

# Mehr, schneller, billiger

*Wohnungen sind in den Städten knapp, und die Mieten steigen stark. Damit sich die Situation spürbar verbessert, muss überall gebaut werden. Dabei gibt es viele Hindernisse.*

Von Peter Carstens

In manchen Gegenden Deutschlands herrscht Wohnungswut. Besonders in großen Städten werden geeignete Bleiben oft vergeblich gesucht. Bei überfüllten Besichtigungsterminen müssen die Bewerber erniedrigende Auswahlprozeduren absolvieren. In München oder Stuttgart konkurrieren im Schnitt mehr als siebzig Interessenten um eine Wohnung. Das ist frustrierend. Und nun kommen auch noch Hunderttausende Flüchtlinge in dieses Gedrängel. Wie soll das nur besser werden?

In Frankfurt, München oder Köln steigen die Mieten immer weiter, Berlin hat mit einem Anstieg von dreizehn Prozent im Jahr den Spitzenplatz übernommen. Bundesweit fehlen nach Schätzungen rund 800000 Wohnungen. In Berlin sind im letzten Jahr rund fünfzigtausend Einwohner zugezogen, Flüchtlinge nicht mitgerechnet. Fertiggestellt wurden aber nur 13500 Wohnungen, meistens Eigentumswohnungen. Um den Bedarf halbwegs zu decken, müssten es mindestens dreißigtausend sein.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist ernst, aber das ist nicht neu. Schon vor der Flüchtlingssituation hatte die große Koalition begonnen, Abhilfe zu schaffen. Die Schwierigkeiten sind klar: Bauland ist knapp und teuer, es wird zu wenig gebaut, die Ansprüche an die Gewerke sind drastisch gestiegen. Früher ist der Staat selbst als Bauherr aufgetreten. Er hat sich längst aus dem Wohnungsbau zurückgezogen. Für Postler wurden ebenso Wohnungen gebaut wie für Werksmitarbeiter großer Firmen. Das ist vorbei.

Viele Städte haben ihren Immobilienbesitz privatisiert. Der größte Aufkäufer, das Aktienunternehmen Deutsche Annington, besitzt heute etwa 370000 Wohnungen. Wegbereiter beim Verkauf kommunaler Immobilien war vor zehn Jahren das hoch verschuldete Berlin, das rund 66000 Wohnungen an einen Investor verkaufte, gefolgt von Dresden, das etwa 48000 Wohnungen abgab und so alle seine Schulden los wurde. Auf ähnliche Weise wurde ein Fünftel der insgesamt 2,8 Millionen Wohnungen im Staatsbesitz verkauft. Zugleich stieg der

Bund aus der Eigenheimförderung aus. Damals schien es, als sei schon aus demographischen Gründen die Zeit der Wohnungsknappheit vorbei. In den östlichen Ländern wurden reihenweise Wohnblocks abgerissen. Die Deutschen würden immer weniger, also bräuchte man auch weniger Häuser und Wohnungen.

Das war ein Irrtum: Erstens wächst die Bevölkerung wieder wegen der Einwanderer. Zweitens haben sich die Ansprüche verändert. Vor fünfzig Jahren hatte jeder durchschnittlich fünfzehn Quadratmeter, heute sind es sechzig. Wobei nicht gesagt ist, dass das immer so weitergeht. Forscher sagen, jüngere Leute, vor allem Alleinstehende, wollten lieber kleine, günstigere Wohnungen, denn ein Großteil ihres Lebens spiele sich außerhalb der eigenen vier Wände ab, in Beruf und Freizeit. Aber es fehlt auch an solchen Wohnungen.

Immerhin wird gebaut: In Berlin beispielsweise wurden im letzten Jahrzehnt zwischen drei- und viertausend Wohnungen pro Jahr fertig, inzwischen sind es dreimal so viele. Obgleich das nicht reicht, um den gegenwärtigen Bedarf zu decken, muss man doch berücksichtigen, dass in der Hauptstadt derzeit fast so viele Wohnungen aus dem Boden gestampft werden wie in den West-Berliner Wiederaufbaujahren nach dem Krieg, als etwa 23000 Einheiten pro Jahr aus den Trümmerwüsten entstanden.

Jetzt kommen allerdings noch die Flüchtlinge aus Syrien, dem Irak und anderswo hinzu. Die wollen möglichst schnell aus Turnhallen oder Containern heraus. Mit jedem Asylbescheid des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge betritt ein junger Mann, eine Familie den Wohnungsmarkt. Und da geht es vor allem um billige Wohnungen. Also sollten solche Wohnungen rasch gebaut werden, schon wegen des sozialen Friedens. Leider ist das nicht so einfach.

Eigentlich wollte die Regierung den Neubau günstiger Mietwohnungen großzügig fördern. Aber Union und SPD stritten monatelang über die Fördersumme und eine Obergrenze bei der Miete. Die Baupolitiker waren sich zwar einig geworden, auch der Finanzminister

wollte mitmachen. Aber SPD-Haushaltspolitiker fanden, das sei Geldverschwendung für Luxuswohnungen, und stoppten vergangene Woche das Vorhaben. Da viele Bauwillige auf diese Förderung von immerhin 35 Prozent Abschreibung innerhalb von drei Jahren gewartet haben, wirkte sich der Streit in der SPD-Fraktion geradezu investitions-hemmend aus. Das ist ärgerlich.

Bauministerin Barbara Hendricks würde gerne selbst bauen, darf sie aber nicht. Denn seit der Föderalismusreform vor zehn Jahren hat der Bund keine Zuständigkeit mehr fürs Bauen. Die SPD-Politikerin kann keinen Backstein, keine Schippe Sand bewegen, aber immerhin kann sie Fördergelder verteilen oder Projekte auflagen, wie eines zum Vario-Bauen, wo Wohnungen entstehen, die man auch nach Fertigstellung noch in der Größe verändern kann, je nachdem was man braucht: Studentenzimmer, Familienheim, Alterswohnung. Es gibt bereits interessante Vorschläge.

Die meisten Kommunen haben kein Geld für Großinvestitionen. Eine Ausnahme ist Hamburg, wo der Senat in Bergedorf bis zu 7000 Wohnungen plant, aufgeteilt in Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Sozialwohnungen. Allerdings gibt es auch Bedenken dagegen. Kritiker befürchten, hier könnten Fehler der siebziger und achtziger Jahre wiederholt werden, als anonyme Großsiedlungen entstanden, die anschließend zu sozialen Brennpunkten verkamen.

Das muss nicht sein, die Urgroßeltern haben es vorgemacht: Pioniere des modernen Bauens - Bruno Taut, Hans Scharoun oder Walter Gropius und Karl Schneider - entwarfen in den zwanziger Jahren Großsiedlungen wie die Hufeisensiedlung in Berlin-Britz, die Jarrestadt in Hamburg oder das moderne Bauprojekt Dresden-Trachau, wo die Bewohner bis heute gerne und in guter sozialer Mischung leben. Die Aussichten, dass solche Projekte in ähnlicher Qualität noch einmal begonnen werden, ist aber gering. Dazu fehlt es an Geld, Grundstücken und wohl auch politischem Interesse. Wohnungsbau ist entideologisiert, vielleicht zu Unrecht.

Dennoch gibt es Möglichkeiten. Das

Bauministerium hat beispielsweise seine Zahlungen an die Länder auf eine Milliarde Euro verdoppelt, im nächsten Jahr sollen es insgesamt 1,5 Milliarden für sozialen Wohnungsbau werden. Außerdem hat das Bauministerium voriges Jahr mit einem "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" ein Zehn-Punkte-Programm entworfen: Die öffentliche Hand soll Bauland verbilligt bereitstellen, Wohnquartiere sollen verdichtet, Baulücken aufgefüllt werden. Zu dem Programm gehörten auch die bereits erwähnten Steueranreize für Neubauten sowie vereinfachte Normen.

Immer mehr Abläufe werden nach DIN-Standard geregelt und müssen respektiert werden. Diese Normen verteuern das Bauen enorm. Ihre Zahl ist von fünftausend im Jahre 1990 auf aktuell circa 20000 hochgeschneit. Das DIN-Institut ist eine private Einrichtung, die gerne normt. Den Handwerkern bringt das aufwendige Norm-Bauen mehr Geld. Im Ministerium arbeitet deshalb eine Arbeitsgemeinschaft daran, die Zahl der Bau-Normen deutlich zu verringern. Damit würde das Bauen günstiger, ebenso wie auch durch den Wegfall der sogenannten Stellplatzverordnungen, die in den meisten Ländern regeln, wie viele Autoparkplätze ein neues Haus braucht. Wenn eine Wohnung 250000 Euro kostet und der dazugehörige Tiefgaragenplatz weitere 40000 Euro verschlingt, treibt das die Gesamtkosten hoch. In manchen Ländern ist diese Verordnung geändert worden, aber nicht überall. Ähnlich verläuft auch die Diskussion um

Wärmedämmungen. Nach einem staatlich geförderten Boom, der Tausenden Häusern eine Klebehülle aus Styropor einbrachte und den Besitzern dauerhaft erhöhte Mieteinnahmen, wird längst über die Kosten und Gefahren dieser möglicherweise schimmelfördernden oder brandgefährlichen Dämmung nachgedacht. Kann das weg?

Teurer und schwerer wird das Bauen auch, wenn in jedem Bundesland nach eigenen Bauordnungen verfahren wird. Von Vereinheitlichung wird gerne geredet, in der Praxis machen die Länder, was sie wollen. Schon aus Prinzip. Eine Musterbauordnung des Bundes ist bloß eine unverbindliche Vorlage.

Das verkompliziert auch Modelle seriellen Bauens. In Deutschland gibt es zwar ein paar Fertighaushersteller, aber beispielsweise in Japan werden einheitliche Hauselemente in großem Stil in Fertigungsstraßen gebaut, bis zu 150 Häuser am Tag kann so eine Haus-Fabrik produzieren. In Deutschland ist das schwer vorstellbar, und wenn, müsste es dem Standard der jeweils rigidesten Bauordnung genügen, wäre also teuer.

Und wohin sollten die Fertighäuser gesetzt werden? Denn Bauland ist knapp und wird vielerorts auch künstlich knapp gehalten. Wenn ein Grundstück pro Jahr zwanzig bis dreißig Prozent an Wert gewinnt, wozu soll man es auch verkaufen, wenn man nicht muss? Weil man die Besitzer nicht zwingen kann, sind insbesondere öffentliche Eigentümer

gefragt, Bauland herzugeben. Damit wurde schon begonnen. In Städten gibt es oft noch allerlei ungenutzte Flächen in kommunalem Besitz. Wer sozial baut, kann Prozente aufs Grundstück bekommen.

Der Wohnungsbau kommt also in Schwung, die Diskussion über das Wohnen der Zukunft hat Fahrt aufgenommen. Es scheint, als wäre auch das Verständnis für die Notwendigkeiten neuen Bauens gewachsen. Dass eine Bürgerinitiative es schafft, eine innerstädtische Baufläche wie den ehemaligen Tempelhofer Flughafen in Berlin in eine Art Freizeitsteppe zu verwandeln, wäre unter den jetzigen Verhältnissen nicht mehr so einfach.

Zwar darf man bei der Diskussion um Neubauten nicht vergessen, dass es auch hunderttausendfachen Leerstand gibt, in Kleinstädten, auf dem Lande, im Osten, in ehemaligen Industriequartieren. Aber wer in Salzgitter oder in der Prignitz nicht leben will, den kann man höchstens für eine Zeitlang dazu zwingen, etwa durch Wohnsitzauflagen für Asylanten. Besser ist es, gute Angebote zu machen: Jobs, Wohnungen, Gemeinsamkeiten. Städte als Orte der gemeinsamen Arbeit, des Wohnens und der Freizeit gelten als Integrationsmaschinen und Katalysator für Neues, nicht nur für Einwanderer, sondern für alle. Wer Häuser und Wohnungen baut, der baut auch an der künftigen Gesellschaft. Baut man solide und einfallsreich, wird auch die Gesellschaft besser.