

Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit

Annette Spellerberg

Received: 6 January 2025 ■ Accepted: 7 January 2025 ■ Published online: 30 January 2025



Die Analyse eines nachhaltigen Umgangs mit Wohnraum steht im Zentrum des vorliegenden Buches, das zugleich die Dissertation des Autors von 2023 in den Wirtschaftswissenschaften darstellt. Auf rund 250 Seiten widmet sich Daniel Fuhrhop dem Ziel, unsichtbaren Wohnraum zu untersuchen und seine ökonomischen, ökologischen und sozialen Potenziale für den Wohnungsmarkt zu ermitteln. Unsichtba-

rer Wohnraum wird definiert als „ungenutzte Zimmer, oft ehemalige Kinderzimmer bei alleinstehenden älteren Menschen, die den Raum nicht benötigen“ (S. 11). Bereits in der Einleitung formuliert Daniel Fuhrhop, dass es in diesem Bereich des Wohnens nur wenige Erfolgsmodelle gibt.

Seine Studie lässt sich in die aktuelle Suffizienzdebatte einordnen, in der die gesellschaftliche und ökologische Bedeutung flächensparenden Wohnens angemahnt und Neubau als nicht geeignet angesehen wird, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig zu lösen. Daniel Fuhrhop geht davon aus, dass Neubau zu hohen Mieten führt und auch für die Kommunen wegen der Erschließungskosten zu teuer ist. Die Treibhausgasemissionen, der Flächenverbrauch, der Betrieb neuer Wohnungen und die Bereitstellung der Infrastruktur seien aus ökologischer Sicht nicht vertretbar und verhindern die Erreichung der politisch gesetzten Klimaziele. In sozialer Hinsicht führe Neubau aufgrund der abnehmenden Siedlungsdichte zu zunehmender Vereinsamung, Leerstand, Entmischung, „Entvölkerung des Innenbereichs“ (S. 49) und Heimatverlust durch Abriss alter Häuser.

Der Autor geht den Fragen nach, inwieweit Wohnraum im Bestand nutzbar gemacht werden kann, welche Erfolgsfaktoren und Hemmnisse dabei auftreten und ob Wohnraumagenturen ein Instrument zur Förderung der Wohnraumvermittlung sind. Vor dem Hintergrund der Alterung der Gesellschaft und des hohen Wohnflächenverbrauchs der älteren Bevölkerung in den ehemaligen Familienwohnungen geht es angesichts der Wohnungsnot um eine intensivere Nutzung des Wohnungsbestandes, insbesondere des selbstgenutzten Wohneigentums. Es werden Beispiele skizziert und deren Potenziale nach der vom Autor aufgestellten Formel berechnet: $UW = UUU + VW$ (Unsichtbares Wohnen = Untermiete, z.B. Wohnen für Hilfe, Umzug, Umbau, Ver-

✉ **Prof. Dr. Annette Spellerberg**, Fachgebiet Stadtsoziologie, Rheinland-Pfälzische Technische Universität Kaiserslautern-Landau, Pfaffenbergstraße 95, 67663 Kaiserslautern, Deutschland annette.spellerberg@rptu.de

© 2025 by the author(s); licensee oekom. This Open Access article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licence (CC BY).

mittlung und flexibles und flächensparendes Wohnen, z.B. in Wohnprojekten) (S. 106). Insgesamt könnten durch diese Maßnahmen 300.000 Wohnungen geschaffen werden. Daniel Fuhrhop stellt die diskussionswürdige These auf, dass eine Bau- und Bodenwende zu einer Kreislaufwirtschaft des Wohnens und zu einer sogenannten Wohnungskonsistenz führt, das heißt zu einem Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung.

In sozialer Hinsicht werden anknüpfend an die *Social Practice Theory* Gewohnheiten, Alltagspraktiken, Wohnwünsche und Verhaltensänderungen diskutiert. Vier Dimensionen bilden den Kern der *Social Practice Theory*: *Material*, *Meaning*, *Competences* und *Connections* (S. 86). Die Materialität sind die Räume, Wohnung, Haus, Zimmer, Eingänge, Bäder und Küchen, die Werte sind unter anderem etwas zu teilen, Gemeinschaft und Suffizienzorientierung, und die Kompetenzen sind der Umgang mit Nähe, Umbau, Umzug und Kennenlernen. Das vierte Element, *Connections*, wird nicht behandelt, was unverständlich ist, da es beschreibt, wie Praktiken im Laufe der Zeit entstehen, sich verändern oder schwinden. Daniel Fuhrhop begründet dies damit, dass es sich bei Wohnen für Hilfe nicht um neue Praktiken handelt (S. 96). Inwieweit es tatsächlich zu einer Umnutzung von Wohnraum kommt, hängt von der sogenannten Leistbarkeit ab, entsprechend der sozialen, ökonomischen, institutionellen und subjektiven Dimension (vgl. Abbildung 8, S. 99).

Das Fallbeispiel Wohnen für Hilfe steht im Mittelpunkt der empirischen Studie, die durch zahlreiche weitere Varianten flächensparenden Wohnens und auch Neubaus ergänzt wird. Wohnen für Hilfe bedeutet, dass jüngere Menschen, meist Studierende, bei älteren Menschen einziehen und gegen eine reduzierte bzw. erlassene Miete kleine Dienstleistungen im Haushalt erbringen (z. B. eine Stunde/qm/Monat). Methodisch stützt sich Daniel Fuhrhop auf 83 nicht-standardisierte Experteninterviews, eine Vollerhebung bei bestehenden und aufgegebenen Vermittlungsagenturen für Wohnen für Hilfe (n = 34 im Jahr 2018 in Deutschland) und mit weiteren Akteuren auf dem Wohnungsmarkt. Die Interviews wurden durch Telefonate, persönliche Gespräche und E-Mail-Verkehr ergänzt, insgesamt wurden 135 Personen kontaktiert.

Als Voraussetzung für eine erfolgreiche Etablierung von Wohnen für Hilfe sieht Daniel Fuhrhop dauerhaft arbeitende Vermittlungsagenturen, die groß genug sind, um fachliche Netzwerke zu bilden, Kompetenzen auszubilden und die zugrunde liegenden Werte zu verbreiten (S. 134). Im Jahr 2018 existierten in der Bundesrepublik 34 Stellen, bei denen es sich in 15 Fällen um Akteure für Studierende wie Studentenwerke, in elf Fällen um soziale Träger und in acht Fällen um Kommunen handelte. Insgesamt wurden von den Interviewpartnerinnen und -partnern für 2018 insgesamt

343 Wohnpartnerschaften gemeldet (addiert um einen Mittelwert bei fehlenden Angaben errechnet der Autor 450; S. 150). Unklar ist, ob es sich dabei um Neuvermittlungen oder Kettenvermittlungen handelt und welche Träger die größten Kapazitäten haben. Es handelt sich also um ein ausgesprochenes Nischengeschäft, das vor allem aus sozialen Motiven betrieben wird und kaum zur Problemlösung beiträgt. Das Umfeld ist schwierig, fehlende steuerliche Regelungen für Vermieterinnen und Vermieter, geringe Arbeitszeiten der Agenturen und schwache Netzwerke sowie fehlende Refinanzierungen gelten als Haupthindernisse. Daniel Fuhrhop schätzt das Potenzial bei veränderten Rahmenbedingungen auf 30.000 Vermittlungen pro Jahr (S. 162). Da diese materiellen Voraussetzungen nicht gegeben sind, hat es aus Daniel Fuhrhops Sicht auch wenig Sinn, die soziale bzw. subjektive Dimension von Wohnen für Hilfe zu untersuchen.

Im abschließenden, praxisorientierten Kapitel konzentriert sich der Autor auf die Rolle von personell und finanziell ausreichend ausgestatteten Vermittlungsstellen und den Aufbau eines Netzwerkes. Bei einem Gebührenmodell für Wohnen für Hilfe (in Anlehnung an ein britisches Beispiel) kämen auf Vermieter und Mieter jeweils 1200 Euro pro Jahr zu. Dies erscheint für beide Seiten als unrealistisch, sodass finanzielle Unterstützer gefunden werden müssten (z. B. Kommunen, Wohnungswirtschaft, Handwerk, Studentenwerke). Auch aus diesem Grund wird eine Kombination aus einer „Wohnwunschberatung“ (Suffizienzberatung) und einer Energieberatung vorgeschlagen (S. 240). Beispielsweise sollten Förderungen für energieeffizientes Bauen an die Wohnfläche gekoppelt werden. Förderinstrumente sollten im Hinblick auf eingesparte Flächen entwickelt werden (S. 247–248).

Daniel Fuhrhop schreibt aus ökologischer und auch ökonomischer Perspektive. Aus soziologischer Sicht bleibt das Buch daher hinter den Erwartungen zurück. Zur Praxis beim Wohnen für Hilfe und zum Aspekt der Einsamkeit – der im Untertitel steht – finden sich kaum Aussagen. Die Funktionen der Wohnung, Privatheit, Intimität und Identität zu sichern, Gegenstände der eigenen Biografie zu versammeln, sich zu beheimaten, Kommunikation, Gastfreundschaft und Fürsorge zu ermöglichen oder Schutz und Aktionsraum zu bieten, werden leider zu spät und nur am Rande erwähnt (S. 119). Es sind aber gerade diese emotionalen und sozialen Faktoren, die einem sparsamen Umgang mit Wohnfläche entgegenstehen. Eine Wohnung ist eine in sich geschlossene, rechtlich abgesicherte Einheit, sodass eine Differenzierung zwischen Raum/Zimmer und Wohnung auch für die Verlässlichkeit der Potenzialabschätzungen von vornherein notwendig gewesen wäre. Qualitative Merkmale des Wohnens (z. B. Barrierefreiheit oder soziale Einbindungen), Eigentumsfragen, Flächenverfügbarkeiten oder rechtliche Fragen werden in der eher quantitativ orientierten Analyse der

Fallbeispiele kaum berücksichtigt. Das detailreiche Buch bietet jedoch zahlreiche Impulse für diejenigen, die sich mit Suffizienzforschung, dem Wohnwandel, der gesellschaftlichen Transformation des Wohnungsmarktes und transdisziplinärer Wohnforschung beschäftigen.

Vollständige bibliographische Angaben des rezensierten Werkes: Fuhrhop, D. (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit. Bielefeld: transcript. <https://doi.org/10.14361/9783839469002>