

## 6 Potenzial des unsichtbaren Wohnraums

---

### 6.1 Potenzialabschätzung »Wohnen für Hilfe« gemessen an Ergebnissen der Fallstudie und vermiedenen Folgeschäden

»Wohnen für Hilfe« ist ein soziales Programm, um Wohnwünsche zu erfüllen, doch sein »Nebeneffekt«, unsichtbaren Wohnraum zu erschließen, wird in dieser Arbeit als Hauptsache behandelt. Den Wert des erschlossenen unsichtbaren Wohnraums zu beziffern, kann klären, inwiefern es sich lohnt, in seine Erschließung zu investieren. Das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« wurde in der Fallstudie wie folgt beziffert: Mit diesem Modell könnten in Deutschland bis zu 30.000 Wohnpartnerschaften pro Jahr geschaffen werden. Wert und Bedeutung dieses Wohnraums gilt es nun zu bewerten, und das erfolgt entsprechend der Nachhaltigkeitskriterien (Kapitel 2) aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Sicht. Dabei erfolgt auch eine Gegenbetrachtung des erforderlichen Aufwands, um das Potenzial durch »Wohnen für Hilfe« auszuschöpfen.

#### Ökonomische Bewertung des vermiedenen Neubaus

Die annähernd 30.000 Wohnraumnehmerinnen, die mittels »Wohnen für Hilfe« in privaten Haushalten unterkommen könnten, wohnen derzeit andernorts. Als erste Einschätzung der dadurch entstehenden Opportunitätskosten kann man dies mit den Kosten des Neubaus von Wohnheimen für Studierende und Auszubildende bewerten, analog zu den in 2.1.1 genannten Beträgen vor allem für das Hamburger Neubauprogramm. Dieses kommt auf etwa 100.000 Euro je Wohnheimplatz, das bedeutet als erstes Zwischenergebnis: Das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland entspricht Opportunitätskosten von etwa 3 Milliarden Euro als vermiedener Neubau von Wohnheimen, zuzüglich Grundstückskosten sowie anteilige Personalkosten der Bauabteilungen der Studierendenwerke.

Vertiefter wurden die Opportunitätskosten in 2.1 anhand einer Kostenbetrachtung des Wohnungsmarktes analysiert. Daraus ergeben sich in mehreren Stufen folgende Bewertungen auf Grundlage von 35-Quadratmeter-Appartments, bemessen an den in Metropolen wie Hamburg und Berlin üblichen Preisen.

Ökonomische Bewertung des Potenzials von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland mit bis zu 30.000 untergebrachten Wohnraumnehmerinnen:

- Neubaukosten von etwa 130.000 Euro entsprechen 3,9 Milliarden Euro vermiedem Neubau von Wohnraum (Bau und Grundstück).
- Finanzierung und Bewirtschaftung über eine Lebensdauer der Neubauten von fünfzig Jahren verursachen zusätzlich etwa 6,6 Milliarden Euro Kosten.<sup>1</sup>
- Auf dem privaten Wohnungsmarkt würden gewerbliche Vermieter in diesem Zeitraum außerdem etwa 6 Milliarden Euro Gewinne abschöpfen.<sup>2</sup>  
 Sofern die Wohnungen und Häuser in neuen Baugebieten entstehen, folgen daraus Kosten der Infrastruktur. Da hierfür in 2.1 Kosten *je Wohnung* berechnet wurden (also nicht wie oben *je Quadratmeter* und danach auf 35 Quadratmeter hochgerechnet), und in Deutschland fast exakt 2 Personen je Haushalt wohnen, gehen wir für die Abschätzung von 15.000 vermiedenen Wohnungen in neuen Baugebieten aus. Dementsprechend gilt:
- Durch »Wohnen für Hilfe« vermeidbare Baugebiete ersparen etwa 1,85 Milliarden Euro Kosten für Planung und Erschließung. Wie in 2.1 erörtert, kann man zwar aus Sicht der Kommunen die erhofften Verkaufserlöse von Grundstücken gegenrechnen; analog zum Beispiel Freiburg Dietenbach verblieben 100 – 130 Millionen Euro Kosten. Zum einen handelt es sich dabei jedoch um erhoffte Erlöse, nicht um Ist-Zahlen, da wie geschildert verlässliche Kostenbetrachtungen von Baugebieten im Sinne einer Endabrechnung fehlen. Zum anderen würden die anderen gut 1,3 Milliarden Euro nicht verschwinden, sondern über Projektentwickler auf die oben dargelegten Kosten und Mieten umgelegt. Die vermiedenen Planungs- und Erschließungskosten betragen so oder so 1,85 Milliarden Euro.
- Zu all dem ergänzen sich zu beziffernde Infrastukturfolgekosten für innere Erschließung (insbesondere Straßen), leitungsgebundene Infrastruktur (Wasser und Abwasser, Gas, Strom), soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen) und Grünflächen (Ausgleichsflächen, Grünflächen, Spielplätze) (Dittrich-Wesbuer et al. 2008: 21).

---

1 Beim alternativ untersuchten Wohnen in privaten Haushalten ist davon auszugehen, dass die Immobilien in der Regel bereits finanziert sind; oft wurden die Häuser bereits mehrfach vererbt. Als Gegenstück zu den Bewirtschaftungskosten könnte man die Organisation der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« betrachten, dazu folgt weiter unten eine Gegenrechnung.

2 Sofern neben der Hilfe eine (verringerte) Untermiete gezahlt wird (je nach Modell, wie in 3.1 dargelegt), würde ein Teil dieses Betrags an die privaten Wohnraumgeberinnen fließen.

## Gegenrechnung

Die oben abgeschätzten Opportunitätskosten ließen sich mit einer Ausnutzung des Potenzials von »Wohnen für Hilfe« vermeiden: Die Potenzialabschätzung in 4.2.5 ergab, dass in Deutschland bis zu 30.000 Wohnpaare jährlich vermittelt werden könnten. Doch das erfordert Personal, wobei wir hier davon ausgehen, dass eine Vollzeit-Vermittlungsperson nicht 80 Wohnpaare vermittelt, wie in Brüssel oder Köln, sondern lediglich etwa 30, wie in Großbritannien (entsprechend 4.1.1). Der Grund ist zum einen eine vorsichtige Herangehensweise, zum anderen soll das gebührenfinanzierte und sich selbst tragende britische Modell später Teil einer Handlungsempfehlung werden. Bei etwa 30 Vermittlungen pro Jahr ergibt sich daher eine Zwischensumme von 1.000 erforderlichen Vollzeitstellen.

Aber wie in Kapitel 4 ausgeführt liegt die durchschnittliche Dauer der Wohnpartnerschaften bei etwas über 14 Monaten, dementsprechend verringert sich die Zahl und es erfordert etwa 850 Vollzeitstellen, um das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« auszuschöpfen. Zusätzlich wären jedoch Stellen für ein fachliches Netzwerk sinnvoll: Im belgischen iToit2Ages werden etwa 0,5 der 7 Vollzeitstellen für die Koordination des Netzwerks aufgewendet (Claire de Kerautem, 17.09.2019). Dementsprechend dürfte sich bei vorsichtiger Schätzung die Gesamtzahl des erforderlichen Personals durch jeweilige lokale und regionale oder bundesweite Organisations- und Netzwerkstellen auf etwa 100 zusätzliche Stellen belaufen, sehr großzügig geschätzt benötigt das Modell für die komplette Ausschöpfung seines Potenzials insgesamt etwa 1.000 Vollzeitstellen.

Das entspricht einem Finanzaufwand von bis zu 55.000 Euro Personalkosten pro Stelle (das wird in 7.1.2 vertieft), das wären rund 55 Millionen Euro jährlich. Dazu kämen Büro- und Marketingkosten, die davon abhängen, auf wieviele Vermittlungsorte sich die 1.000 Vollzeitstellen verteilen, denn in Großstädten können größere Büros kostengünstig arbeiten. Dennoch wird für diese Abschätzung der Wert von bis zu 25.000 Euro je Person angenommen, denn den Einsparungen in größeren Büros steht der Büro- und Materialaufwand für die zusätzlichen Netzwerkstellen entgegen. Es wären dementsprechend bis zu weiteren gut 25 Millionen Euro jährlich erforderlich. Daraus folgt: *Es wären 1.000 Vollzeitstellen und jährliche Kosten von 80 Millionen Euro erforderlich, um das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland auszuschöpfen und an die 30.000 Menschen nach diesem Modell in Wohnpartnerschaften zu vermitteln und mit unsichtbarem Wohnraum zu versorgen.*

Die Lebensdauer der ansonsten erforderlichen Neubauten wurde oben mit fünfzig Jahren angesetzt (auch wenn dafür die Kosten höher liegen, wenn man eine grundlegende Erneuerung technischer Anlagen nach dreißig Jahren berücksichtigt). Dementsprechend fielen Gesamtkosten von 4 Milliarden Euro über die gesamten fünfzig Jahre an.

Man kann dies als eine Verschiebung betrachten: Anstatt Neubau, dessen Finanzierung und Bewirtschaftung mit 10,5 Milliarden zu finanzieren (und eventuelle Gewinne von Vermietern in Höhe von 6 Milliarden Euro) sowie bei neuen Baugebieten zusätzlichen 1,85 Milliarden Euro für Planung und Erschließung, gehen 4 Milliarden Euro vorwiegend in das Personal der Wohnraumvermittlung.

Erforderlich wäre allerdings eine Anschubfinanzierung zum Aufbau der 1.000 Stellen: Je Vollzeitstelle wären zwei Jahre Aufbauphase (entsprechend Kapitel 4.3) mit Kosten von 160.000 Euro zu finanzieren. Insgesamt beläuft sich die nötige Anschubfinanzierung für das Modell »Wohnen für Hilfe« also auf etwa 160 Millionen Euro. In Anbetracht der erheblichen Opportunitätskosten des Neubaus stellt sich dies als günstige Investition dar.

### Ökologische Bewertung des vermiedenen Neubaus

Wie gesagt könnten durch das Modell »Wohnen für Hilfe« bis zu 30.000 Personen mit Wohnraum versorgt werden. Durchschnittlich leben in Deutschland zwei Personen in einem Haushalt (siehe Kapitel 1.1); nehmen wir also auch hier vereinfacht an, durch »Wohnen für Hilfe« wären 15.000 Wohnungen ersetzt worden. 2020 gab es insgesamt 273.769 Baufertigstellungen von Wohnraum in neu errichteten Gebäuden (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden/ohne Umbau) (Statistisches Bundesamt 2021c). Somit hätte jeder zwanzigste Wohnungsneubau durch Ausschöpfung des Potenzials von »Wohnen für Hilfe« vermieden werden können (etwa 5,5 Prozent).

Ökologisch bedeutet das entsprechend der in 2.1.2 abgeschätzten Klimaschäden des Bauens, das von diesen Umweltfolgen etwa 5,5 Prozent hätten vermieden werden können:

- Nach der vorsichtigsten Abschätzung hätte allein »Wohnen für Hilfe« ein bis zwei Millionen Tonnen Treibhausgase (CO<sub>2</sub>-Äquivalente) verhindert.
- Wenn man die oberen Schätzwerte summiert, wären durch »Wohnen für Hilfe« über vier Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent vermieden worden.

Darüber hinaus vermeidet die Nutzung des unsichtbaren Wohnraums weitere ökologische Folgeprobleme, die in 2.1.2 geschildert wurden.

Als Gegenüberlegung muss man betrachten, ob es Umweltschäden mit sich bringt, wenn »Wohnen für Hilfe« wie skizziert ausgebaut wird. Der Aufbau von 1.000 Vermittlungsstellen hätte die Gründung von Büros zur Folge mit entsprechendem Platzbedarf. Im Vergleich zu den 30.000 Personen, die dadurch mit Wohnraum versorgt werden, scheint dies jedoch im Rahmen der vorliegenden Abschätzungen vernachlässigbar. Zudem dürfte in manchen Fällen ein Haus oder eine Wohnung umgebaut werden, um »Wohnen für Hilfe« einfacher durchführen zu können, mehr dazu in 5.3; auch hier jedoch sind die Umwelt-

schäden durch den Aufwand an Material und Energie nahezu vernachlässigbar, wenn man dies mit den hohen Klima- und Umweltschäden des vermiedenen Neubaus vergleicht.

## Soziale Bewertung des vermiedenen Neubaus

Modelle wie »Wohnen für Hilfe« sind soziale Programme, die Wohnwünsche erfüllen helfen, von daher ergeben sich die sozialen Vorteile von selbst, sie bilden den Kern dieser Konzepte. Allgemein gesagt dient die Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums dazu, Einsamkeit zu vermeiden und Generationen zusammenzubringen. Das vermeidet vielfältige soziale Probleme, die Neubau mit sich bringt, und die in 2.1.3 geschildert wurden: Einsamkeit, soziale Spaltung, städtebauliche Ödnis, Leerstand und Abriss.

Damit die Konzepte für den unsichtbaren Wohnraum sich auf die sozialen Vorteile konzentrieren, ist es wichtig, an dieser Stelle zu betonen, dass es aus Sicht dieser Arbeit ausschließlich um Angebote geht, die freiwillig angenommen werden, wie zu Beginn in 2.3.2 ausgeführt. Es sollen Wohnwünsche erfüllt werden. Es geht hier also nicht um Personen, die allein auf großer Wohnfläche wohnen und dies nicht ändern möchten oder können; diese Arbeit konzentriert sich auf Angebote für diejenigen, die grundsätzlich offen für andere Möglichkeiten sind. Wie die Fallstudie gezeigt hat, gibt es bereits viel zu tun, um diese freiwilligen Angebote aufzubauen. Es ist daher im Sinne von Handlungsempfehlungen irrelevant, wieviele Menschen solche Angebote nicht annehmen möchten, und es besteht die Gefahr, dass der Ruf der Wohnwünsche-Angebote leidet, wenn deren Freiwilligkeit nicht eindeutig festgelegt wird.

## 6.2 Potenzial des unsichtbaren Wohnraums und Antworten auf die Forschungsfragen

Die fehlende Forschung und die noch wenig etablierten Werkzeuge und Wohnpraktiken erlauben es nicht, das Potenzial des unsichtbaren Wohnraums vertieft zu analysieren und zu bewerten. Trotz der geringen Datenlage wird nachfolgend eine grobe Abschätzung vorgenommen: Zum einen wird dadurch eine vorläufige Antwort auf die erste Forschungsfrage gegeben und das Potenzial des unsichtbaren Wohnraums umrissen. Zum anderen bildet eine solche Abschätzung eine Voraussetzung, um eine Betrachtung der gesamten Wohnungswirtschaft als Kreislaufwirtschaft anzustellen (sie folgt in 6.3).

Die Potenziale einzelner Bereiche des unsichtbaren Wohnraums werden, entsprechend der Struktur dieser Arbeit, auf folgende Weise abgeschätzt:

- Bei »Wohnen für Hilfe« wird das ermittelte Potenzial aus der Potenzialabschätzung der Fallstudie als Grundlage genommen. Das dort genannte Potenzial von bis zu 30.000 Personen wird in 15.000 Wohnungen übersetzt.

Zu den übrigen Praktiken werden entsprechend der Kurzfallstudien provisorische Annahmen getroffen, bis weitere Forschung vorliegt:

- So wurde die Abschätzung von 10.000 zusätzlichen Untermiet-Wohnungen in 5.1 mit Blick auf das Potenzial der »Untermiete« bei »Wohnen für Hilfe« getroffen.
- Durch Umzüge und Wohnungstausch könnten 10.000 Wohnungen freiwerden. Angesichts sehr vereinzelter Erfolge von Teilmaßnahmen stützt sich die Annahme vor allem darauf, Umzüge innerhalb von Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften zu erleichtern und anzuregen.
- Die Abschätzung von 10.000 Wohnungen, die durch Alternativneubauten freiwerden (in 5.2), geht einher mit der Annahme des Neubaus von 30.000 Seniorenwohnungen.
- Eine stärkere Verbreitung des Modells »Jung kauft Alt« würde Umzüge der ehemaligen Eigentümerinnen anregen, durch die 5.000 Wohnungen freiwerden.
- Das Potential von Wohnungsteilung als Form des Umbaus, die Wohnraum nutzbar macht, wird wie in 5.3 ausgeführt in Anlehnung an Kenkmann (2019) mit 25.000 Wohnungen angesetzt. Man könnte es alternativ im Sinne des statistischen Bundesamtes der Wohnraumfertigstellung im Bestand zuordnen, doch scheint hier der Aspekt der Baumaßnahme geringer zu wiegen.
- Zur sozialen Wohnraumvermittlung wurden in 5.4 Überlegungen angestellt und es entstand eine Abschätzung von 16.000 Wohnungen. Sie wird wie alle folgenden Zahlen auf 5.000er-Schritte gerundet, also auf 15.000.
- Die in 5.5 vorgenommene Schätzung des Flächenspar-Potentials gemeinschaftlicher und flexibler Wohnformen stützt sich auf Instrumente wie Belegungsvorgaben sowie die Nutzung von Schalträumen und Jokerzimmern.

Abschätzung der Potenziale des unsichtbaren Wohnraums:

U <sub>1</sub> Wohnen für Hilfe	15.000 Wohnungen
U <sub>1</sub> andere Formen der Untermiete	10.000 Wohnungen
U <sub>2</sub> Umzüge allgemein	10.000 Wohnungen
U <sub>2</sub> Umzüge durch Alternativwohnungen	10.000 Wohnungen
U <sub>2</sub> Umzüge »Jung kauft Alt«	5.000 Wohnungen
U <sub>3</sub> Umbau	25.000 Wohnungen
V Soziale Wohnraumvermittlung	15.000 Wohnungen
W Flächensparen in Wohnprojekten	<u>10.000 Wohnungen</u>
Summe	100.000 Wohnungen

## Antworten auf die Forschungsfragen

Als Antwort auf die erste Forschungsfrage wird das Potenzial des unsichtbaren Wohnraums mit bis zu 100.000 Wohnungen pro Jahr beziffert. Die sicherste Grundlage für diese Abschätzung liefert die Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe« aus Kapitel 4, während es bei den anderen diskutierten flächensparenden Wohnpraktiken weiterer Forschung bedarf.

Das gilt ebenso für die Erfolgsfaktoren und Hemmnisse (zweite Forschungsfrage): In der Fallstudie wurde deutlich, wie wichtig eine professionelle Vermittlung bei »Wohnen für Hilfe« wäre, um das Potenzial dieses Modells auszuschöpfen, mithilfe fachlicher Qualität, begleitet von fachlichen Netzwerken (4.2.5). Das kann man tendenziell auf den gesamten unsichtbaren Wohnraum übertragen – insbesondere beim bereits erprobten Modell der sozialen Wohnraumvermittlung scheint ein professionelles Modell wie in Karlsruhe geeignet, es bundesweit anzuwenden, aber in den einzelnen Betrachtungen wurde auch bei anderen Wohnpraktiken wie Umzugsförderung deutlich, dass solche Modelle professionalisiert werden müssen. Darüber hinaus kann lokale Vernetzung hilfreich sein (4.6.2). Dagegen scheint die Gründung von Wohnraumagenturen vor allem dann sinnvoll, wenn zugleich oder vorher die einzelnen Modelle erfolgreich eingeführt werden oder wurden.

Das gehört bereits zur Antwort auf die dritte Forschungsfrage: Wie sich der unsichtbare Wohnraum besser erschließen lässt, wurde vertieft am Beispiel von »Wohnen für Hilfe« untersucht. Dafür wird unten bei den Handlungsempfehlungen in 7.1 ein Finanzierungsmodell vorgestellt. Für den gesamten unsichtbaren Wohnraum werden in Kapitel 7.2 Handlungsempfehlungen vorgestellt für die Organisation eines Beratungsmodells, was über »Wohnen für Hilfe« hinausgeht, Modelle wie die soziale Wohnraumvermittlung einschließt und an etablierte Energieberatung andockt.

## Hinweis auf Wohnraumpotenziale: Platz für ukrainische Flüchtlinge

Einen Hinweis auf die Reserven an Wohnraum in vorhandenen Gebäuden liefert die Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen 2022. Zahlreiche lokale und überregionale Initiativen sammelten Angebote für Unterkünfte. Allein das Onlineportal »Unterkunft Ukraine« meldete Anfang April 360.000 angebotene Schlafplätze (Unterkunft Ukraine 2022). Tatsächlich dürfte eine ähnlich große Zahl privat untergebracht worden sein: Eine Befragung von knapp zweitausend Flüchtlingen in den letzten Märztagen ergab, dass 24 Prozent bei Freunden untergebracht waren, 19 Prozent bei Verwandten und 22 Prozent in weiteren privaten Unterkünften, also knapp zwei Drittel in verschiedener Form privat in vorhandenen Wohnungen

(BMI 2022: 22). Zu diesem Zeitpunkt waren bereits über 300.000 Flüchtlinge aus der Ukraine registriert und darüber hinaus eine unbekannte Zahl unregistriert in Deutschland. Sollten von ihnen etwa zwei Drittel privat untergekommen sein, dürfte es sich also um mindestens etwa 200.000 Personen handeln.

Zwar ist nicht bekannt, welcher Art die angebotenen Schlafplätze bei »Unterkunft Ukraine« sind, ebensowenig wie die Art der tatsächlichen Unterbringungen: Es wird sich teilweise nur um zeitlich begrenzt verfügbare Schlafplätze ohne eigenen Raum handeln, oder um nur zeitweise freigemachte Räume. Aber teilweise wird es auch um mehrere Räume bis hin zu Einliegerwohnungen gehen, kurzum: es dürfte sehr wahrscheinlich sein, dass in dieser Notsituation aus Hilfsbereitschaft heraus unsichtbarer Wohnraum mobilisiert wurde. Die Dimension sowohl der Angebote als auch der mutmaßlichen tatsächlichen Unterbringung bestätigt das Ergebnis der vorliegenden Arbeit, dass Wohnraum im sechsstelligen Bereich verfügbar gemacht werden kann aus den Reserven vorhandener Gebäude heraus.

Es stellte sich jedoch auch heraus, wie aufwändig die Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragern des Wohnraums ist. So meldete »Unterkunft Ukraine« Mitte Mai, dass 32.000 Geflüchtete über sie ein Angebot erhalten hätten (Unterkunft Ukraine 2022), was einerseits eine beeindruckend hohe Zahl ist im Vergleich zu anderen Beispielen von Wohnraumvermittlung, andererseits niedrig erscheint im Vergleich zu den 360.000 vorliegenden Angeboten. Auch ein lokales Beispiel bestätigt den hohen Aufwand: In Potsdam gingen bei der Stadtverwaltung bis Anfang April 600 Wohnraumangebote ein, doch es hakt an der Vermittlung, angefangen von der Sichtung der Angebote bis hin zur eigentlichen Vermittlung zwischen Wohnraumanbietern und den Geflüchteten (MAZ 2022a). Schließlich übertrug die Stadt die Aufgabe der Wohnraumvermittlung an die Arbeiterwohlfahrt AWO, die dafür 30 ehrenamtliche Helferinnen schulte (ebenda). Außerdem wurde ein Online-Tool gestartet, um die Angebote und Nachfragen aufeinander abzustimmen (MAZ 2022b). Auch diese Beobachtungen stärken das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung, dass die Mobilisierung des unsichtbaren Wohnraums professionelle Strukturen benötigt (in die dann natürlich auch ehrenamtliche Hilfe einfließen kann).

## 6.3 Wohnraum schaffen nach der Wohnwende

### 6.3.1 Abschätzung klima- und flächenschonender Wohnraumbereitstellung

Im Folgenden wird gezeigt, wie die derzeit jährlich etwa 300.000 Wohnungsfertstellungen in Deutschland weitgehend im Bestand geschaffen werden können, und für den Bereich des verbleibenden Neubaus durch sanftere, weniger umweltschädi-

gende Varianten. Es handelt sich um eine grobe Abschätzung, denn es fehlen Daten und es fehlt an Forschung.

Grundlage ist für Umbau und Leerstandsvermeidung die aus anderen Quellen übernommene Schätzung aus Kapitel 2.2.1. Die Teilbereiche des unsichtbaren Wohnraums wurden oben ermittelt, als Ergebnis der Fallstudie und der Kurzfallstudien. Dazu kommen folgende Abschätzungen für weitere Bereiche, insbesondere verbleibenden Neubau.

- Neu errichtet würden 10.000 Wohnungen in flächenschonenden Bauweisen wie Baulücken, Brachflächen und ehemaligen Industrieflächen (Konversion).
- Außerdem werden 30.000 barrierefreie, kleine Wohnungen angesetzt, die als Alternativneubauten Umzüge ermöglichen (siehe 5.3.2) und in deren Folge ein zusätzliches Volumen von 10.000 Wohnungen im Bestand frei wird (diese erscheinen im Bereich unsichtbaren Wohnraums als U<sub>2</sub> Umzüge wegen Alternativwohnungen).

Somit ergibt sich die in Abbildung 29 dargestellte Verteilung.

Abbildung 29: Abschätzung klima- und flächenschonender Wohnraumbereitstellung

<b>Baufertigstellungen von Wohnungen</b>		
<b>1. In Neubauten</b>		
Aufstocken von Wohnbauten	25.000 Wohnungen	
Aufstocken von Bürobauten	10.000 Wohnungen	
Aufstocken Supermärkte u.ä.	5.000 Wohnungen	
Anbauten	5.000 Wohnungen	
Baulücken, Brachflächen, Konversion	10.000 Wohnungen	
Seniorenwohnungen/Alternativneubau	30.000 Wohnungen	
<i>Zwischensumme</i>		<i>85.000 Wohnungen</i>
<b>2. In Bestandsbauten</b>		
Umbau (wie bisher)	30.000 Wohnungen	
Ausbau (Dachgeschosse)	10.000 Wohnungen	
Umnutzung (Büro zu Wohnraum)	15.000 Wohnungen	
<i>Zwischensumme</i>		<i>55.000 Wohnungen</i>
<i>Summe Baufertigstellungen</i>		<i>140.000 Wohnungen</i>

<b>3. Wohnraum in ehemaligem Leerstand und unsichtbarem Wohnraum</b>		
Leerstand		
Leerstand regional	25.000 Wohnungen	
Leerstand Zweckentfremdung	10.000 Wohnungen	
Leerstand weitere Werkzeuge	10.000 Wohnungen	
Bisherige Zweit-(Dritt-)Wohnungen	15.000 Wohnungen	
<i>Zwischensumme</i>		<i>60.000 Wohnungen</i>
<b>4. Unsichtbarer Wohnraum (aus 5.4):</b>		
U <sub>1</sub> Wohnen für Hilfe	15.000 Wohnungen	
U <sub>1</sub> andere Formen der Untermiete	10.000 Wohnungen	
U <sub>2</sub> Umzüge allgemein	10.000 Wohnungen	
U <sub>2</sub> Umzüge wg. Alternativwohnungen	10.000 Wohnungen	
U <sub>2</sub> Umzüge »Jung kauft Alt«	5.000 Wohnungen	
U <sub>3</sub> Umbau (Wohnungsteilung)	25.000 Wohnungen	
V Soziale Wohnraumvermittlung	15.000 Wohnungen	
W Flächensparen in Wohnprojekten	10.000 Wohnungen	
<i>Zwischensumme</i>		<i>100.000 Wohnungen</i>
<i>Summe Leerstand/Unsichtbarer Wohnraum</i>		<i>160.000 Wohnungen</i>
<b>Gesamt</b>		<b>300.000 Wohnungen</b>

### 6.3.2 Auswirkung auf Arbeitsmarkt und Beschäftigung

Es ist im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich abzuschätzen, wie sich die beschriebene Transformation zu einer Kreislaufwirtschaft des Wohnens auf Beschäftigung und Umsatz auswirken würde. Einige Hinweise werden jedoch gegeben. Dabei sind folgende Entwicklungen absehbar.

Durch weniger Neubau gäbe es weniger Beschäftigte, während durch mehr Umbau Stellen geschaffen werden. Wie erwähnt dominieren bei den Investitionen im deutschen Wohnungsbau bereits jetzt diejenigen in den Wohnungsbestand und betragen 69 Prozent im Jahr 2019 (BBSR 2020c: 30). Es ist jedoch nicht ersichtlich, welchen Anteil Umbau und Wohnungsbestand an der Beschäftigung einnehmen. So beträgt die Zahl der Beschäftigten im Baugewerbe 2 bis 2,5 Millionen Personen, der größte Teil mit 1,1 bis 1,5 Millionen entfällt auf das Ausbaugewerbe (Statistisches Bundesamt 2021a, BBSR 2020d: 4). Allerdings werden große Betriebe statistisch überrepräsentiert, was vermutlich grade diejenigen betrifft, die sich eher auf Neubau spezialisiert haben, während beim Umbau tendenziell das Handwerk und dort

auch kleinere Betriebe stärker vertreten sind; so heißt es beim BBSR bezüglich des Ausbaugewerbes, bei »Bauträgern und beim Ausbaugewerbe hingegen sind die Angaben der Fachstatistik nur bruchstückhaft. Ursache hierfür ist die Beschränkung der Datenerfassung auf den üblichen Berichtskreis größerer Betriebe mit mindestens 10 Beschäftigten. Allein im Ausbaugewerbe bleiben 2017 gut 227.000 Betriebe (mehr als 90 % aller Betriebe dieses Bereichs) mit ihren Beschäftigten außer Betracht. Dadurch werden das Niveau und die Struktur der Beschäftigung im Baugewerbe verzerrt wiedergegeben.« (BBSR 2019b).

Manche Quellen sehen einen positiven Beschäftigungseffekt durch mehr Sanierung und Gebäudesanierung im Handwerk; einen Überblick von Untersuchungen gibt der NABU (NABU 2014). Insofern scheint es realistisch, dass die in der Abschätzung deutlich ausgeweiteten Maßnahmen des Umbaus und Ausbaus mehr Arbeitsplätze schaffen, als in diesem Bereich durch weniger Neubau verloren gingen.

Darüber hinaus gilt es denjenigen Bereich zu betrachten, der (anstatt durch Neubau) durch neue Nutzung von Leerstand und unsichtbarem Wohnraum entsteht. Auch hier kann teilweise wie geschildert Umbau in geringerem Maße erforderlich sein. Es gäbe in diesem Bereich aber weniger Beschäftigte durch Neubau, dafür jedoch andere, neue Tätigkeitsgebiete: Mehr Beschäftigte ergäben sich bei der Ermittlung und Verfolgung von Leerstand, etwa durch Leerstandsmanager und Innenstadtmanager. Dazu kommen neue Stellen bei der Vermittlung von unsichtbarem Wohnraum durch Modelle wie »Wohnen für Hilfe«; hierfür wurde oben ein Potenzial von 1.000 Vollzeitstellen geschätzt. Ein tendenziell höherer Personalaufwand je geschaffener Wohnung ergibt sich wie beschrieben bei der sozialen Wohnraumvermittlung. Dazu kommen Orientierungsberatungen zu den anderen Bereichen wie Umzug und Wohnprojekte.

Zusammenfassend ist auf der bisherigen Datengrundlage nicht abschließend zu beurteilen, wie sich die Beschäftigung durch das Modell einer Wohnkonsistenz verändern würde. Aufgrund der Analyse spricht jedoch manches dafür, dass dies nicht mit einem Verlust von Arbeitsplätzen einherginge, sondern mit einer Verlagerung: Weniger Beschäftigung bei Neubau, mehr Beschäftigung bei Umbau und bei der Vermittlung von Wohnraum. Es würden also vermutlich Arbeitsplätze im bauindustriellen Bereich wegfallen, aber Arbeitsplätze im Bauhandwerk geschaffen, sowie neue Berufsfelder in sozialer Vermittlung von Wohnraum entstehen.

