



20250424 **FAZ**, Niklas Maak

So können wir nicht weiterbauen

Der Koalitionsvertrag ist viel zu halbherzig angesichts der dramatischen Wohnungsknappheit, Dabei gibt es plausible Vorschläge für eine radikale Wende in der Baupolitik.

Wie dramatisch die Lage ist, zeigen die Zahlen. Die Ampelkoalition hatte noch 2021, in einer Zeit von Inflation, Lieferengpässen, Fachkräftemangel sowie steigenden Baumaterial- und Energiepreisen, trotz angekündigt, 400.000 neue Wohnungen im Jahr zu bauen. Natürlich wurde nichts daraus – mit Folgen. Laut einer Studie des deutschen Mieterbundes ist in Deutschland jeder dritte Miethaushalt mit den Wohnkosten überlastet. In vielen Fällen gehen bis zu 40 Prozent des Nettoeinkommens, in Großstädten auch mehr, in die Miete. „Zwischen 2012 und 2022“, so die Stadtplanerin Franziska Eichstädt-Bohlig, sind „in Deutschland die Angebotsmieten um durchschnitt-

Für eine Gesellschaft, die repariert und nicht wegwirft: die Deelfabriek in Kortrijk

Foto Atama



Kommunikationsdaten: Glienicker Straße 36, 14109 Berlin, Telefon: +49 30 805 54 63; info@errichtungsstiftung-bauakademie.de; www.errichtungsstiftung-bauakademie.de; **Bankverbindung:** Weberbank AG, Berlin: IBAN: DE12 1012 0100 1800 0017 42, BIC:WELADED1WBB; **Steuer-Nr.** 27/642/07138 Finanzamt für Körperschaften I, Berlin; **Vorstand:** Prof. Dr.-Ing. Willi Hasselmann, Dipl.-Ing. Gerhard Hoya, Prof. Dipl.-Kfm, Prof. Kai Kummert, Prof. Dipl.-Ing. Mara Pinardi, Wolfgang Schoele; **Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Peter Elsner, Dr. Benedikt Goebel, Dipl.-Ing. Peter Klein (Vorsitzender), Dr. Peter Lemburg, **Kuratorium:** Michael S. Cullen, RA Jürgen Klemann (Vorsitzender), Prof. Dr. Manfred Klinkott, RA Michael Knipper; Dipl.-Ing. Kaspar Kraemer, Dr. Helmut Maier. Dipl.-Ing. Florian Mausbach, Prof. Dr. Wolfgang Schäche, Dipl.-Phil, Anneliese Schäfer-Junker; **Trägerin und Kooperationspartnerin:** Fördergemeinschaft Bauwesen e.V., c/o Berliner Hochschule für Technik, Dekanat FB IV



lich 43 Prozent, die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 116 Prozent gestiegen“, die Einkommen aber eben nicht im gleichen Maß.

Ein beträchtlicher Teil der Bevölkerung kann sich das Wohnen kaum noch leisten. Die wohnungspolitische Ursünde war nach 1990 die Verscherbelung landeseigener Wohnungen, um die Wiedervereinigungskosten zu decken; in den vergangenen 40 Jahren sind zudem 80 Prozent aller Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen. Neue Wohnungen werden immer seltener gebaut: Ende 2023 gab es bundesweit einen Überhang von 826.800 Wohnungen, deren Bau genehmigt, aber noch nicht begonnen worden war. Grund: Es ist schlicht unwirtschaftlich, sie zu bauen, wenn man sie nicht für 20 Euro oder mehr vermieten kann. Hinter diesen Zahlen stehen Schicksale. Eine Rentnerin kann sich nicht um ihre Enkel kümmern, weil sie in der Stadt, in der ihre Kinder leben, keine bezahlbare Wohnung findet. Eltern sehen ihre Kinder und Partner kaum, weil sie Sonderschichten für die Miete machen müssen. Menschen sind gestresst, verlieren sozialen Anschluss, vereinsamen, fühlen sich ohnmächtig, radikalisiert sich politisch.

Das Bauen kanalisiert Lebensentwürfe: Paare bleiben zusammen, weil sie sich, wenn sie sich trennen, nicht zwei kleine Wohnungen leisten können, Alleinerziehende, Freunde, Gruppen von Rentnern können nicht zusammenziehen, weil es die jeweils passenden Wohnungen kaum gibt. Wenn gebaut wird, dann oft für Kleinfamilien, obwohl gut die Hälfte aller Bewohner von Städten wie Berlin als Singles leben. Auch das ist ein Grund für die Verschärfung des Wohnungsmangels: Der Single-Lifestyle sorgt trotz stagnierender Bevölkerungszahl dafür, dass die Zahl der Haushalte zunimmt.

Aber dürfen sich all diejenigen, die eine Wohnung in den Neubaugebieten ergattern konnten, glücklich schätzen? Die Antwort ist meistens: leider nein. Es wird angesichts der Wohnungsnot viel zu selten darüber geredet, wie das aussieht, was gebaut wurde. Den neuen Wohnbauten im bezahlbaren Sektor sieht man die Panik der Politiker an, die auf Teufel komm raus 400.000 neue Wohnungen wollten. Das Ergebnis sind allzu oft trostlose Wohnkisten, die auf die Äcker gemetert wurden, mit Wärmedämmung beklebte Kartons zur Verstaubung von Wohnungssuchenden, mehr nicht. Der Siedlungsbau der Nachkriegszeit, erschaffen aus Trümmerschutt,

war im Detail liebevoller als das, was in den vergangenen zehn Jahren an Schlafstätten entstanden ist. Kann es jetzt besser werden? SPD und CDU sind baupolitisch traditionell weit voneinander entfernt. Friedrich Merz hatte im Wahlkampf ange-regt, zur Lösung der Wohnungsnot einfache kleine Häuschen ohne Keller zu bauen – also einfach da weiterzumachen, wo 1956 mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz die Zersiedlungswelle mit all ihren ökologischen Folgen begann.

Die SPD klammert sich dagegen an die Idee des massenhaften Siedlungsneubaus aus standardisierten Elementen. Beide wollen eine „Entbürokratisierungsoffensive“, die tatsächlich dringend nötig ist, und einen „Wohnungsbau-Turbo“. Das klingt gut. Fachleute fürchten aber, dass der Motor, der mit diesem Turbo aufgemotzt werden soll, nur ein armseliges Motörchen bleibt, denn ein Sondervermögen in dreistelliger Milliardenhöhe, wie es für die Rüstung vorgesehen ist und wie es die Verbände der Bauwirtschaft für das Erreichen der Neubauziele gefordert haben, wird es nicht geben. Dabei ist der Niedergang der Bautätigkeit Gift für die Volkswirtschaft, schon weil der Wohnungsbau gerade in Krisenzeiten ein elementar wichtiger Booster der Binnenkonjunktur ist. Außerdem ist das Wohnen, wie es selbst im Parteiprogramm der CDU heißt, die „große soziale Frage unserer Zeit“. Lösung? „Wir brauchen mehr neue Häuser und Wohnungen, schneller und günstiger.“

Aber kann man Wohnungsnot nur bekämpfen, indem man neu baut? Dies sei schon der grundlegende Denkfehler der Ampel gewesen, sagt Thomas Kaup, Vorstandsmitglied des Bundes Deutscher Architekten. „Wenn man im großen Maßstab Wohnraum schaffen will, muss man den Bestand umbauen.“

Auch die Bauexperten Philipp Meuser und Kassem Taher Saleh fordern in ihrem gerade erschienenen, lesenswerten Traktat „Baupolitik im Wandel“ eine neue Umbaukultur. 55 Prozent des Gesamtabfalls stammten aus dem Bausektor, laut Statistischem Bundesamt wird in Deutschland ein Haus durchschnittlich nach nur 40 Jahren Nutzungsdauer abgerissen, Innenausbauten werden nach spätestens 15 Jahren verschrottet. Neubau allein könne nicht die Lösung sein, denn nur acht Prozent aller gebauten Häuser würden 2030 Neubauten sein; selbst wenn die alle Plusenergiehäuser werden, ließen sich mit ihnen weder das Klima noch der soziale Zusammenhalt retten. Entscheidend sei, was mit den anderen 92 Prozent passiere.

Es gibt viele Ideen, im Bestand zusätzlichen Wohnraum zu schaffen oder seine Belegung zu verbessern. Dazu zählt der Einsatz von Fördermitteln für die Teilung von großen Altbauwohnungen, in denen nur noch eine Person lebt, bis zu Modellen wie „Homeshare“ und Wohnungstauschbörsen. Vor allem könnten aber durch Aufstockungen, Ausbauten sowie Leerstandsumnutzung laut einer Studie der TU Darmstadt 4,3 Millionen Wohneinheiten in Deutschland entstehen, 100.000 allein in Berlin. Man kann es als eine glückliche Fügung ansehen, dass ausgerechnet in dem Moment, in dem massiv Wohnraum geschaffen werden muss, die Digitalisierung mit Homeoffice und Onlineshopping dafür sorgt, dass die Stadtzentren sich leeren: Der Büroflächenleerstand liegt laut Statista bei 1,5 Millionen Quadratmetern in Berlin, in Frankfurt sind es mittlerweile elf Prozent des gesamten Bestands. Viele Bürotürme könnte man zu Wohnraum umbauen, was umweltschonend und auch kostengünstiger wäre – wenn die Politik die Rahmenbedingungen dafür schaffte.

mer“ ohne Heizung, eine Art Wintergarten. Ebenfalls in Basel hat das Büro Parabase, als Beispiel für die Strategie des „Adaptive Re-Use“, mit wiederverwendeten Betonfassadenteilen aus Abrissprojekten einen sensationellen Wohnbau errichtet. Und im belgischen Kortrijk wurde eine Feuerwache aus den Vierzigerjahren von Atama zur „Deelfabriek“ umgebaut – in dieser ersten „nichtkommerziellen Mall“ gibt es ein Café, Werkstätten und Tauschbörsen für Kleidung, mit denen gezeigt werden soll, welche Räume eine Gesellschaft braucht, die auf Reparieren statt Wegwerfen setzt.

All das sind Beispiele aus Städten. Aber was ist mit dem Land? Dort stehen zahllose qualitätsvolle Häuser leer. Könnte man durch Anreize und Infrastrukturmaßnahmen – Schnell- und Straßenbahnen bis weit in die Vorstädte und Dörfer, wie es französische Städte vormachen, mit neuen Dorfzentren und der Förderung lokaler Produktion – etwa die viel bemühten jungen Familien überzeugen, eine Zeit lang vom Dorf aus zu arbeiten und ihre Kinder im Grünen aufwachsen zu lassen statt in den unterbringungs-funktionalistischen Kartonbauten des geywitzschen Paniksiedlungsbaus? Das Programm „Jung kauft Alt“ auf dem Land – junge Familien machen sich leer stehende alte Häuser zu-recht – war bisher kein Erfolg, weil die Auflagen zur Energieeffizienz so hoch sind, dass sie die Förderung praktisch annullieren. Auch hier müssen Standards gesenkt werden, nicht bei Themen wie Brandschutz, aber beim Komfort: weniger Schallschutz, kleinere Schlafzimmer, weniger Flure, dünnere Geschossdecken.



Und schließlich muss sich eine Gesellschaft in einem Moment, in dem täglich in Deutschland eine Fläche so groß wie 72 Fußballfelder als Siedlungs- und Verkehrsfläche versiegelt wird, auch die Frage stellen, wie viel Raum jeder wirklich braucht. Deutschland, ein Land mit gut 83 Millionen Einwohnern, hat mehr als 43 Millionen Wohnungen, in denen die Deutschen auf im Schnitt um die 50 Quadratmeter Wohnfläche pro Person leben – in anderen Ländern leben auf dem gleichen Platz vier und mehr Menschen. Die Ausdehnung des persönlichen Entfaltungsraums führt zu einem Rebound-Effekt: Unsere Häuser sind besser gedämmt als früher, aber weil der Flächenbedarf steigt, muss mehr geheizt, gekühlt, beleuchtet werden. 1990 lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Deutschland noch bei 35 Quadratmetern. Es ist wie bei den Autos: Die Motoren wurden seit 1990 viel sparsamer, aber die Autos viel größer und schwerer – der Gesamtverbrauch sinkt nicht. Und ist es moralisch geboten, wie in Berlin bei Mehrfamilienhäusern 50 Prozent der Wohnungen barrierefrei zu bauen, oder reichen, wie in Hessen, 20 Prozent?

Zuletzt: Wenig ist beim Thema Wohnungsnot von denen die Rede, die die besten Ideen für ihre Bekämpfung haben, von den Architekten. Gute Architektur wird hierzulande systematisch durch eine miserable Vergabe- und Verfahrenspraxis verhindert. Es brauchte bessere Regelungen für die Vergabe von Planungsaufträgen, die es auch jungen Büros erlauben, unkonventionelle Ideen zu erproben. Die selbst induzierte Panik der Politik, irgendwie 400.000 Wohnungen zu schaffen, hat dazu geführt, dass man massenhaft die gleichen dicken trüben Riegel wie immer gebaut hat – ohne darüber nachzudenken, wie eine Stadt aussehen könnte, in der weniger Billigmode und Wegwerfmöbel konsumiert werden und mehr lokal hergestellt und repariert wird, also lokales Handwerk, Manufakturen und Werkstätten eine Rolle spielen, und in der man Arbeit und das Leben mit Familie und Freunden weniger strikt trennen muss.

Was es, bevor die nächsten Turbos die nächste Tristesse auf den Acker würfeln, dringend brauchte, ist nicht nur eine Überarbeitung von Miet- und Baurecht, sondern eine internationale Umbauausstellung, die grundlegend fragt, für wen und wie man in Zukunft Wohnraum schaffen will, für welche Idee von Gesellschaft.

NIKLAS MAAK