

## **Redebeitrag von Ralf Protz**

vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen (Plattenbauweise) für den Heimatverein anlässlich der Veranstaltung zum Tag der Regional- und Heimatgeschichte

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich möchte Ihnen, als Vertreter für den Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf, Herrn Kujath, das Thema dieser Tagung "Geschichte und Zukunft des industriellen Bauens" aus der Perspektive meiner Funktion als Beauftragter des Landes Berlin für das Kompetenzzentrum Großsiedlungen (Plattenbauweise) darstellen.

Dabei bitte ich um ihr Verständnis, wenn ich kaum auf die technischen Situationen der industriell gefertigten Wohngebäude eingehen werde, sondern deren Situation und Entwicklungsmöglichkeiten in einem gesellschaftlichen, städtebaulichen und (wohnungs-) wirtschaftlichen Kontext stellen möchte.

### **Allgemeines**

Wohngebäude in industrieller Bauweise oder auch Plattenbauten gehören zum normalen Stadtbild vieler Städte von Paris bis Moskau und Stockholm bis Sofia und weit darüber hinaus. So auch in allen Stadtbezirken Berlins. Sie sind nicht nur eine gängige Bauform - übrigens bis heute - und städtebauliche Form, sondern auch ein etabliertes Element der Immobiliensegmente innerhalb der Städte.

350.000 Wohnungen in industrieller Bauweise sind in Berlin vorhanden und davon ca. 273.000 im Ostteil der Stadt. Knapp 2/3 der Bewohner Ostberlins leben in diesen Wohngebäuden. Sie stellen für viele zehntausende Bewohner alltägliche Wohnrealität dar. Diese Wohnungen waren zu Zeiten der DDR durchaus begehrt. Viele junge Familien waren froh darüber, endlich einen eigenen Haushalt gründen zu können und den elterlichen Wohnungen zu "entfliehen".

Verglichen mit dem Wohnungsangebot vieler DDR-Innenstädte stellten sie das zu Erreichende dar, um dunklen Hinterhöfen und ofenbeheizten Wohnungen mit Außentoilette dem neuen Wohnkomfort in begrünten Stadtlandschaften zu begegnen.

Die überwiegende Anzahl dieses Wohnungstyps befindet sich in so genannten Großsiedlungen, wie in Lichtenberg, Hohenschönhausen, Marzahn und Hellersdorf. Aber auch in Bereichen der Innenstadt, wie der Leipziger Str., der Wilhelmstr., der Frankfurter Allee, dem Gendarmenmarkt und dem Nicolaiviertel (die Aufzählung lässt sich fast unbegrenzt fortsetzen) wurde dieser Bautyp angewandt. Da er, der zum Ende der DDR-Zeit, den fast einzigen Baustil für den Mietwohnungsbau darstellte. An den Beispielen kann man aber auch die durchaus vorhandene Vielfalt ablesen, die möglich gewesen war, aber leider nicht umfangreicher eingesetzt wurde.

### **Vorurteile**

Mit dem Fall der Mauer änderte sich vielfach der Blick auf diese Wohnungen. Sie wurden mit "Weststandard" verglichen. In diesem Vergleich waren die Großsiedlungen am Rand der Stadt oftmals unterlegen. Ihnen fehlte als unfertige "Städte" die Urbanität Westberliner Innenstadtlagen. Dass dieser soziale Wohnungsbau in Westberlin durch hohe Subventionierung erkaufte wurde und wird, wird leider allzu oft verschwiegen.

Neben dem Vergleich der Wohnungen wurden andere Potenziale dieser Siedlungen ausgeblendet. Aber gerade diesen Vergleich brauchen die Großsiedlungen im Ostteil der Stadt nicht zu scheuen und an diesem Punkt möchte ich, wie bei allen anderen Gelegenheiten auch, dazu beitragen, die verfestigten Vorurteile abzubauen.

Die Sozialstruktur der Bewohner dieser Siedlungen liegt weit über den vergleichbarer Siedlungen in Westberlin oder Westeuropa. Beim Haushaltsnettoeinkommen nehmen die Großsiedlungen des Ostteils der Stadt Spitzenpositionen mit Zehlendorf und Wilmersdorf ein. Die Erwerbsquote liegt über dem Berliner Durchschnitt und in der Kriminalitätsstatistik bewegen sich die Großsiedlungen am Ende der Skala. Alles Fakten, die dem verbreiteten Negativimage entgegenstehen. Aber leider muss auch festgestellt werden, dass diese Vorurteile gern gepflegt werden. Es ist ja auch sehr einfach, immer einen Schuldigen für alles Mögliche parat zu haben.

## **Entwicklung der Großsiedlungen**

Der Berliner Landesregierung und den Wohnungsunternehmen bewog die Ausgangssituation jedoch dazu, Entwicklungskonzepte zu erarbeiten, um diese Siedlungen zu gleichwertigen Stadtteilen mit Zukunftsperspektiven zu entwickeln.

Als Erstes wurde ein großes Gutachten beauftragt, dass die Frage der Standsicherheit und der Kosten für notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beantwortete. Das Ergebnis kurz zusammengefasst:

- Die Gebäude sind standsicher und auch langfristig sicher, wenn in vorgegebenen Zeiträumen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden und
- die Kosten der Sanierung betragen gerade einmal ca. 25% vergleichbarer Neubaukosten.

Es war also volkswirtschaftlich sinnvoll und notwendig, diese Wohngebäude für den Berliner Wohnungsmarkt zu sichern, auch um Segregationsprozesse der Mieterverdrängung in der Gesamtstadt zu verhindern.

Zweitens führten die Wohnungsunternehmen Mieterbefragungen durch, um die wichtigsten Handlungsfelder für erste Sanierungsmaßnahmen festlegen zu können. Die Ergebnisse der Befragungen sind in die Investitionsprogramme der Unternehmen eingeflossen, um effizient und punktgenau die Maßnahmen durchzuführen, die beim Mieter die höchsten Zustimmungen erhalten würden. Das waren in den ersten Jahren vor allem solche Maßnahmen, die Defizite im Bereich des näheren Wohnumfeldes, wie Wohnhofgestaltungen, neue Spiel- und Bolzplätze, Fassadenbegrünungen, straßenbegleitende Baumpflanzungen usw. abbauten oder die anfangs hohen Betriebskosten senken halfen. Wie die Modernisierung der Hausanschlussstationen, Dämmung von Kellerdecken, Drempele und Gebäudegiebel.



Diese Maßnahmen gingen über in große komplexe Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Drittens wurden Planungen auf den Weg gebracht, die in großen Bürgerbeteiligungsverfahren eingebettet waren, um auch den Prozess der Weiterentwicklung von Großsiedlungen zu demokratisieren. Diese Planungen hatten das Ziel, Entwicklungsoptionen zu erarbeiten, die die Zukunftsfähigkeit der Siedlungen absichern und die Bewohner zum Bleiben bewegen sollte, um die hervorragende Sozialstruktur zu erhalten.

Bis heute sind dadurch Verfahren initiiert worden, die dazu geführt haben, dass in den Siedlungen umfangreiche - vielleicht sogar zu viele - Einkaufszentren, großflächige Grünanlagen, zumindest

auf den privaten Flächen entstanden sind, überregional bedeutsame Institutionen in die Großsiedlungen integriert wurden und über 60% der Wohnungen komplett und ein weiteres Viertel der Wohnungen teilsaniert worden sind.



Mit diesen umfangreichen Entwicklungsmaßnahmen wurde ein Grundstock gelegt, auf dem die Weiterentwicklung aufbauen kann.

Es sei aber deutlich gesagt, dass dies erst der Anfang der Entwicklung gewesen ist. Es wäre verhängnisvoll, wenn man jetzt auf halbem Wege stehen bleibt und damit das bisher Erreichte aufs Spiel setzt.

### **Die heutige Situation**

Der Wohnungsmarkt in Berlin hat sich in den letzten fünf Jahren von einem Anbieter- zu einem Nachfragemarkt entwickelt. Diese Situation ist in Deutschland, wenn nicht sogar weltweit, einmalig. Erstmals in der Geschichte gibt es in großen Segmenten des Wohnungsmarktes mehr Wohnungen als Mieter. Aus sozialpolitischer Sicht und der Perspektive des Verbrauchers eine wunderbare Situation. Der Mieter kann heutzutage selbst zwischen Lage, Ausstattung, Preis-/Leistungsverhältnis und zusätzlichen kostenlosen Serviceangeboten wählen. Der sozialpolitische Anspruch des Wohnungsbauprogramms der DDR hat sich also mit zuletzt starker westlicher Hilfe verwirklicht.

Wirtschaftlich sieht die Situation aber anders aus.

100.000 leerstehende Wohnungen in Berlin gehen nicht spurlos an den Wohnungseigentümern vorbei. Dass die Situation in vielen ostdeutschen Kommunen wesentlich dramatischer ist, sei nur am Rande erwähnt. Unvermietete Wohnungen bedeuten nicht nur Einnahmeausfälle bei den Wohnungseigentümern, sondern zunehmend Verluste durch weiterhin anfallende Betriebskosten. Diese Situation verschärft sich bei leerstehenden Wohnungen, die bereits saniert sind, da hier die Zins und Tilgungszahlungen weiter erfolgen müssen.

Um auf die veränderte Situation auf dem Wohnungsmarkt reagieren zu können, fehlen diese Mittel nun doppelt.

Die Gründe für die Wohnungsleerstände sind vielfältig. Ich will nur einige wesentliche nennen:

- Bevölkerungsabwanderung wegen regional fehlender Arbeitsplätze.
- Abwanderung in das Umland, meist verbunden mit der Bildung von Wohneigentum, das zudem noch staatlich gefördert wird.
- Großangelegte Wohnungsbauprogramme in den neunziger Jahren, die auf falschen Bevölkerungsprognosen beruhten und deren Zinszahlungen weiterhin den Berliner Landeshaushalt belasten.- Nichtberücksichtigung des bereits aus der DDR übernommenen Wohnungsleerstandes der Innenstadtgebiete. Diese Wohnungen werden nun durch große Förderprogramme in den Sanierungsgebieten saniert und modernisiert und dem Markt zurückgeführt.
- Die Aufgabe von Zweitwohnungen durch die erhobene Zweitwohnungssteuer usw.

Genauso vielfältig wie die Gründe von Wohnungsleerstand, ist die Verteilung des Leerstandes in der Stadt. Es ist eine falsche Aussage und die häufige Wiederholung macht diese Aussage nicht richtiger, dass die Mehrzahl des Wohnungsleerstandes in den Ostberliner Großsiedlungen ist. Wenn der prozentuale Leerstand in allen Ostberliner Großsiedlungen bei ca. 10 % liegt und damit eher zu ungünstig angenommen wird, so bedeutet dies rein rechnerisch bei 273.000 Wohnungen gleich 27.300 leerstehende Wohnungen. Dass diese Anzahl unbefriedigend hoch ist und den Wohnungseigentümern schwer zu schaffen macht, ist die eine Seite. Die andere Seite ist, dass ca. 75.000 Wohnungen in anderen Stadtteilen leerstehen. Nämlich vornehmlich in den Innenstadtquartieren.

Aber auch hier wird gern das alte Vorurteil gepflegt, dass, wenn diese Wohnsiedlungen doch schon so lebensfeindlich sind, dann muss sich dort ja wohl auch der Leerstand konzentrieren.

Natürlich bestreitet niemand, dass es in den Großsiedlungen Leerstand gibt. Aber von einer Konzentration kann nicht die Rede sein. Weder mit Blick auf die Gesamtstadt noch innerhalb der Großsiedlungen konzentriert sich der Leerstand. Der Leerstand von Wohnungen ist auf die gesamte Siedlung verstreut und tritt dort besonders auf, wo Ausstattungsdefizite an den Wohnungen bestehen. Zu diesen Ausstattungsdefiziten gehören die bereits bekannten Probleme der innenliegenden Bäder und besonders der innenliegenden Küchen, aber zunehmend auch das Fehlen eines Balkons, der fehlende Aufzug vor allem für das fünfte und sechste Geschoss, die zu kleinen Wohnräume bzw. sehr ungünstige Grundrisse. Diese Situation tritt vor allem in Ecklagen auf, bei denen besonders problematische Grundrisse vorzufinden sind.

Die letzte Mieterumfrage der WoGeHe ergab aber auch, dass jeder Haushalt ca. 16 qm mehr Wohnfläche hätte. Dies aber nicht durch einen zusätzlichen Raum, sondern in Form großzügigerer vorhandener Räume. Dass dies sowohl technisch als auch organisatorisch eine besondere Herausforderung ist, muss besonders erwähnt werden. Denn hier sind dem Spielraum die Grenzen der Konstruktion gesetzt, so dass intelligente Lösungen erarbeitet werden müssen, die eine Veränderung auch unter dem Gesichtspunkt der Sanierung im bewohnten Zustand ermöglicht. Aber hiermit wird auch aufgezeigt, dass allein durch diesen inneren Bedarf der Siedlungen der vorhandene Leerstand abgebaut werden könnte.

Zudem gibt es aber auch noch weitere Nachfragen von Außen. Es ist eben nicht so, dass die Großsiedlungen von neuen Interessenten gemieden werden, sondern es besteht eine große Nachfrage, die höher als der vorhandene Leerstand ist, nach einer sanierten Zwei-Zimmer-Wohnung von ca. 50 qm. Aber auch hierbei muss deutlich gemacht werden, dass

dieses Produkt nicht vorhanden ist. Der Wohnungsschlüssel aus DDR-Zeiten sah hauptsächlich Wohnungsgrößen für die typische Familie mit ein bis zwei Kindern vor, so dass das Gros der Wohnungen aus dem Segment der Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen besteht. Auch hier bedarf es intelligenter, kostengünstiger Lösungsideen und es zeigt sich, dass ein weiterer Bedarf vorhanden ist, der den Leerstand in den Großsiedlungen abbauen hilft.

Zuletzt noch ein weiterer Punkt, der besonders auf die Großsiedlung Hellersdorf zutrifft und der bisher viel zu wenig beachtet wurde. Die überdurchschnittlich vielen Jugendlichen bilden ein zusätzlich Potential neuer Nachfrager, wenn es uns gelingt, sie in ihrem sozialen Umfeld zu halten. Dies geht über die Möglichkeiten der Wohnungseigentümer weit hinaus, denn für diese Jugendlichen müssen Zukunftsperspektiven in Form von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen angeboten werden, um sie von der Abwanderung in andere Bundesländer abzuhalten. Hier ist die Politik besonders gefragt.

### **Resümee**

Bund und Länder haben zur Bewältigung der besonderen Probleme der ostdeutschen Wohnungswirtschaft das Programm "Stadtumbau-Ost" aufgelegt. Wohlgemerkt, das Programm heißt Stadtumbau-Ost und nicht Stadtabriss-Ost. Auch wenn man sich darüber klar sein muss, dass es in vielen ostdeutschen Kommunen hauptsächlich um die Reduzierung vorhandenen Wohnraums gehen wird, so sind die Probleme in Berlin doch etwas anders gelagert und müssen deshalb auch anders bewältigt werden. Dabei kann es durchaus auch zu einzelnen Rückbau- oder Teilrückbaumaßnahmen kommen, aber ein flächendeckender Abriss ist weder stadtentwicklungspolitisch noch wohnungspolitisch sinnvoll und angebracht. Zumal die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Eigentümer eine Reduzierung des Wohnraums wegen hoher neuer Kreditbelastungen der Objekte (ohne die Altschulden zu berücksichtigen) kaum mehr zulassen.

Wenn über 80 % der Mieter angeben, sich in ihrer Wohnung und in ihrem Wohnumfeld wohl zu fühlen, dann kann man durchaus von einem bisher erfolgreichen Entwicklungsverlauf sprechen. Diese Siedlungen sind für viele tausend Menschen zur Heimstatt geworden. Wir sollten tunlichst alles unterlassen, was diesem Gefühl entgegensteht.

Die Großsiedlungen und mit ihnen die vorherrschende Form der industriell gefertigten Wohngebäude haben weiterhin positive Zukunftsperspektiven, wenn man sie als normale Wohnstandorte akzeptiert und nicht mit Polemik und althergebrachten Ideologien denunziert, um die eigenen Vorurteile zur persönlichen Reputation zu nutzen.

- bei dem Programm des Stadtumbaus nicht nur über Abriss debattiert, sondern auch die vorhandenen Möglichkeiten ergründet und Instrumente entwickelt, die Strukturverbesserungen im Bestand ermöglichen, diesen Siedlungen, die die Größe von Städten aufweisen, auch die Zeit zur Entwicklung gibt und jetzt nicht auf halben Wege stehen bleibt kurz gesagt, wenn man ihnen auch die gleichen Chancen und Möglichkeiten einräumt, wie das für andere Stadtgebiete und Wohnformen tägliche Realität ist.

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit.