

STADTUMBAU OST: LEHREN FÜR DIE WEITERENTWICKLUNG BERLINER GROßSIEDLUNGEN

Maren Kern, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)

Nach nunmehr sieben Jahren des Stadtumbauprozesses steht fest: der Stadtumbau Ost ist auch in Berlin ein großer Erfolg. Was aber ist seine Bedeutung, und welche Schlüsse können aus ihm gezogen werden? Impulse für die Weiterentwicklung der Großsiedlungen in Ost und West.

Berlin nimmt beim Stadtumbau Ost – wie auf vielen anderen Gebieten auch – eine Sonderstellung ein. Noch klarer als beispielsweise im Land Brandenburg wird hier deutlich: Stadtumbau Ost ist viel mehr als nur der Abriss dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen. Denn wenn wir vom Stadtumbau Ost in Berlin sprechen, sprechen wir vor allem von der erfolgreichen Weiterentwicklung und Modernisierung von Großsiedlungen im Ostteil der Stadt.

Hierin liegt eine große Chance: Nämlich die Möglichkeit, von den dabei im Rahmen des Stadtumbaues Ost gemachten Erfahrungen zu lernen und sie auf Berliner Großsiedlungen insgesamt zu übertragen. Das ist deshalb notwendig, weil diese Siedlungen auch im Westteil der Stadt mittlerweile in die Jahre gekommen sind und einer Anpassung an neue Anforderungen bedürfen.

Die wichtigste Lehre: Erst das Ineinandergreifen des Engagements *aller* beteiligter Akteure – Stadt, Bezirke, Wohnungsunternehmen, Mieter, Nachbarschaften – kann Weiterentwicklung und Modernisierung der Großsiedlungen zum Erfolg machen.

Großsiedlungen: In die Jahre gekommene Moderne

Seit ihrem Bau leisten Großsiedlungen einen unverzichtbaren Beitrag zur sicheren Versorgung der Berliner Bevölkerung mit günstigem und sicherem Wohnraum. Die Zahlen sprechen für sich: Die 120 Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften heute in 42 dieser Siedlungen rund 230.000 Wohnungen, in denen über 400.000 Menschen leben, rund zwölf Prozent der Berliner Bevölkerung. Deshalb sind sie auch in Zukunft unverzichtbar, ihre Weiterentwicklung ist alternativlos.

Lange Zeit über war Wohnen in Großsiedlungen sehr begehrt. Gegenüber den vielfach unsanierten Altbauwohnungen boten sie ihren Mietern einen überlegenen Wohnkomfort: sie galten als die Wohnform der Zukunft. Nach der Wende setzte hier ein sich selbst verstärkender Wandel ein. Großsiedlungen sowohl in Ost- als auch in Westberlin verloren an Zuspruch. Die sanierte Altbauwohnung übte einen immer stärker werdenden Reiz auf Mieter aus; verlockender wurde auch das Eigenheim im stadtnahen Umland. Die Folge: Wachsender Leerstand, besonders akzentuiert in den Großsiedlungen im vormaligen Ostteil der Stadt. In Ost wie West liegt der Leerstand bis heute über dem ohnehin schon relativ hohen Berliner Durchschnitt.

Eine problematische Entwicklung; tendiert hoher Leerstand doch dazu, sich selbst zu verstärken. Wie kann hier gegengesteuert werden? Es ist das besondere Verdienst des Stadtumbau Ost-Programms in Berlin, dass es wichtige Einblicke in Lösungsansätze ermöglichte.

Vier Herausforderungen

In Großsiedlungen – Ost wie West – stellen sich vor allem vier große Herausforderungen:

Schwindende Mittelschicht

Der Anteil des Anteils von Mittelschichthaushalten unter der Mieterschaft nimmt ab. Eine 2004 durchgeführte Untersuchung von BBU-Mitgliedsunternehmen ergab, dass bei Neumieter der Anteil von Haushalten mit einem Monatseinkommen von weniger als 750,- Euro gegenüber den Bestandsmietern

deutlich zunahm. Im Gegenzug sank in dieser Gruppe der Anteil der Haushalte mit einem verfügbaren Einkommen von mehr als 1.750,- Euro um fast 30 Prozent.

Demografischer Wandel

Die Überalterung der Mieterschaft schreitet voran. In einigen Großsiedlungen beträgt der Anteil der über 60jährigen Haushaltsvorstände bereits über 50 Prozent.

Veränderte Lebensstile

Wohnen in Großsiedlungen ist ein Produkt, das den neu entstandenen oder geänderten Lebensstilen der Menschen teilweise nicht mehr ganz entspricht. Kleine Bäder und Küchen, (kleine) Kinderzimmer oder verschachtelte Grundrisse werden von modernen Singlehaushalten, Alleinerziehenden oder Senioren tendenziell weniger nachgefragt.

Integrationsprobleme

Da in Großsiedlungen vermehrt größere Wohnungen leer stehen, kommt es zu einem verstärkten Zuzug von Haushalten mit Migrationshintergrund. Diese räumliche Konzentration ist per se zwar unproblematisch. Aus dem Zusammentreffen unterschiedlicher Kulturen und Lebensstile können jedoch Konflikte erwachsen.

Diese vier Herausforderungen beschreiben den in den Großsiedlungen ablaufenden Wandlungsprozess. Seine Ursachen sind vielschichtig und führen insgesamt zu einer gesunkenen baulichen und sozialen Attraktivität dieser Stadtquartiere.

Gute Ergebnisse, gute Lehren

Die im BBU versammelten Mitgliedsunternehmen haben den Stadtumbauprozess in Berlin von Anfang an aktiv unterstützt. Abriss, Rückbau, Umfeldaufwertung und eine Reihe weiterer, noch auszuführender Maßnahmen haben dazu geführt, dass der Leerstand bei den beteiligten BBU-Mitgliedsunternehmen von mehr als 14 Prozent im Jahr 2002 auf unter acht Prozent im Jahr 2008 sank. Was sind, neben dem Abriss überzähliger Wohnungen, die Grundlagen dieses Erfolges? Und was sagt das über den Weg aus, der auch zur Modernisierung anderer Berliner Großsiedlungen beschritten werden kann?

Die Zukunftsfähigkeit der Großsiedlungen definiert sich in dem Maße, in dem die soziale Durchmischung und damit Stabilisierung ihrer Mieterschaft gelingt. Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Herausforderungen folgt daraus, dass speziell junge Mittelstandsfamilien als Mieter angesprochen und gewonnen werden müssen.

Die Erfahrungen in den im Rahmen des Stadtumbau Ost-Programms im Ostteil der Stadt umgebauten und modernisierten Großsiedlungen lassen hierbei fünf Punkte als besonders wichtig erscheinen: Die Auseinandersetzung mit der Mieterschaft und ihren Bedürfnissen, die bauliche Aufwertung (energieeffiziente Sanierung, altersgerechte Anpassung, Grundrissänderungen), die Entwicklung wohnbegleitender Dienstleistungen und das Standortmarketing. Damit die Umsetzung gut gelingt, ist die Beteiligung der Mieter sinnvoll.

Wohnen als Produkt

Am Ausgangspunkt eines erfolgreichen Weiterentwicklungsprozesses steht das Wissen: um die Mieterschaft und ihre Bedürfnisse, den Zustand des Objektes und die Wettbewerbssituation. In einem zweiten Schritt muss dann die Definition von Zielgruppen erfolgen, beispielsweise Senioren, junge Familien, Singlehaushalte, untere, mittlere oder gehobene Einkommenssegmente. Für diese Zielgruppen wiederum müssen dann spezielle Produkte entwickelt, die in einem vierten Schritt dann baulich, vertraglich und vertriebllich marktgerecht umgesetzt werden.

Bauliche Weiterentwicklung

Bei der baulichen Weiterentwicklung haben die Erfahrungen gezeigt, dass die Ausdifferenzierung der baulichen Gegebenheiten das Hauptziel sein muss. Unterschiedliche Zielgruppen haben unterschiedliche Bedürfnisse, die sie auch und gerade im Grundriss ihrer Wohnung reflektiert sehen wollen. Schwerpunkte dabei: Bäder, Küchen und Zimmergrößen. Wo früher relativ kleine Bäder für Funktionalität und Platzeffizienz standen, werden nun oft größere „Wellnessoasen“ bevorzugt. Positiv aufgenommen werden heute auch großzügiger geschnittene Schlafzimmer, für deren Erweiterung etwa Flurflächen verringert werden können.

Wohnbegleitende Dienstleistungen

Lokale Netzwerke und im Wortsinn wohnungsnaher Dienstleistungen bergen große Potenziale, um Großsiedlungen zu modernisieren und attraktiv zu machen. Möglichkeiten hierzu bieten etwa die Organisation von Nachbarschaftshilfen und Selbsthilfeeinrichtungen bis hin zu lokalen Tauschökonomien: „Heute passe ich auf dein Kind auf, dafür hilfst du mir morgen beim Einkaufen.“ Hierüber werden Nachbarschaften gestärkt, Zusammenleben stabilisiert und den Mietern ein konkreter Mehrwert geboten – der zwar nicht ausschließlich, aber doch besonders effizient in hoch verdichteten Siedlungsformen organisiert werden kann.

Standortmarketing

Die vielen Vorteile, die modernisierte Großsiedlungen ihren Bewohnern bieten, werden in der öffentlichen Wahrnehmung oft von einem ungerechtfertigt negativen Image überdeckt. Gezieltes Standortmarketing kann hier helfen: Es schnürt die Einzelpakete der Weiterentwicklung von Großsiedlungen zu einem Ganzen zusammen und zielt darauf ab, sie in der Breite bekannt zu machen. Bei etlichen Berliner Großsiedlungen wird derzeit mit Erfolg daran gearbeitet, Standort- oder Wohnmarken zu implementieren. Wichtig hierbei: das richtige Maß. Marketing soll nicht durch eine Vielzahl von Marken und unterschiedlichen Logos verwirren, sondern emotionalisierte Unverwechselbarkeit vermitteln. In diese Richtung weist auch das Konzept des „Neighbourhood Branding“. Über das Standortmarketing hinaus geht es hierbei um die Identität, die die Bewohner eines Quartiers als wahr, ehrlich und gehaltvoll wahrnehmen.

Mieterbeteiligung

Regelmäßig hat sich bei den Stadtumbauprojekten gezeigt: Die frühzeitige und umfassende Beteiligung der Mieter- und Nachbarschaft ist eine wichtige Grundlage dafür, dass Projekte erfolgreich konzipiert, geplant und umgesetzt werden können. So lassen sich über Mieterbefragungen wertvolle Erkenntnisse zu Bedürfnissen und Wünschen gewonnen werden; aber auch die Mieterbindung lässt sich so stärken. Stetige, proaktive und rechtzeitige Information der Mieter über geplante Projektschritte, ihre Umsetzung und die zu erwartenden Folgen fördern Verständnis und verringern so Widerstände.

Ohne Stadtentwicklungspolitik kein Erfolg

Die im vorhergehenden Abschnitt aufgeführten fünf Punkte sind die Lehren, die die am Stadtumbau Ost beteiligten BBU-Mitgliedsunternehmen aus ihren Projekten gezogen haben. Sie sind die zentralen Ansatzpunkte zur Gestaltung zukunftsfähiger Großsiedlungen insgesamt.

All die hierzu unternommenen Bemühungen der Wohnungsunternehmen laufen jedoch ins Leere, wenn sie nicht durch entsprechende baulich-investive und sozialintegrative Maßnahmen weiterer Akteure unterstützt und ergänzt werden. Hierzu zählen soziale und kulturelle Einrichtungen in den Stadtquartieren ebenso wie das Engagement der öffentlichen Hand, die durch Einsatz und Ausrichtung ihrer Förderprogramme einen wesentlichen Einfluss auf ihre Gestaltung nimmt.

So wichtig der Stadtumbau Ost zur Weiterentwicklung von Großsiedlungen also ist, so kann er doch nur *ein* Instrument unter vielen sein. Es gilt daher, die positiven Erfahrungen und Lehren aus den bisherigen Gebieten auf ganz Berlin zu übertragen und die bauliche Anpassung des Bestandes durch sinnvolle stadtentwicklungs- und sozialpolitische Maßnahmen zu ergänzen. Mit dem Einsatz des Programms Stadtumbau West im Märkischen Viertel ist hier ein erster Schritt in die richtige Richtung getan.

Fazit: Ein Plädoyer für integrierte Konzepte

Die Stadtumbauerfahrungen der BBU-Mitgliedsunternehmen haben gezeigt: Die Modernisierung von Großsiedlungen muss immer die gemeinsame Aufgabe *aller* beteiligten Akteure sein. Weiterentwicklungsanstrengungen können nur fruchten, wenn sie von tragfähigen Stadtentwicklungskonzepten flankiert werden.

Gute Schulen, attraktive Freiflächen, Angebote für Kinder und Jugendliche oder die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind wesentliche Kriterien bei der Ansiedlung junger Familien. Die Wohnungsunternehmen leisten hier auf vielen Gebieten bereits viel, muss aber durch die Politik noch stärker unterstützt werden.

Dabei ist die Unterstützung durch Förderprogramme bei weitem nicht der einzig gangbare Weg bei der Weiterentwicklung der Großsiedlungen. Einen ganz wichtigen Ansatzpunkt bietet aus Sicht des BBU auch die vorzeitige Tilgung von Förderdarlehen und Altschulden. Hierdurch könnten den Wohnungsunternehmen neue Spielräume für Investitionen eröffnet werden. Denn lasten finanzielle Altverpflichtungen auf den Beständen, sind nachrangige Beleihungen schwierig und unwirtschaftlich.

Dabei könnten auch mutige neue Wege gegangen werden. Denkbar ist etwa die Schaffung eines revolvingierenden Fonds, der sich aus vorzeitig getilgten Förderdarlehen und erlassenen Altschulden speist. Aus ihm könnten neue zinsvergünstigte Darlehen finanziert werden, mit denen die Herkulesaufgabe der energetischen Modernisierung der Stadtquartiere bezahlbarer würde. Ein weiterer wichtiger Vorteil dieses Modells: Das finanzielle Ausbluten der Großsiedlungen würde so verhindert.

Notwendig ist auch ein stärkeres Förderengagement des Bundes. Wenn man sich vergegenwärtigt, dass allein die Modernisierung des Märkischen Viertels rund 440 Millionen Euro kostet, wird deutlich, dass mit den bislang vom BMVBS für die Modernisierung der etwa 100 Großsiedlungen in Deutschland bereitgestellten 100 Millionen Euro eher ein Tropfen auf den heißen Stein sind. Hier muss mehr Geld bereitgestellt werden, beispielsweise im Rahmen weiterer Konjunkturförderprogramme.

Denn der wichtigste Schluss aus dem bisherigen Stadtumbau Ost-Prozess in Berlin ist ein hoffnungsvoller: Die Modernisierung von Großsiedlungen kann gelingen – und sie lohnt sich.

12.906 Zeichen