

SWR2 Wissen

Wohnungsnot bekämpfen –

Büros umwidmen statt Häuser bauen

Von Frank Drescher

Sendung vom: Montag, 14. November 2022, 08.30 Uhr

Redaktion: Lukas Meyer-Blankenburg

Regie: Günter Maurer

Produktion: SWR 2022

Die Wohnungsnot ist groß. Neubauten helfen oft nur bedingt, verbrauchen Platz und belasten das Klima. Einige Kommunen machen daher aus Büros neuen Wohnraum. Bringt das was?

SWR2 Wissen können Sie auch im **SWR2 Webradio** unter www.SWR2.de und auf Mobilgeräten in der **SWR2 App** hören – oder als **Podcast** nachhören:
<https://www.swr.de/~podcast/swr2/programm/podcast-swr2-wissen-100.xml>

Bitte beachten Sie:

Das Manuskript ist ausschließlich zum persönlichen, privaten Gebrauch bestimmt. Jede weitere Vervielfältigung und Verbreitung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Urhebers bzw. des SWR.

Die SWR2 App für Android und iOS

Hören Sie das SWR2 Programm, wann und wo Sie wollen. Jederzeit live oder zeitversetzt, online oder offline. Alle Sendung stehen mindestens sieben Tage lang zum Nachhören bereit. Nutzen Sie die neuen Funktionen der SWR2 App: abonnieren, offline hören, stöbern, meistgehört, Themenbereiche, Empfehlungen, Entdeckungen ...
Kostenlos herunterladen: www.swr2.de/app

MANUSKRIFT

Regie: ATMO

Sprecherin:

In vielen deutschen Großstädten protestieren Anwohner, wenn neue Wohnblocks entstehen sollen. Doch Wohnungen in den Metropolen sind begehrt. Wie ist Nachverdichtung im Einklang mit den Nachbarn doch möglich?

ATMO 01: Autofahrt Detlef Franke / Und hier sehen wir etwas ganz Besonderes. Rechts von uns sehen wir einen kleinen Wohnturm, das war mal ein Bürogebäude, und das war das erste umgewandelte Bürogebäude. Hier sind große Apartments drin, Lyoner 19.

Sprecherin:

Detlef Franke von der Standort-Initiative Niederrad in Frankfurt am Main präsentiert, was oft gefordert wird, aber nicht so oft gelingt: Die Umwandlung leerstehender Büros in Wohnraum.

ATMO 02: Fahrender Bagger

Ansage:

„Wohnungsnot bekämpfen – Büros umwidmen statt Häuser bauen“. Von Frank Drescher.

Sprecherin:

400.000 Wohnungen will die Bundesregierung Jahr für Jahr bauen lassen. Dabei stehen nach Erkenntnissen der gleichen Bundesregierung knapp zwei Millionen Wohnungen leer in Deutschland: also das Fünffache des geplanten Baupensums.

Sprecher:

Das Problem:

Sprecherin:

Leider sind die Leerstände da, wo alle wegziehen, wo es wenig Arbeit gibt und auch sonst wenig los ist. Wie im Saarland, der Region mit dem größten Bevölkerungsschwund in den alten Bundesländern in den letzten 20 Jahren.

Sprecher:

Das Verrückte dabei: Gerade im Saarland entstanden trotz Landflucht jede Menge Einfamilienhäuser: Denn wo viele wegziehen, kostet Bauland wenig.

Sprecherin:

Das geht auf Kosten der Umwelt: Im Jahr 2014 haben Baustoffindustrie und bauausführendes Gewerbe Treibhausgase von 101 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten ausgestoßen. Zu diesem Ergebnis kommt die 2020 veröffentlichte Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit dem Titel

„Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland“. 101 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente, das waren 2014 rund 11 Prozent der deutschen Treibhausgasemissionen. So viel Treibhausgase wurden 2014 auch ausgestoßen für die Wärmeversorgung sämtlicher Gebäude in Deutschland, von der Wohnung bis zur Fabrikhalle. Bau ist also eine ziemlich klimabelastende Tätigkeit. Und der Bau-Boom nahm erst nach 2014 so richtig an Fahrt auf.

Sprecher:

Soll man das Bauen also besser bleiben lassen, der Umwelt zuliebe?

Sprecherin:

Antworten auf diese Frage hat SWR2 Wissen auf einer Tour durch fünf Bundesländer gefunden.

ATMO 03: Pressekonferenz

Sprecherin:

Die Reise beginnt in Berlin. Pressekonferenz beim „Bündnis für nachhaltige Stadtentwicklung“, einem berlinweiten Zusammenschluss von Bürgerinitiativen, die wegen Neubauvorhaben in ihrer Nachbarschaft entstanden sind.

O-Ton 01 Britta Krehl:

Die Problematik, die ich sehe, ist, dass der Wohnraum an den falschen Orten geschaffen wird.

Musik

Sprecherin:

Britta Krehl ist Sprecherin des Bündnisses und aktiv in einer Nachbarschaftsinitiative im Bezirk Pankow. Dort sollen die Bäume zwischen den Häuserzeilen weiteren Mehrfamilienhäusern der städtischen Gesobau weichen. Aber wo sollten ihrer Meinung nach dann neue Wohnungen entstehen?

O-Ton 02 Britta Krehl:

Erstmal kann man Wohnraum bauen auf Flächen, die schon versiegelt sind, zum Beispiel. Das wird ja auch jetzt mehr und mehr gehandhabt, dass große Parkplätze überbaut werden.

Musik

Sprecherin:

Tatsächlich haben vor einiger Zeit die Discounter-Ketten Aldi und Lidl angekündigt, auf einige Filialen Wohnungen bauen zu lassen. Wie viele Wohnungen so entstanden sind, dazu halten sich die Konzerne bedeckt. Ihre Antworten an SWR2 Wissen legen nahe: wohl nur einige hundert Wohnungen, verschwindend wenige also im Vergleich zu den Plänen der Bundesregierung.

Regie: ATMO

Sprecher:

Führt in den großen Städten also kein Weg am Zubetonieren der letzten Grünflächen vorbei?

Sprecherin:

Berlins Landesregierung hat probiert, die Konflikte mit Anwohnern wegzumoderieren. Die damalige Bausenatorin Katrin Lompscher von der Linkspartei hat 2017 dafür sogenannte „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erarbeiten lassen.

Sprecher:

Heraus kam ein buntes elfseitiges PDF-Dokument. Es bildet ein feingliedriges, vierstufiges Verfahren ab, nach dem Verwaltung, Bauträger und Anwohnerschaft miteinander in den „Triolog“ kommen sollen – damit die Nachbarn nicht mehr ganz so unglücklich sind, wenn das Grün verschwindet und die Gegend lauter wird.

Sprecherin:

Angesichts der vielen Proteste gegen Wohnungsneubau fragte im September 2020 der Rundfunk Berlin-Brandenburg bei der Senatsverwaltung nach, wo denn die Partizipations-Leitlinien tatsächlich für Frieden gesorgt hätten. Antwort der Senatsverwaltung: Beim Bauprojekt „Buckower Felder“ am südlichen Stadtrand.

O-Ton 03 Helmut Speyer:

Absolut nicht.

Sprecherin:

Das sagt Helmut Speyer, der gegenüber der Baustelle mit seiner Frau Karin wohnt.

O-Ton 04 Helmut Speyer:

Das war also komplett gelogen. Im Prinzip von Anfang bis Ende hat uns die Senatsverwaltung, wenn man das auf Deutsch sagt, über den Tisch gezogen.

Sprecherin:

Helmut Speyer zeigt Fotos vom Sommer 2022, auf denen die Bagger und Gerüste hinter einer Nebelwand aus aufgewirbeltem Staub verschwinden.

O-Ton 05 Helmut Speyer:

Es ist ein Dreck durch die Gegend geflogen, das kann man sich nicht vorstellen. Bei uns selber war das einen Tag so schlimm, dass ich nach draußen gegangen bin. Und nachdem der Sturm weg war und habe hier dann mit Wasser unseren Eingang erstmal abgespült. Wenn sie die Dachrinne sauber machen, was sie da an Sand drin haben, glauben Sie gar nicht!

Sprecher:

Das Ergebnis: Mehr Wohnungen und zermürbte Nachbarn.

Sprecherin:

Wenn ausgerechnet dieses Bauprojekt für den Berliner Senat ein Erfolg der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ sein soll, wie mag es da erst bei den Bauvorhaben zugehen, die nicht einmal der Berliner Senat für harmonisch hält?

Von einem Bauträger, der Wohnungen für Berlins städtische Wohnungsbaugesellschaften errichtet und der hier nicht namentlich genannt werden will, erfährt SWR2 Wissen: Die „Trialoge“ von Verwaltung, städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Nachbarschaftsinitiativen würden Bauvorhaben bloß verzögern und so verteuern.

O-Ton 06 Anna Scheuermann:

In Deutschland ist eigentlich alles gebaut, was wir brauchen, aber damit verbunden ist, dass wir sagen, wir müssen einfach den Bestand, den wir haben, an Gebäuden besser und anders nutzen, andere Formen finden, zusammenzuleben, zusammenzuarbeiten.

Sprecherin:

Anna Scheuermann ist Architektin in Offenbach am Main und aktiv in der Klimaschutz-Initiative „Architects for Future“.

O-Ton 07 Anna Scheuermann:

Das Wohnungsproblem in den großen Städten kann man eigentlich auf verschiedene Arten und Weisen lösen, indem man zum Beispiel die Bürogebäude, die jetzt leer stehen, umbaut.

Sprecherin:

Die Umwandlung leerer Bürohäuser ist eine oft gestellte Forderung. Und tatsächlich steht ja auch genug leer. Ein Beispiel aus Frankfurt am Main zeigt, wie so etwas gelingen kann und woran so etwas oft scheitert.

ATMO 04: Antext Luc De Causmaecker / Das Haus war ein Haus, gebaut für die IG Metall, genauso wie die zwei blaue Türme da. Es war das erste Haus, was man umgebaut hat zu wohnen, und ich war auch der erste Bewohner. Okay. Also nicht im Haus, aber in meiner Wohnung.

Sprecherin:

Luc De Causmaecker wohnt im Lyoner Quartier. Das hieß früher einmal „Bürostadt Niederrad“. Viele Gebäude sind aus den Sechziger und Siebziger Jahren. Ab der Jahrtausendwende aber standen hier immer mehr Büros leer. Bis vor rund zehn Jahren die Kommunalpolitik etwas unternahm.

ATMO 05: Antext Luc De Causmaecker / ... und das einzige, was man sagen könnte: Der Aufzug geht nicht in der Tiefgarage. Das heißt so etwas muss man tragen.

Sprecherin:

Unter Frankfurts Kommunalpolitikern gab es Vorbehalte, das Gewerbegebiet planungsrechtlich in ein Mischgebiet umzuwandeln, wegen des Lärmschutzes. Laut sind nicht so sehr die hiesigen Firmen, sondern der Flughafen und die Autobahn in der Nähe. Christian Becker, Ortsbeiratsvorsteher von Frankfurt-Niederrad, erinnert sich:

O-Ton 08 Christian Becker:

Ein Teil unten ist auch in der Flugschutzzone. Da muss man schauen, gerade wo die Schule hin soll. Das ist natürlich dann schon kontrovers. A: Ich brauche einen Schulstandort. B: Er soll aber nicht so laut sein, ist ja sehr belastend für alle.

Sprecherin:

Am Ende fand sich eine Mehrheit für die Umwidmung. Aus den Büros in Niederrad durften Wohnungen werden.

O-Ton 09 Christian Becker:

Es gab halt auch wenig Alternativen. Man kann aus meiner Sicht und auch aus Sicht des Ortsbeirates so ein Quartier nicht mit großem Leerstand so stehen lassen. Es ist wertvolles Land in der Stadt Frankfurt, was hier knapp ist. Gerade vor dem Hintergrund, dass wir ganz, ganz dringend Wohnraum und zwar auch bezahlbaren Wohnraum brauchen.

ATMO 06: Antext Luc De Causmaecker**Sprecherin:**

Wobei das mit „bezahlbar“ relativ ist. Laut Christian Becker liegen die günstigsten, städtischen Wohnungen hier bei 10 Euro kalt. Viele andere Häuser gehören aber Immobilienfonds, auch das, in dem Luc De Causmaecker wohnt. Der selbständige Personalberater ist gleich nach dem Umbau in den 13. Stock gezogen.

ATMO 07: Antext Luc De Causmaecker / Kommen Sie rein und gehen Sie vor.**Sprecherin:**

Viele wuchtige Bürobauten beherrschen die Aussicht von seiner Wohnung. Es leuchtet auf den ersten Blick ein, warum der Baustil, in dem viele von ihnen errichtet wurden, auch Brutalismus heißt. Dazwischen ist aber erstaunlich viel Grün: Bäume, Sträucher, Rasen. Einen halben Kilometer entfernt rauscht der Autoverkehr auf der mit vier Fahrspuren je Richtung hier außergewöhnlich breiten Autobahn A5. Und noch ein paar Kilometer weiter kann Luc De Causmaecker von der Seite sehen, wie die Flugzeuge am Frankfurter Flughafen starten und landen, ebenfalls noch sehr deutlich in Hörweite. Der Verkehrslärm stört ihn nicht.

O-Ton 10 Luc De Causmaecker:

In meiner Familie sind wir alle sehr alt geworden, aber alle schwerhörig. Das heißt, ich höre nicht wirklich gut. Darüber hinaus bin ich ein Luftfahrt-Amateur. Die Flugzeuge interessieren mich, ich habe hier ein Funkgerät stehen. Ich gucke mir die Flieger an, freut mich. Und meine Kunden rufen an, wenn sie dringlicher sind, ob die

Autobahn dann wohl frei sei. Dann gucke ich mal raus und sage: ja, es ist frei, sie können düsen. Schön, oder?

ATMO 08: Antext Luc De Causmaecker

Sprecherin:

Für ihn ist die Wohnung nur sein Zweitwohnsitz. Dass das hier ursprünglich ein Bürohaus war, verraten das durchgehende Fensterband und ein paar tragende Säulen, die mitten im Raum stehen.

O-Ton 11 Stefan Forster:

Wir fanden das natürlich gerade gut, dass wir keine tragende Außenwand haben.

Sprecherin:

Sagt der Frankfurter Architekt Stefan Forster. Sein Büro hat den Umbau gestaltet.

O-Ton 12 Stefan Forster:

Diese Außenfassade, möglichst viele Fenster umlaufend, das ist natürlich so ein Traum von einem Architekten, möglichst große Verglasungen zu haben, einfach um das ganze Panorama zu sehen und die Räume halt größer wirken zu lassen.

ATMO 09: Lyoner Straße

Sprecherin:

Die Umwandlung der Bürostadt in ein Mischgebiet zog für die Kommunalpolitik weitere Herausforderungen nach sich. Ortsbeiratsvorsteher Christian Becker:

O-Ton 13 Christian Becker:

Es müssen Einkaufsmärkte entstehen. Es müssen, ganz wichtig, eine Grundschule entstehen. Wir brauchen Kinderbetreuungseinrichtungen. Wenn Familien mit Kindern dahinziehen, müssen auch Straßenquerschnitte geändert werden. Es müssen andere Wegebeziehungen eingerichtet werden, weil ja die Menschen von der Bahn laufen.

ATMO 09: Lyoner Straße

Sprecherin:

In den verbliebenen Büros gibt es immer noch ungefähr 25.000 Beschäftigte. Hinzugekommen sind seit der Umwandlung 7.000 Bewohner. Doch nicht bei allen Leerständen gelang die Umwandlung. Wo sich die Büros für weitere gewerbliche Nutzung nicht modernisieren ließen, kam der Abrissbagger. In Wohnungen umgebaut wurde nur etwa ein Drittel der früheren Leerstandsobjekte.

O-Ton 14 Faraneh Farnoudi:

Also, ist schon viel.

Sprecherin:

Findet Faraneh Farnoudi. Am Lehrstuhl für Entwerfen, Umbau und Denkmalpflege der TU München hat sie als Gastprofessorin mit Lehrstuhlinhaber Andreas Hild ein Forschungsprojekt geleitet zur Umwandlung von Büros in Wohnraum.

O-Ton 15 Faraneh Farnoudi:

Unser aller Ziel müsste es sein, eigentlich so gut wie gar nicht mehr abzureißen. Aber das Problem ist, dass viele Dinge schon vorab entschieden sind, bevor es zu Planung kommt oder Wettbewerbe oder Beauftragung. Und da ist es auch wahnsinnig schwierig, dagegen zu kämpfen, weil teilweise ja immer noch Abriss, ja günstiger ist.

Sprecherin:

Das liegt daran, so Faraneh Farnoudi, dass die sogenannte „graue Energie“ nicht mit eingepreist ist. Damit ist die Energie gemeint, die für Herstellung, Transport und Verarbeitung der Baustoffe bei der Errichtung der Bestandsgebäude erforderlich war und die Treibhausgase, die bei der Herstellung der grauen Energie anfielen.

Aber wie viele solcher Bürogebäude gibt es in Deutschland? Und wie viele davon stehen leer und eignen sich für einen Umbau?

O-Ton 16 Faraneh Farnoudi:

Das ist schon die größte Herausforderung in Deutschland. Weil, wir kennen unseren Bestand nicht. Wir können gar nicht feststellen, was alles noch leer steht. Weil viele Firmen das auch gar nicht... die, die wollen nicht. Also, es ist ein sehr sensibles Thema gewesen.

Sprecherin:

Immerhin legt das Beispiel aus Frankfurt nahe: Die Umwandlung leerstehender Büros kann einen beträchtlichen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems leisten, auch wenn vorerst im Dunkeln bleibt, wie groß das Potential deutschlandweit ist, weil die erforderlichen Daten schwer zu erheben sind.

O-Ton 17 Jochen Moebert:

Es gibt auch gute Gründe, den Büroraum zu sanieren und Büroraum nicht umzuwandeln, sondern in modernen Büroraum zu sanieren und dann wieder zu vermieten.

Sprecherin:

Jochen Moebert von Deutsche Bank Research, der volkswirtschaftlichen Analyse-Abteilung des Geldinstituts.

O-Ton 18 Jochen Moebert:

Alle Zahlen, die wir haben, deuten darauf hin, dass die Zahl der Bürobeschäftigten in Deutschland weiter steigen wird. Ich kann mir schon vorstellen, dass gerade im aktuellen Umfeld, wo wir weiterhin eine hohe Nachfrage nach Büros haben, gerade in den Spitzenstandorten, dass es dort attraktiver ist, zu vermieten am Büromarkt als am Wohnungsmarkt. Plus: man hat ja die Konvertierungskosten, die man auch erst

mal wieder verdienen muss, plus: unter den Vorgaben der aktuellen Inflation, hohen Inflation. Und es gibt ja gute Gründe, warum die strukturell hoch bleibt. Man kann die Mieten im Büromarkt eben viel schneller anheben, als man das im Wohnungsmarkt kann und hat darüber auch einen größeren Inflationsschutz, auch das könnte ein Argument sein.

Sprecherin:

Wie sehr die Umwandlung leerstehender Bürohäuser die Probleme am Wohnungsmarkt lösen könnte, ist auch darum schwer zu sagen. Und in Frankfurt-Niederrad gelang sie auch nur bei jedem dritten Gebäude. Angesichts dieser Zahlen müsse man auch über einen Bewusstseinswandel diskutieren, meint Anna Scheuermann von Architects for Future.

O-Ton 19 Anna Scheuermann:

Was damit einhergeht, ist, dass wir sagen, dass nicht nur die Baubranche sich ändern muss, sondern tatsächlich auch die Menschen sich ein wenig ändern müssen. So extrem das klingt und so unangenehm immer von dieser Transformation gesprochen wird. Aber dass wir natürlich auch unsere Ansprüche an das Wohnen vielleicht etwas runterschrauben oder verändern müssen.

Sprecher:

Einige Zahlen vom Statistischen Bundesamt: 1987 hatten die Bundesbürger 36 Quadratmeter zur Verfügung. Im Jahr 2018 waren es schon 46 Quadratmeter.

Zugleich ist die Anzahl der Haushalte zwischen 1991 und 2020 um rund 6 Millionen gewachsen, also um 17 Prozent. Die Gesamtbevölkerung wuchs dagegen nur um 3,6 Prozent, oder rund dreieinhalb Millionen. Das heißt: Weniger Menschen belegen heute mehr Wohnraum.

O-Ton 20 Ralph Henger:

Wir wollen ja bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden.

Sprecherin:

Der Einwand kommt von Ralph Henger, Finanz- und Immobilienmarktexperte beim Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln, IW.

O-Ton 21 Ralph Henger:

Wenn wir immer weiter mehr Flächen in Anspruch nehmen pro Kopf, haben wir natürlich das Problem, dass wir mehr Flächen auch alle beheizen müssen, sodass wir teilweise unsere Energieeffizienzinsparungen, die wir peu à peu erreichen, wieder konterkarieren und wieder einfangen.

Sprecherin:

Ein Grund dafür: Die vor Russlands Angriff auf die Ukraine lächerlich niedrigen Bauzinsen. Ein weiterer Grund ist das günstige Bauland in den wirtschaftsschwachen Regionen Deutschlands, das sich seine eigene Nachfrage schafft. Gut zu beobachten im Saarland: Das kleinste Flächenland hat seit dem Jahr 2000 sieben

Prozent seiner Einwohner verloren, der Landkreis Neunkirchen sogar zehn – ein Rekordwert für die alten Bundesländer.

O-Ton 22 Ralph Henger:

Dann ist die Situation so: Wir haben neue Wohnungen am Ortsrand in neuen Wohngebieten, während an anderen Stellen, oft in innerstädtischen Lagen, Gebäude leer stehen. Und das ist ein erhebliches Problem für die Märkte. Ich würde sogar sagen: eines der größten Probleme der Wohnungsmärkte im ländlichen Raum, wo die Bevölkerung nämlich schrumpft. Probleme, die sich sowohl kostenseitig auswirken: Die Bevölkerung, die dort lebt, muss dann für die Infrastruktur, die dort notwendig ist, mehr bezahlen pro Kopf, es ist auch schlecht für die Umwelt, weil wir mehr Flächen benötigen und weil wir auch mehr Verkehr anstoßen.

ATMO 10: Wallmerod

Sprecherin:

Im Westerwald hat die Verbandsgemeinde Wallmerod darum ein faktisches Neubauverbot erlassen: Seit 2004 weist sie keine Baugebiete mehr aus. Neubau ist nur noch auf Baulücken in den bestehenden Baugebieten möglich. Dabei ist der Bürgermeister, der das ausgeheckt hat, gar kein Grüner, sondern von der CDU. Stolz zeigt Klaus Lütkefedder eine saftig grüne Wiese, die wegen dieser Politik immer noch Wiese ist.

O-Ton 23 Klaus Lütkefedder:

Wir haben gesehen, dass wir maximal gleichbleibende Bevölkerungszahlen haben. Und dann stellt sich die Frage: Macht es Sinn, für eine gleichbleibende Bevölkerung immer mehr Fläche zu verbauen? Wenn wir weiter mehr nach draußen gehen, veröden die Ortskerne. Und unsere Überlegung war: Was machen wir mit den Ortskernen, wie können wir die stärken?

Sprecherin:

Etwa, indem die Gemeinde die Eigentümer leerstehender Immobilien anspricht, ob sie vielleicht verkaufen wollen. So sind Max und Nadine, ein Ehepaar Ende 20, zu einem alten Bauernhaus gekommen, das sie jetzt sanieren.

O-Ton 24 Nadine:

Lieber gebaut hätten wir eigentlich nicht. Wir waren uns ziemlich einig, dass wir gern ein altes Haus kaufen wollen, das auch kernsanieren wollen, weil es auch Charme hat. Da haben wir ja Glück gehabt, haben das Haus hier gefunden und haben das Beste, denke ich, draus gemacht. Neubau kam für uns nicht in Frage.

O-Ton 25 Max:

Weil wir kein Baugebiet hatten oder kein Bauland haben, als Familie. Und das zu kaufen, das hätte den Kostenrahmen gesprengt. Und daraufhin haben wir uns entschieden, einen Altbau zu sanieren. Und das war unser großes Glück: Mit Scheune und 'nem großen Grundstück.

Sprecherin:

Gegenüber einem Neubau spart das Paar etwa die Hälfte und erhält von der Gemeinde bis zu acht Jahre lang 1.000 Euro Sanierungszuschuss jährlich.

Und die Verbandsgemeinde spare dabei noch, sagt Bürgermeister Klaus Lütkefedder: sie muss nämlich für keine neuen Straßen, Wasser- und Abwasserleitungen und andere Infrastruktur sorgen. Alles Dinge, die sie in einem Neubaugebiet hätte errichten und unterhalten müssen. Und er sieht noch einen Vorteil:

O-Ton 26 Klaus Lütkefedder:

Wenn wir junge Leute in den Ortskern bekommen, dann führt das dazu, dass Jung und Alt zusammenleben, und das macht die Orte einfach attraktiver. Deshalb tun wir das. Wir haben eine ordentliche Durchmischung von Jung und Alt, das miteinander funktioniert. Die Ortskerne werden attraktiv, wir haben Geschäfte, die sich dort ansiedeln, die dann dort bleiben können.

Sprecherin:

Rund 450 Mal habe das in den Westerwald-Dörfern von Wallmerod schon funktioniert. Brachliegendes Potential zur Raumentwicklung bieten auch kleinere Städte.

ATMO 11: Zug innen / Nächste Station: Perleberg**Sprecherin:**

Es geht nach Perleberg in Brandenburg, Landkreis Prignitz – der Landkreis mit der geringsten Bevölkerungsdichte in Deutschland.

ATMO 12: Abfahrender Zug außen**Sprecherin:**

Die Prignitz hat seit 1990 etwa ein Viertel ihrer Einwohner verloren. Was es hier einst an größeren Arbeitgebern gab, die Nähmaschinenfabrik in Wittenberge oder das Ausrüstungskombinat für Kleintier- und Geflügelanlagen in Perleberg, überlebte meist nicht die Folgen der Wiedervereinigung.

ATMO 13: Perleberg Innenstadt**Sprecherin:**

Perleberg liegt etwas abseits: Als Spätfolge der deutschen Teilung muss der Prignitz-Express von Berlin aus immer noch einen Umweg nach Westen nehmen, dann nach Norden und dann nach Südosten abbiegen und dann auch noch die Fahrtrichtung wechseln. Gerade erst haben die Landesregierungen Berlins und Brandenburgs entschieden, dass das auch so umständlich bleibt: Die Beschleunigung der Bahn über die historische, direkte Nordwestroute auf Berliner Gebiet, jahrelang debattiert, soll es nicht wieder geben. Auch das führt dazu, dass es in Perleberg Wohnungsangebote wie aus einem Paralleluniversum gibt.

ATMO 14: Antext Wustrack

Sprecherin:

Jürgen Wustrack bietet hier in einem zur Jahrtausendwende sanierten Fachwerkbau von 1780 eine 130-Quadratmeter-Wohnung mit vier Zimmern an. Kaltmiete: 745 Euro, also 5 Euro 60. Und die Lage? Ist frei nach Kurt Tucholsky: Vorne das fein sanierte mittelalterliche Stadtzentrum, hinten... endet der Hofgarten an der Stepenitz, einem Flüsschen, das das Stadtzentrum umfließt. Doch die Nachfrage ist überschaubar:

O-Ton 27 Jürgen Wustrack:

Es ist schwierig, in Perleberg jemanden zu finden. Also, ich bin da eigentlich immer ein sehr positiver Mensch. Aber im Moment bin ich ein bisschen skeptisch, dass es vielleicht noch Monate dauern kann. Ich hatte auch ein bisschen Hoffnung, dass vielleicht durch das Krankenhaus ich da irgendwie noch einen Zuspruch habe. Ich weiß auch, dass Ärzte aus dem Krankenhaus nach Berlin jeden Tag pendeln. Meine Bemühungen sind bis jetzt leider im Sande versickert.

ATMO 15: Marktplatz Perleberg

Sprecherin:

Trotzdem sind die ersten Großstadtmüden schon da. Ein paar Schritte von Jürgen Wustracks Mietshaus entfernt hat in einem leeren Ladenlokal ein Co-Working-Space eröffnet, mit nur vier Arbeitsplätzen. Die Stadt bietet es zum Selbstkostenpreis an.

Heute ist nur Maria Pegelow da, die den Co-Working-Space auch koordiniert. Die Landschaftsarchitektin lebte vorher in Berlin, in einem beliebten Szene-Kiez.

O-Ton 28 Maria Pegelow:

Durch die Pandemie bin ich im Homeoffice gelandet. Am Anfang war es sehr komfortabel, aber irgendwann ist mir die Decke auf den Kopf gefallen. Und, dieses Großstadtleben hatte sich auch so extrem verändert, also die Clubs waren zu, die Restaurants waren zu. Es war einfach ja gerade in dieser Lockdown-Zeit nicht mehr die Großstadt, die ich geliebt habe. Und dadurch ist der Blick ja Richtung Brandenburg gewandert. Und da lag es nahe, die Stadt, aus der mein Partner kommt, zu wählen.

Sprecherin:

Ihre Berliner Wohnung hat sie aber noch nicht aufgegeben. Was die Stadtoberen von Perleberg zu dem Experiment mit dem Co-Working-Space inspiriert haben mag, dürfte das Beispiel aus der Nachbarstadt Wittenberge gewesen sein.

ATMO 16: Zug innen – Stationsansage Wittenberge

Sprecherin:

Wittenberge ist nicht ganz so abgelegen, zwei Stationen mit dem Prignitz-Express von Perleberg entfernt, und ICE-Halt zwischen Berlin und Hamburg.

ATMO 17: Wittenberge Innenstadt

Sprecherin:

Wittenberge hatte 1990 rund 35.000 Einwohner, heute nur noch gut die Hälfte. Die Straßen sind so menschenleer, dass auf allen Gehwegen Schilder das Radfahren ausdrücklich erlauben. Es gibt viele Gründerzeit-Altbauten, in denen niemand wohnt. Um das zu ändern, veranstaltete die Stadt 2019 den „Summer of Pioneers“: Sie möblierte 20 stadteigene Altbauwohnungen und machte eine Ausschreibung unter Freiberuflern, Firmengründern und Kreativen. Die interessantesten Bewerber durften ein Jahr lang drin wohnen und mussten nur die Betriebskosten zahlen. Außerdem gab es einen Co-Working-Space für sie in einer ehemaligen Schmierstoff- und Speiseölfabrik.

ATMO 18: Stadtsalon Safari Garten

Sprecherin:

Etliche „Pioneers“ sind in Wittenberge geblieben, sie haben sich zu den „Elblandwerkern“ vernetzt. Die beleben auch andere Leerstände neu. Etwa ein Ladenlokal mit Garten im Hinterhof in zentraler Lage, das Haus gehört der Stadt. Vom letzten Ladenbetreiber ist noch der Schriftzug „Safari“ über dem Schaufenster geblieben, darum ist das jetzt hier der „Stadtsalon Safari“. Hier verbringt Tina Vogel ihre freie Zeit. Der Stadtsalon steht allen Wittenbergern offen, um Kulturveranstaltungen, Spieleabende oder Bierverskostungen zu organisieren. Hauptsache, die Leute fangen etwas miteinander an.

O-Ton 29 Tina Vogel:

Und ich muss schon gestehen, dass das ein Großteil meines Freundeskreises, der sich jetzt hier in Wittenberge gebildet hat, aus den Menschen dieser Community bestehen, die da gewachsen ist. Also jetzt ja, dann die Elblandwerker Community. Und das hat mir immens den Anschluss hier erleichtert.

O-Ton 30 Martin Hahn:

Verändert hat der Summer of Pioneers einerseits den Blick auf die Stadt, weil durch diejenigen, die hergekommen sind und vor allen Dingen durch ihr Netzwerk und die mediale Darstellung auf Wittenberge ist die Aufmerksamkeit eine andere geworden auf die Stadt.

Sprecherin:

Wittenberges Bauamtsleiter Martin Hahn freut sich, dass es inzwischen mehr Zuzüge nach als Wegzüge aus Wittenberge gibt – wenngleich die Stadt immer noch schrumpft, weil immer noch mehr Einheimische sterben als neu geboren werden.

Und Architektin Anna Scheuermann meint:

O-Ton 31 Anna Scheuermann:

Ich glaube tatsächlich, dass wir einfach genau solche Experimente und Dinge einfach machen und ausprobieren müssen und wir dann erst darauf kommen, wie wir das auch im großen Maßstab tun können.

Sprecherin:

Die zwei Millionen Leerstandswohnungen in Deutschland sind verborgen, sie stehen in vielen Städten wie Wittenberge und Perleberg. Könnten sie wieder nutzbar gemacht werden, wäre der von der Bundesregierung festgestellte Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen jährlich für fünf Jahre gedeckt. In der Praxis aber verhindern die attraktiv niedrigen Mieten in Wittenberge auch viele eigentlich erforderlichen Altbausanierungen, sagt Bauamtsleiter Martin Hahn:

O-Ton 32 Martin Hahn:

Das heißt, wenn wir über Mieten reden, im Durchschnitt zwischen fünf und sieben Euro, und investieren müssen in einen Altbau zwischen drei- und viertausend Euro pro Quadratmeter Sanierungskosten: das macht halt keiner, wenn er nicht eine entsprechende Förderung bekommt.

Sprecherin:

Die Wohnungsnot bekämpfen heißt auch: Die brachliegenden Potentiale wieder nutzbar machen, die im ländlichen Raum und in den Klein- und Mittelstädten schlummern. Abgelegene Städte müssen besser ans Schienennetz angebunden werden. Die Beispiele aus Wallmerod im Westerwald und Wittenberge in der Prignitz zeigen: unorthodoxe Ideen können einen Unterschied machen, wenn Politik und Verwaltung die Kraft aufbringen sie umzusetzen. Den enormen Leerstand wiederzubeleben, wird mehr bringen als neu zu bauen.

Abspann SWR2 Wissen über Bett:

„Wohnungsnot bekämpfen“. Von Frank Drescher. Sprecherin: Ulrike Schulze. Redaktion: Lukas Meyer-Blankenburg. Regie: Günter Maurer.

* * * * *