

NATHANAEL  
OVER

DIE  
**WOHN  
WENDE**

Wie ein Zuhause für uns alle  
bezahlbar, nachhaltig und  
gerecht wird.

## NATHANAEL OVER

Visionär.  
Macher.  
WohnraumSchaffer.



»Die Wohnungsnot ist wie ein Riss durch unsere Gesellschaft. Aber wir können ihn schließen – wenn wir bereit sind, neu zu denken und endlich zu handeln.«

Seit über 25 Jahren bewegt sich Nathanael Over in der Bau- und Immobilienbranche – als Bauingenieur, Betriebswirt und Visionär. Doch für ihn geht es um mehr als Gebäude: Es geht um Menschen. Um Würde. Um Zukunft.

Als Gründer und langjähriger Geschäftsführer entwickelte er Wohnlösungen, die nicht nur bezahlbar, sondern auch nachhaltig sind. Serieller Holzbau, Kreislaufwirtschaft, soziale Konzepte – das sind für ihn keine Schlagworte, sondern Wege, wie eine echte WOHNWENDE gelingt.

Schon als Kind liebte er Baustellen. Heute baut er nicht nur Häuser, er träumt und gestaltet an der Zukunft, in der Wohnen für uns alle möglich ist.

Heute treibt er diese Vision mit seiner Beratung »Die Wohnwende« weiter voran.

**Sein Purpose: Wohnungsnot gemeinsam meistern!**

[over@die-wohnwende.de](mailto:over@die-wohnwende.de)

# Inhalt

Eine Einladung .....	7
Wohnen ohne Not .....	11
Wie die eigenen vier Wände unbezahlbar wurden .....	23
Parkbank oder Penthouse .....	36
Alte und Neue .....	53
Visionen von gestern .....	71
Den Planeten nicht verheizen .....	91
Auf dem guten Holzweg .....	109
Bezahlbar? Aber sicher! .....	127
Von einsam zu gemeinsam .....	145
Traumhaus am See? .....	166
Eine Vision .....	182

# Eine Einladung

Berlin, im November 2024. Am Alexanderplatz steige ich aus der Bahn. Um diese Jahreszeit ist es am frühen Abend schon dunkel. Der Wind pfeift durch die Straßen und der Schnee fällt in dichten, klammen Flocken, die auf den Gehwegen schmelzen. Ich ziehe meinen Schal enger um den Hals, schiebe meine Hand in die Manteltasche und folge den Anweisungen meines Handys auf dem Weg zum Hotel.

Plötzlich finde ich mich unter einer Eisenbahnbrücke wieder. Hier, unter den Gleisen, existiert eine andere Welt. Vor mir stehen Zelte, improvisierte Wände aus Decken, Planen und Brettern. Es ist bitterkalt, und direkt neben den Schienen schlafen Menschen – ohne Wohnung, ohne Schutz, ohne Hoffnung.

Die Kälte kriecht mir auf einmal noch stärker in die Knochen, trotz meines warmen Mantels. Ein Polizeiwagen steht keine zehn Meter entfernt, doch die Beamten darin scheinen sich nicht zu rühren. Die Welt dreht sich einfach weiter, als sei dies ein normaler Teil des Stadtbilds. Äußerlich unberührt setze ich meinen Weg fort, doch innerlich bin ich aufgewühlt von dem, was ich gerade gesehen habe.

Fünfzig Meter weiter erreiche ich endlich das Hotel. Die Lobby ist hell und warm. Ein freundlicher Mitarbeiter begrüßt mich: »Willkommen! Wir haben Sie upgradet. Ihr Zimmer im 15. Stock hat einen herrlichen Blick über Berlin.«

Ich stehe an der Fensterfront und schaue über die funkelnden Lichter der Stadt. Berlin liegt mir zu Füßen. Aber es ist nicht der Blick über diese Stadt, der mich beschäftigt. Es ist das Bild unter der Brücke, das mir nicht mehr aus dem Kopf gehen will. Menschen, die keine 50 Meter von hier entfernt in der Kälte hausen, während ich in einem warmen Zimmer stehe. Es ist ein Kontrast, der mich betroffen macht – und nicht loslässt.

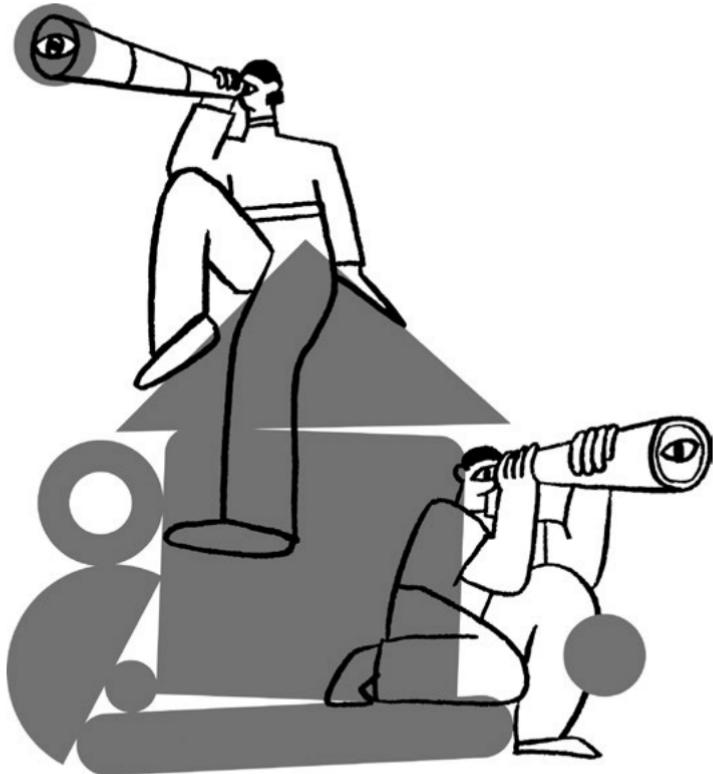
## **Wohnungsnot betrifft uns alle**

Wie oft hören Sie in Ihrem eigenen Umfeld Sätze wie: »Ich suche dringend eine Wohnung«? Jeder von uns kennt jemanden, der betroffen ist: die Tochter, die als Studentin verzweifelt ein WG-Zimmer sucht; die junge Familie, die für ihr zweites Kind mehr Platz benötigt; die ältere Dame, die eine barrierefreie Wohnung braucht, um weiterhin selbstständig leben zu können. Auch Menschen, die für einen Job umziehen müssen, stehen oft vor der großen Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Wohnungsnot ist längst kein Problem einzelner Menschen mehr – sie reicht weit in die Mittelschicht unserer Gesellschaft hinein.

**Wohnungsnot ist echte Not – denn ein Zuhause ist weit mehr als nur Wohnen.** Es ist der Ort, an den wir nach einem langen Tag zurückkehren, wo wir zur Ruhe kommen und einfach wir selbst sein können. Ein Zuhause ist der Raum, in dem wir Beziehungen und Gemeinschaft pflegen und gleichzeitig unsere Privatsphäre genießen. Es ist der Ort, an dem wir lieben, lachen, vielleicht Weihnachten unter dem Tannenbaum feiern. Unser Zuhause gibt uns Sicherheit, Stabilität und Würde.

Doch was passiert, wenn dieser Ort fehlt? Was, wenn dieses Fundament plötzlich wegbricht? Das Zuhause zu verlieren, raubt uns viel mehr als nur vier Wände. Es bedeutet, dass uns der Rahmen entrissen wird, der unser Leben zusammenhält. Ohne ein Zuhause gerät alles ins Wanken – unsere Sicherheit, unsere sozialen Verbindungen, unser Glaube an die Zukunft. Wohnen ist die Grundlage, die alles andere ermöglicht: physische Sicherheit, soziale Bindungen, Selbstwertgefühl und schließlich die Verwirklichung unserer Träume. Wenn diese Basis fehlt, werden wir auf die unterste Stufe der Existenz zurückgeworfen – und kämpfen nur noch ums Überleben.

Haben Sie sich jemals gefragt, wie es wäre, wenn Ihr Zuhause plötzlich nicht mehr da wäre? Wo würden Sie hingehen? Wen könnten Sie anrufen?



## **Eine Einladung, neu zu denken und zu handeln**

Wohnen ist das Fundament für alles, was wir »Gesellschaft« nennen. Deshalb brauchen wir dringender denn je eine WOHNWENDE. Wir erleben Diskussionen, die Menschen entzweien: über geflüchtete Menschen, politische Entwicklungen, soziale Ungleichheit. Diese Diskussionen vertiefen oft nur die Gräben, statt Brücken zu bauen. Wohnen ohne Not ist deshalb nicht nur eine politische Forderung – es ist eine Bedingung für Frieden in unserer Gesellschaft.

Dieses Buch lädt Sie ein, über das Thema Wohnen neu nachzudenken. Ich zeige Zusammenhänge auf, erzähle Geschichten und biete Visionen an.

Was bedeutet es, ein Zuhause zu haben? Wie können wir die Kluft zwischen Penthouse und Parkbank überwinden? Wie können wir Wohnraum schaffen, der bezahlbar, gerecht und nachhaltig ist? Denn Wohnen ist nicht nur ein soziales Thema. Ebenso wichtig ist auch der ökologische Aspekt. In einer Welt, die von Klimakrisen geprägt ist, müssen wir uns fragen: Wie können wir wohnen, ohne den Planeten weiter zu verheizen?

Ein bekanntes Sprichwort besagt: »Not macht erfinderisch.« Das gilt besonders für die Wohnungsnot. Sie ist eine Chance für dringend notwendige Veränderungen. Es ist Zeit zu handeln, es ist Zeit für eine WOHNWENDE, die nicht nur aus Worten besteht. **Es braucht neue Narrative und mutiges Handeln. Wir müssen aufhören zu labern und anpacken.**

## Wohnen ohne Not

Ein eigenes Zuhause – einst ein selbstverständlicher Traum, heute für viele ein unerreichbares Ziel. Dieses Kapitel erzählt die packende Geschichte vom Verlust eines Ideals, das uns allen so viel bedeutet: ein sicherer Ort, an dem wir leben, lieben und träumen können. Es geht um die wachsende Kluft zwischen Wunsch und Wirklichkeit, um Schicksale, die berühren, und um die brennende Frage: Wie können wir den Traum vom Wohnen für alle zurückholen?

Die Bohrmaschine wummert über meinem Kopf, während ich auf der Leiter stehe und Zementfaserplatten an die Decke meines zukünftigen Kinderzimmers montiere. Unter den wachsamen Augen meines Vaters verspachtelte ich anschließend die Schrauben, versehe die Übergänge mit einem Netz und trage auch darauf Spachtelmasse auf.

Wir schreiben das Jahr 1989, ich bin 13 Jahre alt und hantiere nicht zum ersten Mal mit einer Bohrmaschine. Dabei ahne ich nicht, dass es in einigen Jahren YouTube-Videos geben wird, in denen solche Heimwerkerprojekte für Laien erklärt werden. Mein »YouTube« sind handwerklich begabte Freunde meiner Eltern. Die ganze Familie packt beim Hausbau mit an. Klar, dass auch meine beiden Brüder und ich helfen. Schließlich bauen wir unser neues Zuhause. Statt Stockbetten im engen Dreierzimmer winkt jedem von uns endlich ein eigenes Reich. Wer bekommt welches Zimmer? Darüber diskutieren wir Kinder lang und breit, noch bevor der Bauplatz abgesteckt ist.

Ein paar Monate später leben wir den deutschen Traum, in einer Einfamilienhaussiedlung mit Garten und Carport: 150 Quadratmeter mit Platz für drei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, eine Küche mit Speisekammer, ein großes Ess- und Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer, zwei Bäder und eine Waschküche. Für uns damals das Nor-

malste der Welt. Der für mich wichtigste Raum im ganzen Haus ist mein eigenes Zimmer.

Ich erinnere mich noch heute an dieses unvergleichliche Gefühl von Geborgenheit und Freiheit. Einfach die Tür hinter mir zu schließen und die Welt draußen zu lassen – unbezahlbar. Unser Haus wird zum wichtigsten Ort der Welt für mich. Hier findet unser Familienleben statt. Natürlich gibt es auch Zoff und Stress unter uns Kindern und mit unseren Eltern. Aber der ist in der Regel bald wieder vergessen. Wir erleben schöne gemeinsame Stunden, zelebrieren sonntags ein ausgiebiges Frühstück mit dem Goldrandgeschirr von Oma und Bach-Kantaten. Ich komme nach der Schule gerne nach Hause, auch wenn meine Noten nicht so gut sind. Meine Mutter hat immer ein ermutigendes und tröstendes Wort. Ich spüre ganz tief in mir: Egal, was passiert, hier bin ich sicher.

Mein Elternhaus steht in Celle in Niedersachsen, wo wir Kinder auf der Straße Tennis spielen. Der Bolzplatz und ein Schwimmbad sind ganz in der Nähe, keine 100 Meter von uns fließt ein Fluss, dahinter liegen Felder und Wald. Zur Schule fahren wir mit dem Fahrrad, Innenstadt, Karstadt und Stadtbibliothek sind nicht weit entfernt. Es ist der ideale Ort für ein Zuhause, für uns als Familie.

Dieses Ideal war in der Bundesrepublik von den 1970er- bis 1990er-Jahren so weitverbreitet, dass es selbstverständlich schien. Bauland zu bekommen, war damals in den meisten Gegenden kein Problem. Das Einfamilienhaus meiner Eltern kostete selbst inflationsbereinigt ungefähr die Hälfte des Betrages, der heute aufzubringen wäre. Auch wenn die Bauzinsen mit rund acht Prozent hoch lagen, war das damals zu stemmen. Sogar für durchschnittliche Familien, die weder Doppelverdiener waren noch geerbt hatten.

Eine Wahl zu haben, was ihr Zuhause angeht, schien damals für die Mehrheit der bundesdeutschen Familien ganz normal. So entschieden sich die Eltern meines Kumpels Sven für eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, weil ein Haus ihr Familienbudget überstieg, aber sie dennoch Eigentum schaffen wollten.

Sicher, in anderen Teilen der Welt sah es ganz anders aus. Doch die waren weit weg. In der Schule sahen wir Filme über Slums in Indien, der Weltspiegel berichtete über Favelas in Südamerika, und in Skid Row, einem Stadtviertel in Los Angeles, hausten schon in den 1930er-Jahren viele Tausend Menschen auf der Straße. Noch heute leben dort in Downtown mehr Obdachlose als in anderen Städten der USA.

Doch in meiner Kinder- und Jugendzeit kannte ich noch niemanden persönlich, der oder die in Wohnungsnot war. Slums in Deutschland? Undenkbar! Das ist heute anders. **Wohnraum ist mittlerweile nicht nur teuer, er ist vor allem rar.** Bis zu 720 000 Wohnungen fehlen in Deutschland 2025.<sup>1</sup>

Machen wir uns auf eine kurze Reise durch unsere Republik für eine Bestandsaufnahme.

## Willkommen im Land der Wohnraumsuchenden

Esslingen bei Stuttgart, im Frühjahr 2024: Am Tresen seiner Änderungsschneiderei knipst Bülent einen letzten Faden ab, bevor er mir meine sorgfältig gekürzte Hose reicht. Bülent, der Schneider meines Vertrauens, ist ein gesprächiger Mann um die 50, mit freundlichen, dunklen Augen. Einige Wochen zuvor hatte ich ihm den Kontakt zu einem Wohnungsmakler vermittelt. Denn Bülents fünfköpfige Familie benötigt dringend mehr Platz.

»Wir haben noch immer nichts Passendes gefunden«, sagt er nun kopfschüttelnd und erzählt von frustrierenden Absagen und Vorurteilen. In über 90 Prozent der Fälle habe er auf seine Anfragen gar keine Rückmeldung erhalten.

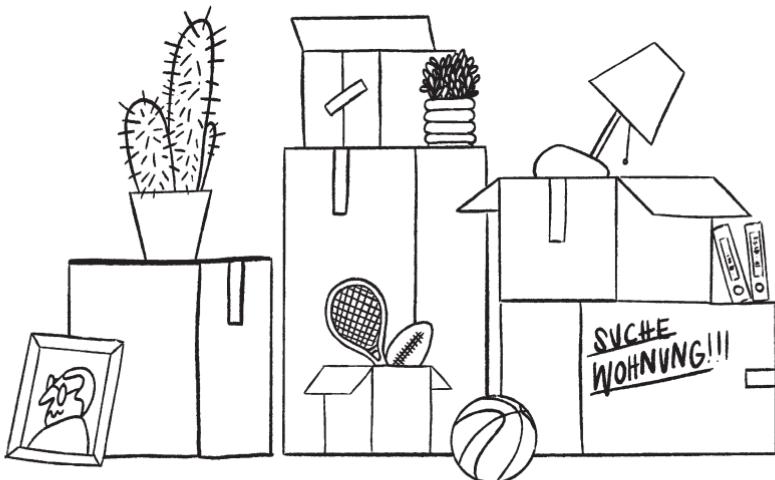
Bülents Mitarbeiterin gesellt sich zu uns. Sie erzählt mir von ihrem erwachsenen Sohn, der unbedingt in ihre Nähe ziehen will, aber bislang ebenfalls kein Glück auf dem Wohnungsmarkt hat. Dabei wäre es wundervoll, ihre Enkel in der Nähe zu haben. Und praktisch obendrein, denn sie könnte dann stundenweise auf die beiden Kinder aufpassen, da ihr Sohn und seine Frau beide arbeiten.

Ich würde gerne helfen, und es tut mir leid, dass der von mir vermittelte Maklerkontakt Bülent bisher nicht weitergebracht hat. Doch es gibt einfach zu wenig Wohnungen, und wer eine hat, hält daran fest.

Hinter mir hat eine junge Kundin den Laden betreten. Ob ich Makler sei, will sie wissen.

»Das bin ich nicht, aber ich beschäftige mich seit über zwei Jahrzehnten intensiv mit Wohnungen, Bau und Vermietung.«

Daraufhin erzählt sie von ihrem Freund, der noch bei seiner Mutter lebt und mit 30 Jahren endlich zu Hause ausziehen will. Auch hier wieder das gleiche Lied: Er findet einfach keine bezahlbare Wohnung.



Ein Bekannter aus Duisburg schickte mir kürzlich ein Foto von dem Sportplatz, an dem er auf seiner Joggingrunde immer vorbeikommt. Am Zaun hängt ein riesiges Plakat mit der Aufschrift »Lisa und Paul suchen eine Wohnung zum Kauf« plus Adressinfo. Andere sprühen Wohnungsgesuche an Brücken und Mauerwände. Ähnlich den »Ich kaufe dein Auto«-Kärtchen an der Windschutzscheibe verteilen Wohnungssuchende massenhaft gedruckte Flyer oder Postkarten in Briefkästen.

Frühzeitig zu wissen, wann eine Wohnung frei wird, ist inzwischen begehrtes Insiderwissen, für das Provision kassiert wird. Für erfolgreiche Tipps bei der Wohnungssuche werden Belohnungen ausgeschrieben. In Großstädten wie Berlin, München oder Hamburg ist die Not besonders groß. Dort sind manche Interessenten bereit, Extra-Geld zu bezahlen.

Ich las von einem Fall aus Berlin, wo Interessenten bis zu 10 000 Euro auf die Hand boten, um den Zuschlag für die besichtigte Wohnung zu erhalten. Andere sind bereit, eine gesamte Jahresmiete im Voraus zu bezahlen, nur um überhaupt eine Wohnung zu bekommen.

Heute lebt mehr als jeder Zehnte in Deutschland in überbelegten Wohnungen oder Zimmern. **Bei Haushalten mit Kindern leben sogar bis zu einem Drittel hierzulande in räumlicher Enge.**<sup>2</sup> Junge Familien und besonders Alleinerziehende mit Kindern haben es schwer, eine größere Wohnung oder gar ein Haus mit Garten zu finden – gerade in den Städten ist das utopisch geworden.

## Der Verlust der Entscheidungsfreiheit

Doch die Frage nach einem Zuhause geht längst nicht mehr nur bestimmte Bevölkerungsgruppen an. Sie betrifft uns alle. Auch wer gerade nicht aus beruflichen, familiären oder gesundheitlichen Gründen umziehen will oder muss, spürt die Folgen der zunehmenden Not bereits in irgendeiner Form. Die Selbstverständlichkeit des Wohnens und die Entscheidungsfreiheit auf dem Wohnungsmarkt sind bis weit in die Mittelschicht hinein verloren gegangen. Dieser Verlust hat direkte Auswirkungen auf die gesellschaftliche Stimmung und das persönliche Lebensgefühl. Was kommt da auf uns als Gesellschaft zu? Und welche Folgen hat die zunehmende Wohnungsnot für einzelne Menschen in Deutschland?

Schauen wir uns ein Beispiel an: Nach einer Ausbildung als Arzthelferin in Sonthofen geht es für Kathrin zum Studium in die Ferne. Aus dem Allgäu zieht die angehende Medizinstudentin bis nach Kiel. Ein

wichtiger Grund dafür: Die Chancen auf eine bezahlbare Unterkunft sind dort deutlich größer als zum Beispiel in München.

Wie Kathrin überlegen viele angehende Studierende inzwischen, ob es in der Nähe ihrer Wunschuniversität überhaupt eine bezahlbare Bleibe gibt. Zum Studium auszuziehen, war früher eine Selbstverständlichkeit. Doch in Zeiten der Wohnungsnot ist das alles andere als einfach. »Semesterstart im Kinderzimmer« heißt es für viele Studierende. Doch auch das geht nur, wenn die Eltern in der Nähe der Hochschule wohnen. Die studentischen Wohnheime führen lange Wartelisten, die Studierendenwerke haben tausende Anfragen. Und die Wohnsituation für Studierende wird immer verzweifelter – denn der Wohnraum ist nicht nur knapp, er ist für die meisten auch unbezahlbar.

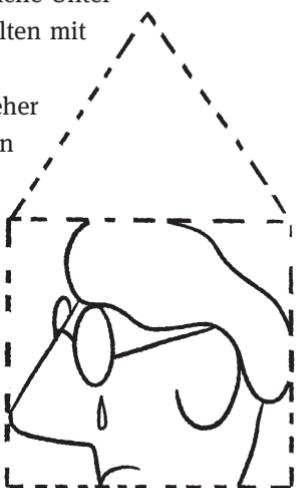
Die Wohnraumkrise beeinträchtigt nicht nur die Ausbildung, sie wirkt sich auch auf die Teilhabe am Arbeitsmarkt aus. Ein attraktives Jobangebot in Berlin oder München hätten noch vor 20 Jahren viele direkt angenommen. Heute stellen sie sich die Frage: Finde ich dort überhaupt eine Wohnung? Zumal, wenn ich Familie habe? Selbst wenn die Arbeitgeberin bei der Wohnungssuche hilft, bleibt nach Abzug der Warmmiete oft weniger zum Leben als zuvor. Tatsächlich haben Unternehmen in einstmalen beliebten Ballungsräumen zunehmend Schwierigkeiten, Fachkräfte zu finden, weil es keinen bezahlbaren Wohnraum für die Mitarbeiter gibt, beispielsweise für das so dringend benötigte Pflegepersonal in Krankenhäusern.

### **Graue Wohnungsnot: Kein Kredit für Oma**

Während Familien in Städten oft auf knappem Raum leben, verfügen Menschen im Alter statistisch über viel Wohnfläche. Viele Ältere denken oft gar nicht daran, ihr Haus oder ihre große Wohnung gegen eine kleinere Immobilie zu tauschen. Bis gesundheitliche Einschränkungen sie dazu zwingen. Doch selbst, wer sich frühzeitig nach einer barrierefreien Bleibe umsieht, stellt ernüchtert fest: Der Markt ist leer.

In seiner Studie »Wohnen im Alter« warnt das Pestel-Institut<sup>3</sup> vor einer rasant zunehmenden »grauen Wohnungsnot«. Da die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer nach und nach in Rente gehen, werde der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum drastisch steigen. Hinzu komme die Gefahr einer wachsenden Altersarmut. Nach Berechnung des Instituts werden sich zukünftig zwei Drittel der zur Miete lebenden Senioren einschränken oder sogar staatliche Unterstützung beantragen müssen. Denn die Renten halten mit den steigenden Wohnkosten nicht Schritt.

Wer eine neue Wohnung sucht, hat als Rentner eher schlechte Karten. Häufig bevorzugen Vermieterinnen gut verdienende Paare. Eine Bekannte von mir ist Altenpflegerin von Beruf. Als sie mit 65 Jahren in Rente ging, wollte sie zurück in ihre Heimatstadt Bremen ziehen – doch sie wurde trotz vieler Bewerbungen monatelang gar nicht erst zu Besichtigungsterminen eingeladen. Diese Art von Altersdiskriminierung ist kein Einzelfall. Vermieter planen gerne langfristig und fürchten – wie Finanzinstitute und Versicherungen – Ausfälle.



## Wenn die Wohnsituation krank macht

Steigende Mieten und fehlende Sicherheit wirken sich Studien zufolge direkt auf die Gesundheit aus: Wohnverhältnisse können krank machen.<sup>4</sup> Wenn nie genug Geld für den Alltag da ist und jede unvorhergesehene Ausgabe einem Albtraum gleichkommt, hat das gerade in einem reichen Land wie Deutschland drastische Folgen. Denn nicht nur Armut macht krank. Großen Einfluss auf die menschliche Gesundheit haben auch die Arbeitssituation und die Frage, wie weit man über das eigene Leben selbst bestimmen<sup>5</sup> kann.

Diese Selbstwirksamkeit fehlt Maja. Die alleinerziehende, berufstätige Mutter lebt mit ihren Söhnen Tim (10) und Tarik (12) in einer Zwei-

zimmerwohnung. Der größte Wunsch ihrer Kinder ist jeweils ein eigenes Zimmer. Doch Maja hat die Suche nach einer geräumigeren Wohnung inzwischen aufgegeben. Ein monatelanger Marathon an Absagen hat sie entkräftet und frustriert. Dabei bräuchte auch sie dringend einen Rückzugsort: »Die Situation belastet mich psychisch. Oft liege ich nachts wach und grüble. Ich habe ein schlechtes Gewissen, weil meine Kinder es heute nicht besser haben als ich früher.«

Noch drastischer ist die Situation oft in Geflüchtetenunterkünften. Seit Jahren beschäftigt mich die Geschichte von Sead, den ich durch meine Arbeit kennengelernt habe, genauer gesagt: durch die Sanierung von Wohnraum für Geflüchtete. Sead ist gelernter Elektriker und hat vor seiner Flucht im Iran mit seinen Mitarbeitern große Projekte installiert. Er ist ein Gewinn für das Bauprojekt, in dem später Geflüchtete und Einheimische zusammenleben werden und so Integration ermöglicht werden soll.

Sead stemmt Schlitze und verlegt Kabel. Er ist jeden Morgen pünktlich auf der Baustelle. Als Bauleiter muss ich ihn zwingen, für eine kurze Mittagspause seine Arbeit zu unterbrechen. Die Ringe unter seinen Augen werden immer dunkler. Dennoch macht er nur widerwillig Feierabend, denn das heißt für ihn: zurück in seine Unterkunft, in das Zimmer, das er mit fünf anderen Männern teilt. Er erzählt mir von seinen Mitbewohnern, die trinken, Wasserpfeife rauchen und oft nächtelang laut reden. Ich spüre, wie ihn diese Wohnsituation stresst und auszehrt.

Die wachsende Not zeigt sich für mich deutlich in der Kluft zwischen Wunsch und Realität. **Ein Zuhause zu haben, war früher selbstverständlich – heute ist es ein Privileg.** Immer mehr Menschen sind meilenweit vom eingangs beschriebenen Idyll eines eigenen (Kinder-)Zimmers entfernt.

## **Wohnungslos = würdelos**

Noch deutlich prekärer ist die Situation der Obdach- und Wohnungslosen. Mit ihnen haben viele in unserer Gesellschaft lieber nichts zu tun.

»Sie werden so behandelt, dass sie als Mensch würdelos sind«, sagt Richard Brox<sup>6</sup> aus Erfahrung. Der gebürtige Mannheimer lebt seit mehr als 30 Jahren auf der Straße und hat als »Sohn Mannheims« darüber gebloggt.

Brox' Schicksal teilt nicht nur Dominik, über den ich in Kapitel 3 noch ausführlich schreiben werde, sondern immer mehr Menschen: **Wohnungslosigkeit zählt zu den schnell wachsenden Problemen in Deutschland.**

Anfang 2024 sind in Deutschland 531 600 Menschen offiziell wohnungslos. Das entspricht fast der Einwohnerzahl von Stuttgart. 439 466 von ihnen leben in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe. Dazu kommen 107 705 Menschen, die keinerlei Unterkunft haben oder bei Freunden wohnen – plus eine hohe Dunkelziffer, die in keiner Statistik auftaucht.<sup>7</sup>

Warum werden Menschen wohnungslos? Mietschulden sind laut Diakonie der häufigste Grund, gepaart mit einer wirtschaftlichen Notlage.<sup>8</sup> Was tut die Bundesregierung gegen die Wohnungslosigkeit? Sie verfehlt regelmäßig ihr Ziel, 100 000 Sozialwohnungen pro Jahr zu bauen. Sozial gebunden sind diese ohnehin nur für einen begrenzten Zeitraum, weshalb jedes Jahr zig Sozialwohnungen auf den »regulären«, preislich aufgeheizten Wohnungsmarkt geworfen werden.

1990 gab es in Deutschland 2,8 Millionen Sozialwohnungen, 2023 ist noch rund 1 Million übrig.<sup>9</sup> So landen zwangsläufig immer mehr Menschen in der Wohnungs- und Obdachlosigkeit. Ihnen bleiben staatliche Hilfsangebote wie Notunterkünfte. Diese tragen die Not zurecht im Namen, denn sie lindern diese kaum. Oft sind die Unterkünfte hoffnungslos überfüllt und bieten keine Privatsphäre. Lebenspartner oder Haustiere sind meist nicht erlaubt, die hygienischen Zustände oft mangelhaft. Viele Wohnungslose ziehen sie erst gar nicht in Betracht – aus Angst vor Beleidigungen, Diebstahl oder Gewalt.<sup>10</sup> Damit gelten sie in der Kommunalpolitik als »freiwillig obdachlos«. Doch ohne eine sichere und dauerhafte Bleibe sind menschliche Grundbedürfnisse schwer zu befriedigen. Hunger, Kälte, Gewalt, mangelnde Hygiene und vor allem das Fehlen einer Perspektive wirken sich auf die psychische und physische Gesundheit aus. Ein Leben in Würde sieht tatsächlich anders aus.

## **Ghetto versus soziale Brennpunkte**

1969 nahm Elvis Presley seinen Hit »In the Ghetto« auf. In Deutschland schaffte es dieses Lied bis an die Spitze der Hitparade. Es thematisiert die Ausweglosigkeit des Lebens im Ghetto am Beispiel eines Jungen, der in ein Armenviertel hineingeboren wird, auf die schiefe Bahn gerät und als Jugendlicher erschossen wird. Dieser Song berührte die Deutschen – auch wenn Ghettos in ihrer Lebensrealität nicht vorkamen.

Die großen Slums dieser Welt mit ihren Wellblechhütten als Symbole für extreme Wohnungsnot, massive soziale Probleme und Kriminalität schienen in Deutschland bislang unvorstellbar. Angesichts einer wachsenden Zahl überbelegter Wohnungen und Geflüchtetenunterkünfte rücken sie jedoch bedrohlich näher. Wenn ich mit offenen Augen und Ohren durch bestimmte Gegenden gehe, frage ich mich, wie es hier so weit kommen konnte. Ich denke dabei an Stadtviertel wie die Dortmunder Nordstadt, Märkisches Viertel und Marzahn-Hellersdorf in Berlin, Duisburg-Marxloh oder Bremen-Huchting. Hoffnungslosigkeit hängt in der Luft, Müllberge liegen am Straßenrand.

Ja, Deutschland hat bis heute keine Slums. Doch eine wachsende soziale Spaltung ist deutlich spürbar. Was hat die Wohnungsnot damit zu tun? In vielen Stadtvierteln sind die Mieten für eine wachsende Bevölkerungsgruppe kaum noch bezahlbar. Das Gespenst der Gentrifizierung hat sich in schicken Altbauten, Einfamilienhäusern und modernen Wohnkomplexen eingenistet. Gentrifizierung bezeichnet die Aufwertung von Stadtteilen, die saniert, um- oder neugebaut worden sind. Das macht diese Viertel verständlicherweise attraktiv, die Mieten steigen und wohlhabende Menschen ziehen zu. Die bislang ansässige Bevölkerung kann sich die hohen Wohnkosten nicht mehr leisten und wird in Außenbezirke verdrängt.

In vielen deutschen Städten trennt ein Fluss, ein Bahnhof oder eine Straße die Stadtviertel in Arm und Reich. In Köln teilt der Rhein die Stadt: Wer linksrheinisch wohnt, ist mit großer Wahrscheinlichkeit wohlhabender als jemand, der rechtsrheinisch wohnt. Das hat historische Gründe, denn die Gemeinden rechts vom Rhein kamen erst 1888

zum Stadtgebiet hinzu. Dort gab es Platz und so ließen sich Großindustrie und Arbeiterfamilien<sup>11</sup> hier nieder.

**»Solange die Gutverdiener nur unter sich bleiben, sehen sie die Probleme, die soziale Ungleichheit schafft, gar nicht«**, sagt Marcel Helbig.<sup>12</sup> Der Sozialwissenschaftler erforscht die sogenannte soziale Segregation in deutschen Großstädten. Segregation ist Fachjargon für die räumliche Verteilung sozialer Ungleichheit in einer Gesellschaft. Leben Arme und Reiche in getrennten Vierteln, hat das aus Sicht der Sozialwissenschaft weitreichende Folgen. Demnach leiden vor allem die Menschen in ärmeren Stadtteilen unter den Folgen der räumlichen Trennung. Ihnen bleiben weniger Kultur- und Freizeitangebote, weniger Bildungs- und damit Lebenschancen. Wohlstand mache oft blind für soziale Probleme. Deshalb setzen sich laut Helbig nur wenige für eine Veränderung der Situation ein. Wie lange können wir noch wegschauen und so tun, als gingen uns diese Probleme nichts an?

### **Ein Kompass zu einem Zuhause für uns alle**

Direkt oder indirekt spüren wir in Deutschland längst, wie die Wohnungsnot die gesellschaftliche Stimmung und das persönliche Lebensgefühl trübt. Mit der Selbstverständlichkeit des Wohnens geht die Sicherheit verloren. Angst greift um sich. Viele fühlen sich nicht mehr wohl in ihrem Viertel. Sie gehen nach Einbruch der Dunkelheit nicht mehr aus dem Haus und meiden auch bei Tag bestimmte Gegenden.

Einfache Lösungen klingen da verführerisch, entzaubern sich jedoch bei näherem Hinsehen von selbst. Ich denke da an Parolen wie »Ausländer raus« und die Flucht zu rechten Parteien. Es ist eine Form des Protests, aber keine Lösung für die Wohnungsnot, ihre Gründe und Folgen. Alte Ideen und Denkmuster greifen nicht mehr. Insgeheim spüren wir längst, dass uns ein »Weitermachen wie bisher« nicht mehr weiterbringt. Es geht um viel: Unser aller Zuhause ist in Gefahr. **Wenn wir diese Krise nicht meistern, steht die Wohnungsnot bald erlebbar für uns alle vor unseren Türen.** Wenn die Sicherheit des Wohn-

raums im großen Stil verloren geht, führt das zu einschneidenden gesellschaftlichen Veränderungen für uns alle.

James Stockdale war ein hochdekorierter Offizier der US-amerikanischen Navy. Bekannt ist er heute noch für das nach ihm benannte Stockdale-Paradoxon, das einen machbaren Weg zwischen Optimismus und Pessimismus beschreibt.

»Über den Glauben an ein gutes Ende – an dem du immer festhalten musst – darfst du nicht vergessen, dich mit den brutalen Tatsachen der momentanen Situation auseinanderzusetzen, so schlimm diese auch sein mögen.« (James Stockdale)

Genau das ist mein Anliegen mit diesem Buch. Es geht erstens um die Auseinandersetzung mit der Wohnungsnot von allen, oftmals unbekannten Seiten. Zweitens möchte ich neue Lösungswege hin zu einem Wohnen ohne Not aufzeigen.

Wir machen uns auf die Reise, auf die Suche nach einem Zuhause für uns alle. Sie wird uns durch Höhen und Tiefen, zu Hoffnungsschimmern und Aha-Erlebnissen führen – und zu Erkenntnissen, die unsere bisherige Sichtweise erschüttern mögen. Es ist keine bequeme Pauschalreise, sondern eine abenteuerliche Exkursion durch unwegsames Gelände.

Das Ziel dieser Reise sind Antworten auf die Frage: **Was muss geschehen, damit ein Zuhause wieder selbstverständlich wird? Ein Zuhause, das wie ein Kompass vier Seiten vereint – bezahlbar, ökologisch, gemeinschaftlich und schön.**

Ich bin überzeugt: Gemeinsam können wir eine WOHNWENDE gestalten, um die Wohnungsnot zu überwinden und den Traum vom Wohnen neu zu realisieren. Im Glauben an ein gutes Ende lade ich Sie zum gemeinsamen Weiterdenken ein. Begleiten Sie mich?

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation  
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische  
Daten sind im Internet über dnb.dnb.de abrufbar.

Die automatisierte Analyse des Werkes, um daraus Informationen  
insbesondere über Muster, Trends und Korrelationen gemäß  
§ 44 b UrhG (»Text und Data Mining«) zu gewinnen, ist untersagt.

2. Auflage 2025

Copyright © 2025 Nathanael Over

Redaktion: Dorothee Köhler, Peggy Wandel, Jörg Achim Zoll

Illustrationen und Cover: Juliane Gördes

Lektorat: Rahel Dyck

Korrektorat: Janna Block

Satz: Vornehm Mediengestaltung GmbH, München

Verlag: BoD · Books on Demand GmbH,

Überseering 33, 22297 Hamburg, bod@bod.de

Druck: Libri Plureos GmbH,

Friedensallee 273, 22763 Hamburg

ISBN 978-3-7693-9966-0

Kontaktadresse nach EU-Produktsicherheitsverordnung:  
over@die-wohnwende.de