

Der unsichtbare Wohnraum

Daniel Fuhrhop
Wohnwendeökonom

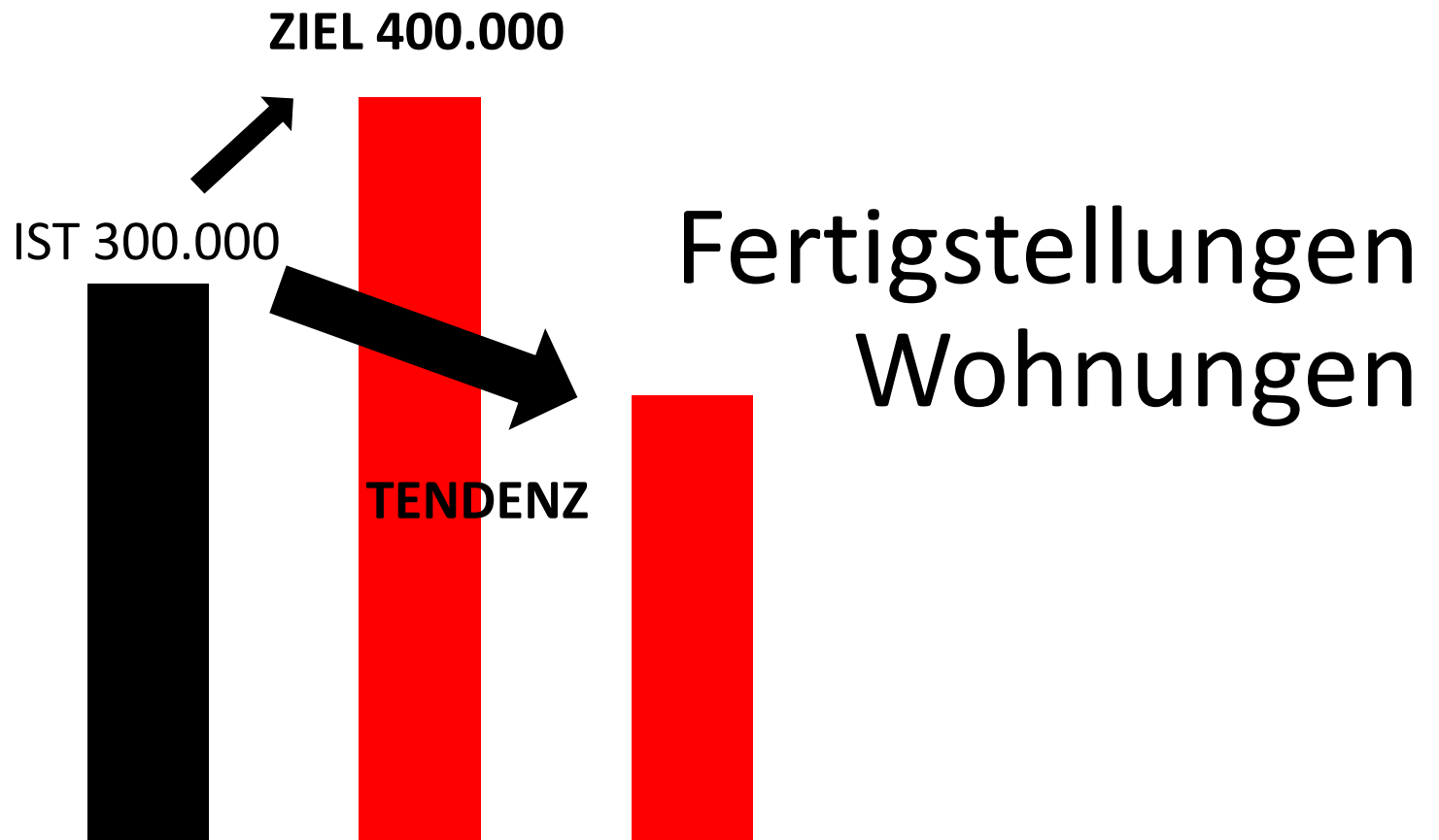
Instagram: [daniel.fuhrhop](#)

Facebook: [danielfuhrhopFB](#)

www.daniel-fuhrhop.de

1 ○

Drei Krisen: Wohnraummangel



Wenig Wohnraum:

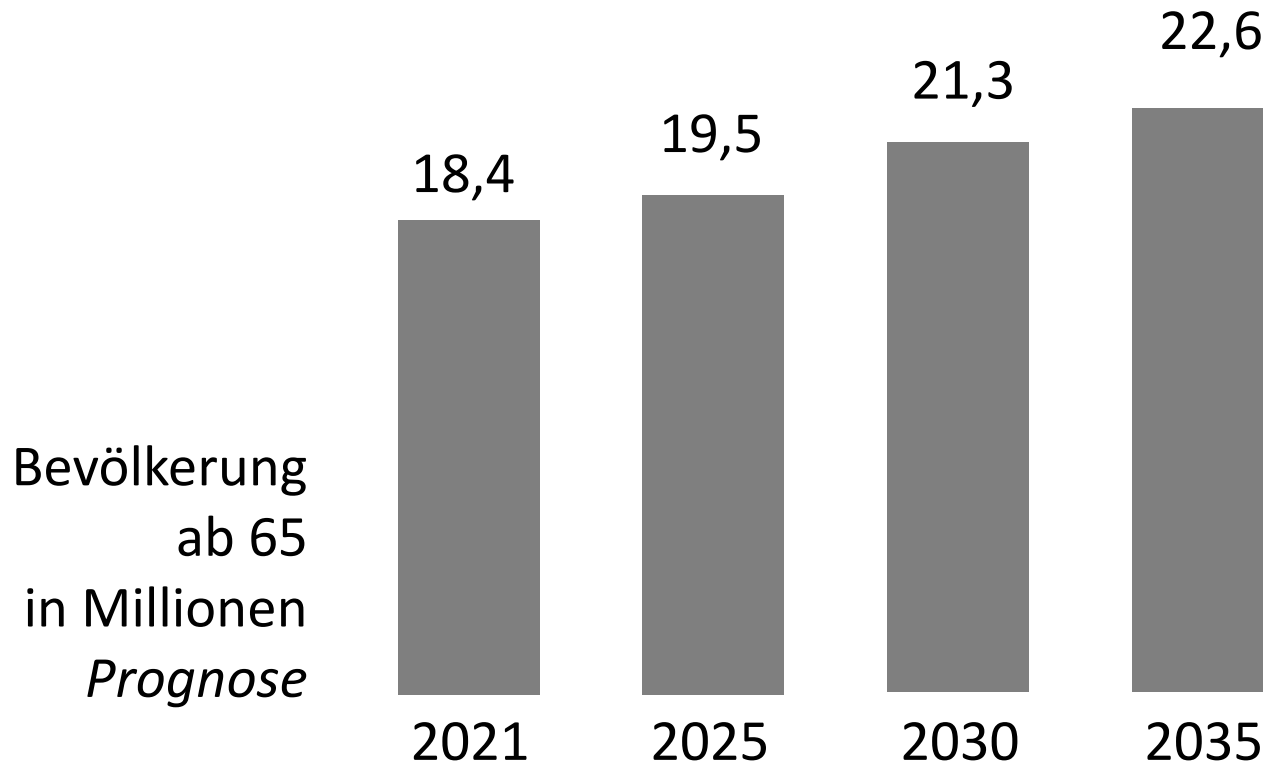
- Wohnungslose
- Auszubildende/
Studierende
- Große Familien

Neubau-Probleme:

Mangel an Bauland, Baustoffen, Fachkräften. Steigende Kosten.

2

Drei Krisen: Demographischer Wandel



4,2

Millionen
mehr Ältere

Alterung und Wohlstand:

Geburtenstarke Jahrgänge 1950-65 gehen in Rente, benötigen oft Hilfe, sind teilweise einsam. Wohnen oft allein auf **viel Wohnraum**.

3

Drei Krisen: Klimakrise

+ 74

Mio. t

Klimaziel

weniger CO₂-eq
in Mio. t pro Jahr

Gebäude: jährlicher Betrieb
Wohnungen, vor allem Heizen

300.000
Wohnungen
Bau, Betrieb,
Infrastruktur

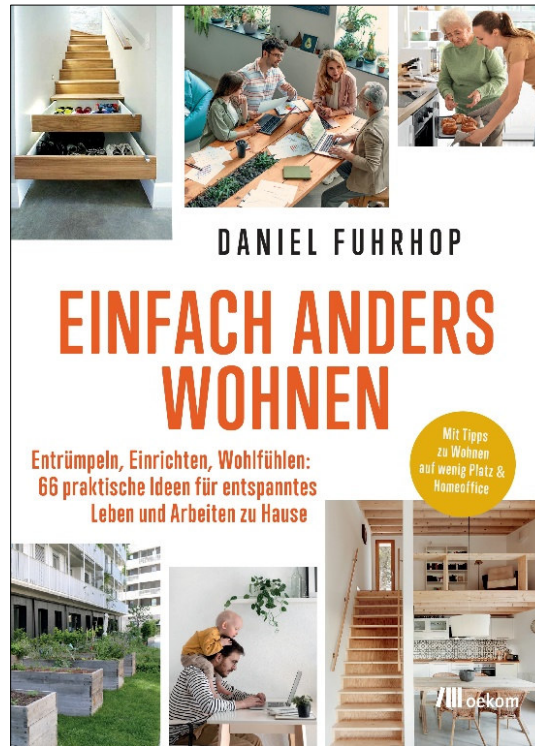
-5

Mio. t

Neubauziel

Jährlicher Wohnungsneubau
verursacht *mehr* CO₂-eq
in Mio. t in seinem Lebenszyklus

Autor



Wissenschaftler

2019-22

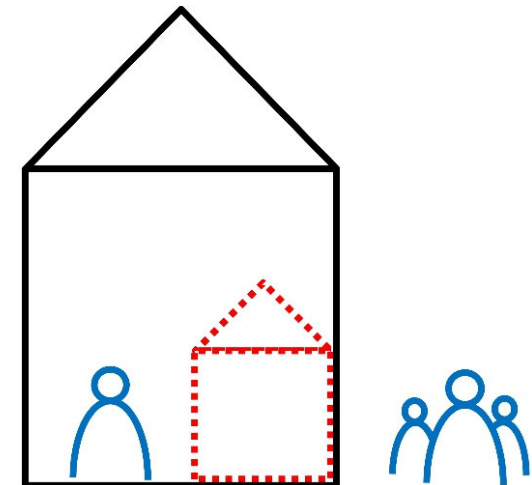
OPTIWOHN

CARL VON OSSIETZKY
universität OLDENBURG



Dissertation

Berater



Daniel Fuhrhop: „Der unsichtbare Wohnraum“, München 14.10.2024

Neu geschaffener Wohnraum

Neubau

Neubau (inklusive Anbau)

2023: **257.200 Wohnungen**

Neubau

Altbau

Umbau, Umnutzung, exLeerstand

2023: **37.200 Wohnungen**

Altbau

Unsichtbarer Wohnraum

Statistisch nicht erfasst

Vorhandener Wohnraum,
der nicht genutzt wird

Unsichtbarer Wohnraum Deutschland

Theoretisches Potenzial

Ein-Personen-
Haushalt
> 80 qm

5,5 Mio.

Zwei-Personen-
Haushalte
> 100 qm

5,7 Mio.

Theoretisch
Platz für

22

Millionen
Menschen

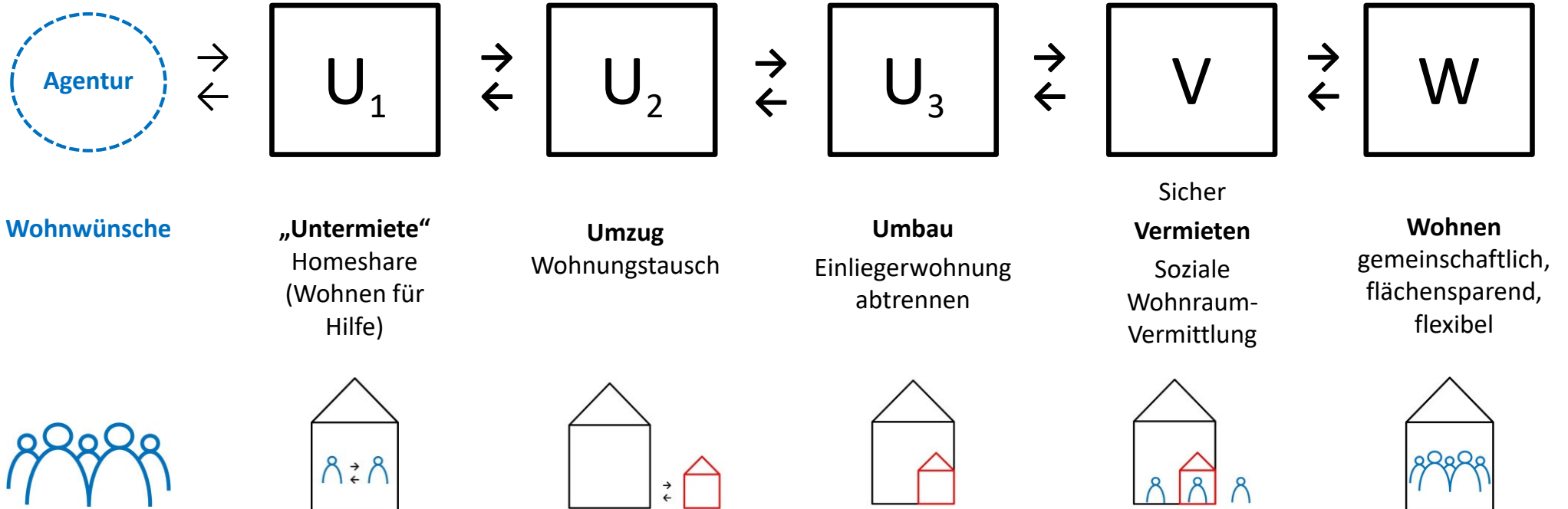
Abziehen, wer nicht anders *will* und wer nicht *kann*

Selbst bei 10% Potenzialabschöpfung auf Jahre genug

UW

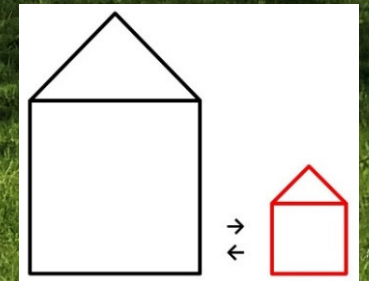
Unsichtbarer Wohnraum

Formel 3U&VW



Umzug: Neues Haus

U2

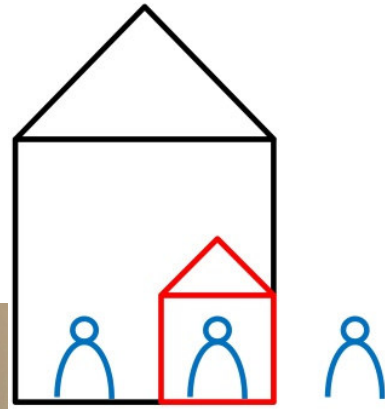


Mehrgenerationenhäuser Klosteranger Weyarn

Daniel Fuhrhop: „Der unsichtbare Wohnraum“, München 14.10.2024

W

Gemeinschaftlich Wohnen



Kleines Wohnprojekt im Einfamilienhaus

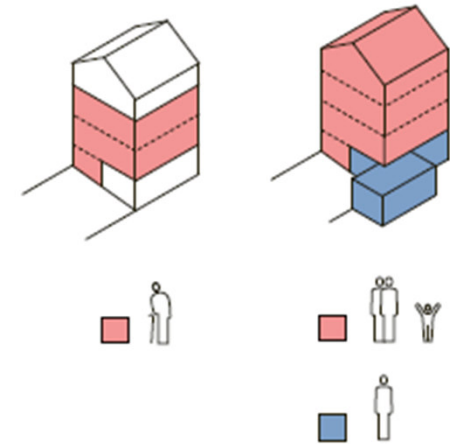
SauRiassl Syndikat / aus „Einfach anders wohnen“ 2024

Weiterbauen



Foto Ralph Feiner/ Grafik metamorphouse.ch

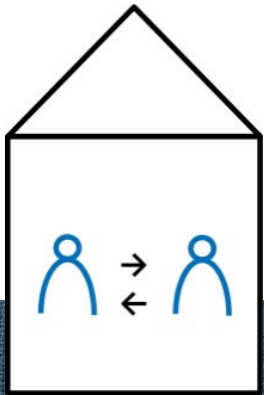
U 3



Umbau Haus Sturzenegger

Daniel Fuhrhop: „Der unsichtbare Wohnraum“, München 14.10.2024

U1



~~Untermiete~~ Homeshare

ZusammenWohnen der Generationen
(Wohnen für Hilfe)

Professionelle Vermittlung Wohnpartner-
schaften zwischen Generationen

Nähe und gegenseitige Hilfe

Brüssel: 400 Wohnpaare/
Jahr **Deutschland**

Potenzial 30.000

1 Neubau-
Wohnheimplatz:
bis 100.000 Euro



V

Sicheres Vermieten Soziale Wohnraumvermittlung

Problem: Eigentümer trauen sich nicht mehr zu vermieten
⇒ Mietgarantie/ Mietbegleitung/ Zuschuss Renovierung

Karlsruhe: 60 leerstehende Wohnungen/
Jahr wieder am Markt

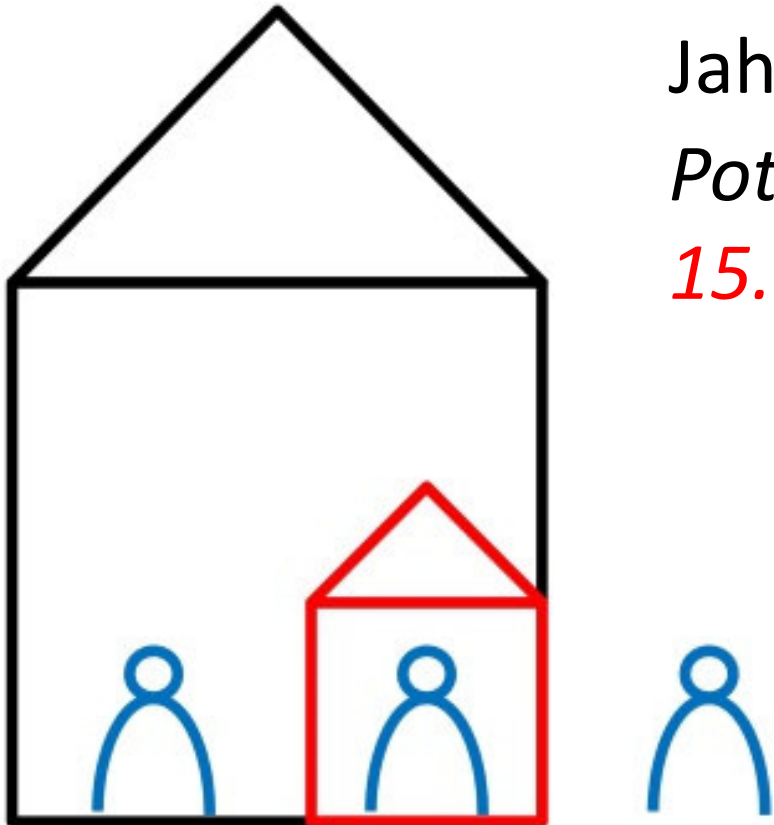
Potenzial Deutschland:

15.000 Wohnungen/Jahr

Karlsruhe: 1.300 Sozialwohnungen
nach diesem Modell entstanden.

Potenzial Deutschland:

hunderttausende Sozialwohnungen



Professionell Wohnraum schaffen

Durch Bauen



Kostet Geld:

- Personal Bau- und Planungsabteilung
- Planung und Erschließung (180.000 €/Wohnung in Freiburg-Dietenbach)
- Baukosten 4.000 €/qm

Kostet Zeit:

- 3-5 Jahre bis Erstbezug

Durch soziale Programme



Kostet Geld:

- Personal für Beratung und Vermittlung

Kostet Zeit:

- erster Wohnraum nach 1 Jahr aktiviert

„Wohnen für Hilfe“

Sowie Formen der Untermiete

25.000

15.000 V Soziale
Wohnraumvermittlung

100.000 Wohnungen
pro Jahr aus dem
unsichtbaren
Wohnraum
Mittelfristig ein Drittel
des jährlichen Neubaus

Umzüge

- durch Alternativneubauten

25.000 - durch „Jung kauft Alt“

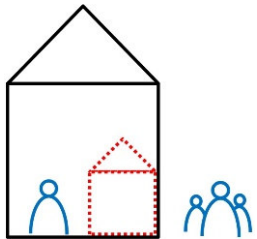
Umbau

25.000 Wohnungsteilung

Flächensparender wohnen
10.000

Beratung zum unsichtbaren Wohnraum

Aufbau von Beratungs- und Vermittlungsprogrammen



Wohnwünsche-Agenturen



ZusammenWohnen der Generationen

Partner:
nonconform



Foto: Frank Peter



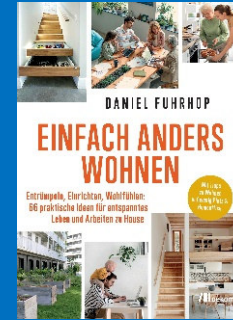
Daniel Fuhrhop: „Der unsichtbare Wohnraum“, München 14.10.2024

Daniel Fuhrhop

Wohnwendeökonom



Autor



Berater



Dr. Daniel Fuhrhop
Hans Marchwitza Ring 1,
Gewerbeeingang
14473 Potsdam

Instagram: @daniel.fuhrhop
Facebook: @danielfuhrhopFB
Web: www.daniel-fuhrhop.de
E-Mail post@daniel-fuhrhop.de

