

Wohnen in der Nische

Die Mieten in den Großstädten steigen in schwindelnde Höhen. Wer nicht zahlungskräftig ist, wird an den Stadtrand abgedrängt. Doch es gibt Alternativen.

von Kathryn Kortmann

Als Anne „wegen Eigenbedarf“ die Wohnung gekündigt wird, bricht für die ältere Biologin eine Welt zusammen. Sie weiß, dass sie sich in München mit ihrem geringen Budget kurz vor Eintritt ins Rentenalter keine bezahlbare Bleibe mehr leisten kann, jedenfalls nicht allein. Anne macht aus der Not eine Tugend, erinnert sich an alte Zeiten und lässt mit zwei ehemaligen Mitbewohnern aus ihrer Studentenzeit die alte Wohngemeinschaft wieder auflieben.

So wie Anne im Kinofilm „Wir sind die Neuen“ geht es vielen. Wohnen in der Stadt – vor allem in angesagten Metropolen wie München, Hamburg, Berlin oder Köln – wird immer teurer und selbst für die Mittelschicht zum Luxus. Der Trend zur Urbanisierung, den Stadtplaner und Soziologen seit einigen Jahren beobachten, treibt die Immobilienpreise in deutschen Großstädten immer weiter in die Höhe. Die Renaissance der Innenstädte und ihre wachsende Attraktivität, auch für internationale Investoren und Anleger, führen mehr und mehr zur sozialen Entmischung ganzer Viertel. Ärmere Bevölkerungsschichten werden an den oft preiswerteren Stadtrand oder ins Umland abgedrängt. Soziale Segregation oder



Studenten und ehemals Obdachlose unter einem Dach? Das geht: in der „VinziRast-mittendrin“ in Wien. Ein leerstehendes Haus wurde dafür mithilfe von Stiftungsgeldern bewohnbar gemacht.

Gentrifizierung nennen Wissenschaftler das Auseinanderdriften der Stadtgesellschaft. Für die Vereinten Nationen ist das eine der größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts.

„Solche Tendenzen gefährden die soziale Balance und den sozialen Frieden“, bestätigt der Stuttgarter Architektur- und Wohnsoziologe Tilman Harlander. „Eine Schlüsselrolle spielt dabei der stete Rückgang der früheren Sozialwohnungsbestände.“ In den 1980er-Jahren gab es davon bundesweit noch über 4 Millionen, heute sind es nur noch knapp 1,3 Millionen. Und jährlich verlieren etwa 100 000 Sozialwohnungen ihre Preisbindung.

Quer durch Deutschland haben viele Städte das Problem erkannt. Förderquoten für Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen gehören deshalb bei der Entwicklung neuer Baugebiete „zum wichtigsten Instrument sozial verpflichteter kommunaler Wohnungspolitik“, betont Harlander.

Quoten sind aber nicht das Allheilmittel für den aus den Fugen geratenen Wohnungsmarkt. Auch die demografische Entwicklung – immer mehr Ältere –, die Individualisierung der Gesellschaft – immer mehr Singlehaushalte – und die Pluralisierung der Lebensstile verlangen nach neuen Lösungen für das Wohnen in der Stadt. „Studenten haben andere Wünsche an ihre Wohnung und ihr Umfeld als ältere Ehepaare, die ihre Einfamilienhäuser im Speckgürtel verlassen, um in der Stadt eine fürs Alter optimierte Infrastruktur zu finden“, sagt Christine Hannemann, Professorin für Architektur und Wohnsoziologie an der Universität Stuttgart. „Und die Multilokalen, die an mindestens zwei Orten zu Hause sind, haben nochmal andere Bedürfnisse.“

Aber der Immobilienmarkt ist starr. „Wohngebäude haben eine lange Lebensdauer, und so sehen viele Wohnungen heute eigentlich noch so aus wie zu Kaisers Zeiten“, sagt Gisela Schmitt. Die

Kompakt

- ▶ Immer mehr Menschen wollen in der Stadt wohnen. Das lässt die Immobilienpreise steigen.
- ▶ Eine Lösung: Weniger private Wohnfläche, mehr Gemeinschaftsräume.
- ▶ Bei vielen neuen Wohnprojekten steht die soziale Durchmischung im Vordergrund.

Architektin und Stadtplanerin der RWTH Aachen hat sich quer durch die Republik und bei europäischen Nachbarn auf die Suche nach besonderen Wohnformen gemacht, die von 08/15-Häusern abweichen – und ist fündig geworden: Unter den fast 100 Projekten, die sie in ihrer Studie nennt, sind Mehrgenerationenhäuser wie „buntStift“ in Bochum oder „Färdknäppen“ in Stockholm für die Generation ab 40 sowie die „Houses to go“ in den USA für beruflich Mobile. Die „KunstWohn-Werke“ in München bieten mit ihrem ganzheitlichen Lebenskonzept Kreativen und Künstlern Wohn- und Arbeitsräume. Die frühere Sehbehindertenschule in Hannovers Südstadt und die Herz Jesu Kirche in Mönchengladbach sind gute Beispiele dafür, wie in ehemals öffentlichen Gebäuden neuer Wohnraum entsteht. „Das sind Nischen, die so unterschiedlich sind wie die Bedürfnisse der Menschen“, resümiert Stadtplanerin Schmitt.

Oft mangelt es jedoch an der Bereitschaft von Investoren und Kommunen, sich damit auseinanderzusetzen, für wen sie eigentlich bauen. Meist ist das, was heute entsteht, noch für ein gesellschaftliches Leitbild von gestern. Und statt nach Wohnvorstellungen zu fragen, orientiert sich der Immobilienmarkt am Portemonnaie der künftigen Bewohner. „Die Anbieter täten besser daran, einkommens- und zielgruppenübergreifend zu bauen“, rät die Aachener Stadtplanerin. „Das wäre auch für die soziale Mischung im Quartier ein Gewinn.“

Dann gäbe es vielleicht auch mehr Projekte wie die „VinziRast-mittendrin“ in Wien. Studenten wohnen dort seit 2013 mit ehemals Obdachlosen in zehn gemischten Dreier-WGs unter dem Dach eines Eckhauses aus dem frühen 19. Jahrhundert. Die Bilanz nach zwei Jahren: „Es hat sich ein sehr gutes Miteinander entwickelt“, meint Architekt Alexander Hagner. „Die Bewohner können in der Gemeinschaft leben, müssen es aber nicht, weil es genügend Raum für Individualität gibt.“

Gegen Angst und Vorurteile

Schon seit 2002 arbeitet der Architekt an Unterkünften für Obdachlose. Stets stieß er dabei auf kräftigen Gegenwind von Anwohnern oder Politikern. Manche haben Vorurteile, andere plagt die Angst vor Einbrüchen und Diebstahl. Viele wollen auch keine Armut in ihrer direkten Umgebung sehen. Bei der „VinziRast“ war das anders. Die heterogene Wohngemein-

schaft traf auf breite Zustimmung, „wohl auch, weil das Grundkonzept allen Angstmachern durch Offenheit den Wind aus den Segeln nahm“, vermutet Hagner.

Ein gut frequentiertes Restaurant im Erdgeschoss sowie die Textil-, Holz- und Fahrradwerkstätten im Hof beleben das Quartier. „Stadt ist an dieser Stelle genau das, was sie auszeichnet: Diversität und Heterogenität“, sagt Hagner. Das von ihm mithilfe einer Familienstiftung neu entwickelte Haus versteht er deshalb auch „als Botschaft gegen die sonst übliche Verdrängung von Randgruppen in die Außenbezirke“.

Ihren Ursprung hat die bislang einzige Wohngemeinschaft 2009 in den Studentenprotesten in Wien. Gemeinsam besetzten Studierende und Obdachlose damals das Audimax der Universität, fanden Interesse aneinander und suchten nach Möglichkeiten, in Kontakt zu bleiben. Das Biedermeierhaus, das die Studenten schließlich für ihre Zwecke entdeckten, stand seit vielen Jahren leer. Wegen strenger Bauauflagen hatten Investoren kein Interesse daran.

Ähnlich erging es in Leipzig manchen Gebäuden aus der Gründerzeit. Sie vertrotteten, fielen Vandalen zum Opfer oder wurden mit schrillen Graffitis bemalt. „Um diese Häuser vor dem Verfall zu retten, gründete sich eine Initiative mit dem Grundprinzip Hauserhalt durch Nutzung“, beschreibt Martin zur Nedden, Leiter des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) in Berlin, die Idee der „Wächterhäuser“. Leer stehende Gebäude werden Interessenten – häufig Kreativen – für



kaum mehr als die Betriebskosten zur Zwischennutzung überlassen, bis ein Investor gefunden wird. Eine Win-Win-Situation für alle Seiten: Es gibt günstigen Wohn- und Gewerberaum für Nutzer, die Häuser werden vor weiterem Verfall bewahrt, und zudem wird das Viertel belebt. „Die Bereitschaft mitzuwirken, besteht eher bei Eigentümern in Städten, die zurzeit nicht so stark wachsen“, räumt zur Nedden ein. Aber selbst im boomenden Berlin gibt es inzwischen „Wächter“, die in einer alten Schule oder einem stillgelegten Krankenhaus wohnen.

Das bedeutet viel Fläche für wenig Geld. Was den üppigen Wohnraum betrifft, liegen die Wächter voll im Trend. Denn in Deutschland steigt die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Einwohner nach wie vor und hat sich in den letzten 50 Jahren fast verdreifacht. 2013 wohnte man laut dem Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung im Schnitt auf 45 Quadratmetern.

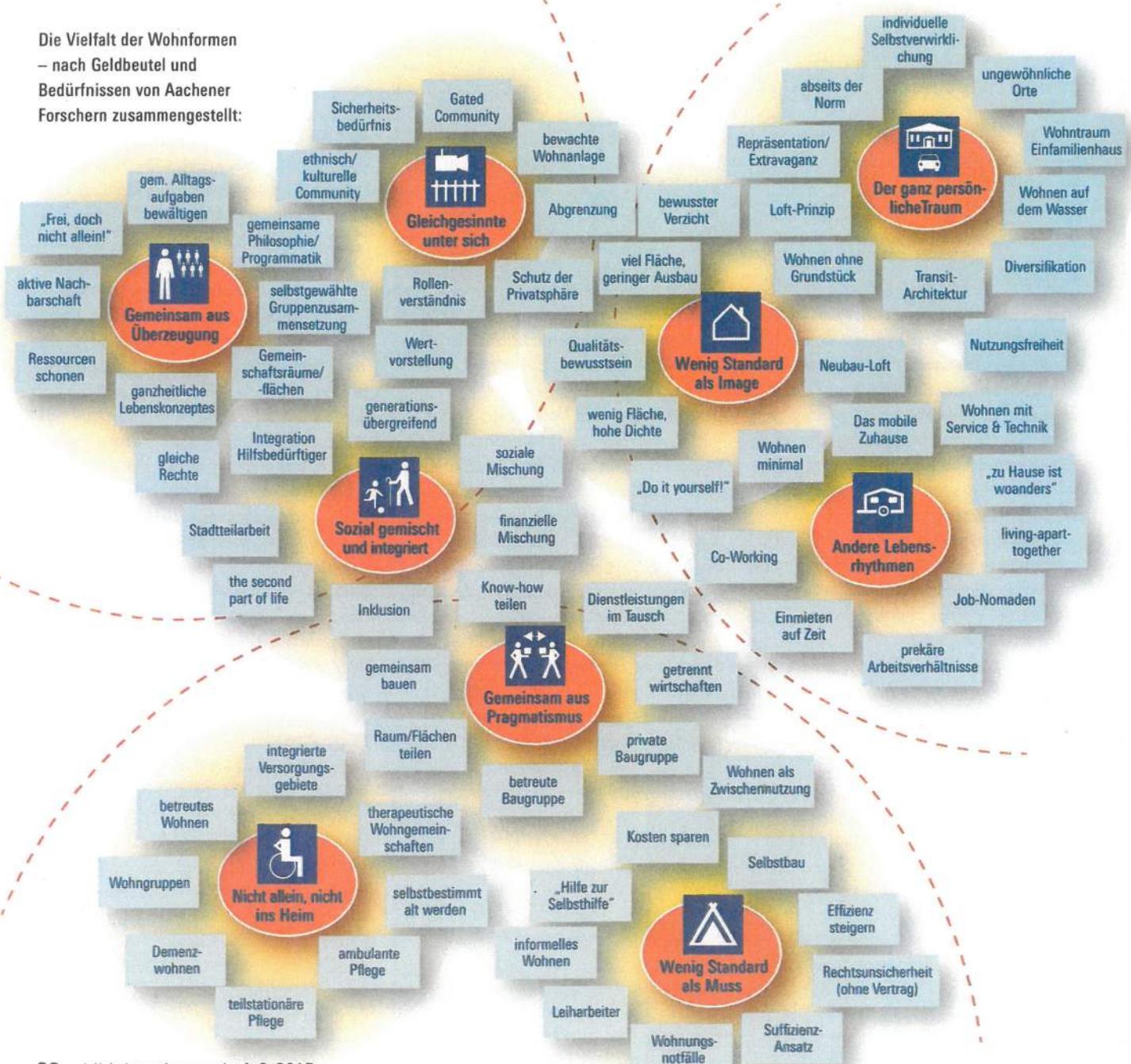
Aber bemisst sich Wohn- und Lebensqualität tatsächlich nach Quadratmetern? Mark Michaeli, Professor für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land an der

TU München, widerspricht. „Jeder Einzelne sollte sich fragen: Brauche ich die Sofalandschaft im Wohnzimmer oder die riesige Kochinsel in der Küche wirklich?“ Er sieht die Zukunft städtischen Lebens eher in kleineren, funktionaleren Wohneinheiten – und im Teilen. Beengter eben, so wie die Städter über viele Jahrhunderte in europäischen Städten gelebt haben. Und so wie es ganze Wohnkomplexe von noch jungen Genossenschaften bereits vormachen wie „Kraftwerk 1“, „Dreieck“ oder das Hunziker-Areal der Genossenschaft „Mehr als Wohnen“ in Zürich. Die

bdw-Grafik, Quelle: IBA Berlin 2020

Die Vielfalt der Wohnformen

– nach Geldbeutel und Bedürfnissen von Aachener Forschern zusammengestellt:



Wohnen mit Aussicht: Auf dem Dach des früheren Wiener Kabelwerks trifft man sich im hauseigenen Pool. Auch das Wohnhaus Kraftwerk1 in Zürich setzt auf bunte Gemeinschaft.

H. Hurnaus



mit 400 000 Einwohnern größte Stadt der Schweiz ist in den vergangenen Jahren zum Mekka für Stadtplaner, Architekten und Stadtsoziologen aus Europa geworden. Dort schießen Projekte in Serie aus dem Boden, von denen andernorts noch geträumt wird. Wissenschaftler bezeichneten Zürich deshalb auch als „Wohnlabor“: neue Stadtquartiere, sozial durchmischt und zu bezahlbaren Preisen, mit kleinen, größeren und ganz großen Wohnungen in belebten Vierteln mit Restaurants, Läden und Ateliers. Die für Neubaugebiete typische Trennung von Wohnen und Arbeiten wird aufgehoben.

K. Simonett



Eine Waschmaschine für alle

Das allein unterscheidet sie aber noch nicht von anderen Stadtvierteln. Besonders an den Zürcher Projekten ist, dass sie für einen neuen Lebensstil stehen: Die eigenen vier Wände werden auf das Wesentliche reduziert und mit den Nachbarn wird geteilt, was möglich ist, die Waschmaschine zum Beispiel. Die befindet sich wie früher in der gemeinsamen Waschküche, die damit zum Ort der Begegnung wird, genauso wie andere Gemeinschaftsräume für Feiern, für Kinder, der gemeinsame Garten oder der Fitnessraum. Außerdem werden Funktionsräume ausgelagert: Ein Arbeitszimmer kann dauerhaft oder nach Bedarf im Erdgeschoss angemietet werden, ebenso ein Gästezimmer für Besucher. Das spart nicht nur Quadratmeter und sorgt für günstigere Mieten, es fördert auch das Miteinander.

Die Quartiere werden nicht von Investoren, sondern von Genossenschaften nach Bedarf und Geldbeutel ihrer Mitglieder geplant. Das können Singles, Paare mit und ohne Kinder, ältere Menschen oder auch Vereine sein, die ihren Mitgliedern Satellitenwohnungen anbieten: Groß-WGs für bis zu zwölf Personen mit Rückzugsräumen, Gemeinschaftsräumen, großer Küche und mehreren Badezimmern.

Solche Projekte sind möglich, wenn die Kommunen die Areale nicht an den Meistbietenden zwecks Gewinnmaximierung verhökern. „In der Schweiz beruht eine Erfolgsrechnung nicht allein auf betriebswirtschaftlichen Faktoren.“ Damit erklärt Mark Michaeli, warum Schweizer Kommunen Flächen unter Marktwert an Genossenschaften abgeben. „Sozialer Frieden und eine funktionierende Infrastruktur ohne ein überlastetes S-Bahn-Netz gelten dort ebenso als Erfolg.“

Genossenschaftliches Bauen gewinnt auch in Deutschland wieder an Bedeutung. „Wagnis“ in München oder „Wohnsinn“ in Darmstadt leisten Pionierarbeit in Sachen neue Wohnformen mit mehr Gemeinschaft, berichtet Harlander. Ein Vorzeigeprojekt könnte auch der „Möckernkiez“ in Berlin mit mehr als 450 Wohnungen werden, der „sich aktiv mit dem Viertel vernetzen will, das ihn umgibt“. Auf einem drei Hektar großen Grundstück in Berlin-Kreuzberg soll „eine gemeinschaftliche und Generationen verbindende Wohnanlage“ entstehen, die „ökologisch, nachhaltig, barrierefrei und sozial ist“.

Doch ein Selbstläufer sind Genossenschaften nicht, auch dafür ist der Mö-

ckernkiez ein gutes Beispiel. Weil das Eigenkapital der Genossen inzwischen aufgebraucht und die weitere Finanzierung noch ungeklärt ist, ruht die Baustelle. Vier Rohbauten warten seit Herbst 2014 am Gleisdreieck-Park unweit des Potsdamer Platzes auf Fertigstellung – und mit ihnen die Genossen auf den Einzug in Wohnungen, die nach ihren Bedürfnissen geplant wurden und den angespannten Berliner Wohnungsmarkt ein bisschen entlasten könnten.



Die Wissenschaftsjournalistin KATHRYN KORTMANN zog es vor geraumer Zeit vom Land in die Stadt – in einen gut durchmischten Berliner Kiez.

Mehr zum Thema

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) und die Initiative Wissenschaft im Dialog haben die „Zukunftsstadt“ zum Thema des Wissenschaftsjahres 2015 gekürt. Mit einer interaktiven Ausstellung an Bord tourt das Schiff „MS Wissenschaft“ bis Ende September durch Deutschland – und macht in vielen Städten Station. Mehr Informationen: www.ms-wissenschaft.de

Eine Initiative des Bundesministeriums für Bildung und Forschung

Wissenschaftsjahr 2015

Zukunftsstadt