

Neue Strategien für alte Siedlungen

Singles und Ältere statt „Durchschnittsfamilien : Wie Wohnanlagen auf veränderte Wünsche ihrer Bewohner getrimmt werden

VON JUTTA BURMEISTER

Architektonisch von großer Bedeutung, aber für die Bewohner oft nicht mehr zeitgemäß – so lässt sich das Schicksal vieler größerer Wohnsiedlungen in Berlin beschreiben. Zwar stehen bekannte Anlagen wie die von Bruno Taut entworfene Hufeisensiedlung in Britz, die Thermometersiedlung in Lichterfelde oder die „Reichsforschungssiedlung“ von Walter Gropius in Haselhorst unter Denkmalschutz. Auch wurden viele Wohnungen inzwischen modernisiert. Doch noch immer verfügt ein Teil der Anfang oder Mitte des vorigen Jahrhunderts errichteten Siedlungen über Wohnungsgrößen und Grundrisse, die nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechen.

Zum ersten Mal hat der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in einem „Siedlungsforum“ versucht, Stärken und Schwächen der Berliner Siedlungen zu analysieren und Strategien für die Zukunft zu entwickeln. Die Wünsche der Bewohner wurden dabei ebenso ermittelt wie die Anforderungen an eine zielgruppenorientierte Vermarktung der Wohnungen.

Urs Kohlbrenner, Architekt und Stadtplaner, über das Grundproblem: „Die Siedlungen waren auf Durchschnittsfamilie mit Durchschnittseinkommen ausgerichtet“. Doch diese gebe es heute kaum noch: Inzwischen werde jede zweite Wohnung in Berlin von einem so genannten „Ein-Personen-Haushalt“ genutzt. Drei oder mehr Personen zähle dagegen

nur noch jeder fünfte Haushalt. Deshalb sei eine Leerstandsquote von zwölf Prozent in Großsiedlung nicht selten.

Noch drängender ist das Altersproblem: „In manchen Siedlungen stirbt die Bevölkerung langsam weg“, so Kohlbrenner. In vielen Wohnungen der Marzahn und Hellersdorfer Plattenbauten zum Beispiel habe seit dem Erstbezug kein Mieterwechsel mehr stattgefunden, so Siegfried Rehberg vom BBU. Mit zunehmendem Alter veränderten sich aber auch die Ansprüche der Mieter. Das betrifft die Ausstattung der Wohnung und die Infrastruktur in der Siedlung. Statt eines

Um ältere Bewohner zu binden, bietet man mehr Service

Spielfeldes vor der Haustür sei der Einkaufsservice gefragt. In naher Zukunft werde sich dieses Problem mit dem prognostizierten Anstieg des Durchschnittsalters auf 43,6 Jahre sogar noch verschärfen. Die Gewobag hat reagiert. Gemeinsam mit dem Institut für innovatives Bauen hat sie drei Zielgruppen ermittelt und entsprechende Wohnungstypen in der Reichsforschungssiedlung entwickelt: „Trend, Modern und Klassik“. Diese unterscheiden sich in der Größe: Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien und 55 bis 65 Quadratmeter große Wohnungen für Ältere. Außerdem ist die Ausstattung verschieden: Die Trend-Wohnungen für Jüngere haben im Bad

schwarz-weiße Objekte sowie gestrichene Dielen. Diese rund 500 Wohnungen werden aber nur verkauft. Bei Mietwohnungen seien derartige Differenzierungen nicht finanzierbar.

Oft müsse bei der Neuvermietung aber ohnehin das Bad instand gesetzt werden. Dann könne man auch auf Wünsche des Mieters eingehen, sagt Rehberg von der BBU. Außerdem komme es immer häufiger zu Modernisierungsvereinbarungen: Der Eigentümer modernisiert und der Mieter stimmt im Gegenzug einer höheren Miete zu. Kompromisse seien ohnehin gefragt: Denn die Bevölkerungszahl in Berlin werde bis 2020 nicht nennenswert steigen, daher wachse die Konkurrenz – zwischen den Lagen und zwischen den Unternehmen. Schon heute stünden in Berlin rund 100 000 Wohnungen leer. „Die Eigentümer müssen sich zwangsläufig stärker am Kunden orientieren“, sagt auch Kohlbrenner.

Schon heute sei es schwer, eine Wohnung zu vermieten, wenn es keinen Balkon gibt, das Bad innen liegt und das Haus an einer Hauptverkehrsstraße, so Rehberg. „Zudem haben sich Hartz IV und sinkende Einkommen kolossal auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt.“ Kleine Wohnungen, noch vor einiger Zeit schlecht vermietbar, würden stärker nachgefragt. Auch viele Familien könnten sich keine größeren Wohnungen mehr leisten. Im Ostteil der Stadt würden große Wohnungen zunehmend aufgeteilt, im Westteil die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen gestoppt. Anders

als beim Bau der Siedlungen seien heute auch größere Bäder und Küchen sowie „neutrale“ Raumgrößen gefragt – und nicht mehr große Wohn- und winzige Kinderzimmer. Und wichtiger als Komfort sei vielen Bewohnern im Ostteil der Stadt eine niedrige Miete, so Rehberg.

Zu den weiteren Wünschen der Bewohner gehören mehr Angebote für Kinder und Jugendliche im Wohnumfeld sowie Dienstleistungen und Service für Ältere. Dazu zählen barrierefreie Wohnungen ebenso wie der Schutz vor Lärm und zusätzliche Sicherheitsanlagen. Von diesen baulichen Veränderungen, wie sie etwa die „Wohnungsbaugenossenschaft 1892“ vorgenommen hat, profitierten auch Familien. Darüber hinaus werde künftig die Regelung von Konflikten zwischen den Mietern stärker zu den Aufgaben der Eigentümer gehören, meint Rehberg.

Weil das Angebot an Wohnungen in der Stadt gut ist, seien viele Mieter außerdem immer weniger zu Kompromissen bereit, meinen Rehberg und Kohlbrenner: „Es wird häufiger umgezogen und die Zeit zwischen den Wohnungswechseln kürzer.“ Hinzu komme, dass die Ansprüche der Mieter – abhängig von ihrer jeweiligen Lebenssituation – stärker wechselten als früher. „Die Bedürfnisse sind oft kurzlebig“, sagt Kohlbrenner.

Auch das Umfeld des Wohnsitzes ist wichtig für die Mieter

INFOS

Berliner Beispiele

DIE SIEDLUNGEN

Von einer Siedlung wird dann gesprochen, wenn eine größere Anzahl an Häusern des gleichen Bautyps zur selben Zeit errichtet worden ist. Bei vielen innerstädtischen Siedlungen handelt es sich um kleine oder mittlere Anlagen. Außerdem gibt es in Berlin 43 Wohnsiedlungen mit jeweils mehr als 1000 Wohnungen. Alle fünf Berliner Großsiedlungen entstanden am Rand der Stadt: das Falkenhagener Feld im Bezirk Spandau, das Märkische Viertel in Reinickendorf, die Gropiusstadt in Neukölln und die Plattenbaugelände Marzahn / Hellersdorf sowie Hohenschönhausen.

DIE EIGENTÜMER

Die Siedlungen gehören häufig Genossenschaften oder städtischen Gesellschaften. Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), Gesobau und „Stadt und Land“ wollen sich von einem Teil ihrer Wohnungen trennen. Der SPD-Landesparteitag hat nun beschlossen, dass diese nur an Mieter, Genossenschaften oder Branchenunternehmen, aber nicht an international agierende Finanzinvestoren verkauft werden sollen. Politiker und der Berliner Mieterverein befürchten, dass durch die Veräußerung von Wohnungen an Investoren die Mieten steigen könnten. jub