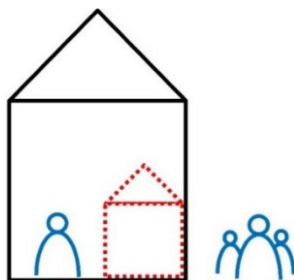


Leitfaden Arnsberg

Unsichtbarer Wohnraum



Daniel Fuhrhop
Wohnwendeökonom

Leitfaden Arnsberg Unsichtbarer Wohnraum

Zum Abschluss des „Startpakets zum unsichtbaren Wohnraum“ in Arnsberg

Bearbeitung:

Dr. Daniel Fuhrhop
Wohnwendeökonom
Hans Marchwitza Ring 1, Gewerbeeingang
14473 Potsdam
E-Mail post@daniel-fuhrhop.de
Tel 0331 8132-8020
Instagram: [@daniel.fuhrhop](https://www.instagram.com/daniel.fuhrhop)
Facebook: [@danielfuhrhopFB](https://www.facebook.com/danielfuhrhopFB)
Webseite: www.daniel-fuhrhop.de

Auftraggeber:

Stadt Arnsberg
Fachdienst 4.1 Stadtentwicklung | Stadterneuerung
Postanschrift: Rathausplatz 2
derzeitiger Sitz: Am Hüttengraben 31
59759 Arnsberg

Telefon: 02932/201-1358

Januar 2024

Leitfaden Arnsberg Unsichtbarer Wohnraum

0.	Vorbemerkung zum Startpaket	04
1.	Lokaler Hintergrund mit drei Krisen	05
a.	Wohnungsmangel	06
b.	Klimakrise	09
c.	Demografischer Wandel in Arnsberg	10
2.	Unsichtbarer Wohnraum als Lösung	12
a.	Theoretisches Potenzial in Arnsberg	14
b.	Wissenschaftliche Herleitung	15
3.	Akteure in Arnsberg beim unsichtbaren Wohnraum	17
4.	LEITFADEN Wohnraumagentur	18
a.	Wie NICHT oder NICHT JETZT starten	18
b.	Aufbau Wohnwünsche-Agentur: Vorschlag für Arnsberg, Maximalmodell, Kooperationspartner, Überblick der Module	20
c.	Leitfaden ZusammenWohnen der Generationen (U ₁)	26
d.	Leitfaden SicherVermieten (V)	31
e.	Leitfaden OrientierungsBeratung	33
f.	Zusammenfassung: Ziele der Wohnraumberatung	35
g.	Leitfaden Fördermodell Unsichtbarer Wohnraum	36
5.	Nächste Schritte	37
6.	Quellenverzeichnis	40



Vorbemerkung zum Startpaket

Dieser Leitfaden bildet den Abschluss des Prozesses für ein „Startpaket zum unsichtbaren Wohnraum“ in Arnsberg in der zweiten Jahreshälfte 2023, durchgeführt von Dr. Daniel Fuhrhop, Wohnwendeökonom, im Auftrag der Stadt Arnsberg, Stadtentwicklung | Stadterneuerung. Es handelt sich um eine Potenzialanalyse versteckter Wohnraumreserven in Arnsberg mit Handlungsempfehlungen zu ihrer Erschließung.

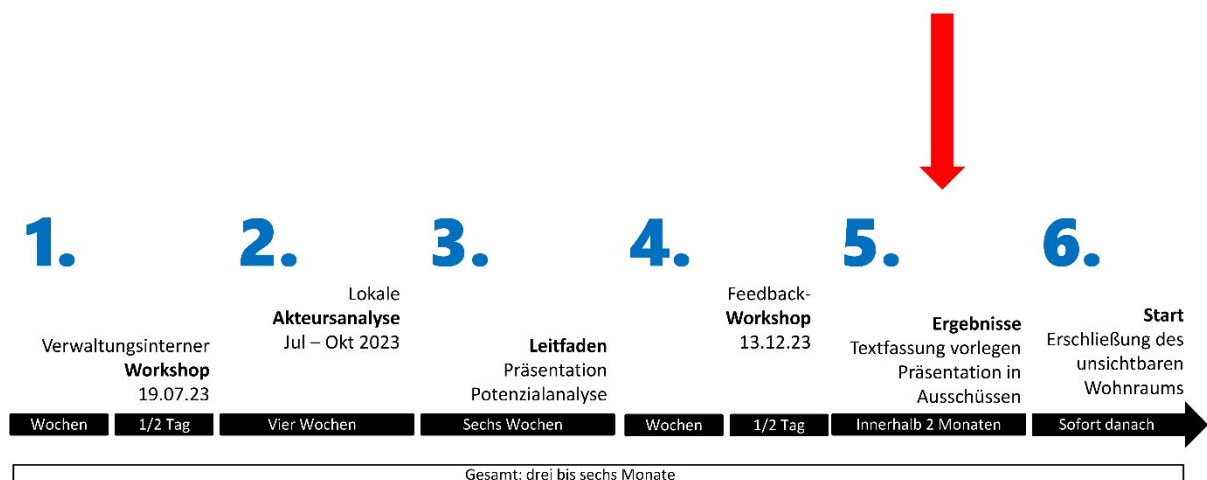
Das Ergebnis ist kein (weiteres) Konzept, sondern es sind Empfehlungen zur Umsetzung bereits vorliegender Konzepte. Dabei geht es um gleich drei Ziele, denn Wohnen berührt mehrere stadtpolitische Themen.

UMSETZUNG Der Leitfaden begleitet die Umsetzung von drei Konzepten:

- Umsetzung von Zielen aus dem Handlungskonzept Wohnen,
- Beitrag für den Fahrplan klimaneutrales Arnsberg 2030,
- Unterstützung für ein entstehendes Konzept Wohnungslosigkeit.

Zeitstrahl Beratungsphase

Zu diesem Leitfaden gab es eine Vorab-Präsentation der Ergebnisse bei einem verwaltungsinternen Workshop am 13.12.2023. Die Empfehlungen bilden die Grundlage für Phase 6 beim Startpaket zum unsichtbaren Wohnraum: Arnsberg kann beginnen, den unsichtbaren Wohnraum zu erschließen.



1. Lokaler Hintergrund mit drei Krisen: Wohnungsmangel, Klimakrise und demografischer Wandel in Arnsberg



Drei zeitgleich auftretende Krisen berühren das Wohnen und den Wohnungsmarkt auch in Arnsberg:

- Es herrscht ein Mangel an Wohnraum, vor allem an bezahlbaren Wohnungen. Die aktuelle Krise des Neubaus verhindert eine Lösung auf diesem Wege.
- Ohnehin ist Neubau nicht vorbehaltlos als Lösung des Wohnraummangels geeignet, da er zu einer weiteren Krise beiträgt, der Klimakrise und weiteren ökologischen Folgen des Bauens.
- Eine dritte Krise birgt einen Schlüssel zu einer Lösung, die diese drei Krisen lindern könnte: der demographische Wandel mit der Alterung der Bevölkerung führt dazu, dass es mehr ältere Menschen mit viel Wohnraum gibt.

Im Folgenden werden diese Krisen mit Fakten zu Arnsberg skizziert. All das zeigt den Bedarf an einer Alternative für bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum.

1. a Drei Krisen: Wohnraummangel

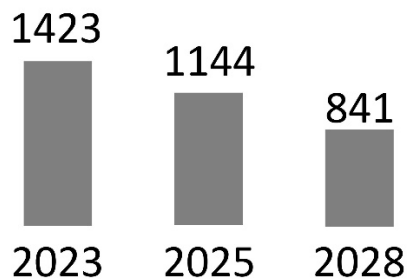
Zwar herrschen in Arnsberg keine Zustände wie in Frankfurt oder München, doch auch hier mangelt es an Wohnungen, insbesondere günstigen Wohnungen. Das Handlungskonzept Wohnen nennt folgende Gruppen, für die es nicht ausreichend Wohnraum gibt:

- Auszubildende, speziell wenn sie (erstmal) von zu Hause ausziehen,
- Menschen mit geringem Einkommen.

Zudem fehlen seniorengerechte und familiengeeignete Wohnungen (HK Wohnen 2018:9 ff.).

WOHNRAUMBEDARF *Es gibt in Arnsberg einen Bedarf an Wohnraum: es fehlen vor allem günstige Wohnungen für Auszubildende und Geringverdiener.*

Angesichts dieses Mangels ist eine Entwicklung besonders dramatisch: Die Zahl der Sozialwohnungen sinkt, weil Bindungen – oft zehn Jahre nach Förderung – auslaufen. Für die Zukunft zeigt eine Prognose für Arnsberg weiter sinkende Zahlen von Sozialwohnungen (Daten bereitgestellt durch Fachdienst 4.1 Stadtentwicklung | Stadterneuerung):



Bindungen laufen aus (Prognose für Arnsberg ohne Neubau).

WOHNRAUMBEDARF SOZIALWOHNUNGEN *Der Bedarf an günstigen Wohnungen ist in Arnsberg bei Sozialwohnungen dringend, weil alte Sozialbindungen auslaufen.*

Insgesamt wird „aufgrund des Auslaufens der Bindefristen nur noch ein Viertel der ehemaligen Sozialwohnungen vorhanden sein“ (Dez 3, internes Protokoll 31.08.23).

Eine Lösung wäre es, wenn neue Sozialwohnungen dazukommen. Dieses Ziel wird im Handlungskonzept Wohnen benannt (Ziel 2, HK Wohnen 2018:22). Die Wohnungsmarktanalyse von 2018 benennt einen Neubaubedarf für Arnsberg, der sich aus verschiedenen Faktoren zusammensetzt, einem qualitativen Bedarf, einem Ersatzbedarf und Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen (WoMa 2018:72). Doch die vermeintlich naheliegende Lösung durch Neubau funktioniert nicht, weil dieser mit Problemen kämpft.

Neubauprobleme in Arnsberg

Hemmnisse beim Arnsberger Baugeschehen

Eigentlich müsste es eine einfache Lösung geben, um den Mangel an Wohnraum in Arnsberg zu beheben: man baut neu. Doch zahlreiche Probleme haben diese vermeintlich ein-

fache Lösung verhindert. Ein Blick auf aktuelle Baugebiete und Bauprojekte in Arnsberg zeigt, dass der Neubau durch verschiedene Einflüsse gebremst wird.

- Es gibt bereits erschlossene Baugebiete, wo nicht gebaut wird. Manche Bauherren sagen, sie könnten momentan ihr Baurecht nicht ausüben.
- In anderen Fällen gibt es schwierige Verkaufsverhandlungen mit Eigentümern von Grundstücken.
- Für manches Bauprojekt muss der Flächennutzungsplan geändert werden.
- Andernorts treten geologische Probleme auf.

Zum Trost: Mit diesen Problemen ist Arnsberg nicht allein. Überall in Deutschland stocken Baugebiete durch lange Planungsverfahren, zögernde Investoren oder lokale Probleme.

NEUBAU STOCKT Planung und Erschließung neuer Baugebiete stocken in Arnsberg.

Zusatzprobleme beim Bau

Diese Schwierigkeiten des Neubaus treten ohnehin bereits seit Jahren auf. Ein stetig wichtiger werdender Faktor ist zudem der Mangel an Fachkräften. In jüngster Zeit lassen aktuelle Entwicklungen die Zahlen der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen erst recht sinken: die Inflation, auch verstärkt durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, und damit verbunden steigende Bauzinsen sowie steigende Kosten für Baustoffe.

NEUBAU STOCKT 2024 NOCH MEHR Als Folge des russischen Angriffskriegs und steigender Energiepreise ziehen sich Investoren zurück - Neubau wird ausgebremst.

Neubau: ökonomische Nachteile

Es fehlen vor allem günstige Wohnungen. Für sie aber ist Neubau zu teuer:

- In Freiburg-Dietenbach kosten Planung und Erschließung eines Baugebiets 180.000 Euro je Wohnung! Oft sind diese Kosten nicht zu erkennen, weil ein Bauträger die Entwicklung übernimmt, aber die Kosten sind da, werden weitergereicht und verteuern Wohnraum durch Neubau.
- Das Bauen selbst kostet inzwischen etwa 4.000 Euro/ Quadratmeter.
- Dazu kommen die Infrastrukturfolgekosten für Straßen, Kanäle und Leitungen.

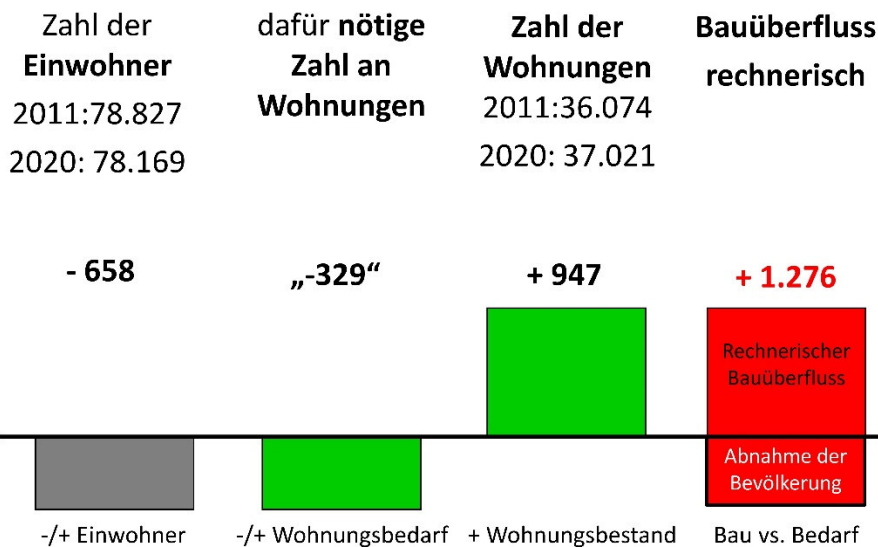
NEUBAU ZU TEUER FÜR GÜNSTIGE WOHNUNGEN Planung und Erschließung, Baustoffe und Fachkräfte, aus vielen Gründen ist Neubau zu teuer, um die günstigen Wohnungen zu schaffen, die benötigt werden.

Rechnerischer Bauüberfluss in Arnsberg

Die Gründe für den Wohnungsmangel liegen nicht allein in zu niedrigen Neubauzahlen: So wurden in Arnsberg über einen längeren Zeitraum von zehn Jahren betrachtet rechnerisch sogar mehr als genug Wohnungen gebaut! Und doch ist der Wohnungsmangel feststellbar. Der rechnerische „Bauüberfluss“ zeigt, wie sehr die Zahl neuer Wohnungen von 2011-2020

die Zahl des Bedarfs aufgrund der Bevölkerungsentwicklung übersteigt (die Einwohnerzahl sank im betreffenden Zeitraum sogar, es wären also theoretisch weniger Wohnungen nötig gewesen) (Zensus 2011; Stadt Arnsberg, EwoVis Südwestfalen-IT (SIT)).

Arnsberg: Rechnerischer Bauüberfluss 2011 - 2020



Hinweis: Bis 2022 stieg zwar die Einwohnerzahl auf 79.022, also +195 im Vergleich zu 2011. Aber auch das erfordert theoretisch nur **+97** Wohnungen (bei 2 Personen/ Haushalt). Es waren in 2022 jedoch **+1.307** Wohnungen mehr vorhanden als 2011 (Wohnungsbestand 37.381 in 2022 im Vergleich zu 36.074 in 2011). Auch bei der Betrachtung 2011-2022 gibt es einen rechnerischen Bauüberfluss.

WOHNRAUMBEDARF TROTZ NEUBAU Obwohl in Arnsberg über zehn Jahre rechnerisch mehr als genug gebaut wurde, herrscht ein Mangel an Wohnraum: Neubau löst nicht das Problem des Wohnraummangels.

Es mangelt trotz des rechnerisch ausreichenden Neubaus an Wohnungen, weil...

- Weil die Zahl der Haushalte steigt,
- weil die Familien kleiner werden,
- weil weniger Generationen unter einem Dach leben,
- und weil mehr Menschen allein leben, gerade im Alter.

Diese Ursachen des Wohnraummangels weisen zugleich den Weg zu einer Lösung: der zusätzliche Bedarf entsteht durch Veränderungen im Wohnungsbestand – sich um diesen zu kümmern, setzt Wohnraum frei und entlastet den Neubau.

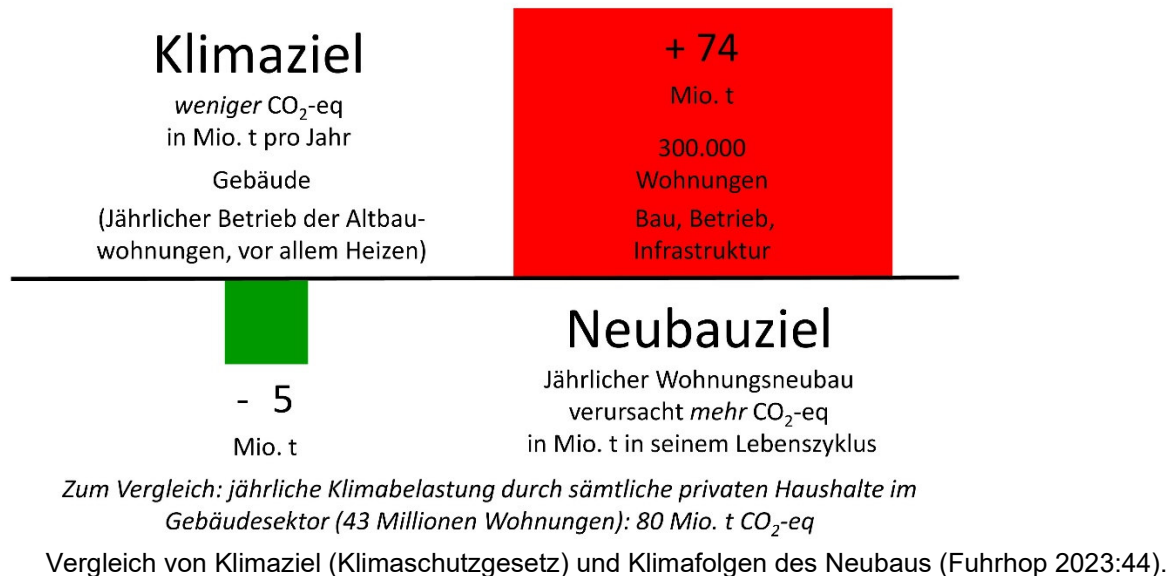
Das Thema wird im Handlungskonzept Wohnen angesprochen: ältere Eigenheimbesitzer „sollen durch verschiedene Beratungs- und Unterstützungsangebote zur Anpassung ihrer Wohnsituation (...) ermutigt werden“ (Ziel 6, HK Wohnen 2018:24). Wenn Eigenheimbesitzer die Wohnsituation auf ihren gesunkenen Bedarf als kinderlose und eventuell alleinstehende Personen anpassen, wird Wohnraum für andere frei. Wie sich dieses Potenzial heben lässt, ist das Thema des vorliegenden Leitfadens zum „unsichtbaren Wohnraum“.

ALTERUNG UND GEÄNDERTE FAMILIENFORMEN FÜHREN ZU WOHNRAUMMANGEL – darum lässt sich dort auch die Lösung suchen.

1. b Drei Krisen: Klimakrise

Klima und Bauen: Zielkonflikt

So wie in Arnsberg besteht für ganz Deutschland das Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen – doch Neubau belastet das Klima. So verursachen Bauen und Wohnen 40% aller Treibhausgase (BBSR 2020:25f., UN Environment 2020:20), oder sogar 53% (Sobek 2022: 254).



WOHNUNGSNEUBAU ALS KLIMABELASTUNG Der Wohnungsneubau eines Jahres mit bislang etwa 300.000 Wohnungen schadet dem Klima in seinem Lebenszyklus mit bis zu vierundsiebzig Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent beinahe so sehr wie der jährliche Betrieb sämtlicher 43 Millionen Altbauwohnungen mit achtzig Mio. t CO₂-eq.

Bauen verursacht weitere ökologische Probleme: Der Verbrauch von Ressourcen wie Sand und Kies, der Flächenverbrauch mit der Verursachung von mehr Verkehr, die Versiegelung von Böden mit Gefahren für die Artenvielfalt und den Wasserhaushalt.

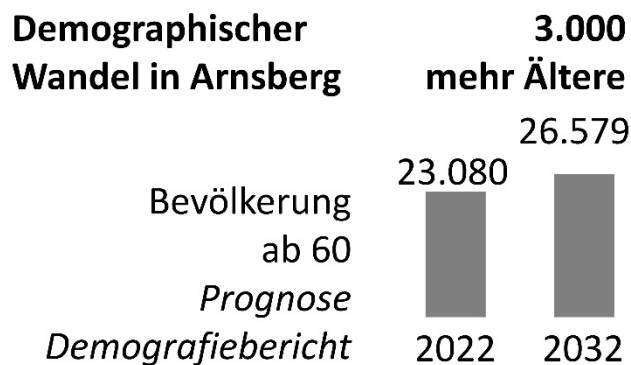
Fahrplan klimaneutrales #arnsberg2030

Die Klimabelastung durch Wohnungsneubau steht im Widerspruch zu den Klimazielen für Arnsberg. Mit großen Anstrengungen kann die Stadt zwischen 2035 und 2040 klimaneutral werden, heißt es im Fahrplan klimaneutrales #arnsberg2030 (Gertec 2023, Band 1:9). Massiver Neubau würde dieses Ziel gefährden, wie die obige Rechnung zeigt. Folgerichtig erklärt die Stadt Arnsberg im Rahmen des Klimafahrplans das Ziel einer Siedlungswende: Dabei werden weniger Flächenressourcen beansprucht, der Flächenverbrauch wird reduziert und flächensparendes Wohnen gefördert (operatives Ziel 4.2.1 in Gertec 2023 Band 1:76). Die Start-Aktivitäten beziehen sich auf das Handlungskonzept Wohnen mit dem Ziel, Wohnraum zu aktivieren: Leerstehende Räume in bewohnten Gebäuden sollen wieder genutzt werden, Kümmerer- und Beratungsstrukturen aufgebaut werden (Gertec 2023 Band 2:43).

1. c Drei Krisen: Demographischer Wandel



Die bundesweit zu beobachtende Alterung der Gesellschaft lässt sich in Arnsberg klar feststellen: es kommt „zu einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur hin zu den Personengruppen ab 50 Jahren“ (WoMa 2018:69). Insbesondere die Zahl der Menschen ab 60 Jahren wird laut Prognose stark zunehmen, und zwar um mehr als 3.000 Personen laut Demografiebericht (Demo 2023:50).



Alterung und Raumwohlstand

Die geburtenstarken Boomerjahrgänge von Anfang der 1950er Jahre bis Mitte der 1960er Jahre gehen in den kommenden Jahren in Rente. Darunter sind viele Alleinstehende, manche sind einsam, vor allem aber wohnen viele der älteren Menschen auf viel Raum, in großen Wohnungen oder im eigenen Haus. Nach Auszug der Kinder und manchmal nach dem Tod des Partners leben mehr Menschen allein im Haus. Um damit umzugehen und den zu groß gewordenen Wohnraum anders zu nutzen, wünschen sich manche Personen Unterstützung. Sofern sie diese Hilfe nicht bekommen, bleibt der eigentlich überflüssig gewordene Wohnraum ungenutzt. Dadurch steigt die Wohnfläche pro Kopf, obwohl sie bei einer höheren Zahl von Alleinstehenden eigentlich sinken könnte, wie in Kapitel 1. a in der Rechnung zum

theoretischen Bauüberfluss geschildert. Die Alterung der Bevölkerung lindert also nicht automatisch das Wohnraumproblem, sondern verstärkt es sogar, wenn nichts unternommen wird, um den Wohnraum zu erschließen.

WOHNRAUMMANGEL DURCH ALTERUNG Das Wohnraumproblem wird durch die Alterung der Bevölkerung nicht gelöst, sondern verschärft, denn sie führt zu mehr ungenutztem (unsichtbarem) Wohnraum. Um Wohnraum zu mobilisieren, muss man sich um die Wohnwünsche älterer Menschen kümmern – diese Aufgabe wird durch den demografischen Wandel dringender.

Beim Wohnraummangel schaut man oft auf diejenigen, die zu wenig Wohnraum haben. Durch den demographischen Wandel fällt der Blick auf diejenigen, die viel Wohnraum haben. Beide Perspektiven können zusammenwirken.

Viel Wohnraum vs. wenig Wohnraum

Menschen mit viel Wohnraum zu helfen macht „wie nebenbei“ Wohnraum frei, von dem Menschen mit wenig Wohnraum profitieren:

- Im Kern der Strategie zum unsichtbaren Wohnraum stehen Personen, die über viel Wohnraum verfügen, daran aber etwas ändern möchten. Es werden daher Beratungs- und Vermittlungsprogramme gestartet für diejenigen, die ihr großes Haus (oder die große Wohnung) anders nutzen möchten, also insbesondere ältere Eigentümer. Im Ergebnis wird dabei Wohnraum frei, etwa nach einer Teilung eines Hauses oder durch erstmalige Vermietung oder Umzug.
- Den freigewordenen Wohnraum nutzen dann Personen, die dringend Wohnraum suchen, vor allem günstigen Wohnraum. Zum Beispiel finden Auszubildende eine Einliegerwohnung.

Es handelt sich bei den Beratungs- und Vermittlungsprogrammen für ältere Eigentümer um eine Strategie mit Blick auf den Wohnungsbestand, auf Altbauten. Neubauten sind als barrierefreie Alternative für einen Umzug interessant, doch es mangelt an seniorengerechten Wohnungen (HK Wohnen 2018:9f., WoMa 2018:70). Stattdessen soll der vorhandene Wohnraum verändert werden, um ein Altern vor Ort zu erleichtern und etwas gegen Einsamkeit zu unternehmen: Wenn in den dadurch freiwerdenden Wohnraum junge Leute ziehen, mischen sich Alt und Jung im Wohnumfeld. Das setzt Ziel 4 des Handlungskonzepts Wohnen um, generationengerechte und durchmischte Quartiere zu schaffen (HK Wohnen 2018:23). Ältere Eigenheimbesitzer werden zu Wohnveränderungen ermutigt, das entspricht Ziel 6 des Handlungskonzepts Wohnen (HK Wohnen 2018:23). Der Zuzug von jungen Leuten in eine abgetrennte Hälfte des Hauses oder in eine Einliegerwohnung bringt Nähe und Nachbarschaft für diejenigen, die sich das wünschen.

Die Bekämpfung von Einsamkeit und die Stärkung gesellschaftlicher Teilhabe gehört zu den Nachhaltigkeitszielen und berührt mehrere der 17 Sustainable Development Goals, etwa SDG 10 *Weniger Ungleichheiten*.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT Durch mehr Nähe und Nachbarschaft dem demografischen Wandel zu begegnen fördert auch die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele.

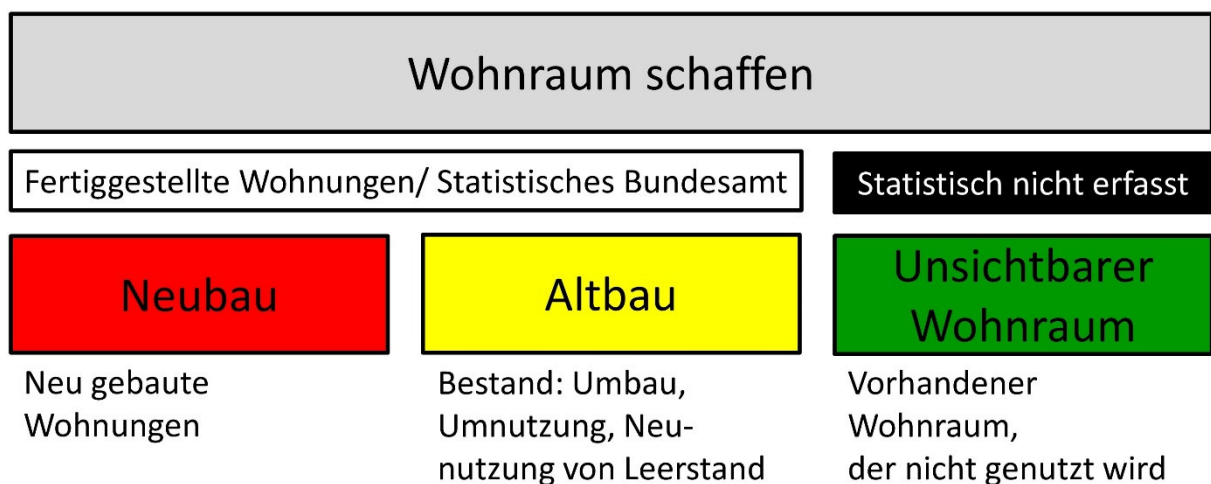
2. Unsichtbarer Wohnraum als Lösung

Trotz der Herausforderungen durch drei Krisen muss Arnsberg den Wohnraummangel beheben und günstige Wohnungen schaffen, jedoch ohne die Klimakrise zu verschärfen.

ZIEL: Wohnraum klima- und flächenschonend schaffen

Um dieses Ziel zu erreichen, muss man anschauen, auf welche Arten Wohnraum geschaffen wird. Das geschieht nicht allein durch Neubau, sondern auf drei Arten (Fuhrhop 2023:16 f.).

Drei Arten Wohnraum zu schaffen



Jede der drei Arten ist mit Herausforderungen verbunden, um an Wohnraum zu gelangen, und darüber hinaus, um es klimafreundlich zu schaffen:

- **Neubau:** Arnsberg muss weiter versuchen, Wohnraum durch Neubau zu schaffen, stößt dabei jedoch auf die in 1.a geschilderten Probleme. Hier wie andernorts stockt der Neubau. Zudem muss man auf klimafreundliche Bauweisen umstellen, etwa mit Holz als Baustoff, um dem Klima durch das Bauen weniger zu schaden. Gesucht ist darum eine Entlastung des Neubaus durch klimafreundliche Alternativen.
- **Umbau:** Bundesweit entstehen gut ein Zehntel der fertiggestellten Wohnungen im Bestand, also in Altbauten. Das ist klima- und flächenschonender als Neubau und sollte gestärkt werden. Auch hier stellen sich jedoch vom Neubau bekannte Probleme wie der Fachkräftemangel. Nur auf mehr Umbau zu setzen wird darum nicht reichen.
- **Unsichtbarer Wohnraum:** Ungenutzte Zimmer (oder Einliegerwohnungen) werden neu belebt, von denen die Bewohner selbst sagen, sie benötigen diese nicht. Diese Art, Wohnraum zu schaffen, ist das Thema dieses Leitfadens.

Die detaillierte Grafik (unten) zeigt 14 Typen, Wohnraum zu schaffen (Fuhrhop 2023:59).

Unsichtbarer Wohnraum als Antwort auf die drei Krisen

Wenn es gelingt, die versteckten Wohnraumreserven vor allem bei älteren Eigentümern zu mobilisieren, begegnet man der ersten Krise, dem Wohnraummangel. Mit einem Programm

Außenentwicklung		Neubaugebiet	Neubau auf der „grünen Wiese“	Wohnungsneubau
Innenentwicklung Quelle: SRU 2018:8, ergänzt und vereinfacht	Nachverdichtung auf Brachflächen	Konversionsflächen	Neubau & funktional umnutzen (Konversion)	
			Neubau auf zuvor beräumter Brachfläche	
	Nachverdichtung in Baulücken	Blockrand schließen	Neubau in Baulücke schließt den Blockrand	
		Unbebaute Flächen	Unbebaute Flächen innerhalb von Siedlungen	
	Nachverdichtung auf Bestandsflächen	Aufstockung	Weitere Geschosse auf bestehendes Gebäude	
		Anbau	Bestehendes Gebäude horizontal erweitern	
		Hofbebauung	Das Innere eines Gebäudeblocks bebauen	
		Bau in zweiter Reihe	Weitere Gebäude hinter bestehenden bauen	
		Ersatzneubau	Gebäude abreißen, durch größeres ersetzen	
	Entwicklung von Bestandsgebäuden	Dachgeschossausbau	Ausbau ungenutzter Dachgeschosse	Bestand
		Umnutzung	Funktional umnutzen (Büros zu Wohnungen)	
		Leerstand beseitigen	Verringerung struktureller Leerstände	
		Unsichtbarer Wohnraum	Ungenutzten Wohnraum neu nutzen	

Typen der Wohnraumbereitstellung: Von oben nach unten wird es klima- und flächenschonender bis hin zum unsichtbaren Wohnraum (Sachverständigenrat für Umweltfragen/ Fuhrhop 2023:59).

für den unsichtbaren Wohnraum entsteht ein *Baugebiet ohne Baugebiet*. Das bedeutet eine andere Betrachtung von sozialen Programmen: diese dienen ihrem eigentlichen sozialen Zweck, zum Beispiel dem Zusammenleben von Alt und Jung – der „Nebeneffekt“, Wohnraum zu mobilisieren, wird nun zum Hauptzweck. Zugleich vermeidet das die Folgeschäden des Bauens und hilft gegen die Klimakrise. Schließlich geht es um Beratungs- und Vermittlungsprogramme für ältere Menschen, um ihnen auf Wunsch Nähe und Nachbarschaft zu ermöglichen. Das beseitigt Einsamkeit und ist eine Antwort auf die demografische Krise.

Unsichtbaren Wohnraum in Arnsberg nutzbar machen

Ohne den Begriff zu benutzen, hat das Handlungskonzept Wohnen angesprochen, dass und für wen die versteckten Reserven des unsichtbaren Wohnraums erschlossen werden sollen:

- Einfamilienhausgebiete beobachten, um Quartiere mit Generationswechsel zu identifizieren (Ziel 4.5, HK Wohnen 2018:30 und Ziel 11.15, HK Wohnen 2018:38).
- Menschen in Umbruchsituationen wie z. B. ältere Eigenheimbesitzer sollen zu Wohnveränderungen ermutigt werden. (Ziel 6, HK Wohnen 2018:23/ Beratung, Unterstützung, Kontaktvermittlung und Ermutigung 6.1, 6.2 und 6.4, HK Wohnen 2018:32).
- Durch „Umzugskaskaden“ Platz bei älteren Eigenheimbesitzern frei machen zugunsten junger Familien (Ziel 1.7, HK Wohnen 2018:27/ Ziel 6.3, HK Wohnen 2018:32).
- Kleine, bezahlbare Wohnungen sollen geschaffen werden, auch durch Umbau, zum Beispiel für Azubis (Ziel 1.2, HK Wohnen 2018:27).
- Einliegerwohnungen (und Dachgeschosse) aktivieren, etwa für Starterhaushalte und Fachkräfte (Ziel 1.11, HK Wohnen 2018:27 und Ziel 8.1, HK Wohnen 2018:34).

Das Handlungskonzept Wohnen beschreibt das Ziel, Wohnraumreserven nutzbar zu machen – der Leitfaden „unsichtbarer Wohnraum“ beschreibt die Umsetzung.

2. a Theoretisches Potenzial in Arnsberg

Für die Erschließung des unsichtbaren Wohnraums ist es wichtig zu wissen, welches Potenzial sich dafür in Arnsberg befindet. Nur wenn ausreichend Reserven vorhanden sind, kann das Ziel erreicht werden, klima- und flächenschonend Wohnraum zu schaffen. Dafür stellt der unsichtbare Wohnraum nicht die einzige Lösung dar, dazu gehören auch klimaschonender Neubau sowie klima- und flächenschonender Umbau. Aber durch die versteckten Wohnraumreserven bietet sich eine neue, zusätzliche Lösung.

EINE LÖSUNG: Unsichtbaren Wohnraum in Arnsberg erschließen

Ungenutzte Zimmer, Etagen oder Einliegerwohnungen befinden sich in großen Wohnungen und Häusern. Deren Zahl lässt sich aus den Ergebnissen des Zensus ablesen: Angelehnt an eine Studie des Umweltbundesamtes zählen als „groß“ Ein-Personen-Haushalte auf über 80 Quadratmetern sowie Zwei-Personen-Haushalte auf über 100 Quadratmetern, also oft im eigenen Haus (Kenkmann et al. 2019: 30). Die Zensusabfrage liefert für Arnsberg:

Ein-Personen-Haushalt > 80 qm:	4.437 Haushalte
Zwei-Personen-Haushalte > 100 qm:	4.977 Haushalte

Die Zahlen für Arnsberg summieren sich auf über 9.000 große Wohnungen und Häuser. Diese sind so groß, dass theoretisch noch ein, zwei oder manchmal drei Personen Platz finden könnten. Daraus leitet sich grob geschätzt eine Platzreserve für 18.000 Menschen ab.

THEORETISCHES POTENZIAL UNSICHTBARER WOHNRAUM IN ARNSBERG: Platz für 18.000 Menschen

Dabei handelt es sich um ein theoretisches Potenzial, man muss alle Haushalte abziehen, die ihren großen Wohnraum nicht anders nutzen *wollen* oder *können*:

- Manche wollen nicht anders wohnen, weil sie die große Fläche nutzen und genießen.
- Andere können ihren großen Wohnraum nicht anders nutzen, weil zum Beispiel ein Hundertjähriger nur selten umbaut oder gar umzieht.

Es geht ausschließlich um diejenigen, die freiwillig ihren großen Wohnraum anders nutzen möchten, und die diesen teilweise sogar als Belastung empfinden. Angesichts des riesigen Potenzials wäre es nicht tragisch, wenn 90% ihren großen Wohnraum nicht anders nutzen möchten oder können: Auch Platz für 1.800 Menschen zusätzlich wäre für Arnsberg ein enormer Gewinn und könnte den Wohnraummangel sehr lindern.

NEUBAUENTLASTUNG Wenn nur 10% des theoretischen Potenzials großer Wohnungen mobilisiert würde, könnte dies den Neubau in Arnsberg sehr entlasten.

Platz für 1.800 Personen entspricht (bei 2,0 Personen/ Haushalt im Bundesdurchschnitt) 900 Wohnungen. Eine große Chance, denn in den letzten Jahren wurden unter 100 Wohnungen/ Jahr in Arnsberg gebaut. Der ökonomische Wert beträgt etwa 300 Millionen Euro (bei 80 qm/ Wohnung und 4.000 €/qm). Dazu kommen ersparte Kosten für Planung, Erschließung, Infrastruktur. Obendrein spart es die Folgekosten neuer Baugebiete: Straßen, Kanäle und Leitungen müssen instandgehalten werden, Busse zur Erschließung kosten dauerhaft Geld.

2. b Wissenschaftliche Herleitung

Unsichtbarer Wohnraum wissenschaftlich: Wohnsuffizienz

Suffizienz nennt man wissenschaftlich, wenn vorhandene Ressourcen so gut genutzt werden, dass sie ausreichen (in Abgrenzung zu Effizienz und Konsistenz); umgangssprachlich erinnert es an das englische Wort „sufficient“ für ausreichend. Wohnsuffizienz bezeichnet daher vereinfacht gesagt, bestehende Wohnfläche gut auszunutzen. Zu diesem Zweck muss ungenutzte Fläche mobilisiert werden, etwa ungenutzte Einliegerwohnungen. Für solche Flächen fehlte bislang ein eindeutiger Begriff, stattdessen werden in der Literatur ein Dutzend unterschiedliche Bezeichnungen verwendet. Darunter ist etwa der „versteckte Leerstand“, der aber das Thema nicht korrekt bezeichnet, denn Leerstand bezeichnet eine Wohnung, wo niemand gemeldet ist – hier aber geht es um bewohnte Häuser, in denen nur ein oder mehrere Zimmer oder Wohnungsteile nicht genutzt werden. Darum führt die gleichnamige Dissertation mit dem „unsichtbaren Wohnraum“ einen neuen Begriff ein, der leicht verständlich ist. Außerdem betont er bereits in der Definition die Freiwilligkeit, denn es geht ausschließlich um Wohnraum, den die Bewohner selbst für anders nutzbar halten.

DEFINITION

„Beim unsichtbaren Wohnraum handelt es sich bereits um Wohnraum, es geht also weder um anders genutzte Flächen (wie Gewerbe) noch um bislang nicht genutzte Räume (etwa ausbaubare Dachgeschosse). Dieser Wohnraum wird jedoch nicht genutzt, womit kein Leerstand gemeint ist (im Sinne der Bezeichnung leerstehender Wohnungen, für die keine Einwohner amtlich gemeldet sind), sondern die Bewohner nutzen diese Räume nicht (wohl aber andere Räume). Dabei sagen die Bewohner selbst, dass sie diese Flächen nicht verwenden und nicht wünschen (oder nicht benötigen), sie sind also freiwillig offen für andere Möglichkeiten, den unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen.“ (Fuhrhop 2023:80).

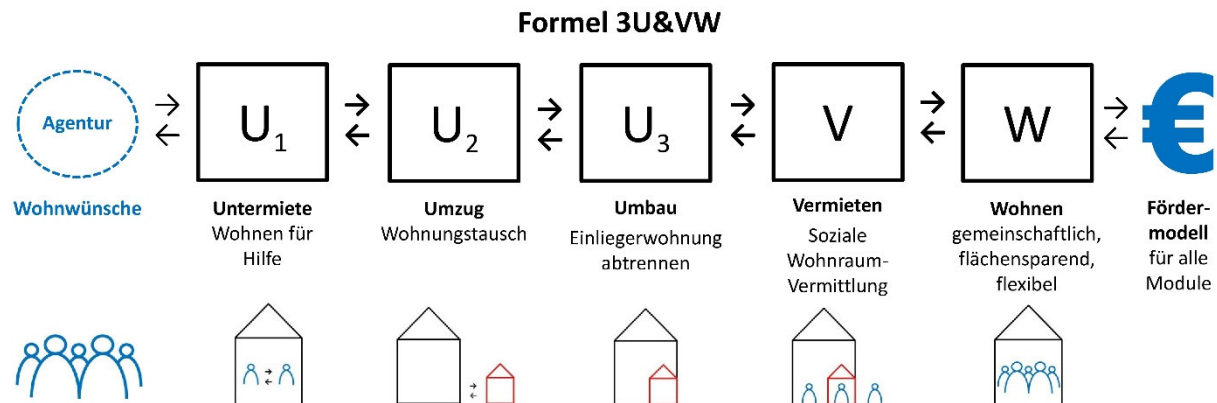
Wohnwünsche

Um sich den Methoden zu nähern, mit denen die Reserven des unsichtbaren Wohnraums nutzbar gemacht werden, zeigt die folgende Abbildung als ersten Schritt eine Vielzahl von Wohnwünschen, welche Bewohner großer Wohnungen und Häuser äußern können.



Formel für den unsichtbaren Wohnraum

Aus der großen Zahl möglicher Wohnwünsche greift die Formel 3U & VW vereinfachend fünf Werkzeuge heraus, mit deren Hilfe eine Person ihr zu großes Haus anders nutzen kann.



Formel für den unsichtbaren Wohnraum mit fünf Werkzeugen, diesen anders zu nutzen. Eine Agentur (links) verbindet die Möglichkeiten, ein Fördermodell (rechts) erleichtert sie (Fuhrhop 2023:105).

Kurz gesagt stehen die fünf Buchstaben 3U&VW der „Formel für den unsichtbaren Wohnraum“ für folgende Möglichkeiten einer Person, die Fläche in einer großen Wohnung oder in einem großen Haus anders nutzen möchte: Untermieter vermitteln, etwa nach dem Modell „Wohnen für Hilfe“. Umzug in eine kleinere Wohnung. Umbau und Teilen einer Wohnung. Vermittlung von Sozialmietern mithilfe sozialer Wohnraumvermittlung. Schließlich gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen, wo Menschen Räume teilen.

Potenzial des unsichtbaren Wohnraums

Die wissenschaftliche Untersuchung der fünf Werkzeuge gibt folgendes Ergebnis: alle Modelle zusammen könnten 100.000 Wohnungen pro Jahr mobilisieren bzw. ihren Bau ersetzen (Fuhrhop 2023:225f.). Das entspricht einem Drittel des bisherigen Neubaus.

POTENZIAL EIN DRITTEL DES WOHNUNGSBEDARFS Der unsichtbare Wohnraum kann bundesweit ein Drittel des bisherigen Neubaus ersetzen oder ergänzen.

Grundlage dieser Abschätzung sind real bestehende Erfolgsmodelle mit nachgewiesener Mobilisierung von Wohnraum, die auf Deutschland hochgerechnet werden. Voraussetzung hierfür: Beratungs- und Vermittlungsstrukturen müssen aufgebaut werden, was drei bis fünf Jahre benötigt. Angesichts der Neubauzahlen in Arnsberg von weniger als 100 Wohnungen pro Jahr erscheint die Aussage zurückhaltend, ein Drittel durch unsichtbaren Wohnraum zu ersetzen. Man könnte weitergehen: sofern die Bevölkerungszahl von Arnsberg nicht wächst, müsste der vorhandene Wohnraum ausreichen. Voraussetzung dafür ist, nicht benötigte Wohnfläche schneller neu zu beleben. Daraus folgt langfristig eine Kreislaufwirtschaft des Wohnens. Während die Kreislaufwirtschaft des Bauens eine Wiedernutzung von Baustoffen bedeutet, geht es bei der Kreislaufwirtschaft des Wohnens um die erneute Nutzung von Wohnfläche. Diesem Ziel dient der Aufbau sozialer Programme in Arnsberg.

3. Akteure in Arnsberg beim unsichtbaren Wohnraum

Im Rahmen des „Startpakets Unsichtbarer Wohnraum Arnsberg“ gab es im Sommer und Herbst 2023 Gespräche mit lokalen Akteuren. Festgelegt wurde ihre Auswahl bei einem verwaltungsinternen Workshop im Juli 2023.

- **Haus & Grund Neheim-Hüsten:** Der Verband hat zu zwei Personengruppen Kontakt, die über unsichtbaren Wohnraum verfügen – Personen mit Interesse am Zusammenwohnen, sowie Eigentümer, die nach schlechten Erfahrungen nicht mehr vermieten. Für beide Gruppen wäre es interessant, wenn Beratungs- und Vermittlungsstellen Unterstützung anbieten. Sowohl die Nutzung der eigenen Immobilie als auch die Vermietung würden so erleichtert.
- **Verbraucherzentrale/ Energieberatung:** Die freien Energieberater stehen regelmäßig in Kontakt mit Eigentümern, die über ihr Haus und über die Nutzung von Wohnflächen nachdenken. Die Berater könnten ihre Gesprächspartner auf eine zukünftige Wohnraumberatung aufmerksam machen oder sich selbst zu diesen Themen schulen lassen. Denkbar wäre eine Themenveranstaltung beim Energiestammtisch. Der Vorteil für die Verbraucherzentrale läge in einem neuen Angebot für effizientere Nutzung von Wohnfläche, das die Beratung zu Energieeffizienz ergänzt. Denn: Weniger Wohnfläche bedeutet weniger Energiekosten.
- **AWG:** Innerhalb ihres Wohnungsbestands mobilisiert die AWG bereits unsichtbaren Wohnraum, indem Mietern auf Wunsch der Umzug in eine kleinere Wohnung ermöglicht wird. Außerdem zogen in das neue Wohngebiet am Müggenberg Personen in Wohnungen, die dafür Einfamilienhäuser freimachten. Es wäre motivierend, wenn die Stadt zukünftig solche Erfolge zur Gewinnung von Wohnraum honoriert.
- **Fachstelle Zukunft Alter:** Wegen terminlicher Probleme beim Auftaktworkshop wurde dieser verwaltungsinterne Kontakt nachträglich geknüpft. In ihrer aufsuchenden Beratung von über 80jährigen könnte die Fachstelle Fragen zum Wohnraum stellen, so dass für zukünftige Angebote bereits Interessenten bekannt wären. Am Aufbau einer Agentur für Wohnraum könnte sich die Fachstelle Zukunft Alter beteiligen, da so zusätzliche Angebote für die ältere Bevölkerung von Arnsberg entstünden.
- **Ausbildungsträger:** Im Handlungskonzept Wohnen werden große Unternehmen als potenzielle Akteure genannt, weil sie für ihre Fachkräfte an Wohnungsangeboten interessiert sind (HK Wohnen 2018:20), dazu kommt das Interesse an Wohnraum für Auszubildende. Im Rahmen des Startpakets gab es einen Kontaktversuch mit dem Klinikum HSK. Denkbar ist es, andere große Arbeitgeber anzusprechen, die Auszubildende mit Wohnraum versorgen möchten.

FAZIT: Es gibt in Arnsberg lokale Akteure mit Bezug zum unsichtbaren Wohnraum, die an Kooperationen interessiert sind.

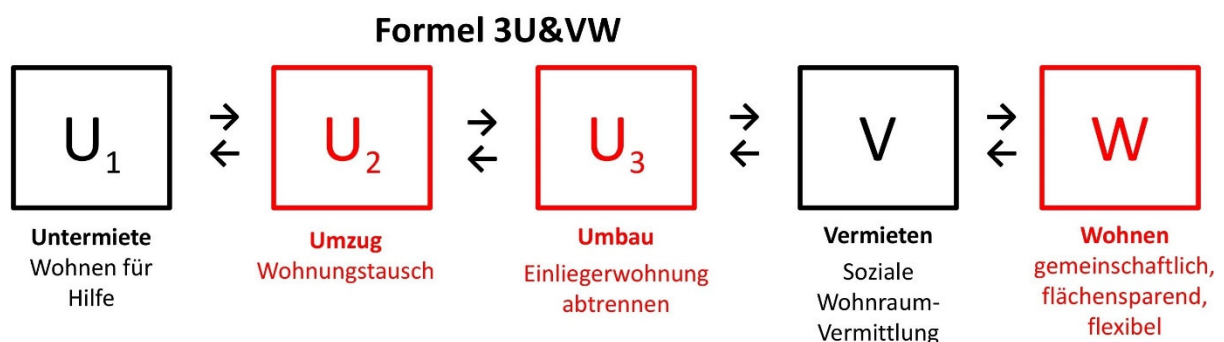
Kooperationen können die Erschließung des unsichtbaren Wohnraums erleichtern. Da es um die wertvolle Ressource Wohnfläche geht, die am Markt zu hohen Preisen gehandelt wird, ist es wichtig, die Priorität der Stadt Arnsberg deutlich zu machen: sie möchte mit Blick auf das Gemeinwohl eine gute Nutzung des Wohnraums fördern, es ist jedoch nicht ihre Aufgabe, am Immobilienmarkt private Akteure zu fördern oder mit ihnen zu konkurrieren.

TROTZ EINBINDUNG PRIVATER PARTNER: Ziel ist ein sozialer Zweck, die Stadt wird nicht zum Makler. Sie will eine soziale Nutzung und soziales Wohnen erleichtern.

4. LEITFADEN Wohnraumagentur

Dieser Leitfaden weist nicht allein den Weg, was Arnsberg zur Erschließung des unsichtbaren Wohnraums machen sollte – zuerst einmal benennt er, was die Stadt nicht oder nicht jetzt tun sollte. Es gibt nämlich verbreitete Missverständnisse, welche Werkzeuge sich wie gut für die Mobilisierung von Wohnraum eignen. Es gibt zwar bei den folgenden drei Werkzeugen, die ausdrücklich NICHT zuerst empfohlen werden, durchaus Erfolgsmodelle, um unsichtbaren Wohnraum zu gewinnen. Doch diese Module eignen sich erst für spätere Schritte, weil sie komplizierter sind oder erst langfristiger Erfolg versprechen.

4. a Wie NICHT oder NICHT JETZT starten



Umzug und Wohnungstauschbörse

Einige Kommunen versuchen, den unsichtbaren Wohnraum mit Wohnungstauschbörsen zu erschließen oder mit Umzugsprämien., denn es klingt einfach: Manche haben zu große Wohnungen, andere zu kleine – warum tauschen sie nicht? Und warum ziehen nicht mehr Menschen um und verkleinern sich? Die Antworten auf diese Fragen weisen auf Hemmnisse hin, denn Umzug und Wohnungstausch sind eben doch nicht einfach, sondern kompliziert:

- Kleine Wohnungen kosten oft mehr als große.
- Der Umzug selbst kostet Zeit und Geld.
- Außerdem hängen viele am alten Haus. Auch finanziell und organisatorisch muss geklärt werden, was mit dem bisherigen Haus geschieht.
- Manche würden umziehen, aber nur in barrierefreie Wohnungen ganz in der Nähe, und wenn es die nicht gibt, scheitert der Umzug.

Aus diesen Gründen scheitern viele Wohnungstauschbörsen und Umzugsprämien, vor allem, wenn sie als isolierte Maßnahmen durchgeführt werden. Für Kommunen empfiehlt sich daher: Nicht als Erstes Umzug und Wohnungstausch versuchen, nur unter bestimmten Bedingungen und tendenziell in einer späteren Phase (Fuhrhop 2023:188ff.).

- **Kurzfristige Alternative:** Innerhalb einer Wohnungsgesellschaft klappt Umziehen besser, so wie schon jetzt bei der AWG. Belohnen Sie das mit Förderung.
- **Mittelfristige Alternative:** Direkt gegenüber eine Alternative schaffen (im Neubau oder Altbau). So kann eine Wohnraumagentur Umzüge herbeiführen. Beispiel: das Erfolgsmodell „Bremer Punkt“ der Gewoba Bremen ist ein kleiner Neubau mit barrierefreien seniorengerechten Wohnungen, der gleich neben alten Zeilenbauten ent-

steht. Durch die attraktive Alternative direkt gegenüber zogen viele Bewohner um: dreißig Prozent der Bewohner des Bremer Punkts zogen von gegenüber ein, manche von ihnen verkleinerten sich dabei (Fuhrhop 2023:194ff.). Inzwischen wurden 17 Bremer Punkte gebaut oder sind im Bau.

- **Mittelfristig:** Beim Modell „Jung kauft Alt“ erhalten junge Leute eine Prämie, wenn sie ein altes Haus kaufen und dort einziehen. Laut einer Studie des Empirica-Instituts führen 119 Kommunen das Modell „Jung kauft Alt“ durch (Abraham et al. 2022). Es gibt jedoch Mitnahmeeffekte. Darum empfiehlt es sich, auf die bereits angekündigte bundesweite Förderung des Modells zu warten (BMWSB 2023:5).

Wohnprojekte

Es ist sympathisch, wenn Menschen sich für gemeinschaftliches Wohnen zusammentun. Fördern Sie das, weil Wohnprojekte Quartiere beleben. Aber: Wohnprojekte sparen nicht automatisch Wohnfläche, so die Forschung, oft vergrößern Menschen sogar ihre Wohnfläche pro Kopf beim Einzug in ein Wohnprojekt (Schopp 2017). Wenn Sie also – zu einem späteren Zeitpunkt – das gemeinschaftliche Wohnen fördern, achten Sie auf Wohnflächenvorgaben.

- **Alternative:** Wenn Sie Wohnprojekte fördern, durch Beratungsstellen und Konzeptvergaben, verlangen Sie Konzepte für Flächensparen und für flexibles Wohnen, wenn die Projekte altern (z.B. Belegungsvorgaben, Clusterwohnen, Schalträume).

Umbau

Es klingt gut, die Teilung großer Häuser zu fördern. Doch bis zu sechzig Prozent der bereits abgeteilten Einliegerwohnungen stehen leer (Landkreis Steinfurt, LebensRäume-Projekt, Fischer/ Stieß 2019). Fördern Sie die Nutzung von Wohnraum, nicht (nur) die Teilung.

- **Mittelfristig:** Wenn eine Wohnraumberatung aufgebaut ist, werden die Gespräche zur besseren Nutzung von Wohnraum in vielen Fällen einen Umbau nach sich ziehen, etwa für ein zweites Bad oder einen zweiten Zugang.

Die Erschließung unsichtbaren Wohnraums hilft der Bauwirtschaft, sie regt Umbau an.

WARNHINWEIS Schlechte und gute Kommunikation

So sollten Sie NICHT kommunizieren:

„Man muss Wohnraum umverteilen“ – klingt nach Zwangsumzug und DDR. Stattdessen geht es um Unterstützung für diejenigen, die sich Hilfe für ihr großes Haus wünschen.

„Das Haus ist zu groß“ – die „richtige“ Größe entscheidet jeder selbst.

So sollten Sie kommunizieren:

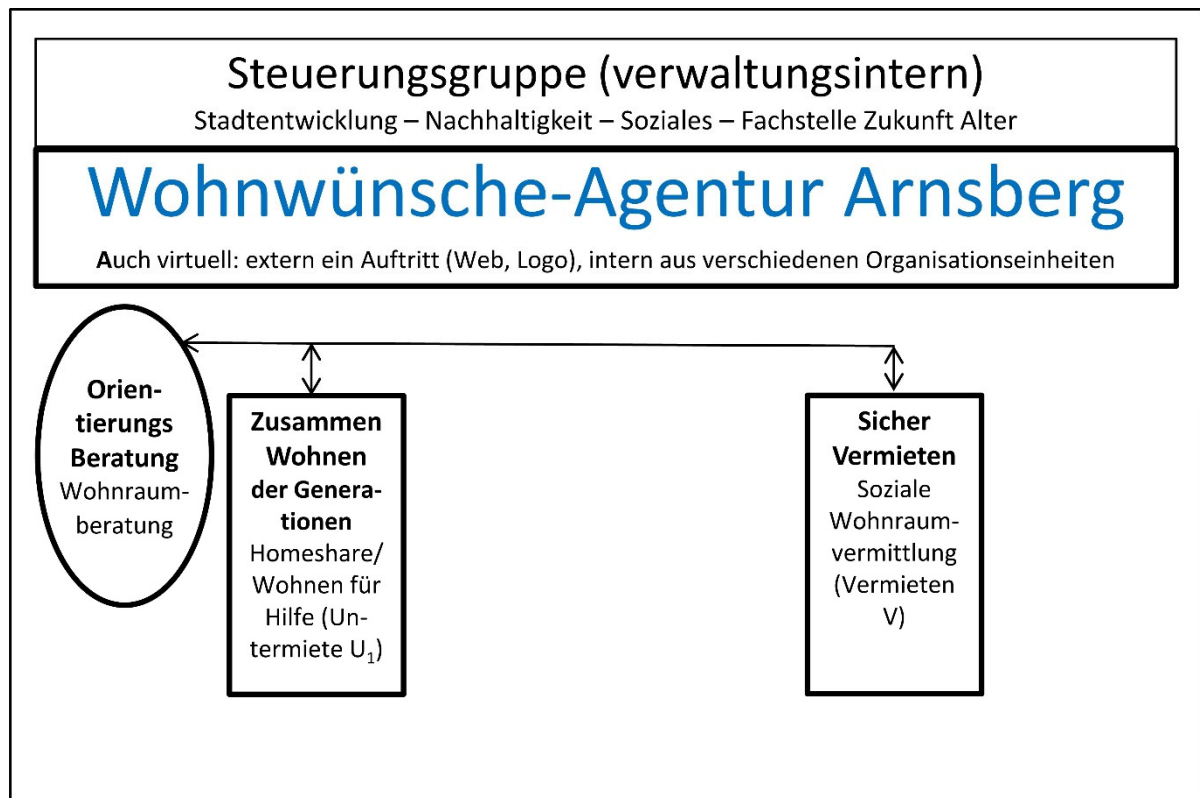
Erzählen Sie gute Geschichten von Menschen, die von sich aus mit anderen zusammenziehen oder umziehen - und helfen Sie durch Beratung und Förderung, das nachzumachen.

4. b Aufbau Wohnwünsche-Agentur: Vorschlag für Arnsberg, Maximalmodell, Kooperationen, Überblick der Module

Vorschlag für Arnsberg

Von den fünf Werkzeugen der „Formel für den unsichtbaren Wohnraum“ (Seite 20) werden zwei Erfolgsmodelle empfohlen, die bewährt sind und am schnellsten Wohnraum schaffen. Zusammen mit einer Orientierungsberatung bilden sie eine Wohnraumagentur Arnsberg.

ERFOLGSMODELLE FÜR WOHNRAUM Zwei Vermittlungsstellen und ein Beratungsprogramm bilden zusammen eine Kombination von Erfolgsmodellen, um als Wohnraumagentur Arnsberg den unsichtbaren Wohnraum zu erschließen.



Die Grafik zeigt die Bestandteile der Wohnraumagentur Arnsberg:

- Als **Wohnraumagentur Arnsberg** treten drei Beratungs- und Vermittlungsprogramme unter einem Dach auf. Wenn die Agentur entsprechend diesem Leitfaden professionell aufgestellt wird und Qualitätskriterien erfüllt, kann sie sich ein Zertifikat als **Wohnwünscheagentur** erhalten und den Begriff nutzen (dazu unten mehr). Verwaltungsintern muss die Agentur nicht unbedingt eine eigene Organisationseinheit bilden: falls die Stellen aus verschiedenen Abteilungen kommen, können sie als „virtuelle Wohnraumagentur“ zusammenwirken; sie treten dann nach außen unter einem Namen auf, egal woher intern die Stellenanteile kommen. Das passt zum interdisziplinären Thema des Wohnens.
- **Steuerungsrunde:** Ebenfalls dem interdisziplinären Thema des Wohnens entsprechend steuert und begleitet eine abteilungsübergreifende Runde die Arbeit der

Wohnraumagentur. Vertreten sind der Fachdienst Stadtentwicklung, das Dezernat Soziales, das Referat Nachhaltigkeit und die Fachstelle Zukunft Alter.

- **ZusammenWohnen der Generationen:** Ein Erfolgsmodell ist die Vermittlung von „Untermietern“ (U_1 der Formel 3U&VW), genauer gesagt von Wohnpaaren aus Jung und Alt. Bekannt und bewährt ist diese Vermittlung international als *Homeshare*, in Deutschland als *Wohnen für Hilfe*. Ein Leitfaden für das Modul folgt in 4c.
- **SicherVermieten:** Das zweite Erfolgsmodell unterstützt Vermieter, die sich (nach schlechten Erfahrungen) nicht mehr trauen zu vermieten. Nach dem Vorbild der *sozialen Wohnraumvermittlung* (V) gibt die Stadt Mietgarantien, begleitet das Mietverhältnis und gibt einen Renovierungszuschuss – dafür geben die Vermieter eine Zehn-Jahres-Bindung, es entstehen Sozialwohnungen im Bestand. Leitfaden in 4d.
- **OrientierungsBeratung:** Die Arbeit der Vermittlungsstellen wird verbunden und gestärkt durch eine übergreifende *WohnraumBeratung*. Diese berät Eigentümer zu ihren Wohnwünschen und leitet sie weiter zur passenden Vermittlung (Leitfaden 4e).

Die Wohnraumagentur schafft *Baugebiete ohne Baugebiet*. Darum muss man es genauso professionell angehen wie ein klassisches Baugebiet: Beim Neubau muss man Zeit und Geld investieren in Planung, Erschließung und Bau. Es dauert drei bis fünf Jahre bis zum Einzug der ersten Bewohner – diesen Zeitraum benötigt man auch beim unsichtbaren Wohnraum, und zwar für den Aufbau der Beratungs- und Vermittlungsprogramme der Wohnraumagentur, wobei diese bereits während dieser ersten Jahre Wohnraum schaffen.

BAUGEBIET OHNE BAUGEBIET Eine Wohnraumagentur Arnsberg schafft Wohnraum, und erfordert genauso eine Investition in Zeit und Geld wie ein klassisches Baugebiet.

Die einzelnen Elemente der Wohnraumagentur sind nichts Neues, sondern im Gegenteil die bewährtesten Modelle, die in der Praxis gezeigt haben, wie sich Wohnraumreserven heben lassen. In den Abschnitten 4c – 4d werden die Erfolge mit Beispielen belegt. Neu ist am Vorschlag für Arnsberg, dass die besten Erfolgsmodelle kombiniert werden: So können verschiedene Wohnwünsche erfüllt werden, denn die Menschen unterscheiden sich. Die einzelnen Beratungsbausteine verstärken sich gegenseitig und steigern den Erfolg.

VORREITER ARNSBERG Die Wohnraumagentur Arnsberg kombiniert die besten Beispiele für unsichtbaren Wohnraum und wird so zum Vorreiter in Deutschland.

Wohnwünsche-Agentur

Wenn Arnsberg eine Wohnraumagentur nach den Qualitätskriterien dieses Leitfadens gründet und ein professionelles Angebot für Eigentümer schafft, kann die Stadt für die Agentur eine besondere Bezeichnung erringen: *Wohnwünsche-Agentur*. Für diesen Begriff wird vom Wohnwendeökonom Daniel Fuhrhop – Verfasser dieses Leitfadens – ein Zertifikat vergeben, verbunden mit der Erlaubnis, die Wortmarke zu nutzen. Die Vorteile sind wie folgt.

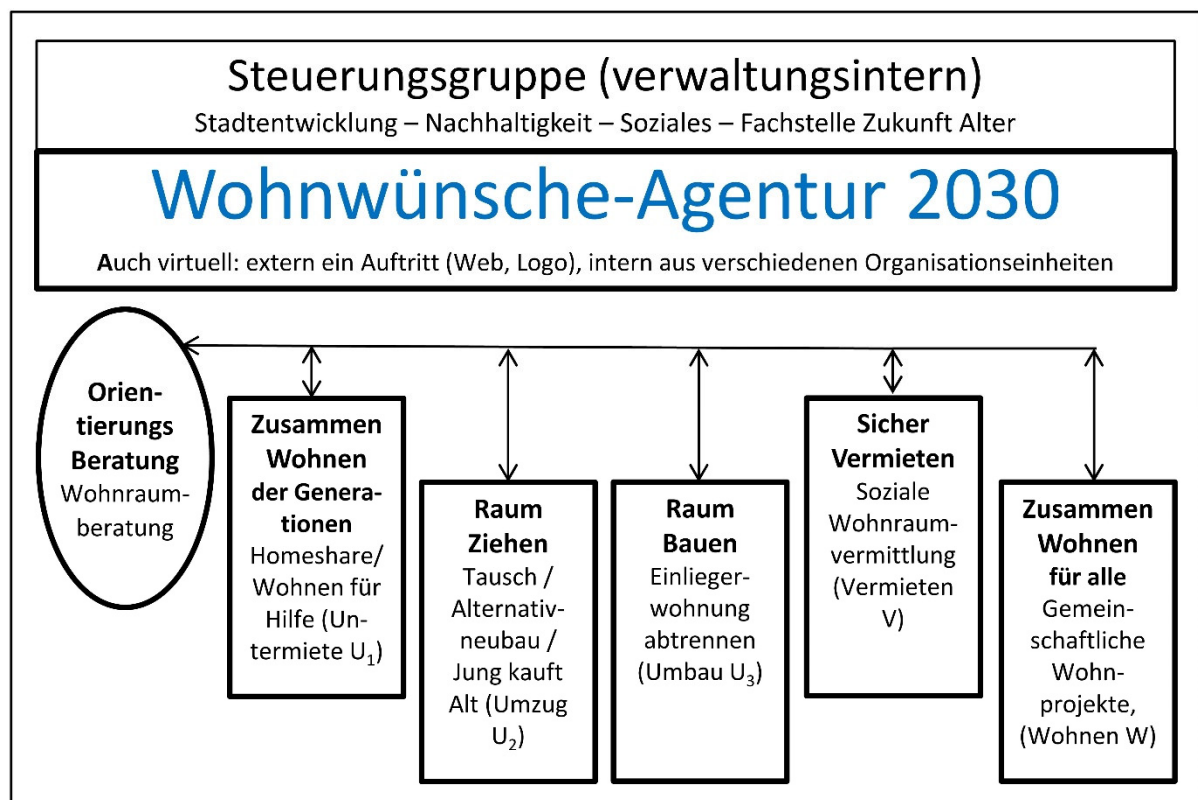
- **Qualitätssiegel:** Die Bezeichnung *Wohnwünsche-Agentur* zeigt, dass professionell gearbeitet wird nach höchsten Qualitätsstandards.
- **Positiv:** Durch den Begriff „Wohnwünsche“ wird vermittelt, dass es ausschließlich um Freiwilligkeit geht, um Unterstützung für diejenigen Menschen, die es wünschen.

- **Evaluation:** Die Vergabe des Zertifikats ist an einen Evaluationsprozess gebunden mit einer Qualitätsprüfung, die ohnehin für eine Agentur ratsam ist. Durch jährliche Berichte, Evaluationsgespräche und einen Workshop verschaffen Sie sich Klarheit bezüglich des Erreichten und der nächsten Schritte. Keine Sorge: Wenn die Agentur nach den Eckpunkten dieses Leitfadens gegründet wird, also mindestens in Umfang und Qualität des Vorschlags für Arnsberg, ist die Zertifizierung fast sicher.
- **Netzwerk:** Mit Vergabe des Zertifikats kann die *Wohnwünsche-Agentur Arnsberg* sich entsprechend nennen und den Begriff in ihrer Kommunikation einsetzen. Zugleich wird sie Teil eines zukünftigen Netzwerks von Wohnwünsche-Agenturen und profitiert vom Austausch zwischen Fachstellen, von Informationen und Newsletter.

Das Zertifikat kann nach abgeschlossenem Aufbau der Agentur erreicht werden, der Zertifizierungsprozess kann nach aufgenommener Arbeit der drei Module beginnen.

Maximalmodell

Maximalmodell einer Wohnraumagentur – nach späterer Erweiterung, darum „WRA 2030“



Um drei Module wird die Wohnraumagentur im Maximalmodell erweitert – um diejenigen Modelle, bei denen in 4 a beschrieben wurde, warum sie nicht als Erstes kommen sollen:

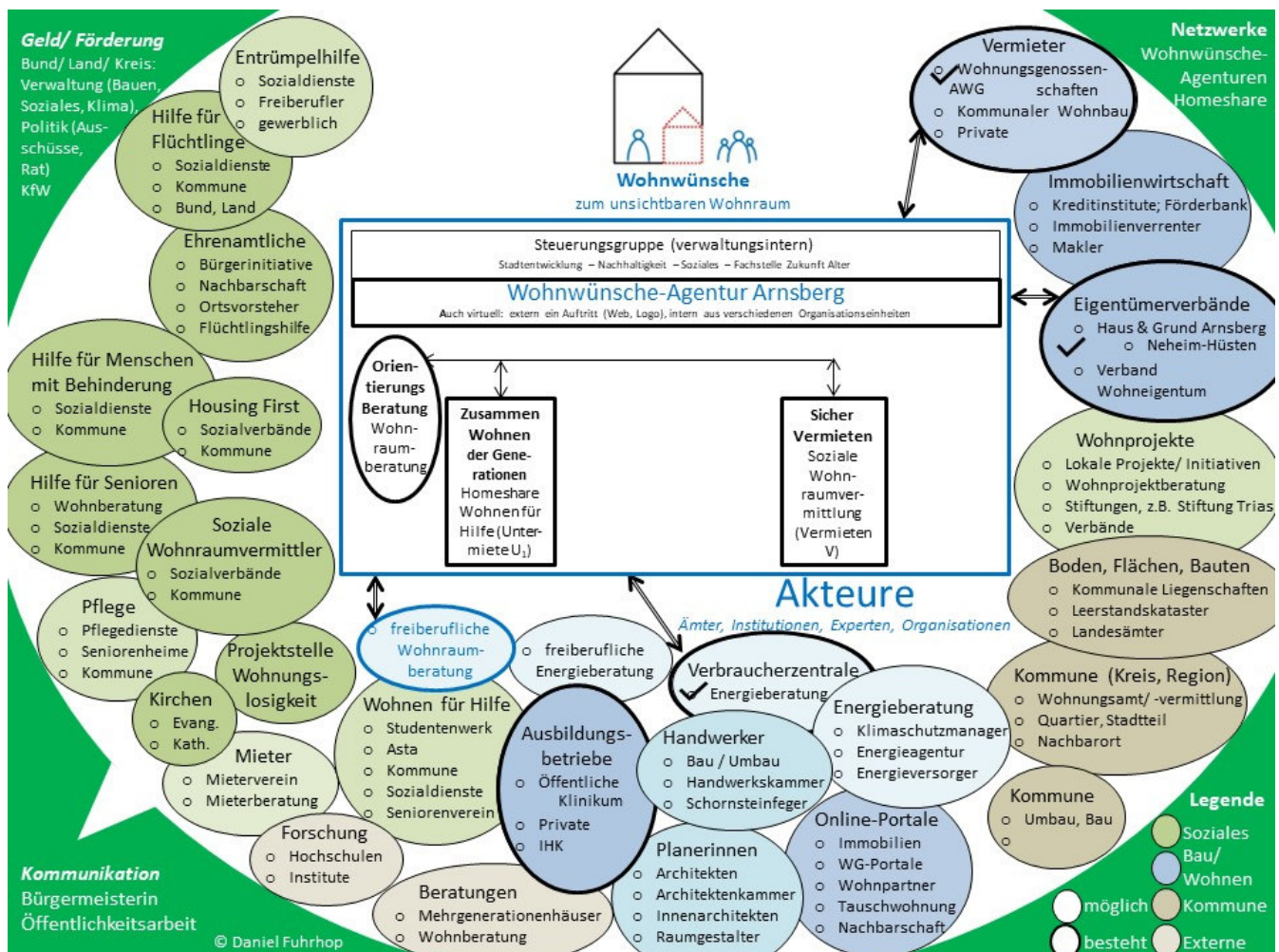
- **RaumZiehen** ist ein Begriff für verkleinernde Umzüge und Wohnungstausch, etwa wie in 4a geschildert mit Alternativwohnungen sowie dem Programm „Jung kauft Alt“. Denkbar ist, dass die Kommune in städtischen Gebäuden (ehemalige Kita) Wohnungen einrichtet, die sich für Senioren eignen – und diese denjenigen anbietet, die dafür ein Einfamilienhaus freimachen, das idealerweise sozialen Zwecken dient.

- **RaumBauen** bezeichnet eine Umbauberatung, um Wohnraum zu gewinnen. Zum einen geht es um das Teilen großer Wohnungen. Zum anderen kann eine solche Stelle die Nutzung kleiner Wohnungen erleichtern und (wie die *Wohnraumoptimierung in Mühlenberg*) mit Hochbetten und Einbauten dazu beitragen, dass der Platz in kleinen Sozialwohnungen ausreicht, also kein Umzug erforderlich ist.
- **ZusammenWohnen für alle** entspricht einer Beratung für gemeinschaftliche Wohnprojekte, vergleichbar etwa dem bewährten *Netzwerk Frankfurt gemeinschaftliches Wohnen*. Dabei wird auf flexibles flächensparendes Wohnen geachtet.

Überblick Agentur & Akteure

Die folgende Grafik zeigt, wie eine Wohnraumagentur mit ihren Modulen (Bildmitte) mit anderen Akteuren zusammenarbeitet. Folgende Elemente sind zu sehen:

- Denkbare Akteure in Kreisen, gefärbt nach Typ (Soziales, Bau usw., Legende unten rechts). Vor Ort bestehende Akteure mit fettem Rand – die Grafik wird schrittweise bearbeitet, wenn Kontakte geknüpft werden. Beispielhaft werden hier die geknüpften Kontakte zu AWG, Haus & Grund Neheim-Hüsten und Verbraucherzentrale eingezeichnet; Pfeile zeigen die Kooperation mit der Agentur. Mehr zu Akteuren unten.
- In den Ecken befinden sich mögliche Förderer (oben links), Netzwerke für die Agentur oder einzelne Module (oben rechts) und die Kommunikation (unten links).



Kooperationspartner

Der Überblick zu Agentur und Akteuren zeigt viele mögliche Kooperationspartner, wobei zu einigen bereits Kontakt aufgenommen wurde (Kapitel 3). Nachfolgend ein Überblick, was die Kooperationen einbringen können, und umgekehrt welches Interesse die möglichen Partner damit verbinden. Dabei gilt beim Einwerben finanzieller Beteiligung: Ziel der Stadt ist das soziale Wohnen, sie wird keine reinen Privatinteressen fördern, sondern kooperiert nur dann mit Privaten, wenn es dem sozialen Zweck zugutekommt.

Akteure	Was bringen sie ein	Was nutzt es ihnen
Verbraucherzentrale / Energieberatung	Freie Honorar- und Energieberater einbinden; Öffentlichkeitsarbeit (Energiestammtisch).	Neuer Service für Eigentümer: neben Energieberatung die Wohnraumberatung.
Fachstelle Zukunft Alter	Eigene Zielgruppe einbinden, z.B. über 80jährige befragen; Mitarbeit beim Aufbau der Agentur.	Neue Angebote der Unterstützung für die Älteren etablieren, etwa Wohnpartnerschaften.
Haus & Grund Neheim-Hüsten / Haus & Grund Arnsberg, Haus & Grund Oeventrop, Verband Wohneigentum	Kontakte zu Personen die nicht (mehr) vermieten, sowie zu Personen mit Interesse an ZusammenWohnen.	Neue Formen der Unterstützung für die eigenen Mitglieder mit aufbauen. Sicherheit im Haus und bei der Vermietung stärken.
AWG/ potenziell weitere große private Vermieter	Interne Mieterwechsel ermöglichen, Umzugsketten starten mit freiwerdenden Einfamilienhäusern	Bessere Nutzung der Immobilien, zufriedenerer Mieter, sichere Mieteinnahmen.
Große Unternehmen als Ausbildungsträger	Kontakt zu Auszubildenden als Wohnraumsuchende, finanzielle Beteiligung bei Vermittlungsstelle.	Erhalten (bevorzugt) Wohnraum für eigene Azubis, steigern Attraktivität als Arbeitgeber; steigern Image durch Nachhaltigkeit (ESG-Ziele).
Ehrenamtliche wie Ortsvorsteher, Parents for Future, Seniortrainer	Kontakte zu Eigentümern, vor allem zu älteren mit unsichtbarem Wohnraum.	Zusätzliches Angebot für die eigenen Zielgruppen: Wohnraum, auf Wunsch Nähe und Nachbarschaft.
Zukünftige Fachstelle Wohnungslosigkeit/ Housing First	Gemeinsame Akquise von Wohnraum bei Vermietern für die jeweiligen Zielgruppen.	Professionelle Vermittlungsarbeit, eingebettet in eine Agentur für unterschiedliche Wohnwünsche.
Handwerker, Planer (Architektur)	Kontakte zu Hauseigentümern, speziell solche mit Bereitschaft zu Umbau und Veränderung.	Vermittlung zu Aufträgen für Umbau und Ausbau denkbar je nach Wohnwünschen.

Ortsteil vs. Gesamtstadt

Die Wohnraumagentur kann einen Schwerpunkt ihrer Arbeit in ausgewählten Ortsteilen setzen. Zum Beispiel macht es Sinn, in einem Gebiet mit vielen Einfamilienhäusern mit

viel unsichtbarem Wohnraum lokale Workshops durchzuführen. Kombinieren ließe sich das etwa mit der angedachten Entwicklung von Holzen zum Klima-Vorzeigequartier. Andere Angebote brauchen ein großes Einzugsgebiet, um bestmögliche Ergebnisse zu erzielen: die Beratungs- und Vermittlungsprogramme der Agentur werden in der ganzen Stadt angeboten.

Überblick der Module/ Vergleichstabelle

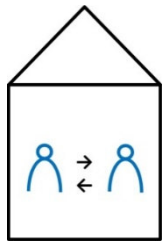
Die folgende Tabelle zeigt alle fünf Werkzeuge der Formel 3U&VW sowie die verbindende Beratung (ganz links) im Vergleich. Die rechten drei Spalten beschreiben Module, die erst bei einer Erweiterung zum Maximalmodell eingeführt werden.

Man sieht, dass die Programme sich an Zielgruppen mit unterschiedlichem Alter wenden: Menschen ab 50 Jahren sind oft nach Auszug der Kinder bereit, ihr Haus zu verändern oder ihre Wohnsituation, etwa durch Umbau oder Umzug. Dagegen bleiben im Alter von 70-80 Jahren Personen eher im Haus wohnen, manche würden aber junge Leute aufnehmen.

	Orientierungs Beratung Wohnraum- beratung (WRB)	Zusammen Wohnen der Generationen(U ₁) Homeshare/ Wohnen für Hilfe	Sozial Vermieten (V) Soziale Wohnraum- vermittlung	Raum Ziehen/ Umzug (U₂) Tausch / Alternativ- neubau / Jung kauft Alt	RaumBau/ Umbau (U₃) Einlieger- wohnung abtrennen	Zusammen Wohnen für alle (W) Gemein- schaftlich, flächen- sparend, flexibel
Besteht bereits?	-	-	-	- (aber AWG intern)	- (außer andere Bauberatungen)	-
Grund- modell/ Erweit- erung	Grund- modell	Grundmodell	Grundmodell	Erweiterung	Erweiterung	Erweiterung
Ziel- gruppe (Alter)	Alle	Schwerpunkt +/- 70-80 (und unter 30)	Schwerpunkt (Klein-) Vermieter	Schwerpunkt 50+	Schwerpunkt 50+	Alle von 2 – 102 Jahren
Stellen- bedarf	Start 1 Stelle	Start 1 Stelle Bei Erfolg: Mehr Stellen je 30-40 Vermittlungen	Start 1 Stelle Bei Erfolg: Mehr Stellen je 20-30 Ver- mieter	Start: durch WRB betreu- en. Stellen z.B. für Alter- nativneubau.	Start: WRB vermittelt zu freien Planern. Später Stelle.	Start mit eigener Stelle.
Refinan- zierbar?	- Aber Bau- gebiet ohne Baugebiet entsteht.	Mindestens teilweise (und Baugebiet ohne Baugebiet entsteht).	Opportunitäts- kosten Unter- bringung (+Baugebiet ohne Bau- gebiet).	- Aber Bau- gebiet ohne Baugebiet entsteht.	- Eigenanteil + Baugebiet ohne Baugebiet entsteht.	- Eigenanteil + Baugebiet ohne Bau- gebiet
Koopera- tionen	Netzwerke, FZA, Verbraucher- zentrale, Haus & Grund	FZA, Haus & Grund, Ausbil- dungsbetriebe, Seniorenrat	Haus & Grund (FZA) (ggffls. Housing First/ Projektstelle Wohnungs- losigkeit)	AWG, weitere Vermieter	Verbraucher- Zentrale/ Energieberater und weitere	FZA, AWG

4. c Leitfaden ZusammenWohnen der Generationen (U₁)

Homeshare/ Wohnen für Hilfe



Der erste Vorschlag für die Wohnraumagentur Arnsberg lautet, eine Vermittlungsstelle für das **ZusammenWohnen der Generationen** (Wohnen für Hilfe) einzurichten, weil es bewährt und messbar Erfolge liefert. Junge Leute ziehen zu älteren Leuten und zahlen keine normale (Unter-)Miete, sondern keine oder eine reduzierte – dafür leisten beide sich Gesellschaft und die jungen Leute helfen im Garten, im Haus oder beim Einkaufen (Fuhrhop 2023:117ff.).

- Das Modell gibt es seit vierzig Jahren in Deutschland, seit fünfzig Jahren weltweit.
- Über dreißig Vermittlungsstellen arbeiten in Deutschland, international wird *Homeshare* in achtzehn Staaten durchgeführt.
- Das Modell eignet sich für Auszubildende und für Studierende. In manchen Orten nehmen auch (erwachsene) Schüler teil oder hilfsbereite etwas ältere Personen.
- Die Wohnraumgeber sind oft 70 – 80 Jahre alt, wohnen meist im Eigenheim und haben teilweise eine ganze Etage oder Einliegerwohnung zur Verfügung (eben den unsichtbaren Wohnraum, der sich so mobilisieren lässt).
- Vermittlungsstellen bringen die Wohnpaare zusammen. Sie achten darauf, dass die Wohnpartner zusammen passen und Wünsche aufeinander abgestimmt werden. Die Vermittlungsstellen sorgen für Sicherheit und begleiten das ZusammenWohnen.

Empfehlenswert ist nach internationalen Erfahrungen das Angebot von zwei Grundmodellen: Zum einen das klassische Modell des ZusammenWohnens, wobei die Jüngeren eine Nebenkostenpauschale und eine geringe Miete zahlen, und man die exakten Zeiten des Zusammenseins locker handhabt. Zum anderen ein Servicemodell, wo genaue Tage oder Abende der Anwesenheit geregelt und bestimmte Erledigungen vereinbart werden.

ERFOLGSMODELL ZUSAMMENWOHNEN DER GENERATIONEN Wohnraum schaffen gelingt mit der Vermittlung von Wohnpaaren zwischen jungen und älteren Menschen – so wird ungenutzter Wohnraum etwa für Auszubildende mobilisiert.

Beste Beispiele

Gute Beispiele gibt es für Deutschland zum Beispiel in Freiburg, Köln und München. Noch professioneller arbeiten Vermittlungsstellen in Frankreich, Großbritannien und Belgien:

- Allein in Brüssel werden 400 Wohnpaare pro Jahr vermittelt.
- Die belgische Organisation 1toit2ages betreibt Vermittlungsstellen in zehn Orten von Chaudfontaine (20.000 Einwohner) über Namur (110.000 Einwohner) bis Brüssel.
- In Brüssel (und in Köln) werden 80 Wohnpaare je Vollzeitstelle und Jahr vermittelt.
- In Großbritannien 30-35 Wohnpaare je Stelle und Jahr bei Gebühren (siehe unten).

Ausstattung und Ziel

Der Start sollte mit einer vollen Stelle erfolgen. Sie kann an verschiedene Bereiche angesiedelt sein (etwa im Rahmen des Fahrplans klimaneutrales Arnsberg, oder über eine Landesförderung für Soziales, mehr dazu bei Kapitel 5 zu den nächsten Schritten).

Ziel Im ersten vollen Jahr nach Gründung der Stelle sollten 10-15 Wohnpaare vermittelt werden, das scheint angesichts der besten Beispiele als zurückhaltendes Ziel. Nach drei bis fünf Jahren wird gesteigert auf 30-50 Wohnpaare, es werden 30 – 50 junge Leute mit Wohnraum versorgt = das entspricht einem kleinen „Baugebiet ohne Baugebiet“. Dann wird es Zeit für eine zweite Stelle für weiteres Wachstum. Auch dafür ist eine Refinanzierung nötig.

Refinanzierung

Homeshare/ Wohnen für Hilfe kann mindestens teilweise durch eine Kostenbeteiligung der Wohnpartner refinanziert werden und sich je nach Modell mittelfristig sogar selbst tragen:

- International sind in 17 von 18 Staaten Gebühren oder Vermittlungspauschalen üblich, sowohl von Wohnraumgebern als auch von Wohnraumnehmern; nur in Deutschland gibt es ein reines Zuschussmodell, bei dem der Service kostenfrei erbracht wird.
- In Großbritannien gibt es vor allem in London über ein Dutzend sich selbst tragende Vermittlungsstellen. Sie nehmen je 140 Euro/ Monat von Wohnraumgeber und –nehmer.
- Die Aufbauphase dauert drei bis fünf Jahre, bis eine erste Vollzeitkraft durch die Kostenbeiträge refinanziert werden kann.

Empfehlung: Arnsberg sollte für die Vermittlungsleistung Servicepauschalen/ Gebühren erheben von 100 €/ Monat jeweils von Wohnraumgeber und –nehmer. Die Kommune könnte außerdem eine interne Erfolgsprämie für die Agentur ausschreiben von 800 € je Vermittlung.

Vergleich: Ein einziger Wohnheimplatz kostet im Neubau an die 100.000 Euro. Außerdem entstehen Opportunitätskosten des Neubaus, wie in Kapitel 1. a beschrieben – zum Beispiel für Planung und Erschließung bis zu 180.000 Euro je Wohnung.

Steuerrecht: überwindbare Hürde

Die Finanzämter stufen den Austausch von Wohnraum gegen Hilfe als geldwerte Leistung ein, die versteuert werden muss, obwohl kein Geld fließt. Im Jahressteuergesetz 2019 sollte das geändert werden, doch eine Einigung scheiterte. Die 35 Vermittlungsstellen in Deutschland weisen ihre Wohnpartner auf die steuerrechtliche Regel hin. Ein Netzwerk für das *ZusammenWohnen der Generationen* wird sich für eine Vereinfachung einsetzen.

Kooperationen in Arnsberg

Die *Fachstelle Zukunft Alter* interessiert sich für das Modell als neues Angebot für ihre Zielgruppe. Sie kann frühzeitig Interessenten finden und in der Aufbauphase mitarbeiten. Auch *Haus & Grund Neheim-Hüsten* verfügt über Kontakt zu interessierten Eigentümern. Denkbar ist die Variante „Wohnen für Hilfe im Seniorenheim“: in Kooperation mit Heimbetreibern ziehen dort junge Leute ein, zahlen kaum Miete, aber tragen zur Unterhaltung bei.

Vernetzung

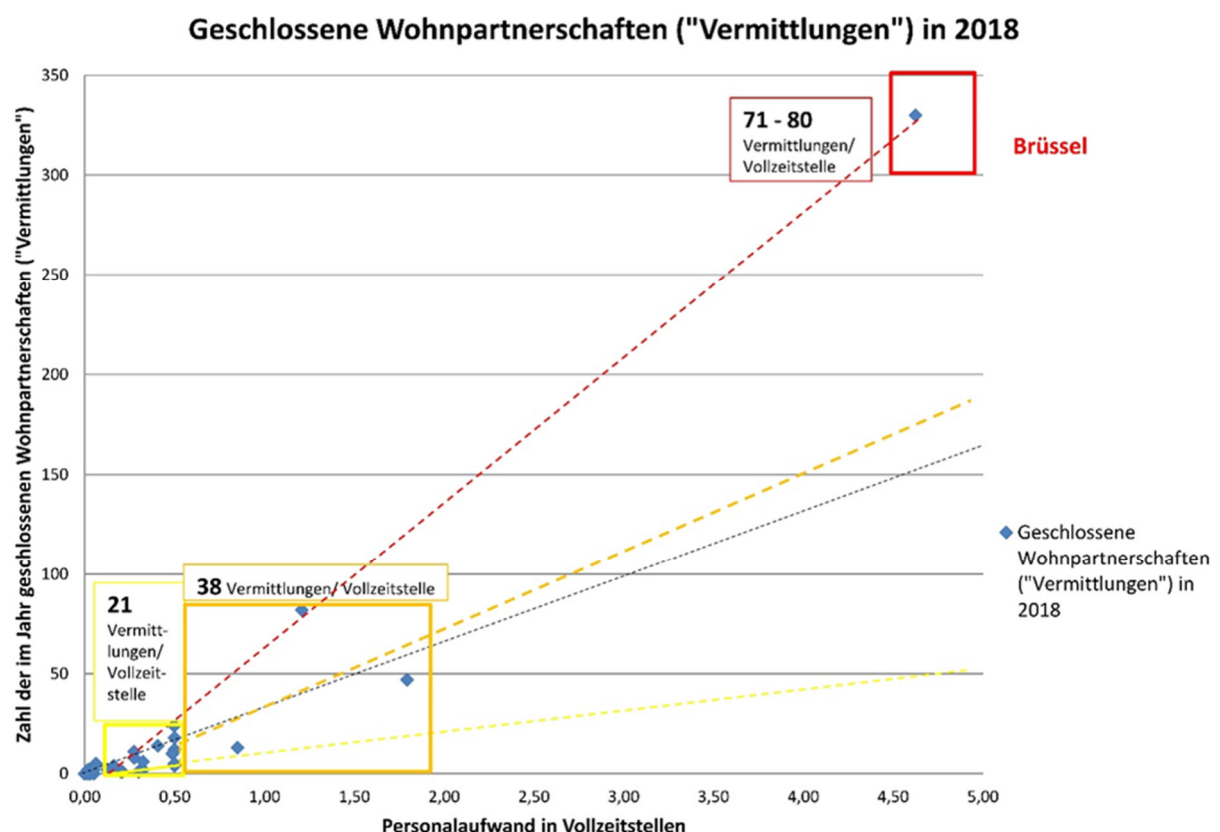
Die Wohnraumagentur Arnsberg kann als Wohnwünsche-Agentur Teil eines Netzwerks werden. Darüber hinaus gibt es das internationale Netzwerk *Homeshare international* sowie den europäischen Verbund *WeShareWeCare*. Die deutschen Vermittlungsstellen treffen sich einmal jährlich im Rahmen einer Bundesarbeitsgemeinschaft.

FAZIT ERFOLGSMODELL Arnsberg kann eine Vermittlungsstelle für das „Zusammenwohnen der Generationen“ gründen und die besten deutschen Vorbilder sowie die Arbeit der professionellen Stellen aus Nachbarländern als Muster nehmen, um Wohnraum für Auszubildende zu schaffen.

WARNHINWEIS Wie man es nicht machen sollte: Mangelnde Größe

Eine ausführliche Untersuchung der Vermittlungsarbeit zeigt, dass die mangelnde Größe der Vermittlungsstellen zu mangelndem Erfolg führt. So vermitteln 23 von 36 deutschen Vermittlungsstellen weniger als zehn Wohnpaare pro Jahr – weil sie nicht einmal eine halbe Personalstelle investieren (Fuhrhop 2023:143ff.):

- Größere Stellen sind relativ doppelt so erfolgreich wie kleinere, also eine doppelt so große Vermittlungsstelle vermittelt viermal so viele Wohnpaare.
- Der Vergleich zur noch größeren Vermittlungsstelle in Brüssel zeigt einen selbst im Vergleich zu den größeren deutschen Stellen nochmal doppelt so hohen relativen Vermittlungserfolg im Verhältnis zum Personalaufwand.



Doppelt so große Personalausstattung, vierfach größerer Vermittlungserfolg (Fuhrhop 2023:147).

WARNHINWEIS *Wie man es nicht machen sollte: Mangelnde Dauerhaftigkeit*

Von über 60 gegründeten Vermittlungsstellen wurden 26 wieder eingestellt.

[illegible]

Neben erfolgreichen Vermittlungsstellen gibt es kleinere mit wenig Vermittlungen. Insgesamt 26 von über 60 gegründeten Stellen „Wohnen für Hilfe“ in Deutschland wurden beendet (Fuhrhop 2023:164).

Wenn die Refinanzierung fehlt, steigt die Gefahr, dass die Vermittlung nicht von Dauer ist. Das in manchen deutschen Städten und vielen Nachbarländern erfolgreiche Vermittlungsmodell „Wohnen für Hilfe“ wird in vielen deutschen Städten auf niedrigem Niveau geführt, also mit wenig Personaleinsatz und dementsprechend niedrigen Vermittlungszahlen, die das Potenzial bei weitem nicht ausnutzen.

Außerdem fehlt bislang – im Unterschied zum internationalen Standard – eine zumindest teilweise Refinanzierung durch Gebühren, so dass die Vermittlungsstellen vollständig von Zuschüssen abhängig sind – dementsprechend wurde bereits an 26 Orten die Vermittlungsarbeit wieder eingestellt, weil ein Finanzierer das nicht weiter allein tragen wollte.

Fazit: Für erfolgreiche Vermittlungsarbeit braucht das ZusammenWohnen der Generationen eine ausreichende Größe – für dauerhaften Erfolg braucht es Stabilität, darum eine zumindest teilweise Refinanzierung durch Gebühren oder Servicepauschalen.

Dieses Fazit kann man auf die gesamte Erschließung des unsichtbaren Wohnraums übertragen und verallgemeinern: um Erfolg zu erzielen, sind professionelle Strukturen erforderlich, also volle Stellen und eine Refinanzierung durch Gebühren oder Servicepauschalen.

WOHNRAUM SCHAFFEN DANK PROFESSIONALITÄT Erfolge und Misserfolge zeigen: durch professionell aufgebaute Vermittlungsstellen lässt sich beim „Zusammenwohnen der Generationen“ (und beim Vermittlungsmodell „SicherVermieten“) Wohnraum mobilisieren.

- ***Die Erfolgsmodelle sind bewährt und gelingen, wenn sie professionell arbeiten.***
- ***Der Versuch, mit halber Kraft zu arbeiten, misslingt, auch das ist belegt.***
- ***FAZIT: Wohnraum schaffen professionell angehen, beim unsichtbaren Wohnraum genauso wie sonst bei Planung und Erschließung von Baugebieten.***

Anders gesagt:

- Würde man ein Baugebiet planen und erschließen nur durch ehrenamtliche Kräfte, am Feierabend und am Wochenende?
- Würde man Handwerkern oder Planern vorschlagen, ein Bauprojekt mit einer Viertelstelle durchzuführen?

Selbstverständlich lautet die Antwort auf beide Fragen NEIN – und genauso selbstverständlich sollte der unsichtbare Wohnraum als „Baugebiet ohne Baugebiet“ professionell erschlossen werden. Das zeigt sich beim *ZusammenWohnen der Generationen* und lässt sich auf die weiteren Module übertragen.

WARNHINWEIS Schlechtes Beispiel

Eine Stadt in Südwestdeutschland gründete gleichzeitig zwei Viertelstellen „Wohnen für Hilfe“ bei zwei verschiedenen Trägern – und erntete Misserfolg, das Projekt wurde beendet.

WARNHINWEIS Schlechte Regeln

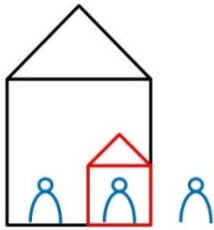
Die erlaubte Miete und die erbetene Hilfe müssen klar benannt und geregelt werden.

WARNHINWEIS Schlechte Kommunikation

„Ältere sollen Jüngere aufnehmen“ – niemand „soll“! Wer Lust hat, soll es können!

4. d Leitfaden SicherVermieten (V)

Soziale Wohnraumvermittlung



Das Problem ist weit verbreitet: Eigentümer trauen sich nicht mehr zu vermieten nach schlechten Erfahrungen, etwa mit Mietnomaden. Die Lösung für Arnsberg: Eigentümer bekommen Mietgarantien, das Mietverhältnis wird begleitet und es gibt einen Zuschuss zur Renovierung. Daraufhin trauen sich Vermieter wieder zu vermieten und geben leerstehende Wohnungen zurück an den Wohnungsmarkt. Im Gegenzug einigt man sich auf eine zehnjährige Sozialbindung, es entstehen Sozialwohnungen im Bestand (Fuhrhop 2023:204 ff.).

ERFOLGSMODELL SICHERVERMIETEN Wohnraum schaffen gelingt mit einem bewährten Servicemodell für Eigentümer, die nach schlechten Erfahrungen nicht mehr vermieten – ein „Rundum-Sorglos-Paket“ mobilisiert leerstehende Wohnungen und schafft neue Sozialwohnungen.

Die Sozialwohnungen werden an Menschen mit besonderem Bedarf vergeben, etwa Flüchtlinge, oder auch Alleinerziehende, die es auf dem freien Wohnungsmarkt schwer haben. Manchmal geht es um Einliegerwohnungen, z.B. für Flüchtlinge aus der Ukraine.

Beste Beispiele

In Karlsruhe läuft die *soziale Wohnraumvermittlung* mit dem Programm *Wohnraum durch Akquise* und bringt 60 leerstehende Wohnungen pro Jahr wieder an den Wohnungsmarkt (und akquiriert zusätzlich Belegungsrechte an schon vorher vermieteten Wohnungen; Fuhrhop 2023:204ff.). Karlsruhe betreibt das Programm seit zwanzig Jahren, betreut heute 170 Vermieter und hat momentan 1.300 Sozialwohnungen im Altbau geschaffen! Des Weiteren gibt es in Baden-Württemberg als Folge des 2019-22 gelaufenen Landesprogramms *Raumteiler Baden-Württemberg* drei Dutzend Kommunen mit ähnlichen Kümmerer-Programmen. Außerdem betreibt die Caritas die *kirchliche Wohnraumoffensive „herein“* in der Diözese Rottenburg-Stuttgart. Mindestens sieben *Soziale Wohnraumagenturen* führen in Kommunen die Vermittlung als freie Träger durch, etwa die Neue Wohnraumhilfe Darmstadt eG. Auch bei manchen Modellen von *Housing First* wird Wohnraum bei Privaten akquiriert.

Ausstattung und Ziel

Der Start des Programms **SicherVermieten** sollte mit einer vollen Stelle beginnen. Sie kann aus sozialen Programmen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit stammen, etwa durch

das Land NRW. Andererseits wird Wohnraum im Bestand geschaffen, eine Finanzierung als Klimaschutzmaßnahme wäre wegen der Vermeidung der Klimabelastung des Neubaus angemessen. Denkbar wäre auch, dass eine zukünftige Projektstelle Wohnungslosigkeit einen Teil ihrer Tätigkeit auf die Wohnraumakquise legt. Dabei wäre außerdem eine Kooperation mit Housing First sinnvoll, falls es in Arnsberg startet.

Ziel: In drei bis fünf Jahren sollte es in Arnsberg gelingen, 20-30 Sozialwohnungen zu gewinnen, das erscheint angesichts der Karlsruher Erfolge als vorsichtiges Ziel. Es handelt sich dabei um komplette Wohnungen, in denen also teilweise zwei und mehr Personen wohnen können. Dem Verlust alter Sozialbindungen kann durch diese neuen Bindungen entgegen gewirkt werden. Mit dem Erfolg wird eine zweite Stelle nötig, um die steigende Zahl von Vermietern zu betreuen.

Refinanzierung

- Das Modell **SicherVermieten** schafft Sozialwohnungen und ersetzt im Extremfall die von der Kommune zu leistende Unterbringung von Wohnungslosen in Pensionen, welche jährlich mit mindestens über 20.000 Euro kosten verbunden ist (Karlsruhe 2021:31).
- Bei manchen Modellen werden die Wohnungen von Privat etwas unter dem Preis der Sozialwohnungen angemietet, so dass eine Differenz der Refinanzierung dient.
- Der geschaffene Wohnraum erspart die in 1. a geschilderten Kosten von Neubaugebieten, und erst recht den Neubau von Sozialwohnungen für 200-300.000 Euro/ Wohnung.

Kooperationen und Vernetzung

Haus & Grund Neheim-Hüsten kann Kontakt zu interessierten Eigentümern knüpfen, dazu kämen weitere lokale Eigentümerverbände. Unterstützung beim Aufbau kann es von bestehenden Modellen der sozialen Wohnraumvermittlung geben wie der Stadt Karlsruhe und weiteren Raumteilerkommunen in Baden-Württemberg sowie den Kommunen aus dem Caritas-Programm „herein“ sowie von Sozialen Wohnraumagenturen.

FAZIT ERFOLGSMODELL SICHERVERMIETEN *Es gibt eine Lösung für Vermieter, die sich überfordert fühlen oder nach schlechten Erfahrungen nicht mehr vermieten: das Beratungs- und Vermittlungsmodell SicherVermieten mobilisiert auf bewährte Weise leerstehenden Wohnraum und schafft dringend benötigte Sozialwohnungen.*

HINWEIS „Fast so gut“: Belegrechte kaufen

Die Vergabe von Sozialbindungen für Wohnraum über zehn Jahre wird mancherorts durch Prämien belohnt, aber ohne Begleitung des Mietverhältnisses. Das kann zwar sinnvoll sein, verschenkt aber Chancen – für einige Vermieter ist die Zusage entscheidend, sich mit Personal um Probleme zu kümmern und das Mietverhältnis zu begleiten.

4. e Leitfaden OrientierungsBeratung

Wohnraumberatung (WRB)

Wohnwünsche



Die beiden Module **ZusammenWohnen der Generationen** und **SicherVermieten** sind beides bewährte Erfolgsmodelle und klar definiert. Wenn Eigentümer jedoch noch nicht genau wissen, wie sie ihren nicht mehr benötigten Wohnraum neu nutzen möchten, benötigt man eine **Orientierungsberatung**. Sie dient als Einstieg:

- Es wird geklärt, welche Art besserer Nutzung des Wohnraums in Frage kommt.
- Dann folgt gegebenenfalls eine Weiterleitung zum ZusammenWohnen oder zum SozialVermieten, falls vorhanden auch zu Umbauberatung oder Umzugshilfe.
- Die OrientierungsBeratung kann als Kooperation von Energieberatung und Wohnraumberatung gestaltet werden und je nach Wünschen zu beiden weiterleiten.
- Außerdem kann zu Wohnraum- und Umbauberatern weitergeleitet werden, die vorher geschult werden. Diese beraten zu Wohnungsteilung, aber auch zum Schaffen von Sozialwohnungen durch Umbau im Bestand und zu Fördermöglichkeiten.
- Wegen des übergreifenden Charakters der OrientierungsBeratung sollte diese Person die Kommunikation für die gesamte Wohnraumagentur betreuen.
- Vor allem in einer Startphase kann diese Stelle eine Quartiersanalyse in der Kommune durchführen, um herauszufinden, in welchen Quartieren besonderer Handlungsbedarf besteht. Darauf folgt eventuell die Auswahl von Modellquartieren.

Bestes Beispiel

Das beste Beispiel liefert die Wohnraumagentur Göttingen, gegründet 2020 im Rahmen des Forschungsprojekts OptiWohn unter Mitwirkung von Daniel Fuhrhop, Autor dieses Leitfadens. Die Agentur wird nach Projektende weiter betrieben und baut ihre Arbeit aus (<https://www.goettingen.de/portal/seiten/wohnraumagentur-900000208-25480.html>):

- Zum Start wurde eine Quartiersanalyse für Göttingen erstellt.
- 5 Beratungsangebote: FreiRaum zu Umbau, Umzug und Untervermietung. ProjektRaum Orientierungsberatung für Wohninitiativen. Beratung zu Fördermitteln. Zu diesen drei Erstberatungen kommen zwei Folgeberatungen: RaumPlan Architektonische Beratung zum flächensparenden Wohnen. WerkRaum Fachberatung für Wohninitiativen.
- Wohnstammtisch: Personen, die als Nicht-Familienangehörige zusammenwohnen, berichten beim Wohnstammtisch über ihr anderes Leben im früheren Einfamilienhaus.
- Wohnwissen: Aufgebaut wurde eine Sammlung von Ratgebern und Informationen in der Stadtbibliothek dank einer Kooperation.
- Öffentlichkeitsarbeit: Vorträge, Broschüren (eine mit Informationen zu lokalen Beratungsangeboten rund ums Wohnen), Newsletter, WohnBörse mit Ständen von Partnern.

Weiteres Beispiel: Von 2017 bis 2020 wurde das Projekt LebensRäume im Landkreis Steinfurt durchgeführt; mit Beratungen zu Wohnraum.
<https://www.isoe.de/nc/forschung/projekte/project/lebensraeume/>.

Ausstattung und Ziel

Für die **WohnraumBeratung** sollte eine volle Stelle gegründet werden, die außerdem für den gesamten Auftritt der Wohnraumagentur hauptverantwortlich ist, in Absprache mit den beiden Modulen **SicherVermieten** und **ZusammenWohnen der Generationen**. Für die Zuordnung der Stelle sind wie bei den anderen Modulen verschiedene mit Wohnen befasste Abteilungen und Bereiche denkbar. Die Refinanzierung ergibt sich über Erfolge in den einzelnen Modulen – es entstehen Baugebiete ohne Baugebiet.

Kooperationen und Vernetzung

Bei einer gemeinsamen OrientierungsBeratung zu Energie und Wohnraum ist eine enge Kooperation mit der Verbraucherzentrale Arnsberg sinnvoll, mit dem Bereich der Energieberatung. Über diese wird ein Kontakt zu den freien Energieberatern aufgebaut, und es werden freie Wohnraumberater geschult.

Für den Aufbau sollte mit der Wohnraumagentur Göttingen kooperiert werden. Eine OrientierungsBeratung Arnsberg profitiert von einem zukünftigen Netzwerk von Wohnwünsche-Agenturen.

WARNHINWEIS Schlechtes Beispiel

Nur eine Wohnraumberatung gründen, ohne andere Module: Dann haben Berater nichts in der Hand. So sagt Tanja Kenkmann, Öko Institut: „Bei den Orientierungsberatungen besteht die Gefahr, dass ihre Wirkung verpufft, wenn es keine weiterführenden Angebote gibt. Man sollte also erst weitere Angebote zu Alternativen zur weiteren Nutzung des eigenen Hauses aufbauen, und dazu, wie sich vorhandener Wohnraum anders nutzen lässt, dann kann die Orientierungsberatung besser wirksam werden.“ (zitiert in Fuhrhop 2023:170). Ohne die anderen Module können Wohnwünsche nicht erfüllt werden und der messbare Erfolg bleibt aus. Sinnvoll ist die Beratung als Ergänzung und Verknüpfung anderer Bausteine.

WARNHINWEIS Kommunikation

- Es geht nicht *gegen*, sondern *für* Einfamilienhäuser, für bessere Beratung und Unterstützung von Eigentümerinnen (und mittelfristig auch um den Neubau barrierearmer Seniorenwohnungen für Umzüge).
- Es geht nicht *gegen Bauen*, sondern *für Umbauen* in Kombination mit der Belebung und neuer Nutzung von Altbauten.

4. f Zusammenfassung: Ziele der Wohnraumberatung

Es ist das vorrangige Ziel der Wohnraumberatung, unsichtbaren Wohnraum zu mobilisieren – dafür werden Interessenten je nach Wohnwünschen zu Vermittlungsstellen vermittelt. Wie beschrieben sollen innerhalb der ersten drei bis fünf Jahre 30 bis 50 junge Leute (Auszubildende) bei Älteren untergebracht werden (ZusammenWohnen der Generationen), außerdem sollen 20-30 Sozialwohnungen geschaffen werden (SicherVermieten). Beides sind Zwischenziele, denen weiteres Wachstum folgt. Je nach Ausbau der Wohnraumagentur kann Wohnraum durch weitere Module gewonnen werden, etwa durch Umzüge und das Freiziehen von Einfamilienhäusern. Das Potenzial des unsichtbaren Wohnraums wird wissenschaftlich mit etwa einem Drittel des Neubauvolumens beziffert (Kapitel 2 b), das wären in Arnsberg lediglich drei Dutzend Wohnungen pro Jahr, das erscheint sogar als zu niedrig gegriffen.

MITTELFRISTIGES ZIEL Eine Wohnraumagentur Arnsberg kann nach drei bis fünf Jahren ein Drittel bis die Hälfte des Neubaus ersetzen oder ergänzen.

Durch die Arbeit der Wohnraumagentur mit ihren Modulen werden außerdem Ziele umgesetzt, die in Arnsberg politisch beschlossen wurden oder diskutiert werden.

- Das Handlungskonzept Wohnen wird umgesetzt (HK Wohnen 2018:22f.):
 - o Ziel 6 „Neues wagen“: Ermutigung von Eigenheimbesitzern durch Angebote.
 - o Das „ZusammenWohnen der Generationen“ trägt zu Ziel 4 bei und fördert „generationengerechte Quartiere“ durch die Mischung von Jung und Alt.
 - o Das Modul „SicherVermieten“ baut dank der gewährten Sicherheiten Vermietungshemmnisse- und vorbehalte ab, wie in Ziel 8 formuliert.
 - o Es entstehen Wohnungsangebote für Alle, Ziel 1 Handlungskonzept Wohnen.
 - o Wenn Arnsberg dank einer Wohnraumagentur zum Vorreiter in Deutschland wird mit einer fortschrittlichen Beratung zu Wohnwünschen, fördert dies als Standortfaktor im Sinne von Ziel 10 des Handlungskonzeptes Wohnen die Profilierung der Stadt.
- Entstehendes Konzept Wohnungslosigkeit wird unterstützt (Dez 3, Protokolle 2023):
 - o Durch das Modul „SicherVermieten“ entstehen mithilfe von Belegungsbindungen Sozialwohnungen im Bestand, was Zielgruppen mit besonderem Wohnungsbedarf nutzt.
 - o Dieses Modul kann im Falle eines Projekts „Housing First“ in Arnsberg mit diesem kooperieren bei der Akquise von Wohnraum bei Eigentümern.
 - o Falls zukünftig bestehende städtische Gebäude in Wohnungen umgewandelt werden, können dadurch entweder direkt Sozialwohnungen geschaffen werden, wie bereits diskutiert wird. Es könnten aber auch Alternativwohnungen für Senioren entstehen, die dann durch einen Dominoeffekt noch größeren Wohnraum in Einfamilienhäusern freiziehen – welcher dann wiederum mit sozialem Zweck neu genutzt werden kann. Diesen Prozess kann eine Wohnraumagentur organisieren und begleiten.
- Eine Wohnraumagentur trägt dazu bei, die Klimaziele zu erreichen, wie sie der Fahrplan klimaneutrales Arnsberg 2030 benennt:
 - o Insbesondere werden so die operativen Ziele zum flächensparenden Wohnen und zur Minderung des Flächenverbrauchs umgesetzt (operatives Ziel 4.2.1 Gertec 2023 Band 1:76; Gertec 2023 Band 2:43).

4. g Leitfaden Fördermodell Unsichtbarer Wohnraum



Analog zur Wohnraumförderung im Neubau macht es Sinn, die Mobilisierung von unsichtbarem Wohnraum zu fördern. Dabei kann Arnsberg die Planung und Beratung ebenso fördern wie einen erforderlichen Umbau oder den geschaffenen Wohnraum.

Umbau fördern

Oft braucht es eine zweite Küche für eine dauerhafte Nutzung einer Wohnung bzw. eines Hauses für zwei Parteien. Vorschlag: Förderung einer zweiten Küche, eines zweiten Badezimmers oder einer zweiten Erschließung – gebunden an den Einzug von Personen, also, wie in 3. a benannt, fördern Sie die Nutzung von Wohnraum, nicht (nur) die Teilung.

Planung und Beratung fördern

- Freie Wohnraumberatung

- Wenn freie Berater die Eigentümer befragen zu Wohnraumreserven und zum Interesse an ZusammenWohnen oder an SicherVermieten, gibt es einen Bonus für jede **Abfrage**.
- Nachdem sie selbst eine Schulung gemacht haben, bieten die Berater Eigentümern eine **Orientierungsberatung** zum Haus und zu Wohnwünschen, und erhalten dafür eine Pauschale.

- Planerische **Umbauberatung** zum Wohnraum

- Berater (Architekten, Tischler) werden geschult und für jede Beratung entlohnt.

Quadratmeter Wohnraum fördern

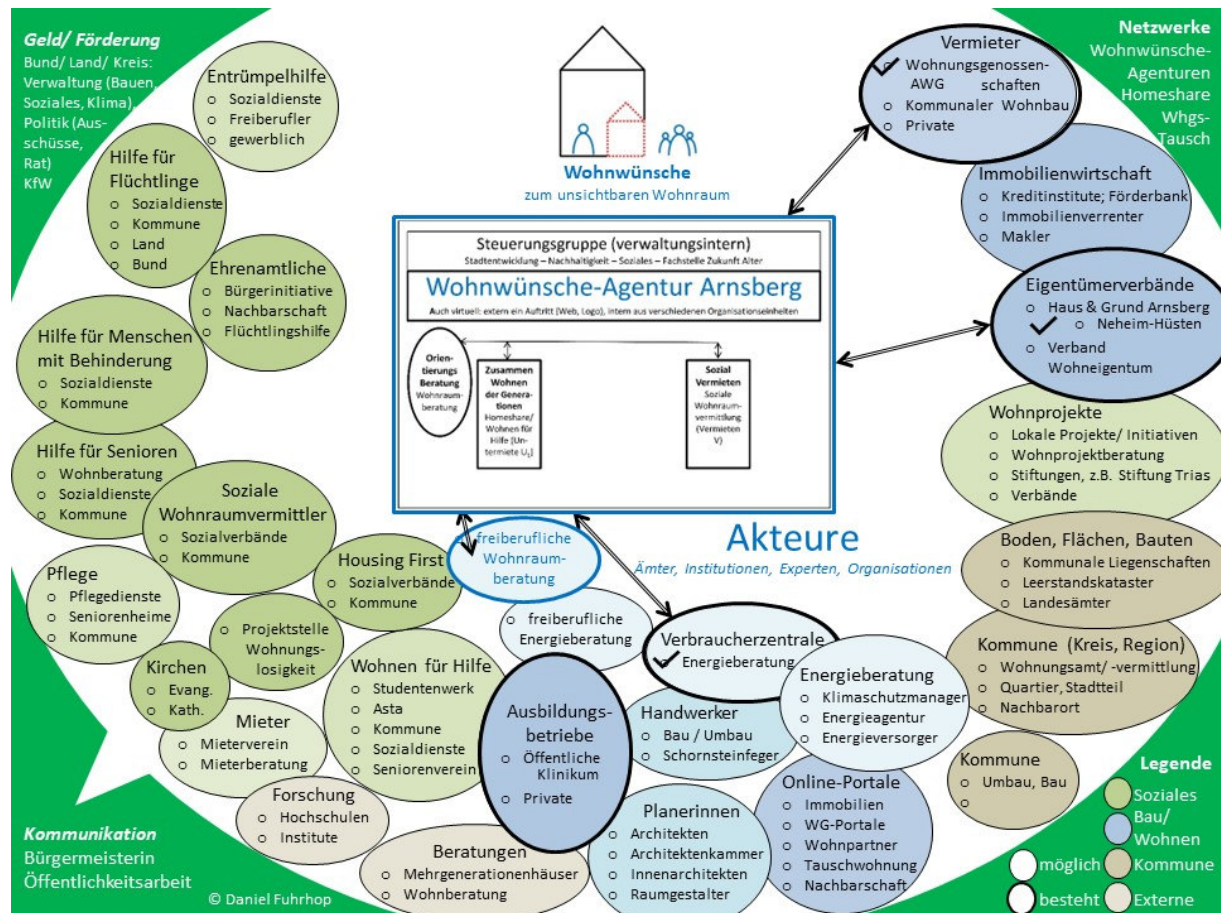
Fördermodell

XX € je qm gewonnene Wohnfläche

$$UW = U_1 + U_2 + U_3 + V + W$$

Jeder Quadratmeter **mobilisierter unsichtbarer Wohnraum** sollte honoriert werden, in jedem Modul wie dem *Zusammenwohnen der Generationen* und *SozialVermieten*. Die Höhe muss ausgehandelt werden. Als Ergänzung zur Einrichtung von Stellen hat ein solches Fördermodell den Vorteil, dass es den Erfolg belohnt, also nur bei Erfolg etwas kostet.

5. Nächste Schritte



Vorgeschlagene Struktur und Vernetzung einer Arnsberger Wohnraumagentur (aus 4.b)

Zeitplan

- 1./2. Quartal 2024: Verwaltungsinterne Klärung, Kommunikation mit der Politik (Ausschüsse, Gemeinderat).
- 2./3. Quartal 2024: Klärung der zu schaffenden Stellen (siehe unten), eventuell aus verschiedenen Bereichen stammend (bei einheitlichem Auftreten nach außen als „virtuelle Agentur“, siehe 4.b).
- Ende 2024/ Anfang 2025 (je nach Erfolg der Stellenbeschaffung): Start der Wohnraumagentur Arnsberg (als „Wohnwünscheagentur Arnsberg“ bei Lizenzierung) mit Start der Beratungs- und Vermittlungsprogramme (Ausschreibung von Stellen, Personalauswahl und Schulung, siehe unten).

Zuständig für die Koordination: Fachdienst 4.1 Stadtentwicklung | Stadterneuerung. Aufgrund des interdisziplinären Themas Wohnen geschieht dies in Kooperation mit dem Bereich Soziales, der Fachstelle Zukunft Alter und dem Referat Nachhaltigkeit, siehe nächster Punkt.

Steuerungsrunde

Zur dauerhaften Begleitung einer Wohnraumagentur Arnsberg wurde in 4.b eine verwaltungsinterne Steuerungsrunde vorgeschlagen. Gründung und Zusammensetzung soll im 1. Quartal 2024 in der Verwaltungskonferenz diskutiert werden.

Stellen

Zur Beschaffung der Stellen sollen verschiedene Möglichkeiten geklärt werden:

- Projektanträge bei Landesförderprogrammen für Soziales (etwa für Maßnahmen gegen Wohnungslosigkeit), eventuell als befristete Projektstellen (oder als Pilotprojekt) zum Start von Programmen, die dann verstetigt werden.
- Stellen aus dem Fahrplan klimaneutrales Arnsberg 2030 entsprechend den Zielen für eine Siedlungswende. Gegebenenfalls sind für dieses Teilziel Stellen im nächsten Doppelhaushalt einzuplanen.
- Zu prüfen sind Synergien mit einem geplanten Haus der Baukultur. Möglicherweise können in einem solchen Haus auch Fragen des Wohnens behandelt werden.
- Zu prüfen ist der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung, eventuell unter dem Stichpunkt Partizipation. Denkbar ist auch Zu klären mit der Kommunal Agentur NRW.
- Eine weitere Option wäre die Förderung der Gründung von Vermittlungs- und Beratungsstellen über die LEADER-Region.

Für den konkreten Start der Stellen sind unter anderem folgende Schritte erforderlich:

- Haushaltsplanung
- Ausschreibung mit Stellenbeschreibungen für die Module zum unsichtbaren Wohnraum (Zusammenwohnen der Generationen, SicherVermieten, Wohnraumberatung; vergleiche unten die Konzepterstellung)
- Personalauswahl
- Schulung für die Anforderungen der Vermittlungs- und Beratungsprogramme
- Coaching insbesondere in der Startphase der Beratungs- und Vermittlungsarbeit
- Evaluation nach einem halben Jahr und nach einem Jahr, später größere Abstände
- Zertifizierung als *Wohnwünscheagentur Arnsberg* nach ein bis zwei Jahren möglich

Konzepte

- Die einzelnen Module der Wohnraumagentur müssen detailliert konzipiert werden, bereits vor dem eigentlichen Start eines Programms: organisatorisch (Aufbau, Ablauf, z.B. Gesprächsleitfaden für Beratungsgespräche), finanziell (u.a. Konzept für Gebühren oder Servicepauschalen), anzubietende Varianten, Kooperationen, Vernetzung, Kommunikationskonzept.
- Die von freien Wohnraumberatern durchgeführten Beratungsgespräche müssen konzipiert werden (Konzept für eine Schulung freier Wohnraumberater).
- Je nach geplanten weiteren Schritten sind Konzepte für weitere Module zu planen (siehe Maximalmodell in 4.b): zum gemeinschaftlichen Wohnen (ZusammenWohnen für alle – Beratung von Wohnprojekten) oder zur Umbauberatung.

Kontakte

Zum einen sollten die bereits bestehenden Kontakte für eine Wohnraumagentur gepflegt werden (siehe Kapitel 3): So datieren die ersten Gespräche mit externen Akteuren im Rahmen des „Startpakets zum unsichtbaren Wohnraum“ von August 2023 (AWG) und weiter bis November 2023 (Haus & Grund Neheim-Hüsten). Diese Akteure haben seitdem nichts mehr gehört und sollten beizeiten informiert werden über den Stand der Dinge. Kooperationen können bereits konkret geplant werden.

Zum anderen sollte die Vorbereitungsphase vor dem eigentlichen Start für weitere Vernetzung genutzt werden. Zum Beispiel scheint es ratsam, nach Haus & Grund Neheim-Hüsten auch Haus & Grund Arnsberg sowie Haus & Grund Oeventrop anzusprechen sowie den örtlichen Verband Wohneigentum VWE, auch aus Gründen der Gleichbehandlung. Zudem könnten potentielle Kooperationspartner und Sponsoren geworben werden, etwa große Arbeitgeber, die Interesse an Wohnraum für Auszubildende haben (siehe 4.b). Auch Kontakte in die einzelnen Ortsteile (Ortsvorsteher) sind bereits vor dem konkreten Start einer Agentur denkbar, um Anregungen aufzugreifen und eventuelle Vorbehalte auszuräumen. Als weiterer Schritt wären nach der Kontaktierung einer Reihe von Akteuren mit diesen kleine halböffentliche Workshops denkbar, die sich mit einzelnen Aspekten und Zielgruppen beschäftigen, zum Beispiel mit Hauseigentümern (teilweise als Anregung für die Konzepterstellung, siehe oben, teilweise als Zwischenschritt der Kommunikation, bevor es in die breite Öffentlichkeit geht, siehe unten).

Kommunikation

Der richtige Zeitpunkt: In der Kommunikation zum unsichtbaren Wohnraum muss man unterscheiden zwischen grundsätzlicher Information zum Thema und gezieltem Marketing für eine zukünftige Agentur. Konkrete Werbung und Kommunikation sollten erst beginnen, wenn die entsprechenden Stellen und Strukturen geschaffen wurden – wenn man zu früh auffordert, ungenutzten Wohnraum nutzbar zu machen, kommen Nachfragen, die nicht befriedigt werden können. Dafür müssen erst die Beratungs- und Vermittlungsstellen gestartet werden. In der Vorphase möglich ist jedoch eine Hintergrundinformation über das Wohnen und eine Sensibilisierung zum Umgang mit dem eigenen Haus, speziell im Alter. Die Stadt kann den Bürgern das Thema vorstellen und Menschen dafür öffnen.

Dementsprechend bedeutet das für die konkreten Maßnahmen:

Vorphase: Vorträge rund ums Wohnen, Workshops mit Bürgern oder Fachworkshops

Gründungsphase: öffentliche Veranstaltungen rund um den Start der Wohnraumagentur, Erstellung von Flyern, Webseite, Bespielung von sozialen Medien, Vernetzung. Hierfür ist bereits vor dem eigentlichen Start die Erstellung eines Kommunikationskonzepts erforderlich.

6. Quellenverzeichnis

- Abraham, Thomas/ Braun, Reiner/ Rachowka, Arthur (2022): Denkpapier „Jung kauft alt“. Quantitatives Potential und Programminhalte. Empirica AG, Auftraggeber Verband der privaten Bausparkassen (VPB). Berlin/ Bonn.
- BBSR (2020): Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland. BBSR-Online-Publikation Nr. 17/2020. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Dezember 2020. Bonn.
- BMWSB (2023): Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Download beim BMWBS unter folgendem Link: <https://www.bmwbs.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html>.
- Demo (2023): Demografiebericht 2023, Stadt Arnsberg, Dezernat 3 – Jugend | Familie | Soziales | Gesundheit | Migration / Michael John, Yvonne Kilian.
- Dez 3 (2023): Interne Protokolle in Vorbereitung für ein Konzept Wohnungslosigkeit. Stadt Arnsberg, Dezernat 3 – Jugend | Familie | Soziales | Integration | Gesundheit.
- Fischer, Corinna/ Stieß, Immanuel (2019): Wider den „verdeckten Leerstand“, in: Astrid Grabener (Hrsg. 2019), Immobilien Almanach, S. 57-77. Kiel.
- Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraumangel, Klimakrise und Einsamkeit. Bielefeld.
- Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft (2023): Fahrplan klimaneutrales #arnsberg2030, Strategiekonzept auf dem Weg zu einer klimaneutralen Stadt, Band 1 | Strategie und Zielkonzept / Band 2 | Start-Aktivitäten, Auftraggeber Stadt Arnsberg Referat für nachhaltige Entwicklung.
- HK Wohnen (2018): Zukunft WOHNEN in Arnsberg, Handlungskonzept, Beiträge zur Stadtentwicklung INFO 71, Beratung/ Prozessgestaltung/ Redaktion Ursula Stein, Auftraggeber Stadt Arnsberg Zukunftsagentur | Stadtentwicklung Bettina Dräger-Möller, Karl Sold, Thomas Vielhaber.
- Karlsruhe (2021), Sozial- und Jugendbehörde: Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe '97, Zwölfter Sachstandsbericht 2021, April 2021. Karlsruhe.
- Kenkmann, Tanja/ Cludius, Johanna/ Fischer, Corinna/ Fries, Tilman/ Keimeyer, Friedhelm/ Schumacher, Katja/ Brischke, Lars-Arvid/ Leuser, Leon (2019): Flächensparend wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“. Teilbericht, Umweltbundesamt Texte 104/2019. Dessau-Roßlau.
- Schopp, Lisa (2017): Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche im urbanen Raum. Masterarbeit, Fakultät für Architektur / Ingenieur fakultät Bau Geo Umwelt, Technische Universität München.
- Sobek, Werner (2022): non nobis – Bauen in der Zukunft. Band 1: Ausgehen muss man von dem, was ist. Stuttgart.
- Stadt Arnsberg, EwoVis Südwestfalen-IT (SIT): Bevölkerungsentwicklung.
- UN Environment (2020): 2020 global status report for buildings and construction: Towards a zero-emission, efficient and resilient buildings and construction sector. United Nations Environment Programme, Nairobi.
- WoMa (2018): Wohnungsmarktanalyse Stadt Arnsberg 2018, Beiträge zur Stadtentwicklung INFO 68, Auftragnehmer InWIS Forschung & Beratung GmbH/ Carolin Krüger-Willim, Auftraggeber Stadt Arnsberg.
- Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungsbestand Stadt Arnsberg.