

# **1 Einleitung: Der unsichtbare Wohnraum – ein neues Forschungsgebiet**

---

## **1.1 Die Dreifachkrise bei Bauen und Wohnen: Wohnungsmangel, Klimakrise, alternde Gesellschaft**

Zwei gesellschaftliche Krisen treffen gleichzeitig den deutschen Wohnungsmarkt und erschweren eine Lösung: der Wohnungsmangel und die Klimakrise. So suchen in den Großstädten vor allem Geringverdiener<sup>1</sup> dringend Wohnraum. Jedoch verbietet sich massiver Neubau als scheinbar einfache Lösung aus ökologischen Gründen wie dem Flächenverbrauch, der Versiegelung von Böden mit der Gefahr von Überschwemmungen sowie den Klimafolgen des Bauens.

Neubau schadet selbst dann dem Klima, wenn ökologisch effizient gebaut wird. Um das zu verstehen, muss man etwas ausholen: Der Betrieb aller Gebäude verursacht in Deutschland fast ein Drittel der Treibhausgase, vor allem für Heizen und Warmwasser (BMU 2021: 40). Dazu kommen die Klimaschäden durch das Bauen selbst, etwa durch die Herstellung von Baustoffen aus Beton; insgesamt verschuldeten Bau und Betrieb von Gebäuden bundesweit und weltweit an die vierzig Prozent der Treibhausgase (BBSR 2020f: 25f., UN Environment 2020: 20). Nach neuster Forschung verursachen sie sogar dreiundfünfzig Prozent (Sobek 2022: 254). Diese Emissionen müssen für den Klimaschutz gesenkt werden.

Dabei konzentrierten sich die Bemühungen bislang auf Effizienz, auf effiziente Heiztechnik und effiziente Dämmung. Als Ergebnis sind die Klimaschäden durch den Betrieb moderner Gebäude zwar gesunken, aber im Lebenszyklus bewirkt das Bauen selbst nun ähnlich starke Schäden, vor allem durch die Herstellung von Baustoffen. Anders gesagt verursacht die Gewinnung der in den Mauern und Decken gespeicherten grauen Energie inzwischen ähnlich viele Treibhausgase wie Heizen und Warmwasser (König 2017).

---

<sup>1</sup> Als Zeichen der gendersensiblen Sprache wird im Text beim Plural von Personen manchmal das grammatische Maskulinum verwendet und manchmal das grammatische Femininum, gemeint sind jeweils alle Geschlechter.

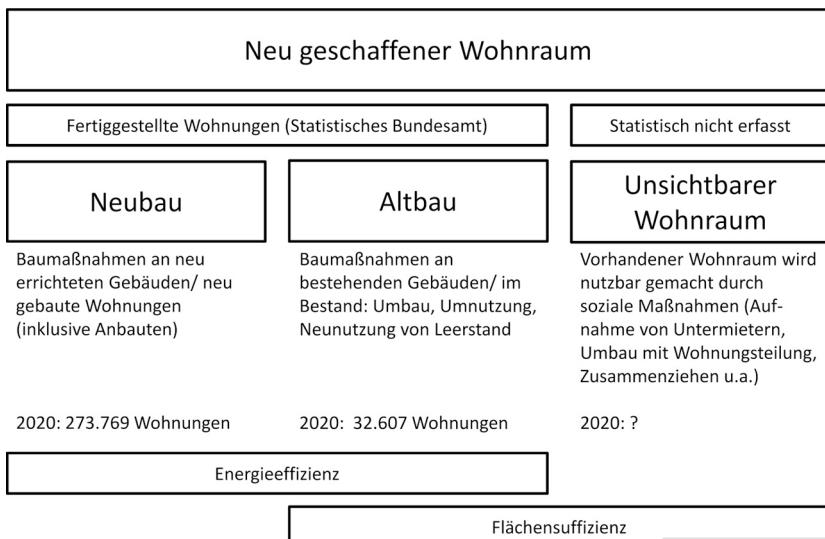
Aktuell verschärft sich der Widerspruch zwischen den durch das Bauen und die graue Energie verursachten Klimaschäden auf der einen Seite und den Zielen zur Minderung der Treibhausgase auf der anderen Seite: Die Ampelkoalition erklärte 2021 zu ihrem Ziel den »Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr« (Koalitionsvertrag 2021: 88). Das hätte *zusätzliche* Treibhausgase von mehreren Millionen Tonnen jährlich zur Folge, deren genaue Menge im Verlauf der vorliegenden Arbeit berechnet wird (Kapitel 2.1.2). Im Gegensatz schrieb die Ampelkoalition jedoch, sie wolle ihre Politik auf das 1,5-Grad-Klimaziel ausrichten (Koalitionsvertrag 2021: 54), und das bedeutet entsprechend der aktuellen Fassung des Klimaschutzgesetzes, im Durchschnitt der Jahre bis 2030 im Bereich der Gebäude jährlich etwa fünf Millionen Tonnen *weniger* Treibhausgase zu verursachen sowie in der Industrie (inklusive der Zementherstellung) jährlich weitere etwa sieben Millionen Tonnen *weniger* (Bundesregierung 2021, mehr dazu in Kapitel 2.1.2). Es stellt eine enorme Herausforderung dar, diese Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig genug Wohnraum zu schaffen.

Aus diesem Dilemma bieten sich drei Auswege, die aufgrund der dringlichen Lage alle verfolgt werden sollten: Anders neu bauen, mehr umbauen sowie Wohnraum ohne Bauen schaffen, wobei letzteres das Thema dieser Arbeit darstellt (Abbildung 1). Im Einzelnen lässt sich beim Neubau die graue Energie durch andere Baustoffe vermindern, etwa durch Holz statt Beton. Das ist Teil einer Bauwende, wie sie die »Architects for Future« fordern und in einer Petition dem Deutschen Bundestag vorgebrachten haben (Architects for Future 2022, Deutscher Bundestag Petition 2020).

Zu einer solchen Bauwende gehört auch, mehr Wohnraum durch Umbau zu schaffen, also im Bestand der Altbauten, etwa durch den Ausbau von Dachgeschossen (ebenda). Das verbraucht weniger Material als Neubau und weniger graue Energie bei der Herstellung von Baustoffen, und verursacht dementsprechend weniger Treibhausgase.

Schließlich lassen sich Klimaschäden des Bauens vermeiden, indem weniger gebaut wird und stattdessen vorhandene Häuser besser genutzt werden. Das bezeichnet man mit Suffizienz (mehr zum Suffizienzbegriff in 2.4.3). Die Wohnsuffizienz im Sinne dieser Arbeit gehört zu einer Wohnwende, die die Bauwende ergänzt. Eine bessere Nutzung vorhandenen Wohnraums ist erforderlich, denn andernfalls gehen Effizienzgewinne bei der Energie wieder verloren durch steigende Wohnfläche pro Person (Kopatz 2016: 130, Venjakob/Hanke 2006). Flächensuffizienz ergänzt Energieeffizienz. Wenn Altbauten besser genutzt werden, senkt das den Bedarf an Neubau. Weniger zu bauen senkt außerdem zukünftig die Klimaschäden durch den Betrieb der Gebäude, denn wenn ein Haus nicht gebaut wird, muss es im Winter nicht geheizt und im Sommer nicht gekühlt werden.

Abbildung 1: Drei Typen neu geschaffenen Wohnraums



Für den Klimaschutz müsste man also weniger neu bauen und flächensparender wohnen. Dies führt zum Zielkonflikt zwischen ökologischer und sozialer Frage, zwischen der Krise am Wohnungsmarkt und der Klimakrise: Die Neubauziele der Bundesregierung haben ihre Ursache in einem Wohnungsmangel vor allem in Großstädten, der ein erhebliches soziales Problem darstellt. Obendrein wurden diese Ziele vor dem Krieg in der Ukraine formuliert, der durch die Flüchtlinge einen noch höheren Bedarf an Wohnraum verursacht. Es ist daher eine entscheidende Frage, ob flächensparendes Wohnen in relevantem Maße zu einer Lösung beitragen kann. Anders gesagt fragt sich, ob genug Platz in Altbauten vorhanden ist, um zur Linderung des Wohnraummangels beizutragen.

Für eine Antwort hilft ein Blick auf die Bevölkerungszahlen und den Wohnungsbestand sowie deren Veränderung. Hier zeigt sich, dass allein die Entwicklung der Bevölkerungszahl den Neubau von Wohnungen kaum erklären kann. Besonders deutlich zeigt das ein Vergleich über fünfundzwanzig Jahre: So stieg die Einwohnerzahl Deutschlands von 1995 bis 2020 um 1,34 Millionen (von 81,82 auf 83,16 Millionen; Statistisches Bundesamt 2022a). Angesichts der durchschnittlichen Haushaltsgröße von exakt 2,0 Personen pro Haushalt (eigene Berechnung nach Statistisches Bundesamt 2022a und 2020c/41,51 Millionen Haushalte in 2019 bei 83,17 Millionen Einwohnern) hätten also 0,67 Millionen Wohnungen ausgereicht, um den Zuwachs der Bevölkerung aufzunehmen. Gebaut wurden aber in diesem Zeitraum 6,85 Millionen Wohnungen, korrekter formuliert stieg der Wohnungsbestand von

35,95 auf 42,80 Millionen (Statistisches Bundesamt 2021b: 5ff.). Man könnte dies auch als »Bauüberfluss« bezeichnen (Fuhrhop 2020: 58).

Die neu gebauten knapp sieben Millionen Wohnungen bieten rechnerisch Platz für fast vierzehn Millionen Menschen, während die Bevölkerungszahl um nicht einmal anderthalb Millionen stieg. Wir haben heute aber nicht über zwölf Millionen leerstehende Wohnungen, sondern der Neubau wurde beansprucht und hat den Wohnungsmarkt erweitert, und in den Großstädten ist sogar der Wohnraumman- gel so eklatant wie lange nicht. Es gibt insgesamt soviel Platz wie noch nie, aber es fragt sich, wie dieser genutzt wird und wo sich Reserven im Wohnungsbestand finden.

Das entscheidende Problem ist also nicht die Menge des Wohnraums, sondern seine Verteilung. Anders gesagt stieg die Wohnfläche pro Person deutlich, und zwar von 36,7 Quadratmetern pro Kopf im Jahr 1995 auf 47,4 Quadratmeter pro Kopf in 2020 (Statistisches Bundesamt 2021b: 5ff.). Freilich entsteht Wohnungsbedarf auch durch andere Entwicklungen wie Leerstand, regionale Ungleichheit und Zweckentfremdung. Entscheidend sind jedoch die steigenden Wohnflächen pro Person. Teilweise kann man sie durch gestiegenen Wohlstand erklären. Vor allem aber führt die Suche nach den Gründen für die große Wohnfläche pro Person und nach den Potenzialen des Wohnungsbestands zu einer weiteren sozialen Frage, zu einer dritten Krise neben Wohnungsmangel und Klimakrise: der demographische Wandel mit der Alterung der Gesellschaft.

So beeinflusst das Alter maßgeblich den persönlichen Wohnraum. Mit dem Alter steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 30,5 Quadratmetern bei unter 18-jährigen auf 63,7 Quadratmeter bei über 80-jährigen, das ist der sogenannte Altersstruktureffekt (Deschermeier/Henger 2015: 25). Mit der Alterung der Gesellschaft steigt der Verbrauch von Wohnfläche weiter an, weil der Wohlstand gestiegen ist und jüngere Menschen mehr Fläche bewohnen als Gleichaltrige früher (Kohorteneffekt; ebenda). Ältere Personen bleiben auch nach dem Auszug der Kinder in zu groß gewordenen Wohnungen, das nennt man den Remanenzeffekt (Fischer/Stieß 2019a: 1356).

Zwar beschreiben diese drei Effekte teilweise den normalen Wandel des Wohnens in typischen Wohnbiographien (mehr dazu in 2.3.2). Deutschland steht jedoch vor einer besonderen demographischen Herausforderung: Ab 2030 werden die »geburtenstarken Jahrgänge ab 1957 bis 1966 in das »immobile Alter« von etwa 75 Jahren« eintreten (Höger 2018: 259). Sie ziehen dann selten um und bleiben auf großen Wohnflächen. Dagegen gilt es in den kommenden Jahren Strategien zu entwickeln, denn sonst wird ausgerechnet dann viel neu gebaut, wenn die Klimakrise eigentlich dazu zwingt, besonders wenig neu zu bauen. Zudem wäre es auch ökonomisch kontraproduktiv, den Wohnungsbestand jetzt zu erhöhen, obwohl nach den geburtenstarken Jahrgängen die Einwohnerzahl vermutlich sinken wird.

Die Wohnfläche steigt zwar mit dem Alter, wird aber teilweise nicht gebraucht; das belegt beispielhaft das Forschungsprojekt Lebensräume: Von 386 befragten Haus-eigentümerinnen ab 55 Jahren hat die Hälfte der Befragten ungenutzte Zimmer im Haus, davon wiederum knapp die Hälfte zwei Räume, gut ein Drittel sogar drei oder mehr ungenutzte Zimmer (Brischke 2018: 17, Fischer/Stieß 2019a: 1359). Für solche ungenutzte Wohnfläche fehlt bislang ein eindeutiger Begriff; die vorliegende Forschungsarbeit verwendet die Bezeichnung »unsichtbarer Wohnraum«. Wenn es gelingt, diesen Wohnraum nutzbar zu machen, verspricht das eine Lösung für die Dreifachkrise aus Wohnraummangel, Klimakrise und alternder Gesellschaft.

Das Verhältnis zwischen neu geschaffenen Wohnraum bei Neubau, bei Altbau und bei unsichtbarem Wohnraum zeigt Abbildung 1. Jährlich werden derzeit etwa 300.000 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt. Das Statistische Bundesamt unterscheidet bei der Erfassung der »Baufertigstellungen von Wohnungen« zwischen Neubau und Altbau: Im Jahr 2020 wurden insgesamt 306.376 Wohnungen fertiggestellt, davon 273.769 in neu errichteten Gebäuden sowie 32.607 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Statistisches Bundesamt 2021c). Vereinfacht gesagt entstehen also gut ein Zehntel der fertiggestellten Wohnungen in Altbauten, etwa durch Umbau wie beispielsweise den Ausbau von Dachgeschossen.

Im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition 2021 wird bei der Formulierung des Ziels von zukünftig 400.000 Wohnungen jährlich ausschließlich der Neubau genannt (wie erwähnt »Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr«, Koalitionsvertrag 2021: 88). Äußerungen des Verhandlungsführers im Bereich Bauen, Kevin Kühnert, lassen jedoch erkennen, dass im Gegensatz dazu auch der Umbau von Altbauten gemeint ist: »Daneben geht es auch um Innenentwicklung, Bauen im Bestand, also: Die Summe von 400.000 Wohnungen schaffen wir nur mit der Kombination ganz unterschiedlicher Ansätze.« (IZ 2022). Es geht also beim Ziel genau genommen um alle Baufertigstellungen und die Ampelkoalition hat im Vertrag lediglich unge nau formuliert. Offen bleibt jedoch, wie sich das Ziel der 400.000 fertiggestellten Wohnungen auf Neubau und Altbau verteilen soll. Das wiederum hat erheblichen Einfluss auf den Klimaschaden, dem diese Ziele entsprechen, was in dieser Arbeit noch genauer betrachtet wird (Kapitel 2.2.1).

Abbildung 1 zeigt durch das neue Gebiet des unsichtbaren Wohnraums auch die Ergänzung von Effizienz durch Suffizienz: Die Bemühungen um Energieeffizienz beeinflussen Vorschriften für Neubau, indem neu gebaute Wohnungen während ihrer Lebensdauer wenig Energie verbrauchen sollen. Auch die Förderung der Sanierung von Altbauten wird mit Anforderungen an die Energieeffizienz verbunden. Dagegen erreicht man Flächensuffizienz, wenn unsichtbarer Wohnraum nutzbar gemacht wird. Außerdem kann beim Umbau von Altbauten durch die Veränderung von Grundrissen Flächensuffizienz genutzt werden.

Ob es sich um unsichtbaren Wohnraum handelt, wird in dieser Arbeit von der persönlichen Aussage der Bewohner abhängig gemacht; eine Schweizer Untersuchung spricht dabei vom »subjektiven Überkonsum« und nimmt an, dass rund zehn Prozent der Schweizer Haushalte subjektiv gesehen zu viel Wohnraum beanspruchen (Delbaggio et al. 2018). Auf die persönliche Einschätzung des eigenen Wohnraums kommt es an: Diese Leitlinie prägt den Charakter dieser Untersuchung und sie erleichtert den sozialen und politischen Umgang mit dem Thema. Gesucht werden Möglichkeiten, die ungenutzten Zimmer des unsichtbaren Wohnraums nutzbar zu machen, doch das bedeutet keinesfalls, Menschen vorzuschreiben, wie sie zu wohnen hätten. Stattdessen geht es darum, Wohnwünsche zu erfüllen. So wünschen sich viele ältere Menschen eine Veränderung, weil sie ungenutzte Zimmer als Belastung empfinden. Wie man ihnen helfen kann, wird in dieser Arbeit untersucht.

Darum geht es hier zum Beispiel nicht um die Forderung, Obergrenzen der Wohnfläche pro Person festzulegen. Es gibt zwar im Abschnitt 5.5 auch einen Blick auf Wohnprojekte, bei denen sich die Bewohnerinnen selbst eine Obergrenze der persönlichen Wohnfläche verschrieben haben, doch handelt es sich dabei um eine freiwillige Selbstverpflichtung.

Die Bedeutung des unsichtbaren Wohnraums verdeutlichen Angaben über die Zahl von Wohnungen, die als zu groß empfunden werden. In einer Untersuchung wurden über hundert Personen befragt, die auf über 80 Quadratmetern pro Person leben (Brischke et al. 2016: 41): Von ihnen sagten (je nach Wohnfläche) zwischen zwanzig und fünfzig Prozent, sie empfänden ihre Wohnung als »etwas zu groß« oder »viel zu groß« (ebenda). Auf diese Aussagen verweist eine Studie des Umweltbundesamtes (Kenkmann et al. 2019: 30): Sie betrachtet Wohnungen von über 80 Quadratmetern bei Alleinstehenden und über 100 Quadratmetern bei Paaren. Die Gesamtmenge von Seniorenhaushalten in derart großen Wohnungen betrage 4,43 Millionen (ebenda: 33). Also lautet ein wesentliches Ergebnis bei der Suche nach Platzreserven, dass sich diese bei älteren Menschen finden. Bei ihnen gibt es ein hohes Potenzial für Wohnsuffizienz. Bei der Untersuchung des unsichtbaren Wohnraums liegt daher ein Schwerpunkt auf den Wohnwünschen älterer Menschen.

Wenn man unabhängig vom Alter alle Haushalte betrachtet, wohnten laut Zensus 2011 in Deutschland 4 Millionen Menschen allein auf über achzig Quadratmetern und in 4,8 Millionen Haushalten wohnten zwei Personen auf über hundert Quadratmetern (Statistisches Bundesamt 2014). Es gibt also hierzulande knapp 9 Millionen Wohnungen, die so groß sind, dass ein, manchmal zwei oder sogar mehr Personen zusätzlich dort unterkommen könnten. Insgesamt bieten die großen Wohnungen also ein theoretisches Potenzial für über zwanzig Millionen Menschen. Nun können oder wollen viele der Bewohnerinnen ihren Wohnraum nicht anders nutzen, was später noch diskutiert wird. Doch angesichts der enorm großen Fläche des theoretisch nutzbar zu machenden Wohnraums scheint es äußerst wahrscheinlich, dass

sich daraus eine erhebliche Entlastung für den Wohnungsmarkt erschließen lässt, und der unsichtbare Wohnraum hohes Potenzial bietet. Wie dieses sich heben lässt und wieviel Wohnfläche das verspricht, soll in dieser Arbeit untersucht werden.

Diese Arbeit beschäftigt sich mit Lösungen für Wohnhäuser, das sind etwa 19 der knapp 22 Millionen Gebäude in Deutschland (dena 2019). Ein Schwerpunkt liegt auf den etwa 15 Millionen Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese werden meist von den Eigentümerinnen selbst genutzt, und hier liegt neben dem Wohnen älterer Menschen ein besonders hohes Potenzial: Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt bei Eigentümerinnen 48 Quadratmeter pro Person und liegt daher deutlich höher als bei Mietern mit 35 Quadratmetern pro Kopf (Sagner 2021).

Wenn im Eigentum obendrein ältere Menschen wohnen, lassen sich besonders wahrscheinlich Wohnraumreserven finden. Ein typisches Beispiel unsichtbaren Wohnraums sind die ehemaligen Kinderzimmer im zu groß gewordenen Einfamilienhaus, in dem die Eltern oder nur noch eine ältere Person allein wohnen. Es geht daher um Wohnen im Alter, um den demographischen Wandel und um Einsamkeit (Althaus/Birrer 2020, Höger 2018). Eine Nutzung des unsichtbaren Wohnraums bedeutet idealerweise: Älteren Menschen ein angenehmes Wohnen ermöglichen, dadurch Reserven des Wohnraums in Altbauten heben und klimaschädlichen Neubau vermeiden.

Ungenutzter Wohnraum lässt sich also vorwiegend bei älteren Eigentümerinnen finden, die in Form ihrer Immobilie über ein gewisses Vermögen verfügen. Sozial wäre es, wenn die freiwerdende Fläche denjenigen eher ärmeren Menschen zugute kommt, die dringend Wohnraum suchen und es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben. Der Wohnungsmangel in Großstädten ist nämlich vor allem ein Mangel an günstigen Wohnungen. So beobachten wir eine soziale Spaltung beim Wohnen: Ungeachtet der gestiegenen durchschnittlichen Wohnfläche nimmt das »Crowding« zu, so nennt man es, wenn mehr Menschen in einer Wohnung leben, als diese Zimmer hat – im Jahr 2008 lebte in Deutschland jeder Zehnte auf so engem Raum, bis 2017 stieg der Anteil der Menschen in derart überfüllten Wohnungen in Großstädten auf 16,5 Prozent (Kohl et al. 2019: 25). »Diese Menschen können es sich etwa nach der Geburt von Kindern nicht leisten, in eine größere Wohnung umzuziehen« (Fuhrhop 2020: 64).

Der Grund sind steigende Mieten in den beliebten Großstädten. Dies wiederum liegt nur teilweise an steigenden Bevölkerungszahlen, da zuvor die Bevölkerung jahrzehntelang abnahm (ebenda: 59); eine Rolle spielt auch die Spekulation mit Wohnraum, die zu einer »Investification« führt, wo das Investment die Menschen verdrängt (ebenda: 63ff., Moss 2018). In New York dienen etwa 80.000 Wohnungen nur als Geldanlage und stehen sonst meist leer (Gaumer 2018), während andere dringend eine Wohnung suchen.

Wohnraum fehlt vor allem ärmeren Menschen, während viele ältere und wohlhabende Personen über mehr als genug Wohnfläche verfügen. Wenn dort der

unsichtbare Wohnraum nutzbar gemacht wird, kann das direkt oder indirekt den Geringverdienern zugutekommen: *Direkt* durch Modelle des Zusammenwohnens. Das bringt außerdem mehr soziale Nähe für die älteren Bewohnerinnen. *Indirekt* werden soziale Zwecke erfüllt, wenn freiwerdender Wohnraum Menschen mit besonderem Bedarf zukommt. Auch wenn es überraschend erscheinen mag, dient es den Interessen geringverdienender Menschen, sich um die Wohnwünsche manchmal wohlhabender und meist älterer Personen zu kümmern, denn dort findet sich ein Potenzial an Wohnraum, das allen zugute kommen kann.

Die Lösung sozialer Fragen, nämlich Wohnungsmangel von Geringverdienern und das Alleinleben von Älteren, trägt so zum ökologischen Wandel bei. Boden und Wohnraum schonend zu behandeln gehört zu einer sozial-ökologischen Transformation der Gesellschaft (Schneidewind 2018). Diese Transformation benötigt sowohl technische als auch soziale Innovationen (Hasselkuß 2018: 11, WBGU 2016: 100, WBGU 2011: 73). In dieser Arbeit werden soziale Innovationen und soziale Praktiken des Wohnens untersucht, die zum Flächensparen beitragen und ungenutzten Wohnraum nutzbar machen, den unsichtbaren Wohnraum.

Eine Grundlage der Untersuchung wären eigentlich Zahlen zur derzeitigen Erschließung des unsichtbaren Wohnraums. Doch dazu fehlen weitgehend die Zahlen. Im Gegensatz dazu wird der durch Neubau und durch Umbau geschaffene Wohnraum statistisch erfasst. Beim unsichtbaren Wohnraum jedoch wird höchstens eine kleine Teilmenge vom Statistischen Bundesamt betrachtet, und zwar die durch Umbau geschaffenen Wohnungen, sofern dabei eine ungenutzte Einliegerwohnung abgetrennt wird und somit als neu im Bestand geschaffene Wohnung gezählt wird. Doch bei wievielen neu abgeteilten Wohnungen die Wohnfläche zuvor ungenutzt war, wird nicht erfasst.

Erst recht fehlt die Erfassung anderer Arten, unsichtbaren Wohnraum neu zu nutzen. Wenn zum Beispiel eine ältere Person eine Studentin als Untermieterin aufnimmt, die zuvor ungenutzte Räume der Wohnung bezieht, wird das statistisch nicht erfasst – während es selbstverständlich in der Statistik auftaucht, falls ein Studentenwohnheim neu gebaut wird. Ebensowenig wird festgehalten, wenn infolge des Krieges in der Ukraine tausende oder gar zehntausende ungenutzte Räume oder Einliegerwohnungen für ukrainische Flüchtlinge nutzbar gemacht werden.

Es besteht also eine große Lücke in der statistischen Erfassung von Wohnraum, weil nutzbar gemachter unsichtbarer Wohnraum nicht betrachtet wird, obwohl hier erhebliche Platzreserven liegen könnten und es in manchen Regionen einen großen Bedarf an Wohnraum gibt. Die vorliegende Arbeit soll dazu dienen, dieses Potenzial abzuschätzen.

Die fehlenden statistischen Daten hängen mit der fehlenden Struktur jener Werkzeuge zusammen, die unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen. Ob es beispielsweise um die Vermittlung von Untermiete geht oder um das Abtrennen eines Wohnungsteils, es finden sich hier viele individuelle Lösungen und manche

lokalen Beispiele, aber das ist vergleichsweise weit entfernt von den etablierten Prozessen, mit denen man Wohnraum durch Neubau erstellt. Noch bevor dies tiefer analysiert wird, lässt sich sagen, dass es nur wenige Erfolgsmodelle gibt.

Die Forschung nähert sich erst langsam dem Thema. Es fehlen vertiefte Analysen, wir bewegen uns im Bereich explorativer Forschung (Klandt/Heidenreich 2017: 75f.). So kreisen manche Überlegungen und Forschungsprojekte um die Idee, ob eine Wohnraumagentur helfen könnte, Wohnraumreserven nutzbar zu machen. Selbst der Begriff des »unsichtbaren Wohnraums« ist neu, er wird mitsamt des Themas in Kapitel 2.3 abgegrenzt und definiert.

An dieser Stelle ist es möglich, die Forschungsfragen zu formulieren. Die Antworten auf sie sollen zeigen, inwiefern sich die theoretischen Wohnraumreserven praktisch erschließen lassen. Gelänge dies, wäre das ein Beitrag zur Linderung dreier großer Krisen: der Klimakrise, dem Wohnraummangel und dem demographischen Wandel.

## 1.2 Forschungsfragen und Fallstudienauswahl

Es gibt ein Potenzial an ungenutztem Wohnraum in Altbauten<sup>2</sup>, insbesondere in Einfamilienhäusern mit älteren Bewohnerinnen. Dieses Potenzial entspricht ökologisch wertvoller Fläche, um Flächenverbrauch und energieaufwändigen Neubau zu vermeiden, und es könnte mindestens Teile des Wohnungsbedarfes decken. Zum unsichtbaren Wohnraum und zu den Möglichkeiten, ihn nutzbar zu machen, ergeben sich folgende Forschungsfragen.

### Forschungsfragen

1. Welche Potenziale birgt der unsichtbare Wohnraum? Anders gefragt: Wieviel bisher ungenutzte Wohnfläche lässt sich nutzbar machen?
2. Welche Erfolgsfaktoren und Hemmnisse treten auf, die Menschen bei der besseren Nutzung ihres Wohnraums bremsen oder unterstützen?

---

2 Genau genommen handelt es sich um ein Potenzial im Wohnungsbestand, nicht allein in Altbauten: Wenn Neubauten entstehen, die von Beginn an zu groß sind, und neu einziehende Personen nutzen manche Räume nicht und sagen dies auch selbst, dann ist unsichtbarer Wohnraum in Neubauten entstanden. Hieraus ergibt sich die Planungsaufgabe für Neubauten, bei der Vergabe der Wohnungen auf die Wohnfläche pro Person zu achten; dies wird an manchen Stellen in dieser Arbeit thematisiert, etwa beim flächensparenden Wohnen in 5.5. Hier jedoch wird vereinfachend dennoch vom Potenzial des unsichtbaren Wohnraums in Altbauten gesprochen, weil es dem Forschungsschwerpunkt entspricht. Dank für den Hinweis an Lucy Jansen.

3. Wie lässt sich der unsichtbare Wohnraum besser erschließen? Kann eine Wohnraumagentur geeignete Rahmenbedingungen herstellen?

Dabei konzentriert sich diese Arbeit auf Möglichkeiten, bei denen der Wohnraum weiterhin als solcher genutzt wird. Grundsätzlich wäre es auch denkbar, »Quartierswohnzimmer« für Nachbarn einzurichten, oder tageweise wechselnde Dienstleistungen von Friseuren und Ärzten, oder Coworking-Spaces im Einfamilienhaus, also gemeinschaftliche Arbeitszimmer (Hohn/Utku 2015: 187). Ein Modell nachbarschaftlicher Hilfe wäre es, ein leerstehendes Zimmer entweder als »Home Office away from home« für den Nachbarn bereitzustellen, oder als Hausaufgabenzimmer für junge Nachbarinnen, die dort in Ruhe für die Schule arbeiten können (Fuhrhop 2020: 197, Fuhrhop 2019: 46). All diese Formen einer Umnutzung werden hier jedoch nicht weiter verfolgt, unter anderem aufgrund des Wohnraummangels in Großstädten.

Der eingangs formulierte Begriff des unsichtbaren Wohnraums wird mit persönlichem Verhalten erklärt: Wenn jemand einen Raum oder mehrere nicht nutzt, liegt unsichtbarer Wohnraum vor. Welches Verhalten nun dazu führt, den Wohnraum nutzbar zu machen, wird in dieser Forschungsarbeit untersucht. Dabei liegen einige Handlungen nahe, etwa auf kleinerem Raum wohnen als zuvor, mit anderen Wohnraum teilen oder in eine kleine Wohnung umziehen. Weitere Verhaltensweisen werden in Kapitel 2.4 in einer Literaturanalyse benannt, insbesondere zur Suffizienzforschung (Gmünder et al. 2016, Rütter et al. 2019, Kenkmann et al. 2019), dazu kommen eigene Vorarbeiten (Fuhrhop 2020, Fuhrhop 2019).

Auch ohne tiefergehenden Blick in die Literatur wird allerdings klar, dass manche der Praktiken, unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, nur vereinzelt umgesetzt werden, mit wenigen Beispielen aus Kommunen oder Wohnungsbaugesellschaften. Es ist aber das Ziel, in dieser Forschungsarbeit konkret Potenziale des unsichtbaren Wohnraums zu benennen und als Flächen in Quadratmetern zu beziffern. Dafür bietet es sich an, einen Fall herauszugreifen und zu untersuchen, also eine Fallstudie durchzuführen. Das geschieht hier in Anlehnung an Ridder und Yin (Ridder 2016, Yin 2018). Die Fallstudie soll die Forschungsfragen aufgreifen und beschäftigt sich mit einem aktuellen Fall (»contemporary event«, Yin 2018: 9).

Um trotz der wenigen Beispiele aussagekräftige Ergebnisse zu erlangen, soll ein Fall ausgesucht werden, der bereits in gewissem Umfang und seit geraumer Zeit organisiert vermittelt wird. Er sollte einen besonders typischen Fall darstellen, einen »common case« (Yin 2018: 50). Dafür eignet sich das Modell »Wohnen für Hilfe«: es wird in 18 Staaten weltweit praktiziert, allein in Deutschland gibt es über dreißig Vermittlungsstellen, (mehr zu »Wohnen für Hilfe« aus theoretischer Sicht folgt in Kapitel 3.5, die Fallstudie selbst in Kapitel 4). Im Vorgriff auf die späteren Analysen und die dabei vorgestellten Varianten folgt hier eine Definition des Modells.

**Definition »Wohnen für Hilfe«**

Das Modell »Wohnen für Hilfe« (international »Homeshare«) vermittelt eine besondere Form von Untermietern: Meist ziehen junge Leute, etwa Studierende, zu älteren Menschen, und zahlen keine (oder eine geringe) Untermiete, sondern helfen beim Einkaufen, im Haushalt oder im Garten (Pflege ist ausgeschlossen). Vermittlungsstellen bringen Ältere und Jüngere zusammen und vermitteln Wohnpaare.

Anhand dieses Beispiels wird das Potenzial des unsichtbaren Wohnraums untersucht. Die Fallstudie soll fundierte Daten in einem ersten, gut abschätzbaren Bereich liefern. Um nachvollziehbar zu machen, warum die bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« für die Fallstudie ausgewählt wurden, sei anhand eines Beispiels erklärt, welche soziale Wohnpraktik *nicht* ausgesucht wurde: Nehmen wir verkleinernde Umzüge, wenn die Bewohnerinnen einer großen Wohnung oder eines Hauses in eine kleinere Wohnung umziehen. Hier gibt es zahlreiche Beispiele einzelner Kommunen oder Wohnungsgesellschaften für Umzugsprämien, Umzugsförderung und Wohnungstausch (Fuhrhop 2019: 118f.). Es fehlen jedoch eine übergreifende Struktur, ein ganzheitliches Programm oder eine Vernetzung der Anbieter ebenso wie vertiefte Forschung. Daher eignen sich Umzugsförderung und Wohnungstausch schlechter für eine aussagekräftige Fallstudie zu den Potenzialen des unsichtbaren Wohnraums. Diese Handlungsmöglichkeit wird darum nur kurz skizziert und ihr Potenzial grob abgeschätzt (5.2). Ähnlich steht es um weitere zur Auswahl stehende Fälle (3.3).

Grundsätzlich hat sich zwar das Modell »Wohnen für Hilfe« bewährt und es wird erfolgreich umgesetzt, doch es stellt sich bereits nach kurzer Vorrecherche heraus, dass es auch erfolglose Vermittlungsstellen gibt und dass andere ihre Arbeit eingestellt haben. Manche Vermittlungsstellen in deutschen Großstädten bringen jährlich grade mal ein Dutzend Wohnpaare zusammen, viele nicht einmal fünf Paare im Jahr (Literatur wie oben). Andererseits zeigt ein Blick nach Belgien, Frankreich und Großbritannien ein professionelleres Umfeld mit höheren Vermittlungszahlen. Somit lassen sich die oben formulierten Forschungsfragen auf die »Wohnen für Hilfe«-Vermittlungsstellen in Deutschland beziehen.

## Fallstudienspezifische Forschungsfragen

1. Welche Erfolge erzielen die deutschen Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« und welche Potenziale haben sie; gemessen in vermittelten Wohnpaaren und daraus abgeleitet in Wohnfläche?
2. Welche Erfolgsfaktoren und Hemmnisse treten auf?

3. Wie lässt sich »Wohnen für Hilfe« besser umsetzen und welche Rahmenbedingungen brauchen dafür die Vermittlungsstellen?

Das Modell »Wohnen für Hilfe« kann als Vorbild für in der Literatur genannte Wohnraumagenturen dienen, um mehrere Möglichkeiten flächensparenden Wohnens zu verbinden. Außerdem können mithilfe von Ergebnissen dieser Fallstudie andere Werkzeuge untersucht werden: Mit dem Ziel, das gesamte Potenzial des unsichtbaren Wohnraums abzuschätzen, werden verschiedene Möglichkeiten seiner Erschließung definiert und untersucht. Zwar kann im Rahmen der vorliegenden Arbeit nur *eine* vertiefte Fallstudie vorgenommen werden, doch für andere, aussichtsreich erscheinende Werkzeuge werden im Anschluss Kurzfallstudien durchgeführt. Die in allen Bereichen vorgenommenen Abschätzungen ermöglichen es dann, das gesamte Potenzial des unsichtbaren Wohnraums zu skizzieren.

### 1.3 Aufbau und Methodik dieser Arbeit

Angesichts des komplexen Themas im neu definierten Forschungsgebiet des »unsichtbaren Wohnraums« verwendet die Dissertation einen Methodenmix aus quantitativen und qualitativen Instrumenten, mit einer Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe« samt empirischer Erhebung. Das Vorgehen wird im Folgenden schrittweise dargestellt (siehe Abbildung 2).

Einleitend wurde das Problem dargelegt: der Mangel an Wohnraum, dem jedoch wegen der Klimakrise nicht allein mit Neubau begegnet werden kann. Stattdessen wurde als Lösungsvorschlag der »unsichtbare Wohnraum« vorgestellt, das sind die ungenutzten Zimmer vor allem bei älteren Eigentümerinnen. Es handelt sich daher um ein soziales Thema, weshalb auf den demographischen Wandel eingegangen wird. Das Einleitungskapitel mündet in die Formulierung der Forschungsfragen. Darauf folgt eine kurze Schilderung der Auswahl einer Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe«, verbunden mit einer fallstudienspezifischen Ausformulierung der Forschungsfragen.

Bereits im Einleitungskapitel wurden drei Typen, Wohnraum zu schaffen, unterschieden: Im Neubau, im Bestand (also in Altbauten) und durch den unsichtbaren Wohnraum. Diesen drei Typen widmet sich das Vertiefungskapitel (Kapitel 2). Zuerst wird der Neubau betrachtet als die bislang vorrangig verfolgte Methode der Wohnraumbereitstellung. Die vom Neubau verursachten Folgen werden anhand der klassischen drei Kriterien der Nachhaltigkeit bewertet, also ökonomisch, ökologisch und sozial: Es geht insbesondere um Kosten des Neubaus (Bizer et al. 2017, Danielzyk et al. 2010) sowie Umweltfolgen des Bauens (König 2017, Mahler et al. 2019, SRU 2016). Dabei werden die Klimaschäden des Wohnungsbaus in Deutschland berechnet, und die möglichen zusätzlichen Klimaschäden durch die

neuen Wohnraumziele der Ampelkoalition werden den geltenden Klimaschutzziele gegenübergestellt. Der so bezifferte Zielkonflikt verdeutlicht die Notwendigkeit, Wohnraum anders als bisher bereitzustellen.

Die Folgen des Neubaus entsprechen den Opportunitätskosten der anderen beiden Methoden, Wohnraum zu schaffen, und zwar Umbau und unsichtbarer Wohnraum. In einem überleitenden Abschnitt werden die Begriffe Bauwende und Wohnwende beschrieben als Bezeichnungen einer doppelten Kreislaufwirtschaft des Bauens und des Wohnens. Es folgt eine Abschätzung der Wohnraumpotenziale des Umbaus und der Aktivierung von Leerstand. Dann wird die neue eingeführte Bezeichnung der »Kreislaufwirtschaft des Wohnens« erläutert und theoretisch eingebunden; dazu wird der Begriff der Wohnkonsistenz verwendet. So wird ein Zustand des Gleichgewichts am Wohnungsmarkt skizziert, der allein durch Umbau und Umnutzung den Wohnungsbedarf erfüllt. Der Kontrast dieses Ziels zur bisherigen Konzentration auf Neubau verdeutlicht die Bedeutung, den unsichtbaren Wohnraum zu erschließen.

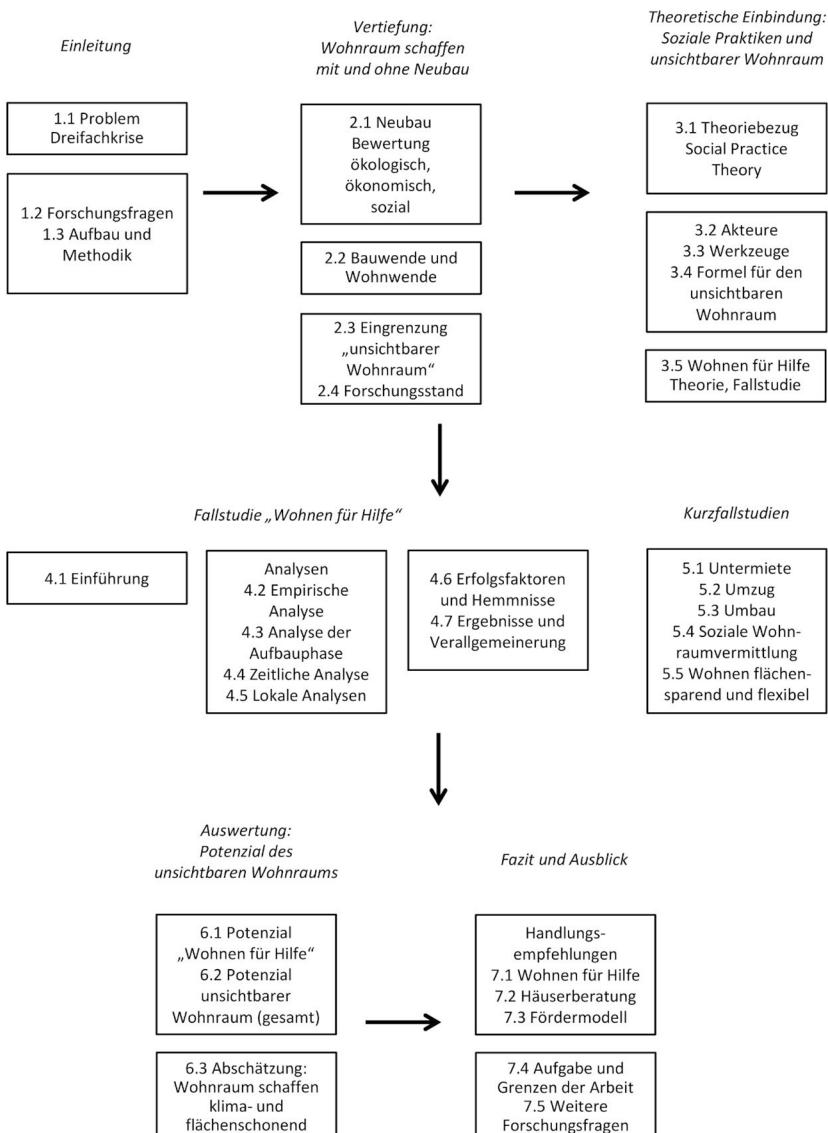
Als Vorstufe zum eigentlichen Literaturüberblick wird dann der Begriff des unsichtbaren Wohnraums definiert und abgegrenzt.

Es folgt eine Literaturanalyse in den Disziplinen Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Stadtplanung sowie Suffizienzforschung (2.4). Ergänzt wird sie um einige ausgesuchte nonstandardisierte Interviews (Hussy et al. 2010), die das Thema im Sinne des convergent interviewing eingrenzen und definieren (Misoch 2019: 128ff.). Dazu kommen Telefonate, persönliche Gespräche und E-Mails mit Expertinnen (siehe Interviewverzeichnis).

Im Theoriekapitel (Kapitel 3) folgt ein Bezug zu wissenschaftlicher Theorie, insbesondere zur Social Practice Theory, und ein Blick auf deren Grenzen (mit Lorek/Spangenberg 2018). Die Akteure rund um persönliche Wohnwünsche werden betrachtet. Dies bildet die Grundlage für eine Übersicht zu Werkzeugen, die flächensparende Wohnpraktiken ermöglichen, aufbauend auch auf eigenen Vorarbeiten (3.2 und 3.3). Schließlich widmet sich 3.5 dem Verhältnis zwischen dem in der Fallstudie untersuchten Modell »Wohnen für Hilfe« und der Social Practice Theory. Mit Ausführungen zu ihrer Methodik wird zur Fallstudie übergeleitet.

*Abbildung 2: Aufbau Dissertation*

Aufbau Dissertation „Der unsichtbare Wohnraum: Wohnsuffizienz am Beispiel „Wohnen für Hilfe““



Es folgt in Kapitel 4 die Fallstudie: Im Rahmen der qualitativen Untersuchung des unsichtbaren Wohnraums eröffnet die Konzentration auf die Fallstudie zu den Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« die Chance, bezüglich wichtiger erfolgsrelevanter Faktoren eine solide quantitative Basis zu gewinnen (Ridder 2016: 75f.). Ermittelt werden dabei die aktuellen Vermittlungszahlen von Wohnpaaren, denn der Wohnraum für die mithilfe dieses Modells untergebrachten Personen müsste alternativ durch Neubau bereitgestellt werden. Analysiert wird mithilfe eines internationalen Vergleichs das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland, anders gesagt das Maß des unsichtbaren Wohnraums, das sich auf diese Weise nutzbar machen ließe. Der Aufbau des Fallstudienkapitels wird einleitend in Kapitel 4 detailliert beschrieben. Insgesamt wurden zu »Wohnen für Hilfe«/Homeshare mit 83 Expertinnen und Experten Gespräche geführt, davon 37 mit aktuellen Vermittlungsstellen, 23 zu ehemaligen oder neuen und geplanten Vermittlungsstellen sowie 23 zu weiteren Personen mit Expertise.

Sodann bietet Kapitel 5 Kurzfallstudien zu weiteren sozialen Praktiken einer verbesserten Nutzung von Wohnraum. Dabei werden fallweise Daten zu »Best Practices« erhoben (oder zu »Good Practices«,). Vor allem im Zusammenhang mit diesen Praktiken wurden im Rahmen dieser Arbeit 52 weitere Experten gesprochen, die keinen direkten Bezug zu »Wohnen für Hilfe« aufweisen, davon 14 im Rahmen lokaler Analysen, einige zur Themeneingrenzung zu Beginn der Untersuchung sowie einige bezogen auf andere Themen wie die Klimafolgen des Neubaus. Zusammen mit den erwähnten Gesprächen zu »Wohnen für Hilfe« wurde also für diese Arbeit mit 135 Personen gesprochen. Die Untersuchung weiterer flächensparender sozialer Wohnpraktiken in Kapitel 5 kann in der vorliegenden Forschungsarbeit nur angerissen werden. Für ihre Untersuchung wurde außerdem zusätzliche spezifische Literatur recherchiert.

Das Auswertungskapitel 6 liefert Antworten auf die übergreifenden Forschungsfragen zum Potenzial des unsichtbaren Wohnraums in Deutschland sowie fallstudienspezifisch zu »Wohnen für Hilfe«. Erst wird das ermittelte Potenzial von »Wohnen für Hilfe« bewertet und seine Bedeutung anschaulich gemacht. Konkret wird das Potenzial in geschaffenem Wohnraum (in Quadratmetern) beziffert, in vermiedenen Kosten und vermiedenen Treibhausgasemissionen. Im Sinne transformativer Forschung ist es wichtig, den Wert dieses Potenzials zu verdeutlichen.

Sodann folgen, dem Bottom-Up-Ansatz entsprechend, aus den Kurzfallstudien abgeleitete Abschätzungen zum Wohnraumpotenzial einzelner Teilbereiche. Sie werden zusammengefasst, um in der Summe eine Alternative für den gesamten Wohnungsmarkt zu skizzieren. Es wird beziffert, wie stark die Erschließung des unsichtbaren Wohnraums den Wohnungsmarkt entlasten kann und den Druck auf Neubau vermindern. Abschließend werden Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt skizziert.

Das letzte Kapitel 7 bietet ein Fazit und einen Ausblick auf Verbesserungsmöglichkeiten, um den unsichtbaren Wohnraum zu erschließen, als Antwort auf die dritte Forschungsfrage. Auf die Handlungsempfehlungen folgen Überlegungen zu den Grenzen der vorliegenden Forschungsarbeit und zu offenen Forschungsfragen.