

Wohnungsnot und Bauwahn

Der Wohnungsmangel und die steigenden Preise für Wohnungen haben mehrere Ursachen:

Gesellschaftliche Veränderungen

Bei über 50 Prozent Einpersonen-Haushalten in Stuttgart brauchten diese Menschen vor allem kleine Wohnungen, die aber jeweils Bad, Küche und Klo benötigen, die damit verhältnismäßig wenig genutzt werden, aber verhältnismäßig viel Raum zusätzlich beanspruchen, genau so wie die Treppenhäuser zu diesen „Schuhkartons“ und vor oder unter den Gebäuden Platz für Autos, Mülltonnen, Fahrräder, Heizung etc. Vergleicht man das mit der Zeit der 50er Jahre, in denen anfangs die Wohnraumbewirtschaftung dafür sorgte, dass für jeden meist weniger als ein Zimmer zur Verfügung stand, aber dafür die Flächen (Klo, Bad, Küche, Waschküche, Bühne, Teppichstange, Platz zum Wäsche-aufhängen, Keller, Heizkeller, Brennstoffkeller, Weinkeller) wesentlich intensiver genutzt wurden, während die Straßen den wenigen Fahrzeugen viel Platz boten, weil die meisten zu Fuß gingen (es gab in jedem Viertel Läden für fast jeden Alltagsbedarf, sowie Gaststätten und Übernachtungsmöglichkeiten), oder mit der Straßenbahn fuhren.

Viele Kinder, die ein eigenes Kinderzimmer hatten, sind daran gewöhnt so einen Rückzugsort zu haben und erwarten den später auch von ihrer Wohnung. Auch das trug zu einem größeren Flächenbedarf pro Person bei, vom „Siegeszug“ (ein Kampfbegriff!!!) des Auto ganz zu schweigen.

Da in vielen Städten die Arbeitsplatzauswahl und das Freizeitangebot größer sind, ziehen viele in die Städte, oder pendeln dorthin, während auf dem Land Wohnungen und Häuser leer stehen, oder alte Höfe, die wegen des Höfesterbens (Agrarpolitik) nicht mehr gebraucht werden, abgerissen werden.

Niedrige Zinsen

Wenn die gewohnten Bankprodukte, wenig oder keine Zinsen abwerfen, fliehen Anleger (Menschen, die gerade mehr Geld haben, als sie jetzt brauchen) in Sachwerte, (Gold oder Immobilien). Dabei hat der Immobilienmarkt schon seit Jahren für knapperen Wohnraum gesorgt, indem oft alte und billige Häuser gekauft und dann nach Renovierung wesentlich teurer als Eigentumswohnungen verkauft wurden. Allein durch diese Umwandlung von günstigem Wohnraum in teurerem, blieben manche mit niedrigem Einkommen auf der Strecke. Zudem fallen diese Wohnungen während des Umbaus als Wohnraum weg, verknappten also das Angebot und treiben die Preise in die Höhe.

Seit einigen Jahren werden auch vermehrt alte Häuser abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Das mag bei manchem Bau aus der Nachkriegszeit den damaligen schlechten Baumate

rial geschuldet sein, oder mangelnder Erhaltung durch die Eigentümer, aber in vielen Fällen geht es darum auf dem Grundstück einer ehemaligen Villa mehrere Stadtvillen zu bauen und das Grundstück „auszumoisten“, also möglichst viel Geld zu Erlösen. Da die Banken in billigem Geld „schwimmen“ sind Immobilienkredite sehr günstig. Das heizt den Immobilienhandel weiter an.

Beispiele: Birkenwaldstraße Talseite an der Haltestelle Obere Mönchhalde und Talseite Anfang der Robert-Bosch-Straße wurden Einfamilien villen durch „Stadtvillen“ für mehrere Familien ersetzt, beim Azenbergaufgang / Gähkopf wurden zwei alte Häuser abgerissen um ein Luxusdomizil zu erstellen (17600 € / Quadratmeter!), dazwischen wurde die Heinkel-Villa abgerissen und jetzt ist ein Haus fast gegenüber dran. Neben dem Aufgang von der Schottstraße zur Robert-Bosch-Straße wurde auch ein altes Haus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, der ein Nachbargebäude fast erdrückt. Ebenso Abriss an der Feuerbacher Heide gegenüber dem Tennisplatz Doggenburg und Neubau, sowie ein zweiter auf dem selben Grundstück im Garten an der Lenzhalde. Manches großzügigen Gebäude, das oft mehr als einer Familie Platz bot, fällt während der Bauzeit als Wohnung weg und die neuen sind hinterher meist wesentlich teurer.

Dass bei einem Besitzerwechsel manchmal ein Haus einige Zeit lang leer steht, was ja auch bei einem Mieterwechsel vorkommen kann, ist vor allem dann der Fall, wenn der Eigentümer sich das Leerstehen lassen leisten kann. Kleine Leute mit wenig Geld versuchen einen nahtlosen Übergang zum nächsten Mieter zu schaffen. Auch der Umbau eines neu gekauften Hauses erfordert einige Zeit (Planen, Berechnen, Handwerker bestellen, Ausführung). Auch das kann sich in Zeiten niedriger Zinsen, die die Baukonjunktur ankurbeln, weil man in Sachwerte investiert, zu längerem Leerstand führen.

Wer aber aufmerksam durch die Straßen geht, sieht viele Gebäude, die zum Teil seit Jahren und Jahrzehnten leer sind und verkommen, auch, wenn die Gardinen des letzten Bewohners noch grau in den Fenstern hängen und manchmal sogar ein Namensschild an der Klingel steht. Verwilderte Gärten, defekte Zäune, Dachrinnen, zugeklebte Briefkästen, verstellte Türen, ungenutzte Garagen und Zufahrten, es gibt eine Menge Hinweise, man muss nur schauen. Da mögen manchmal Schicksale dahinter stehen, wenn die am Ende allein lebende Großmutter stirbt, oder ins Altenheim zieht und die Erben sich streiten.

Aber es wäre durchaus möglich solche Häuser auf Zeit an das Studentenwerk zu vermieten, wie bei der ehemaligen Bolz-Villa vor deren Abriss (beim Kriegsbergturm). Da hat man es nur mit einem verlässlichen Hauptmieter zu tun und kann umbauen oder abreißen, sobald Pläne und Genehmigungen vorliegen. Gerade für Studierende mit kleinem Geldbeutel wäre es hilfreich preisgünstigen Wohnraum zu finden, und sei es nur auf Zeit. Leider sind es nicht nur die sehr reichen Leute, denen es an sozialer Verantwortung fehlt, die das Grundgesetz (§14) verlangt:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll allzeit dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Baukonjunktur

Mehrere Einflüsse von Seiten der Bauwirtschaft verstärken den Wohnungsmangel:

- Weil bei vielen Bauten jahrelang die Instandhaltung vernachlässigt wurde, z.B. Schulen, Schwimmbäder, Universitäten, aber auch bei der Bahn, entstand ein erheblicher Nachholbedarf, der den Baufirmen gute Geschäfte und volle Auftragsbücher brachte.

- Gute Steuereinnahmen, billige Kredite, aber auch Politiker, die gerne etwas einweihen, führten zu vielen Projekten, bei denen oft der billigste Anbieter genommen werden muss, was dazu führt, dass unrealistische Preise genannt werden, die dann zu teurem Nachbessern führen. Egal, ob Tiefseehafen in Wilhelmshaven, Elbphilharmonie, Berliner Flughafen oder Stuttgarter Bahnhofsverlegung unter die Erde, oder ebenfalls dort Rosensteintunnel und Leuzeknoten.
- Änderungen von Brandschutz- und anderen Vorschriften (die durchaus sinnvoll sein mögen), aber manches alte Gebäude nur noch eingeschränkt nutzbar machen, haben Umbauten, oder Umnutzung zur Folge. Auch das kostet Geld und verteuert Wohnraum.

Ein Ergebnis ist, dass Baufirmen und Handwerker auf Monate hinaus ausgelastet sind, was kleine, aber notwendige Reparaturen, zu „Notfällen“ macht, während normale Projekte sich in die Länge ziehen und so sehr viel teurer werden. Wenn sich auf eine Europa-weite Ausschreibung einer Brücke durch die Stuttgarter Straßenbahnen nur ein Anbieter meldet, dann ist der Markt massiv gestört und funktioniert nicht mehr. Daher können Preise verlangt werden, die unter normalen Umständen höhnisches Gelächter hervorrufen würden. Wenn selbst vernünftig kalkulierte Projekte allein durch die Baukostensteigerung fast auf das Doppelte kommen und sehr viel länger bis zur Fertigstellung brauchen, dann läuft etwas schief.

Aber bei vollen Auftragsbüchern kann es sich ein Handwerker leisten nur dann an einem Auftrag zu arbeiten, wenn er Zeit dafür hat, also irgend wann innerhalb der nächsten Monate. Sind dann andere Gewerke darauf angewiesen, dass er vor ihnen fertig ist, verschieben sich auch deren Termine nach hinten. Daher sieht man relativ viele Baustellen, auf denen nur wenige an der Arbeit sind. Dabei darf man sich wohl kaum wundern, wenn die Firmen solche Aufträge vorziehen, bei denen sie auf Grund der Größe des Auftrags besonders viel verdienen können.

All das führt auch dazu, dass Wohngebäude, egal ob Um- oder Neubauten länger dauern, als eigentlich der Sache nach nötig wäre. Es fallen also auch auf Grund der Baukonjunktur Wohnräume länger aus der Nutzung, weil ihr Umbau länger dauert. Obendrein werden sie um so teurer, je länger die Fertigstellung dauert, da die Preise munter weiter steigen.

Da die Zahl der Einwohner zwar in den letzten Jahrzehnten nicht sonderlich gewachsen ist hätte normaler Wohnungsbau durchaus Ersatz schaffen können. Auch die Flüchtlinge der letzten Jahre haben daran nicht so viel geändert, auch wenn es zeitweilig Engpässe gab. Da Deutschland Zuwanderung braucht und die Flüchtlinge, wenn man ihnen das Arbeiten nicht verbietet, durchaus tatkräftige Menschen sind (soweit ihnen das ihre Traumata erlauben), sollten sie auf Dauer kein unlösbares Problem sein.

Oft wird beklagt, der soziale Wohnungsbau, ja der Wohnungsbau insgesamt sei zu wenig betrieben worden. Da zudem Sozialwohnungen aus der Preisbindung heraus fallen, oder von Menschen bewohnt werden, die sie nicht mehr benötigen, spielt das sicher auch eine Rolle. Aber auch die weniger beachtetem, hier dargestellten Einflüsse, fördern den Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Städten:

1. Veränderte Ansprüche (mehr Raum, mehr Luxus) und mehr Einpersonenhaushalte.
2. Niedrige Zinsen, die zur Flucht in Sachwerte anregen.

3. Eine Baukonjunktur, die zu langen Bauzeiten und ständig steigenden Preisen führt.
4. Landflucht, die in Städten zu Wohnungsmangel führt, oder zum Pendeln ins Umland und damit zu mehr Verkehr, als eigentlich nötig und wünschenswert.

Fast nie wird bedacht, dass auch schlechte Bausubstanz (billiges Bauen und Pfusch am Bau) die Problem verschärft. Zumindest bei Bauten, die aus Gründen der Rendite auf Abschreibung Wert legen, liegt die geplante Standzeit bei 30 Jahren, weil dann die Möglichkeit zur Abschreibung weg fällt. So lange gibt es m. W. auch Garantie auf Dübel, die Fassaden-Verkleidungen halten. Wenn man sieht, wie viele Versicherungsgebäude in Stuttgart in den letzten Jahren abgerissen oder aufgegeben wurden und was heute dort steht, dann ahnt man um welche großen Summen es da geht, die letzten Endes der Steuerzahler mehrfach bezahlt, indem er einmal die Abschreibung gewährt, die zu den Gewinnen der Firmen beiträgt, und andererseits alle 30 Jahre das vertraute Stadtbild verliert und jahrelang Lärm und Dreck von Baustellen ertragen muss.

Dass es eine eklatante Missachtung menschlicher Arbeit ist, wenn man entweder gleich Pfusch verlangt, oder aber noch voll funktionsfähige Gebäude abreißt, wurde mir klar, als ein Bauarbeiter beim Abriss der Neoplan-Busproduktion erzählte, dass auf dem Dach noch 15 Jahre Garantie drauf wären, denn er habe es damals selbst mit angebracht. Es geht längst nicht mehr um nachhaltige Nutzung, sondern nur noch um Gewinnmaximierung, die aber nicht allen Menschen dient, sondern nur einigen wenigen.

Früher dagegen hielten Häuser, wenn sie nicht in Kriegen zerstört, sondern gepflegt wurden, leicht mehrere hundert Jahre. Das war sehr viel nachhaltiger und bewahrte das typische Erscheinungsbild von Orten über lange Zeit. Sie schufen also zugleich ein Gefühl von Heimat und Geborgenheit. Heute werden luxuriöse Villen (Robert-Bosch-Straße) schon nach zehn Jahren abgerissen, weil niemand etwas damit anzufangen weiß. Auch beim Bau des Gerber Viertels wurden zum Teil recht neue Gebäude abgerissen (Ecke Marien-Sophien-Straße). Das signalisiert dem Bürger: „Es gibt nichts mehr, worauf Du Dich verlassen könntest.“ Aber auf der Baureklame steht kein Verantwortlicher, wozu auch der Gemeinderat gehören würde.

Von Bäumen, die in Zeiten des Klimawandels als Schatten- und Frischluft-Spender immer wichtiger werden, muss man auch reden. Nicht nur im Schlossgarten für Stuttgart 21, sondern auch in der Marienstraße für das Gerbergelände, in der Tübinger Straße bei deren Umgestaltung, in der Heilbronner Straße beim Bau des Straßenbahntunnels, überall werden große, alte, und damit für das Stadtklima sehr wichtige, Bäume gefällt, oder in seltenen Fällen versetzt, wobei ein Teil (ca. 20%) nicht überlebt.

Die Gestaltung der Neubauten ist zudem häufig so, dass die meisten Vögel dort keine Brutplätze mehr finden, egal, ob es Schwalben oder Mauersegler sind, oder andere Tiere, die auf Höhlen oder Nistmöglichkeiten angewiesen sind. Unter dem Dachvorsprung sitzende Schwalbennester sind selten geworden. An Bauten wie entlang der Heilbronner Straße findet man sie fast nie. Andererseits ist die Eindämmung der Tauben seit Jahrzehnten misslungen und bietet einer Handvoll Unternehmen volle Auftragsbücher als „Taubenabwehr“.

Was beim gegenwärtigen Bauwahn übersehen wird ist, dass all diese Neubauten in ca. 30 Jahren renoviert werden müssen und dann wieder hektisches Bauen auslösen werden, und, dass all diese Bauten, ja jeder Quadratmeter gepflegt werden muss. Wehe es kommt eine Krise!