

# Bauhaus Dessau

Bauhaus – der Podcas

Staffel: 2 // Folge 1:

*Bauhaus – Bauen*

> Dr. Olaf Bahner und Holger Lauinger

**Pauline Braune:** Wir alle müssen irgendwie wohnen. Über die Hälfte der Deutschen tut das zur Miete. Und vor allem in den Großstädten steigen die Mieten. München ist mit einem Preis von 24 Euro pro Quadratmeter Spitzenreiter. In Berlin haben sich die Mieten über die letzten 15 Jahre verdoppelt. Gleichzeitig stehen in Kleinstädten und Dörfern immer mehr Häuser leer.

“Bauen, bauen, bauen”, das ist das Credo, das Politiker mantraartig von sich geben, wenn es um bezahlbaren Wohnraum geht. Erst im November 2024 hat die Bundesregierung zum Beispiel eine Novellierung des Baugesetzbuchs auf den Weg gebracht. Die Logik dahinter ist einfach, der Markt regelt. Je mehr Angebot an Wohnraum da ist, desto günstiger werden die Mieten.

Aber ist Bauen wirklich die Lösung?

\* \* \*

Und damit Hallo und herzlich Willkommen zu Bauhaus, der Podcast. Mein Name ist Pauline Braune und ich freue mich sehr, euch zur zweiten Staffel des Podcasts der Stiftung Bauhaus Dessau begrüßen zu dürfen. Wie viel Wohnraum haben wir eigentlich? Wie gehen wir mit Leerstand um? Und welche Alternativen gibt es, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Über diese und noch mehr Fragen spreche ich heute mit meinen Gästen. Zum einen ist das Dr. Olaf Bahner. Er ist beim Bund Deutscher Architektinnen und Architekten für das Referat Baukultur und Berufspolitik zuständig. Herzlich willkommen, Herr Bahner.

**Dr. Olaf Bahner:** Hallo.

**Pauline Braune:** Zum anderen ist der Journalist und Filmmacher Holger Lauinger bei mir, der sich in seinen Filmen immer wieder mit Wohnen und Kulturwandel auseinandersetzt. Herzlich willkommen, Herr Lauinger.

**Holger Lauinger:** Hallo.

**Pauline Braune:** In dieser Staffel gibt es eine kleine Neuerung und zwar haben wir eine Kategorie eingeführt, „Sounds aus dem Bauhaus“ und ich spiele Ihnen beiden jetzt einen kleinen Sound vor und Sie dürfen mal raten was das sein könnte.

*Fensterketten-Geräusch*

**Dr. Olaf Bahner:** Möglicherweise begrüßt die Bauhauskantine die neue Chefköchin.

**Holger Lauinger:** Ich kann mir vorstellen, dass dieses Geräusch vom metallischen Tanz aus dem triadischen Ballett kommt. Und wenn nicht, dann vielleicht das Klingeln von Gläsern und Kaffee als Einladung zu einem lässigen Barabend.

**Pauline Braune:** Das sind die Ketten, mit denen man die Fenster öffnet im Bauhaus. Also eines dieser ganz markanten Merkmale, das natürlich auch ein bisschen auf unser heutiges Thema schon einzahlt und zwar Bauen, weil das Bauhaus natürlich für die Architektur am Ende auch sehr bekannt geworden ist. Walter Kropius hat ja gesagt: „Das Endziel aller bildnerischen Tätigkeiten ist der Bau“.

Sie beide kennen sich schon von einer Diskussion am Bauhaus Dessau. Können Sie mal ganz kurz davon erzählen was das war?

**Holger Lauinger:** Ja, ich bin damals ein bisschen zu spät gekommen wegen der Bahn und habe gerade noch das Ende des Vortrags vom Herrn Bahner mitbekommen. Und das Ende fand ich sehr spannend. Das war ein Gesamtüberblick über die Situation des Bauens oder der Architektur, über verschiedene Wohnformen in unterschiedlichen Regionen oder in Stadt, auf Land, verschiedene Projekte und unterschiedliche Ansätze.

Und ja, ich war als Vertreter eines Ansatzes als Gast geladen nämlich des Mietshäuser-Syndikats, das dann danach vorzustellen. Und ja, das war ein Stück weit improvisiert. Wir haben gezeigt, wie bei uns in den Häusern abgestimmt wird nach dem Konsentverfahren. Genau.

**Pauline Braune:** Ja, sehr schön. Das ist die Freitagsgruppe die immer am Bauhaus Dessau stattfindet wo über verschiedene Themen geredet wird.

Und zuletzt ging es um Wohnen und Leerstand. Und dieses Thema wollen wir uns auch in der heutigen Folge jetzt vornehmen. In der Anmoderation habe ich es ja schon skizziert. Der Wohnraum ist in Großstädten knapp und teuer. Und über 20 Euro pro Quadratmeter gibt es quasi immer häufiger. Herr Bahner, woran liegt das Ihrer Meinung nach?

Ziehen wirklich so viele Menschen in die Städte und machen deshalb den Wohnraum knapp?

**Dr. Olaf Bahner:** Ja, man sieht schon, dass die Wanderungsbewegung, also die Binnenwanderung in Deutschland dazu führt, dass Wohnraum in den Hoffungsstätten in den Wachstumsstätten knapp wird, beziehungsweise übernachgefragt wird. Wir sehen eben genauso, dass es eben kein Wachstum der Bevölkerung aus uns heraus ist.

Wachsen tun wir nur durch Zuwanderung. Das heißt also, Es fallen Städte leer oder die Regionen fallen leer und die Kumulation der Bevölkerung findet in den Städten statt. Und diese hohe Nachfrage führt zu hohen Preisen. Aber das ist nur ein Aspekt. Es ist einfach auch so, dass die Kosten, die Baukosten extrem gestiegen sind.

Wir hatten vor Jahren begann das mit dem Bauland. Bauland wurde immer knapper. Der Baulandpreis hat Die Kosten für den Wohnungsbau nach oben getrieben und jetzt kommen eben gestiegene Kosten für Materialien, Löhne. Aber wenn man sich die Kostentreiber anguckt sind es auch insbesondere die technische Gebäudeausrüstung.

Das heißt also die Frage energieeffizientes Bauen hat seinen Preis und gerade im Neubau Sind die zu erbringenden Energieeffizienzleistungen eben extrem teuer. Und das führt zu gestiegenen Herstellungskosten und damit eben zu hohen Mietpreisen.

**Pauline Braune:** Ab und zu sollen ja auch Wohnungen und Häuser saniert werden und müssen dafür leer stehen.

Was wäre denn ein gesunder Prozent an Leerstand in Deutschland?

**Dr. Olaf Bahner:** Also man geht davon aus, dass vielleicht so ein 3 bis 5 Prozent Leerstandsquote... Immer noch diese Flexibilität am Wohnungsmarkt ermöglicht, dass Leute umziehen können oder Menschen umziehen können, insbesondere eben aufgrund von geänderten Familienstrukturen, also Zuwachs durch Kinder oder eben auch der traurige Fall, dass eben der Partner oder die Partnerin verstirbt, dass man sich dann eben auf eine kleinere Wohnung konzentriert. Das ist bei einer Leerstandsquote von drei bis fünf Prozent gegeben.

Wir beobachten aber jetzt eben gerade in diesen Hoffnungsstädten eben eine Leerstandsquote von 1 bis 2 Prozent. Ja, zum Beispiel Suhl in Thüringen hat eine Leerstandsquote von 10 Prozent. Das ist schon alarmierend in der Hinsicht, dass eben genau von hier, eben diese Wanderungsbewegung in die Städte erfolgt.

**Pauline Braune:** Was bedeutet denn so viel Leerstand für diese ländlichen Regionen?

**Dr. Olaf Bahner:** Der Leerstand ist einerseits für die Vermieter natürlich ein finanzielles Problem. Gerade auch kommunale Wohnungsbaugenossenschaften die eben über große Leerstandsquoten das Managen müssen. Wurde ja auch über viele Jahre mit Stadtumbaumitteln der Abriss von gerade diesen Plattenbausiedlungen oder Teilabbriss von Plattenbausiedlungen gefördert, um eben eine Anpassung da vorzunehmen.

Aber eigentlich ist es ja so die Einladung einer Spirale die nach unten führt. Durch die Abwanderung insbesondere junger Leute und gut qualifizierter Leute ist dann eben auch keine Nachfrage nach Schulen, Kindergärten, Sozialeinrichtungen, Kultureinrichtungen gegeben. Das Angebot an solchen Sachen reduziert sich, die Region wird immer unattraktiver und wir beobachten eben, dass eben solche ländlichen Strukturen dann eben aus sich heraus es selten schaffen, wieder attraktiv zu werden.

**Pauline Braune:** Aus sich heraus selten schaffen ist vielleicht ein Stichwort, das ich gerne nehmen möchte, denn es gibt ja Projekte es gibt Ansätze, um etwas zu machen, solche Regionen wieder attraktiver zu

machen. Ein gutes Beispiel ist zum Beispiel die Stadt Zeitz, wo jetzt viele Kulturschaffende hingeholt werden können.

Herr Lauinger, was können Projekte sein, um vielleicht Wohnen und die Umgebung drumherum attraktiv genug zu machen?

**Holger Lauinger:** Das können ganz unterschiedliche Themen sein. Ich habe in 2004, 2008 zwei Filme gedreht wo wir durch schrumpfende Regionen gereist sind, einmal das Phänomen städtischer Brachen beobachtet haben und dann danach in den ländlichen Raum gegangen sind.

Die Filme hießen „Nicht-Mehr | Noch-Nicht“, der andere hieß „Neuland“. Und wir haben einfach Projekte, Menschen, Akteure besucht die in diesen Regionen ihre Möglichkeitsräume sage ich mal, irgendwie suchen und sie dargestellt in all den Widersprüchlichkeiten, die dann solche Akteure eben auch erleben, in den Spannungen, die es irgendwie gibt und den Kampf, das irgendwie so durchzuhalten.

Aber die Themen waren unterschiedlichster Art, also von Bildung, von Schulgründung zu Ernährung, aber eben auch Themen des Wohnens und natürlich Projekte die Verschiedenste Themen in sich vereinen. Also es gibt da auf jeden Fall eine Suche aber es ist eben auch nie ganz einfach und man muss auch immer schauen, ist es eine Bewegung die integriert, die von vor Ort kommt oder wenn sie nicht von vor Ort kommt, eben Leute auch mitnehmen kann.

Aber wofür wir eigentlich immer plädieren wollten, ist, dass Chancen irgendwie auch gesehen, vielleicht auch gefördert werden, zumindest neue Bewegungen zugelassen werden, dass man Dinge nicht künstlich verhindert.

**Pauline Braune:** Ja, die Bauministerin Klara Geywitz hat ja zum Beispiel die Idee gehabt, zwei Fliegen mit einer Klappe zu schlagen. Also Menschen aus den Großstädten können einfach in die Kleinstädte ziehen. Was halten Sie denn von dem Gedanken?

**Holger Lauinger:** Das findet zwangsweise auch schon ein bisschen statt. Ich lebe in Berlin und mir ist auch aufgefallen, dass Städte wie Neustrelitz das schon auch durchaus offensiv angehen. Das zu bewerben dass sie eine schöne, wunderbare Seenlandschaft drumherum haben und dass man von ihrem Bahnhof innerhalb von einer Stunde und zehn Minuten direkt im Potsdamer Platz im Herzen von Berlin ist. Die dortige kommunale Wohnungsbaugesellschaft wirbt da durchaus damit um neue Mieterschaft.

Das ist eine Möglichkeit, aber das kann nicht die Antwort auf die Frage, die sich stellt, wirklich sein.

**Pauline Braune:** Ja denn die Gesellschaft und Politik kann ja Menschen auch nicht zwingen in ländliche Gegenden zu ziehen. Also man kann natürlich die Angebote schaffen. Aber was ist denn dann mit dem Leerstand, den wir in den kleinen Orten in den ländlichen Gebieten haben?

Herr Bahner, sollen wir das einfach zurückbauen und den Rest der Natur überlassen? Wie geht man denn damit um?

**Dr. Olaf Bahner:** Ja, Rückbau ist natürlich in den letzten Jahren vollzogen worden. Gerade diese Plattenbausiedlung. Rückbau wird leider auch in Stadtzentren von so Mittelstädten vollzogen, weil eben insbesondere auch in Westdeutschland eben die Neuansiedlung dann immer am Stadtrand erfolgt. Man spricht ja von diesem Donut-Effekt. In der Mitte ist ein Loch, wo nichts mehr stattfindet. Ein unattraktives Zentrum. Und alle Serviceeinrichtungen und insbesondere das Wohnen findet dann am Stadtrand statt. Das ist, glaube ich, der Rückbau ist da die falsche Antwort. Es gibt ja auch Programme die versuchen, also Förderprogramme die versuchen, hier entgegenzuwirken. Und so hatte ich auch Klara Geywitz verstanden. Zum Beispiel Jung kauft alt ist ein Förderprogramm, das junge Familien ältere Gebäude kaufen, dann finanzielle Unterstützung durch die KfW bekommen. Um hier eben auch wieder neue Impulse, auch wenn dieses Wort immer so ein bisschen abgegriffen ist, zu setzen in diesen Kommunen oder in diesen Städten und Orten und Regionen. Und genau das, was Herr Lauinger vorstellte eben diese Aktivierung auch zu bekommen. Also Förderprogramme sind gut, aber letztlich liegt es eben auch daran, wie die Menschen, die dorthin ziehen Ihre Umgebung selbst aktivieren.

Und da brauchen wir viel mehr Innovation, Ideenreichtum, Mut, aber auch Unterstützung der lokalen Politik, eben Dinge zuzulassen. Und wenn man auch die benannten Beispiele wie Neustrelitz aber auch im Norden Angermünde von Berlin, die haben innovative Bürgermeister, die sich eben dieser Sache verschrieben haben und sagen, wir möchten wieder unsere Kommune beleben.

Mit neuen Bürgerinnen und Bürgern, die hierherziehen und ermöglichen Dinge. Und das ist, glaube ich, wirklich ein Erfolgsrezept, dass die Regionalplanung so wie wir sie aus den letzten Jahrzehnten kennen, mit vorgegebenen Förderprogrammen die eben Infrastruktur, vielleicht auch Schulen und so weiter fördern und zu hoffen dass dann ein positiver Effekt sich bemerkbar macht, richtig ist.

Aber wir brauchen unbedingt das Potenzial der Menschen, die sich das aneignen und verstärken.

**Holger Lauinger:** Wenn ich noch ergänzen darf, damals nach unserem Film, mit dem sind wir durch die Region dann gereist und haben mit den Akteuren praktisch immer Diskussionen gemacht und der Film hat sich einfach so weitergetragen.

Dann hat die Bosch Stiftung damals ein Programm neu aufgelegt, das hieß "Neuland-Gewinner und ein Ansatz war es eben den Leuten auch einfach zu machen, also dass Sie Ihre Idee, Ihren Ansatz für vor Ort einfach auf einer DIN A4-Seite, so wie Ihnen das möglich ist, niederschreiben und dass Sie möglicherweise damit 50.000 Euro für die Umsetzung irgendwie gewinnen können. Und dieses Programm hat einen riesen Zulauf bekommen, ist jetzt auch auf westdeutsche Regionen ausgeweitet worden. Und da kann man schon sehen, dass es diese Vielfalt eigentlich auch in den ländlichen Regionen durchaus gibt.

**Pauline Braune:** Vielleicht eine ganz architektonische Frage, ich hätte gerne mal so ein ganz konkretes Beispiel. Sie haben zum Beispiel vom Rückbau der Plattenbauten gesprochen, aber könnte man die nicht auch umbauen?

**Dr. Olaf Bahner:** Ja, natürlich könnte man die umbauen. Und das ist auch erfolgt. Leinefelde mit Muck Petzet, Architekten, der eben diese ja, Plattenbausiedlung eben einerseits reduziert hat in der Höhe, eine andere Struktur reingeschaffen hat, aber auch öffentliche Nutzung. Die Siedlung das ist ja dieser Charakter. Wir haben eine Siedlung das bedeutet, es gibt keine genutzten Erdgeschosszonen für Öffentlichen Verkehr. Es ist eben eine reine Wohnsiedlung. Eine monofunktionale genutzte Wohnsiedlung. Aber es gibt auch ein Projekt über Thüringen von "Hütten und Paläste", ein Umbau in Nordhausen, eine Plattenbausiedlung.

Und hier wurde die Frage der energetischen Sanierung mit neuen Wohnformen verbunden und gezeigt, wie eigentlich auch so ein Plattenbau durch eine andere Struktur, die eben auch davor gesetzt worden ist, auf einmal eine große Wohnqualität erfährt. Also das sind Umbauprojekte jetzt aus den 70er, 80er Jahren entstandenen Gebäude. Es gibt aber auch ähnliche Projekte also Umbauprojekte eben von Gebäuden, die wesentlich älter sind. Sowas ist ja auch gefragt. Also zu fragen, wie kriegen wir eben in leergefallene Industriegebäude eben neue Nutzungen integriert, die eben auch möglicherweise Wohn- und neue Arbeitsmodelle zusammenführen.

Das ist ja auch ein interessantes Anliegen. Oder auch, wie wohnen wir im Alter gemeinsam? Wir beobachten eine totale Zunahme an Einzelwohnformen insbesondere für die ältere Bevölkerung, die das auch nicht unbedingt wollen, diese Einzelwohnformen. Und sich auch in dieser Einsamkeit nicht unbedingt wohlfühlen. Können die eben gerade auch solche großen leergefallenen Gebäude eben eine Chance sein, eben so gemeinsame Wohnformen so gemeinsam zu wohnen eben zu ermöglichen.

**Holger Lauinger:** Ja, ich finde, also wenn man das Thema Rückbau oder Leerstandsproblematik thematisiert, dann ist es immer so ein Blick der Stadtplaner auf die Hardware sozusagen, auf die Gebäudesubstanz und die Infrastruktur Das ist auch wirklich ein ganz schwieriges Thema, weil Rückbau natürlich auch für die, die bleiben, Dinge teurer macht, Wasserversorgung, Stromversorgung etc.

Aber der ganze Blick vom Stadt- und Bau aus, oder was heißt der ganze, aber vorwiegend ging es eigentlich um Rückbau der Hardware zur Rettung des Marktes. Dafür wurden 5 Milliarden Euro sozusagen ausgegeben, obwohl in der langen Perspektive irgendwie klar war, dass der Markt, Dann trotzdem 20 Jahre später wieder vor den gleichen oder ähnlichen Problemen stehen wird.

Und was mich halt verwundert hat, ist sozusagen, dass das Thema der sozialen Aneignung und da komme ich so, was ich dann den Software-Bereich nennen würde, nicht wirklich viel experimentiert wurde, das nicht so offensiv angegangen wurde. Natürlich gab es auch solche Programme wie, ich glaube, "Jugend besetzt Leerstand" und so. Also es gab solche Ansätze aber sehr nachrangig würde ich mal irgendwie behaupten wollen.

Und wir beide haben uns ja in Dessau auch irgendwie getroffen, weil die Heike Brückner, die Mitarbeiterin des Bauhaus Dessau-Kollegs ein Projekt vorgestellt hatte, dass in der Dessauer Innenstadt, der Sonnenhof, eine WBS 70-Platte ins Modell des Mietshäuser-Syndikats

überführen wollte. Intergeneratives Wohnen mit urbanen Gärten außen rum. Und im letzten Moment ist es gescheitert, weil die kommunale Wohnungsbaugesellschaft es eben den Gebäuderiegel an einen Investor weitergegeben hat, der ein wenig mehr an Geld bieten konnte. Und das ist jetzt aber auch schon eine ganze Weile her, zehn Jahre vermute ich Das war vor zehn Jahren und ist gescheitert.

Und ich finde, man muss auch auf Projekte schauen, die scheitern, weil sie vielleicht dennoch in ihrem Ansatz was bergen, was in späterer Zeit dann doch seinen Durchbruch irgendwie schafft. Und also wir im Miethäuser Syndikat erleben das, dass auch große Immobilieneigner oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften aktuell vor dem Problem stehen, Dass sie Immobilien in ihrem Portfolio haben, die für sie ein absolutes Problem sind, weil die einen enormen Sanierungsstau haben, der jetzt auftritt und kritisch wird. Und sie diese Häuser nur mit einem extrem hohen Aufwand oder vielleicht sogar, gar nicht mehr ohne die Zustimmung der Mieterschaft und der Bereitschaft, da eine Menge auch jenseits der Mietrechte und sonstigen Rechte, die man irgendwie hat, wenn solche Sanierungen durchgeführt werden mit Ankündigungspolitiken von baulichen Maßnahmen etc. und so, gibt es einfach Immobilien die für kommunale Wohnungsbaugesellschaften schwierig sind, weil sie auch personell nicht so aufgestellt sind. Sie bräuchten da Extrastellen, um diese Immobilien zu handeln. Und es gibt dann eine Bereitschaft, die wir merken, das engagierten Mieterschaften zu übergeben, mit der Auflage zum Beispiel, Ihr könnt das Haus kaufen zu einem vernünftigen Preis, den wir miteinander austarieren, aber nur, wenn ihr zum Beispiel ins Mietshäuser Syndikat geht, weil dann steht fest, dass dieses Haus nicht mehr verkauft werden kann, also dass es eben nicht zum Spekulationsobjekt wird. Und das beobachten wir zum Beispiel in Mittelstädten wie in Eberswalde, wo sowas gerade aktuell passiert.

**Pauline Braune:** Das Miethäuser-Syndikat, das Wort ist jetzt schon öfter gefallen, kann quasi ein Gegenentwurf zu den großen Wohngesellschaften wie "Vonovia" oder "Deutsche Wohnen" sein. Aber für alle, denen das noch nicht total der Begriff ist, Herr Lauinger, können Sie einmal erklären, was das ist und wie das funktioniert?

**Holger Lauinger:** Ja, es ist nicht der Gegenentwurf zu "Deutsche Wohnen" oder zu "Vonovia". Und wir reden da von ganz unterschiedlichen Dimensionen Aber wenn die Initiative "Deutsche Wohnen enteignen" sich mit dem Thema beschäftigt was würde passieren, wenn wir Erfolg hätten, wenn der Volksentscheid umgesetzt würde? Was wären dann für Ansätze möglich?

Dann sind wir ein Player, der da auch gefragt und besucht wird von Experten zu dem Thema Vergesellschaftung von Immobilien, also soziale Wohnraumaneignung. Wir haben einen Film dazu gemacht. Ich verweise da einfach mal drauf, weil es ist nicht einfach darzustellen und beim Mietshäuser Syndikat arbeiten alle ehrenamtlich auch die Beraterin, die dann jetzt Interessentinnen ansprechen könnten.

Und dieser Film heißt "Das ist unser Haus" und er ist gratis im Internet vollständig irgendwie anzuschauen. Er ist extra dafür gemacht, Interesse anzuregen, Initiativen vor Ort zu unterstützen. Also er kann auch gratis jederzeit aufgeführt werden, wenn man sich bei uns meldet. Kein Problem.

Ich gehe mal auf den Kern ein. "Mietshäuser Syndikat" das ist die Rechtsform, mit der diese Häuser geführt werden und die einen Unterschied eben auch zu anderen gemeinwohlorientierten Rechtsträgern wie Genossenschaften steht. Wir arbeiten mit der Verkettung von GmbHs. Also alle Bewohnerinnen sind in einem Verein. In diesem Verein wird entschieden, was in diesem Haus passiert, wer ein- und auszieht, welchen Sanierungsstandard wir haben wollen, wofür wir Geld ausgeben, wofür nicht, wem wir Platz an Initiativen bieten wollen, wem nicht. Alles basisdemokratisch entschieden und dieser Verein, dem gehört eine Haus-GmbH und das ist der eigentliche Rechtskörper, mit dem sämtliche Geschäfte dann gemacht werden. Also ich wohne in der KUMI 13, so heißt der Hausverein, Kurmärkische Straße 13 in Berlin-Schöneberg und unsere GmbH ist die "GLIK", die "Gemeinsam leben im Kiez GmbH". Da sind wir als Verein paritätischer Gesellschafter, also 51 Prozent der Hausverein. Wir stellen die Geschäftsführerinnen und die anderen 49 Prozent, da steckt das Mietshäuser-Syndikat drin. Das heißt, alle anderen Häuser die auch aktuell in dem Verbund sind, einschließlich uns selbst. Also wir sitzen uns dann da auch gegenüber.

Und warum wurde damals vor 30 Jahren der Rechtskörper der GmbH gewählt? Die GmbH ist eigentlich ein erzkapitalistische Rechtskörper. Der ist zum Geldmachen eigentlich aufgelegt worden. Aber man muss nicht damit Rendite erwirtschaften und birgt in sich den Vorteil, dass man die Rechte der Gesellschafter asymmetrisch gestalten kann. Und praktisch jedes Haus im Syndikat hat seine eigene Haus GmbH mit dem Mietshäuser-Syndikat. So sind die Häuser miteinander verbunden. Gleichzeitig ist aber jedes Haus autonom. Das heißt, jedes Haus entscheidet seinen eigenen Weg. Wie sieht meine Fassade aus? Zum Beispiel. Also wir sind dann auch nicht so gesteuert wie das eventuell bei einer Genossenschaft ist. Dass die Häuser eben alle einen gleichen Sanierungsstand haben und ähnlich aussehen und die Mieter recht ähnlich verhandelt sind innerhalb einer Genossenschaft. Und das Zentrale ist, weshalb ich vorhin meinte, man wendet sich an das Mietshäuser-Syndikat wegen der Nichtverkäuflichkeit der Immobilie. Das Mietshäuser-Syndikat das dem Hausverein in der GmbH gegenüber sitzt, hat eigentlich nur Mitspracherecht, wenn es darum geht, wir würden verkaufen wollen.

So. Und also unser Haus, wir haben es 2019 gekauft. In Schöneberg steigen die Bodenpreise. Es ist eigentlich jetzt schon eine Wertsteigerung von 150.000 200.000 Euro erfolgt. Innerhalb von 15, 20 Jahren können das ganz andere Summen irgendwie werden. Wir könnten irgendwie sagen, wir sind jetzt die versiegenden Projektmacher, aber wir überlegen uns vielleicht doch an den Meistbietenden zu verkaufen. Nee, das ist nicht möglich. Wir müssten alle anderen Häuser die aus dem gleichen Grund in das Syndikat eingetreten sind, überzeugen. Also nichts ist unmöglich, aber es ist sehr, sehr sehr, sehr unwahrscheinlich, würde ich sagen, dass das klappen kann.

**Pauline Braune:** Ja.

**Holger Lauinger:** Bei einer Genossenschaft ist der Unterschied auch zu uns. Man muss eine Einlage mitbringen.

Das kann man auch unterschiedlich gestalten. Das kann man sich auch fördern lassen etc.. Aber das Grundprinzip ist so, sie kaufen eigentlich

einen Anteil an dieser Genossenschaft und haben da ihre Wohnung und theoretisch ist es auch möglich, dass sie nach 30 Jahren mit einer Zweidrittelmehrheit reprivatisieren. Dass sie Fördermittel einkassiert haben, günstig gebaut haben und dann wieder verkaufen. Und das passiert. Also das ist nicht nur eine drohende Fantasie sondern das passiert in aller Regelmäßigkeit. Das kann man auch in Berlin beobachten. Und das ist eben bei uns nicht so einfach möglich. Aber ich möchte sagen, also wir lösen die Wohnungsfrage nicht. Wir sind jetzt nahezu 200 Projekte. Wir reden vielleicht von 7.000 bis 8.000 Menschen, die in Projekten des Miethäuser-Syndikats wohnen. Aber wir wachsen stetig und ich sage immer, jede Stadt hat ihre Zeitlücke. Und es geht um Bodenpreise, also es geht um Kaufen und Umlegen dann wiederum auf die Miete. Es muss sich lohnen. Also da kommen dann ganz konkrete Zahlen raus und auf diese Zahl kommt dann nochmal plus Selbstverwaltung.

Heißt Anstrengungen ein Haus dann auch zu führen, sich miteinander auszusetzen. Man muss es wollen und auch können. Und ich glaube, dass jede Eigentumsform ihre Berechtigung hat. Ich finde nur, dass bei dem Thema Gemeineigentum, dass es total unterbeleuchtet ist, bis zu dem, dass es eigentlich kein vernünftiger Rechtskörper für Gemeineigentum letztlich das dann auch stabil gesichert ist, sondern da immer experimentiert wird, auch es gibt diese Cummins-Bewegung, wo Menschen sich sozusagen zusammenschließen um Ressourcen eben auch unterschiedlichster Art, kann auch Bildung sein, kann Energie sein etc., Bürgergenossenschaften etc., versuchen mit Rechtskörperkonstruktion diese Ressourcen in Selbstorganisationsprozessen, integrativen Prozessen zu sichern.

**Pauline Braune:** Herr Bahner, was halten Sie von dieser Lösung? Kann das im Großen vielleicht auch funktionieren?

**Dr. Olaf Bahner:** Faszinierend an dem Miethäuser-Syndikat ist ja einerseits diese Solidarität die über die Gemeinschaft funktioniert und andererseits die Autonomie innerhalb des einzelnen Haus, Miethäuser-Syndikat-Hauses.

Und das ist ja, Laurin hat es ja gesagt, mit dieser Gemeinwohl-Verpflichtung oder Gemeinwohlausrichtung verbunden. Und ich glaube, dieser Solidaritätscharakter und diese Gemeinwohlausrichtung sind schon auch wesentliche Faktoren die wir verfolgen sollten, gerade was es eben Grund und Boden ist.

Wenn die Kommunen noch über Grund und Boden verfügen oder auch zukünftiges Bauland erschließen sollten, sie es auf jeden Fall in eigener Hand behalten. Nicht verkaufen, nicht veräußern, sondern sie sollten entscheiden, was mit dem Grund und Boden passiert. Und sie können dann eben in Form der sogenannten Konzeptvergaben, das heißt also, dass nicht der Höchstbietende diesen Grund und Boden bekommt, sondern der mit dem besten Konzept das eben bebauen kann, ein Erdbaurecht.

Die Kommune kann einerseits entscheiden darüber, andererseits können dadurch natürlich auch die Baupreise deutlich reduziert werden. Insgesamt ist aber auch die Gemeinwohlorientierung im Wohnungswesen zu verfolgen. Wir haben jetzt auch wieder diese Frage in der Politik diskutiert eben Gemeinwohnnützigkeit im Wohnen. Und wenn man solche

Städte zum Beispiel Wien wird ja immer wieder als Paradebeispiel genannt, die eben über diese vielen Jahre, über mehrere Jahrzehnte, hundert Jahre eben diese Frage der Genossenschaft, der Gemeinwohlorientierung verfolgt haben, dann sieht man, dass man gerade, man muss natürlich irgendwann mal beginnen, gerade aber in der Kumulation vieler kleiner Projekte eben auch tatsächlich den Mietwohnungsmarkt entlasten kann.

Das geht nicht von heute auf morgen. Man braucht die Zeit, dass solche Projekte entstehen beziehungsweise wie analog zum Miethäusersyndikat eben bestehende Häuser die eben leergefallen sind, beziehungsweise wo ein Eigentümerwechsel bevorsteht, in diese gemeinwohlorientierte Form reinkommt. Aber das ist, glaube ich, schon ein wesentlicher Treiber eines anderen Verständnisses von Wohnungsbau.

Insgesamt müssen wir uns natürlich klarmachen, dass das auch nur ein Baustein sein kann. Die meisten Menschen wohnen ohnehin im Einfamilienhaus, denn sind auch die Städte nicht irgendwie mal schnell umzugestalten auf Gemeinwohlorientierung, sondern es ist wie gesagt ein Prozess, der langfristig zu verfolgen ist. Aber man muss den Beginn machen.

**Holger Lauinger:** Ja und es gibt ja Länder wie die Schweiz, man würde es nicht erwarten, aber da herrscht eine ganz andere Kultur sozusagen der Genossenschaften, Kooperativen, dem Erbaurecht gegenüber, was bei uns jahrzehntelang also sträflich vernachlässigt wurde.

**Pauline Braune:** Das ist vielleicht ein guter Punkt uns zu sagen, wie gehen wir jetzt aus dieser Folge raus.

Also ich meine, wir haben ganz viele gute Ansätze gehört. Die Umbauten an leergefallenen Häusern, das Mietshäuser-Syndikat.

Ich packe euch übrigens sehr viele Links in die Shownotes, da könnt ihr gerne nachlesen. Wir haben gute Ansätze. Warum klappt es nicht? Was braucht es? Was wünschen Sie beide sich? Damit so ein Umdenken stattfindet. Vielleicht um es mit den Worten des Bund Deutscher Architektinnen und Architekten auch zu sagen: "Bestandserhalt und Umbau statt Abriss und Neubau". Was braucht es dafür?

**Dr. Olaf Bahner:** Ja, ich möchte, dass Leerstand anfassbarer wird für die Bevölkerung drumherum Und dass die Mentalität dafür, also dass da mehr Kultur für sowas, ein mentales Bewusstsein dafür geschaffen wird und dann kann man vor Ort eine Menge gewinnen, meiner Meinung nach. Das Problem an sich kann man damit nicht lösen. Aber aus der subjektiven Perspektive, wenn ich von vor Ort wäre, würde ich eben auch nicht auf die Lösung des Gesamtproblems warten wollen, weil also dann lieber irgendwie selbstorganisiert mich mit Leuten zusammentun und versuchen, mir meinen Raum gemeinsam zu erstreiten und neue Dinge zu erproben und zu experimentieren mit dem Risiko zu scheitern.

**Pauline Braune:** Herr Bahner.

**Dr. Olaf Bahner:** Ja, bestehende Denkmuster zu hinterfragen auf allen Ebenen seitens der Politik, seitens der Genossenschaften die absolute Treiber sind im Wohnungsbau, die eben aber auch den Mut mitbringen müssen, den Mut aufbringen müssen, den Aufbruch ins Bestehende und

die Gemeinwohlorientierung in das Bestehende zu tragen, aber auch die bestehende Denkmuster in der lokalen Politik, um bei den Menschen vor Ort zu hinterfragen, dass Neubauen nicht immer das Beste ist, sondern dass eben auch die Reparatur und der Erhalt des Bestehenden eine gewisse Faszination hat und insbesondere auch unsere Identität von Orten und Kommunen fortschreiben kann. Und sie dadurch wieder lebenswert macht.

**Pauline Braune:** Das sagten der Journalist und Filmmacher Holger Lauinger und Olaf Bahner vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten. Vielen herzlichen Dank für das Gespräch. Danke auch.

**Holger Lauinger:** Vielen Dank Ihnen.

**Dr. Olaf Bahner:** Danke.

\* \* \*

Wenn euch diese Folge gefallen hat, dann empfiehlt sie doch gerne weiter. Außerdem könnt ihr in unsere bisherigen Folgen aus Staffel 1 Reinhören. Das geht ganz einfach auf der Seite der Stiftung Bauhaus Dessau und überall, wo es gute Podcasts gibt. Dort könnt ihr den Podcast auch abonnieren und verpasst so keine der kommenden Folgen. Mein Name ist Pauline Braune, vielen Dank fürs Zuhören und bis zum nächsten Mal.

Stiftung Bauhaus Dessau

Bauhaus – der Podcast

Staffel: #02 / Folge 1

*Bauhaus – Bauen*