

VON GERHARD MATZIG

Die niedrige Decke scheint unheilvoll direkt auf ihren Köpfen zu ruhen. Er sitzt in dem klaustrophobischen Zimmerchen auf dem Bett und weint. Denn sie macht traurig, aber entschlossen Schluss mit ihm: „Deine Wohnung ist einfach zu klein. Sorry.“ Der neue Werbespot des Immobilienportals Immowelt wird auf Youtube millionenfach geklickt. Zu Recht, er definiert einen Höhepunkt der Clipkultur. Man sieht, wie sich der unglückliche junge Mann dank der Immowelt-Verheißungen neu erfindet. Etwa in palastähnlichen Penthouse-Wohnungen. Der eigens komponierte Rap dazu: „Raum ohne Ende / Mehr als vier Wände / Lass das Alte hinter dir / Die Suche hat ein Ende.“

Die Immobilienbranche sagt dazu: „So witzig war die Suche nach dem passenden Zuhause noch nie.“

Was den Spot angeht, ist das absolut richtig. Dennoch dürfte er wie Hohn wirken für jene 422 000 Menschen, die einer am Dienstag veröffentlichten Studie zufolge keine Wohnung haben. Nicht einmal eine, wegen der man verlassen werden könnte. „Die Zahl der Menschen in Deutschland ohne Wohnung schnell nach oben“, so die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe: „Mehr als jeder zehnte Wohnunglose lebt auf der Straße.“ Es gibt ein Leben unter Brücken, auch jetzt im Winter, oder eines in den Fußgängerzonen, wo die Stadtmöbel „pennerfrei“ aufgerüstet werden. Mit Stahldornen etwa, wie man sie von der Taubenabwehr kennt.

Heinrich Zille schrieb, man könne mit einer Wohnung genauso töten wie mit einer Axt

Unter denen, die zwar ein Obdach, aber keine Wohnung haben, also temporär in Auffangstationen leben, sind 32 000 Kinder. Rechnet man alles zusammen, auch die Geflüchteten, sind insgesamt 860 000 Menschen ohne feste Wohnung.

Es ist anzunehmen, dass die fatale Marke von einer Million Menschen auf ihrer Odyssee nach Wohnraum bald überschritten wird. Das Elend wird sichtbar. Und doch ist es erst die Spitze des Eisbergs. Es geht nicht mehr allein um die Not der Marginalisierten. Der amtliche „Wohnraum-mangel“, der sich für Menschen auf Wohnungssuche als Euphemismus erweist, hat die Mitte der Gesellschaft erfasst.

Wie am Anfang des 20. Jahrhunderts, als die Wohnungssuchenden in Berlin in feuchten Räumen zusammengepfercht wurden. Der Maler Heinrich Zille meinte damals: „Man kann mit einer Wohnung einen Menschen genauso töten wie mit einer Axt.“ Ohne Wohnung geht das noch leichter. Das erfuhren die Menschen nach dem Zweiten Weltkrieg, als in München die Leute massenweise in kalten Winter Nächten erfroren sind.

Wenn jährlich neue Rekord-Obdachlosenzahlen gemeldet werden, erinnert man sich daran, was eine Wohnung bedeutet. Sie ist wie Nahrung und Luft ein existenzielles Gut. Ein Garant der Menschenwürde. Der Mangel daran war lange ein Rand-Phänomen. Exotisch. Jetzt sind fast alle davon betroffen: Studenten und Menschen im Niedriglohnssektor, aber auch Normal- und sogar Gutverdiener, Familien mit Kindern oder Senioren, Handwerker oder Angestellte, Akademiker oder Freiberufler, Klein-



Der Spot des Immobilienportals ist große Clipkunst, aber die Realität hält sich nicht daran. FOTO: MIKE AUERBACH/IMMOWELT

Bodenlos

Die Wohnungsnot hat die Mitte der Gesellschaft erfasst. Sie ist das Resultat eines dreifachen Versagens

oder Großstädter. Die Wohnungsnot frisst sich wie Säure durch das Land.

Wer in die Immowelt-Suchmaschine „Wohnung bis 900 Euro“ und die Postleitzahl 80331 eingibt, erfährt: „1 Treffer“. Der Treffer stellt sich als Apartment in der Sendlinger Straße in München heraus. Schön zentral immerhin. Die Kaltmiete für 26 Quadratmeter beträgt 810 Euro. Das sind 31,15 Euro je Quadratmeter. Das Beispiel illustriert natürlich einen besonders surrealen Fall, wobei die Maklerbranche nichts für die Bizarrie des Marktes kann. Markt ist: ein Treffer in der Kategorie „bis 900 Euro“. Es ist normal, dass immer mehr Menschen nach Abzug der Miete immer weniger Geld zum Leben bleibt.

Gewiss, München ist eine Boomtown. 80331 ist angesagt. Aber solche Mietvorstellungen sind trotzdem nicht länger Einzelfälle. Die Groß- und Universitätsstädte sind naturgemäß besonders betroffen, denn Jobs entstehen in den postindustriellen Gesellschaft eher in den Metropolen. Viele Dörfer und Kleinstädte verweisen dagegen. Aber auch abseits der Zentren, das belegen die jüngsten Untersuchungen, gehört die Wohnungsnot quer durch die Gesellschaft inzwischen zum Normalfall.

Die Prognos-Studie „Wohnraumbedarf in Deutschland“ (2017) hat die regional heterogenen Wohnungsmärkte in den Blick genommen. Ergebnis: „Der Wohnraum-mangel wird bisher vornehmlich in Großstädten und Ballungszentren wahrgenommen. Durch Ausweichbewegungen und erhebliche Zuzüge ist der Wohnraum-mangel

allerdings deutlich stärker und flächendeckender ausgeprägt als bisher angenommen.“ Die Wohnungsnot sei „kein lediglich punktuell Phänomen“ mehr.

Das bestätigt auch Thomas Jocher. Der bekannte Architekt (Fink + Jocher, München) sowie Hochschullehrer ist Chef des Instituts „Wohnen und Entwerfen“ an der Universität Stuttgart. Im Gespräch sagt er: „Inzwischen ist auch die Mittelschicht betroffen. Die Preise für Wohnraum, ob zur Miete oder als Eigentum, sind reiner Irrsinn. Ganz normale Menschen werden zunehmend von weiten Teilen des Marktes ausgeschlossen.“

gern aus ihrer Vier-Zimmer-Wohnung in eine halb so große, aber barrierefreie Wohnung ziehen, kann sich diese aber nicht leisten, weil sie doppelt so teuer ist wie die alte Wohnung. Jocher fordert: „Der Staat muss endlich handeln. Wohnraum ist auch ein öffentliches Gut.“

Bis heute fehlen in Deutschland rund eine Million Wohnungen. Da aber von den jährlich 400 000 neuen Wohnungen, die das Land benötigt, auch nach erheblichen Anstrengungen in den letzten Jahren nur rund 60 Prozent realisiert wurden, wird die Wohnungsnot zwangsläufig größer. Und zwar nicht nur im sozialen Wohnungsbau, dessen Bedarf jährlich sogar um 82 Prozent unterschritten wird, sondern auch im „normalen Mietwohnungsbau“.

In der Folge wird es für Haushalte auch mit mittleren Einkommen „schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden“. Die Prognos-Studie sieht „Konfliktpotenzial“. Das ist die Sprache der Diplomatie. Andere Experten sagen bereits „soziale Unruhen“ voraus. Dabei wird eigentlich gebaut wie nie zuvor. Als Folge der Niedrigzinspolitik. Gebaut wird aber leider das Falsche.

Errichtet werden dort, wo die Jobs nicht sind, nämlich auf dem Land, Ein- und Zweifamilienhäuser, die schon bald leer stehen werden. Dort aber, wo die Jobs sind, in den Städten, baut die Wohnungswirtschaft aus Renditegründen bevorzugt 300 Quadratmeter große Betongold-Luxuswohnungen oder 30 Quadratmeter kleine Miniwohnungen für gut situierte Arbeitsnomaden. Das ist Marktversagen. An der Nachfrage vor-

bei. Zu diesem Marktversagen kommt das viel entscheidendere Politikversagen.

Die Politik begreift nicht, dass man ein endliches Gut wie den Boden und ein unendlich bedeutsames existenzielles Grundbedürfnis wie das Wohnen nicht allein dem Markt überlassen darf. Deshalb rächt sich nun erstens, dass man vor Jahrzehnten nur zu gern einer Vorhersage vom angeblich „schrumpfenden Deutschland“ Glauben schenkte: Deutschland, so die Annahme, sei „zu Ende gebaut“. Tatsächlich nahm aber allein zwischen 2011 und 2016 die Bevölkerung um 2,5 Millionen Menschen zu. Zweitens wurde der öffentliche Wohnungsbau privatisiert, während die Frage des sozial geförderten Bauens vom Bund an die Länder delegiert und minimiert wurde. Zudem wurde das Wohnen, das einst ein eigenes Ministerium besaß, von einem Ressort ins andere verschoben. Kompetenzen gingen verloren.

In B-Stadt wird ein Apartment an junge Frauen vermietet – gegen Sex, „zweimal die Woche“

Dazu sind von der Politik auch zwei Faktoren zu verantworten, die das Bauen so wie die Mieten so unfassbar teuer machen. Es gibt zu viele Auflagen in den Baustandards (Energieeffizienz, Schallschutz, Barrierefreiheit), die sich die Hauseigentümer bei Sanierungen zudem noch von den Mietern über eine Umlage durch erhöhte Mieten finanzieren lassen dürfen.

Das ist eine Geldumverteilung von unten nach oben. Der Vermieter steigert mithilfe der Mieter den Wert seines Eigentums, das er danach umso teurer vermieten kann. Noch gravierender aber ist: Die Bodenpreise sind zu hoch. Wenn öffentlicher Boden verkauft wird, sollte nicht das höchste Kaufgebot, sondern das sozial verträglichste Siedlungskonzept den Zuschlag erhalten. Letztlich brauchen wir eine Reform des Bodenrechts: An Spekulationsgewinnen muss die Gesellschaft, der sie sich verdanken, beteiligt werden.

Aber auch die Gesellschaft versagt. Wann immer eine Brache wie der Ex-Flughafen Tempelhof in Berlin zu Wohnraum umgebaut werden soll, empören sich die Besitzstandswahrer. Gern per Volksentscheid. Dem Grillen und den Dackeln zuliebe. Städte, so Jocher, bestehen aber aus jenen, „die drin sind – und jenen, die rein wollen“. Auf diesem Terrain ist eine Art Raum-Nationalismus zu beobachten, der Linke wie Rechte seltsam vereint.

Zuletzt: Der durchschnittliche Wohnraumbedarf hat sich pro Kopf in München seit 1972 bald verdoppelt. Ist das nötig? Ließe sich dieses Gut nicht intelligenter nutzen mit einem Wohnungs- und Städtebau, „der sich auf der Höhe der Zeit befindet“, wie Jocher sagt, statt vermeintlichen Wohnmoden hinterherzulaufen?

Einige Meldungen der letzten Zeit: In A-Stadt teilen sich zwölf Studenten eine Notunterkunft. In B-Stadt wird ein Apartment ausschließlich an junge Frauen vermietet – gegen Sex „zweimal die Woche“. In C-Stadt wird eine Seniorin aus der gemeindlichen Wohnung geworfen, damit der Bürgermeister die Flüchtlingsquote erfüllt. In D-Stadt reißt man ein Parkhaus zur Hälfte ab – für Wohnungen statt für Autos. Leider sind es Luxuswohnungen.

So witzig war die Suche nach dem passenden Zuhause noch nie? Mag sein. Aber das Zuhause als Lebensgrundlage war uns jedenfalls noch nie so fern.

ANZEIGE

Nachzuschlagen in

DER GROSSE POLT

Ein Konversationslexikon von Gerhard Polt

ISBN 978-3-0369-5763-0
EUR 12,-
KEIN & ABER

In der Realität sieht das beispielsweise so aus: Die Tochter des Münchner Anwalts darf nicht in Berlin, sondern muss in München studieren – und bei den Eltern wohnen. Die alleinstehende pensionierte Verwaltungsfachfrau in Heidelberg würde