

Wohnen im Prenzlauer Berg

Im Prenzlauer Berg befindet sich das größte annähernd komplett erhaltene Gründerzeitgebiet Berlins (Deutschlands). In 84.000 Wohnungen leben 135.000 Einwohner. Im Gebiet ist die Mischung von Wohnen unterschiedlicher Größe und Qualität noch genauso erhalten, wie eine Vielzahl von Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, Kulturstätten, Einzelhandelsgeschäften und Gaststätten. Fünf alte Brauereien bieten Fläche für großräumige Kultur, Einzelhandel und Gewerbe. Auch die Bevölkerung ist sehr durchmischt, der Anteil der jungen Menschen außergewöhnlich groß. Familien mit Kindern haben allerdings in den letzten Jahren das Gebiet verlassen.

Auf Grund des schlechten baulichen Zustandes der Gebäude wurden 1993 bis 1995 große Teile des Gebietes (32.000 Wohnungen) als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt. Eine Anpassung an die zu den Sanierungsgebieten der alten Bundesländer nicht vergleichbaren sozialen Verhältnisse fand nicht statt.

Unterschiede bestehen auch in der Sanierung. Während in den Westberliner Gebieten die baulich heruntergekommenen oder leerstehenden Gebäude von Landesgesellschaften aufgekauft, mit öffentlichen Fördermitteln saniert und auf Grund der Belegungsbindungen mit sanierungsbetroffenen Mietern oder Wohnungssuchenden mit WBS belegt wurden, werden in den östlichen Sanierungsgebieten mehr als 50 % der Wohnungen mit privatem Kapital saniert

(in PBG wurden von 1991 – 1998 3.643 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.220 Wohnungen privat modernisiert). Untersuchungen ergaben, dass vor der Sanierung leerstehende Wohnungen häufig an besser verdienende Bewohner aus anderen Teilen Berlins und der Bundesrepublik verkauft oder vermietet werden, Familien mit Kindern dagegen, die aus dem Gebiet stammen, schlechte Chancen haben sanierte Wohnungen mit bezahlbaren Mieten zu bekommen.

Um den Verdrängungsprozess insbesondere der Familien mit Kindern zu minimieren, werden in Zukunft auch Bewohner aus privatmodernisierten Häusern in mit öffentlichen Fördermitteln sanierten Wohnungen ein Zuhause finden. Der Bezirk hat die Mieterberatung beauftragt ein Umzugsmanagement zu organisieren, um sanierungsbetroffenen Mietern Wohnungen zur Zwischen- oder Endumsetzung zur Verfügung zu stellen. Damit soll erreicht werden, dass zumindest ein Teil der Familien das Gebiet nicht verlässt und langfristig zur Stabilität der Bewohnerschaft beiträgt.

Privateigentümer werden in das Management mit einbezogen.

Im Ostteil Berlin liegen laut Mietspiegel die Mieten für sanierte Altbauwohnungen sowohl über denen der Altbauwohnungen im Westen

Berlins als auch über den Mieten der zwischen der 1950 bis 1990 errichteten Neubauten. Würden diese Mieten durch die Vermieter voll ausgeschöpft, könnten viele der Prenzlauer Berger Bewohner auf Grund ihres niedrigen Einkommens (Durchschnittseinkommen 2.890 DM) die Miete nach Modernisierung nicht mehr bezahlen können. Um diesen Prozess sozialverträglich abzufedern, wurden durch das Bezirksamt Mietobergrenzen für die Sanierungsgebiete beschlossen. Diese betragen in der Vergangenheit gestaffelt nach der Wohnungsgröße 6,33 – 9,00 DM/m² und waren für 1 Jahr nach Beendigung der Sanierung festgeschrieben. Um die Wirkung der Obergrenzen zu überprüfen wurde im Herbst 1998 eine Mieterbefragung in allen privatmodernisierten Häusern durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich über 75% der Vermieter auch über einen längeren Zeitraum an die vorgeschriebenen Mieten gehalten haben und damit das durchschnittliche Mietniveau ca. 2,00 DM unter den Niveau vergleichbarer Gebiete ohne entsprechenden Schutz liegen. Auf Grund dieser Tatsache und der intensiven Begleitung durch die Mieterberatung konnte erreicht werden, dass 50% der Bewohner auch nach der Sanierung noch in Ihren angestammten Wohnungen und weitere 25% in Ihrem Wohngebiet geblieben sind. (In andere Gebieten sind nur 38% der alten Bewohner geblieben). Um diese Tendenz auch für die Zukunft zu erhalten, hat das Bezirksamt Prenzlauer Berg am 23.02.99 eine neue Regelung beschlossen und die festgelegte Frist auf 5 Jahre erweitert. Die Mietobergrenzen wurden an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst und betragen jetzt 7,34 und 8,68 DM.

Auf Grund der dargestellten Verfahrensweise konnte auch mit knappen öffentlichen Fördermitteln die Wohnverhältnisse in vielen privatmodernisierten Häusern verbessert werden und trotzdem ein Großteil der angestammten Bevölkerung gesichert werden.

Aus meiner Sicht notwendige Prioritätensetzung bei der Vergabe öffentlicher Fördermittel

Derzeit werden für alle Sanierungsgebiete im Prenzlauer Berg jährlich 80 Mio. DM öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung gestellt. Bei Sanierungskosten von 2-3 Mio. DM je Objekt letztendlich eine viel zu kleine Summe, um den Sanierungsprozess zügig durchzuführen. Viel schwerwiegender ist allerdings, dass bisher kaum Mittel in die Sanierung der Infrastruktur geflossen sind. Investitionen wurden lediglich in einer Höhe von ca. 80 Mio. DM getätigt. Dem steht ein Investitionsbedarf von ca. 890 Mio. DM gegenüber. Selbst die notwendigsten Instandsetzungen konnten in den letzten Jahren nicht getätigt werden. Seit 1997 stehen keine Mittel aus dem „Aufbau Ost“ Programm mehr zur Verfügung und die Unterhaltungsmittel wurden z.T.

um 70 % gekürzt (z.B. Hochbauunterhaltung von 40 Mio. auf 12 Mio.). Auch der Ankauf von Grundstücken für die Verbesserung der Infrastruktur, insbesondere bei Spielplätzen und Freizeiteinrichtungen, sowie bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung innerhalb der Wohngebiete, werden in einem viel zu geringen Maße durchgeführt. Ein Grund dafür, dass Bewohner, insbesondere Familien mit Kindern den Bezirk verlassen.

Aus meiner Sicht sind in der Förderpolitik der letzten Jahre falsche Prioritäten gesetzt worden. Während für die riesigen als Sanierungsgebiete festgelegten Altbaukomplexe insbesondere in der östlichen Innenstadt (22 Gebiete mit 81.000 WE) von 1990-1999 insgesamt nur 3,5 Mrd. DM Fördermittel zur Verfügung gestellt wurden, flossen in die neu errichtete Gebiete am Stadtrand 1 Mrd. DM und in die Stadtentwicklungsgebiete sowie die Eigentumsförderung vom 1990 – 1999 28 Mrd. DM Fördermittel. Einerseits wurden damit Bewohner aus der Innenstadt ganz bewusst an den Stadtrand verlagert. Andererseits sind die dort entstehenden Kosten für eine Wohnung unvergleichlich höher als die Kosten für eine komplette Sanierung in den gewachsenen Gebieten. (Fördermittel für eine Neubauwohnung 1. Förderweg ca. 3-580 TDM). Dazu kommen Neubaukosten für Schulen, Kitas, Straßen, Strom, Wasser, Abwasser usw., sowie den öffentlichen Nahverkehr. Man kann also eher von den doppelten Kosten ausgehen. Die Förderkosten für die umfassende Sanierung einer Altbauwohnung betragen ca. 140 TDM. Da sowohl die technische als auch die soziale Infrastruktur vorhanden ist und man lediglich von Sanierungskosten und kleinen Neubaumaßnahmen ausgehen muss, liegen die Gesamtkosten bei ca. 20% der Kosten der Neubaugebiete. Dazu kommt, dass ökologisch gesehen die konsequente Ausnutzung der bestehenden Quartiere der Innenstadt sinnvoller ist als die weitere Zersiedlung der Landschaft am Stadtrand. Die Verkürzung der täglichen Fahrwege der Bürger zwischen Wohnung, Arbeit, Schule und Freizeiteinrichtungen würde zu einer Verminderung des Verkehrs und damit zu einer geringeren Belastung der Umwelt führen. Berlin sollte deshalb in der Zukunft konsequent auf die Nutzung von vorhandenen Altbauten setzen. Das betrifft sowohl den vorhandenen Wohnungsbau und die Infrastruktur, als auch Gebäude für behördliche Einrichtungen. Berlin sollte grundsätzlich keine Neubauten mehr errichten. Ausnahmen sollten lediglich dann genehmigt werden, wenn funktionelle Erfordernisse keine andere Möglichkeit zulassen (z.B. Turnhallen an bestehenden Gründerzeitschulen). Des weiteren sollten Fördermittel nur noch für die Sanierung von bestehenden Objekten an private Investoren gegeben werden. Lediglich einzelne soziale Projekt (z.B. betreutes Wohnen in zur Bebauung vorgesehenen Lücken) sollten öffentlich gefördert werden.

Mit einer derartigen Politik kann langfristig nicht nur die Zersiedlung der Stadt minimiert werden und der Erhalt der historischen Strukturen gefestigt werden, sondern auch ein Betrag zu finanziellen Entlastung der Stadt getätigt werden.

Modernisierung und Instandsetzung

	Soziale Stadterneuerung		Stadtweite Maßnahmen		Plattenbau-sanierung		Selbst-hilfe	Mieter mod.	Summe	Summe
	WE	MIO DM	WE	MIO DM	WE	MIO DM	MIO DM	MIO DM	WE *	MIO DM*
1990	***	***	6.115	241,30	***	***	***	34,30	23.425	302,30
1991	***	***	165.919	838,90	***	***	***	68,50	195.693	962,80
1992	1.316	168,00	65.427	126,30	**	**	31,90	70,40	106.750	890,60
1993	2.124	276,80	52.349	178,50	2.634	119,60	21,30	55,00	85.843	913,10
1994	2.806	393,60	13.244	174,70	9.666	287,60	37,80	42,50	49.033	1.078,50
1995	2.351	346,00	8.040	126,30	10.610	335,40	31,00	28,10	28.420	1.002,90
1996	2.298	269,15	16.535	175,83	15.268	265,00	28,32	25,51	41.200	737,62
1997	2.443	262,07	9.234	64,51	11.196	149,60	37,70	16,30	27.762	589,66
1998	2.521	241,90	9.098	104,80	5.270	104,30		14,10	24.386	568,50
1999	2.600	250,00	4.500	56,00	3.000	55,00	65,00	8,00	15.000	438,00
Sum	18.459	2.207,52	350.461	2.087,14	57.644	1.316,50	253,02	266,80	597.512	6.593,38

* Einschließlich Wohnumfeld, Qualifizierungsmaßn., Privatisierungsförd., usw.

** Bestandteil der Stadtweiten

Maßnahmen

*** Mod/Inst komplett bei Stadtweiten Maßnahmen

ausgewiesen

Quelle: 20. Bericht Vorb. und Durchführung der

Stadterneuerung

Quelle: Tätigkeitsberichte der IBB

Die Zahlen für 1999 sind geschätzte

Werte

Neubauförderung

	I. Förderweg		II.Förderweg		Eigentumsprogram m		SUMME	SUMME
	*		**					
	WE	MIO DM	WE	MIO DM	WE	MIO DM	WE ges.	MIO DM
1990	3.902	1.273,40	2.512	177,50	857	154,31	8.502	1.605,21
1991	5.906	2.160,00	3.372	409,00	910	166,41	10.891	2.735,41
1992	4.971	1.800,96	4.880	1.325,82	1.120	381,22	10.975	3.508,00
1993	5.079	1.527,99	9.701	2.711,00	1.370	488,99	16.150	4.727,98
1994	5.271	1.529,60	9.740	2.450,00	2.294	842,10	17.305	4.821,70
1995	3.479	1.008,40	10.479	2.905,70	2.926	1.086,00	16.884	5.000,10
1996	2.024	589,60	4.582	1.285,17	2.252	818,20	8.858	2.692,97
1997	1.006	365,90	3.003	580,25	2.516	942,90	6.525	1.889,05
1998	0	0	1.300	395,40	1.810	229,40	3.110	624,80
1999	0	0	300	110,00	3.000	230,00	3.300	340,00
SUM	31.638	10.255,85	49.869	12.349,84	19.055	5.339,53	100.562	27.945,22

* Zahlen analog der Jahresberichte der IBB

Dazu kommen jeweils ca. 3-4 Mio Bundesmittel

**auch II. Förderweg, Vereinbarte Förderung und einkommensorientierte Förderung

WE Zahlen laut Förderbericht 1998: 1990 - 3.743 WE, 1991 - 4.708 WE

Förderung in den Entwicklungsgebieten

Wohnungsbau: 1992 – 1997	3678 WE mit	1125,9 MIO DM
Wirtschaftsförderung 1994 - 1997		45,7 MIO DM
	1998	57,5 MIO DM
KFW Kredite für Infrastruktur	1997	12,5 MIO DM

Dorothee Dubrau