



INTERVIEW MIT DANIEL FUHRHOP

## „VORHANDENE RÄUME KLÜGER NUTZEN“

Daniel Fuhrhop ist als Wohnwendeökonom bekannt. In seinen Büchern und Vorträgen macht er Lösungen für Leerstand oder Umbau sowie zur nachhaltigen Stadtplanung und Aufwertung für schrumpfende Regionen anschaulich. Gerade für eine Gesellschaft, die mit limitierten Flächen und überbeuterten wie knappen Ressourcen zu kämpfen hat, sind Alternativen gefordert, die sowohl ökonomisch wie ökologisch funktionieren. Damit entlasten sie auch den Neubau, der sich auf Vorzeigeprojekte konzentrieren kann und dort die Kraft bündelt.

INTERVIEW: ALEXANDER PEER

**a3 BAU:** In Ihrer Dissertation „Der unsichtbare Wohnraum“ formulieren Sie die These, dass sich durch soziale Maßnahmen ein beträchtlicher Druck vom Wohnungsmarkt nehmen ließe. So lassen sich etwa ein Drittel der Neubauwohnungen ersetzen, ohne dadurch Wohnlücken zu schaffen. Können Sie das skizzieren und gilt das, was für Deutschland gilt, auch für Österreich?

**Daniel Fuhrhop:** Wir haben in allen mittel- und westeuropäischen Ländern eine ähnliche Ausgangslage. Es wurde jahrzehntelang neu gebaut und manchmal auch zu viel gebaut, wenn man die demografische Perspektive heranzieht. Die Bevölkerungszahl ist – von Ballungszentren abgesehen – kaum angestiegen. Mittlerweile haben wir überall mehr sterbende Menschen als neu geborene. Durch den Zuzug von außen wird das zwar abgefedert, aber der Trend nicht geändert. Zudem sind die Gesellschaften massiv älter geworden. Die Wohnfläche pro Person ist kontinuierlich gestiegen. Das sagt zwar nichts über den Einzelfall aus, aber im Durchschnitt haben wir einen wachsenden Anteil älterer Menschen, die zu zweit oder allein auf großer Fläche wohnen. Da wird Wohnraum gar nicht genutzt. Manchmal ist es eine ganze Etage, die leer steht, und in welcher eine Einliegerwohnung möglich ist. Als „unsichtbar“ bezeichnet ist hier der Raum, der nicht am Markt erscheint, der jedoch leichter zur Verfügung gestellt werden kann, als man meint.

**Um das regional zu konkretisieren, wir beziehen uns hier zunächst auf Städte wie auf den sogenannten „Speckgürtel“, der eine hohe Dichte an Einfamilienhäusern aufweist und zugleich entsprechende Flächen bietet?**

Ja, die Werkzeuge für den ländlichen Raum, der massiv von Landflucht betroffen ist, sind teils erheblich anders, denn dort stehen komplette Häuser leer und oft sind es viele. Wir haben in München, Berlin oder Wien eine ähnliche Entwicklung. Wir sprechen von hunderttausenden Einfamilienhäusern, oft an der Peripherie und im Umland. Manche Menschen leben allein im Haus, hätten aber gerne als Älterer eine junge Person bei sich, die jedoch nicht als normaler Mieter einzieht, sondern im Alltag hilft. Wenn ein Älterer Wohnraum hat und der Jüngere eventuell bei Computerproblemen oder Gartenarbeit hilft, dann profitieren beide davon. International heißt das „Homeshare“ oder hierzulande „Wohnen für Hilfe“. Ich vermeide den letztgenannten Begriff, weil diese Modelle meist internationalen Standards nicht genügen. Es ist jedenfalls eine Abgrenzung zu Pflege oder Untermiete. Es gibt in Wien den WohnBuddy. Der hilft dabei, Alt und Jung zusammenzubringen. Ich will schließlich wissen, wen ich mir ins Haus hole, und dabei baut eine seriöse Vermittlung Ängste ab. Dass die Potenziale in den deutschsprachigen Ländern nicht ansatzweise ausgeschöpft sind, erahnt man, wenn man nach Frankreich, England oder Belgien blickt. Allein in Brüssel werden pro Jahr 400 junge Menschen zu älteren vermittelt als sogenannte „Wohnpaare“. Voraussetzung ist klarerweise die Freiwilligkeit. Es ist auch ein Comeback des Mehrgenerationenwohnens, diesmal allerdings nicht familiär gebunden.

**Dafür braucht es Plattformen wie Wohnpartnerportale etc. Es geht um WGs jenseits des Studentenlebens. Es braucht sicher auch weitere Maßnahmen wie qualifiziertes Personal, um diesen stillen Markt in Bewegung zu setzen. Wer finanziert das?** Ich muss Investitionen im sozialen Bereich tätigen, aber die Folgekosten aus Leerstand beziehungsweise aus teilweise nicht kluger

## Unsichtbarer Wohnraum Österreich

Ein-Personen-Haushalt > 3 Zimmer	ca. 760.000 Haushalte
Zwei-Personen-Haushalte > 4 Zimmer	ca. 560.000 Haushalte
Theoretisch Platz für bis zu	zwei Millionen Menschen

Quelle: Statistik Austria

Neubautätigkeit sind in der Regel höher. Neben der Vermittlung kann auch die Absicherung ein Anreiz sein, leer stehende Räume wieder in Nutzung zu bringen. Ich empfehle als Berater das Modell „Sicheres Vermieten“, das in Vorarlberg seit einiger Zeit und in Tirol seit kurzem betrieben wird. Ein anderer Begriff wäre „soziale Wohnraumvermittlung“. Da werden Eigentümer und Vermieter gezielt angesprochen, die Sorge haben zu vermieten, weil sie schlechte Erfahrungen gemacht haben. Die Kommune übernimmt dabei einen möglichen Ausfall. Auch dafür braucht es Personal für den Dialog. Vom Eigentümer wiederum kann man verlangen, dass die Miete sozial verträglich ausfällt. In Karlsruhe betreibt man das bereits seit 20 Jahren und da werden pro Jahr über 100 leer stehende Wohnungen wiederbelebt. Die ersten, die dabei waren, haben die Kooperation schon wieder verlängert. Mittlerweile gibt es über 1.300 Wohnungen, die durch dieses Modell sozial abgesichert in Nutzung gebracht wurden. Bei einer Einwohnerzahl von 300.000 ist das eine signifikante Größe. Die negativen Erfahrungen sind sehr bescheiden. Außerdem können die Kommunen die Mietausfälle bei den Leuten in manchen Fällen später zurückholen. Der Vermieter erhält aber zuverlässig seine Miete und damit stärkt man auch die Haltung, Leerstand wieder in den Markt zu bringen. Meine These lautet, dass wir im Prinzip ausreichend Wohnraum haben, wir müssen mehr in Beine investieren, also in Menschen, die beraten, vermitteln und bei Problemen Verantwortung übernehmen.

**Gerade für junge Menschen spielt jedoch eine urbane Infrastruktur ein maßgebliches Motiv dafür, wo ich mich niederlasse. Wie kann das im Speckgürtel oder am Land gelingen?**

Ein Bäcker wird eher ums Eck seine Backstube einrichten, wenn in der Straße hundert und nicht zwanzig Menschen wohnen und das gelingt durch eine höhere Auslastung großer Einfamilienhäuser. In entsprechender Skalierung gilt das auch für soziale Einrichtungen wie Kindergärten oder eben auch Freizeitbetriebe.

**Ist das nicht ein wenig ein Henne-Ei-Problem, man siedelt sich schließlich gerne dort an, wo es bereits ein Café oder ein Kino gibt. In manchen Retortenstädten zeigt sich gerade daran, dass sich der Zuzug nicht wie im glänzenden Marketing-Prospekt entwickelt?**

Gerade bei der Seestadt in Aspern ist es die enge Verzahnung von Stadt und Shoppingcenter-Betreiber, die eine rasche Vorort-Versorgung geleistet hat. Sicherlich gibt es auch Beispiele, bei welchen die Ansiedlung schleppend vorangeht. Aber Shoppingcenter achten allein aus kapitalistischen Interessen darauf, dass es auch Läden gibt, die zwar wenig Miete zahlen, aber zur Vitalität des Standorts beitragen, wie Eisladen, Kaffeehaus oder Blumenladen und Bäcker. »

## Wohnwünsche



Das weiß auch das Centermanagement, weil das eben zum vernünftigen Laden-Mix gehört. Es wird beim Bestand nicht immer Sinn machen, eine Managementgesellschaft zu gründen, die sich um die Vermietung kümmert. Vielleicht genügt dafür ein Gemeindevertreter, der sich explizit darum kümmert. Ich möchte eine Untersuchung zu einem Gründerzeitviertel zitieren. In dem Fall ist es ein Beispiel aus dem Ruhrgebiet. In Bochum lebt in denselben Gründerzeithäusern heute nur noch ein Fünftel der Menschen von damals. Das ist einfach ein Knock-out für sämtliche Kneipen und Bäcker. Ich komme immer wieder zu dem Punkt, wenn wir die Stadtviertel beleben und es schaffen, dass mehr Menschen da leben, dann geht es erheblich einfacher auch mit der Infrastruktur.

### Die Mobilität muss allerdings auch befriedigend und generationenbewusst unterstützt sein?

Wenn ich mir Kopenhagen ansehe, wo es 30 bis 40 Kilometer im Umland der Metropole verzweigte und gut ausgestattete Radschnellwege gibt, dann ist das eine essenzielle Ergänzung zum motorisierten Individualverkehr und zum öffentlichen Personen-Nahverkehr. Diese Wege sind kreuzungsfrei und beleuchtet. Zudem erleben wir einen Boom beim Homeoffice, der durch Corona verstärkt wurde. Es finden sich gute Beispiele für Co-Working-Angebote am Land. In der Nähe von Nürnberg ist eine alte Scheune zu einer „Macherscheune“ umgestaltet worden, der Hof ist dabei zum „New Work Campus“ mutiert. Das Projekt heißt „Neue Höfe“. Es gibt auch Seminarräume. Dafür hat sich der Begriff „Workation“ gebildet, der eine Verbindung von Arbeit und Urlaub bedeutet. Gute Ideen entstehen vielleicht leichter auf der Obstwiese als im sterilen Büro.

### Vor sich hin dümpelnde Gebäude in eine intelligente Nachnutzung überzuführen, gehört zum Grundinventar zukunftsweisender Planung, gerade für von massiver Abwanderung bedrohte ländliche Räume. Voraussetzung dafür ist allerdings die politische Initiative?

Sicherlich. Es spielt beispielsweise die Niederlassung einer universitären Einrichtung an der Peripherie eine Rolle dafür, ob eine darabende Region wiederbelebt werden kann. Das ist ein Anker für Neuansiedlungen. Mittelgroße oder kleinere Städte zeigen das ja bereits. Oder denken Sie an touristische Nachnutzung. In Italien gibt es beispielsweise verstreute Dörfer, die in einem Gesamtkonzept zum Hotel verwandelt sind: Albergo Diffuso (Anm.: d. h. „verstreutes Hotel“). Dabei sieht die lokale Bevölkerung eine Chance ansässig zu bleiben und der Tourismus nutzt eine willkommene Nische jenseits des Massentourismus. Die Gassen des Dorfs sind jetzt der Hotelflur und die Gebäude haben eine kluge Neudefinition, ob als Apartment, Frühstücks- oder Freizeitraum. Für manche Gäste scheint der Aufenthalt sogar zu einer Rückbesinnung auf ihre eigene ländliche Herkunft zu führen.

**Das kann sogar in der Stadt funktionieren, wenn wir an das Beispiel des Grätzelhotels in Wien denken, wo mehrere leer stehende Straßenlokale als Hotelzimmer und -apartments eine neue Aufgabe haben. Leerstand erkennen und beseitigen ist das eine; in Tübingen hat einst der Bürgermeister sogar persönlich an Eigentümer leer stehender Häuser geschrieben, um sie zu animieren, diese in den Markt zu bringen. Bestehende Räume benötigen allerdings oft eine Adaption und die ist nicht nur finanziell, sondern auch rechtlich geprägt und schafft für die Bauwirtschaft Anreize.**

Absolut. Denn ein Umbau erfordert viele Fachkräfte. Ich muss jedoch rechtliche Aspekte miteinbeziehen. In vielen Ländern kommt ein Umbau einem Neubau gleich und damit gelten eventuell strengere Vorschriften hinsichtlich Brandschutz oder ich muss vielleicht einen zweiten Stellplatz einrichten, der womöglich räumlich gar nicht existiert. Umbau ist also genauso eine planerische Verantwortung wie Neubau. Ich muss oft Sanierung leisten, was ökologisch erwünscht ist, aber aus einem kleinen Umbau einen größeren macht, wenn Fenster oder Türen thermisch auf den Stand der Zeit gehoben werden. Allerdings gibt es in Deutschland in Niedersachsen eine hoffnungsvoll stimmende Tendenz. Dort hat man die Landesbauordnung so verändert, dass der Umbau gerade kleiner Häuser grundlegend erleichtert ist. Jetzt gelten die Vorschriften, die zu Zeiten des ursprünglichen Baus gegolten haben. Ich kann damit etwa ein zweites Bad einrichten ohne bürokratischen Spießrutenlauf und mit kleinen Budgets arbeiten.

**Wenn wir uns flexible Grundrisse ansehen, dann kommen wir auch zu Gründerzeithäusern, die zumindest in den urbanen Kernzonen in Österreich noch immer einen erheblichen Anteil am Bestand ausmachen. Hier haben wir eine Schwemme an Dachgeschossausbauten erlebt, aber in den Etagen nur wenig Adaption. Auch diese Flexibilität ist ein Argument für den Altbestand. Man kann dabei sogar von einer Gebäude-Resilienz sprechen ...**

Gerade das historische Mehrparteienhaus hat eine bessere Chance, Wohnungen nach Bedarf größer oder kleiner zu gestalten. Wir sprechen hier von einem „Joker“-Zimmer. Denken Sie an ein Zimmer, das wahlweise an Wohnung A oder B angeschlossen wird. Die Adaption ist meist überschaubar. Ich muss auf der einen Seite eine Tür zumauern, auf der anderen eine öffnen. So kann etwa ein älterer Mensch, der das Zimmer nicht wirklich nutzt, es freigeben für die Wohnung daneben, wo vielleicht gerade ein Baby zur Familie hinzugekommen ist. Sicherlich sind dafür die Mietstruktur und der Mietvertrag ausschlaggebend, aber es geht darum, in Alternativen zu denken. Für eine Kleinfamilie ist eine vergrößerte Wohnung für gewöhnlich genauso attraktiver wie für den Pensionisten die kleinere und günstigere. Beide ersparen sich zudem die Strapazen eines Umzugs.

**In Ihrem kontroversiellen Buch „Verbietet das Bauen!“ haben Sie das Beispiel gebracht, dass Ortsnamen einen Aufschwung leisten können, wenn etwa aus dem eher grauen Duisburg Düsseldorf-Nord wird. Wir können aber nicht alle Dörfer mit Bach „Venedig des Nordens“ oder Provinzstädte mit Tanzlokalen „Paris der Alpen“ nennen?**

Es geht vor allem darum, die ausgetretenen Pfade zu verlassen. Polemik ist ein Mittel, um die Kreativität zu nähren. Da gibt es neben einer symbolischen Umbenennung viele handfeste Möglichkeiten, Personen in Orte zu locken. In meinem Buch „Willkommensstadt“ beschreibe ich acht Gruppen unterschiedlicher Menschen, die schrumpfende Orte wiederbeleben können. Gründer, die mit speziellen Förderungen gewonnen werden. Heute braucht es oft keine maschinengetriebene Produktion für viele EPU's und KMUs. Auch Angestellte, die in ländlichen Regionen durch Ansiedlung von Behörden oder Institutionen leben, sind eine Gruppe. Es gibt Programme fürs Probewohnen, modernes Nomadentum. Oder das Programm „Rurasmus“, das, in Ergänzung zu Erasmus, Studierende aufs Land bringt. Hinzu kommen Rückkehrer, die ihre Liebe zum Land wiederentdecken. Aus all diesen Zielgruppen lässt sich eine kritische Masse entwickeln, die der Dorfflucht ein Ende setzt und auch kleinen Städten Zuwachs ermöglicht. Das Wiener Büro nonconform hat da einige Projekte in ländlichen Regionen entwickelt, wo auch die Menschen vor Ort von Beginn an ins Gespräch eingebunden waren, denn Veränderung setzt das Abklären von Wünschen und Bedürfnissen voraus.

**Es ist für kleinere Kommunen meist finanzierbarer, intime und niederschwellige Festivals zu realisieren. In Litschau sorgt das Festival „hin und weg“ für überregionale, sogar internationale Wahrnehmung, in Neunkirchen am Großvenediger etwa „Literatur findet Land“. Es braucht allerdings Durchhaltevermögen und vor allem lokale Überzeugungsarbeit, um diese USPs für Kommunen zu schaffen.**

Es ist eben eine Maßnahme von vielen. Wichtig ist jedenfalls den Bestand zu nutzen, zu adaptieren und zu modernisieren. Wir wissen, dass der Neubau nicht nur Energieaufwand für die Errichtung bedeutet, sondern auch für die Infrastruktur – ob Leitungen, Straßen oder Gewerbeimmobilien. Die Budgets der Kommunen sind erschöpft, gerade aufgrund von Katastrophen wie Hochwässern und ähnlichem. Sehr willkommen wäre darum die Wertschöpfung, die sich durch das

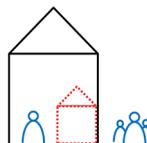
Schaffen von Wohnraum bei älteren Menschen ergibt. Wissen Sie, meine Tante ist Mitte 70 und zieht gerade um. Sie verlässt ihr Haus mit 170 Quadratmetern und zieht in eine Apartmentwohnung von 94 Quadratmetern. Das ist bewundernswert. Sie hat 76 Quadratmeter freigemacht. Das entspricht einer Wohnung. Noch dazu mit Ausstattung. Planung und Erschließung muss ich beim Neubau auch hinzunehmen. Was kostet es, eine Wohnung dieser Größe zu errichten?

**a3 BAU:** Dann muss man das alte Sprichwort an die neuen Zeiten anpassen: Einen alten Baum verpflanzt man gerne, wenn er sich so behaglicher fühlt – Herr Fuhrhop, danke fürs Gespräch! ■



### Dr. Daniel Fuhrhop

Der Wohnwendeökonom beschäftigt sich mit sozialem Wohnen, nachhaltigem Stadt Wandel und lebenswerten Städten. Nach einem Studium der Betriebswirtschaft und einem Abschluss als Diplom-Kaufmann machte er sich 1998 selbstständig und gründete den Stadt Wandel Verlag, den er 15 Jahre lang leitete. Als Architekturverleger hat er in ganz Deutschland



Stadtviertel kennengelernt, die so verkehrsberuhigt sind, dass Kinder auf der Straße spielen können.

### Webtipps

<https://www.daniel-fuhrhop.de>  
<https://flexible-grundrisse.de>  
<https://www.wohnbuddy.com>  
<https://www.graetzlhotel.com/de>  
<https://www.nonconform.at>  
<https://www.albergodiffuso.it/de>  
<https://www.gemeinsamwohnen.at>  
<https://www.inigbw.org>  
<https://leerstandsmelder.de/wien>

# 1/4 SAMCOOL