

Architektur

Ran an den Markt!

Wie kommt der Wohnungsbau aus der Krise? Der Schweizer Architekt Andreas Hofer leitet die Internationale Bauausstellung 2027 in Stuttgart. Er hat ein paar Lösungen.

INTERVIEW VON LAURA WEISSMÜLLER

Es gibt kaum einen Mieter in deutschen Städten, der sich keine Sorgen um seine Wohn-Zukunft macht. Doch die Antworten, die die Politik darauf findet, können nur wenig überzeugen - und die der Bauindustrie erst recht nicht. Im Akkord entstehen lieblose Wohnkisten in toten Neubauvierteln. Andreas Hofer weiß, wie es anders geht. Der Schweizer Architekt hat für Züricher Genossenschaften Häuser und Neubauquartiere entwickelt, die so lebendig und vielfältig sind wie es der Gesellschaft entspricht. Seit vergangenem Jahr bereitet Hofer die Internationale Bauausstellung (IBA) in Stuttgart vor, die 2027 dort stattfinden soll. Die IBA, die seit 100 Jahren in unregelmäßigen Abständen in Deutschland veranstaltet wird, ist ein Werkzeug, um innovative Architektur und Stadtentwicklung auszuprobieren. Wir sprachen mit Hofer über die Ursachen für explodierende Wohnungspreise, den Vorteil langweiliger Länder und was es braucht, damit lebendige Neubauviertel entstehen.

SZ: Die Architekturwelt verbindet Stuttgart gerne mit Wutbürgern und den Protesten gegen Stuttgart 21. Welches Bild haben Sie von der Stadt?

Andreas Hofer: Stuttgart ist in seiner Widersprüchlichkeit eine total faszinierende Stadt. Sie ist reich und abhängig vom Auto, gleichzeitig ist das Auto ihr größtes Problem. Alle diese Dinge sind hier kompliziert ineinander verhakt. Und dann gab es natürlich die Stuttgart-21-Geschichte, die unglaubliche Energien gebunden hat, aber auch eine Diskurskultur hervorbrachte, durch die man wieder über Stadt gesprochen hat.

Ich dachte, es wurde nur gestritten?

Das gab es natürlich und es hat viele Wunden hinterlassen, weil es mitten durch Parteien und Familien ging. Aber es ist auch so etwas wie ein Bürgerforum entstanden, wo Probleme im öffentlichen Raum diskutiert werden. Jetzt wird dieser Bahnhof gebaut und die Leute haben wieder Lust auf eine positive Geschichte. Das kommt uns von der IBA entgegen.

Ihre IBA wird 2027 stattfinden. Die Erwartungen dürften in einer Stadt, die so große Probleme hat, hoch sein. Gegenwärtig fehlen hier 50 000 Wohnungen und der Verkehr ist mörderisch.

Ja, es gibt unglaublich hohe Erwartungen. Das ist besser, als wenn es niemanden interessieren würde, aber wir sind nicht der Problemlöser für alles.

Ihre IBA wird 100 Jahre nach der Eröffnung der Weißenhofsiedlung stattfinden, einem der innovativsten Neubauquartiere, die es je auf der Welt gegeben hat.

Das verblüffende ist, dass gewisse Themen gleich geblieben sind. Die Bauabnahme der Siedlung etwa ist ein lustiges Dokument.

Warum?

Weil man viele Augen zugeedrückt hat. Das war überhaupt nicht legal, was die damals gemacht haben. Viele Fragen sind außerdem dieselben geblieben. Das Verhältnis Technik und Architektur spielte eine Rolle. Das Versprechen des industriellen Bauens und die Reflexion des Wohnens im Sinne von: Was braucht es wirklich? Sozial war es nicht wahnsinnig revolutionär. Bis auf die Wohnhäuser mit Kleinwohnungen von Mies van der Rohe und Peter Behrens sind ja im wesentlichen Reihenhäuser entstanden, und natürlich gibt es Dinge, die heute neu dazukommen. Da ist zum einen die Ressourcenfrage, zum anderen aber auch die Frage, wie wir leben wollen. Die Moderne hat versucht, zu standardisieren und zu entmischen.

Die Frankfurter Küche etwa war optimal für einen Kleinhaushalt mit einem ganz klaren Bild von Familie und der Frau in der Küche. Das ist natürlich weg.



Die meisten Neubauviertel, die zur Zeit in Deutschland entstehen, sind langweilig, ökologisch fatal und wenig zeitgemäß. Foto: imago

In Deutschland fehlen nach einer aktuellen Studie zwei Millionen bezahlbare Wohnungen. Können Sie das mit Ihrem Schweizer Blick erklären?

Noch vor zehn Jahren hat man von schrumpfenden Städten gesprochen. Massenwohnungsbau war nicht mehr sexy. Das hat etwas mit der Neuen Heimat und ihren Großsiedlungen in den Sechziger- und Siebzigerjahren zu tun. Genossenschaft war nicht mehr sexy, davon wollte man weg. Die neoliberale Welle in den Neunzigern. Und dann kam die Professionalisierung und Kapitalisierung des Wohnungsmarkts und des Bauens mit den sinkenden Zinsen. Mittlerweile stammen in Stuttgart 50 Prozent der Investitionen in Immobilien aus dem Ausland.

Wie kam es dazu?

Es gibt keine Rendite in anderen Anlagearten, also fließt alles in Immobilien. Wie die Wohnungspreise hier explodieren, das ist wirklich extrem. Ich habe immer gedacht, Zürich sei hart, aber was hier abläuft, bezüglich Preissteigerungen bei Immobilien und Mieten ist unfassbar. Ich habe auch immer gedacht, das deutsche System regelt gerne mal viel und wir Schweizer sind eher eine liberale Gesellschaft, aber offensichtlich versagen die Kontrollmechanismen. Oder sie wurden abgeschafft. Man muss sich nur die Mietpreisbremse anschauen.

In den vergangenen 20 Jahren ist der öffentliche Wohnungsbau nahezu abgeschafft worden. Wie könnte man ihn jetzt wieder ankurbeln?

Jede Stadt ist überfordert mit ihrem Immobilienmarkt. Wenn das globale Finanzsystem beschließt, dass Deutschlands Innenstädte eine gute Anlage sind, dann kann keine Stadt dagegenhalten. Das Gleiche gilt bei der Wohnungsnachfrage. Wenn eine Stadt wieder zu wachsen beginnt, nachdem alle zehn Jahre lang gesagt haben, die wächst nie mehr, dann kann man diese Produktion nicht plötzlich hochfahren. Wohnungsmärkte sind nicht über Angebote lösbar. Man kann nicht so viele Wohnungen bauen, wie sie im Augenblick benötigt werden. Diese Prozesse sind zu langsam, das System ist viel zu wenig elastisch. Das muss man aushalten. Im Boom wie in der Krise.

Sie sind zum Zeitpunkt der Koalitionsverhandlungen nach Deutschland gezogen. Damals hieß es, die Wohnungsfrage sei die große soziale Frage. Hat die Politik verstanden, was sie machen muss?

Wenn Baukindergeld die Antwort auf die Frage ist, dann hat die Politik ganz offensichtlich nicht verstanden, um was es geht. Weil man keine Wähler vergraulen will, erfindet man so ein Mittel, das ein Tropfen auf den heißen Stein ist, Lebensmodelle fördert, die nicht viel mit der Wohnungsnot in den Städten zu tun haben, die Baukosten nach oben treibt und die Zersiedelung fördert. Das ist absurd!

Warum macht es die Politik trotzdem? Es ist ja nicht allzu schwierig zu erkennen, dass die Städte langsam in ihrer Funktionsfähigkeit bedroht sind.

Weil man in seiner Wahlperiode mit vernünftigen Maßnahmen keinen Erfolg hat. Die Schweiz ist ja ein unglaublich langweiliges Land, da gibt es keine Regierungswechsel. Ich habe mich ein Leben lang darüber geärgert, aber in Wohnfragen habe ich jetzt gelernt, dass das gut ist. Diese wechselnden Regierungen, wo mal die einen die Wohnungsbestände verkaufen, und die anderen dann wieder händeringend versuchen, sie zurückzukaufen, das ist unglaubliche Energieverschwendung.



Die visionäre Weißenhofsiedlung mit dem Haus von Hans Scharoun entstand 1927 in Stuttgart. Foto: mauritius images

passiert. Das Modell der Erbpacht, bei dem die öffentliche Hand vorschreiben kann, was auf dem Grundstück gebaut wird, ist dabei das einzige, mit dem man langfristig ohne juristische Klimmzüge die Mieten auf dem Kostenniveau halten kann. Nach 90 Jahren kann man dann wieder entscheiden, wie es weitergehen soll. Man vergesellschaftet die Bodenmehrwerte. Das ist einfach klug.

Wenn man mit Fachleuten spricht, sind sich alle über den gesellschaftlichen Wert des Bodens einig und gleichzeitig zunehmend frustriert, weil sie ihr Wissen nicht in die Öffentlichkeit bringen. Wie könnte das funktionieren?

Das weiß ich auch nicht. Man redet ja seit den Zwanzigerjahren schon darüber, dass Boden ein allgemeines Gut ist. In Zürich war vor langer Zeit die Not so groß, dass der gemeinnützige Wohnungsbau Mehrheiten fand. Davon profitieren wir jetzt. Wie dreht man ein System? Wir sehen etwas Vergleichbares beim Klimawandel. Wir wissen alle, dass es so nicht weitergeht, aber heute beherzt das Steuer herumzureißen, fällt unglaublich schwer.

Kann Deutschland sonst noch etwas von der Schweiz lernen?

Zürich ist auch nicht das Paradies, wenn Sie eine günstige Wohnung suchen. Aber es gibt die Erkenntnis, dass, wenn man in einer erfolgreichen Stadt eine Durchmischung haben will, man einen größeren Anteil an Wohnungsbestand braucht, der nicht dem Markt ausgesetzt ist. Alle, die glauben, dass man das durch irgendwelche Anreize oder Liberalisierungen lösen kann, scheitern.

Wer eine stärkere öffentliche Hand fordert, dem wird schnell vorgeworfen, er wolle sozialistische Verhältnisse schaffen und enteignen.

Dass der Markt es nicht regeln kann, hat gar nichts mit Sozialismus zu tun. Wenn man den Kapitalismus ernst nimmt, wird er Wohnungsnot produzieren, das ist seine Logik. Als Investor orientiere ich mich an der maximalen Kaufkraft und in einer erfolgreichen Stadt können die reichsten zehn Prozent dreimal mehr bezahlen als die Ärmsten. Ein vernünftig denkender Kapitalist wird sich also in diesem Höchstpreissegment bewegen und damit die Niedrigpreisigen verdrängen. Begrenzte Ressource, beliebig hohe Zahlungsbereitschaft, Bodenpreis explodiert: Das ist erste Stunde Ökonomie.

Zürich verkauft seit Jahrzehnten keine öffentliche Grundstücke mehr. Warum?

Wer den Boden besitzt, kann bestimmen, was darauf

Was deutschen Städten ebenfalls schwerfällt, ist die Entwicklung von lebendigen Stadtquartieren. Warum?

In Stuttgart ist es ja noch verrückter. Hier gibt es unglaublich gute Architekten und Ingenieure, die überall auf der Welt bauen, und trotzdem gibt es noch gewaltig Luft nach oben in der Baukultur. Beim Wohnungsbau ist der Grund dafür banal: Wenn ich diese Standardprodukte, die ich schon immer produziere, jedes Jahr ein paar Prozent teurer auf den Markt werfen kann und die gehen weg, warum soll ich dann was anderes machen?



Der Schweizer Architekt Andreas Hofer leitet die Internationale Bauausstellung in Stuttgart 2027. Foto: Franziska Kraufmann; IBA 2027

Aber ist das nicht Irrsinn? In diesen Häusern verbringen wir die meiste Zeit unseres Lebens.

Es gibt Immobilienkongresse, da merkt man erst nach Stunden, dass die Leute von Häusern reden. Die zeigen Excel-Tabellen und reden von Nachfragesegmenten. Dass es dabei um ein Haus geht, das ist gar nicht in deren Köpfen. Wir haben zugelassen, dass Stadt Ware wird, und gleichzeitig eine Generation intelligenter Menschen in der Finanzwirtschaft herangezüchtet, die sie so behandeln.

In Zürich haben Sie das Quartier "Mehr als Wohnen" realisiert, das zeigt, wie eine Durchmischung möglich ist, und dass auch ein Neubauviertel belebt sein kann. Wie ist das dort gelungen?

Wir haben die Prozesse untersucht. Welches Verfahren könnte Diversität hervorbringen? Mit wem muss man sprechen? Was sind Vermietungsmodelle? Wie kann man kleinen Start-ups helfen? Der ganze Katalog. Wenn ich mir das im Nachhinein anschau, muss ich sagen: Ich verstehe jeden, der das nicht macht.

Aber die Arbeit hat sich doch ausgezahlt!

Finde ich auch. Aber wenn man mit dem Fokus reingeht, dass man 200 Millionen Euro Anlagevolumen auf einer Wiese platzieren muss, dann kommt man natürlich nicht auf solche Ideen.

In Deutschland wird gerade so viel gebaut wie schon seit Jahrzehnten nicht mehr. Wird die Wohnungsfrage vielleicht einfach durch die Masse gelöst?

Glaube ich nicht. Denn wenn man weiterhin fröhlich 120-Quadratmeter-Wohnungen für eine Gesellschaft baut, die zu 50 Prozent aus Einpersonenhaushalten besteht, produziert man allenfalls ein Umweltproblem, aber sicherlich keine Lösung der Wohnungsfrage. Da gibt es riesige Defizite. Wo bauen wir was? Das wird durch den Markt bislang falsch beantwortet.

Wird Ihre IBA dabei helfen, die Wohnungsfrage in Deutschland zu beantworten?

Ich will eigentlich gar nichts beantworten. Die Modernen vor 100 Jahren haben gedacht, dass sie das können. Der öffentliche Diskurs ist wichtig. Die IBA ist dabei so etwas wie ein Brennglas. Wir können hier jetzt neun Jahre lang über Stadt sprechen und richtig bauen. Der Moment, wenn etwas steht, hat eine unglaubliche Kraft. Das kann auch Skeptiker und Nörgler überzeugen und vielleicht neue Wege öffnen. Stadt zum schönsten Spielfeld der Demokratie zu machen, ist meine Utopie.