

Von wegen Wohnungsmangel

Experte fordert kompletten Baustopp für Deutschland

04.02.2016, 17:02 Uhr | Bernhard Vetter, t-online.de



Deutschland hat genug Wohn- und Geschäftsflächen. Es müsste nichts mehr gebaut werden. (Quelle: imago/Priller&Maug)

[TEILEN](#)
[TWITTERN](#)
[DRUCKEN](#)
[MAILLEN](#)
[REDAKTION](#)

In Deutschland fehlen Hunderttausende Wohnungen, zeigte erst kürzlich eine Studie. Durch den Zuzug von Flüchtlingen verschärft sich die Situation noch. Statt rund 260.000 neuen Wohnungen jährlich müssten 400.000 gebaut werden, sagen Experten. Doch jetzt kommt der Architektur-Experte und Buchautor Daniel Fuhrhop und fordert einen hundertprozentigen Baustopp für Deutschland - für alles, für immer. Es gibt genug Wohnraum, genügend Fläche für Büros und Geschäfte - wir brauchen nichts Neues mehr, sagt er. t-online.de hat mit ihm gesprochen.

MEHR ZUM THEMA

- **Markt droht zu überhitzen:** Immobilienpreise und Mieten steigen 2016 weiter
- **Urteil zum Mietrecht:** Verdrehte Wohnung ist kein Kündigungsgrund
- **Preisblase, Leerstand, Luxus:** Drei Mythen des deutschen Immobilienmarkts
- **Heizölpreise vergleichen:** Wo ist Heizöl am günstigsten?

Herr Fuhrhop, haben Sie eigentlich schon Morddrohungen von der Bauindustrie oder von Architekten bekommen?

Ganz im Gegenteil. Ich erlebe viele interessierte und konstruktive Reaktionen auch aus der Fachwelt, denn wenn wir uns tatsächlich mal auf den Gedanken einlassen, dass das Bauen nicht mehr möglich wäre, dann würde die Arbeit deswegen für Architekten oder Immobilien-

Experten nicht ausgehen. Wir haben mehr als genug zu tun, unsere vorhandenen Häuser umzubauen, umzunutzen und besser zu nutzen.

IMMOBILIENSUCHE

ANZEIGE

Traumimmobilie finden

Finden Sie jetzt Traumimmobilien in Ihrer Wunschregion

Wohnobjekt: Standort:
 Postleitzahl:

Wie kommt es denn zu dieser gegensätzlichen Wahrnehmung, dass manche denken, es muss mehr gebaut werden, und dass Sie sagen: Das stimmt gar nicht?

Bei diesem schematisch wiederholten Ruf nach mehr Wohnungen sollte man einen Moment lang innehalten und zurückblicken - und dann wird man feststellen, dass es in der Geschichte der Bundesrepublik wohl kein Jahrzehnt gibt, wo nicht gefordert wurde, mehr zu bauen. Und wenn wir immer wieder neu bauen und trotzdem

immer wieder der Eindruck entsteht, es sei nicht genug, dann muss man darüber nachdenken, woran denn dieser gefühlte Mangel liegt.

Ja, woran liegt er denn?

Wir leben auf immer mehr Fläche. Inzwischen sind es 45 Quadratmeter pro Person - drei Mal so viel wie in der Nachkriegszeit. Das hat zu tun mit geänderten Wohnformen und dem Abschied von der Großfamilie. Aber das bedeutet natürlich nicht, dass jeder automatisch allein leben möchte. Wenn Menschen in anderen Formen gemeinschaftlich wohnen, kann damit der Wohnflächenverbrauch gesenkt werden.

UMFRAGE

Was halten Sie von einem kompletten Baustopp in Deutschland?

- Das sollte umgesetzt werden.
 Das funktioniert nicht.
 Weiß nicht.

Ein Aspekt bei Ihrer Kritik am Neubauen ist ja auch, dass es zu viel Leerstand in Deutschland gibt. Wo gibt es denn diese Leerstände?

Leider wissen wir überhaupt nicht, wie viel leer steht. Das ist schon mal ein erstes Problem. Wir wissen allerdings vom Büro-Immobilienmarkt, dass allein in den 19 größten Bürostandorten

ZUR STARTSEITE

acht Millionen Quadratmeter Büros leerstehen. Und trotzdem werden jedes Jahr zwei Millionen Quadratmeter neu gebaut.

Bei Wohnungen sind laut letztem Zensus 2011 derzeit 1,7 Millionen frei. Und dazu kommen Handelsflächen, Ladenlokale - und um das abzuschätzen genügt ein Spaziergang im eigenen Stadtviertel oder an den großen Ausfallstraßen.

Warum ist Abreißen und Neubauen offenbar so extrem viel attraktiver als Sanieren, Umbauen oder Umnutzen?

Es sitzt sehr tief in allen Menschen und genauso auch bei Architekten und Politikern, dass das die bessere Lösung sein soll. Es zeugt von einer gewissen Ideenlosigkeit, dass so viel abgerissen und neu gebaut wird.

Wenn man eine ganzheitliche Bilanz macht, dann schneidet nämlich der Altbau in der Regel besser ab, weil in seinen Mauern die sogenannte graue Energie gespeichert ist.

Das müssen Sie erklären.



(Quelle: Daniel Fuhrhop)

Daniel Fuhrhop, Jahrgang 1967, studierte Architektur und Betriebswirtschaft in Berlin, Abschluss als Diplom-Kaufmann, 1998 Gründer eines Architektur-Verlags, nach dessen Verkauf 2013 Blogger, Buchautor und Neubau-Kritiker.

Häufig wird gesagt, Neubauten - beispielsweise Passivhäuser - seien energetisch günstiger, weil sie weniger Heizenergie verbrauchen. Das ist sicher richtig. Aber um überhaupt ein Gebäude zu erstellen, ist eine große Menge an Energie notwendig. Und auch das muss mit in die Bilanz einfließen.

Dann kommt auch noch die Energie für den Verkehr dazu. Wenn also ein neues Haus weit draußen steht, dann werden sich die Bewohner ein zweites oder drittes Auto zulegen - und auch das verbraucht dann wieder Energie und Geld.

Also kann ökologisches Bauen ganz schön unökologisch sein.

In der Tat. Das ökologischste ist, nicht neu zu

bauen.

Wenn nichts mehr Neues gebaut wird, leben wir dann irgendwann in so einer verhutzelten Carl-Spitzweg-Romantik? Oder anders gefragt: Wo sollen dann in Zukunft architektonische Impulse herkommen?

Wir haben ja nicht nur romantische Häuser, sondern jedes Jahrzehnt hat seine Spuren hinterlassen. Manche wird man sogar als hässlich bezeichnen. Mir geht es aber darum, ungeachtet der verschiedenen Epochen und Stile eine Wertschätzung zu fördern für all das, was unsere Städte prägt in ihrer manchmal etwas merkwürdigen Mischung. Diese Bauten zu verändern kann auch wieder ein kreativer Akt sein. Und gute Architekten können sich auch in Umbau und Umnutzung verwirklichen.

Sie fordern unter anderem auch, dass Umzüge gefördert werden, um den Platzbedarf öfter an die aktuellen Lebensverhältnisse anzupassen. Wie oft müsste demnach eine Familie umziehen - von der Hochzeit über die Geburt und den Auszug der Kinder?

Ich möchte niemandem etwas vorschreiben, auch wenn der Titel meines Buchs* das vermuten lässt. Aber wir haben ja vier Millionen Umzüge im Jahr in Deutschland. Und das zeigt, wie viel Potenzial hier eigentlich ist, wenn bei jeder Gelegenheit eines Umzugs darüber nachgedacht würde, ob die Wohnung, die man bezieht, zu den Flächen passt, die man auch tatsächlich benötigt.

Sie schreiben: Wenn jeder beim Umzug zehn Quadratmeter einspart, dann macht das so viel aus wie 250.000 Wohnungen.

Ja, sogar wenn man nur bei jedem zweiten Umzug zehn Quadratmeter sparen würde. Dann wären rechnerisch so viele Wohnungen frei, wie jährlich neu gebaut werden.

Sie machen sich also für Altbauten stark. Aber bergen nicht gerade die ein großes Risiko? Man weiß ja oft nicht, was das Gebäude schon hinter sich hat.

Wer einmal neu gebaut hat oder Leute kennt, die das getan haben, der weiß, dass auch ein Neubau nicht frei von Überraschungen ist. Beim Altbau weiß man bei guter Analyse wenigstens, wo seine Schwächen sind, während man beim Neubau vorher noch nicht weiß, was, aber auf jeden Fall, dass etwas schiefgehen wird.

Wenn nicht mehr gebaut wird, besteht dann nicht die Gefahr, dass die Mieten steigen?

Es gibt in dem Buch fünfzig "Werkzeuge, die Neubau überflüssig machen" - wenn die alle umgesetzt werden, dann werden wir sogar mehr als genug Fläche übrig haben. Mir geht es also nicht nur darum zu zeigen, dass weiterer Neubau schädlich ist, sondern die sehr großen Reserven aufzuzeigen, die in unseren Gebäuden stecken.

Dürfte nach Ihrer Ansicht überhaupt nichts mehr Neues gebaut werden, oder gäbe es Ausnahmen?

Meine Forderung "Verbietet das Bauen!" kommt mit einem gewissen Augenzwinkern daher - und von daher macht es überhaupt keinen Sinn, über Ausnahmen zu diskutieren. Meiner Ansicht nach hilft es uns weiter, wenn wir uns vollkommen auf den Gedanken einlassen, dass Neubau nicht möglich wäre. Denn nur wenn wir das in aller Konsequenz tun, werden wir auch radikal genug

darüber nachdenken, wie wir unsere bisherigen Wohnungen, Büros und Häuser besser nutzen können.

Die Fragen stellte Bernhard Vetter.

* Daniel Fuhrhop, *Verbietet das Bauen!* - Eine Streitschrift, 192 Seiten, oekom Verlag, 17,95 Euro.

