

Frankfurter Rundschau

Wohnen - 28.04.2016

IDEEN FÜR BESSERES WOHNEN

Auf diese Ideen lässt sich bauen

Von Joachim Wille



Blick auf die einstige Armeesiedlung in Basephol am See.

Foto: imago/BildFunkMV

Wo neuer Wohnraum herkommen kann: Zehn Vorschläge gegen die grassierende Bauwut in Deutschland.

Die Bauwut grassiert. Politiker und Bauwirtschaft wollen die „Wohnungsnot“ wegbetonieren und dafür Grün und Klima opfern. Dabei gibt es kreative Alternativen.

Büroräume umbauen

Vielfach stehen Büros leer. Allein an den 19 größten Bürostandorten – etwa München, Düsseldorf oder Frankfurt – gibt es laut der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank rund acht Millionen Quadratmeter nicht vermieteter Fläche, die zumindest theoretisch zu Wohnungen umgebaut werden könnte. Das ergäbe 100 000 Wohnungen à 80 Quadratmeter. Ein

Umbau verlangt freilich Stadtverwaltungen, die das Problem erkennen, geschickte Architekten und fähige Techniker, die die unterschiedlichen Anforderungen an Statik, Brandschutz und Fluchtwege meistern. Es entsteht so nicht nur Wohnraum, sondern auch eine bessere Mischung aus Wohnen und Arbeiten mit kürzeren Wegen.

Boom-Schrumpf-Bahnen

Berlin boomt, Wohnungen sind knapp und werden immer teurer. Das nur 80 Kilometer weiter östlich liegende Frankfurt an der Oder hingegen hat seit 1989 rund ein Drittel seiner Einwohner verloren, das Mietniveau ist niedrig. Das florierende Düsseldorf und das schwächelnde Duisburg sind gar nur 20 Kilometer voneinander entfernt. Solche nahen Boom- und Schrumpfreionen könnten mit komfortablen Verkehrsmitteln verbunden werden – mit „Boom-Schrumpf-Bahnen“ (Fuhrhop) oder Rad-Schnell-Wegen. Hier würde Neubau unnötig, dort der Verfall gestoppt. Das Langfristziel wäre aber, nicht noch mehr Pendlerverkehr zu erzeugen, sondern kleinere Nachbarstädte aufzuwerten. Dafür nötig sind „Hipster-Programme“, etwa Stipendien für Künstler, Autoren, Musiker, die dort wohnen können. Dass das funktionieren kann, zeigen Kleinstädte nördlich von New York. Dort wurden günstige Häuser mit Kreativen „besiedelt“.

Leerstand nutzen

Viele Wohnungen in Deutschland werden gar nicht bewohnt. 1,8 Millionen leere Objekte zählte das Statistische Bundesamt 2011, die aktuell niedrigste Schätzung allein für den Geschosswohnungsbau liegt bei 650 000. Die meisten Leerstände finden sich vor allem auf dem Land oder in Kleinstädten außerhalb der Ballungsräume, aber es gibt sie auch in Großstädten. Für Frankfurt zum Beispiel zeigt Leerstandsmelder.de mehr als 400 Fälle. Der Leerstand kann gemanagt werden: durch Vermarktung, Zwischennutzung, Förderung von Umbau oder Umnutzung. Kommunen könnten die „Instandbesetzung“ lange leerstehender Häuser dulden oder erlauben; in den Niederlanden war dies bis 2010 rechtlich möglich. Ein letzter Schritt wäre, dass Kommunen unwilligen Eigentümern Mieter für lange leerstehende Räume zuweisen. In Amsterdam wird so verfahren

Luxusobjekte bewohnen

Superreiche und Auch-nicht-ganz-so-Wohlhabende legen sich Zweit- oder Drittwohnungen zu, die dann nur relativ selten genutzt werden. Der Architektur-Experte Daniel Fuhrhop hat vorgeschlagen, Zweitwohnungen abzuschaffen durch eine „Residenzpflicht für Reiche“. Für diese Art eines Eingriffs ins Eigentumsrecht gibt es Fuhrhop zufolge bisher noch kein konkretes Beispiel. Es gebe oder habe aber viele Beispiele für Residenzpflichten gegeben – „bei so unterschiedlichen Gruppen wie Asylbewerbern, Ärzten, Beamten und Bischöfen“.

Umbauen und ausbauen

Auf der grünen Wiese zu bauen ist für viele Politiker und Planer einfacher und verspricht schnellere Erfolge, als un- oder wenig genutzte vorhandene Räumlichkeiten aufzuspüren und sie kreativ für Wohnzwecke umzubauen. Tatsächlich stecken im Um- und Ausbau vorhandener Häuser große Potenziale. In Berlin könnten zum Beispiel dadurch bis zu 80 000 Wohnungen geschaffen werden, so eine Studie der Grünen und des Vereins „Open Berlin“. Die Vorschläge: leerstehende Häuser neu nutzen, Dachgeschosse ausbauen und niedrige Bauten aufstocken. Der Um- statt Neubau schont nicht nur Freiflächen, er schafft auch mehr Jobs und senkt den Verbrauch von Baumaterial. Damit schont er Klima, Umwelt und Ressourcen.

Anti-München-Werbung

Anti-Werbung sollte die Nachteile der Boomstädte wie München oder Frankfurt aufzeigen, zum Beispiel die hohen Mieten und der überbordende Verkehr.

WGs gründen

Eigentümer von Wohnungen und Häusern sollten Räume bevorzugt an WGs abgeben, die pro Kopf im Schnitt deutlich weniger Wohnfläche brauchen. Die Förderung jeglicher Art von Wohngemeinschaften sollte ausgebaut werden. Bisher gibt es schon Förderprogramme für Senioren-WGs und Pflege-WGs. Wieso nicht auch für andere Gruppen? Auch Wohnprojekte wie Mehrgenerationenhäuser helfen, den Wohnungsmarkt zu entspannen, da beim Einzug etwa von Senioren deren bisherige (größere) Wohnungen oder Häuser frei werden.

Kulturerbe Plattenbau

Großsiedlungen mit brachialer Architektur können aufgewertet werden – und dann attraktive Wohnviertel werden, statt Abrisskandidaten, die Neubau erforderlich machen. Prominentestes Beispiel: die Olympiabauten in München. Nach Olympia 1972 standen hier viele Wohnungen leer, heute, nachdem die „Hochhäuser im Grünen“ tatsächlich grün eingewachsen sind, wohnt man gerne in ihnen; es leben 8000 Menschen dort. Die Plattenbauten von Marzahn oder die Trabantenstadt Märkisches Viertel in Berlin zum Unesco-„Weltkulturerbe“ zu erklären, würde alleine zur Aufwertung nicht reichen. Doch am Beispiel des Berliner Corbusierhauses, das mit seinen gewaltigen Maßen gut ins Märkische Viertel passen würde, lässt sich zeigen, dass sie gelingen kann. Die früher heruntergekommene „Wohnmaschine“ ist eine gute Adresse geworden.

Wohnungstausch fördern

Wenn die Kinder aus großen Familienwohnungen oder -häusern ausziehen oder der Ehepartner stirbt, passen Wohnungen und Wohnbedürfnis vielfach nicht mehr zusammen. Genauso ist es, wenn die Familie oder Partnerschaft wächst. Eine Vermittlung, die den Tausch von kleinen und großen Wohnungen erleichtert, kann die Probleme lösen helfen. Ein Beispiel ist das Online-Portal www.tauschwohnung.com.

Klüger umziehen

Umzüge bieten die Chance, die Größe der Wohnungen neu zu justieren. Werden bei jedem zweiten der jährlich vier Millionen Umzüge in Deutschland zehn Quadratmeter nicht benötigter Fläche frei, wäre – mit umgerechnet 250 000 Wohnungen – genau so viel Raum gewonnen wie derzeit durch die Neubautätigkeit. Experte Fuhrhop hat dazu ein „Wohnpartner-Portal“ vorgeschlagen, das Bewohner großer Wohnungen oder Häuser mit denjenigen zusammenbringt, die Platz brauchen. Hier könnten auch Senioren, die Hilfe suchen und Zimmer frei haben, junge Leute finden, die dort einziehen und einen Teil der Miete etwa durch Einkaufen und Besorgungen ableisten.

Orte umbenennen

Wenn die Leute einfach nicht in die freien Wohnungen nach Duisburg ziehen wollen, weil das Image so schlecht ist? Umbenennen in Düsseldorf-Nord. Dann klappts, vielleicht.

Die Ideen stammen aus der Streitschrift „Verbietet das Bauen!“ von Daniel Fuhrhop, Oekom-Verlag, München, 2015

