

Eigentlich sorgt sich jeder in meinem Umfeld über den unfassbaren Anstieg der Bodenpreise, der Wohnungskaufpreise und vor allem der Mieten (tatsächlich wohnen die meisten meiner Freunde zur Miete). Bei aller laut vorge-tragener Kritik an den sozialen Folgen des über-hitzten Immobilienmarktes – fragt man ein biss-chen genauer nach, dann ist der eine oder die andere doch gleichzeitig auch Nutznießer der Situation: Hier erfährt man, dass eine einst günstig erworbene Wohnung teuer veräußert wurde, dort, dass überlegt wird, ein Grundstück, das vor einigen Jahren für den Bau eines Eigen-heims angeschafft wurde, statt es zu bebauen wieder zu verkaufen. Würde sich trotz Speku-lationssteuer dicke lohnen. Ja klar, sei schon ir-gendwie doof, derart abzusahnen, aber dem Markt könne man sich eben nicht entziehen.

Manche versuchen trotzdem genau das: vor der scheinbaren Zwangsläufigkeit des Mark-tes nicht widerstandslos zu kapitulieren. Kürz-lich kam ein Freund auf mich zu („Du kennst dich da doch aus!“) und erzählte mir, dass seine Familie seit vier Generationen Eigentümer ei-nes Mehrfamilienhauses in einer heute so ab-surd boomenden Region Deutschlands sei. Der Urgroßvater sei Handwerker gewesen, er habe das Haus gebaut, mit seiner Familie das Erd-geschoss bewohnt und die vier Geschosse dar-über vermietet. Die Familie, so sagt mein Freund, habe das Haus all die Jahrzehnte hindurch nie als renditeträchtige Geldanlage wahrgenom-men, es sei einfach ihr Zuhause gewesen. Und die Mietwohnungen habe man stets zu einem Preis vermietet, der es eben erlaubte, Haus und Grundstück instand zu halten. Inzwischen be-wohne seine betagte Mutter das Erdgeschoss allein, sie fühle sich dort auch weiterhin wohl, allerdings wachse ihr die Verantwortung für Haus und Vermietung über den Kopf. Erstmals denke man darüber nach, zu verkaufen. Wie aber, fragt mein Freund, ließe sich in der jetzigen Marktsituation ein Verkauf bewerkstelligen, oh-ne dass die Familie die soziale Verantwortung für die Mieter, die ihr immer so wichtig gewesen sei, in den Wind schießen müsse? Was empfehle ich ihm? Einen Verkauf an eine städtische Woh-nungsbaugesellschaft? An eine Genossen-schaft? Ich bin leider fast ebenso ratlos wie er.

## Mit einem Mal Immobilienhai?

Jan Friedrich

freut sich über guten Rat, wie es gelingen kann, beim Hausverkauf sozial verantwort-lich zu handeln. Er fragt für einen Freund.



# Die Suche eines verlorenen Schatzes...

Text **Michael Braum**

**Was** braucht die Stadt von morgen? Diese Frage hat sich die IBA Heidelberg aus der Perspektive der Bildungs- und Forschungseinrichtungen gestellt, um das Potenzial des Wissens als Res-source für die Stadtentwicklung und das Zusam-menleben fruchtbar zu machen. Klimawandel, Migration sowie Krisen unterschiedlichster Art erfordern ein neues Denken, das in den Städten seinen räumlichen Niederschlag findet, das im Alltag erlebbar macht, wie ein Umgang mit Krisen-situationen und Umbrüchen möglich ist. 2012 startete die IBA mit dem Motto „Wissen | schafft | Stadt“ und der Hypothese, dass sich die Stadt im 21. Jahrhundert unter dem zunehmenden Ein-fluss der Wissensökonomien und der Digitalisie-rung ähnlich dynamisch verändern werde, wie sie sich mit der Industrialisierung den Zeitläufen angepasst hat.

Einer der tragenden Gedanken der IBA war es, Stadt als ein Gemeinschaftswerk zu sehen, bei dem Wissen als Ressource nur dann genutzt werden kann, wenn es gelingt, Alltagswissen, Expertenwissen zivilgesellschaftlicher Akteure

ebenso wie aus der Verwaltung und das Wissen von Spezialistinnen und Spezialisten zu verbin-den und zu einem Austausch zu führen. Weder können wir den Umbau unserer Städte digital versessenen Nerds noch „Sektoraloptimierern“ überlassen.

Es gibt Momente, in denen die Zukunft die Rich-tung ändert. Einen solchen Moment erlebten wir 2020, und wir erleben ihn gerade. Das ist Fluch und Segen zugleich. Fluch, weil die Grenzen pla-nerischer Wirkung und deren gesellschaftlicher Akzeptanz sichtbar werden und sich grundlegen-de Voraussetzungen für vitale Städte drama-tisch verändern. Segen, weil wir unerwartet inne-halten und die ein oder andere Kurskorrektur einleiten konnten. Das Fenster, in Alternativen zu denken, öffnete sich.

Die Stadt funktioniert wie ein Mobile. Sie wird ihre Lebendigkeit, Gerechtigkeit, Klimafreund-lichkeit, Wirtschaftskraft aber auch ihre Identität und Atmosphäre nur dann entfalten können, wenn alle Teile in Balance sind. In Folge der ge-genwärtigen Krisen gewinnt die Justierung des



**Der Andere Park** ist das prä-gende Gerüst für die Kon- version der Kasernenanla- gen in Heidelbergs Süd- stadt: Orte der militärischen Nutzung werden für die neuen Aufgaben umgedeu- tet, gleichzeitig gelingt es mit präzise gesetzten Remi- niszzenzen die Vergangen- heit präsent zu halten. Abb.: Studie Vulkan Lan- dschaftsarchitektur, Zürich

So könnte es auf dem Ge- lände der Kasernen des **PHV** einmal aussehen. Hier sollen umweltfreundliche Mobilitätskonzepte umge- setzt werden und unter- schiedliche Nutzungen radi- kal gemischt werden. Abb.: KCAP Architects & Planners, Zürich

Unten: Im Neubau des **Colle- gium Academicum** – ein 5000 Quadratmeter großer Holzbau ohne Stahlverbin- dungen – wird zugunsten der Gemeinschaftsflächen der individuelle Wohnraum redu- ziert, ohne Lebensqualität einzuschränken. Architektur: DGJ Architektur und Pirmin Jung. Fotos: IBA Heidelberg/ Thilo Ross



## ... oder die Erfindung eines Innovations- beschleunigers? Der Direktor der IBA Heidelberg stellt zum Finale vier Projekte vor.

se bieten und als öffentliche Orte die Bedeutung der Energieproduktion im Alltag verankern.

**Der Andere Park** Mit der Konversion der ehema- ligen Militärfächen in der Heidelberger Südstadt wurde ein Grün- und Freiraum anderer Art ent- worfen. Ehemalige Macht- und Kontrollstruktu- ren werden zu Orten der Begegnung. Vergangen- heit, Gegenwart und Zukunft werden als Konti- nuum gestalterisch interpretiert. Abbruchmate- rialien sind die wesentlichen Gestaltungsele- mente des Anderen Parks. Die Geschichte des Ortes ging nicht verloren, der öffentliche Raum wird zum Identitätsträger des Quartiers.

**Collegium Academicum** Das Collegium Acade- micum wurde ehrenamtlich von Studierenden initiiert, entwickelt und gebaut und wird von ih- nen verwaltet. Über das Modell des Mietshäuser Syndikats wurde das Projekt dauerhaft dem

Immobilienmarkt entzogen. Es ist der erste mehr- geschossige Holzbau mit 5000 Quadratmetern Nutzfläche ohne Stahlverbindungen. Zugunsten der Gemeinschaftsflächen wurde individueller Wohnraum reduziert, um sparsam mit Fläche um- zugehen.

Urteilen wir in 10 Jahren, ob die IBA Heidelberg mit diesen und weiteren 16 Projekten sowie drei Strategieräumen erfolgreich war. Ausschlagge- bend ist, dass die während des IBA-Zeitraums noch nicht realisierten Projekte und Strategien ebenso beispielhaft zu Ende geführt werden und den internationalen Diskurs befruchten wie die- jenigen, die die IBA in ihrer Wirkungszeit hervor- gebracht hat.

**IBA Heidelberg Finale**

[www.iba.heidelberg.de](http://www.iba.heidelberg.de)

Ausstellung bis 26. Juni

Begleitprogramm bis 10. Juli

**Energie- und Zukunftsspeicher** Der 55 Meter hohe Wärmespeicher hat das Zeug, eine baukul- turell anspruchsvolle Ikone technischer Infra- struktur zu werden. Er macht Energie verfügbar, wenn sie gebraucht wird. Ein außen liegendes Netz nimmt über 10.000 bewegliche Metallplät- chen auf, die im Wind flirren. Auf dem Dach be- findet sich u.a. eine öffentliche Aussichtsplatt- form. Die Energiewende braucht ihre eigenen Zeichen und Symbole, die neben der Vermittlung der technischen Funktionsweise auch Erlebnis-

