Gabu Heindl

Neubauen ist nicht die Lösung für alles

Zu sozial-ökologischer Transformation von Leerstand

Die Wohnungsfrage der Gegenwart wird gern mit der Wohnungsnot zu Beginn des 20. Jahrhunderts verglichen. Als Lösung propagiert werden heute auch die damaligen Ansätze, so etwa das Wohnungsneubauprogramm des Roten Wien in der Zwischenkriegszeit oder die Wohnungsneubauentwicklungen in Großstädten der Weimarer Republik. Das Ziel hieß damals, kurz gesagt, dem Mangel an Wohnungen für die neu in die Stadt ziehenden Wohnungssuchenden sowie für die ansässige Arbeiterklasse in ihrer Wohnungsnot durch gemeinnützigen, meist öffentlichen Wohnbau als Neubau zu entgegnen. Geblieben ist davon bis heute angesichts von Mangel an Wohnraum oft zu hörende, beschwörungsartige Lösungsspruch: „Bauen, bauen, bauen." Weitaus weniger ist geblieben von dem Zusatz, wonach das Gebaute gemeinnützig und kollektiv sein soll.

Mangel an bezahlbaren Wohnungen ist auch heute gegeben, allerdings können wir uns angesichts der Dringlichkeit der sozialen und ökologischen Krise ein Bauen „auf der grünen Wiese" nicht mehr leisten – und besonders nicht das Neubauen von Wohnraum, der für diejenigen, die Wohnstätten suchen, ohnehin nicht bezahlbar ist. Denn: Die letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass der Wohnbaumarkt geboomt hat – und sich die Wohnungskrise dennoch gleichzeitig verschärfte. Ein Mehr an unbezahlbaren Wohnungen löst nicht eine Krise, die gerade in einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht. Sollte Neubau aber doch unabdingbar erscheinen, dann sollten wir es uns zur Maxime machen, dass dieser Neubau „maximal sozial" und „maximal ökologisch" sein muss. Kurz gesagt, bedeutet das also: „nicht marktorientiert", sondern „dauerhaft gemeinnützig" sowie sparsam in der CO_2-Emission, was Errichtung und Nutzung betrifft. Nachhaltiges Bauen heißt auch, dass wir von Neubau als Verdichtung der Lagen sprechen, an denen bereits Infrastruktur besteht, die geteilt werden kann.

Mangel an Wohnraum ist aber gar nicht die Auswirkung eines scheiternden Systems, sondern gerade im Gegenteil der Nachweis, dass das System funktioniert, wie es soll: Denn erst Mangel ermöglicht es, Gewinne zu steigern, indem etwa Mieten erhöht werden. Also haben wir es mit einer gegenwartsspezifischen Struktur von Mangel zu tun, die sehr anders aussieht als die Wohnungsnot der Zwischenkriegszeit vor 100 Jahren: Wir sind heute konfrontiert mit der Finanzialisierung von Wohnraum, also mit der Umwandlung von Wohnungen in „Betongold", in Geldanlagen, und mit der Umwandlung von Wohnbauten in Asset-Objekte für so manches globale Immobilienportfolio; durch ebendiese Prozesse, zumindest in verstärktem Ausmaß durch sie, wurde einem beträchtlichen Teil der Wohnungen ihr Nutzwert aktiv entzogen. Aktuelle Studien weisen nach, was ohnehin für jene schnell zu sehen ist, die abends durch die Stadt spazieren, dabei ab und zu einen Blick auf Fenster an Hausfassaden werfen und diese als dunkel vorfinden, den Wohnraum dahinter somit als – vermutlicherweise respektive statistisch gehäuft – leer stehend. Es gäbe also viel mehr städtischen Raum zu nutzen, als dafür auch zur Verfügung steht.

Potenzial Leerstand

Hier kommt das Potenzial Leerstand ins Spiel: Laut einer Studie der Bundesstiftung Baukultur standen 2017 über 2 Millionen Wohnungen in Deutschland leer (BBSR). Anderseits wurde seitens der Bundesregierung berechnet, dass im Kampf gegen die Wohnungskrise rund 400.000 Wohnungen pro Jahr errichtet werden sollten. Und trotz Bauwirtschaftskrise, hoher Materialkosten und der Dringlichkeit von Maßnahmen zur Eindämmung der Klimakrise weist kaum etwas darauf hin, dass damit nicht neu zu errichtende Wohnungen gemeint sind. Das bedeutet 400.000 Wohnungen pro Jahr, das heißt „neu gebaute". Denn immer noch gilt: Neubauen ist leichter, als Leerstand nutzen. (Dass Neubauen günstiger wäre als Umbauen, wurde bereits widerlegt – noch ohne überhaupt alle, auch zukünftige Umweltkosten einzuberechnen.)

Warum aber gibt es Leerstand? Zwischen Gegenden, aus denen Menschen abwandern, und zuzugsstarken Regionen gibt es Unterschiede, was Nachfrage nach Wohnungen und Raumnutzung allgemein betrifft. Und eine gewisse Raumreserve für Fluktuation ist nötig, sonst könnte niemand eine Wohnung finden oder wechseln. Doch „spekulativer Leerstand" heißt Leere „trotz" der Möglichkeit, zu vermieten – und davon gibt es auch in strukturstarken Räumen genug. Dieser Raum steht leer, weil das Vermieten der Anlage zu aufwendig ist, weil jemand auf höheren Verkaufserlös in der Zukunft, auf Wegfall des „Bestandsschutzes" spekuliert oder weil eine „renoviction" eingeleitet wurde – eine „Entmietung", mit dem Zweck, künftig höhere Mieten oder Kaufpreise zu verlangen. Oft stehen diese Gebäude nach der Entmietung lange leer. Spekuliert wird auch damit, dass ein leer stehendes Haus steuertechnisch vorteilhafter oder

im finanzwirtschaftlichen Portfolio einen höheren fiktiven Wert erzielt, als eine Vermietung ergäbe.

Leerstand ist nicht leer

Raum, der leer steht, „ist" aber noch lange nicht leer. Er ist voll von dem, was in ihm steckt. Nicht nur steckt in solchen Räumen graue Energie, goldene Energie, stecken in ihm Erinnerungen und Qualitäten – und meist findet sich in seiner Nachbarschaft eine gewachsene Umgebung. Neben diesen Potenzialen stecken da aber auch strukturelle „Probleme" drin, diese Potenziale wieder zu nutzen: Denn leer stehende Gebäude sind nicht einfach verfügbar. Es gibt Eigentümer – und es gibt meist einen Grund, warum der Raum nicht genutzt wird, und wenn dieser Grund nur darin besteht, dass das eben leicht geht, dass nämlich das Leer-stehen-Lassen von Wohnraum recht leicht möglich ist. Es ist deshalb möglich, weil Privateigentum „Sachherrschaft" (Eva von Redecker) bedeutet: Es bedeutet, mit dem privat angeeigneten Objekt beinah tun zu können, was man will – bis hin zu dessen Zerstörung. Häuser ohne Menschen verfallen rascher. Zerstört wird über einen gewissen Zeitraum jeder nicht benutzte Raum, jede Wohnung, in der niemand wohnt. Ohne Nutzer sind Gebäude, die also zu leer stehenden werden, auch ökologisch gefährdet, denn: Nutzung ist die wichtigste Form von Wartung. Leer stehende Häuser verfallen, und das sollten wir uns als Gesellschaft nicht mehr leisten.

Historisch definierte Eigentumsverständnisse üben Herrschaft, eben Sachherrschaft, über den Leerstand aus und bestimmen darüber. Wer aber hat das Recht, über die Zukunft der Stadt zu spekulieren, sie zu gestalten? In diesem Zusammenhang könnnten wir die umstrittene Praxis von Hausbesetzungen als aktive Planungsintervention sehen: Diese zeigen nicht genutzten bestehenden Wohnraum auf, mehr noch, sie protestieren aktiv gegen die Zweckentfremdung von Raum, der keine Nutzung hat. Widerspricht das Nichtnutzen, das bis zur langsamen Zerstörung des Objekts gehen kann, nicht eindeutig dem Zweck von Wohnraum?

Leerstand kostet

Nicht leisten können, trifft vor allem auf die Kosten zu, die Leerstand für eine Gesellschaft verursacht. Wenn keine Leerstandssteuern erhoben werden, ist das Leerstehen-Lassen von Immobilien für Eigentümerinnen und Eigentümer nicht allzu kostenaufwendig; für die Gesellschaft hingegen entstehen durch und rund um jeden einzelnen Leerstand allerdings hohe allgemeine Haushaltskosten: Denn die Infrastruktur, die von der Gemeinschaft errichtet und finanziert wird – Straßenbahnen, Fahrradwege, Parkplätze, Parks, Kindergärten, Schulen –, muss auch im Umkreis eines leer stehenden Hauses bestehen bleiben. Mehr noch: Anstelle von nicht genutztem Raum in gut erschlossenen Lagen müssen neue Grundstücke – oft an den Siedlungsrändern – neu versiegelt und mit Infrastruktur versorgt werden. Diese Kosten und die Folgekosten für das Klima sind hoch und kaum zu beziffern. Die Kosten öffentlicher Investitionen werden von allen geteilt, damit der Lebensraum rund um den Leerstand weiter gereinigt, gewartet, gemäht etc. wird. Während an der einen Stelle niemand wohnen kann, muss an anderer Stelle alles neu errichtet werden – und schlafen vielerorts Menschen auf der Straße.

Leerstand aktivieren

Ein erstes Hindernis, das Maßnahmen zur Leerstandsaktivierung blockiert, liegt schon darin, dass Leerstand in Deutschland nicht systematisch in den Statistiken erfasst wird; es gibt in den Städten kaum Daten zu spekulativem oder dysfunktionalem Leerstand. Genau hier setzt unser Lehrforschungsprogramm „LEERE STADT" an der Universität Kassel an: Studierende haben drei Semester lang sichtbaren Leerstand erfasst, dokumentiert, kartiert und die Flächen geschätzt. Diese gesammelten Informationen wurden in Geoinformationssystemen systematisiert und mit öffentlich verfügbaren Daten abgeglichen. Das betrifft ganze Häuser, Erdgeschosszonen, Industrieareale u. v. m., oft auch mit wertvollen nicht zugänglichen Außenräumen. Der aktuelle Stand unserer Leerstandserfassung umfasst 300 Objekte und ergibt ein errechnetes Potenzial für 2400 Wohnungen in leer stehenden bestehenden Häusern in Kassel. Diese Zahl haben wir zu den Berechnungen der Stadtverwaltung in ein Verhältnis gesetzt, die von den 400.000 Wohnungen in Kassel 800 Wohnungen pro Jahr nötig finden. Für mindestens die nächsten drei Jahre wäre also gebauter Raum vorhanden, auch wenn man dafür umbauen müsste – Bürohäuser umbauen, Industrieareale umnutzen, Wohnhäuser für Nutzung reaktivieren. Allerdings gibt es kaum einen Anreiz zur Aktivierung – so kann in Kassel kein Zweckentfremdungsgesetz angewendet werden, weil ein solches vom Land Hessen im Jahr 2004 außer Kraft gesetzt wurde. Es ist zu hoffen, dass das Land Hessen hier wieder eine Grundlage und somit für Kassel in der angespannten Wohnungsmarktsituation Handlungsmöglichkeiten schafft: Spielräume dafür, Wohnen als soziale Infrastruktur zu definieren und mittels Leerstandsabgaben und aktiver Bodenpolitik Leerstands-aktivierung voranzubringen.

Prof. Dr. Gabu Heindl
Fachgebietsleitung Bauwirtschaft und Projektentwicklung | „Architektur Stadt Ökonomie" an der Universität Kassel