

SWR2 Wissen

Mini-Appartements und Tiny Houses

Konzepte gegen Wohnungsnot

Von Anja Schrum und Ernst-Ludwig von Aster

Sendung: Mittwoch, 20. Februar 2019, 08.30 Uhr

Wiederholung: Mittwoch, 15. Juli 2020, 08.30 Uhr

Redaktion: Sonja Striegl

Regie: Sonja Striegl

Produktion: SWR 2019

Bezahlbare Wohnungen sind in deutschen Großstädten rar. Sind winzige Appartements und Mini-Häuser die Lösung?

SWR2 Wissen können Sie auch im **SWR2 Webradio** unter www.SWR2.de und auf Mobilgeräten in der **SWR2 App** hören – oder als **Podcast** nachhören:
<https://www.swr.de/~podcast/swr2/programm/swr2-wissen-podcast-102.xml>

Bitte beachten Sie:

Das Manuskript ist ausschließlich zum persönlichen, privaten Gebrauch bestimmt. Jede weitere Vervielfältigung und Verbreitung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Urhebers bzw. des SWR.

Kennen Sie schon das Serviceangebot des Kulturradios SWR2?

Mit der kostenlosen SWR2 Kulturkarte können Sie zu ermäßigten Eintrittspreisen Veranstaltungen des SWR2 und seiner vielen Kulturpartner im Sendegebiet besuchen. Mit dem Infoheft SWR2 Kulturservice sind Sie stets über SWR2 und die zahlreichen Veranstaltungen im SWR2-Kulturpartner-Netz informiert. Jetzt anmelden unter 07221/300 200 oder swr2.de

Die SWR2 App für Android und iOS

Hören Sie das SWR2 Programm, wann und wo Sie wollen. Jederzeit live oder zeitversetzt, online oder offline. Alle Sendung stehen mindestens sieben Tage lang zum Nachhören bereit. Nutzen Sie die neuen Funktionen der SWR2 App: abonnieren, offline hören, stöbern, meistgehört, Themenbereiche, Empfehlungen, Entdeckungen ...
Kostenlos herunterladen: www.swr2.de/app

MANUSKRIFT

Geräusch-Take Firmenhof: Außenatmo steht unter der Passage / Tür auf, piepiep.

Sprecherin:

Kristin Hantschel geht über den Firmenhof, bleibt vor dem Mini-Haus stehen, streckt den rechten Zeigefinger aus und berührt einen Sensor neben der Eingangstür:

Take 1 - (Kristin Hantschel):

Ein Fingersensor ist das, der die Tür ohne Schlüssel öffnet... dann stehen wir jetzt hier im Wohn- und Schlafraum,

Geräusch-Take: Innenraum

Sprecherin:

Helles Holz, Küchenzeile, Kleiderschrank, Bett, Tisch; dazu eine große Panoramafenster. Und natürlich ein Badezimmer. Das Ganze auf 20 Quadratmetern.

Ansage:

„Mini-Appartements und Tiny Houses – Konzepte gegen die Wohnungsnot“.
Von Anja Schrum und Ernst-Ludwig von Aster.

Take 2 - (Kristin Hantschel):

Im Prinzip haben wir hier eine kleine Küche, dann haben wir einen Schreibtisch, der relativ schnell als Bett umschwenkbar ist und hinter uns ist eine Nische mit einem Kleiderschrank. Und hinter uns geht es ins Bad, was trotz der Kleinheit doch geräumig ist.

Sprecherin:

Das „Flexhome“ steht auf dem Firmenhof der Tischlerei Hantschel im thüringischen Saalfeld. Die Hantschels bauen seit drei Generationen mit Holz.

Take 3 - (Kristin Hantschel):

Bei uns wurde auch der Wohnraum knapp und die Mieten teurer und so kamen wir auf die Idee, ok, wir möchten gerne ein kleines Häuschen, ein bezahlbares kleines Häuschen, was modular erweiterbar ist, das anbieten.

Sprecherin:

Also tüftelte die Tischler-Familie. Einzige Vorgabe: die Größe der Grundfläche. Sieben mal drei Meter. So passt das Tiny-Haus gerade noch auf einen Tiefkeller, denn mit dem Flexhome sollen die Besitzer leicht umziehen können. Die Hantschels versuchten also den begrenzten Innenraum optimal zu nutzen: Bett und Tisch teilen sich denselben Platz, indem sie um eine gemeinsame Achse rotieren.

Take 4 - (Kristin Hantschel):

Und zwar ist das mit einem Handgriff getan, dass das Bett sofort zum Vorschein kommt, wir haben einen Beschlaghersteller, der diesen Beschlag von Haus aus liefert, mein Mann ist der Möbelbauer hier in der Firma, der hat drumherum gebaut.

Sprecherin:

27.000 Euro kostet die Basisversion zum Selbstausbau, knapp 80.000 die vollausgestattete Variante, wie sie hier auf dem Firmenhof steht. Wer das Flexhome aufstellen will, braucht neben einem Punkt- oder Streifenfundament auch eine Baugenehmigung.

Take 5 - (Kristin Hantschel):

Im Dezember haben wir vier Flexhomes verkauft, für eine Familie mit Kind. Die haben es ganz neu aufgebaut, die haben ein Kind und sind jetzt quasi mit vier Modulen gestartet, und evtl., wenn dann noch ein Kind kommt, dann können sie ja wieder nachfragen, das ist ja kein Problem, das kann man ja erweitern...

Geräusch-Take: Konferenz**Sprecherin:**

Berlin, Hotel Oderberger, im September 2018. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat zu einem Symposium eingeladen. Thema: „Wie lässt sich der Wohnungsbau zukunftsfähig und gerecht gestalten?“ Architekten, Stadtplaner, Kommunalpolitiker und Bau-Beamte diskutierten in einem historischen Schwimmbad aus dem Jahr 1902. Der Boden des Schwimmbeckens lässt sich nach oben fahren, verwandelt das Bad in einen Konferenzsaal. Mit Bühne, Rednerpult, gut 200 Stühlen. Auf einem großen Bildschirm steht: „Wohnungsbau zwischen Grundrecht, Rendite und kultureller Praxis“.

Take 6 - (Andreas Hofer):

Im Prinzip müssten wir in den nächsten 30 Jahren keine einzige Wohnung bauen, wenn wir die Verteilung der Wohnfläche in der Gesellschaft gescheiter hinkriegen würden...

Sprecherin:

Sagt Andreas Hofer. Der Architekt aus der Schweiz ist Intendant der Internationalen Bauausstellung 2027 in Stuttgart. Ungleich verteilte Wohnfläche, rasant steigende Mieten, teure Eigentumswohnungen. Gewinne für Bodenspekulanten, Wohnraummangel für Geringverdiener. Dazu steigende Mobilität, Reurbanisierung, Alterung der Gesellschaft, der Trend zu Ein-Personen-Haushalten – all diese Entwicklungen überlagern sich und sorgen für Probleme auf dem Wohnungsmarkt.

Experten schätzen, dass im Mittel bis 2030 jährlich 230.000 Wohnungen neu gebaut werden müssen.

Take 7 - (Andreas Hofer):

Wir wissen seit 20 Jahren in welche Richtung es geht. Und die Wohnungswirtschaft hat nicht reagiert. In den Kernfragen, die Energie betreffen, die neue

gesellschaftliche Konstellationen, wie demographischen Wandel betreffen, hat sie nicht reagiert, bis heute.

Sprecherin:

Zwar boomt die Baubranche und es werden Jahr für Jahr Milliarden in den Immobilienbereich investiert. Doch setzen Investoren und Anleger im Niedrig-Zins-Zeitalter vor allem auf das sogenannte „Betongold“. Kaufen, verkaufen, weiterverkaufen - im Wohnungs-Monopoly steigen die Preise immer weiter. Bezahlbarer Wohnraum ist zum knappen Gut geworden. Da könnte die IBA 2027 in Stuttgart Visionen entwickeln. Sie soll ein Schaufenster für Architektur und Städtebau werden, mit neuen Ideen und Impulsen im sozialen, kulturellen und ökologischen Bereich. Es ist aber auch eine Jubiläumsveranstaltung. Denn 1927 fand die Ausstellung schon einmal in Stuttgart statt. Damals mit dabei: Le Corbusier, Walter Gropius und Hans Scharoun. Unter der Leitung von Ludwig Mies van der Rohe entstanden 21 Musterhäuser als Wohnprogramm für den modernen Großstadtmenschen.

Take 8 - (Andreas Hofer):

Verblüffend, wenn Sie diese alten Texte lesen, die damals publiziert wurden, den größten Teil könntest Du heute 1:1 abdrucken, was die Leute damals beschäftigt hat, preisgünstiger Wohnungsbau, neue Materialien, neue Technologien, auch Komfort, Energie, das waren alles schon Themen, die damals schon brannten.

Sprecherin:

Wie werden wir leben? Wie wollen wir wohnen? Und wieviel wird das kosten? Uralte Fragen – neu gestellt.

Geräusch-Take: Baustelle

Sprecherin:

Berlin, Marzahn-Hellersdorf. Ein mehrgeschossiges Haus steht neben dem anderen, wie große Bauklötze. Nur die Farbe der Fassaden unterscheidet sich. Vor 40 Jahren begann hier die DDR ihr ehrgeiziges Wohnungsbauprogramm. Industrielle Fertigung, die sog. „Platte“, war der Schlüssel zum effizienten Bauen. Gleichförmigkeit im Inneren und Äußeren oft der Preis. Heute leben in dem Bezirk mehr als 250tausend Menschen.

Geräusch-Take: Stühle schieben... / Guten Morgen, Guten Morgen, Hallo, Guten Morgen

Sprecherin:

In einem Baucontainer – gleich neben einem mehrgeschossigen Rohbau – drängen sich ein Dutzend Männer und mustern die Planungsskizzen an den Wänden. Es ist eine Delegation aus Lettland auf Baustellenbesuch bei der „Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft“. Ein Landes-Unternehmen mit mehr als 45.000 Wohnungen im Bestand. Geschäftsführer Ingo Malter nimmt noch einen Schluck Kaffee, wirft einen kurzen Blick auf seine Unterlagen:

Take 9 - (Ingo Malter):

Hier haben wir unser erstes Typenhaus realisiert. Es ist ja schon im Rohbau fertig, wir sind schon in der Ausbauphase. Und das hat ja durchaus Aufmerksamkeit erzeugt, und zwar über die deutschen Landesgrenzen hinaus.

Sprecherin:

Das Typenhaus ist eine neue Form des seriellen Baus, schnell und günstig. Zwei Milliarden Euro will das kommunale Unternehmen in den nächsten zehn Jahren in Neubauten investieren. Da lohnt es sich, ein komplett neues Konzept zu entwickeln.

Take 10 - (Ingo Malter):

Nur in Phasen, wo nicht viel neu gebaut wird, und die haben wir ja in den letzten 20 Jahren gehabt, in diesen Zeiten, da kümmert man sich nicht so darum... Das ist der Grund, dass nicht nur bei uns, sondern eigentlich bei allen Bauherren in ganz Deutschland das Thema kosten- und Flächen sparendes Bauen, günstiges Bauen, Standardisierung oder auch Modulbauweise wieder richtig Konjunktur haben...

Sprecherin:

Vor gut zehn Jahren wurden in Berlin Tausende Plattenbau-Wohnungen abgerissen.

Vor zwei Jahren beschlossen die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften wieder neu zu bauen. Sie starteten eine Architektur-Recherche mit der Leitfrage: Wie baut man schnell und günstig und schafft dazu gute Lebensverhältnisse für viele Menschen?

Take 11 - (Ingo Malter):

... Und deswegen haben wir uns... mit Wohnungsbau sowohl der Zwischenkriegszeit, das ist der Reformwohnungsbau, Bruno Taut ist hier mal so ein berühmter Name, der das mal gemacht hat, orientiert. Wir haben aber auch in den gründerzeitlichen Wohnungsbau geschaut. Und wir haben auch in den industriellen Wohnungsbau der DDR geschaut, um zu lernen, was waren die Motive, was ist da offensichtlich gut gelungen. Und welche Nachteile wollen wir, nach Möglichkeit, vermeiden...

Sprecherin:

Am Ende stand das sogenannte „Typenhaus“. Mit mehr als 150 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, jede mit Balkon oder Terrasse. Die eine Hälfte der Wohnungen wird für sechs Euro 50 Netto kalt pro Quadratmeter vermietet werden. Die andere für unter zehn Euro.

Take 12 - (Ingo Malter):

... Wir fertigen nicht vor, wir bauen keine Module in Werken, die dann hierhin gebracht und aufeinandergestapelt werden, es wird schon sehr konventionell vor Ort gebaut, aber es ist seriell. Das heißt also, die Materialität, die einzelnen Grundrisse pro Etage, das was wir in und an dem Gebäude tun, das ist sehr gleichbleibend.

Sprecherin:

Stockwerk für Stockwerk die gleichen Grundrisse. Das hält die Baukosten niedrig, rechnet Ingo Malter vor. Ohne Grundstückskosten wohlgermerkt.

Take 13 - (Ingo Malter):

..., da haben wir jetzt einen Preis in diesem Bauwerk erzielen können von 1.900 Euro pro Quadratmeter fertiger Wohnbaufläche. (...) Wir sind sonst in Größenordnungen zwischen 2.500 und 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Geräusch-Take: Rein in den Rohbau**Sprecherin:**

Rein geht es in den Rohbau. Im Erdgeschoss ziehen sich die Leitungen unter der Decke entlang. Frank Arnold, einer der Architekten, erläutert das Konzept.

Take 14 - (Frank Arnold):

Ein großes Thema ist ja heute auch die Integration der Haustechnik. Der Anteil der Haustechnik wird immer höher. Und wir haben hier dann nach Konzepten gesucht, das so kompakt wie möglich zu gestalten.

Sprecherin.:

Neue Lösungen für die Ver- und Entsorgung der Wohnungen waren hier einer der Schlüssel zum günstigeren Bauen. Vor allem: Der Verzicht auf den Keller:

Take 15 - (Frank Arnold):

... Wir haben uns Installationslösungen überlegt, die ohne Keller auskommen und trotzdem auch revisionierbar sind, so dass man später auch noch an Leitungen rankommt. In dem wir das Erdgeschoss ein bisschen höher gemacht haben und ein Teil der Medien dann in der Decke überm Erdgeschoss verlegt haben, mit einer abgehängten Decke, so dass es nachher auch nicht sichtbar irgendwie da, wie im Keller dann aussieht. Das war also, denke ich, einer der wesentlichen Punkte, man verzichtet auf den Keller, um auf einen günstigen Preis zu kommen.

Sprecherin:

Dafür verfügt jede Wohnung über einen Abstellraum. Die Besucher aus Lettland staunen. Am Ende des Rundgangs macht Geschäftsführer Malter den lettischen Kollegen noch ein Angebot:

Take 16 - (Ingo Malter):

Damit dieses Gebäude, dieser Typ, den wir entwickelt haben, oft gebaut wird, (russisch) stellen wir unsere Planungen, soweit wir sie haben, jedem, der sie haben will, kostenlos zur Verfügung (russisch),...

Sprecherin:

Der lettische Verwaltungsdirektor nickt erfreut. (Er wird die Baupläne mit nach Hause nehmen und vor Ort prüfen, was sich umsetzen bzw. anpassen lässt.)

Take 17 - (Ingo Malter):

Warum bieten wir das kostenfrei an, unsere Planungen? Die Idee ist, dass man durch häufigere Realisierung; alle Beteiligten; sowohl die Baufirmen, als auch die Bauherren, durch diese Lernkurve schickt, die in der Regel dazu führt, dass es noch günstiger wird. (...) Andere sollen es auch tun, unser Produkt gerne verwenden. Und

so weit wie wir die Planung getrieben haben, stellen wir sie zur Verfügung.... Wir wollen ja nicht immer die Altbackenen sein, wir wollen auch modern sein.

Geräusch-Take: Computer

Sprecherin:

Ricarda Pätzold ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Deutschen Institut für Urbanistik.

Take 18 - (Ricarda Pätzold):

Engpässe beim bezahlbaren Wohnen waren ja lange Zeit das „Privileg“ von Großstädten, erst nur München, dann andere. Also es ist nicht regelhaft das Mittelstadt Problem Nummer 1, aber gerade auch die Mittelstädte mit Universitäten haben natürlich dieselben Sorgen und Nöte.

Sprecherin:

Das Institut ist eine Gemeinschaftseinrichtung von Bund, Land und mehr als 100 Kommunen. Es bietet unabhängige Analysen rund um Themen wie Städtebau, Stadtplanung und Wohnungswirtschaft. Stadtplanerin Pätzold greift zu Stift und Papier und beginnt zu zeichnen:

Take 19 - (Ricarda Pätzold):

Meine Lieblings-Cluster-Wohnung. Das war so eine Art – malt – großer Aufenthalts-, Gemeinschafts-, Sonstwas-Raum und davon gingen immer so Kämmerchen ab.

Sprecherin:

Die Difu-Mitarbeiterin skizziert einen großen, viel-eckigen Raum, von dem strahlenförmig acht Kammern abgehen. Der Entwurf stammt von zwei Wiener Architekten. „Cluster-Wohnen“ – so werden Konzepte bezeichnet, bei denen sich kleinere Wohnräume um einen Gemeinschaftsraum gruppieren.

Take 20 - (Ricarda Pätzold):

Das fand ich ganz spannend, wie dieser Raum – die hatten ein Einszueins-Modell gebaut – wie dieser Raumeindruck sich veränderte. Weil wenn man das so sieht und hört, denkt man, huh, da kriegt ich ja Atemnot, aber es ist ganz flexibel und schön in dieser kleinen Behaustheit.

Sprecherin:

54 Quadratmeter misst die gesamte Wohnung. Drei der acht Räume sind belegt mit Küche, Bad, Abstellraum. Die übrigen fünf Kammern können als Erweiterungsnischen des Wohnraumes, als eigenständige Zimmer oder zusammgelegt als größeres Zimmer genutzt werden. Eine Wohnung ist damit nicht mehr für eine bestimmte Bewohnerzahl konzipiert, sondern kann nach Bedarf angepasst werden.

Take 21 - (Ricarda Pätzold):

Es gibt immer wieder Grundrisslösungen, die zeigen, dass man sie auch unter anderen Voraussetzungen gut nutzen kann. Dass eben Arbeiten und Wohnen gut zu

verbinden ist usw. Dass sie eine gewisse Nutzungsoffenheit an den Tag legen und das wird immer, immer wichtiger, bei den veränderten Beschäftigungsverhältnissen.

Sprecherin:

Doch beim derzeitigen Wohnungsneubau werden innovative, flexible Wohnkonzepte selten berücksichtigt. Stattdessen dominiert der Rückgriff auf Altbewährtes: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer. Die Bauherren planen für die vierköpfige Familie, die aber längst nicht mehr die dominierende Lebensform in Deutschland ist. – Difu-Mitarbeiterin Pätzold mag auch nicht so gerne von „Wohnungsnot“ sprechen. Derzeit beträgt die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland immerhin 46,5 Quadratmeter. Selbst in Großstädten wie Berlin oder Stuttgart sind es noch 38,5 bzw. 39,5 Quadratmeter – mit leicht sinkender Tendenz. Ricarda Pätzold wählt lieber die Vokabel: „Wohnungsknappheit“ und plädiert dafür, das Potential des Wohnungsbestands nicht aus den Augen zu verlieren.

Take 22 - (Ricarda Pätzold):

Weil selbst wenn man sich jetzt sehr anstrengt, mehr als ein, zwei Prozent werden im Jahr nicht hinzukommen, deswegen ist eben die Nutzung des Bestands ein ganz wichtiger Punkt. Wohnen die Leute so, wie es ihren Bedürfnissen entsprechend ist oder wohnen sie nur so, weil eben gerade Umziehen nicht möglich ist?

Sprecherin:

Derzeit ist auf den Mietwohnungsmärkten in Großstädten wie München, Stuttgart, Frankfurt oder Berlin kaum Bewegung. Wer einen alten, günstigen Vertrag hat, zieht nicht mehr um, selbst wenn sich die Lebensumstände ändern.

Take 23 - (Ricarda Pätzold):

Wenn der Anstieg der Neuvermietungsmieten gebremst werden würde, wirksam gebremst werden würde, dann wäre das Umziehen nicht mehr die Hürde, die finanzielle Hürde. Und dann würde vielleicht die Fluktuation im Bestand, nämlich wenn sich meine Lebenssituation ändert und ich auch adäquat mein Wohnraumzuschnitt ändern kann, das würde üblicher werden. Jetzt hat sich's ja eingebürgert: Ich bleib da wohnen, auf Teufel komm raus, wenn ein Kind kommt, dann Teil ich ein Zimmer und wenn alle ausgezogen sind, dann breite ich mich wieder aus...

Sprecherin:

Um Bestandswohnungen effektiver zu nutzen, versuchen einige Kommunen den Wohnungsmarkt mit Tauschbörsen in Schwung zu bringen. In Frankfurt am Main etwa zahlt die Stadt Umzugsprämien, wenn eine große, geförderte Wohnung gegen eine kleinere getauscht wird. „Aus groß mach passend“ heißt das Angebot der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft. In Berlin haben sich sechs landeseigene Wohnungsunternehmen zu einem Tauschportal zusammengeschlossen.

Geräusch-Take: Tastatur-Geklapper

Sprecherin:

Dr. David Eberhart scrollt über den Bildschirm:

Take 24 - (David Eberhart):

Das Wohnungstauschportal, es gibt bundesweit die ein oder andere Internetlösung, die auch in die Richtung geht, aber in dieser Form ist es einmalig, nämlich aus zwei Gründen: Zum einen, weil es jetzt erstmals möglich ist über Unternehmensgrenzen hinweg zu festgelegten Konditionen zu tauschen, also sprich innerhalb der Gruppe der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen mit einem Pool von immerhin 300.000 Wohnungen, die Wohnungen untereinander tauschen zu können.

Sprecherin:

Die Berliner Landesregierung hat angesichts des engen Mietmarktes ihre Wohnungsbaugesellschaften in die Pflicht genommen.

Take 25 - (David Eberhart):

Das andere, ganz Besondere an dieser Seite ist, dass die Mietkonditionen, zu denen man tauscht, festgelegt sind. Nämlich, dass man in die Nettokaltmiete des Vermieters einsteigt.

Sprecherin:

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verzichten dabei auf den sonst üblichen Neuvermietungsaufschlag, sagt der Sprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Tauschen ohne draufzuzahlen. Den Wohnraum den individuellen Bedürfnissen anpassen, ohne sich finanziell zu verschlechtern. Das war die Idee. Im September 2018 ging das Portal online:

Mittlerweile haben schon einige Kunden den neuen Service in Anspruch genommen, um die Wohnungsgröße ihren Lebensumständen anzupassen:

Take 26 - (David Eberhart):

War ein ganz klassischer Fall: Eine Wohnung, die zu groß geworden war, aufgrund einer Trennung, 3 Zimmer-Wohnung wurde gegen eine zu klein werdende 2-Zimmer-Wohnung eingetauscht, wo Nachwuchs halt erwartet worden ist. Von daher ne win-win-Situation für beide. War auch in der unmittelbaren Nachbarschaft, die sind also über die Straße weggezogen. Also von daher ein ganz klassischer Tauschfall...

Sprecherin:

Die Lösung im Bestand zu suchen, diese Aufgabe ist umso dringlicher, je schleppender der Wohnungsneubau vorankommt. Den bremst in den Großstädten – neben langwierigen Genehmigungsverfahren – der Mangel an Bauland, bezahlbarem noch dazu. Ricarda Pätzold vom Difu:

Take 27 - (Ricarda Pätzold):

Jetzt bei den hochspekulierten Grundstücken in den Innenstädten einzugreifen ist als Stadt verdammt schwierig, weil ich kann ja meistens nur in einen bestehenden Kaufvertrag einsteigen, d. h. das Gemeinwesen bezahlt dann mal die 6.000 Euro pro Quadratmeter für eine Kita oder sowas, was bei allen schon ziemlich viel Zähneknirschen auslösen wird...

Sprecherin:

Kommunen, aber auch Länder und Bund verabschieden sich bei der Bauland-Vergabe zunehmend vom „Höchstpreisgebot“. Nicht mehr der Meistbietende erhält den Zuschlag, sondern das beste Konzept, die beste Idee. Vielerorts dürfte das Umsteuern allerdings zu spät kommen:

Take 28 - (Ricarda Pätzold):

..., aber es ist ja jetzt die Zeit, dass es gar nicht mehr so viele Flächen gibt, für die jetzt diese schöne neue Regel zum Einsatz kommt. Insofern ist es ein wichtiges Bekenntnis, auch von den Ländern und vom Bund sich nicht mehr selbst spekulativ zu betätigen. Aber die meisten Flächen werden ja von anderen Grundstückseigentümern verkauft und wie man daran kommt ist ja die große Frage.

Sprecherin:

In vielen Städten ist Bauland rar. Allerorten suchen Stadtplaner daher nach nutzbaren Flächen.

Take 29 - (Ricarda Pätzold):

Also, es ist immer wieder das Aufstocken, also die Nachverdichtung im Bestand, die als Potential gehandelt wird. Es sind dabei nicht nur die Siedlungsbauten aus den 50er, 60er Jahren, wo man überall noch etwas dazustellen kann, es ist eben auch wirklich, das Nach-oben-bauen.

Geräusch-Take: Schöne klingelnde Straßenbahn, Regen, Autos, Passanten...**Sprecherin:**

Jenny Stemmler deutet auf ein neues, sechsstöckiges Wohngebäude mit Balkonen und bodentiefen Fenstern. Im Erdgeschoss befindet sich eine Lidl-Filiale. Der Discounter hat das Gebäude errichten lassen, Jenny Stemmler hat den Bau betreut. Sie ist Immobilienleiterin bei Lidl Berlin.

Take 30 - (Jenny Stemmler):

Hier war klassischerweise sehr, sehr, sehr viele Jahre gar nichts und wir haben uns auch viele Jahre überlegt, was tun wir mit dem Grundstück? Es ist nicht besonders groß, nur zweieinhalbtausend Quadratmeter. Also für Lidl-Verhältnisse sehr klein, aber wir befinden uns hier im hochverdichteten Prenzlauer Berg, also dichter geht's praktisch nicht. Und da haben wir uns viele Jahre überlegt, was tun wir hier? Wie nutzen wir das Grundstück am besten aus? Und sind dann auf diese Konzeption gekommen...

Sprecherin:

... auf eine gemischte Nutzung von Einzelhandel und Wohnen. Unten: Rund 1.100 Quadratmeter Verkaufsfläche. Oben: 44 Wohnungen zwischen 65 und 150 Quadratmetern. Damit ein solches Gebäude für Bewohner und Händler gleichermaßen attraktiv ist, war eine intensive Vorbereitung und Planung notwendig, betont Stemmler.

Take 31 - (Jenny Stemmler):

Wir haben hier beispielsweise immer das Thema: Statik. Statik bedeutet Stützen. Stützen in der Verkaufsfläche bedeutet für einen Lebensmittelhändler eingeschränkte Flexibilität und wir wollen ja zukunftsfähig sein, Handel ist Wandel, Konzepte ändern sich und wenn da eine Stütze an der falschen Stelle steht, haben wir ein Problem. Das gleiche gilt für die Themen: Ver- und Entsorgung, Erschließung der Wohnungen aber auch die Anlieferung, Geräuschkämmung.

Sprecherin:

Stemmler deutet nach links, auf eine große Toreinfahrt. Der Lieferverkehr parkt hier nicht etwa in zweiter Reihe. Und die Waren-Paletten müssen nicht über Rad- und Gehweg ins Geschäft gerollt werden.

Take 32 - (Jenny Stemmler):

Es gibt eine Rampenanlieferung, da fährt der LKW rückwärts von der Hauptstraße in dieses Gebäude rein. Das ist ideal für uns, weil es logistisch erhebliche Vorteile bringt und wenn der LKW dort drinsteht, dann geht ein schallgedämpftes Rolltor runter und die Mieter bekommen von der Anlieferung nichts mit. Und das ist ganz enorm wichtig, weil sie möchten ja nicht als Mieter morgens um sechs aus dem Bett fallen, weil jemand die Palette über den Gehweg zieht.

Geräusch-Take: Rein in Lidl-Filiale, Kasse zu hören, Stimmen. Schritte... Tür auf... ins Lager...

Sprecherin:

Jenny Stemmler geht durch den Laden. Für die Kunden gibt es keine Parkplätze. Die Tiefgarage unter dem Discounter ist den Hausbewohnern vorbehalten. Durch das Lager geht es wieder nach draußen.

Geräusch-Take: Schritte auf Treppe

Sprecherin:

Eine Stahlterasse führt nach oben, auf das begrünte Dach des Marktes, das gleichzeitig den Innenhof der Wohnhäuser bildet.

Take 33 - (Jenny Stemmler):

Und jetzt gehen wir hier mal rauf, da sieht man dann die Innenhöfe... Treppe nach oben... Sie leise: Was hier direkt auffällt, von der Straße merkt man hier nichts mehr...

Geräusch-Take: Atmo Hof

Sprecherin:

Die Wohnungen sind in drei Querriegeln hintereinander über den Markt gebaut. Der erste Riegel an der Straßenfront schirmt den Verkehrslärm ab. Lidl hat das Gebäude zwar errichten lassen, es dann aber verkauft und die Gewerbefläche zurückgemietet. Das wird man künftig anders machen, sagt Jenny Stemmler:

Der Trend zum Bau gemischter Handelsimmobilien ist jung. Doch feststeht: Platzfressende Flachbauten mit üppigen Parkplätzen dürften angesichts des knappen Baugrunds in vielen Städten der Vergangenheit angehören. In Berlin hat die Verwaltung hochgerechnet, dass rund ein Drittel der „Discounter-Flachmänner“ für eine Wohnbebauung in Frage käme. Bis zu 36.000 Wohnungen könnten so entstehen.

Geräusch-Take: Schritte über Pflaster

Sprecherin:

Christine Hannemann schlendert durch den sogenannten „Möckernkiez“. Für die Professorin für Architektur- und Wohnsoziologie der Universität Stuttgart sind solche Projekte wegweisend für den Wohnungsneubau: 14 Neubaublöcke mitten in der Stadt, errichtet von einer Berliner Genossenschaft, bezogen im Sommer 2018.

Take 34 - (Christine Hannemann):

Hier habe ich eine Wohnanlage mit 416 Wohnungen und das Angebot geht von der kleinsten, also wirklich 27 Quadratmeter-1-Zimmerwohnung bis zur Fünf-Zimmerwohnung, ich habe WG-Wohnungen, leider viel zu wenig, WG-Wohnung heißt hier: Ein Zimmer mit Bad und eine gemeinsame Küche und ein gemeinsames Wohnzimmer.

Geräusch-Take: Möckernkiez drunterlegen...

Sprecherin:

Gedacht etwa für Senioren oder aber als betreutes Wohnen für junge Menschen. Die Dachterrassen stehen den Bewohnern gemeinschaftlich zur Verfügung, in einem Hof gibt es ein kleines Café.

Take 35 - (Christine Hannemann):

Das finde ich eben auch sehr schade, dass solche Projekte eben nicht von den kommunalen Wohnungsbau-Unternehmen entwickelt werden und eben auch nicht von privaten Bauträgern, sondern so etwas geht nur – und deshalb ist es so wunderbar, bei allen Problemen, dass es dann realisiert worden ist – von zivilgesellschaftlichen Akteuren, wobei da dann auch sehr oft Architekten dazu gehören.

Sprecherin:

2014 „wackelte“ das ambitionierte Genossenschaftsprojekt. Den Banken war die Finanzierung zu unsicher. Zwei Grundstücke mussten verkauft, die geplanten Mieten angehoben werden. Heute zahlt man zwischen € 8,62 und 13,04 nettokalt, abgestuft in 12 Kategorien, je nach Wohnwert. Plus einige zehntausend Euro Genossenschaftsanteil. Keine Schnäppchen-Immobilie. Aber auch kein Rendite-Objekt, das – wie bei vielen anderen Neubauten – die Mietpreise in astronomische Höhen treibt. Die Innenstädte verwandeln sich dabei immer mehr zu „begehbaren Immobilien-Investments“, kritisiert Christine Hannemann.

Take 36 - (Christine Hannemann):

Dieser Aspekt der Verkaufbarkeit steht ja im Vordergrund und nicht der Bewohnbarkeit. Das sehen Sie auch darin, was für Küchen eingebaut werden, es sind überall diese weißen Küchen – das ist immer die Argumentation der Immobilienmenschen dann, die sagen: So eine Wohnung muss erstellt werden unter dem Aspekt der Wiederverkaufbarkeit.

Sprecherin:

Ganz anders bei den Genossenschaften. Die bewirtschaften den Bestand entlang der Interessen ihrer Bewohner. Für Hannemann ein Zukunftsmodell:

Take 37 - (Christine Hannemann):

Und wenn ich meine Studierenden frage, wie sie das sehen, dann sagen die mir alle, sie wollen kein Eigentum bilden. Und sie wollen eben – wie es der Arbeitsmarkt erfordert, aber auch von ihren Lebenskonzepten – sie wollen flexibel sein und sie wollen sich nicht binden, abgesehen von den Kosten, die damit verbunden sind, da haben auch sehr viele keine Lust darauf, ihr Leben nach diesen Kosten zu strukturieren.

Sprecherin:

Christine Hannemann hat die bundesweit einzige Professur für Wohnsoziologie. Für sie ist das auch ein Zeichen für das geringe öffentliche Interesse an der Lebensfrage „Wohnen“.

Take 38 - (Christine Hannemann):

Wohnen wird viel zu wenig auch als Experiment in der Form angesehen, dass ich nicht immer mehr Wohnfläche brauche, weil das ist auch für mich so ein Aspekt: Was machen wir denn in unseren Wohnungen? Das sind im Wesentlichen Lagerstätten, Lagerstätten für alles Mögliche, wofür ich natürlich Platz brauche. Und das soll jetzt keine Wohnenden-Schelte sein, aber ich meine, dass viel zu wenig über diese existentielle Grundlage des Lebens diskutiert wird, in der Schule gebildet wird, die Menschen erfahren nichts übers Wohnen.

Sprecherin:

Doch der demographische Wandel, neue Lebensentwürfe, Patchwork-Familien, flexible Erwerbstätigkeit, der Drang in die Städte – all das wird in Zukunft neue Wohnformen erfordern.

* * * * *