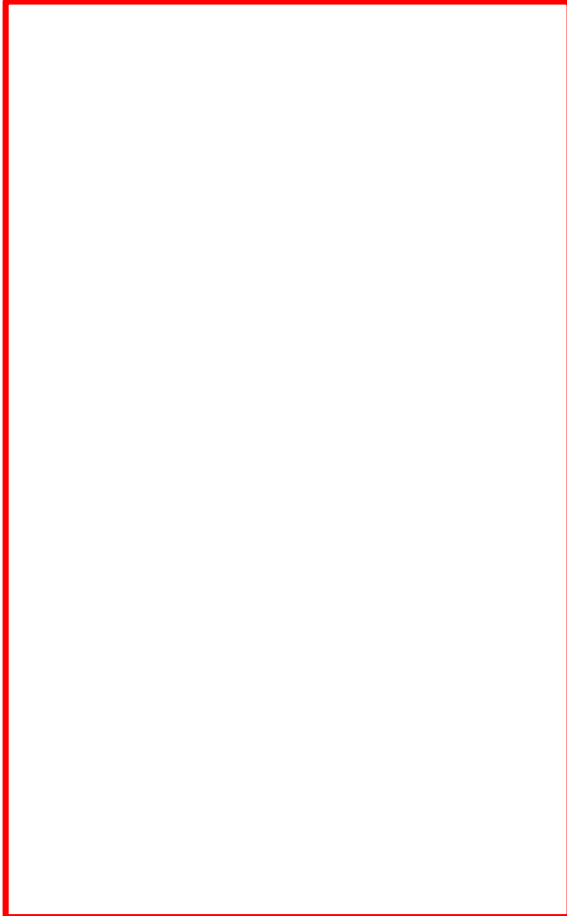
*Wallace, Allison/ Rhodes, David John/ Webber, Richard  
(2017) Overseas investors in London's new build  
housing market. Research Report. Greater London  
Authority*

Berlin

# Wohnraum klima- und flächenschonend schaffen

## Neubau

140.000 Wohnungen ?



## Altbau

160.000 Wohnungen

### Aufstocken

Wohnbauten

Bürobauten, Supermärkte

45.000

Anbauten

### Umbau

30.000

10.000 Ausbau

### Umnutzung

15.000

### Leerstand

Regional

Zweckentfremdung

Weitere Werkzeuge

60.000

Zweit(Dritt-)Wohnungen

## Unsichtbarer Wohnraum

Statistisch nicht erfasst

Vorhandener Wohnraum,  
der nicht genutzt wird

# Unsichtbarer Wohnraum Krefeld

## Theoretisches Potenzial

Tönisvorst

Ein-Personen-  
Haushalt  
> 80 qm

**12.482**

2.158

Zwei-Personen-  
Haushalte  
> 100 qm

**12.930**

2.600

Theoretisch  
Platz für

**50.000**


Menschen

9.000

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

**Selbst bei 10% Potenzialabschöpfung auf Jahre genug**

Entrümpeln!

Greif zu!  
Zum   
Verschenken



# Platzsparend wohnen



# Platzsparend zu Hause arbeiten







# Alternativbau: Umzug erleichtern



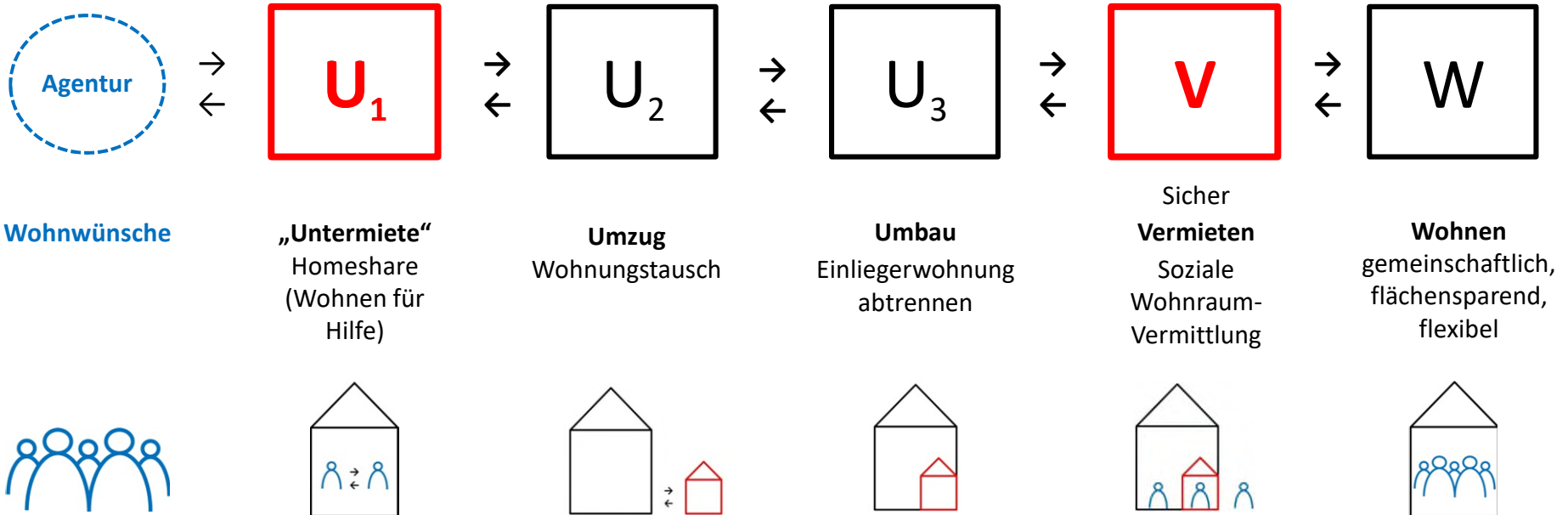
## Mehrgenerationenhäuser Klosteranger Weyarn



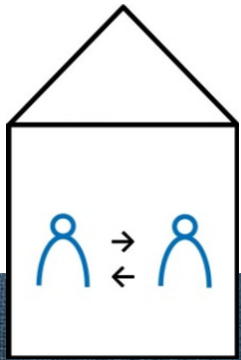
# UW

# Unsichtbarer Wohnraum

## Formel 3U&VW



# U1



## ~~Untermiete~~ Homeshare

ZusammenWohnen der Generationen  
(Wohnen für Hilfe)

Professionelle Vermittlung Wohnpartner-  
schaften zwischen Generationen

Nähe und gegenseitige Hilfe

Brüssel: 400 Wohnpaare/  
Jahr **Deutschland**

**Potenzial 30.000\***

1 Neubau-  
Wohnheimplatz:  
bis 100.000 Euro



# V

## Sicheres Vermieten

### Soziale Wohnraumvermittlung

Problem: Eigentümer trauen sich nicht mehr zu vermieten

⇒ Mietgarantie/ Mietbegleitung/ Zuschuss Renovierung

**Karlsruhe:** über 100 leerstehende  
Wohnungen/ Jahr wieder am Markt

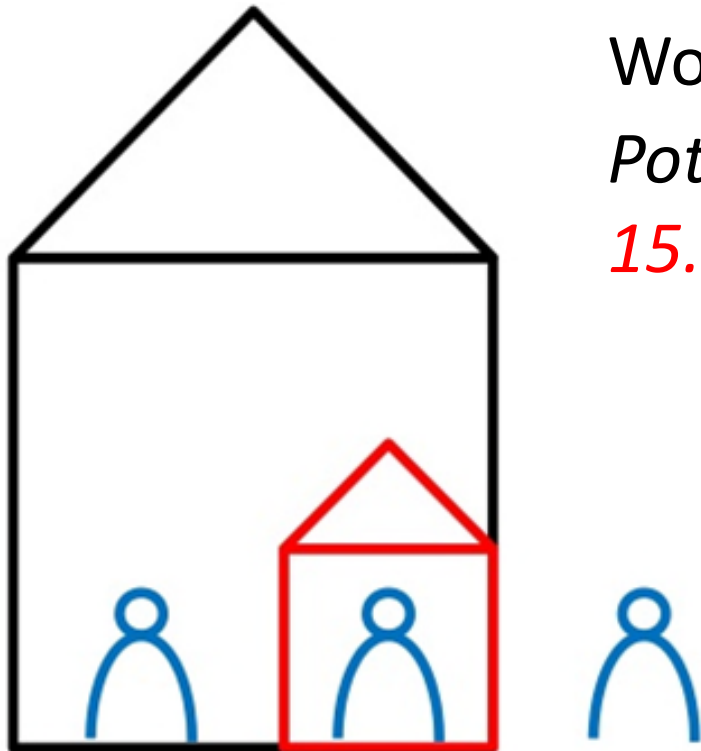
*Potenzial Deutschland:*

*15.000 Wohnungen/ Jahr*

Karlsruhe: 1.300 Sozialwohnungen  
nach diesem Modell entstanden.

*Potenzial Deutschland:*

*hunderttausende Sozialwohnungen*



# Wohnraum klima- und flächenschonend schaffen

## Neubau

40.000 Wohnungen

Baulücken, Brachen

Alternativneubau

Nur 30.000 Wohnungen  
statt 300.000  
auf „grüner Wiese“  
- 90% Flächenverbrauch

## Altbau

160.000 Wohnungen

Aufstocken

Wohnbauten

Bürobauten, Supermärkte

Anbauten

Umbau

Ausbau

Umnutzung

Leerstand

Regional

Zweckentfremdung

Weitere Werkzeuge

Zweit(Dritt-)Wohnungen

## Unsichtbarer Wohnraum

100.000 Wohnungen

„Wohnen für Hilfe“

Andere Formen der Untermiete

Umzüge

- durch Alternativneubauten

- durch „Junge kauft Alt“

Umbau

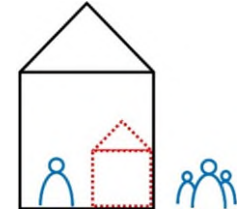
Wohnungsteilung

V Soziale  
Wohnraumvermittlung

Flächensparender wohnen

# Beratung zum unsichtbaren Wohnraum

Aufbau von  
Beratungs- und Vermittlungsprogrammen



Wohnwünsche-Agenturen



Homeshare  
ZusammenWohnen der  
Generationen

Partner:  
**nonconform**



Foto: Frank Peter



Daniel Fuhrhop: Vortrag „Der unsichtbare Wohnraum“, Tönisvorst 28.09.2024

# Professionell Wohnraum schaffen

## Durch Bauen



### Kostet Geld:

- Personal Bau- und Planungsabteilung
- Planung und Erschließung (180.000 €/ Wohnung in Freiburg-Dietenbach)
- Baukosten 4.000 €/ qm

### Kostet Zeit:

- 3-5 Jahre bis Erstbezug

## Durch soziale Programme



### Kostet Geld:

- Personal für Beratung und Vermittlung

### Kostet Zeit:

- erster Wohnraum nach 1 Jahr aktiviert





# Gegen die Einsamkeit

# Daniel Fuhrhop

Wohnwendeökonom



Autor



Berater



Dr. Daniel Fuhrhop  
Hans Marchwitza Ring 1,  
Gewerbeeingang  
14473 Potsdam

Instagram: @daniel.fuhrhop  
Facebook: @danielfuhrhopFB  
Web: [www.daniel-fuhrhop.de](http://www.daniel-fuhrhop.de)  
E-Mail [post@daniel-fuhrhop.de](mailto:post@daniel-fuhrhop.de)

