

STUDIO KOMPLEX Skript Folge „Wohnungen bauen – nein danke!“

Mod	Ton
	FX Schritte im Treppenhaus, Tür geht auf.
<p>Na! Hi! Willkommen in Offenbach! Kommt doch rein ... Joah, Altbau. Hat auch Nachteile, aber ist halt schön, ne?</p> <p>Da links ist das Kinderzimmer, daneben das Wohnzimmer, das Arbeitszimmer, und wir haben sogar ne Terasse.</p> <p>Eigentlich die perfekte Bude. Aber wenn ich ganz ehrlich bin: Ich wollte nie in Offenbach wohnen.</p>	FX Schritte auf Parkett
	<p>Haftbefehl: Welcome to 0-6-0-6-9!</p> <p>Beat läuft weiter.</p>
<p>Nix gegen Offenbach, ja 069 - immerhin hats dieselbe Vorwahl wie Frankfurt. Aber wenn ich's mir aussuchen könnte, würde ich viel lieber in Frankfurt wohnen.</p> <p>Das Blöde ist: So richtig aussuchen kann ich es mir nicht. Weil die Wohnung, die ich haben möchte, kann ich mir in Frankfurt nicht leisten.</p>	

<p>Und klar, hier spricht ein Besserverdiener aus der Medienbubble, das ist natürlich Heulen auf hohem Niveau. Aber das macht die Sache ja eher noch krasser. Weil: Es geht ja nicht nur mir so.</p>	
	<p>Die Mieten werden halt immer teurer und wenn dann die Hälfte des Gehalts für die Miete draufgeht, finde ich das wirklich schlimm. Ich finde es wirklich schlimm.</p>
<p>Ich auch! Das war übrigens Michael, den hört ihr später noch.</p> <p>Das Ding ist: Das Problem ist seit Jahren irgendwie das gleiche.</p> <p>In der letzten 10 Jahren sind die Mieten in Frankfurt um 36 Prozent gestiegen. In Berlin haben sich die Preise für Angebotsmieten zwischen 2009 und 2019 verdoppelt.</p> <p>Seit Jahren werden die Mieten in den großen Städten immer nur teurer.</p>	<p>069 Musik Ende</p>
<p>Und das ist vor allem deshalb ein Problem, weil in Deutschland jede Menge Menschen davon betroffen sind. Ungefähr 6 von 10</p>	

<p>Menschen in Deutschland wohnen zur Miete. In den großen Städten sogar noch mehr.</p>	
<p>Und was tun wir dagegen? Gegen den – laut einer gerade vorgestellten Studie – “größten Wohnungsmangel seit über 20 Jahren”?</p> <p>Joah... Mietpreisbremse... Immobilienkonzerne enteignen ...</p> <p>Beides recht umstritten.</p> <p>Das einzige, auf das sich irgendwie alle einigen können ist das hier:</p>	
	<p>Nina Chuba Wildberry Lillet Anfang geloopt:</p> <p>Ich will Immos, Ich will Immos, Ich will Immos, Immos Immos, (dann setzt der Beat im Instrumental ein als Bett für das Folgende)</p>
	<p>“Die drei wichtigsten Maßnahmen sind Bauen, bauen, bauen.”</p>
<p>Bauen, Bauen, Bauen – alle Parteien, die aktuell im Bundestag sitzen, haben vor der Wahl versprochen, dass neue Wohnungen gebaut werden sollen. Die Ampelkoalition hat</p>	

<p>das Ziel ausgeben, dass jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen gebaut werden sollen - davon 100.000 Sozialwohnungen.</p> <p>Und selbst die Bauministerin Klara Geywitz hat dann gesagt, dass das gar nicht hinhauen wird. Durch gestiegene Zinsen und Energiekosten ist Bauen einfach unfassbar teuer geworden.</p> <p>Das ambitionierte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wird also verfehlt. Letztes Jahr waren es nur 280 tausend Wohnungen. In diesem Jahr werden es wohl nur 250 tausend Wohnungen.</p> <p>Davon ein recht kleiner Anteil Sozialwohnungen.</p>	<p><u>Nachrichtenton:</u> "Viele Kenner hatten das Wohnungsbauziel der Ampelkoalition schon länger als illusorisch kritisiert."</p> <p>Ton läuft ganz leise weiter.</p> <p>aus gleichem Ton: "Als Hindernisse bei der Belebung der Bauwirtschaft gelten auch der Fachkräftemangel und lange Genehmigungsverfahren der Behörden."</p>
	<p>Nochmal: Immos, Immos, Immos; dann Nina Chuba aus.</p>
<p>Was aber, wenn das total egal ist. Nee besser noch: Wenn das sogar gut ist. Weil wir gar</p>	

nicht mehr bauen müssen!	
	Aufhorch-Musik geht los
	Stellen wir uns doch mal vor, wir dürften gar nicht mehr bauen.
Das ist Daniel Fuhrhop. Er hat schon 2015 das Buch geschrieben "Verbietet das Bauen".	
	Wenn man jetzt den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes anschaut, dann ist es heutzutage so, dass der größere Teil der Energie, die erforderlich ist, und der größere , die größere Klima Belastung, die entsteht, durch das Bauen selbst verursacht wird, also die Baustoffe wie Zement.
<p>Und da muss man doch mal kurz innehalten. Der Bausektor ist für 7 Prozent aller Treibhausgase in Deutschland verantwortlich. "Bauen, Bauen, Bauen" zu schreien, ist klimatechnisch komplett unverantwortlich.</p> <p>Und vielleicht ohnehin kompletter Quatsch.</p> <p>Daniel Fuhrhop jedenfalls glaubt, dass wir den Wohnungsmangel viel besser in den Griff kriegen können, wenn wir uns die Gebäude anschauen, die schon da sind. Leerstehende</p>	

Büros, zu große Einfamilienhäuser, sowas:	
	Wenn wir alle Möglichkeiten, die sich in dem Bereich bieten, nutzen, dann werden wir nicht mehr neu bauen müssen.
Das ist doch mal ne mutige Ansage. Und damit die perfekte These für unsere krawallige Podcast-Klitsche. Also Helme auf, Schippe raus und ab anne Maloche.	
“Jeder Mensch hat das Recht auf ne angemessene Unterbringung für sich und seine Familie”, so steht’s im Sozialpakt der Vereinten Natio ...	
	FX Pluff unterbricht David, ein Engelchen erscheint auf seiner Schulter Hey naa?
Oh Gott, wer bist du denn?	
	“Hi, ich bin der Engel vom Bauwagenplatz. Ich wollt nur mal sagen: Ich find’s total super, dass du das mal sagst mit dem angemessenen Wohnen. Jeder hat n Recht auf Wohnen.
	FX Pluff unterbricht den Engel
	Ach jaaaa?

Oh Gott, Ist das hier so ne Engelchen/Teufelchen-Nummer hier?	
	Teufel: Teufel ... ich bitte dich. Ich bin bloß ein ... ein Realist mit gesundem Menschenverstand."
Ah okay	
	Teufel: Und ich hab mal ne Frage.
Ja?	
	Teufel: Hat auch jeder ein Recht auf zentrumsnahes Wohnen in der Großstadt?
	Engel: Höre ich da Ironie?
	Teufel: Oder vielleicht das Recht auf 100 Quadratmeter Altbau in Kreuzberg? (lacht) Mit goldenem Paternoster? (lacht noch mehr)
	Engel: Oah ey, du nun wieder!
	Teufel: Im Ernst! Worüber reden wir hier? Wenn dir Berlin zu teuer und zu voll ist. Geh halt woanders hin. Ist ja nicht so, als gäbe es nirgendwo Wohnungen. In Zwickau steht super

	viel leer! Und da ist auch ganz schön!
	Engel: Und wenn ich da nicht wohnen will?!
	Teufel: Dann solltest du bereit sein, Berliner Preise zu zahlen. Denk mal darüber nach! Und du, David, frag das doch mal deine cleveren Gesprächspartner!
	FX Pluff, FX Pluff
Okay, das war... einigermaßen seltsam ... Ähm, ja ... also so unangenehm dieser Teufel ist, also äh, der Realist mit gesundem Menschenverstand... Wahrscheinlich sollten wir uns das Problem nochmal einordnen lassen. Es ist tatsächlich nicht so, dass wir überall Wohnungsmangel haben und es in allen Städten teurer wird.	
	Wir haben es hier einerseits mit einem Knappheitsproblem zu tun, vor allem in den Metropolen, in den meisten Großstädten, in den meisten Universitätsstädten, in den Ballungszentren. Und auf der anderen Seite mit einem Leerstandsproblem
Das ist Dieter Rink. Er ist Stadtsoziologe am Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung in Leipzig und beschäftigt sich seit Langem mit	

der Wohnraumproblematik.	
	<p>Auf der einen Seite werden ungefähr 1 Million neue Wohnungen gebraucht und auf der anderen Seite stehen ungefähr 1,7 Millionen Wohnungen leer. Davon sind ungefähr 600.000 marktaktiv. Also könnten vermietet werden oder verkauft oder wie auch immer. Und etwa 1 Million bis 1,1 Millionen sind nicht marktaktiv. Also da müsste man noch ein bisschen was machen. Das Problem ist bloß: die Wohnungen werden eben in Berlin, in München, in Hamburg oder Leipzig gebraucht. Und Leerstand ist eben in Zwickau, in Görlitz und in Hof.</p>
<p>Tja, das ist das Problem. Krasser Leerstand in Zwickau, Wohnungsmangel in Berlin. So wie ... ihr wisst schon wer ... gesagt hat.</p> <p>Und wenn man jetzt weiter denken würde wie, ihr wisst schon wer, dann könnte man ja auf die Idee kommen zu sagen: Dann müssen die Leute halt dahin gehen, wo Platz ist</p>	
	<p>FX Pluff Teufel: Genau, sag ich ja! Hamburg und München nur für die, die es sich leisten können, der Markt regelt das schon . FX Pluff</p>
Können wir das wirklich wollen?	

(PAUSE) Ich frage jemanden, der nicht im Verdacht steht, die freie Marktwirtschaft zu verteufeln ;)	
	Mein Name ist Ralph Henger vom Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln und ich kümmere mich hier um Immobilienmärkte, Wohnungspolitik und Flächennutzungsfragen.
Ralph Henger sagt auch: "Es gibt kein Recht auf Wohnen in Großstädten", aber ...	
	FX Pluff Engel: Ja klar sagt der das, was hast du denn gedacht? Institut der deutschen Wirtschaft?! Hallo? Warum fragst du nicht gleich Christian Lindner?
Jetzt warte doch mal...	
	Engel: Ja, ist doch wahr!
Jetzt warte - doch - mal ab! Ich war doch noch gar nicht fertig. Ralph Henger will gar nicht, dass du nach Zwickau ziehst. Und er findet auch, dass München und Hamburg nicht nur was für Reiche sein dürfen, hör mal:	
	Durchmischung ist wichtig. Wir brauchen ja, ich sag mal, an allen Standorten, also Städten, brauchen wir auf jeden Fall alle Milieus und das

	<p>Verdrängungsthema ist ein großes Thema, aber ich denke, in Deutschland ist es nicht so wie jetzt in Frankreich, also diese Extreme. Dass wir ganz klare Verdrängung haben, dass man im Zentrum gar nicht mehr wohnen kann, das gibt es ja in der Extremform nicht. Es ist wichtig, sich klarzumachen, dass wir Durchmischung wollen.</p>
	<p>Engel: Ich fühle doch aber das "Aber" schon ankriechen.</p>
	<p>Aber wir brauchen ja auch nicht eine hundertprozentige Durchmischung. Es darf ja, ich sage mal, einen teuren Standort geben, wo sich nicht alle das Eigenheim leisten können oder die Miete leisten können. Das ist meines Erachtens in Ordnung. Und bei allem: Wenn man dann darüber debattiert, wie man am besten das herstellen kann, dass eine möglichst breite Durchmischung auch erhalten bleibt, muss man sich auch immer klar machen, dass wir natürlich auch die Gruppe im Blick behalten müssen, die ja dort lebt bzw auch die andere Gruppe, die zuzieht. Nehmen wir mal Kreuzberg. Es gibt viele Menschen, die stehen quasi Schlange und suchen eine Wohnung in Kreuzberg. Und wenn ich die jetzt mit bestimmten Maßnahmen ausgrenze, dann kommen die nicht in diesen Markt hinein. Dann habe ich zwar die Menschen</p>

	dort vor Ort, das Milieu geschützt, aber ich habe es nicht geschafft, den Menschen, die eigentlich nach Kreuzberg ziehen wollen, ein Angebot zu machen. Und beides muss man ja austarieren und muss sich fragen Wie kann ich das zusammenbringen? Wie schaffe ich es also, quasi Zugang zu dem Markt zu ermöglichen und gleichzeitig den Menschen vor Ort auch Sicherheit zu geben, dass sie nicht von heute auf morgen die Stadt verlassen müssen?
So... hab ich zu viel versprochen?	
	Engel: Naja, er sagt ja schon, dass es auch teure Standorte geben darf. Aber muss es die denn wirklich geben?
Ja, in einer perfekten Welt können sich natürlich alle alles leisten, aber wenn wir hier vorankommen wollen, müssen wir glaube ich akzeptieren, dass wir die nicht haben.	
	FX Pluff, Engel verschwindet (vielleicht kleines "Tse")
Ich finde die Frage, die Ralph Henger am Ende gestellt hat, viel wichtiger.	
	Wie schaffe ich es Zugang zu dem Markt zu ermöglichen und gleichzeitig den Menschen vor

	Ort auch Sicherheit zu geben, dass sie nicht von heute auf morgen die Stadt verlassen müssen?
Darum geht's am Ende: Bezahlbarer Wohnraum in der Stadt – für alle, die dort leben wollen.	
Und einer hat eine Idee, wie wir davon mehr – und das klimafreundlicher – schaffen als bisher:	
	Mein Name ist Daniel Fuhrhop. Ich bin Wohnwende-Ökonom. Das heißt, dass ich mich als Wirtschaftswissenschaftler damit beschäftige, wie man Wohnraum besser nutzen kann. Ja. Ich habe eine Streitschrift geschrieben „Verbietet das Bauen“. Ich habe aber auch einen ganz freundlichen Ratgeber geschrieben „Einfach anders wohnen“.
<p>Und gerade hat er sich in seiner Doktorarbeit mit “unsichtbarem Wohnraum” beschäftigt. Was das ist, klären wir später.</p> <p>Erstmal, “Verbietet das Bauen”, wir finden das natürlich geil, weil steile These und super Aufhänger für unsere Folge.</p> <p>Meinen Sie das eigentlich ernst?</p>	

Nun, der Titel war ja von Anfang an erst mal als Provokation gedacht, weil immer behauptet wird Bauen, bauen, bauen ist die Lösung für alle Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Und das ist genauso platt, wie wenn man sagt: Verbietet das Bauen. Das ist total vereinfachend. Und wenn man einfach in die Realität schaut, auf die Zahlen schaut, stellt man fest Wir bauen wie verrückt und es löst nicht die Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Also jetzt muss ich doch mal mit einer Zahl anfangen. Das Buch ist ja auch voll von Fakten, weil ich natürlich keiner die These desto besser sollte sie fundiert sein. Also habe ich auch Fakten gebracht. Zum Beispiel im letzten Vierteljahrhundert, 25 Jahre. Da hat sich die Einwohnerzahl Deutschlands jetzt bis vor kurzem gerade mal um anderthalb Millionen erhöht. Man hätte also für den Zuzug 750.000 Wohnungen benötigt, weil zwei Personen wohnen in Deutschland pro Haushalt. Wir haben aber nicht 750.000 Wohnungen mehr, Wir haben 7 Millionen Wohnungen mehr als vor einem Vierteljahrhundert. Das heißt, wir haben nicht wegen des Zuzugs so viel Bedarf an Wohnraum, sondern weil anders gewohnt wird. Also weil mehr Menschen allein leben, weil es mehr Singles gibt, weil die Menschen älter werden. So, und diese Fakten zeigen einfach Neubau hilft nicht.

<p>Okay, kurze Ergänzung dazu, nur um die Zahlen komplett zu haben: Schätzungen des Statistischen Bundesamts gehen davon aus, dass im letzten Jahr noch mal sehr viele Menschen dazu gekommen sind, nämlich 1,1 Millionen Menschen.</p> <p>Aber ja, auch die scheinen nicht der Hauptgrund für den Bedarf zu sein - es ist offenbar die Veränderung des Wohnens.</p> <p>Wie soll man also damit umgehen?</p>	
	<p>Stellen wir uns doch mal vor, wir dürften gar nicht mehr bauen. Also „Verbietet das Bauen“ als so ein Gedankenmodell. Wenn wir uns das vorstellen, man dürfte nicht bauen, dann können wir uns mal gründlich mit den Ursachen und mit möglichen Lösungen für den Wohnungsmangel beschäftigen. Insofern stehe ich absolut dazu, dass wir wirklich uns da hineinversetzen müssen, voll und ganz auf die Frage einlassen müssen Was sind andere Lösungen als Neubau? Wir haben ja auch noch eine Klimakrise und auch die verbietet uns, dass wir ausschließlich im Neubau die Lösung suchen.</p>
<p>Weil Neubauen dem Klima schadet. Wie sehr, das hat Daniel Fuhrhop ausgerechnet.</p>	

	<p>Einerseits wissen wir ja okay, wir haben enorme Fortschritte erzielt, Neubauten sind sehr energieeffizient, sehr sparsam. Das ist fantastisch. Aber wenn man jetzt den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes anschaut, dann ist es heutzutage so, dass der größere Teil der Energie, die erforderlich ist, und der größere, die größere Klimabelastung, die entsteht, durch das Bauen selbst verursacht wird, also die Baustoffe wie Zement. Und das ist folgenreicher als dann die gesamten 50 plus x Jahre, in denen das Gebäude geheizt wird. Das heißt, das ist natürlich nicht falsch ist, über energieeffiziente Bauten zu sprechen. Das macht ja weiter Sinn. Aber wir müssen eben auch schauen, dass wir diese einmalige Klima Belastung, die durch das Bauen selbst entsteht, dass wir die senken, indem wir eben entweder anders bauen oder eben ohne Neubau auch Wohnraum schaffen.</p>
<p>Alright. Und wie schaffen wir den Wohnraum, den wir brauchen, ohne neu zu bauen? Höchste Zeit, uns mal anzuschauen, wie das gehen soll.</p>	<p>Epische Mücke startet</p> <p>Und wird dann abgebrochen vom Teufel, der duscht.</p>

	<p>Teufel: Nee, höchste Zeit für eine kalte Dusche. Es kann doch nicht sein, dass Herr Fuhrhop hier erzählt "Bauen verbieten" und alle sagen "Wie geil?" Da muss doch jemand dagegen halten.</p>
<p>Es hält ja auch jemand dagegen, warum seid ihr beide so ungeduldig?! Ralph Henger vom Institut der Deutschen Wirtschaft kennt Daniel Fuhrhops Thesen und sein Buch verbietet das Bauen.</p>	
	<p>Henger: Einige Ideen, die vorgetragen sind, sind ja nicht falsch, ganz klar. Und er legt ja auch die Finger in die Wunde.</p>
	<p>Teufel: Das nennst du dagegen halten?</p>
	<p>Mit der dicken Überschrift, dass man nicht mehr bauen kann, kommen wir natürlich aber nicht weiter. Das ist ein zu starker Eingriff in die Eigentumsrechte, zu starker Eingriff in die Planungsautonomie der Kommunen, der so nicht verhältnismäßig war.</p>
	<p>Teufel: Ja, sehr gut, weiter so!</p>
	<p>Also ich denke, Neubau ist in diesen sehr stark wachsenden Städten schon entscheidend. Und da geht es ja nicht nur um Neubau in Arealen, die sehr weit draußen sind, ein paar Kilometer</p>

	<p>vom Stadtzentrum entfernt, sondern es geht ja dann auch um Areale, die noch etwas Zentrums näher sind, wo bisher keine Wohnnutzung vorliegt, wo wir quasi gemischte Nutzungen haben, wo man klar sagen kann, dass eine Aufstockung möglich ist. Aber das sind eben dicke Bretter, die zu bohren sind. Das sind Sachen, die angestoßen werden müssen und jahrelang vorbereitende Arbeiten benötigen. Das sind die entscheidenden Punkte, um langfristig die Versorgung mit Wohnraum zu verbessern. Das macht aber Arbeit, kostet Zeit und braucht Manpower, um das zu ermöglichen, um eben Flächen besser zu nutzen und am Ende auch die bestehenden Gebäude vor Ort umzubauen. Weil, wir brauchen in der Tat nicht immer nur Neubau, sondern wir brauchen vor allem Umbau, der quasi eine bessere Nutzung ermöglicht.</p>
<p>Und wer jetzt gehofft hat, dass die Wirtschaft in Gestalt von Ralph Henger sagt: alles Quatsch, wir müssen bauen. Dem sage ich jetzt: alles Quatsch, wir müssen auf jeden Fall auch umbauen. Aber wir waren doch schon weiter: und wollten gar nicht mehr neu bauen? Daniel Fuhrhop hat das gesagt, und er SAGT auch, wie es gehen könnte.</p>	
	<p>Nun, ich müsste jetzt sehr weit ausholen, um jede einzelne Teillösung zu schildern, die es in</p>

	<p>dem Bereich gibt. Ja, aber es gibt durchaus zum Beispiel Abschätzungen, dass mit dem Aufstocken von Gebäuden wir anderthalb bis 2 Millionen Wohnungen noch schaffen könnten in Deutschland also gigantische Mengen, die ein Vielfaches dessen sind, was wir sonst vorhaben. Und auch im Bereich Umnutzung von Büros in Wohnungen jetzt nach, na ja, auch nach Corona. Und so weiter. Werden Ja, ist Homeoffice stärker? Also wir haben riesige Flächenpotenziale. Wenn wir alle Möglichkeiten, die sich in dem Bereich bieten, nutzen, dann werden wir nicht mehr neu bauen müssen. Es wird allerdings viele Jahre dauern, diese Strukturen, diese Prozesse, diese Möglichkeiten auszubauen, weil das bisher vernachlässigt wurde. Ja, bisher war eben die Politik sehr stark auf Neubau orientiert.</p>
<p>Und wo kommt der ganze Platz her, Daniel Fuhrhop?</p>	
	<p>Also eine Lösung, mit der ich mich jetzt auch wissenschaftlich beschäftigt habe, die taucht in der Statistik überhaupt nicht auf. Nämlich die Frage, wie man mit sozialen Programmen Wohnraum schaffen kann bzw. vorhandenen Wohnraum mobilisieren. Und ich nenne diese Dissertation „Der unsichtbare Wohnraum“.</p>

	Engel: hihi... unsichtbarer Wohnraum. Da wohn ich. hihi... Nee Spaß.
	Das kennen Sie wahrscheinlich auch, falls Sie in Ihrer Bekanntschaft oder Nachbarschaft ältere Menschen haben, wo die Kinder ausgezogen sind. Und dann gibt es ein Zimmer, was gar nicht mehr benutzt wird. Manchmal sind es aber auch zwei Zimmer, manchmal wohnt jemand allein im Haus und diese Fläche ist ein gigantisches Potential.
Gigantisch klingt gigantisch. Aber wie viel ist es?	
	Na ja, man kann sich zum Beispiel mal angucken: Wie viele Menschen wohnen in Deutschland in großen Wohnungen? Wie viele Menschen wohnen, sagen wir mal allein auf über 80 Quadratmetern. Das ist ja schon ganz üppig. Das sind 4 Millionen Menschen in Deutschland. Oder zu zweit auf über 100 Quadratmetern. Das sind noch mal fast 5 Millionen Menschen in Deutschland. Das heißt, diese großen Wohnungen, das sind schon 9 Millionen, in denen wir ein oder zwei oder drei Personen unterbringen könnten. Theoretisch. Das heißt aber, theoretisch haben wir ein Potenzial von 20 Millionen Menschen, die wir unterbringen können. Das wäre gigantisch. Und jetzt wird das

	<p>oft nicht klappen, weil die Menschen das nicht wollen oder weil die Menschen das nicht können. Es gibt viel, aber nehmen wir mal an, wir würden 1/10. Der Menschen, die viel Wohnraum haben und den gar nicht haben wollen. 1/10 der Menschen in diesen großen Wohnungen würden wir helfen, ihren Wohnraum anders zu nutzen, besser zu nutzen und dadurch ihnen auch mehr Nähe und mehr Nachbarschaft zu ermöglichen. Dann hätten wir schon auf Jahre hinaus genug getan und genug Wohnraum geschaffen.</p>
	<p>Teufel: Theoretisch, theoretisch ...</p>
	<p>Engel: Wieso? Ich find das soo praktisch, wenn in deine zu große Wohnung Leute einziehen, dann bist du nicht alleine und die helfen auch irgendwo beim Putzen. Ich find's einfach nur cool.</p>
	<p>Teufel: Cool heißt auf deutsch: komplett unrealistisch. Sagt mir, wo das funktioniert, sag es mir? Und sagt nicht in Offenbach!</p>
<p>... Wenn es in Offenbach funktioniert, funktioniert es überall. Aber ich will mich da jetzt gar nicht einmischen.</p>	
	<p>Also ich habe sehr viele erfolgreiche Programme mir angeschaut, in sehr vielen verschiedenen Städten Deutschlands und auch in den</p>

	<p>Nachbarländern, sodass ich davon ausgehe, man muss gar nicht Menschen zu irgendwas bringen, sondern es gibt den Wunsch vieler Menschen, irgendwie anders mit ihrem Wohnraum umzugehen, weil ich sage jetzt mal: allein im Haus, allein auf 150, 200 Quadratmetern, da ist nicht jeder glücklich mit. Sondern da gibt es bei vielen durchaus ein Interesse, das anders zu machen. Und wir brauchen für diese Menschen einfach nur die Angebote, die sie dann ergreifen können. Und da wir nicht genau wissen, welches der verschiedenen Angebote für sie passt, brauchen wir halt auch verschiedene Angebote.</p>
<p>Menschen, die nicht glücklich sind, weil sie in zu großen Wohnungen oder Häusern hocken, brauchen Angebote! Welche sind das?</p>	
	<p>Teufel: Vielleicht Angebote von einem guten Makler für ne schicke kleine Eigentumswohnung</p> <p>Engel: Lass mal den Herrn Fuhrhop erzählen, der denkt n bisschen weiter.</p>
	<p>Also das Ergebnis meiner jahrelangen Beschäftigung mit dem Thema und auch meiner Dissertation ist, dass wir durch soziale Programme etwa 100.000 Wohnungen im Jahr schaffen können. Also aus dem unsichtbaren</p>

Wohnraum heraus. Das ist dann immerhin ein bisschen mehr als 1/3 des bisherigen Neubaus, also eine enorme Summe. Und natürlich ist das im Detail kompliziert, so wie ein Neubau auch im Detail kompliziert ist. Darum bringe ich es mal auf den Punkt. Also als erstes würde ich folgendes vorschlagen Wir gründen zwei unabhängige Netzwerke. Das eine vermittelt diese sogenannten Untermieter, also das Zusammenwohnen der Generationen, Jung und Alt. Ja, dass junge Leute eben bei Älteren wohnen und dort im täglichen Leben eben so eine Art Ersatzfamilie gründet und die jungen Leute ein bisschen helfen. Das funktioniert für sich. Und das zweite Netzwerk ist eins, wo Eigentümer unterstützt werden, die sich nicht mehr trauen zu vermieten. Die mal schlechte Erfahrungen gemacht haben mit Mietnomaden. Und denen gibt man mit Garantien. Deren Mietverhältnis begleitet man durch Sozialarbeiter und man gibt noch einen kleinen Zuschuss und dann trauen die sich wieder zu vermieten. Und auch das funktioniert wunderbar. Das sieht man am Beispiel von Karlsruhe. Und diese beiden Netzwerke haben jeder für sich das Potenzial von 15.000 Wohnungen, die in Deutschland nicht nur gebaut werden müssen, sondern die schon da sind, die man nur neu nutzt und gemeinsam mit anderen

	<p>Mitteln und Möglichkeiten, die ich jetzt in der Kürze der Zeit nicht auch noch ausführe, komme ich dazu, dass wir auf ähnliche Weise insgesamt 100.000 Wohnungen einfach nur wieder nutzbar machen, wieder beleben und mobilisieren.</p> <p>Und gleichzeitig können wir natürlich durch, ich sag mal mehr umbauen. Klassischer Umbau, Leerstand beseitigen, Häuser aufstocken. Da können wir auch den Rest des gewünschten Wohnraums, umwelt- und flächenfreundlicher herstellen.</p>
<p>100.000 Wohnungen. So viele wie Cottbus Einwohner hat. Damit haben wir's: Unsichtbaren Wohnraum sichtbar machen und nutzbar. Dazu Nachverdichtung, Parkplätze und Supermärkte überbauen, Leerstand weg: Adieu Neubau! Danke Daniel! Das war ne kurze Folge.</p>	
	<p>Soundlogo anfangen und abreißen lassen?</p>
	<p>Teufel: Leute, die freiwillig auf Platz verzichten. Traum weiter.</p>
	<p>Engel: Ohja, bitte, träumt alle weiter. Wir müssen weiter träumen. Ich träume davon, dass wir alle nicht so viel Platz brauchen, wie wir schön</p>

	zusammenrücken ...
	Teufel: Lächerlich ...
Darf ich euch kurz unterbrechen?	
	Engel: Ja klar.
Zusammenrücken ist ein gutes Stichwort. Ich würde gerne mal Sandra und Michael dazuholen.	
	Engel: Ja, auf jeden Fall!
Michael habt ihr ganz am Anfang kurz gehört.	
	Die Mieten werden halt immer teurer und wenn dann die Hälfte des Gehalts für die Miete draufgeht, finde ich das wirklich schlimm.
Michael und Sandra haben – genau wie ich – wenig Bock auf die Mieten in Deutschland. Aber anders als ich, sind sie nicht einfach in den nächstbesten Nachbarort gezogen, wo es billiger ist. Sondern sie haben sich wohnlich, nun ja, komplett anders aufgestellt. Vier Kilometer vom Meer entfernt in Lagos, einer Stadt an der Algarve, in Portugal.	Strand-Atmo
	Sandra: Also wir haben einen halben Hektar

	<p>eigenes Grundstück und das haben wir erst mal angefangen komplett neu zu bepflanzen mit ganz vielen Fruchtbäumen. Dann haben wir uns zeitgleich, also alles ist so zeitgleich entstanden, haben wir unser Tiny House selbst gebaut. Also Michael und ich und unsere Tochter, und Michels Mama hat auch ein bisschen noch mitgeholfen.</p> <p>Michael: Ja genau. Wir haben praktisch uns ein schönes Fleckchen Erde gesucht und haben geschaut, wo am besten so ein Tiny House auf diesem Stück Land stehen könnte, haben es passend nach Südwesten ausgerichtet und haben dann sozusagen drauf los gebaut.</p>
Wie viel Platz habt ihr denn da?	Interview-Atmo geht los
	<p>Sandra: 25 Quadratmeter Wohnfläche.</p> <p>Michael: Genau das ist so eine Container-Bauweise, 10 Meter lang und 2 Meter 50 breit.</p>
	<p>Michael: Und das haben wir so aufgeteilt, dass wir ein Kinderzimmer drin haben, ein Badezimmer und eine Küche mit Schlafzimmer</p>

	<p>verbunden.</p> <p>Sandra: Zusammen und Arbeitsbereich auch. Also Schlafen, Arbeitsbereich und Küche. Das ist halt alles offen gestaltet.</p> <p>Michael: Und das Wohnzimmer ist praktisch unsere Terrasse.</p> <p>Sandra: Genau.</p>
	Engel: Oh, das klingt echt super schön!
	Teufel: Hippies, wenn du mich fragst ...
<p>(Atmet genervt von den beiden aus) Ja ...</p> <p>Sandra und Michael hatten verschiedene Gründe fürs Auswandern. Ihre Wohnsituation in Deutschland, die nicht optimal war. Die Begeisterung für Portugal:</p>	
	<p>Sandra: Wir waren hier einmal im Urlaub und es hat uns total fasziniert. Also die Natur hier, die Weite, die Leute, die die Strände, egal ob die, die Algarve oder die Westküste, es war irgendwie für jeden was dabei. Und wir waren hier total</p>

	verliebt irgendwie, ja.
Außerdem hatten die beiden auch den ausdrücklichen Wunsch sich zu verkleinern.	
	ich Mag total das Nachhaltige, Minimalistische nicht so viel besitzen und das passt dann halt richtig gut zusammen. Also ja, da konnten wir uns dann austoben. [29.2s] (...)
Austoben zu viert auf 25 Quadratmetern. Ich kriege bei dem Gedanken schon Beklemmungen. Aber ob wir vielleicht tatsächlich ein Ideechen zu viel Platz einnehmen und auch deshalb zu wenig Platz für alle da ist ... ich glaube, die Frage, sollten wir schon mal stellen.	
	“Mach Platz” startet. Läuft instrumental noch kurz unter nächstem Ton weiter
	Sandra: Ja, ich hatte tatsächlich vor paar Wochen mal gelesen, dass so 40 Quadratmeter pro Person das ideale Wohnen ist. Ich weiß nicht mehr, wo ich es gelesen oder gesehen hatte. Ich war total schockiert, weil ich dachte mir Gott, nee, wir jetzt auf unseren 25 Quadratmetern, ich

	<p>weiß ja, unsere Wohnung war, ich glaube 80m², wo wir dann zu viert drin gewohnt haben, was auch was total ausreichend war. Also auch jetzt das ganze Sauberhalten und so, Ich nee, ich will das nicht mehr haben. Ich war schockiert. Ich glaube so, jedes Kind hat das eigene Zimmer. Dann hat die Mutti noch irgendwie ihren Hobbyraum, der Papa und dann Du hast eine Garage, Dachboden, Keller, alles voll bis obenhin. Und doch fühlen sich die Leute eingeengt und haben keinen Platz.</p> <p>Michael: Es liegt ja in der Natur des Menschen, einen leeren Raum zu füllen und desto mehr leeren Raum man hat, desto mehr wird er auch gefüllt.</p>
<p>Und hier hatten wir offenbar lange Zeit ziemlich viel leeren Raum - und haben uns richtig breit gemacht.</p>	
	<p>Henger: Die Wohnfläche pro Kopf steigt eigentlich seit Gründung der Bundesrepublik an, wir liegen jetzt bei 47 Quadratmetern pro Kopf, und das ist eine sehr, sehr hohe Zahl.</p>

<p>Sagt Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft. Und die meisten wollen darauf halt nicht so einfach verzichten.</p>	
	<p>Das ist das Beispiel mit dem Einfamilienhaus. Wenn die Kinder ausgezogen sind, dann braucht man das eigentlich nicht mehr, aber man bleibt dort drin leben. Und das ist ein großes Problem, so dass wir dann auf zu großem Fuß insgesamt leben. Andere Länder, andere Länder machen das auch anders. Dort sind Umzüge eher normal und es ist eher so ein typisch deutsches Thema, dass man sagt: In meinen dreißiger, 40er Jahren baue ich ein Einfamilienhaus, idealerweise freistehend, idealerweise mit einem großen Garten darum, und dort bleibe ich dann leben bis zum Ende. Dieses typische Bild, der Traum vom Eigenheim. Und ich denke, da müssen wir auch ein bisschen weg von kommen.</p>
	<p>Teufel: Eine echte Enttäuschung! Jetzt will sogar der Mann vom Wirtschaftsinstitut uns das Eigenheim vermiesen. Aber ihr könnt euch auf den Kopf stellen: die Leute wollen das, ätsch.</p>

	Engel: Sie sollen es ja haben. Aber rechtzeitig ausziehen, wenn andere den Platz brauchen.
	Teufel: Und sich in einen 20m2-Schuhkarton quetschen?
	Engel: In Japan sind kleine Wohnungen sogar hip.
	Teufel: Sowas wie diese möblierten Mini-Studentenbutzen, für die du hier 700 latzen musst. Come on!
	Engel: Wenn sich alle einschränken wird das auch billiger...
	Teufel: Nö. Bei uns ist Platz haben hip. Jedenfalls da, wo die Leute so realistisch sind wie ich: auf dem Land!
Hat der Teufel da einen Punkt? Haben wir jetzt das Land mal wieder übersehen? Sollen sich die, die mehr Platz wollen, auf dem Land austoben? Und da bauen. Und wir lassen die Bauerei dafür komplett in der Stadt? Daniel Fuhrhop?	
	Fuhrhop: Verrückterweise wird ja auch in den Gegenden, wo Menschen wegziehen und wo viel leer steht, da wird dann trotzdem neu gebaut und jeder Neubau in so einem Ort erzeugt den

	<p>nächsten Leerstand. Typischerweise ziehen die Leute dann vom Ortskern an den Ortsrand und im Ortskern steht dann das Haus leer. Also das Teil des Neubaus, den man auf jeden Fall beseitigen sollte. Und da gibt es übrigens inzwischen auch selbst das Institut der deutschen Wirtschaft, also wirklich die Stimme der deutschen Wirtschaft selbst. Die äußern sich sehr klar zu diesen regionalen Ungleichheiten und sagen auch Es gibt viele Gegenden in Deutschland, in denen zu viel gebaut wird.</p>
<p>Und von diesem Institut der deutschen Wirtschaft haben wir ja zufälliger Weise Ralph Henger in dieser Folge. Der dieses Problem eben auch ausmacht und deshalb lobende Worte dafür findet, dem etwas entgegenzusetzen.</p>	
	<p>Was ein gutes Programm ist. Ist das Programm Jung kauft alt? Junge Familien, das ist die Idee, kaufen, dort ältere oder alte Gebäude, die leer stehen im Bestand und nicht eine Förderung machen, wie es beim Baukindergeld der Fall war, wo man auch Neubau eben gefördert hatte auf der grünen Wiese. So, das wäre eine Möglichkeit.</p>
	<p>Engel: Ich glaub, ich würd auch gerne auf dem Land wohnen. Man kommt da zu sich. Zurück zur</p>

	Natur.
	Teufel: Vergiss es, du würdest da keinen Tag überleben.
Gibt aber Leute, die da super überleben. Sandra und Michael zum Beispiel.	
	<p>Sandra: Ja, wir haben also, ich meine, das war dann halt auch hier in Portugal, da haben wir schon, bevor unser erstes Haus fertig gebaut war, zweieinhalb Monate in einem Zelt geschlafen. Es war zwar warm, also wir hatten nicht gefroren, aber wenn du halt nur so eine Sonne.</p> <p>Michael: Aber das war mitten in der ...</p> <p>Sandra: Wildnis, genau, irgendwo im Busch und jedes Rascheln klingt einfach auch zehnmal lauter. Also es geht dann irgendwie eine Maus so durch durchs Laub und du denkst gleich kommt also so, es ist einfach. Ja, es ist irgendwie viel hellhöriger und der Natur natürlich richtig nah, wenn man nur so eine leichte, seichte Plane zwischen sich und der Natur hat.</p> <p>Michael: Also es ist schon so ein Prozess gewesen am Anfang. Ach was, was haben denn die Menschen? Wieso wohnen die dann in diesen Beton Blöcken? So ungefähr. Und da</p>

	<p>haben wir die Erfahrung gemacht ja, ein bisschen Abstand von den Gezeiten ist schon ganz gut und sinnvoll.</p>
<p>So jetzt sind wir bei den grundsätzlichen Dingen gelandet. Aber, naja, in Deutschland musst du dich auf dem Land selten mit den Gezeiten auseinandersetzen.</p> <p>Aber wir stellen schon mal klar: auf dem Land müssen wir nicht mehr bauen, jedenfalls keine Einfamilienhäuser. Und - nennt mich ein sentimentales, reaktionäres arschloch, aber es ist auch irgendwie gut fürs Stadtbild, wenn da die renovierten Häuser in der Mitte stehen statt der missglückten Toscana-Villen nach eigenen Entwürfen der Hausherren am Rand. Vom Klima gar nicht zu reden ...</p> <p>Aber wenn ich das als Städter so sagen darf: Die Überlebensfrage stellt sich halt schon eher in der Stadt: da wird ein bisschen gebaut, und die Leute drängeln sich trotzdem. Und auf dem Land hilft "Jung kauft alt" vielleicht, aber was hilft hier?</p> <p>Ihr wollt die Visionen, da habt ihr sie.</p>	
	<p>Musik startet</p>

	<p>Fischer-Almannai: Wenn das jetzt breiter diskutiert wird, wird das vermutlich einen ähnlichen Aufschrei produzieren wie viele andere radikale Idee, nämlich das Wohnflächenlimit.</p> <p>David: Florian Fischer-Almannai, Architektur-Professor aus Aachen bei Deutschlandfunk Kultur</p> <p>Fischer-Almannai: Wir sagen: 35 Quadratmeter pro Kopf, das ist das neue Soll. Das wird gesetzlich vorgeschrieben. Und dann löst sich das.</p>
	<p>Teufel: Yeah! Ihr lasst die Katze aus dem Sack, Sozialismus!</p> <p>Engel: Ich find´s schon gut, aber auf ne Art auch repressiv ... aber - wir haben halt auch so klimatechnisch nicht mehr viel Zeit, vielleicht müssen wir ...</p>
<p>Wir haben halt vor allem nicht drüber geredet, wie es so weit kommen soll, dass vielleicht alle weniger Platz brauchen - oder viele, oder einige, oder wer überhaupt?</p> <p>Läuft das über nette vom Bund finanzierte Institute, die mit professionellem Nudging uns</p>	

<p>die Sucht nach dem Eigenheim im Grünen abgewöhnen? Oder die Solidarität mit den kleiner Wohnenden fördern?</p> <p>Oder gibt's eben, wie Almannai-Fischer vorschlägt Gesetze?</p>	
	<p>FX Knock, Knock</p> <p>Hallo, ich hab hier ein schweres Klavier, könnte ich vielleicht 37 Quadratmeter Wohnfläche haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Äh nee, Grenze ist 35, sorry.
<p>Okay, ist das das, wo Daniel Fuhrhop mit seiner Idee von "Verbietet das Bauen" hin will?</p>	
	<p>Obwohl ich ein Buch geschrieben habe mit dem Titel „Verbietet das Bauen“, bin ich trotzdem ein liberaler Mensch. Und ich kenne zwar viele Vorschläge, ein Limit auf Wohnfläche pro Kopf zu erheben oder einzuführen oder eine Steuer einzuführen, aber ich halte da nichts von. Und ich bin auch überzeugt davon, dass das moralisch rechtlich nicht richtig ist. Es geht doch darum, wie sich Wohnfläche verändert. Also zum Beispiel wenn eine ältere Person in einem Haus wohnt und da sind halt die Kinder ausgezogen und jetzt wohnt die Person und da ist der</p>

	<p>Partner vielleicht noch gestorben, sag ich mal ja, dann wohnt die Person vielleicht auf 150 Quadratmeter. Das hat sie ja nicht geplant und nicht gewollt. Das hat sich so ergeben. Und wenn diese Person sich jetzt entscheidet, vielleicht mit einer tollen Unterstützung 50 Quadratmeter anders zu nutzen, jemanden aufzunehmen oder eventuell abzutrennen. Und in diesem abgetrennten Bereich zieht dann jemand rein oder umzuziehen und verkleinert sich auf 100 Quadratmeter. Ja, dann sind natürlich 100 Quadratmeter immer noch überdurchschnittlich und ziemlich viel. Aber für diese einzelne Person ist das eine Riesenveränderung und die Person hat 50 Quadratmeter Wohnraum frei gemacht. Das verlangt nicht nach einer Bestrafung, sondern nach einer Belohnung.</p>
<p>Ich vermute mittlerweile, dass Ralph Henger das genauso sieht. 35 Quadratmeter für jeden per Gesetz?</p>	
	<p>Solche Vorgaben halte ich eigentlich immer für falsch. Man kann sie natürlich für die Politik heranziehen, um Zielwerte zu formulieren und auch der Politik klarzumachen Schaut her, wir sind jetzt bei 47 Quadratmeter pro Kopf, wir wollen da runter. Und man kann dann auch gucken, ob bestimmte Instrumente wirken in die richtige Richtung.</p>

	<p>Teufel: Ja, der gesunde Menschenverstand obsiegt. Kein Sozialismus.</p> <p>Engel: Ja, ist wohl so ... Aber schon auch bisschen langweilig, wenn sich alle einig sind, oder?</p> <p>Teufel: Komischerweise muss ich dir da mal recht geben.</p> <p>Engel: Ach Danke.</p> <p>Teufel: Aber warte mal, da gab's doch noch einen. Was ist eigentlich aus dem Kerl vom Anfang geworden?</p>
Du meinst Dieter Rink. Stadtsoziologe am Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung in Leipzig.	
	Teufel: Genau!
Herr Rink: Wohnraum begrenzen auf 35 Quadratmeter pro Person?	
	Ich finde das eine interessante Diskussion, die auch geführt werden sollte, die auch schon verschiedene Kolleginnen und Kollegen angestoßen haben. Aber ich glaube, dass es zum

	<p>einen schwierig ist und mit der Zahl dann vorzugeben, dass es sich 25 oder 30 oder was man dann wie auch immer nimmt. Und dann, glaube ich, ist es schwierig, in einer freiheitlichen Demokratie, in der wir leben, so etwas ja autoritär irgendwie durchzusetzen. Wer sollte das tun?</p>
<p>Wir haben ja in unseren Folgen oft Menschen zu Gast, die gegeneinander sind, aber hier läuft das so in der Mitte zusammen irgendwie... mit vielen guten Vorschlägen. Der eine will gar nicht mehr bauen, aber das ist nicht ganz so ernst gemeint, der andere will weniger bauen ... ist unsere These einfach common sense?</p>	
	<p>Daniel Fuhrhop: Als das Buch in der ersten Auflage erschienen 2015, da war das ganz am Rand der Debatte und ich habe den Eindruck inzwischen, Jahr für Jahr rückt dieses Buch mit seinen Thesen ins Zentrum der Debatte. Und inzwischen ist die Diskussion viel stärker konzentriert auf die Frage: Wie können wir umbauen, anders bauen, Leerstand neu nutzen? Wie können wir tatsächlich, zumindest sage ich mal, ein Teil des Neubaus überflüssig machen?</p>
	<p>Teufel: Vier Stühle, eine Meinung, Superpodcast. Wo ist der Zunder?</p>

	<p>Engel: Jetzt muss ich dir Recht geben.</p> <p>Teufel: Whow! Du willst Zunder?</p> <p>Engel: Nicht direkt. Mir fehlt aber auch was zum Teil n Stück weit: die Visionen ...</p>
Also wir haben immer noch was vor:	
	<p>Teufel: Ja, endlich bauen!</p> <p>Engel: Nee! Fliegen! Träumen!</p>
... möglichst wenig zu bauen, am liebsten gar nicht neu. Den genutzten Wohnraum verkleinern ...	
	<p>Rink: Zur Verkleinerung werden wir glaube ich nicht mehr kommen, weil über einen Trend haben wir jetzt noch gar nicht geredet, nämlich über den der Verkleinerung von Haushalten. In den Metropolen und Großstädten reden wir schon über mehr als 50 % Einfamilienhaushalte, das wird auf 55 %, 56 % steigen. Das heißt also, alleine aus diesem Trend her kommt einerseits eine Vergrößerung der Wohnfläche pro Person und andererseits auch ein Mehrbedarf an Wohnungen, der völlig unbenommen ist, ob wir Zuzug aus dem Ausland haben.</p>

<p>Sieht so aus, dass es die Vision schwer hat. Aber dafür kriegen wir den Zunder von Dieter Rink. Immer mehr Leute wohnen allein, die Haushalte werden kleiner. Aber wollten wir das nicht gerade ändern? Wie war das mit dem Unsichtbaren Wohnraum? Die Eltern, die nach dem Auszug der Kinder in einer viel zu großen Wohnung sitzen?</p>	
	<p>Ich weiß jetzt nicht, wie. Wie soll das passieren soll. Also wenn die Paare jetzt nicht untervermieten wollen, wie will man dann diesen sogenannten unsichtbaren Wohnraum nutzen? Stelle ich mir eher schwierig vor.</p>
	<p>Teufel: Hör ich da plötzlich Klartext? Hätt ich gar nicht mehr damit gerechnet? Jetzt können wir mal mit nem Bauunternehmer reden ...</p> <p>Engel: Lieber mit Sandra und Michael. Die reden nicht nur über das, was nicht geht, die machen einfach.</p>
<p>Ja, aber vielleicht würden wir es uns da auch zu einfach machen. Für Sandra und Michael ist das Tiny House eine Superlösung. Aber können wir uns sowas im großen Stil vorstellen?</p>	
	<p>Ja, die Tiny House sind ja erst mal vor allem ein Ansatz, um viel weniger Fläche zu benötigen.</p>

	<p>Und wir haben damit allerdings auch ein Problem, weil ein Tiny House: wenn das nun beispielsweise zwölf, 14 oder 16 Quadratmeter hat, dann entspricht das nicht der deutschen Norm. Denn laut Deutscher DIN-Norm muss eine Wohnung mindestens 23 Quadratmeter sein, um juristisch als Wohnung zu gelten. Und das erfüllen Tiny Houses eben nicht.</p>
	<p>Engel: Da will man sich mal einschränken und dann darf man das gar nicht? Wie schlimm!</p>
	<p>Dieter Rink: Man muss mal den Hintergrund von solchen Dingen um sich auch angucken. Als die nämlich mal festgelegt wurde, war der Hintergrund eigentlich, dass viele Menschen in sehr kleinen Wohnungen lebten, die überbelegt waren. Und hier war es praktisch ein Ziel festzulegen, dass ist dann eben keine Wohnung, das zählt nicht, und die Versorgung muss mit normalen Wohnungen gesichert sein, die eben mindestens diesen Standard haben, die eben auch Wasseranschluss haben, die eine Kochstelle haben, die abschließbar sind. Also so grundsätzliche Fragen, die dort geklärt sind.</p>
<p>hmm.. müssen wir also vielleicht mal die Definitionen ändern? Andererseits birgt das</p>	

<p>natürlich die Gefahr, dass Vermieter Wandschränke als freundliches Studio-Apartment anbieten... Sieht auf jeden Fall so aus, als wäre Dieter Rink eher skeptisch, was unsere neubaufreien Visionen angeht. Aber was ist mit dem Kern des Ganzen? Was uns Daniel Fuhrhop da erzählt hat? Dass wir die nötigen Wohnungen aus dem Bestand holen?</p>	
	<p>Mit der Idee kann ich was anfangen. Man kann eine ganze Menge damit erzielen, wenn man umbaut, aufstockt beispielsweise. Dann ist ja auch noch ein Potenzial da, von zum Beispiel ungenutzten Büroflächen, die man nutzen kann. Also da kann man, glaube ich, eine ganze Menge rausholen. Ob das ausreicht, da bin ich jetzt überfragt. Ich gehe aber davon aus, dass der Wohnflächenbedarf und der Wohnungsbaubedarf in den letzten Jahren ja immer weiter gewachsen sind. Und zwar nicht nur durch Zuzug aus dem Ausland, wie beispielsweise im letzten Jahr, wo über 1,1 Millionen Menschen nach Deutschland gekommen sind, sondern allein auch durchaus durch Verkleinerung. Es leben immer mehr Singles in den Großstädten, mehr als 50 % in den Metropolen und Großstädten sind schon 1-personen-Haushalte. Dann haben wir noch die Wanderung vom Land in die Stadt. Also das</p>

	wächst schneller, als das alles gebaut werden kann. Das muss man ganz klar sagen.
	<p>Teufel: Jetzt ist der auch wieder beim Ja, aber.</p> <p>Engel: Ärgert dich, dass er nicht nur zum Niedermachen eingeladen ist? Du bist immer so negativ.</p> <p>Teufel: Das ist mein Job. Einer muss es ja sein.</p>
Ich bin's auf jeden Fall nicht! Welcome back im konstruktiven Journalismus. Dieter Rink ist ja gar nicht gegen uns, er ist aber halt auch nicht gegen Neubau. Aber in den letzten Jahren wurde doch so viel neu gebaut - aber es hat quasi kaum geholfen... oder wie war das?	
	Wenn wir uns mal die letzten Jahre ansehen, das sind ja pro Jahr 2022 ausgenommen ungefähr 300.000 Wohnungen pro Jahr entstanden. Das ist eine ganze Menge. Da muss man eigentlich auch schon ein ganz Teil der Probleme mit abdecken. Man muss natürlich sehen, dass ein Teil dieser Wohnungen eben nicht in den Großstädten und Ballungsräumen entstehen, sondern eben vielfach auch in kleineren Städten oder auf dem Land. Also Sie müssen sich vorstellen, dass von diesen 300.000 neuen Wohnungen ungefähr 100.000 Einfamilienhäuser

	<p>sind. Und die entstehen vor allem entweder im Umland der Städte oder eben auf dem Land und in Kleinstädten. Also ein Drittel wird für die Wohnungsprobleme der Städte eigentlich gar nicht wirksam.</p>
<p>Da sind sie wieder, die Probleme: der Leerstand von morgen. Die Einfamilienhäuser auf dem Land. Da hilft hoffentlich "Jung kauft alt". Aber in der Stadt? Jetzt doch neu bauen? Da gibt's doch keine Grundstücke, und wenn sind sie unbezahlbar. Was ist denn gegen Umbau einzuwenden?</p>	
	<p>Ja, das klingt wie eine einfache Lösung, ist es aber nicht. Da müssen ja auch Genehmigungen eingeholt werden und und und. Also da ist vieles dabei. Und dann, wie gesagt, das Problem von teuren Mieten ganz oben. Beziehungsweise die Vermutung von mir, dass dort vor allem im Dachgeschoss dann große Lofts Eigentumswohnungen entstehen.</p>
	<p>Teufel: Hätt ich euch gleich sagen können: Umbauen - warum nicht? Aber dann will ich auch was Geiles, Teures haben, Penthouse/loft/maisonette ...</p> <p>Engel: Ich hätte lieber was Luftiges, Klimaschonendes, Zukunftsweisendes, aber da</p>

	bin ich wohl die Einzige ...
	Rink: Da müsste man erst mal hergehen und dort versuchen, preiswerten Wohnraum rein zu bauen. Das wäre eigentlich der Hauptansatz. Ich glaube, das kann man noch eher machen, wenn man beispielsweise Büroflächen umbaut. Da ist durchaus ein Potenzial da. Ich habe im Vorfeld des Interviews nachgeguckt. Also laut BNP Paribas, deren Immobilien und Beratungsfirma, gibt es in den acht größten deutschen Städten etwa 5,3 Millionen Quadratmeter Leerstand von Büroflächen. Wenn man das zum Beispiel in Wohnungen umbaut von durchschnittlich 80 Quadratmetern, kann man alleine dadurch 66.000 Wohnungen bauen. Das ist eine ganze Menge.
Und da haben wir's halt. Eigentlich hat keiner was gegen zukunftsweisendes Bauen. Aber was uns Dieter Rink klar machen will, ist: das Problem mit den Wohnungen, der Mangel, um den es jetzt gerade geht, gegen den helfen jetzt gerade weder Penthouseloftmaisonettes, noch alternative Wohnprojekte.	
	Mein Hauptpunkt ist eigentlich, dass vor allem preiswerter Wohnraum geschaffen werden muss. Also wir beschäftigen uns jetzt gerade

	<p>auch damit, wie oder in welchem Ausmaß eigentlich Sozialwohnungen entstehen müssen. Da können Sie ja zum Beispiel im Koalitionsvertrag der Regierung nachlesen, dass von den 400.000 Wohnungen, die pro Jahr neu gebaut werden sollen, ungefähr 100.000 Sozialwohnungen sein sollen, die also preisgünstig auf den Markt kommen. Oder eben für Bedürftige. Und das erreichen wir jetzt gar nicht. Also in den letzten Jahren, mal 22 ausgenommen, sind das pro Jahr ungefähr so um die 25.000 neue Sozialwohnungen gewesen. Da fallen ja viel mehr aus der Bindung heraus, als neu geschaffen werden. Und da muss vor allem der Bund viel mehr Geld in die Hand nehmen. Selbst das, was er jetzt schon aufgestockt hat, reicht dazu lange nicht aus. Dort muss vor allem was passieren und dort müssen auch Wohnungen neu gebaut werden, weil die Bedarfe einfach in den Großstädten und in den Metropolen da sind</p>
<p>Um Sozialwohnungen geht's, um die dauernd beschworenen "bezahlbaren Wohnungen" für alle, oder halt nicht für alle, sondern für die Leute, die wenig Geld haben.</p>	
	<p>Engel: Okay. Ich find's total wichtig. Aber Bauen kann doch nicht die einzige Lösung sein, echt ...</p>

	<p>Teufel: Och, warum nicht? Baut nur Sozialwohnungen. Ziehen Geringverdiener ein, verdienen besser und bleiben einfach drin, die kriegst du da nie mehr raus. Und wir machen die nächste Folge über Wohnungsbau ...</p>
	<p>Rink: Ja, das mag sein. Da gibt es ja auch die sogenannte viel Belegung. Dann also Menschen, die nach ein paar Jahren mehr verdienen, als sie eigentlich dürften für die Wohnung. Aber dazu kann ich einfach sagen In den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg, in den 50er und 60er Jahren, als wirklich massiv in den sozialen Wohnungsbau investiert wurde, hat man auch dieses Problem damit einfach auffangen können, indem man einfach genügend von diesen Wohnungen geschaffen hat. Es sollten auch Wohnungen sein, nach meiner Vorstellung, die dauerhaft Sozialwohnungen bleiben und nicht nach 15 oder 20 Jahren dort aus der Bindung rausfallen und dann wieder wie ganz normale Wohnungen weiter vermietet werden können. Also warum nicht so ein Aufbau eines stabilen, dauerhaft wachsenden Segments an Sozialwohnungen? Und nicht das, was wir jetzt in den letzten Jahrzehnten beobachten konnten, dass dieser Bestand an Sozialwohnungen immer weiter schmilzt?</p>
<p>Und das tut er leider: jedes Jahr entstehen</p>	

<p>Sozialwohnungen, immer deutlich weniger, als sich die Regierung vorgenommen hat - und gleichzeitig fallen mehr Wohnungen aus der Preisbindung, als neue entstehen. Und so wendens unter dem Strich immer weniger Sozialwohnungen.</p> <p>Könnte schwierig werden, ohne Neubau was dagegen zu machen.</p> <p>Und was ist mit unserem ungeheuren Platzbedarf - müssen wir uns nicht mehr verkleinern? Ist das jetzt vom Tisch?</p>	
	<p>Teufel: Oder handelt es sich da um eine besonders dornige Chance?</p> <p>Engel: Also bloß, weil es eine Notlage gibt, ist jetzt alles vergessen, was wir vorher über Platz sparen, kreativen Umbau und Klimaschutz gehört haben?</p>
<p>Nein! Ist es nicht. Das sind ja auch nicht irgendwelche luftige Ideen. Es gibt ja auch handfeste Gründe sich beim Wohnraum einzuschränken ... sagt selbst das Institut der deutschen Wirtschaft. Also.. Ralph Henger.</p>	
	<p>Also nehmen wir die Ballungsräume. Dort rutschen ja auch viele zusammen mit</p>

	<p>Drohungen. Die Städte sind viel stärker gewachsen, als die Anzahl an Wohnungen gestiegen sind und dementsprechend mussten immer Lösungen gefunden werden. Und man ging ganz pragmatisch um in vielen Fällen Untervermietung wg Gründungen. All das sieht man genauso wie Kinder ziehen nicht aus, bleiben länger bei den Eltern wohnen. Alles sieht man. Und das passiert ja nicht, weil wir Appelle ausgesprochen haben, sondern weil die ökonomischen Zwänge so waren, weil es keine verfügbaren Wohnungen gab, weil es keine Zimmer gab, etcetera pp. Also dass die Rahmenbedingungen geben das ja auch vor und es passiert.</p>
<p>Ist zwar schöner, wenn die Leute freiwillig zusammenrücken. Aber der ökonomische Druck wirkt halt auch. Womöglich ja auch der Klimaaspekt, Dieter Rink?</p>	
	<p>Rink: Ich denke, dass man ansetzen müsste beim Energieverbrauch, nämlich bei der CO2 Besteuerung. Das heißt also, je höher der Energieverbrauch, je höher die Fläche ist, desto mehr müsste dort auch dann eine Abgabe geleistet werden.</p> <p>Man kann das nur mit wirtschaftlichem Zwang machen.</p>

	<p>Engel: Wirtschaftlicher Zwang, ist das echt alles?</p> <p>Teufel: Da haben wir jetzt mal die gleiche Frage.</p> <p>Engel: Alles ziemlich traurig hier in Deutschland. Ich kann Sandra und Michael verstehen.</p>
	Musik traurig
<p>Traurig, ne? Wir sind losgezogen, um den Stein der Weisen zu finden oder den heiligen Gral, der uns direkt in die Zukunft des gemeinsamen Wohnens ohne Neubau befördert. Und landen in einer Gegenwart, in der einfach ganz ganz viele billige, oder wenigstens bezahlbare Wohnungen gebraucht werden.</p>	
	<p>Teufel: Sag's schon. Wir müssen bauen bauen bauen.</p> <p>Engel: Nein! Es kann doch nicht sein, dass wir in zwanzig Jahren so wohnen wie heute?</p>
Was meint denn Dieter Rink?	
	<p>Also in Deutschland glaube ich, dass sich das Wohnen in den nächsten 20 Jahren nicht grundsätzlich ändern wird, weil die allermeisten Wohnungen sind schon gebaut. In den nächsten 20 Jahren kommen natürlich noch mal einige</p>

	<p>Wohnungen dazu. Aber ja, sagen wir mal, 85 bis 90 % der Wohnungen sind schon da, in denen wir dann auch in 20 Jahren noch leben werden. Sicherlich werden dann mehr Wohnungen und Häuser energetisch saniert sein, beispielsweise Der Neubau wird ganz anders aussehen. Der Trend in die Städte wird sicherlich auch anhalten, allen Unkenrufen zum Trotz, dass jetzt alle aufs Land ziehen, weil da mehr Platz ist, weil er mehr grün ist und jetzt eben alle Angst haben vor einer neuen Pandemie beispielsweise. Über die Wohnungsgrößen habe ich schon was gesagt. Vor allem die Größen bei den Einfamilienhäusern werden, wenn dieser Trend weitergeht, zunehmend bei den Mehrfamilienhäusern und bei den Mietwohnungen ist das eher nicht der Fall. Da ist die Begrenzung jetzt schon zum Teil da. In etlichen Großstädten habe ich gehört, dass in den letzten Jahren die Wohnungsgrößen bei Neubauten kleiner waren, eben wegen der hohen Preise. Und über die Verkleinerung der Haushalte habe ich auch schon was gesagt. Also dann werden wir in Großstädten sicherlich 60 % und mehr, also fast 2/3 Ein Personen Haushalte haben. Versingelung nimmt vermutlich weiter zu.</p>
	<p>Teufel: Und die, die's haben bauen immer größer. Und die, die's nicht haben, kriegen immer kleiner. Hätt ich euch am Anfang schon</p>

	<p>sagen können.</p> <p>Engel: Also das kann nicht das letzte Wort sein.</p>
<p>Ist es ja auch nicht: es gibt in der Stadt auch den Druck, sparsamer mit dem Raum umzugehen. Auf die Dauer. Aber es gibt aktuell enormen Druck, schnell neue, bezahlbare Wohnungen zu beschaffen, hunderttausende. Und wenn wir auf Neubau völlig verzichten, dann müssten Umwandlung von Büros, Aufstocken, Neuaufteilen von großen Wohnungen - all die guten Ideen unserer Gäste, die müssten diesen Karren ganz alleine aus dem Dreck ziehen. Jedes Jahr immer wieder. Und das würden sie wohl nicht schaffen.</p>	
	<p>Engel: Vielleicht nicht. Aber damit sind sie doch nicht einfach vom Tisch?</p>
<p>Nö. Vermietet und baut zurück, wenn ihr alleine in zu großen Wohnungen sitzt. Gründet Netzwerke, die Leute sowas leichter machen ... Fördert kreative Nachverdichtung, sucht euch Lücken und füllt sie mit kreativen, gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Und wenn ihr schon baut, dann vielleicht möglichst tiny und klimaschonend.</p>	

<p>Aber findet euch damit ab, dass ihr damit noch nicht Teil einer Massenbewegung seid. Und nicht unbedingt der Mainstream der Zukunft.</p>	
	<p>Teufel: Und wem das nicht passt, der kann ja nach drüben gehen.</p> <p>Engel: Drüben? Wo soll das sein?</p> <p>Teufel: Naja, woanders.</p>
<p>Ja, wem die Aussichten in Deutschland zu trist sind, der oder die kann natürlich auswandern, oder zeitweise auswandern.</p>	
	<p>Michael: Ja, aber man muss dazu sagen, natürlich ist es einfacher, einem kleineren Häuschen hier zu leben, wo die klimatischen Bedingungen etwas milder sind. Also in Deutschland auf 25 Quadratmeter ohne Terrasse, die man das ganze Jahr nutzen kann und mit zwei Monate Dauerregen zum Beispiel. Das ist wirklich eine größere Herausforderung als hier noch. Das muss man wirklich dazu sagen</p>
<p>Tja, das muss man wohl sagen. Und man muss auch irgendwie sagen... Ich bin inzwischen doch etwas nachdenklicher</p>	

<p>als zu Beginn der Folge.</p> <p>Daniel Fuhrhop, dessen These wir uns in dieser Folge ja so n bisschen ausgeborgt haben, sagt: es geht auch ohne bauen. Und er hat viele gute Ideen, was man stattdessen machen könnte. Und ich finde die alle super. Udn ich finde es auch sinnvoll, dass wir nicht davon ausgehen: bauen, bauen, bauen wird's schon richten. Allein mit Blick aufs Klima.</p> <p>Aber glaube ich daran, dass diese guten Ideen das akute Problem in naher Zukunft lösen werden? Irgendwie nicht.</p> <p>Was ich schon glaube: Dass, indem diese Visionen eines neuen Wohnens in der Zukunft in unseren Köpfen landen - irgendwann eine Veränderung einsetzt. Weil eine Sache total klar geworden ist: Wie wir wohnen, muss sich ändern!</p>	
	<p>Engel Also seh ich auch so. Und ich fand das jetzt sehr ermutigend: so viele schöne Ideen drin.</p>
	<p>Teufel Und ich ... ich brat mir jetzt mal ein großes Steak. In meiner viel zu großen Wohnung im Unterschoss. (lächelt hörbar)</p>
	<p>Ich will Immos, Ich will Immos, Ich will Immos,</p>

	Immos, Immos; Beat dann kurz <u>stehen lassen</u> , dann ist er das Bett für Davids Outro
<p>Das war STUDIO KOMPLEX für diese Woche. Wir lieben es übrigens, wenn ihr uns Themenwünsche zukommen lasst - das könnt ihr machen bei Insta oder Twitter oder auch per Mail: studiokomplex@hr.de</p> <p>Im hr, dem Hessischen Rundfunk ist diese Folge entstanden und das nur, weil das Team diese Woche recht widrige Umstände angenommen hat.. und sich ein paar Beine ausgerissen hat.</p> <p>Noch mehr Dank als eh schon geht also raus an Rik Oppermann, Sophia Luft, Rainer Dachzelt und Reiner Heils.</p> <p>Ich bin David Ahlf und sage: Bis nächste Woche!</p>	