

BMV UND „HAUS UND GRUND“ FÜR BÜRGERBAU-AUSSTELLUNG Auf der Suche nach Qualitäten

Die Medienöffentlichkeit erlebt sie ständig zusammen, einträchtig findet man sie dagegen selten. Diesmal teilten sich Dieter Blümmel, Sprecher des Bundes der Haus- und Grundbesitzervereine e.V. (Haus und Grund) und Hartmann Vetter, Hauptgeschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV) bei der Tagung „Städtisches Wohnen morgen – Qualitätsoffensive Berlin“ nicht nur das Podium als Veranstalter, sie präsentierten darüber hinaus ein ehrgeiziges gemeinsames Projekt namens „Bürgerbauausstellung 2010“.

Die Eintracht ist eine aus „nackter Not“ – so Jörg Konrad Becker von Haus und Grund – geborene Zweckallianz, deren Antriebsfedern dauerhafter Wohnungsleerstand, Stadtfucht und Bevölkerungsschwund sind.

„Wir wollen darüber reden, wie man das städtische Wohnungsangebot im Wettbewerb mit dem Umlandangebot stärken kann. Die Innenstadt als attraktiven Wohnort zu sichern, ist das politisch verbindende Ziel. Die Gebiete, um die es uns vordringlich geht, sind die abwanderungsbetroffenen Innenbezirke mit Altbaubestand.“ Dauerhaft leer stehende Wohnungen, sekundierte Hartmann Vetter (BMV), bedeuten nicht nur Einnahmeverluste, sie bedrohen auch die jeweiligen Adressen. Die gemeinsame Interessenklammer für Mieter

Aufwertungskonzepte entwickeln und sie mit Bewohnervertretern abstimmen. Aber anders als in den randstädtischen Großsiedlungen Ost-Berlins sind es heute West-Berliner Altbaugebiete wie der Neuköllner Norden und der Wedding, in denen eine Abwärtsspirale von wachsendem Leerstand, baulicher Vernachlässigung und der begleitenden Konzentration sozialer Probleme drohen. Im Unterschied zu den Großsiedlungen trifft man hier selten auf Großvermieter wie städtische Wohnungsbaubehörden

Konzertierte Aktion unumgänglich

nehmen und Genossenschaften. Betroffen sind vielmehr private Kleineigentümer, die – ohne die Chance staatlicher Stadttumbau- oder Sanierungsförderung – mit ihren Mietern zusammen die Folgeprobleme mangelhafter Wohn- und Wohnumfeldqualität vieler Innenstadtquartiere ausbaden müssen. Um mit dieser nicht ganz neuen Problematik fertig zu werden, fehlt es bislang in der Berliner Stadtentwicklungspolitik nicht nur an Geld und Ideen, sondern auch an der dazu notwendigen Haltung. Die Wohnsoziologin Erika Spiegel verweist auf das unhinterfragte Leitbild der dicht bebauten, nutzungsgemischten, lebendigen – kurz: urbanen Altstadt. Tatsächlich orientiere es sich an den wenigen vorhandenen „Szeneviorteln“, etwa in Prenzlauer Berg. Dem durch die Szenestadt geprägten Leitbild hätten aber seine Adressaten, die Bürger, schon längst eine Absage erteilt. Wie Spiegel sieht auch ihr Kollege Thomas Sieverts nur dann Chancen für eine verstärkte Nachfrage nach innerstädtischem



Wohnen, wenn „die Dichten herabgesetzt, die Freiflächen erhöht und die Bebauungsformen so geändert werden, dass auch hier Wohnformen mit unmittelbarem Freiflächenbezug und größter Privatheit entstehen können“.

Eine wachsende Kluft zwischen Planungszielen und tatsächlicher Entwicklung attestiert auch das Potsdamer „Institut Für Soziale Stadtentwicklung e.V.“. IFSS-Geschäftsführer Armin Hentschel schlägt deshalb Randwanderung mehr als Lehrfall denn als städtebaulichen Sündenfall zu betrachten. Suburbanisierung sei als Stadtzerstörung qualifiziert worden, aber: eine Viertel Million Berliner ist zwischen 1995 und 2002 in den engeren Verflechtungsraum gewandert. Randwanderung hat es auch von der Innenstadt in die Außenbezirke gegeben. Was die Berliner dort gesucht haben, sind geringere Baudichten, gartenbezogene Wohnformen, kleinere Häuser. Abwanderungsgrund sei weniger die Rechtsform Eigentum gewesen als die Suche nach Qualitäten, die das Wohnen in der Innenstadt nur ausnahmsweise zu bieten hat, so Armin Hentschel. Das IFSS hatte Berliner Mieter in Mitte nach den bevorzugten Wohnformen gefragt und dabei den befragten Architekturlaien eine Auswahl bildlich

köllns hohen Leerstand bei zunehmender Verarmung und hohem Ausländeranteil.

Vor diesem Hintergrund fordert der Berliner Mieterverein gemeinsam mit Haus und Grund eine Qualitätsoffensive für leer fallende innerstädtische Altbaugebiete. Und da in diesem Zusammenhang nichts so überzeugend sei wie das gute Beispiel, sehen sie in einer „Bürgerbauausstellung 2010“ das probate Mittel, nicht ohne davor zu warnen, damit ein medienorien-



und textlich verständlich erläuterter Wohnungstypen gezeigt. Im Ergebnis zeige sich neben einer zunehmenden Individualisierung von Wohnwünschen auch eine große Gemeinsamkeit in den gewünschten Grundqualitäten: kleine Einheiten, große Privatheit, Garten- und Freiflächenbezug.

Die große Diskrepanz zwischen dem, was Stadtbewohner sich wünschen und dem, was das städtische Wohnungsangebot vorhält, zeigt sich vor allem in der Entwicklung des Leerstands, der neben Marzahn-Hellers-

Lehrfall statt Sündenfall

dorf vor allem in Teilgebieten westlicher Innenstadtbezirke mit Altbauten zugenommen hat. Der Norden Neuköllns, des Weddings, aber auch Friedrichshains sind betroffen. Während Kreuzberg wenig Leerstand, aber eine starke Konzentration von nicht-deutscher Bevölkerung, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfeabhängigkeit aufweist, gibt es im Norden Neu-

sinn und Kundenorientierung geleitetes Handeln in einer Situation, in der „jeder, der die Nachfrage nicht trifft, Geld verliert“ (Blümmel). Der wirtschaftliche Druck sei auf Grund des Leerstands bereits heute für viele Eigentümer immens. Somit ergibt sich tatsächlich eine Chance, bislang unkoordinierte Einzelkämpferstrategien durch eine konzertierte Aktion zu ersetzen. Hartmann Vetter setzt ebenfalls auf die Macht des Faktischen. Vermieter seien heute zur Annäherung an eine Kundschaft gezwungen, die bislang „essen musste, was auf den Tisch kam“, nun aber zunehmend mehr Wahlfreiheit genieße. Davon habe bislang eher der Rand als die Innenstadt profitiert. Nun sei auch für die Innenstadt Klasse statt Masse gefragt.

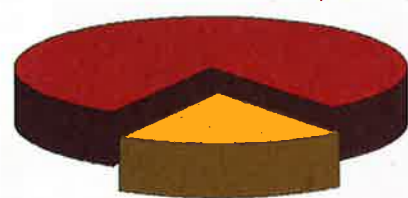
Beide Kontrahenten scheinen sich darin einig, die Chancen der Schrumpfung zu nutzen, Freiraum- und Landschaftsplanung als gleichberechtigte Partner des Städtebaus einzubeziehen, Eigenheimqualitäten intelligent auf den Geschosswohnungsbau zu übersetzen und Privatinitiative an die Stelle von Sozialem Wohnungsneubau und staatlich subventionierter Altbauerneuerung zu setzen. Es bleibt ihnen angesichts der Verhältnisse auch nichts anderes übrig.
Axel Rühle

◀ Innenstadt versus Randlage: Die Bewohner fragen nicht nach Eigentum, sondern nach Qualitäten
Fotos: Paul Glaser

Diskrepanz: Bewohnerwünsche und Wirklichkeit
Grafik: IFSS

Bewohner und gewünschter Grundriss

stimmen nicht überein: **81,1%**



stimmen überein: **18,9%**

und Eigentümer sei die „Sicherung von Lebensqualität“. Im Unterschied zum selbstgenügsamen Einfamilienhaus mit Garten am Stadtrand funktioniert Großstadt nur in der Wir-Form. Deshalb sei die gemeinsame Aktion möglichst vieler Nutzer und Anbieter unabdinglich. Das Thema ist – siehe Marzahn – nicht neu. Hoher Leerstand zwingt die Wettbewerber in Arbeitsgemeinschaften, die gemeinsam Abriss- und

Mieter und Eigentümer gesucht!

In einer gemeinsamen Aktion haben der Berliner Mieterverein und der Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine eine Initiative „Bürgerbauausstellung 2010“ ins Leben gerufen. Mietervereinsgeschäftsführer Hartmann Vetter: „Wir suchen aktive Mieter und Eigentümer, die bereit sind, gemeinsam mit uns Strategien für leerstandsbedingte Altbauquartiere in der Innenstadt zu entwickeln und an der Umsetzung mitzuarbeiten. Der Problemdruck ist angesichts hoher Leerstände, Innenstadtfucht und Verfall nicht geringer als bei den Bauausstellungen 1957 und 1987. Aber die Zeit staatlich subventionierter Großprojekte ist vorbei. Ohne Druck und Initiative von unten wird nichts passieren.“

Angestrebt werden überschaubare Modellprojekte etwa im Neuköllner Norden oder anderen leerstandsbedingten Altbaugebieten. Im Mittelpunkt sollen blockübergreifende bewohnerorientierte Freiraumkonzepte und bedarfsgerechter Wohnungsumbau stehen. Die beiden Verbände der Mieter und Eigentümer werden dabei mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Wer Anregungen, Interesse und Bereitschaft hat, wende sich bitte an: Berliner Mieterverein e.V. zu Händen Hartmann Vetter Wilhelmstraße 74 10117 Berlin bmv@berliner-mieterverein.de ☎ 226 26 118