

BIS HIERHIN ...



Unser Haus, unser Land, unsere Gemeinschaft

Es werden zu wenige Wohnungen gebaut, die Mieten steigen –
Wohnen ist für viele zum Albtraum geworden. Eine Lösung:
Bewohner und Nachbarn nehmen die Sache selbst in die Hand

ABER WIE WEITER?



Wohnen wird teurer, es sind also gute Ideen gefragt. Eine davon: die »Half Houses« des Architekten Alejandro Aravena. Da wird erst nur die Hälfte fertig eingerichtet – und die zweite, wenn die Bewohner es sich leisten können

Deutschland ist ein reiches Land. Es hat 42 Millionen Wohnungen für mehr als 84 Millionen Bewohner, fast niemand muss auf der Straße leben. Slums und Favelas sind hierzulande unbekannt. Statistisch betrachtet ist alles bestens: Auf je zwei Bundesbürger kommt eine Wohnung. Passt doch? Nein. Tatsächlich macht das Thema Wohnen vielen Albträume. »Wenn du was von einer freien Wohnung hörst, sag Bescheid«: Dieser Satz fällt oft auf der Arbeit oder in Kneipen. Vor allem in Großstädten, inzwischen aber auch in Mittelstädten. Es fehlt in der viertgrößten Volkswirtschaft der Welt an bezahlbarem Wohnraum.

Rund 13 Millionen Bundesbürger gelten statistisch als armutsgefährdet, sechs Millionen sogar offiziell als arm. Theoretisch haben sie ein Anrecht auf eine Sozialwohnung. Von denen gibt es aber nur 1,1 Millionen. Und es werden Jahr für Jahr weniger (siehe Grafik), trotz aller Wohnungsbau-Offensiven, die alle Bundesregierungen der vergangenen Jahre immer wieder versprochen haben. Auch unabhängig vom drastischen Rückgang herrscht Mangel: Rund 800.000 Sozialwohnungen würden derzeit fehlen, schätzen das Pestel-Institut in Hannover und die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge) in Kiel die aktuelle Situation ein. Praktisch bedeutet das, dass 9,3

Millionen Menschen in Deutschland in überbelegten Wohnungen leben.

Zugleich steigen die Mieten immer weiter an. Denn Grund und Boden sind ein knappes Gut, und knappe Güter werden eben teurer, wenn die Nachfrage immer weiter wächst. Anders als andere knappe Güter lassen sich Grund und Boden aber nicht nachproduzieren. Deutschland wird nicht größer. Und Äcker und Wälder sollen ja schließlich auch noch erhalten bleiben.

Sicher, man kann mehr Menschen auf derselben Fläche unterbringen, indem man einfach viele gleich große Flächen, aus Beton gefertigt, in Hochhäusern übereinanderstapelt. So ist Manhattan entstanden, auf

einer überschaubaren Felseninsel zwischen Hudson und East River gelegen. Seine Wolkenkratzer sind weltberühmt. Auch in China sind seit den Neunzigerjahren etliche Millionenstädte gen Himmel gewachsen. Schön findet das hierzulande kaum jemand. Das seien »Schachteln, Käfige oder »Wohnmaschinen«, spottete bereits vor mehr als einem halben Jahrhundert der französische Philosoph und Stadtforscher Henri Lefebvre über diese Art des Wohnungsbaus.

Inzwischen erdrücken die Mieten nicht nur die Armutsgefährdeten. Auch Angehörige der sogenannten Mittelschicht merken, dass mit jedem Umzug der Anteil zunimmt, den sie von ihrem Haushaltseinkommen für die Miete ausgeben müssen. Im Durchschnitt der Bevölkerung ist dieser Anteil in den vergangenen vier Jahren von 21,5 auf 25,2 Prozent gestiegen. Bei Alleinlebenden – und das sind in den Großstädten inzwischen rund die Hälfte aller Haushalte – ist es sogar ein Drittel. Besonders heftig sieht es für die armutsgefährdete Bevölkerung aus: Alleinlebende wenden 51,6 Prozent für die Miete auf, Alleinerziehende 47,9 Prozent, zwei Erwachsene mit zwei Kindern 44,2 Prozent.

Das ist problematisch, denn seit Jahren steigen die Haushaltseinkommen deutlich langsamer als die Wohnkosten. Von 2009, dem Jahr nach der Finanzkrise, bis 2023 haben die durchschnittlichen Mieten in manchen Städten kräftig angezogen, sagt das RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung: Berlin +96 Prozent, Stuttgart +63 Prozent, Leipzig +56 Prozent, München und Bremen +55 Prozent, Dortmund und Nürnberg +48 Prozent, Hannover +46 Prozent. Von vergleichbar großen Gehaltserhöhungen in den vergangenen 15 Jahren können die allermeisten nur träumen.

Es ist nicht so, dass diese Entwicklung erst kürzlich aufgefallen wäre. Im Gegenteil: In den vergangenen Jahren gab es Vorschläge zuhauf. Der ehemalige Bundesbauminister Peter Ramsauer etwa wusste bereits 2013: »Das Rezept lautet: bauen, bauen, bauen. Jede neue Wohnung entlastet den Markt.« Dieses Rezept fand auch die Ampelkoalition sinnvoll, als sie 2021 ihre Arbeit aufnahm und als Ziel 400.000 neu gebaute Wohnungen pro Jahr ausgab, davon 100.000 Sozialwohnungen. Die Bauindustrie hörte dies gerne, allein es kam anders. 2022 stellte sie 294.000 Wohnungen fertig, davon ganze



23.000 Sozialwohnungen, im vergangenen Jahr waren es nur noch schätzungsweise 271.000 Wohnungen.

Dass der Plan bislang nicht aufgeht, kann man der Bauindustrie nicht vorwerfen. Die habe ihre Produktivität von 2002 bis 2021 je gebaute Wohnung verdoppelt, schätzt die Arge. Was fehlt, sind ausreichend Bauvorhaben. Denn nicht nur die Mieten steigen, sondern auch die Baukosten – allein in den vergangenen vier Jahren um 42 Prozent. Der Preis für den sogenannten technischen Ausbau, also für Heizung, Energiedämmung, Lüftung und Lärmschutz, hat sich seit der Jahrhundertwende sogar fast vervierfacht. Dass hier die Anforderungen verschärft wurden, ist sicher gut gemeint. Doch wer jetzt baut und sich dafür das Geld bei Banken leiht, muss von den künftigen Mietern eine Kaltmiete von rund 17,50 Euro pro Quadratmeter verlangen, um

nicht draufzuzahlen. Eine solche Miete können sich jedoch Millionen Menschen in Deutschland nicht leisten.

Die Politik hat auch versucht, dem Problem des immer teureren Wohnens mit Gesetzen beizukommen. Da war etwa die Mietpreisbremse, eingeführt von der großen Koalition unter Angela Merkel 2015. Die bremste herzlich wenig. Denn das Gesetz schob die Verantwortung auf die Mieter ab. Die sollten mit juristischen Mitteln gegen überbezahlte Mieten vorgehen. Doch wer verklagt nach dem Einzug als Erstes seinen Vermieter? Das Gesetz wurde später noch zweimal angepasst, seine Laufzeit bis 2025 verlängert. Entlastung hat es nicht gebracht.

Die ganz große Keule packte der Stadtstaat Berlin 2020 aus. Die Mietpreisbremse erlaubte es den Bundesländern erstmals, Mietenbeschränkungen per Verordnung festzulegen. Um die Mietenexplosion in

Berlin drastisch einzudämmen, beschloss der Senat den sogenannten Mietendeckel. Er sah vor, Mieten auf einem bestimmten Niveau einzufrieren und in bestimmten Fällen sogar zu senken. Ausgenommen waren Wohnungen, die nach dem 1. Januar 2014 fertiggestellt worden waren. Neubauprojekte wären dadurch also nicht abgewürgt worden, was die Kritiker gerne behaupteten. Aber der Mietendeckel roch eindeutig nach sozialistischer Wohnungswirtschaft – was von Berliner Mieter-Initiativen gefeiert, von Immobilienwirtschaft und Teilen der Politik geißelt wurde. Das Bundesverfassungsgericht beendete das Experiment im April 2021 und erklärte den Mietendeckel für verfassungswidrig: Berlin als Bundesland habe seine Gesetzgebungskompetenz überschritten.

Der nächste Fehlschlag.

Matthias Günther vom Pestel-Institut sieht drei kapitale Fehler, die bereits vor Jahrzehnten gemacht wurden. »Der eine ist, dass die Sozialbindung von Sozialwohnungen nach 25 bis 35 Jahren ausläuft.« Deshalb schmilzt der Bestand an Sozialwohnungen Jahr für Jahr ab, während nicht genug neue gebaut werden, um die wegfallenden zu ersetzen. Der zweite Fehler: die Abschaffung

der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990, von der Bundesregierung unter Helmut Kohl beschlossen. Im Gegenzug für Steuervergünstigungen waren gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen bis dahin verpflichtet gewesen, die Mieten auf die reine Kostenmiete zu begrenzen, ganz gleich, was der Immobilienmarkt an Miethöhe hergeben hätte, und maximal vier Prozent der Gewinne an Gesellschafter oder Genossenschafter auszuschütten. So verschwand im Jahr der Wiedervereinigung das wohl wichtigste Instrument, um günstige und für alle bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Stattdessen setzte die Politik nun auf das Wohngeld: Der Staat half wirtschaftlich schwachen Haushalten, die sich die Miete aus eigener Kraft nicht leisten konnten. Das war im Nachhinein der dritte Fehler, denn: »Die Bezuschussung der Bewohner ist inzwischen explodiert«, sagt Günther, »2023 belief sie sich auf rund 20 Milliarden Euro.« Zum Vergleich: Die staatliche Förderung für sozialen Wohnungsbau lag im vergangenen Jahr bei rund vier Milliarden Euro. Anstatt in dauerhaft günstige Wohnungen zu investieren, gibt also der Staat den Immobilieneigentümern indirekt viel Geld.

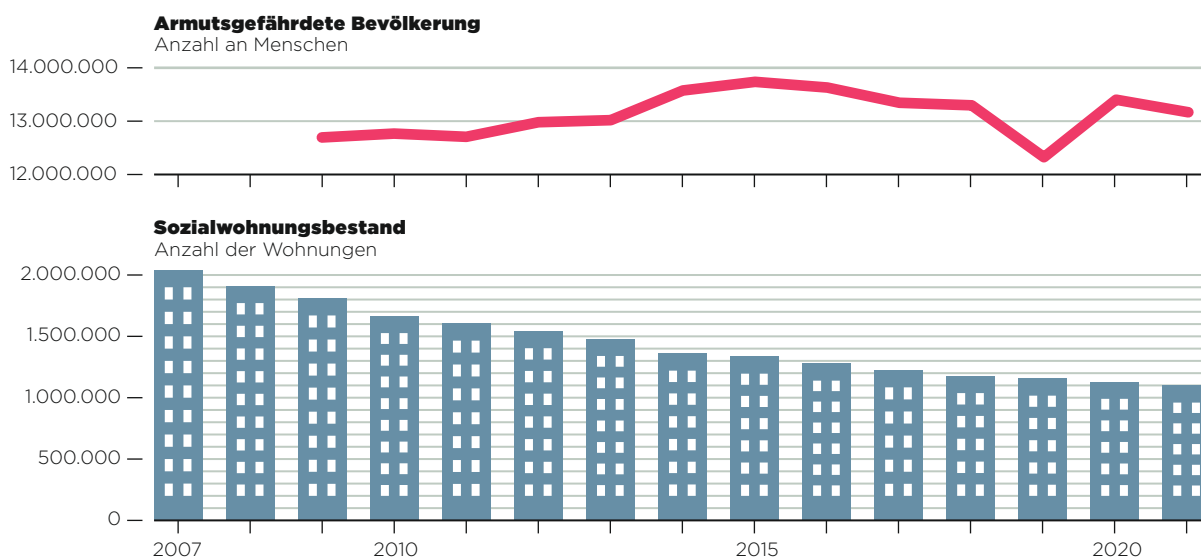
Es ist ein Schlamassel. Dem zugrunde liegt die Vorstellung, ein möglichst freier, von möglichst wenig Regeln behinderter Immobilienmarkt sei das effektivste Instrument für die Versorgung mit Wohnraum. Diese Vorstellung wird Jahr für Jahr eindrucksvoll widerlegt. Doch offenbar möchte sich niemand dem Verdacht aussetzen, dieses angebliche Naturgesetz infrage zu stellen.

Wie wäre es, wenn wir Wohnen ganz neu denken würden – so wie früher?

Schaut man in die Menschheitsgeschichte, wird man feststellen: In vielen Kulturen war die Vorstellung abwegig, Land – also Grund und Boden – könne irgendjemandem allein gehören. Der Mensch konnte vom Land leben, aber er hatte es nicht erschaffen und sollte ihm deshalb mit Respekt und Demut begegnen und nie den Anspruch erheben, es exklusiv besitzen zu wollen. Indigene Kulturen rund um den Globus folgen dieser Maxime heute noch.

Das mag der Welt des Industriezeitalters esoterisch erscheinen. Zu jedem Quadratmeter Land ist schließlich ein Eigentü-

Erschwinglicher Wohnraum wird zum raren Gut



Sozialwohnungsbestand in Deutschland vs. armutsgefährdete Bevölkerung (2007–2021): Bei recht konstanter Anzahl einkommensarmer Einwohner hat sich der Bestand an Sozialwohnungen in den vergangenen rund 15 Jahren nahezu halbiert

mer ins Grundbuch eingetragen. Und doch ist der Gedanke in abgewandelter Form in der Gegenwart angekommen – mit Erfolg.

Ein Beispiel aus der Industriestadt Liverpool. Die hatte seit den Siebzigerjahren stark unter dem Niedergang ihres Hafens und der britischen Industrie gelitten. Im Stadtteil Toxteth kam es 1981 zu heftigen Ausschreitungen seitens der Modernisierungsverlierer von damals, das Viertel hatte fortan einen schlechten Ruf. Straßenzüge verfielen, Wohnhäuser wurden aufgegeben und standen jahrelang leer. So auch im Quartier Granby Four Streets.

2011 plante die Stadt Liverpool, die Gegend für Investoren auszuschreiben. Was passieren würde, war jedem klar: Ein neuer Investor würde die Häuser abreißen, um neu zu bauen und teuer zu vermieten oder weiterzuverkaufen. Die Anwohner taten sich zusammen, um die Häuser zu retten. Inspiriert von einem in den USA bereits erfolgreichen Konzept, gründeten sie einen »Community Land Trust« – eine gemeinwirtschaftliche Organisation, um Grund und Boden dem Immobilienmarkt zu entziehen und vor allem finanziell schwachen Haushalten zugutekommen zu lassen. Der

Investor, der zunächst den Zuschlag bekam, sprang nach einem halben Jahr wieder ab. Dem Community Land Trust Granby Four Streets gelang es, gemeinnütziges Kapital aufzutreiben und die Stadt davon zu überzeugen, ihm die Häuser samt Grundstücken zu überlassen – als eine Art Gemeineigentum. Der Rest ist eine Erfolgsgeschichte. Granby Four Streets ist längst wieder ein lebenswertes und – ganz wichtig – bezahlbares Quartier, in dem nichts mehr an die Jahre des Verfalls erinnert.

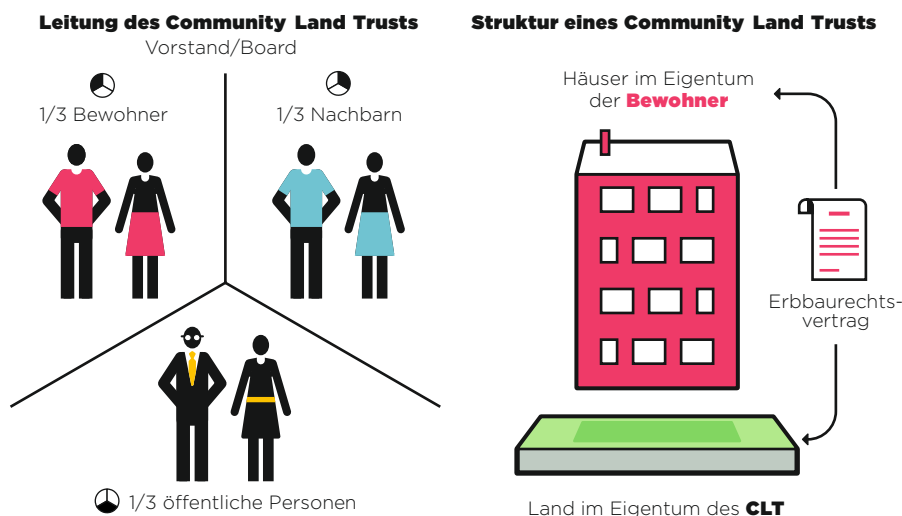
Ideen für eine gerechtere Wohnungspolitik sind da – es geht nicht um Utopien

Der Clou an dem Konzept ist eine Struktur, die viel gemeinsam hat mit dem deutschen Erbbaurecht: Das Eigentum an Grund und Boden wird von dem Eigentum an den darauf befindlichen Gebäuden getrennt. Ins Grundbuch werden für das Land mehrere Eigentümer eingetragen, der des Bodens und die der Gebäude. Die Gebäudeeigentümer bekommen vom Bodeneigentümer üblicherweise für 99 Jahre das Nutzungsrecht für das Grundstück und zahlen dafür

jährlich eine vergleichsweise niedrige Gebühr, den Erbbauzins. Die Kosten für das Grundstück oder das Bauland müssen also nicht sofort gezahlt werden. Sie verteilen sich auf 99 Jahre. Das ist derzeit besonders interessant, da die Grundstücks- oder Baulandkosten in Deutschland deutlich gestiegen sind. Seit 2000 um 160 Prozent, in den Großstädten allein seit 2016 um 40 Prozent.

Nun könnten die Gebäudeeigentümer ihre Häuser mit Gewinn weiterverkaufen, denn sie gehören ihnen ja. Dem wird in Community Land Trusts ein Riegel vorge-schoben: Welchen Preis die Eigentümer verlangen könnte, bestimmt der Trust. Sein Vorstand – noch eine Besonderheit – besteht zu einem Drittel aus den Gebäudeeigentümern, zu einem Drittel aus Vertretern der Nachbarschaft und zu einem weiteren Drittel aus Personen des öffentlichen Lebens, Wissenschaftlern, Vertretern philanthropischer Gesellschaften oder gemeinnütziger Banken. Die Gebäudeeigentümer haben also keine Mehrheit, um Spekulationsgewinne aus dem Verkauf ihrer Häuser zu erzielen. Der Community Land Trust agiert treuhänderisch zum Wohle der Allgemeinheit – auch das ist mit dem Wort »Trust« gemeint.

So funktioniert ein »Community Land Trust«



Das Eigentum an Land wird vom Eigentum an den darauf befindlichen Gebäuden getrennt, die Eigentümer bindet ein Erbbaurechtsvertrag. Die Drittelung im Vorstand verhindert, dass Hauseigentümer ihren Besitz einfach so verkaufen können

Bleibt die Community. Anders als bei Genossenschaften oder Bauprojekten von Gleichgesinnten ist diese Gemeinschaft nicht nur auf diejenigen beschränkt, die in den Häusern auf dem Land des Trusts leben. Auch die Interessen der Nachbarschaft sollen berücksichtigt werden. »Es geht nicht nur um die Gebäude«, sagt Michael Simon, der die Community von Granby Four Streets betreut hat. »Jeder sollte sich für seine Community interessieren.«

Ersonnen wurde das Konzept der Community Land Trusts in den USA seit Ende der Sechzigerjahre. Damals kamen Ansätze aus unterschiedlichen Weltgegenden zusammen. Aus Indien stammte der Gedanke der Land-schenkungen: Gandhis spirituellem Erben Vinoba Bhave war es bis 1954 gelungen, knapp 1,4 Millionen Hektar Land zu sammeln, um darauf unabhängige Landkommunen für Arme zu errichten. Solche hatten sich auch in Israel nach der Staatsgründung 1948 mit den Kibbuzim gebildet. In den USA formten der Friedensaktivist Bob Swann und die Bürgerrechtsaktivisten Slater King und C. B. King – beide Cousins von Martin Luther King – daraus ein Konzept von Kooperativen, die Land von gemeinnützigen Organisationen pachten. Was noch in dem Konzept fehlte, war der dreiteilige Vorstand des Trusts, der die erweiterte Community beteiligt. Dieses Konstrukt entwickelten weitere Aktivisten und beschrieben es 1982 im *Community Land Trust Handbook*.

Einer der ersten Trusts, die nach diesen Prinzipien gegründet wurden, war 1984 der Burlington Community Land Trust im US-Bundesstaat Vermont. Unterstützung bekam er vom damaligen Bürgermeister von Burlington: Bernie Sanders, der drei Jahrzehnte später aufgrund seiner Kandidatur für die US-Präsidentschaft als »demokratischer Sozialist« weltweit bekannt werden sollte. Inzwischen gibt es zahlreiche Community Land Trusts in Nordamerika, und auch in Europa ist das Modell angekommen.

Die erste deutsche Stadt, in der es umgesetzt werden könnte, ist Berlin. Hier gründeten 150 Personen und Organisationen vor drei Jahren die gemeinnützige Stadtbodenstiftung. »Die Mitsprachemöglichkeit von Nutzern, Nachbarn und Experten ist in der Stiftungssatzung geregelt«, sagt Sabine Horlitz, Mitglied des Vorstands. »Die Zielsetzungen der einzelnen Projekte

werden im Erbbaurechtsvertrag direkt zwischen Stiftung und Projekt festgeschrieben. Die Stiftung kontrolliert das und garantiert dauerhaft das Gemeinwohl.« Man sei derzeit mit mehreren Eigentümern im Gespräch, so Horlitz. Die Politik könne das Modell zum Beispiel unterstützen, indem sie Immobilienförderungen auch für Stiftungen möglich mache.

»Den Bodenmarkt der Spekulation zu entziehen, hat einen gewissen Charme«, findet Matthias Günther vom Pestel-Institut. »Im Prinzip könnte man jede kommunale Wohnungsgesellschaft in einen Community Land Trust verwandeln.« Insgesamt bräuchte es aber noch deutlich mehr Wohnungen und auch mehr Grund und Boden im Eigentum von Städten und Gemeinden.

Und was nützt ein Community Land Trust auf noch unbebautem Land, wenn die Kosten neuer Häuser so hoch sind? Hier sind Bauplaner und Architekten gefragt. Tatsächlich wäre im deutschen Baurecht ein »Gebäudetyp E« möglich. Für diese experimentellen Gebäude sind die Auflagen und damit die technischen Baukosten nicht ganz so hoch. Die Ampelkoalition denkt bereits über ein entsprechendes Gesetz nach.

Inspiration könnte hier etwa der chilenische Architekt Alejandro Aravena sein. Er entwarf vor Jahren für Kleinsiedlungen unfertige Häuser: Eine Gebäudehälfte blieb zunächst leer. Die Bewohner sparten dadurch beim Einzug erst einmal Geld und füllten die leere Hälfte im Laufe der Jahre nach eigenen Bedürfnissen, wenn sie es sich leisten konnten. Auch dieses Beispiel zeigt: Konzepte für eine neue Wohnungsbaupolitik, die auch sozial Schwächere mitnimmt und nicht den Kräften eines allzu freien Immobilienmarkts aussetzt, sind da.

Es geht hier nicht um Utopien.

Deutschland ist ein reiches Land: Schätzungsweise zwei Billionen Euro standen bereits 2015 als potenzielle Erbschaften an – nicht wenig davon in Form von Immobilien. Würde dieses Erbe nach und nach in Ideen wie Community Land Trusts fließen, könnte die selbst verschuldete Wohnungskrise eines Tages vielleicht doch sozialverträglich überwunden werden. ■

Niels Boeing verfolgt die Wohnungsbau-Debatte seit Jahren. Er hofft, dass innovative Ideen künftig auch seitens der Politik unterstützt werden.

Bereichere unser Team als

Marketing Technology Manager ZEIT SPRACHEN (m/w/d)

ZEIT SPRACHEN sucht dich!
Werde Teil unseres kreativen und internationalen Teams in Hamburg. Du bringst Erfahrung in Marketingtechnologie, Projektmanagement und Performance Marketing mit? Analytische Fähigkeiten und eine Hands-On-Mentalität zeichnen dich aus? Bei uns findest du ein inspirierendes Arbeitsumfeld, viele Entwicklungsmöglichkeiten und einen Job, der einen nachhaltigen Unterschied macht!

Bewirb dich jetzt und werde Teil eines der bekanntesten Medienhäuser Deutschlands. Mehr Infos zu uns findest du auf unserer Karriereseite.

Ansprechpartner:

Tom Heinfling
Talent Expert
☎ 040/32 80-348

Direkt online bewerben:
[zeit-verlagsgruppe.de/
karriere/jobs](http://zeit-verlagsgruppe.de/karriere/jobs)

