

Dorothee Dubrau

## **Erneuerung als soziale Perspektive**

Was ist Erneuerung?

Laut Lexikon versteht man darunter sowohl Ausbesserung und Wiederaufbau als auch Ersetzung. Unterschiedliche Bedeutungen für ein und dasselbe Wort. Auch im Städtebau hat sich der Inhalt dieses Begriffs im Laufe der letzten Jahrzehnte immer wieder gewandelt.

Stadterneuerung in der Nachkriegszeit verfolgte zumeist nur die Bewohnbarmachung der Ruinen. In den 60er und 70er Jahren wurde mit diesem Begriff der Abriss ganzer Quartiere der Gründerzeit und der Neubau von Wohnblöcken in industrieller Bauweise verbunden. Es entstanden im Osten und im Westen Wohnblöcke in Fertigbauweise, gut belichtete und belüftete Wohnungen, die mit Bad und moderner Heizung ausgestattet wurden. Die Wohnquartiere boten aber nur ein Mindestmaß an sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen. Es fehlte jegliche Urbanität. Ursprünglich vorhandene Bewohnerstrukturen wurden zerstört, die Verbindung von Wohnort und Arbeitsplatz aufgehoben. Im Westteil Berlins kam hinzu, dass der Prozess der Entmischung der Bevölkerung verstärkt wurde.

In den 80er Jahren wandelte sich erneut das Verständnis darüber, was unter Stadterneuerung zu verstehen sei. Der Erhalt der vorhandenen Wohnquartiere, Instandsetzung und Modernisierung mit Mitteln des Staates, war die Grundlage der neuen Politik. Dies hatte zur Folge, dass die angestammte Bevölkerung bleiben konnte und die Sozialstrukturen gefestigt wurden. Die Gebiete wurden aufgewertet, aber nicht "umgekrempelt".

Diese Entwicklung war in beiden Stadthälften, der kapitalistischen und der sozialistischen, ähnlich. Ein gravierendes Problem im Osten war allerdings immer wieder der Geldmangel. Da die Prestigebauten im Zentrum und die Plattenbaugebiete am Stadtrand weiterhin Vorrang hatten, blieb die Altstadtsanierung der Innenstädte weiterhin die Ausnahme. Das Nebenprodukt dieser Politik war, dass auch zum Abriss diese Quartiere das Geld fehlte und so ein großer Teil der Altbaugebiete erhalten blieb. Ein weiterer Unterschied zwischen Ost und West bestand und besteht darin, dass die Sozialstruktur im Osten gemischt ist. Egal ob man in das Neubaugebiet Marzahn oder in den Prenzlauer Berg ging, überall wohnte die kinderreiche Familie neben dem Hochschulprofessor

und der Rentnerin mit Mindestrente. Jeder konnte sich an (fast) jedem Ort die Miete leisten.

### **Erneuerung in der City heute**

Mit der "Wende", dem Beitritt der DDR zum Geltungsbereich des Grundgesetzes und dem Hauptstadtbeschluss, gewann Berlin als politisches Zentrum ganz Deutschlands wieder an Bedeutung. Insbesondere im Osten setzten damit große städtebauliche Veränderungen ein. Bundesregierung und Parlament suchten Standorte für ihre Verwaltung. Die "Neuordnung" der Stadt stand auf der Tagesordnung. Bonner Politiker und Beamte verstanden unter Erneuerung zu Beginn der 90er Jahre den Abriss der vorhandenen "politisch kontaminierten" Bausubstanz und den Neubau von Verwaltungsgebäuden. Erst auf Grund der finanziellen Lage des Landes und der langsam eingetretenen Vernunft wird jetzt vom "Recycling" (Bauminister Töpfer) der Gebäude gesprochen.

Mit der Deklaration Berlins als Parlaments- und Regierungssitz setzte gleichzeitig der Zustrom von Investoren in die Stadt ein. Auch sie wollten "erneuern". Nicht die späteren Nutzer der Gebäude kauften Grundstücke in Berlins Mitte, sondern Developer aus der ganzen Welt. Sie entwickeln gemeinsam mit Großbanken Immobilien für einen anonymen Markt. Diese "Stadt-Entwickler" haben keinen Bezug zur Stadt Berlin, sondern nur das Interesse an einer möglichst kurzfristigen Verwertung ihres Kapitals. Zum Erreichen der größtmöglichen Rendite ist der Weg der Erneuerung mit Abriss und Neubau verbunden. Hauptursache dafür sind die noch bis 1996 gültigen steuermindernden Sonderabschreibungen für das Beitrittsgebiet. Beispiele dieser Praxis sind in der Friedrich- und Dorotheenstadt mehr als genug vorhanden. Ganze Quartiere sind hier unter den Abrisshammer gekommen, Straßenzüge haben komplett ihr Aussehen verändert. Mit den Häusern gingen auch diejenigen, die hier wohnten und arbeiteten.

Wie sieht es zukünftig aus, das erneuerte Zentrum, die von Investoren, Politiker und Architekten vielbeschriebene "lebendige, städtische Stadt"? Wenn ich mir den kleinen Bezirk Mitte ansehe, für den ich ein Stück Verantwortung übernommen habe, bin ich über das, was hier entsteht, an vielen Stellen doch sehr beunruhigt. Nach immer demselben Strickmuster wird Baublock neben Baublock gesetzt. Ladenzonen im Erdgeschoss, darüber 6 Geschosse Büros, dann die schwer erkämpften 20 % Wohnen, häufig sogar weniger. Doch was sind das für Wohnungen? Wer wird dort wohnen? Welche Familie hat hier - bei

diesen Preisen und den kleinen Wohnungsgrößen - die Berliner sagen "Kochstube mit Wohnclo" dazu - eine Chance? Familien mit Kindern gehören jedenfalls nicht zu den künftigen Mietern. Zumeist werden die Wohnungen wohl "Absteigen" der Büros werden. Dabei wäre es so wichtig, auch in diesem Teil eine starke ortsansässige Bevölkerung zu haben, die sich intensiv einmischt in die weitere Entwicklung ihres Stadtteils.

Wie sehen die neuentstehenden Läden aus? Läuft man durch die Straßen unserer City, zeugen Meter um Meter die Jalousien der Banken vom "pulsierenden" Leben. Vier Tiefgaragenebenen werden noch mehr verstopfte Straßen erzeugen und das Flanieren kaum angenehmer machen. Das Grün wird in die Innenräume verbannt, die Kultur in die hintersten Ecken. Immer wieder sieht man die Abrissbirne, mit der die Reste unserer noch vorhandenen alten Stadt, unserer Geschichte, getilgt werden.

Ich bin oft machtlos, wenn die vom Bezirk versagte Abrissgenehmigung durch die Senatsverwaltungen dennoch erteilt wird, ganze Quartiere fallen und selbst Einzeldenkmale nicht verschont werden. Die bereits 1991 vom Bezirksamt und von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossenen Erhaltungssatzungen für die zentralen historischen Bereiche Mittes wurden von der zuständigen Behörde, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, nicht festgesetzt.

Der Grund lag in der vorgeschobenen Befürchtung, dass solche Verordnungen von den Investoren als Investitionsbremse angesehen werden könnten. Ich bin davon überzeugt, dass ein frühzeitiges Klarstellen der Entwicklungsmöglichkeiten durch die Stadt viele Spekulationen verhindert und zur Beruhigung des Grundstücksmarktes geführt hätte. Des weiteren hätten sich Investoren frühzeitig darauf einstellen können, welche Investitionen genehmigungsfähig wären. Das Gegenteil ist oft die Realität. Die Anschauungen der Berliner Verwaltungen sind oft völlig konträr. Sie reichen von der Rekonstruktion der Stadt des 19. Jh. bis hin zur kompletten Umgestaltung nach dem Muster der Moderne. Den Investoren eröffnet dies die Möglichkeit, sich über die Verkaufsverträge mit der Treuhand oder durch Gespräche mit der Politik Baurecht zu verschaffen. Viel zu oft, über bezirkliche Interessen und Planungen hinweg, erfolgreich.

Erst 1994, nachdem wir jahrelang versucht hatten, auf diese Probleme aufmerksam zu machen, begannen sich Stimmen aus Bürgerschaft, Fachwelt und Politik gegen diese Entwicklungstendenz zu erheben und für den Erhalt des Stadtzentrums einzutreten. Mit der Übernahme der Zuständigkeit der Bezirke für den Erlass von Erhaltungssatzungen im Herbst 1994 wurde von Seiten des Bezirksamtes Mitte intensiv an

Rechtsverordnungen zum Schutz der städtebaulichen Eigenart der Gebiete gearbeitet. Im Frühjahr 1995 wurden Erhaltungssatzungen für die Friedrich- und Dorotheenstadt sowie die Friedrich-Wilhelm-Stadt erlassen. Damit ist endlich eine gesetzliche Möglichkeit gegeben, Erneuerung unter dem Thema Erhalt und Wiederbelebung durchzusetzen.

### **Erneuerung in den Plattenneubauegebieten**

Kurz nach der "Wende" gingen viele Stadtplaner und Politiker, die aus dem Westteil unserer Stadt kamen, davon aus, dass die Plattenneubauten aus DDR Zeiten verschwinden müssten und an ihrer Stelle neue urbane Stadtteile entstehen sollten. Die Bebauung der Grothwohlstraße (jetzt Wilhelmstraße) mit fast reinen Wohnblöcken neben dem Brandenburger Tor wurde als nicht adäquat für diese Gegend angesehen. Die Leipziger Straße sollte mit einer davor gesetzten 7 geschossigen Neubebauung "versteckt" werden, die Hochhäuser der Fischerinsel wollte man gern schleifen oder zumindest durch zusätzliche 30 m hohe Bebauung in ihrer "Kraft mildern", die Öde der Karl-Marx-Allee zwischen Alexander- und Straußberger Platz sollte einem Park weichen. Im Bereich des Alexanderplatzes sollten die angrenzenden Wohnhäuser der Neuplanung geopfert werden.

Gedankenlos und ohne jede Rücksicht auf die in diesen Wohnungen lebenden Menschen wurde geplant. Allein in Mitte betrafen diese Planungen über 40 000 Bewohner (50% der Bevölkerung). Wo sollen sie hin diese Menschen? Jede Wohnung, die neu gebaut werden muss, ist um ein vielfaches teurer als der Erhalt der vorhandenen. Am Beispiel des Umgangs mit der Neubaubsubstanz zeigt sich die Doppelzüngigkeit etablierter Politik. Wurden den Bewohnern noch 1990 die Nachteile der Neubauegebiete aufgezeigt, so musste man sie schon 1992 "schönreden". Die ersten großen Mieterhöhungen standen vor der Tür. Und diese konnte man nur begründen, wenn vom Erhalt und der Sanierung der Wohngebiete ausgegangen wird.

Inzwischen sind mehrere Bereiche im Ostteil der Stadt als "Gebiete für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen und Wohnungsbauvorhaben zur Ergänzung industriell gefertigter Mietwohnungsbauten" festgelegt. Das bedeutet, dass für diese Gebiete ein Kontingent an Fördermitteln Verfügung steht. Ausgegangen wird bei den Maßnahmen von der Sanierung des Bestandes. Das vorhandene Verdichtungspotential soll genutzt werden. Läden und Infrastruktureinrichtungen, insbesondere im Freizeit- und Kulturbereich, müssen ergänzt, Arbeitsplätze geschaffen und das Wohnumfeld besser gestaltet werden. Die ersten Schritte sind

dazu getan. Die Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften haben die ersten Wohnblöcke saniert. Das Naturschutz- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Mitte hat eine Vielzahl der Spielplätze erneuert. Die Neubaugebiete - mit ihrer offenen Bebauung - haben eine gute Chance, weiterhin innerstädtisches Wohn- und Grünpotenzial zu bleiben. Der Weg der Stadterneuerung ist vorgezeigt. Er geht davon aus, die Bausubstanz zu sanieren. Damit wird der dort wohnenden Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, die sozialen Bindungen weiter auszubauen und zu festigen. Gebiet und Bewohner erhalten eine Perspektive.

### **Erneuerung in den Altbaugebieten**

Gedanken und Ideen für die Sanierung der alten Stadtteile im Osten gab es schon seit Jahrzehnten. Seit den 80er Jahren setzten sich Architekten und eine breite Bewohnerschaft intensiv dafür ein, dass die historischen Gebäude und Städte erhalten bleiben sollten. "Sie sind unsere Geschichte - bewahren wir sie für unsere Kinder und Enkel" hieß es vielerorts, als die Menschen 1989 auf die Straße gingen. Mit der "Wende" kam der Glaube an "eine bessere Zukunft", die Hoffnung auf einen Wandel in der Stadterneuerungspolitik. Von phantasievollen Neubauten hatte man gehört, über die Kreativität der Architekten gelesen, die bauen konnten, was sie wollten, und nicht durch Parteibeschlüsse und Plattenbautechnologien eingeschränkt waren. Bilder von der behutsamen Sanierung in Kreuzberg hatte man gesehen. Das alles sollte nun in kürzester Frist auch für den Osten Wirklichkeit werden. Die Kräne sollten sich drehen. Neue Wohn- und Geschäftshäuser sollten entstehen, die alten Wohnungen saniert werden, alle Spielplätze sollten so aussehen wie im Westen, die Straßen verkehrsberuhigt werden...

Inzwischen sind viele sehr ernüchtert. Die Praxis sieht anders aus.

Einer der Hauptgründe dafür ist im Einigungsvertrag zu sehen, mit seinem Grundsatz Rückgabe vor Entschädigung. Das bedeutet insbesondere für den gesamten Altbaubestand an Wohnungsbau, dass die Sanierung der Gebäude für Jahre lahmgelegt ist und der Verfall, der schon in den 30er Jahren begann, in der DDR fortgesetzt wurde, nun durch den Einigungsvertrag potenziert wird. Die Volksweisheit "Ruinen schaffen, ohne Waffen", einst auf die Kommunalen Wohnungsverwaltungen bezogen, bleibt bittere Realität. Desolate Bausubstanz, zunehmender Leerstand, Sicherheitsprobleme, fehlende

soziale Infrastruktur und Einkaufseinrichtungen, verbunden mit annähernd gleicher Miethöhe wie in den Neubaugebieten, haben zur Folge, dass immer mehr Bewohner ihre angestammten Wohnquartiere aufgeben. Wer es sich leisten kann, zieht in bessere Wohngegenden, ins Eigenheim oder in die Eigentumswohnung. Wer einen schmaleren Geldbeutel hat, zieht in die Neubaugebiete. Insbesondere in der Rosenthaler Vorstadt (Sanierungsgebiet seit 12/1994, 10% des Wohnungsbestandes des Bezirkes Mitte) ist dieser Trend zunehmend zu beobachten. Insgesamt gibt es dort 4788 Wohnungen. Hier ist inzwischen nach offiziellen Zahlen jede 5. Wohnung unbewohnt, 60 Vorderhäuser, Seiten- oder Quergebäude stehen in diesem Gebiet komplett leer - Tendenz steigend. Wo sind die Ursachen für diese Entwicklung? Ein großer Teil der Gebäude, die sich in der Verfügungsgewalt der Wohnungsbaugesellschaften befinden, sind restitutionsbefangen. Das bedeutet, dass in den Häusern nur das Geld für Sanierung investiert werden kann, das aus den Mieteinnahmen dieses Gebäudes zur Verfügung steht - so schreibt es das Entschädigungs- und Ausgleichsgesetz vor. Dieses ist, trotz der ständig steigenden Mieten, für die Instandsetzung dieser Gebäude natürlich völlig unzureichend.

Da Wohnungsbaugesellschaften Wirtschaftsunternehmen sind, ist es aus ihrer Sicht verständlich, dass sie ihre erwirtschafteten Überschüsse aus anderen Gebäuden sowie Kreditmittel keinesfalls in diese Häuser investieren. Es wäre ein Verlustgeschäft für sie, denn diese Häuser gehen irgendwann aus dem Bestand der Wohnungsbaugesellschaften heraus. Betriebswirtschaftlicher Logik folgend investieren sie nur im Neubau und in den wenigen "eigentumssicheren" Altbauten. Helfen würde hier nur ein juristisch gangbarer Weg, der es möglich macht, auch für diese Häuser Kredite aufzunehmen und sie grundbuchlich zu sichern. Bisher ist das nicht erfolgt und so vergrößert sich die Qualitätsschere zwischen den Altbauten und Neubauten immer mehr. Durch den Leerstand ist der Abriss vorprogrammiert. Das führt fatalerweise zur Wertsteigerung der Grundstücke. An dieser Stelle kann jetzt ein Neubau entstehen. Auf Altbewohner muss keine Rücksicht mehr genommen werden. Die neuen Wohnungen, die insbesondere in der Innenstadt entstehen, werden für eine völlig andere Klientel gebaut als jene, die bisher hier zu Hause waren. Da in Mitte nur an ganz wenigen Stellen mit öffentlichen Fördermitteln gebaute Wohnungen entstehen, liegt das Mietniveau des Neubaus im Normalfall bei 24 - 31

DM/m<sup>2</sup>. Kinderreiche Familien, Sozialhilfeempfänger, Studenten, ja selbst die normale Angestelltenfamilie können sich diese Wohnungen nicht leisten. Sie werden verdrängt und die Gefahr besteht, dass in den zentrumsnahen Wohnbereichen die Sozialstruktur völlig kippt. Um an dieser Stelle der schleichenden Entvölkerung der Innenstädte Einhalt zu gebieten, ist die Politik und die Verwaltung gefragt.

Der Prozess der Verdrängung ist nicht zu verhindern, aber man kann ihn verlangsamen. Ein wichtiger Schritt dazu ist die Festlegung als Sanierungsgebiet. Schwer nachzuvollziehen war für mich, dass der Prozess vom Erkennen der Notwendigkeit dieses Instrumentariums bis zur Festlegung so lange Zeit benötigt hat. Bereits im Frühjahr 1990 als die Untersuchungsbereiche festgelegt wurden, war zu erkennen, dass sie auch Sanierungsgebiete werden müssten. Aber es dauerte 3 Jahre, bis die Spandauer Vorstadt festgesetzt wurde und fast 5 Jahre, bis die Rosenthaler Vorstadt diesen Status erhielt. Die Festlegung der Entwicklungsgebiete für die Hauptstadtplanung dagegen dauerte nur wenige Monate. Selbst bei knappen Geldmitteln wäre es besser gewesen, wenn die Festsetzung früher erfolgt wäre. Damit hätte man schon Jahre früher die Grundstückspreise festschreiben können, um Spekulationen Einhalt zu gebieten. Des weiteren kann das Sanierungsrecht viel größeren Einfluss auf die Baugenehmigungsverfahren nehmen als das Bauordnungs- und Planungsrecht. Der Schutz der Bewohnerschaft und die Beseitigung städtebaulicher Missstände ist nur mit dem §145 BauGB optimal durchsetzbar. In den Sanierungsgebieten wurden mit Beschluss der BVV vom 8.06.95 zur Konkretisierung der Sanierungsziele aus sozialer Sicht weitere Sicherungsmaßnahmen eingebaut. Bisher ist es Hauseigentümern immer wieder gelungen, Mieter ihrer Häuser vor Beginn der Sanierungsarbeiten "herauszukaufen". Viele sind auf die finanziellen Angebote eingegangen und haben Ihre Wohnungen verlassen. Erst später merken viele von ihnen, dass sie die schlechtere Variante gewählt haben. Durch eine Betreuung im Rahmen des Sozialplanverfahrens wären sie über ihre Rechte informiert gewesen und hätten sich gegenüber den Eigentümern besser durchsetzen können. Dem Eigentümer brachten die leeren Wohnungen den Vorteil, dass er mit größerem Kostenaufwand sanieren und zu höheren Preisen vermieten konnte. Luxussanierung war das Ergebnis. Einer der vielen kleinen Bausteine zur Verdrängung. Dieser Tendenz ist jetzt Einhalt geboten. Denn die Mietobergrenze bezieht sich auf alle Wohnungen im

Altbaubestand. Im einzelnen wurden folgende Festlegungen getroffen:  
(Auszug)

1. Der Erhalt von preiswertem Wohnraum ist ein vorrangiges Ziel der Sanierung. Die Gebäude sowie Wohnungen im Altbaubestand sind instandzusetzen und maßvoll zu modernisieren.  
"Luxussanierungen" entsprechen im Regelfall nicht den Mietzahlungsmöglichkeiten der Mieter und damit nicht dem Sanierungsziel, die Bewohner vor Verdrängung zu schützen.
2. Für die erneuerten Altbauwohnungen gelten Mietobergrenzen.  
Diese Regelungen sind anzuwenden bei der Modernisierung von bewohnten sowie auch leerstehenden Wohnungen im Altbaubestand des Sanierungsgebietes.

Nettokaltmiete bei einer Wohnfläche	Mit Bad oder SH WC in der Wohnung	mit SH, Bad und WC in der Wohnung
unter 40 m <sup>2</sup>	7,00 DM/m <sup>2</sup>	9,00 DM/m <sup>2</sup>
40 - 60 m <sup>2</sup>	5,41 DM/m <sup>2</sup>	8,89 DM/m <sup>2</sup>
60 - 90 m <sup>2</sup>	4,90 DM/m <sup>2</sup>	7,59 DM/m <sup>2</sup>
ab 90 m <sup>2</sup>	4,32 DM/m <sup>2</sup>	6,33 DM/m <sup>2</sup>

3. Wirken sich Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der betroffenen Bewohner aus, ist die Einleitung eines Sozialplanverfahrens entsprechend den Sozialplanrichtlinien zu prüfen. Dieses ist Bestandteil der sanierungsrechtlichen Genehmigung.
4. Stehen umfassende Modernisierungsmaßnahmen bevor, sind
5. schriftliche Modernisierungsvereinbarungen über die Durchführung der Maßnahme Voraussetzung für die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung.
6. Wohnraum darf nicht zweckentfremdet werden.
7. Der "Austausch" einer preiswerten Bestandswohnung gegen eine neu geschaffene Dachwohnung entspricht nicht dem Sanierungsziel.
8. Die wohnungsbezogenen privaten Freiflächen sind als Aufenthaltsräume für Bewohner herzurichten und nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten.



Vorhandene Kraftfahrzeug-Stellplätze auf den wohnungsbezogenen privaten Freiflächen sollen aufgegeben und neue nicht genehmigt werden.

Tiefgaragenplätze in Wohngebieten (Neubau) sind nicht über den Anwohnerbedarf zu genehmigen sowie ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung zu stellen.

8. Gewerbliche Einrichtungen in gemischt genutzten Grundstücksbereichen mit ausgeprägt öffentlichem Publikumsverkehr wie Läden und Geschäfte, Ausstellungsflächen, Restaurants, Cafés etc. sind auf die Erdgeschosszonen der Blockrandbebauung zu beschränken und nicht in den rückwärtigen Baukörpern zu genehmigen.

Mit diesem Beschluss sind alle Möglichkeiten ausgenutzt, die es zur Sicherung der Bewohner zum Erhalt der Gebiete geben kann.

Um in Gebieten, die nicht als Sanierungsgebiete festgelegt wurden, eine Chance zu haben, die Bewohnerschaft gegenüber Luxussanierung und überhöhte Miete abzusichern, müssten Milieuschutzsatzungen erlassen werden. Auch dafür ist der Bezirk seit 1994 selbst verantwortlich. Er hat es also in der Hand, alle nach dem Gesetz möglichen Instrumentarien einzusetzen, um nachteiligen Folgen einer rein an Verwertungsinteressen orientierten Stadtentwicklung abzuwenden. Insbesondere in den Gebieten, die direkt an das Zentrum anschließen, wie z.B. die Friedrich-Wilhelm-Stadt, empfiehlt es sich, neben der Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch eine Milieuschutzsatzung nach §172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden.

### **Zweckentfremdung von Wohnraum**

Parallel zum Planungsamt und zur Sanierungsverwaltungsstelle ist das Wohnungsamt mit seinem Bereich Zweckentfremdung, in den Prozess des Wohnraumerhalts eng einzubeziehen. Der Gesetzgeber hat durch die Zweckentfremdungsverbotsverordnung seinen Willen kund getan, Wohnraum zu erhalten. Es gibt also Möglichkeiten, behördlicherseits gegen die verschiedenen Formen der Zweckentfremdung einzuschreiten.

## **Umwandlung in Gewerberaum**

Es besteht nach wie vor die starke Tendenz, Wohnraum in Gewerberaum umzuwandeln. Dieser Vorgang trägt zur weiteren Entvölkerung der Innenstädte bei. Unter Ausnutzung aller verwaltungsrechtlichen Möglichkeiten wird durch das Bezirksamt Mitte versucht, dieser Tendenz entgegenzuwirken. Der Dachgeschossausbau in der stark verdichteten Innenstadt wird z.B. nur dann genehmigt, wenn er nicht mit der Zweckentfremdung von Wohnraum verbunden ist. Wird Ersatzwohnraum zur Kompensation angeboten, werden hohe Anforderungen zur "Gleichwertigkeit" gestellt. Dabei hat man allerdings nur geringen Einfluss auf die Miethöhe des neu entstehenden Wohnraums. "Die Miethöhe des Ersatzwohnraumes darf die ortsübliche Miethöhe nicht übersteigen. Für neugeschaffenen Wohnraum orientiert sich diese am Mittelwert der jüngsten Baualterstufe des letzten Mietspiegels unter Berücksichtigung eines 10%igen Zuschlags" (AV-2.ZwVbVO vom 1.7.94 Nr.11 Abs. 6 Tz 6). Das hat zur Folge, dass preiswerter Wohnraum mit einer Miethöhe von 6 - 9 DM durch teuren Wohnraum - 30,86 DM plus 10% - ersetzt werden kann. Die Folgen einer solchen Entwicklung sind vorprogrammiert.

## **Abriss von Wohnraum**

Dies ist die krasseste Form von Zweckentfremdung und fällt somit unter die Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Problematisch ist dabei, dass sich diese Verordnung nur auf sogenannten "schützenswerten Wohnraum" bezieht. Nicht unter diese Verordnungen fällt Wohnraum, der Mängel oder Missstände aufweist, die zur Folge haben, dass ein Bewohnen auf Dauer entweder unzulässig oder unzumutbar ist, und wenn der Mangel- bzw. die Missstands-beseitigung einen Aufwand erfordern, der wirtschaftlich nicht vertretbar und dem Eigentümer objektiv nicht zuzumuten ist. Das ist eine Einschränkung, die bei dem desolaten Zustand der Wohnbausubstanz in den neuen Bundesländern äußerst problematisch ist. Allerdings schreibt der Gesetzgeber weiter vor, dass die Genehmigung einer Zweckentfremdung immer die Ausnahme von der Regel bleiben muss und Wohnraum für Wohnzwecke zu erhalten ist ( BVerwG, 8 C 29.92 GB 1994 S. 767). Wenn kein Ersatzwohnraum angeboten wird, hat die Behörde eine Ermessensentscheidung über die beantragte Erteilung einer

Abrissgenehmigung zu treffen, die für den Antragsteller nur dann erfolgreich sein wird, wenn an dem Abriss entweder ein

- vorrangiges öffentliches Interesse oder ein
- schutzwürdiges berechtigtes Eigentümerinteresse besteht.

Für den zweiten Punkt wird durch den Gesetzgeber der Fakt anerkannt, das für den betreffenden Wohnraum kein Markt besteht - davon kann in Berlin, wo es allein in Mitte ca. 10.000 Wohnungssuchende gibt, kaum die Rede sein. Problematischer ist die Festlegung, dass der Eigentümer durch die Erhaltung des Wohnraumes nicht in einen "dauerhaften Renditeentzug" getrieben werden darf. Dies entspräche einem enteignungsgleichen Eingriff. Konkret errechnet sich dieser Fall, wenn die für die Instandsetzung aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren (in den westlichen Bezirken von 10 Jahren) durch die erzielbare Rendite aus dem gesamten Grundstück ausgeglichen werden können. "Abzusetzen ist bei der Ermittlung des der Zumutbarkeitsprüfung zugrunde liegenden Aufwandes der Wert derjenigen Investitionen, die nicht erforderlich wären, wenn in der Vergangenheit unterbliebene, zur Erhaltung der Bewohnbarkeit objektiv gebotene Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden wären (Folgekosten). Hierbei muss sich der jetzige Verfügungsberechtigte Unterlassungen seiner Rechtsvorgänger anrechnen lassen, weil er den Zustand beim Eigentumsübertrag kannte und auch im Sinne des Zweckentfremdungsrechts in die Rechtsposition des Vorgängers einrückt. Die Frage des "Verschuldens" stellt sich in diesem Zusammenhang nicht." (Ziffer 1 Abs. 3 AV-II ZnVbVO)

Diese Festlegung erscheint sicher für jeden Eigentümer äußerst ungerecht, denn was kann er dafür, dass sowohl in den 30er Jahren als auch zur Zeit der DDR auf die Instandhaltung viel zu wenig Wert gelegt wurde. Um den Hauseigentümern in dieser für sie sicher sehr misslichen Situation zu helfen, gibt es insbesondere für die Sanierungsgebiete diverse Förderprogramme, um den Wohnungsbestand instandzusetzen und zu modernisieren und damit den Abriss von Wohnungen zu verhindern. Durch die intensive Zusammenarbeit zwischen Sanierungsverwaltungsstelle, Wohnungsamt und Planungsamt, unterstützt durch die Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung, die Arbeit der Mieterberatungsstellen und Betroffenenvertretungen, aber natürlich auch durch den intensiven Einsatz der Bewohner für ihre Wohnungen ist es bisher gelungen, fast alle Abrisse von Wohnbauten

zu verhindern und der Sanierung den Vorrang zu geben. In den vergangenen Jahren konnten auf diese Weise 3379 Wohnungen in 428 Gebäuden mit öffentlichen Fördermitteln instandgesetzt bzw. modernisiert werden, bzw. sind im Bau.

Das reicht aber nicht aus, um den rapide zunehmenden Leerstand zu stoppen. Dazu müssen Behörde und Bewohner intensiv zusammen arbeiten. Als erstes ist es notwendig, den illegalen Leerstand exakt aufzunehmen. Dabei sind uns die Angaben, die durch die Mieterberatungsgesellschaften, die Betroffenenvertretungen und durch Bürger gemacht werden, besonders hilfreich. Von der Aufforderung, den Leerstand zu beseitigen, über Bußgeldverfahren bis zum Instandsetzungsgebot müssen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die leeren Wohnungen wieder bewohnbar zu machen. Dabei muss allerdings der Gesetzgeber ermöglichen, dass bei noch nicht restituierten Grundstücken die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten über Kredite finanziert und diese zu Lasten des Restitutionsberechtigten als Grundlast in das Grundbuch eingetragen werden können.

Des weiteren ist es notwendig, ein neues Leerstands-beseitigungsprogramm, verknüpft mit der entsprechenden sozialen Sicherung, speziell für solche Häuser aufzulegen, bei denen abzusehen ist, dass für die Klärung der Alteeigentümeransprüche noch Jahre benötigen werden. Nur in der Verbindung mit öffentlichen Fördermitteln kann es gelingen, diese Wohnungen mit bezahlbaren Mieten dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen. Nun kenne ich durchaus die Finanzlage des Landes Berlin und befürworte nicht eine noch höhere Verschuldung. Ich bin der Meinung, dass die vorhandenen finanziellen Mittel nach falschen Prioritäten verteilt sind. Noch immer werden eine Vielzahl von Großprojekten im Land Berlin finanziert. Trotz der Verschuldung wird weiterhin am Bau der U5 festgehalten, obwohl Olympia nicht nach Berlin kommt werden Großprojekte gebaut. An den realen Notwendigkeiten vorbeigeplant, empfinde ich die Verteilung der Finanzmittel innerhalb der Wohnungsbauförderung. Bereits zu DDR Zeiten habe ich mit Kollegen immer wieder darauf aufmerksam gemacht, dass das Bauen auf der "Grünen Wiese" viel kostenintensiver ist, als die Sanierung im Bestand. Für eine Wohnung im ersten Förderweg werden durch das Land Berlin im Laufe von 25 Jahren Kosten in Höhe von rund 375.000 DM aufgewendet. Damit hat man aber nur die Wohnung finanziert. Dazu kommen die Straßen, die Versorgungstrassen, der

öffentliche Nahverkehr, die Schulen, Kindergärten, das Grün und andere Infrastrukturmaßnahmen. Wenn man das alles zusammenrechnet, sind die Kosten sehr viel höher als in der Innenstadt, wo "nur" die Sanierung der Wohnung (...) bezahlt werden muss. Schon diese kleine Kostenzusammenstellung zeigt, wie sinnvoll aus ökonomischer Sicht eine grundsätzliche Umverteilung der Mittel vom geförderten Neubau auf die Sanierung ist.

Des Weiteren ist es aus meiner Sicht notwendig, die Grundstücke mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen, auf denen sich leerstehenden Gebäudeteile befinden, in eine oder mehrere neu zu gründende treuhänderische Gesellschaften einzubringen (möglich wären auch Vereine, Genossenschaften, ggf. auch Tochtergesellschaften der WB's). Die Wohnungsbaugesellschaften sind offensichtlich kaum in der Lage, mit den komplizierten Verhältnissen dieser Gebäude klarzukommen, die Grundstücke sind ihnen eher "ein Klotz am Bein". Eine Gesellschaft, deren originäre Aufgabe es ist, den Leerstand zu beseitigen und dem Wohnungsmarkt diese Wohnungen wieder zuzuführen, müsste an vielen Stellen mit unkonventionellen Mitteln arbeiten. Die Substanz der Wohnungen ist ausgesprochen schlecht. Wohnungssuchende mit einem WBS mit Dringlichkeit werden kaum ein Interesse an diesen Wohnungen haben. Anders kann es insbesondere bei Studenten, Lehrlingen und Obdachlosen (die Zahl, der in Mitte betreuten Personen ist von 0 auf z.Z. 300 angestiegen) aussehen. Sie haben meist rein rechtlich weder einen Anspruch auf einen WBS mit Dringlichkeit noch die Mittel zur Finanzierung einer Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt - könnten also potentielle Interessenten dieser Wohnungen werden.

Nach einer Übertragung der Grundstücke an die Gesellschaft und einer exakten Bestandserfassung müssten die Wohnungen in verschiedene Kategorien getrennt werden:

- Wohnungen, die keine schwerwiegenden baulichen Mängel aufweisen, aber auf Grund ihres geringen Ausstattungsgrades und unterlassener Instandsetzung

innerhalb der Wohnung schwer Abnehmer finden, könnten sofort über Annoncen angeboten werden. Dabei wird die Miete entsprechend dem Zustand vermindert. Selbsthilfe ist ausdrücklich erwünscht, Mietminderung zum "Abwohnen" der Eigenleistungen ist gesetzlich möglich.

- Bei Gebäuden mit geringen baulichen Schäden muss eine Instandsetzung mit minimalen Mitteln angestrebt werden. Es gilt nicht,

ganze Dächer auszuwechseln, sondern nur die kaputten Dachziegel zu ersetzen. Zur Kostenminimierung empfiehlt es sich, mit Qualifizierungs- und Beschäftigungsgesellschaften zusammenzuarbeiten. Zur Finanzierung der Arbeiten ist es notwendig, Kredite aufzunehmen und grundbuchlich absichern zu lassen.

- Bei Gebäuden mit schwerwiegenden baulichen Schäden sehe ich eine sinnvolle Lösung nur in Verbindung mit dem Kauf über das Investitionsvorrangverfahren und dem Einsatz von öffentlichen Fördermitteln.

Wenn es uns allen in gemeinsamer Anstrengung gelingt, all die aufgeführten kleinen Bausteine zusammenzufügen, kann auch in den zentrumsnahen Altbaugebieten das Ziel der Erneuerung unter dem Thema Erhalt und Aufwertung der Gebiete, verbunden mit dem Bleiberecht für die angestammte Bewohnerschaft, durchgesetzt werden. Der politische Wille, die extensive Ausnutzung der Gesetze durch die Behörden und die Kraft der Bevölkerung kann dieses Ziel erreichen.