

Zauberlehrlinge



Während einer Radtour stand ich vor dem Goethe-Gartenhaus im idyllischen Ilmpark in Weimar. Mir fiel eine Schulstunde ein, an der ich als Vater meines Sohnes teilnehmen durfte, bevor er aufs Gymnasium wechselte. Im Unterricht wurde die Ballade „Der Zauberlehrling“ von J. W. von Goethe besprochen. Allein gelassen probiert der Zauberlehrling seine Künste an einem Besen aus, den er in einen Wasser schleppenden Knecht verwandelt. Ein lustiges Spielchen. Nach anfänglichem Stolz auf seine Kräfte merkt der Lehrling aber, wie er der Situation nicht mehr gewachsen ist.

Ein gutes Bild für den Zustand derjenigen, die gerade mit der Produktion von Stadt beschäftigt sind. Aus der Perspektive der vorrangig privaten Immobilienwirtschaft ist viel zu tun und ganz viel zu verdienen. Die Wassereimer fliegen nur so heran und könnten immer noch mehr in die eigenen Kassen spülen. Riesige Geldmengen drängen wie von Zauberhand in den Immobilienbereich, die Preise und Kosten folgen blind den Marktgesetzen und steigen, Mieterhöhung folgt auf Mieterhöhung, ein grandioses Fest für die besitzenden Akteure. Probleme sind in der Regel die Probleme der anderen.

„Seht, er läuft zum Ufer nieder,
Wahrlich! ist schon an dem Flusse,
und mit Blitzesschnelle wieder
ist er hier mit raschem Gusse.
Schon zum zweiten Male!
Wie das Becken schwillt!
Wie sich jede Schale
voll mit Wasser füllt!“

Aber die Dynamik der wundersamen Geldvermehrung für wenige gerät für viele andere außer Rand und Band. Fast alle Städte stehen unter Druck. Besonders in der Mieterstadt Berlin steigen die Mieten rasant. Die Gesellschaft scheint es fast auseinanderzureißen. Nun hat der Berliner Senat ein Eckpunkt Papier beschlossen, das schon im Oktober, als Gesetz verabschiedet, die Wohnungsmieten für die nächsten fünf Jahre einfrieren soll.

Der Satz „Die ich rief, die Geister, werd' ich nun nicht los“ beschreibt sehr anschaulich auch das Dilemma einer Politik, die den Zuzug herbeigesehnt hat – und als er dann kam, kaum mehr getan hat, als verwundert zu staunen. Jetzt weiß sich der Senat nicht anders zu helfen, als auf die dramatischen Veränderungen mit Zaubersprüchen zu reagieren. Das Zauberwort heißt: „Mietendeckel“.

Und hier endet die Parallele zur Ballade auch schon. Städtebau ist beharrliche, langfristige, vorausschauende Planung. Und harte, verständige, zumeist langweilige Arbeit. Mit Stadtplanung kann man im politischen Kontext selten punkten. Beschlüsse für neue Verkehrsstrassen oder Neubauviertel führen selten zu Applaus, eher zu Protesten aufgebracht der Anwohner. Zu spät sind die Früchte der eigenen Anstrengungen sichtbar. Selbst wenn nach Jahren die neuen Quartiere fertig gebaut sind, sehen die mit den kleinen Bäumchen und leeren Erdgeschoss mickriger und kahler aus als die schönen alten. Dann gibt's viel Kritik und wenig Lob. So oder so sind die Politiker, die sie beschlossen haben, in der Mehrheit bereits wieder abgewählt.

Und jetzt sollen die Mieten in Berlin politisch festgesetzt werden, soll die marktwirtschaftliche Preisbildung nicht nur

ZUR PERSON Eike Becker leitet seit Dezember 1999 zusammen mit Helge Schmidt das Büro Eike Becker_Architekten in Berlin. Internationale Projekte und Preise bestätigen seitdem den Rang unter den erfolgreichen Architekturbüros in Europa. Eike Becker_Architekten arbeiten an den Schnittstellen von Architektur und Stadtplanung mit innovativen Materialien und sozialer Verantwortung.

runtergekühlt, sondern gefrostet werden. Im Wesentlichen zur Beruhigung der Mieter. Denn die sind Wähler. Und 85 Prozent der Wohnungen in Berlin sind Mietwohnungen. Es geht um den medial vervielfältigten Eindruck: Die da oben tun was für uns da unten. Die greifen durch. Setzen sich für uns ein.

Einige Wohnungsbaugesellschaften reagieren sogleich und kündigen an, ihre Mieten nicht zu erhöhen. Da jubelt der Zaublerlehrling und wähnt sich gleich am Ziel.

Aber der Trick funktioniert nicht. Das erkennt auch der Wähler, der in einer Schlange von 100 Bewerbern für eine Wohnungsbesichtigung steht. Auch wenn die Miete feststeht, wird sich der eine bestqualifizierte, sprich bonitätsstärkste über die Wohnung freuen, die anderen 99 gehen leer aus. Vielleicht lassen sich einige auch eine hohe Abstandszahlung einfallen oder den Vermietungsaufwand bezahlen oder die Möbel abkaufen. So oder so nutzt die Mietpreisbremse nur kurzfristig denen, die eine Wohnung haben. Aber auch die werden schnell erkennen, dass die erforderlichen Instandsetzungen nicht erfolgen. Denn die eingefrorenen Mieten werden mit den gestiegenen Handwerker-, Gartenpflege-, Hausmeister- oder Baurechnungen nicht mithalten und Vermieter werden sich mit Investitionen zurückhalten.

Westberlin hat sogar schon mal bis in die späten 80er Jahre einen Mietendeckel gehabt. Zahlreiche Wohnungen hatten deshalb noch Ofenheizungen und Außenklo. Dann hob der damalige Berliner Senat den Mietendeckel auf, um für den heruntergekommenen Wohnungsbestand Modernisierungen zu ermöglichen.

Vermieter verhalten sich vorrangig profitorientiert. Wer kann, erhöht so bald als möglich die Miete. Deshalb ist das Verhältnis von Mieter und Vermieter in Deutschland stark reguliert. Mieter werden in wesentlichen Teilbereichen geschützt. Aber auch das hat bisher nicht die radikalen, für die Stadtgesellschaft katastrophalen Entwicklungen verhindern können. Geeignete Werkzeuge für eine Anpassung des Mietrechts wären etwa das Erschweren der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, ein Kündigungsschutz für Senioren, mehr Schutz vor Luxusmodernisierungen und höhere Hürden für Eigenbedarfskündigungen. Aber auch da ist schon viel zu Gunsten der Mieter geregelt.

Eurostat rechnet damit, dass 2030 in Deutschland drei Millionen Menschen mehr leben als heute. Die allermeisten davon in den Städten. Die Lösungen liegen also im Baurecht und in der Mobilität. Die einzige nachhaltige Lösung für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen ist der Neubau von gut erschlossenen bezahlbaren Wohnungen.

Deshalb müssen die Städte unbedingt dichter werden. Die neu geschaffenen urbanen Gebiete sind ein erster Anfang. Aber bei Weitem zu zaghaft. Ich spreche nicht von einer GFZ von 3, sondern von über 5, wenn die ÖPNV-Erschließung angemessen gesichert ist. Mit der entsprechenden Infrastruktur und einem öffentlichen Raumkonzept, das den stark veränderten Bedürfnissen entspricht. Erst dann kann die Art von städtischer Struktur aus kompaktem Bauvolumen und öffentlichen Räumen entstehen, die die kreative, offene Stadtgesellschaft braucht.

Mit einem ausgebauten, enger getakteten ÖPNV lassen sich im Zusammenwirken mit privaten Sharing-Anbietern weite Gebiete über die Stadtgrenzen hinaus attraktiver machen. Die Potenziale sind riesig.

Aber die Ausweisung von Baugebieten, die Schaffung von Bebauungsplänen und die Genehmigung von Bauanträgen dauert viel, viel zu lange. Die personell abgebauten Behörden kommen nicht hinterher und gewinnen im Wettbewerb um die Talente keine neuen Kolleginnen.

Und schließlich: Der politische Meinungsbildungsprozess dauert in den mit Laien besetzten Parlamenten unfassbar lange. Hier regiert die Furcht, Fehler zu machen. Und so bleiben Bewahren, Schützen, Deckeln, Einfrieren ganz oben auf der Agenda.

Wie heißt es noch im „Zaublerlehrling“:

„O du Ausgeburt der Hölle!
Soll das ganze Haus ersaufen?
Seh ich über jede Schwelle
doch schon Wasserströme laufen.
Ein verruchter Besen,
der nicht hören will!
Stock, der du gewesen,
steh doch wieder still!“

«

Städte müssen unbedingt dichter werden. Dichte Städte sind ökologischer, ökonomischer, sozialer und kreativer. Sie bieten die Möglichkeiten für ein selbstbestimmtes und entwicklungsfähiges Dasein.