

WOHNUNGSNOT

## Unsere neue Heimat

Das Wohnen in der Stadt wird rasend schnell teurer. Die Deutschen wehren sich – mit neuen Sozialwohnungen und Projekten für Alt und Jung.



Studentenprotest gegen die Wohnungsnot in Berlin

Man kann sich wehren. Man kann etwas tun gegen steigende Mieten und gegen die Vertreibung aus den schönsten Lagen der Stadt. Die Ziegler, beide Mitte vierzig, beide typische Vertreter der Mittelschicht, haben es getan. Sie schwärmen jetzt von der Wohnung, in die sie bald mit ihren beiden Kindern ziehen wollen.

Torsten Ziegler sitzt in der Küche seiner Mietwohnung, vor ihm liegt der Grundriss des zukünftigen Heims: vier Zimmer, 94 Quadratmeter für 220.000 Euro. Die Ziegler sind Teil einer Baugemeinschaft, errichten zusammen mit 28 anderen Familien ein Haus. Samstags treffen sie manchmal die künftigen Nachbarn an der Baugrube in Pankow, einem Stadtviertel im Nordosten Berlins. Gemeinsam schauen sie, wie es vorangeht.

Eigentlich ist die Geschichte der Ziegler eine Geschichte der Vertreibung. Noch wohnen sie mitten im beliebten Viertel Prenzlauer Berg. Doch die

Mieten steigen seit Jahren, die alten Mieter gehen, und jede Woche wird irgendwo eine Wohnung luxussaniert. Auch bei den Ziegler war es irgendwann so weit.

Ihre Bleibe mit den Dielenböden, den vier Meter hohen Wänden und dem Stuck gehört seit fünf Jahren einer dänischen Gesellschaft. Die will sie jetzt möglichst teuer weiterverkaufen und klagt gegen die Familie. Die Ziegler haben deshalb darum gebeten, dass ihr Name für diesen Artikel geändert wird. Noch müssen sie die anderthalb Jahre bis zum geplanten Einzug überstehen. Bis dahin kann viel geschehen, auch finanziell.

Die Ziegler sind keine armen Leute. Der Mann arbeitet als Videodesigner, seine Frau als Managerin im Verkauf. Doch auch für Menschen mittleren Einkommens wird es schwerer, in einer großen Großstadt unterzukommen. Zugleich fangen sie jedoch an, sich zu wehren. Mit Fantasie, mit Wut und neuen Ideen fürs Wohnen von morgen.

Quasi über Nacht hat sich in Deutschland die fast schon vergessene soziale Frage in den Vordergrund geschoben: Wo kommen bezahlbare Wohnungen her? Wie kann es gelingen, dass die Mieten in Hamburg, München, Berlin und sogar Hannover nicht so explodieren wie in London oder Paris, wo sich vornehmlich reiche Eigentümer das Leben in der City leisten können? Längst trifft die Wohnungsnot nicht mehr nur die Studenten, Arme oder Rentner, auch ganz normale Familien werden aus ihren Vierteln verdrängt. Und besonders leiden die, die mobil sein müssen. Jeder Umzug in eine andere Stadt kann heute zu einem finanziellen Risiko werden, sicher aber senkt er den Lebensstandard. Denn gerade bei Neuvermietungen explodieren die Preise.

Das Thema hat inzwischen den Wahlkampf erreicht. SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück kündigte in seiner Nominierungsrede auf dem SPD-Parteitag am vergangenen Sonntag einen »Nationalen Aktionsplan für Wohnen und Stadtentwicklung« an. Er will die Mieter vor schlimmen Preiserhöhungen schützen. Im anderen politischen Lager kündigt der Bauminister Peter Ramsauer (CSU) an, dass seine Regierung den sozialen Wohnungsbau auch nach der Wahl weiterfinanzieren will.

Doch es geht nicht nur um die Masse an bezugsfertigem Beton – es geht um mehr. Darum, wie hiesige Städte in Zukunft aussehen werden; wie bunt, lebendig und vielfältig sie noch sein können. An der Entscheidung, wer welche Wohnungen besitzen kann und wie Häuser gebaut und saniert werden,

hängen große Zukunftsfragen: der Zusammenhalt der Bürger, die Mobilität der Gesellschaft, das Verhältnis zwischen Eigentümern und Besitzlosen, die Integration von Minderheiten, die Versorgung alter Menschen, die Lebensqualität von Familien und sogar die Frage des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Doch lange hat das keinen interessiert.

Bisher waren explodierende Immobilienmärkte immer das Problem von anderen. Man kannte die wilden Geschichten aus den Vereinigten Staaten, Großbritannien oder Spanien, wusste von Inflationsängsten, Gier und Spekulationsblasen. Ohne das Auf und Ab der Wohnungsmärkte hätte es die Finanzmarktkrise nicht gegeben – und doch blieb das alles für die meisten Deutschen eher abstrakt. Der demografische Wandel, dieser Doppeltrend aus Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung, schien ein Garant dafür zu sein, dass hierzulande die kleiner werdende Zahl der Menschen stets eher zu viel als zu wenig Wohnraum haben werde.

VON Elisabeth Niejahr | Petra Pinzler | Mark Schieritz | Jana Simon

DATUM 21.12.2012 - 07:59 Uhr

QUELLE DIE ZEIT, 13.12.2012 Nr. 51

## Unsere neue Heimat

Seite 2/4:

# Büros-zu-Wohnungen-Projekte sind immer noch selten

Deswegen schien sich Bauen nicht mehr zu lohnen – ganz allgemein, und im Speziellen kam der soziale Wohnungsbau aus der Mode. Öffentliche Wohnungsbestände wurden verscherbelt, um die Haushalte zu sanieren. Wenn im Bundestag über Wohnungs- und Stadtplanungspolitik debattiert wurde, blieben die meisten Bänke leer. In einem Land, in dem die Sozialpolitiker in alle möglichen Lebensbereiche hineinregieren, fanden sie ausgerechnet dieses Thema weitgehend irrelevant.

Ein großer Irrtum. Weil nicht weniger, sondern mehr Menschen in den Städten leben wollen. Weil mehr Zuwanderer kommen und mehr Menschen allein leben. Weil es die Preise treibt, dass Anleger aus der ganzen Welt Wohnungen im ökonomisch robusten Deutschland kaufen und viele verunsicherte Südeuropäer ihr Kapital jetzt zwischen Nordsee und Alpen parken. Weil auch die Deutschen in Zeiten der Euro-Krise gern in Betongold sparen und deswegen viele Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt werden. In Stuttgart kletterten die Mieten allein 2012 um 7,9 Prozent je Quadratmeter, in Hamburg um 6,3 Prozent und in Frankfurt um 4,5 Prozent. In Toplagen stiegen sie noch schneller, mancherorts um ein Drittel.

»Vor unhaltbaren Zuständen« warnte in der vergangenen Woche Franz-Georg Rips, Präsident des Mieterbundes. Er forderte in einem dramatischen Appell, dass die Steigerung der Mietpreise sofort gesetzlich stärker beschränkt werden und der Mieterschutz ausgebaut statt verringert werden müsse. Außerdem sollte schnell gebaut werden: Über 250.000 Wohnungen fehlten in Deutschland; wenn es so weitergehe, drohten »soziale Unruhen«.

Im vergangenen Oktober konnte man in Köln bereits Szenen erleben, wie man sie seit Jahrzehnten nicht mehr kannte. Verzweifelte Suchende warteten in langen Schlangen, um den Zuschlag auf die eine freie Wohnung zu bekommen. Eine »Art Katastrophe« nennt Alexander Suchomski von der Kölner Studentenvertretung die Lage seiner Kommilitonen. In Hamburg gab es im Oktober die ersten Demos gegen Wohnungsknappheit, in Hannover

flogen Wackersteine. Im Berliner Szeneviertel Kreuzberg blockieren Nachbarn seit Wochen die Zwangsräumung einer Familie, deren Wohnung verkauft werden soll.

Die Lage ist also tatsächlich ernst. Die Frage ist nur: Muss sie so ernst bleiben?

Frankfurt-Niederrad, ein grauer Nachmittag im November. Eine vierspurige Ausfallstraße, auf beiden Seiten sterile Betonkästen. Der Baukonzern Hochtief hat hier eine große Niederlassung, Siemens ist da, Nestlé und der Verband der Maschinenbauer. Im Hintergrund dröhnt die A5, und in regelmäßigen Abständen donnert ein Flugzeug über das Areal hinweg. Niederrad wurde in den sechziger Jahren konzipiert, um das Frankfurter Stadtzentrum zu entlasten. Ein Arbeitsplatz am Stadtrand, nicht weit vom Flughafen und mit dem Auto einfach zu erreichen. Man kommt hierher, um zu arbeiten – nicht um zu wohnen. Aber das ändert sich gerade.

In Frankfurt haben sich die Planer vor ein paar Jahren verschätzt. Sie bauten Büros, die niemand braucht. Allein in der Bankenmetropole stehen Maklerschätzungen zufolge 20 bis 30 Prozent aller Büros leer, das sind fast zwei Millionen Quadratmeter. Zugleich mangelt es an Wohnraum. Familien und Singles mit kleinem Geldbeutel haben Schwierigkeiten, überhaupt eine Bleibe in Zentrumsnähe zu finden – Frankfurt gehört zu den teuersten Städten der Republik. Trotzdem kommen immer noch mehr Menschen. Vor drei Jahren hatte die Stadt 670.000 Einwohner, heute sind es mehr als 700.000, und im Jahr 2020 sollen es laut Stadtverwaltung 725.000 sein. Sie alle wollen ein Zuhause.

Günter Hägele hat das früher bemerkt als andere. Hägele ist Ingenieur und Geschäftsführer der Immobiliengesellschaft Dreyer Real Estate. Der Schwabe hatte die Idee, leere Büros in Wohnraum umzuwandeln. Er begann mit einem alten Gebäude der IG Metall. Die Fassade wurde erneuert, Leitungen für Heizung und Wasser wurden verlegt, neue Wände eingezogen. Zu den Kosten sagt Hägele nichts, weil seine Kalkulationen für die Konkurrenz – »es gibt viele schlaue Leute in der Stadt« – allzu nützlich wären. Aber mit dem Ergebnis sei er »sehr zufrieden«.

Jetzt ragt an der Lyoner Straße 19, mitten in der Bürostadt Niederrad, ein zum Apartmentkomplex umgebautes Hochhaus in den Himmel. 17 Geschosse, 98 Wohneinheiten. Kaltmiete rund 13 Euro pro Quadratmeter. Hägele sitzt schon am nächsten Umbauprojekt.

Im Prinzip könnte er noch sehr lange so weitermachen: Die ungenutzten gewerblichen Flächen in Frankfurt würden Platz für 20.000 Wohnungen à 100 Quadratmeter bieten. Auch in anderen Städten könnte die Sache aufgehen, denn auch dort wurden zu viele Büros gebaut. Auf 1,8 Millionen Quadratmeter beziffern Makler den Leerstand in München, auf 1,2 Millionen in Hamburg. Doch Büros-zu-Wohnungen-Projekte wie das an der Lyoner Straße 19 sind immer noch selten. Zum Beispiel, weil die Umwandlung relativ aufwendig ist und die Eigentümer oft nicht mitspielen. Oder weil am Ende bei dem Quadratmeterpreis auch nur wieder Besserverdienende einziehen können. Der neue Frankfurter Oberbürgermeister Peter Feldmann weiß das, und er weiß auch, dass das Thema in seiner Stadt politischer Sprengstoff ist. Den Umbau von Büroflächen will er vorantreiben, aber allein darauf verlässt er sich nicht. »Bauen, bauen, bauen« hat er als Devise ausgegeben. Die Mittel für den Wohnungsbau wurden aufgestockt, neue Flächen ausgewiesen.

VON Elisabeth Niejahr | Petra Pinzler | Mark Schieritz | Jana Simon

DATUM 21.12.2012 - 07:59 Uhr

QUELLE DIE ZEIT, 13.12.2012 Nr. 51

## Unsere neue Heimat

Seite 3/4:

# In München mischen sich die Bevölkerungsgruppen im teuersten Haus der Stadt

Das ist nicht nur in Frankfurt so. Viele Städte beleben gerade den sozialen Wohnungsbau, diese lange verpönte Politik, aufs Neue. Köln will öffentliches Bauen stärker fördern, in Bremen wird der Senat im kommenden Jahr 700 Sozialwohnungen bauen oder modernisieren, in Hamburg sollen von 6.000 neuen Wohnungen 2.000 öffentlich gefördert werden und damit Geringverdienern zugutekommen. Selbst in der traditionell sehr marktgläubigen Schweiz fordern die Bürger heute mehr Politik: In Zürich wurde vergangenen Herbst mit großer Mehrheit eine Initiative angenommen, die den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen von heute einem Viertel bis zum Jahr 2050 auf ein Drittel erhöhen will.

Allerdings müssen die modernen Stadtplaner zugleich die Fehler ihrer Vorgänger vermeiden. Die hatten öffentlich geförderte Wohnungen oft in großem Stil und auf einem Fleck bauen lassen und dadurch ganze Viertel in Ghettos für sozial Schwache verwandelt. Daher schauen Kommunalpolitiker nun öfter nach München.

Ausgerechnet München, die Stadt der traditionell hohen Mieten, gilt inzwischen als ein Modell für den richtigen Mix. In der bayerischen Metropole sorgt die Stadtverwaltung mit viel Geld und außergewöhnlichen Regeln dafür, dass auch im Zentrum noch normale Mieter wohnen, dass sich Arme, Wohlhabende, Familien und Kinderlose mischen. »Wir wollen keine Stadt nur für die Reichen und Schönen sein«, sagt Stadtbaurätin Elisabeth Merk. Die Frau hat lange in Halle gearbeitet und musste dort zusehen, wie Stadtviertel sich leerten, weil die Menschen wegzogen. Jetzt erlebt sie das Gegenteil, kämpft gegen den Mangel an Wohnraum und kann trotz aller Mühen nie genug bieten. Doch ihren Elan hat das bisher nicht geschmälert. »Ich habe das große Glück, dass sich in dieser Stadt alle Politiker und Parteien in einem einig sind. Sie wollen aktive Wohnungsbaupolitik, um die Vielfalt zu erhalten«, sagt Merk.

Im Beamtenjargon der Münchner Kommunalverwaltung gibt es einen wichtigen Begriff, der »sozialgerechte Bodennutzung« heißt. Übersetzt bedeutet das: Wann immer ein Investor in der bayerischen Hauptstadt ein neues Gebiet oder Gebäude erschließt, darf er nur ein Drittel des Gewinns behalten. Die anderen zwei Drittel fließen in den Bau von Sozialwohnungen, Kindergärten, Schulen und Altentagesstätten. Natürlich gab es anfangs heftige Proteste gegen diese marktfeindliche Einmischung der Politik. »Heute ist das akzeptiert«, sagt Frau Merk. Erstens lohne sich das Geschäft trotzdem noch, und zweitens habe München großes Glück mit seinen Bauherren: »Hier bauen immer noch viele Unternehmer, die in der Stadt wohnen und denen etwas an einer lebenswerten Stadt liegt.«

Jetzt mischen sich die Bevölkerungsgruppen sogar im teuersten Haus der Stadt. In einem ehemaligen Heizkraftwerk gleich um die Ecke vom Viktualienmarkt wird noch gebaut. Es ist aber schon sicher, dass die Dachgeschosswohnung um die 20 Millionen Euro kosten wird. Das Hochhaus gilt bei vielen Münchnern als ein Symbol der Gentrifizierung, des Ausverkaufs eines gewachsenen Viertels an die Reichen. Elisabeth Merk findet das allerdings nicht fair. »Mir ist es ziemlich egal, wie teuer die teuersten Wohnungen sind, solange es daneben noch billige gibt«, sagt sie. Sogar in dem Heizkraftwerk sei das so. Ein Drittel der Wohnungen hätten dort eine Sozialbindung, die Mieten sind also begrenzt.

Merk weiß, dass sie in einem Teufelskreis steckt. Gerade weil die Stadt so aktiv für die richtige Mischung sorgt, bleibt sie begehrt, und deswegen bleibt das Angebot auf dem freien Wohnungsmarkt teuer. Aber genau aus dem Grund will sie den nötigen Mix künftig noch stärker fördern, will bei neuen Projekten künftig noch mehr Fläche für Genossenschaften reservieren, die Verdichtung fördern und mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft oder kleinen Baugruppen ganz neue Wohn- und Bauformen testen, die weniger Geld und Raum brauchen, schon weil die Bewohner anders wohnen wollten.

So wie die Ziegler in Berlin. In ihrer Altersgruppe, den um die 40-Jährigen, kann man kaum noch ein Gespräch führen, bei dem es nicht um Immobilien, um Baugruppen oder um Wasserhähne und Holzarten für den Fußboden im neuen Zuhause geht. Die Gespräche klingen trotzdem anders als die ihrer Eltern. Torsten Ziegler wollte immer in der Stadt bleiben, nicht raus ins Grüne. Ihm war das Gemeinschaftshaus wichtig.

Deswegen entschieden er und seine Frau sich für die Wohnung in dieser Baugemeinschaft, ein paar Kilometer stadtauswärts in Pankow. Das tun jetzt



viele: 2001 gab es in Berlin kaum eine Baugemeinschaft, inzwischen sind es an die 350. Bis zu 20 Prozent billiger sind die Wohnungen, die sie bauen, die Kosten für Architekten, Handwerker und Notare werden geteilt, der Anteil an der Grunderwerbssteuer ist geringer, und die Gewinnmarge des Bauträgers entfällt. Leider nur fördert Berlin – anders als München – die soziale Mischung nicht: Den Ziegler kommt ihre Baugruppe manchmal ziemlich homogen vor.

Doch da liegt die eigentliche Chance der Krise: Statt blind zu klotzen, könnten die neuen Wohnungen den neuen Bedürfnissen der heutigen Menschen angepasst werden. Noch sind die meisten Angebote zugeschnitten auf das Lebensmodell der Nachkriegsgenerationen – Einverdienerfamilien mit zwei Kindern. Aber für Familien mit zwei berufstätigen Eltern passt das Haus mit Garten am Stadtrand oft nicht mehr. Es bedeutet zu viele Fahrten, zu wenig Kita-Plätze, keine Ganztagschulen. Und die Wohnung in der Stadt passt nicht für die Singles, Geschiedene, Patchworkfamilien oder Erwachsene, die mit ihren pflegebedürftigen Eltern leben, für Mobile, die nicht wissen, wo sie als Nächstes leben.

VON Elisabeth Niejahr | Petra Pinzler | Mark Schieritz | Jana Simon

DATUM 21.12.2012 - 07:59 Uhr

QUELLE DIE ZEIT, 13.12.2012 Nr. 51

## Unsere neue Heimat

Seite 4/4:

### Alte Menschen teilen ihre Wohnungen mit Studenten

Bis auch die Kommunalpolitiker und die staatlichen Planer so weit denken, helfen sich die Bürger mit weniger Platzbedarf selbst. Sie improvisieren und rücken in Wohnungen, die zu groß geworden sind, wieder zusammen. An einem Dienstagmorgen um acht sitzen Herwig Nowak (77) und Emile Le Menn (18) gemeinsam am Frühstückstisch im Kölner Agnesviertel und schauen auf die Kirche vor dem Fenster. »Frische Brötchen gibt es nicht immer«, sagt der Rentner und gießt dem Studenten aus Frankreich starken schwarzen Kaffee ein. Aber gemeinsam essen würden Emile und er oft, schließlich gehöre das zur Abmachung. Emile nickt grinsend. Das Resultat sei leider selten großartig, kochen könne keiner von beiden. »Aber das wollen wir ja gemeinsam lernen.«

»Wohnen für Hilfe« heißt das Projekt, das sie zusammengebracht hat, den Rentner und den Studenten, und das es inzwischen in 20 Universitätsstädten gibt. Erfunden wurde es, um die Wohnungsnot in den Uni-Städten ein wenig zu lindern, und es funktioniert nach einem ganz einfachen Prinzip: Alte Menschen teilen ihre Wohnungen mit Studenten. Die wiederum helfen dafür im Alltag. Eine Stunde im Monat pro vermietetem Quadratmeter lautet die Faustregel, andere Absprachen sind möglich.

Mit dieser Methode lässt sich die Wohnungsnot der Studenten nicht im großen Stil beheben. Aber es ist eine der vielen kleinen Lösungen, die die akute Not mildert und neue Wohnmodelle ausprobiert.

Bürgerschaftliches Engagement macht auch in Leipzig, der Stadt mit dem größten Bestand an alten Gründerzeitbauten in Deutschland, Schule: Dort fehlen ebenfalls Wohnungen für Leute mit wenig Geld, zugleich stehen alte Häuser leer, weil das Geld für ihre Renovierung fehlt. Die werden nun vergeben, oft an Studenten, Künstler oder ärmere Existenzgründer. Die Bewohner können bis zu fünf Jahre Miete sparen, wenn sie sich um die Immobilie kümmern: Sie reparieren kleinere Schäden, informieren den Besitzer über Probleme etwa mit defekten Wasserrohren oder undichten Stellen im Dach, und sie schützen durch ihre Anwesenheit vor Vandalismus.

»Klar haben für mich die Kosten eine Rolle gespielt«, sagt Ronald Pohl, 40. Er sitzt im dritten Stock eines halb sanierten Altbaus im Leipziger Musikerviertel in einer WG-Küche, raucht selbst gedrehte Zigaretten und streichelt die schwarz-weiße Katze Ornella. Im Treppenhaus stehen Kisten mit Bauschutt und Farbeimer, im Wohnungsflur hält ein altes Regal Kunstbände und Philosophie-Klassiker an der Wand. Das Gründerzeithaus in der Zschocherschen Straße hat schon fünf Jahre als sogenanntes Wächterhaus hinter sich. Einer der Bewohner, der einen Internet-Versandhandel mit kleinem Verkaufsraum im Erdgeschoss betreibt, hat lange mit der Bank über einen Kredit verhandelt, am Ende mit Erfolg. Jetzt kann er einige der Wohnungen günstig vermieten, Pohl und seine WG-Genossen zahlen vier Euro Kaltmiete pro Quadratmeter im Monat.

Der Verein Haushalten hat in Leipzig bisher 16 sogenannte Wächterhäuser gegründet, meistens große Gründerzeitbauten in Ecklagen, die als schwer verkäuflich galten. Viele Besitzer wohnen in anderen Teilen Deutschlands und sind unsicher, was sie mit ihren langsam verfallenden Immobilien anfangen sollen. Diese Situation nutzt der Verein, er bringt Besitzer und Bewohner zusammen – und hat dazu beigetragen, dass schon sieben ehemalige Wächterhäuser nach der fünfjährigen Übergangsphase neue Eigentümer fanden, oft ehemalige Bewohner. Überall sind auf diese Weise billige Wohnungen, Gewerbeflächen und Ateliers entstanden.

Mittlerweile gibt es Wächterhäuser in fünf anderen ostdeutschen Städten, auch aus Westdeutschland kommen Anfragen, Bremerhaven will das Modell erproben. Es funktioniert umso besser, je mehr Leerstand es gibt – in Metropolen wie München oder Hamburg ist das zwar seltener, aber auch hier gibt es einzelne Gebäude, die infrage kommen, und in Berlin erst recht.

Die Idee, ungenutzten Wohnraum der Allgemeinheit zugänglich zu machen, gefällt auch Franz Müntefering. Er war einst der Bauminister von Gerhard Schröders erster rot-grüner Koalition und zuvor in der nordrhein-westfälischen Landesregierung. Sein eigener Vorschlag: Kommunen sollten in der aktuellen, drängenden Situation leer stehenden Wohnraum von Privatleuten anmieten oder kaufen und günstig an Suchende weitervermitteln.

Mit anderen Worten: Die Politik müsste den Bürgern, die es können, die Chance geben, sich selbst zu helfen.

VON Elisabeth Niejahr | Petra Pinzler | Mark Schieritz | Jana Simon

DATUM 21.12.2012 - 07:59 Uhr

QUELLE DIE ZEIT, 13.12.2012 Nr. 51