

Residenzpflicht für Reiche

Berlin bräuchte keine einzige neue Wohnung, meint der Bauexperte Daniel Fuhrhop

INTERVIEW



Daniel Fuhrhop beschäftigt sich als Autor, Blogger und Forscher mit den Themen Wohnen und Bauen. Nachdem er 15 Jahre mit seinem Stadtwechsel-Verlag Bücher über neue Häuser herausbrachte, verkaufte er diesen 2013 und startete noch im Herbst des Jahres den Blog »Verboten das Bauen«. Über Alternativen zum Neubau sprach mit ihm **Nicolas Šustr**.

Foto: privat

Im Juli soll der Berliner Senat nach mehrmonatiger Verzögerung den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (SteP Wohnen 2030) beschließen. Darin wurden Bauflächen für 200 000 zusätzliche Wohnungen bei einem prognostizierten Bedarf von 194 000 identifiziert. Werden diese Wohnungen tatsächlich benötigt?

Wir brauchen keine einzige neue Wohnung. Das fängt schon damit an, dass der SteP 2030 von bereits jetzt überholten Voraussetzungen ausgeht. Er rechnet sich aus den Statistiken einen angeblichen Bedarf zusammen. Ein angeblich so großer Bevölkerungszuwachs trifft auf eine angeblich so geringe Zahl fertiggestellter neuer Wohnungen. Dabei gehen die Zeiten des großen Zuwachses zu Ende. Nachdem Berlin 2016 über 50 000 zusätzliche Bewohner zählte, waren es 2018 nur noch gut 30 000. Gleichzeitig ist die Zahl der fertiggestellten neuen Wohnungen mit knapp 17 000 auf den höchsten Stand seit Jahrzehnten gestiegen. Damit sind erstmals seit Längerem mehr neue Wohnungen entstanden als rechnerisch notwendig. Durchschnittlich leben etwa zwei Personen in einer Wohnung. Daraus ergibt sich ein Bauüberschuss von etwas über 1000 Wohnungen.

Im Entwurf des SteP Wohnen 2030 heißt es, dass seit 2011 ein Defizit von 77 000 nicht gebauten, aber benötigten Wohnungen aufgelaufen sei. Ist das kein Widerspruch zu Ihrer Aussage?

Nein. Die falschen Voraussetzungen der übersteigerten Baupläne des Senats werden genauso deutlich, wenn man etwas länger zurückblickt. Seit 1991 sind etwa 200 000 Wohnungen entstanden und 200 000 Bewohner dazugekommen. Rein rechnerisch wäre also Platz für 200 000 weitere Menschen im Bestand. Die Zahlen zeigen, dass Neubau nicht die Lösung ist. Es ist geradezu absurd, dass in einem SteP Wohnen die bereits bestehenden 1,9 Millionen Wohnungen quasi keine Rolle spielen, sondern es auf zig Seiten darum geht, wieviel überhaupt gebaut wird. Dadurch werden sämtliche Chancen missachtet, durch die Art, wie wir zusammenwohnen, für eine bessere Verteilung des bestehenden Wohnraums zu sorgen.

Teile der Berliner SPD fordern sogar 300 000 neue Wohnungen in der Hauptstadt bis 2030.

Das ist der Geist der SPD-Politik der 1960er Jahre. Es gibt sehr viele kleine Maßnahmen, mit denen man den Wohnraum in bereits gebauten Häusern nutzbar machen kann. Das ist kleinteilige Arbeit, aber diese Menschen machen sich nicht klar, dass auch Neubau sehr komplex ist und neue Probleme schafft.

Also wäre Ihnen auch nicht bange, wenn das geplante Einfrieren der Mieten Investoren vertreiben würde?

Gerade durch die Art von Neubau, die wir haben, steigen die Mieten, weil sehr hochpreisig gebaut wird. Es ist durchaus gerechtfertigt, die Mieten zu deckeln. Momentan ist jeder anstehende Umzug für viele eine Bedrohung. Wer in einem bestimmten Stadtteil wohnt, hat keine einfache Alternative. Mit den Instrumenten hätten wir sie. Wenn das die In-



Berlin ist fertiggebaut, glaubt Daniel Fuhrhop.

Foto: nd/Nicolas Šustr

vestoren verschreckt, dann können wir uns freuen.

Mal abgesehen von den Kosten und dem Widerstand, der Plänen für Neubau und Nachverdichtung oft entgegenschlägt – welche Probleme sehen Sie?

Der massive Neubau, den der Senat propagiert, ist ein Umweltverbrechen. Der einmalige Energieaufwand, ein Haus zu bauen, ist in moderner Bauweise oft höher als jener, der über 50 oder 60 Jahre für das Heizen anfällt. Dazu kommt, dass wir nicht nur die Klimakatastrophe noch verstärken, sondern auch die kühlenden Freiflächen zuzubauen, die man in Zeiten des Klimawandels dringend braucht.

Dennoch fehlen offenbar Wohnungen in Berlin. Wo sind die denn geblieben?

Auch in Berlin ist über Jahrzehnte die Wohnfläche pro Person gestiegen, das ist ein Teil. Und in den teuren Wohnlagen investieren

Leute aus aller Welt und kaufen sich eine Zweit- oder sogar Drittwohnung, die dann leer steht. Es war schon immer eine Tradition reicher Menschen, sich eine sogenannte Opernwohnung in einer schicken Stadt zu nehmen. Zum anderen sind Wohnungen oft ein reines Anlage- und Spekulationsobjekt. Man sieht das auch öfter in Neubaublöcken ganz direkt. Meine Schwiegereltern wohnen in der Nähe des Olivaer Platzes in Berlin-Wilmersdorf. Wenn ich an den neugebauten Wohnungen abends entlangjogge, sind die Fenster fast alle dunkel, weil niemand dort wohnt. In zentralen Lagen der Stadt leben inzwischen weniger Menschen als vor einigen Jahren.

Was kann politisch gegen die Zweitwohnungen unternommen werden?

In der Schweiz war 2012 ein Volksbegehren erfolgreich, das die Bewilligung von Zweitwohnungen stoppt, sobald ein gewisser Prozentsatz in der Gemeinde überschritten ist.

Polemisch könnte man das eine Residenzpflicht für Reiche nennen.

In Berlin können Mieter aller landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ihre Wohnungen tauschen. Doch in dem Dreivierteljahr, seit das Angebot existiert, wurde gerade 28-mal davon Gebrauch gemacht.

Wenn die Unternehmen mit Krokodilstränen darüber klagen, dass das Angebot nicht funktioniert, muss man einen genaueren Blick darauf werfen. So wie es angefangen wurde, deutet alles darauf hin, dass die Unternehmen keine Lust haben, denen zu helfen, die tauschen wollen. Bis vor einem Jahr gab es noch eine Prämie für diejenigen, die sich verkleinern. Es ist es unverständlich, dass es diese nicht mehr gibt. Wie gut das Tauschangebot ist, hängt auch sehr davon ab, wie alt der Mietvertrag und wie günstig in der Folge die Miete ist. Bei zwei Wohnungsbaugesellschaften in Nordrhein-Westfalen oder Stuttgart gilt: Wer sich verkleinert, behält garantiert die alte Quadratmetermiete. Darüber hinaus bieten manche Kommunen einen Zuschuss für Umzugskosten.

Wissen Sie, wie viele Menschen überhaupt auf zu großer Fläche wohnen?

Laut Zensus von 2011 leben in Berlin über 117 000 Menschen allein auf über 80 Quadratmetern, dazu kommen rund 51 000 Zwei-Personen-Haushalte, die mindestens 120 Quadratmeter bewohnen. Das sind also knapp 170 000 Wohnungen, die so groß sind, dass eine oder mehrere Personen problemlos noch Platz finden würden.

Wie wollen Sie eine bessere Auslastung der Wohnungen erreichen? Mit Zwang?

Wenn man die über 200 000 Menschen befragen würde, die in diesen Wohnungen leben, dann gibt es bestimmt viele, die glücklich sind und sich das leisten können. Dann soll es so bleiben. Es gibt aber viele, die nie so wohnen wollten, deren Kinder sind ausgezogen oder die Partner gestorben. Für diese Personen ist die Fläche oft eine Belastung. Diesen Menschen sollte man helfen.

Wie kann den Großflächenwohnern geholfen werden?

Es gibt drei Optionen. Den Umzug, einen Untermieter aufzunehmen oder im Falle von Häusern den Umbau und so die Schaffung einer Einliegerwohnung. Vermutlich sind sehr viele dieser großen Wohnungen in den Einfamilienhausgebieten. In 35 deutschen Städten gibt es das Programm »Wohnen für Hilfe«, das Studenten und Senioren zusammenbringt. In Berlin gibt es das nicht. In Brüssel oder Madrid werden so 300 bis 400 neue Wohnungspartnerschaften pro Jahr vermittelt. Das sind zwei eingesparte Wohnheime.

Verzicht zu predigen wird nicht unbedingt von der Wählerschaft goutiert. Das mussten die Grünen schon einige Male erleben.

Meiner Ansicht nach geht es nicht um Verzicht, sondern die Wünsche derjenigen, die sich in großen Wohnungen nicht wohlfühlen. Wer auf 150 Quadratmetern wohnt, für den ist es eher ein Gewinn, auf 50 Quadratmeter zu verzichten.

»Seit 1991 sind etwa 200 000 Wohnungen entstanden und 200 000 Bewohner dazugekommen. Rein rechnerisch wäre also Platz für 200 000 weitere Menschen im Bestand.«

Daniel Fuhrhop

Anzeige

Dienstleistungen

zapf umzüge www.zapf.de 030/61061

Persönlich

GO P. Alexejewitsch K. kommt (27.01.1945) zu spät für's Leben. Berta. ☎ 0152 / 59 43 21 43

Verschiedenes

Projektpatenschaft Wasser und Gesundheit

100 % nachhaltig. Jetzt Pate werden und langfristig helfen.

Ihr Kontakt zu uns: www.DRK.de/Paten ☎ 030 / 85 404 - 111 Spenderservice@DRK.de

Deutsches Rotes Kreuz

Bücher

Verlag Wiljo Heinen

Hellmut Kapfenberger
Ho-Chi-Minh-Pfad
Die Geschichte der legendären Nachschubtrasse
502 Seiten | 53 s/w-Fotos
ISBN 978-3-95514-039-7 | 22,- €

in Berlin in unserer Partnerbuchhandlung vorrätig!

Der kleine Buchladen
im Hart-Liebknecht-Haus

unser Internet-Laden: www.gutes-lesen.de

Ihre Tel.-Nummer für Ihre Anzeige: (030) 2978-1842

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto
IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG
www.denkmalschutz.de

DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

Stück für Stück ...

bauen Sie mit uns an einer Zukunft, in der Alzheimer geheilt werden kann. Möchten Sie weitere Informationen? Schreiben oder rufen Sie uns an unter:

0800 / 200 400 1 (gebührenfrei)

Bitte senden Sie mir folgende Materialien:

- Über die Alzheimer-Krankheit
- Über eine Fördermitgliedschaft
- Über eine Forschungspatenschaft

Alzheimer Forschung Initiative e.V.
Kreuzstr. 34 · 40210 Düsseldorf
www.alzheimer-forschung.de

WWF

W. Dreblow/Fotolia

JETZT SCHÜTZEN: www.wwf.de/protector

AUSSERGEWÖHNLICH. ENGAGIERT!

Werden Sie »Global 200 Protector« und bewahren Sie die Artenvielfalt unserer Erde.

WWF Deutschland · Nina Dohm · nina.dohm@wwf.de
Reinhardtstr. 18 · 10117 Berlin · T. 030 311 777-732

Ankündigung

nd Extra: Reisemagazin

- ▶ **Anzeigenschluss:** 30. August 2019
- ▶ **Erscheinungstag:** 13. September 2019
- ▶ **Anzeigenverkauf:** Telefon 030/2978-1842 s.weigelt@nd-online.de www.neues-deutschland.de

NABU

Macht Spaß. Macht Sinn. Macht Mit!
www.NABU.de/aktiv