

# Wohnungsnot

## Eine viel zu oberflächliche Debatte

1931 waren Wohnungen in Moskau so teuer, dass viele kleine Leute ins Umland zogen und täglich mit Bus, Bahn oder Metro zur Arbeit in die Stadt fuhren. Solche Entwicklungen sind in vielen Städten zu beobachten. Das Ergebnis sind Ströme von Pendlern, deren Transport Energie, Material für die Transportmittel kostet und Lebenszeit, da sie während der Fahrt zwar vielleicht lesen können, aber diese Zeit nicht mit der Familie oder Freunden verbringen. Durch das Auto wurde das Problem nur verschärft, weil man für viele Autos mehr und breitere Straßen braucht, auch, wenn die nur zu zwei Zeiten am Tag nötig sind, eben wenn die Meisten zur Arbeit, oder nach Hause wollen. Außerdem braucht man nun am Wohnort und in der Stadt zusätzliche Flächen, um die Autos während der Nacht oder der Arbeit zu parken. Damit steigt der Verbrauch an Energie und Material, sowie der Platzbedarf. Bus und Bahn brauchen weniger Platz.

Eine Folge war, dass man Garagen und Stellplätze beim Wohnungsbau zur Pflicht machte, was die Wohnungen teurer werden ließ. Wenn in der Stadt das Auto mehr Platz braucht, dann wird in den Städten die Fläche knapper und damit teurer. Auch das ließ die Preise für das Wohnen steigen, vor allem, wenn zur Wohnung ein Tiefgaragen-Stellplatz gehört.

Auch das Parken am Straßenrand kostet die Gemeinde - sauber gerechnet - ungefähr 10 000.- € im Jahr für Herstellung (breitere Straße), Entwässerung, Reinigung, Reparatur und Erneuerung. Das muss über Steuern von allen Bürgern mit bezahlt werden, egal, ob sie ein Auto haben oder nicht. Auch das macht das Wohnen in der Stadt teurer.

Weitere Gründe sind, dass die meisten Menschen heute mehr Platz haben wollen, als früher. Wer ein Kinderzimmer für sich gewohnt ist, möchte auch später einen Raum für sich haben. Da heute über die Hälfte der Menschen allein in einer Wohnung lebt, mussten viel mehr Bäder, Klos, Küchen und Hausflure gebaut werden, als früher, die ebenfalls Platz brauchen und die nötigen Leitungen. Auch das kostet Geld und trägt zum teureren Wohnen bei.

Neben diesen Einflüssen gibt es andere, die der Einzelne kaum beeinflussen kann: Um das Klima zu schützen hat man die Anforderungen an Isolierung, Fenster und Heizungen hoch geschraubt. Brachten vor 70 Jahren noch die Kohlenmänner die Brennstoffe, kamen vor 60 Jahren die Heizöltanks in die Vorgärten und Ölheizungen in die Keller. Sie wurden oft schon vor 50 Jahren durch Gasheizungen ersetzt, so dass man nicht mehr auf die Anlieferung von Heizenergie warten muss und obendrein im ehemaligen Kohlenkeller Raum bekam.

In dem Maße, in dem Menschen nicht mehr täglich mit Feuer umgehen mussten, verlernten sie es und die Gefahr unerwünschter Brände stieg. Dazu trug aber auch bei, dass die Zahl der elektrischen Leitungen und Geräte in den Häusern stieg, was sogar zu Bränden führen kann, wenn niemand im Haus ist (technischer Defekt). Auch die Verwendung von Kunststoffen, die leicht brennen, trug dazu bei, dass die Vorschriften zum Brandschutz strenger wurden, was die Stuttgarter bei der Schließung des Fernsehturms erlebten, als dort für einen sicheren Fluchtweg gesorgt werden musste. An mancher Schule, oder anderen öffentlichen Gebäuden, sieht man heute zusätzliche Fluchttreppen, die irgend wie ans Haus angeschlossen sind und (hoffentlich)

nie benutzt werden müssen. Heute sind zudem Rauchmelder in vielen Räumen Pflicht. Auch all das verteuert Bauen und Wohnen.

Vergessen wird dabei häufig, dass es weitere Einflüsse gibt, die nur wenige kennen. Um 1950 wurde ein Gesetz erlassen, das den Kauf von Eigentumswohnungen attraktiver machte, weil es ermöglichte, Kosten auf die Gemeinschaft der Eigentümer umzulegen, so dass nicht mehr die Eigentümer der obersten Wohnung für das Dach aufkommen mussten. Trotzdem stieg die Zahl der Eigentumswohnungen zunächst langsam. Als Deutschland sich vom Krieg erholt hatte und es den Meisten einigermaßen gut ging, stellte die Politik die Renten um. Statt wie bis dahin die Rente an dem auszurichten, was man im Laufe eines Berufslebens eingezahlt hatte, kam der so genannte „Generationenvertrag“, der vorsieht, dass die Jungen von Morgen die Renten der Arbeitenden von heute bezahlen müssen. Das heißt, man schaffte sich den Zugriff auf das bis dahin angesparte Geld und konnte es verwenden, indem man einen Vertrag mit Menschen schloss, die noch gar nicht lebten. Dass das fragwürdig ist, weil sie bei der Gestaltung des Vertrags nicht mitreden können, ist auch juristischen Laien klar. Ob mit dem angesparten Geld Versicherungspaläste gebaut wurden, oder der Staat Schulden beglich ist nicht klar. Es verschwand jedenfalls.

Irgend wann musste dann der Staat zugeben, dass die Renten - anders als die der Minister - nicht mehr sicher waren. Das sagte man natürlich nicht so deutlich, sondern riet den Bürgern zusätzlich für das Alter vorzusorgen. Eine Möglichkeit dazu schienen Eigentumswohnungen. Das wiederum brachte findige, oder sollte man sagen „windige“, Geschäftsleute auf die Idee Altbauten aufzukaufen, aufzuhübschen und teuer als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Damit fiel aber gerade jener Wohnraum weg, der für kleine Leute noch erschwinglich gewesen war, weil er keinen großen Komfort bot. Für sie wurde Wohnraum in der Stadt knapp und teuer.

Die öffentliche Hand verkaufte zudem viele am Gemeinwohl orientierte Wohnbau-Gesellschaften an private Firmen, die vor allem an der Rendite interessiert sind und daher die Mieten in regelmäßigen Abständen erhöhen. Auch dadurch wurde Wohnen teurer. In wie weit das beabsichtigt war, ist nicht klar, aber steigende Kosten für Mieten oder Kauf sind natürlich im Interesse derer, die Wohnraum anbieten können. Durch Mietspiegel wurde versucht die Entwicklung zu bremsen, neuerdings sogar durch eine Mietpreisbremse. Aber wenn man ein derartiges Geschäftsmodell erst mal zulässt, muss man sich über die Folgen nicht wundern.

Zu den für die Bürger fragwürdigen Einflüssen gehört auch, dass unter Helmut Kohl 1989 die Gemeinnützigkeit von Wohnbaufirmen aufgehoben wurde, und damit deren Vergünstigungen teilweise abgeschafft wurden. Damit zog sich der Staat in vielen Fällen auch aus der Förderung günstiger Wohnungen zurück und veränderte die Besteuerung, ohne auf die Auswirkungen zu achten. Seit 1860 waren es sehr oft Genossenschaften, die für ihre Mitglieder günstige Wohnungen schufen. Das wurde damals erschwert, oder vom Staat nicht mehr gefördert.

Paradox daran ist, dass die kleinen Leute mit ihren Beiträgen zu Versicherungen die nötigen Gelder bereit stellen, mit denen die Städte verhandelt und verteuert werden, denn die Versicherungen müssen das Geld dort parken, wo es eine möglichst hohe Verzinsung bekommt. Auch daher ist der Wohnungsbau für kleine Leute (sozialer Wohnungsbau) ins Hintertreffen geraten, denn je teurer ein Gebäude, desto mehr verdient der Architekt und desto mehr verdienen Baufirmen, Makler und Hausverwaltungen. Wohnungen für kleine Leute bringen weniger Geld, also wurden immer weniger gebaut. Zugleich wurden aber immer mehr Altbauten zu Eigentumswohnungen, oder abgerissen und das Grundstück neu gebaut. Das mag bei schlechter Bausubstanz richtig sein, aber oft ließ man, wie das Land Baden-Württemberg in der Neckarstraße in Stuttgart, die Gebäude so lange verkommen, bis sie nicht mehr zu retten waren

und man an ihrer Stelle einen großen groben Klotz für ein Ministerien bauen konnte. Die meist anonymen Investoren machen es oft genau so und schreckten manchmal nicht vor der Vertreibung der Mieter zurück. Wieder sind die kleinen Leute die Dummen.

Wenn dann noch, wie im „Musterländle“ der Denkmalschutz kastriert wird, braucht man auch darauf keine Rücksicht mehr zu nehmen und kann nahezu alles abreißen oder umbauen, wenn man nur dreist genug ist. Das Land hat es ja vor gemacht.

Hier hat die Politik versagt, denn sie hätte sich erstens vorbildlich verhalten müssen und zweitens Regeln aufstellen, die das Gemeinwohl erhalten und das wäre eine gute Mischung von Wohnungen. Dass die Reichen sich in exklusive Viertel zurück ziehen und dort bauen, kann man schwer vermeiden, aber manche alte Villa wäre für Kinder-reiche Familien mit ihrem Garten ideal. Statt dessen zogen auch dort Büros ein. Büros sind für Vermieter günstiger, weil man Firmen rascher kündigen kann, als Wohnungen. Und Büros zu bauen ist ebenfalls reizvoller, weil man sie rascher abschreiben kann (30 Jahre), als Wohnungen (50 Jahre). Deshalb werden heute viele Gebäude gebaut, die nicht mehr für lange Zeit, sondern nur noch für 30 Jahre Nutzung ausgelegt sind, weil sie dann abgeschrieben sind. Dann kann man sie abreißen und neu bauen. Das bringt wieder höhere Mieten, als ein älteres renoviertes Gebäude.

Diese Entwicklung wurde durch die niedrigen Zinsen verschärft, weil man mit Gebäuden einen höheren Wertzuwachs bekommt, als auf dem Sparkonto. Also investiert, wer kann, in „Betongold“. Dabei fallen die kleinen Leute als Zielgruppe wieder durch das Raster, weil sie diese höheren Mieten meist nicht bezahlen können. Die Mieten stiegen von 1995 bis 2020, also in 25 Jahren um 32%, also 1,28% im Jahr!

Da der Staat und die Gemeinden ihre Wohnbauunternehmen und ihren Wohnungsbestand oft verkauft, haben sie nun auf die Mieten weniger Einfluss und bauen weniger Wohnungen für kleine Leute. In Stuttgart gibt es statt 28 000 Sozialwohnungen nur noch 14 400. Die Politik, die eigentlich Rahmenbedingungen schaffen sollte, so dass es allen Bürgern gut geht, versagt hier.

Wohin das führt, ist seit 1931 bekannt. Aber statt die Probleme gründlich zu durchdenken und dauerhaft zu lösen, streitet man darüber, ob Einfamilienhäuser oder Hochhäuser besser seien. Auch da könnte man - wenn man sich informierte - lernen, dass Hochhäuser mehr Fläche brauchen, als dichte Wohnsiedlungen. Wenn man nämlich nur die Grundfläche des Hauses betrachtet, scheint das Hochhaus großartig. Schaut man aber, wie viel zusätzliche Flächen drum herum nötig sind, für den Verkehr, den so eine Ansammlung von Menschen erzeugt, für Bus, Bahn oder Metro-Stationen, für Parkplätze, für Erholungsmöglichkeiten, dann verschlechtert sich die Bilanz. Hinzu kommt, dass Hochhäuser wegen der Sicherheit im Betrieb teurer sind, als niedrigere Bauten (das Wasser muss hoch gepumpt werden, man braucht Aufzüge, Feuerwehr-Aufstellflächen, Steigleitungen usw.). Hochhäuser sind, seit dem ersten, dem Kellogs-Hochhaus, das lange halb leer stand, Imponiergehabe: „Meines ist das Größte!“ Und sie sind oft auf Dauer unwirtschaftlich.

Kluge, dichte Bebauung, egal ob mit Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern kann nicht nur günstiger sein, sondern schafft mit den Gärten einen ökologisch wertvolleren Raum, als Großbauten mit ihrem möglichst billigen „Begleitgrün“. Genutzte Gärten bieten viel mehr Pflanzen und Tieren einen Lebensraum, der um so wichtiger wurde, je mehr die Landwirtschaft die Landschaft ausräumte, um auf der Fläche immer mehr zu produzieren. Zudem bietet der genutzte Garten Kindern die Möglichkeit zur Bewegung und zum Kennenlernen der Natur. Dort gezogene Lebensmittel haben ein Frische, die kein Laden bieten kann. Mehrfamilienhäuser

können sich einen Garten teilen, so dass alle, die daran Interesse haben, auch mitwirken können. Wer sich im Garten am Haus erholt, muss nicht ins Grüne fahren, vermeidet also Verkehr.

Bedenkt man das Fachwerkhäuser, die zumeist aus natürlichen Rohstoffen (Holz, Ruten, Lehm oder Steinen gebaut wurden), wenn man sie pflegt Hunderte von Jahren halten, wenn auch mit weniger Komfort als man heute gewohnt ist, dann wird klar, dass die heutigen Bauten mit ihrem hohen Anteil ans Stahl, Beton, Glas, Gipskarton und Kunststoffen schon aus technischen Gründen teurer sind, als alte Häuser, wahrscheinlich aber obendrein nicht so lange halten. Dass die alten Häuser weniger gut für das Klima sind, weil sie weniger isoliert sind und schlechter zu beheizen, muss man allerdings auch sehen. Das Ideal läge vermutlich irgend wo dazwischen. Auch die einfachen Fenster von früher wurden durch drittel Fenster, die man im Winter davor setzte, erstaunlich isolierend, wie man vor allem in Skandinavien und in den Bergen sehen kann.

Warum ist Wohnungsnot überhaupt ein Problem? Wer keine Wohnung hat, wie soll den die Krankenkasse versichern, oder, wenn man noch eine Versicherung hat, erreichen? Zudem ist oft die Arbeitsmöglichkeit an eine feste Adresse gekoppelt. Viel zu oft ist es so, dass jemand, der keine feste Adresse hat auch keine Arbeit bekommt, mit der er eine Wohnung bezahlen könnte. Da beißt sich dann die Katze in den Schwanz.

Aber selbst, wer eine Wohnung hat und sie gerade noch bezahlen kann, lebt ständig in Angst vor Mieterhöhungen oder Rauswurf. Denn gerade die billigen Wohnungen werden oft als Erste abgerissen. Zudem tun sich Familien in zu kleinen Wohnungen schwer ihren Kindern eine angemessene Jugend zu ermöglichen. Gerade in der Pandemie gelingt es oft nicht, dass ein Kind so konzentriert lernen kann, wie es wegen der Schulschließungen wünschenswert wäre. Die Enge führt oft auch bei den Eltern zu Reibereien, weil man sich nicht mehr zurück ziehen kann, oder nicht aus dem Weg gehen kann. Schon der Berliner Zeichner Zille mahnte, dass man mit einer Wohnung Menschen genau so erschlagen könne, wie mit einer Axt, wobei er sich auf die typischen Berliner Verhältnisse bezog, in denen die Bewohner in Wohnbauten mit bis zu fünf Hinterhöfen ohne Licht Luft und Sonne (Charta von Athen) lebten und in einer Enge, die man sich kaum noch vorstellen kann. Es gibt drei gefährliche Einflüsse auf ein Menschenleben: Der Verlust eines Partners, der Arbeit, oder der Wohnung!

Heute machen mit solchen armen Leuten gewissenlose Hausbesitzer, oder Subunternehmer Geld, indem sie Zimmer für horrendes Geld an Leute vermieten, die sonst nirgends mehr unterkommen. Die hygienischen Zustände sind entsprechend. Am oberen Ende der Preisskala liegt die „Business-WG“ und am unteren Ende Häuser voller Menschen, die seelisch und finanziell nahe am Abgrund leben. Die Süddeutsche hat in zwei Artikeln<sup>1</sup> die Zusammenhänge zwischen Pandemie, Mietpreisen, Obdachlosigkeit und deren psychischen Folgen dargestellt. Wohnungsnot kann krank machen und Kinder in ihrer gesunden Entwicklung behindern.

Doch statt dieses vielschichtige Problem anzupacken und zu lösen, wird debattiert, ob Einfamilienhäuser sinnvoll sind oder nicht. Das ist viel zu oberflächlich!

---

<sup>1</sup> <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-coronakrise-mieten-obdachlosigkeit-1.5209220>  
<https://www.sueddeutsche.de/gesundheit/obdachlosigkeit-psychische-erkrankungen-hilfsangebote-wohnungslos-alkoholkonsum-1.5206735>