

Investitionssicherung bei der Nachbesserung

**Nachhaltige Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestands der späten 1960er
und der 1970er Jahre - ein Katalog zur Investitionssicherung**

Kurzfassung

Hamburg, August 2006

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert (Aktenzeichen: Z 6 - 10.07.03-04.05 / II 13 - 80 01 04 - 5).
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichts liegt beim Autor.

KURZFASSUNG

1. Problemstellung

Seit Beginn der 1980er Jahre sind in den alten Bundesländern die Wohnungsbestände der späten 60er und 70er Jahre in der Gunst der Bewohner gesunken. Viele mobile und "besser gestellte" Haushalte haben die Siedlungen verlassen und überdurchschnittlich viele "schwierige" Haushalte sind zuzogen. Mit zunehmend einseitiger Belegung wurden die ohnehin vorhandenen Mängel dieser Bestände sichtbar, deren Wohnungsangebot und Infrastruktur auf stabile "in Arbeit stehende" Haushalte ausgerichtet war.

In den neuen Ländern sind seit der Wiedervereinigung vergleichbare Prozesse zu verzeichnen, begünstigt durch die Angebotsausweitung und -differenzierung und in vielen Städten aufgrund des Einwohnerschwunds.

In der Anfangsphase der Nachbesserung/Weiterentwicklung waren die Aktivitäten noch von breitem politischen Interesse und umfangreichen Fördermitteln auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene getragen. In den 90er Jahren geriet das Thema vorübergehend aus dem Blickwinkel: Mit der Wiedervereinigung und der Öffnung des Ostens waren im Westen plötzlich alle Wohnungen vermietet, das Engagement wurde reduziert.

Seitdem hat sich die Landschaft erneut verändert:

- Auch im Westen sind viele Wohnungsmärkte entspannt, manche Stadt verzeichnet einen beträchtlichen Angebotsüberhang in diesem Segment.
- Der Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund ist allgemein und in vielen dieser Siedlungen besonders gestiegen.
- Verkäufe öffentlich kontrollierter und privater Unternehmen führten dazu, daß Bestände in der Hand branchenfremder Investoren landeten, deren Interesse nicht vorrangig in der Bewirtschaftung von Wohnungen liegt; daneben ist eine Zunahme handlungsunfähiger, meist privater Eigentümer zu verzeichnen.
- Allgemein stehen weniger Geld und Fördermittel zur Verfügung.

Angesichts der geringen Nachfrage nach manchen Beständen und knapper werdender Ressourcen sind die anstehenden Aufgaben schwieriger zu bewältigen. Künftige Maßnahmen müssen stärker an den Kriterien "Kosten und Folgekosten", "Alltagstauglichkeit" und "Nachhaltigkeit" ausgerichtet werden.

2. Anlage der Untersuchung

Es gibt zwar umfangreiche Kataloge mit Verbesserungsmaßnahmen für diesen Bestand und eine Vielzahl von Einzeldarstellungen der Aktivitäten in einzelnen Siedlungen - meist aus der Zeit der Umsetzung oder kurz nach Fertigstellung. Praxiserfahrungen aus der nachfolgenden Bewirtschaftung, weitere Entwicklungen und Modifikationen der Maßnahmen sind jedoch kaum aufbereitet, maßnahmebezogene Evaluationen wurden nur selten durchgeführt. Die Untersuchung setzt hier an und bereitet die vorliegenden Erfahrungen der Akteure auf (einige Maßnahmen sind bereits fast 20 Jahre alt).

Da viele Maßnahmen jeweils Bausteine eines umfassenden Konzepts sind, lassen sich jedoch Kosten, Finanzierung sowie Wirkungen nur schwer isolieren; zudem erfordern unterschiedliche örtliche Rahmenbedingungen angepaßte Herangehensweisen. Deshalb erfolgt die Dokumentation erfolgreicher Maßnahmen im Kontext "Problem - Lösungsansatz - Maßnahme(-Paket) - Ergebnis" und zeigt auf,

- welche Maßnahmen sich in welchem Kontext bewährt und allein oder im Paket mit anderen zur Verbesserung der Vermietungssituation beigetragen haben,
- welche Maßnahmen wiederholbar und auch unter anderen Rahmenbedingungen umsetzbar sind und
- wie die Aktivitäten und die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure - insbesondere auch der Bewohner - dauerhaft verankert werden können.

Angesichts der Vielzahl der Einzelmaßnahmen mußte eine Auswahl getroffen werden: So wurden solche Maßnahmen ausgeschlossen, die inzwischen zum Alltagsgeschäft oder zur normalen Pflege, Instandhaltung und einfachen Mängelbeseitigung gehören; statt dessen wurden Maßnahmen untersucht, die entweder an den spezifischen Mängeln dieser Bestände ansetzen, ein spezielles Budget erfordern oder für den größeren Teil der Akteure Neuland bedeuten. Dabei wurde besonderes Gewicht auf Maßnahmen mit einem "Mehrfachnutzen" gelegt und auf solche, die die Kommunikation unter den Bewohnern und die Identifikation mit der Siedlung stärken.

Für die intensive Erhebung wurden 10 Eigentümer ausgewählt, die ca. 20 Siedlungen repräsentieren, in denen solche Maßnahmen umgesetzt wurden. Ergänzend wurden weitere Träger angesprochen, um besondere Einzelmaßnahmen, abweichende Ausführungen, Finanzierungshintergründe oder widersprüchliche Bewertungen/Erfahrungen zu erfassen.

3. Verbesserungsmaßnahmen

In der Langfassung des Berichts erfolgt die Aufbereitung und Zusammenfassung der Ergebnisse zunächst "maßnahmebezogen", zugeordnet zu den Bereichen

Gebäude und Wohnung

(z.B. abschließbare Etagen in Hochhäusern, Umbau von Hauseingängen und Durchgängen, Aufwertung von Sockelgeschossen, hausbezogene Gemeinschaftsräume und -angebote sowie Concierges)

Vermietung und Service der Wohnungsunternehmen

(z.B. "Umweltfonds" für bessere Sauberkeit, Konfliktmanagement, Lärmpolizei)

Wohnumfeld

(z.B. bessere Orientierung durch Gestaltungselemente, Öffnung von Schulflächen, Grünpflegeverträge, Patenschaften, Grüninspektoren, Pflanzaktionen; Mietergärten und Grabeland, Kinderbauernhof, Trendsportangebote, Treffpunkte für Erwachsene)

Infrastruktur und Beschäftigung

(z.B. Einrichtung eines Wochenmarkts, Aufwertung lokaler Zentren, Gewerberaum in Parkpalette oder Sockelgeschoß; Stadtteilcafé, Quartiersservice, Nähstube und Second-Hand-Laden mit Arbeitsplätzen und Qualifizierung für Bewohner)

soziale und kulturelle Infrastruktur

(z.B. Mietertreffs und Freizeithäuser, Moschee, Interkulturelle Werkstatt, Kulturhaus,

Galerie im Wohnzimmer, Frauenbadnachmittag und Kinderbistro)

Kooperation und Bewohnerbeteiligung

(Gremien/Stadtteilforen, Verfügungsfonds, Quartiersmanagement und Vor-Ort-Büros)

Image und Öffentlichkeitsarbeit

(aktive Pressearbeit, Veranstaltungen und Events, Stadtteil- und Mieterzeitungen, Mieterzufriedenheitsanalysen, Kooperation der Eigentümer)

Angebote für neue Zielgruppen und Privatisierung

(Betreutes Wohnen für Senioren, ausgefallene Wohnungsangebote für gehobene Ansprüche, Einfamilienhäuser, Ausgründung einer Mietergenossenschaft)

In einem Anhang werden die Ergebnisse darüber hinaus siedlungsbezogen aufbereitet.

4. Ergebnisse

Mit der Nachbesserung haben sich in den untersuchten Siedlungen die Lebensbedingungen für alle deutlich verbessert, soziale Brennpunkte wurden aufgelöst: Zumindest die größeren Siedlungen verfügen eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur, fast überall ist die Umfeldgestaltung nicht nur für Kinder ausgezeichnet. Zum Teil weisen die Bestände inzwischen relativ günstige Mieten auf, weil Steigerungen hier nicht vollzogen werden können.

Ob die Nachbesserungen allerdings für die Zukunft ausreichen, ist noch offen: Ein großer Teil der Vermietungserfolge ist auf eine allgemein gestiegene Wohnungsnachfrage in den 90er Jahren zurückzuführen. Es ist bisher noch nicht wirklich gelungen, das negative Fremdimage der Siedlungen aufzubrechen, nur vereinzelt konnte eine Nachfrage "von außen" erzeugt werden.

Zur Zeit stehen einige Siedlungen gut da, andere stehen - zumindest teilweise - offensichtlich zur Disposition: Es wurde bisher überhaupt noch nicht oder wird aktuell nur noch mit einer Perspektive von 5 bis 10 Jahren investiert.

Bei den meisten untersuchten Siedlungen ist derzeit Vollvermietung gegeben, es wird instandgehalten, oft weiter investiert. Das Erreichte wird zunehmend über billige Arbeitskräfte gesichert (1-€-Kräfte), die für Reinigungsaufgaben, als Pförtner oder in Initiativen/Vereinen eingesetzt werden und nicht immer die beste Lösung darstellen. Gelegentlich gefährdet die öffentliche Hand durch Einsparungen die weitere Entwicklung (Schließung von Einrichtungen). Wo Bestände oder Unternehmen zu renditeorientierten Käufern wechselten, ist die Zukunft unsicher; hier ist bereits jetzt zu verzeichnen, daß der Mehrwert aus der Nachbesserung abgeschöpft wird, obwohl die Bestände bzw. Siedlungen noch nicht 'auf der sicheren Seite' sind.

Trotz inzwischen wieder schleppender Anschlußvermietung und Ausbleiben der "Wunschmieter" wird dieser Bestand gebraucht, es gibt überall Bewohneraktivitäten und funktionierende Netzwerke. Insofern muß der Bestand am Markt gehalten, d.h. gepflegt und auch weiterentwickelt werden, will man ihn nicht endgültig zum Sammelbecken für jene machen, die keine Alternativen haben.

Was also tun?

Normalität herstellen

Dies betrifft in erster Linie

- die Beseitigung von "Fabrikationsmängeln", das Herstellen der zugesicherten Eigenschaften (nicht nur baulich, sondern auch siedlungsbezogen: Reparatur, Nutzbarkeit, Funktionsfähigkeit, heile Oberflächen oder überhaupt erst einmal die endgültige Fertigstellung) und
- die Anpassung an gestiegene Anforderungen an Haus- und Gebäudetechnik (z.B. Wärmeschutz).

Wo das wirtschaftlich nicht zu bewältigen ist, sind solche Bestände auf Dauer nicht zu halten.

Perspektiven klären

Bei zu geringer Nachfrage ist meist mehr Aktion nötig: eine Aufwertung über Reparatur und Sanierung hinaus, oder auch Umbau, Rückbau oder Abbruch und ggf. . Neubau.

Die Chancen für solche Veränderungen sind sorgfältig zu prüfen - und zwar für jede einzelne Siedlung/Wohnanlage. Die Perspektive ist zwar nicht nur durch äußere Faktoren determiniert, sondern auch durch Veränderung des Angebots gestaltbar, aber auch dann ist zu prüfen, ob Chancen gegeben sind (und wie oft in der Stadt), welcher Aufwand nötig wird (Finanzierbarkeit, Wirtschaftlichkeit im Verhältnis zu Alternativen) - und wo die Nachfrage dann ggf. abgezogen wird (in einem weitgehend geschlossenen oder schrumpfenden Markt).

Die grundsätzlichen Varianten lauten: auslaufen lassen, erhalten und weiterentwickeln oder durchgreifende Veränderung i.S. einer Aufwertung.

Diese Siedlungen bringen ein Potential mit (kompakte Anlage, Bewohnerdichte, große Häuser oder Hausgruppen in der Hand eines oder weniger Eigentümer). Was oft als negativ angekreidet wird, ermöglicht z.B. Nahversorgung, Gemeinschaftseinrichtungen, Concierge und eine Profilierung. Wo soziale Brennpunkte entstanden sind, können diese aufgelöst werden (durch Betreuung oder Umsetzung jener 2 % störender Haushalte, ggf. durch Abriß eines die Siedlung belastenden Hauses).

Viele Vermieter haben sich darauf eingestellt, daß der Kreis der Interessenten begrenzt bleibt, vornehmlich "von innen" kommt bzw. in hohem Maße durch Migranten geprägt sein wird, deren Assimilation ein paar Generationen dauern wird. Auch hier gilt es, spezifische Potentiale zu nutzen.

Sinnvolle Verbesserungen

Es gibt keine guten oder schlechten, keine richtigen oder falschen Maßnahmen. Obwohl manches inzwischen zurückgenommen wurde, waren es damals sinnvolle Maßnahmen - wenn auch absehbar von begrenzter Dauer und damit vielleicht mit zu hohem Aufwand realisiert.

Aber es gibt verschiedene Zielgruppen, die unterschiedliches Handeln erfordern. Die Concierge für 20.000 €, besetzt mit einer 1-€-Kraft, ist trotz geringen Aufwands eine Fehlinvestition, wo auf gehobenes Wohnen gezielt wird; anderswo kann diese Lösung angemessen sein. Wo sich seit Fertigstellung der Siedlung wenig getan hat, sind Bewohner froh über jede Verbesserung, die ihren Prioritäten entspricht. Wo die Infra-

struktur für Ausländer ausgebaut wird, zieht man Ausländer an. Das kann eine Strategie sein - hinter der man dann aber auch stehen muß.

Es gibt notwendige bzw. sinnvolle Maßnahmekombinationen mit Mehrfachnutzen (optisch, funktional, Auswirkungen auf Beschäftigung, Kommunikation, Sozialverhalten und soziale Kontrolle). Dieser 'Mehrfachnutzen' ist keine abstrakte Größe, er rechnet sich für die Eigentümer und nützt dem Ruf des Quartiers: Beschäftigung bringt zahlungsfähige Mieter; eine Concierge kann auch als Außenposten des Eigentümers fungieren.

Und es sind die Folgekosten zu beachten (Instandhaltung, Glasreinigung, Verwaltungsaufwand, personelle Besetzung von Einrichtungen). Werden Maßnahmen für nötig erachtet, *müssen* die laufenden Kosten finanziert werden.

Sinnvoll ist davon alles, was den Nutzwert verbessert, die Wohnzufriedenheit der Bewohner erhöht und die Probleme des Bestands ändert:

- was kleinteiligere Strukturen und überschaubare Bereiche schafft,
- was Aneignung, Identifikation und Kommunikation ermöglicht,
- was Beschäftigung bringt,
- was an vorhandenen Chancen und Potentialen ansetzt und
- was das Außenimage der Siedlung verbessert.

Alle baulichen, auch Instandsetzungsmaßnahmen sind generell darauf zu prüfen, welchen *zusätzlichen* Nutzen sie bringen können: z.B. im sozialen Bereich, hinsichtlich des Sicherheitsgefühls, zur optischen oder städtebaulichen Verbesserung.

Gravierende bauliche Veränderungen sind nur dort angebracht und notwendig, wo auf neue Zielgruppen abgestellt wird, die langfristige Vermietbarkeit gesichert ist und entsprechende Erträge realisiert werden können, andernfalls ist ggf. eine Mietsenkung die preiswertere Lösung. Zusätzliche Aufzüge sind für ältere Menschen eine sinnvolle Maßnahme; bei unvermietbaren 5., 6. oder 7. Etagen sind meist nur behelfsmäßige Lösungen bezahlbar; hier ist evtl. ein Rückbau auf 3 bis 4 Geschosse billiger und langfristig gesehen wirtschaftlicher, weil das Gebäude attraktiver wird.

Ein besonderes Quartiers- oder Siedlungsprofil verbessert die Wettbewerbssituation von Stadtquartieren. Die meisten Siedlungen weisen Potentiale auf, die in diesem Sinne entwickelt und transportiert werden können (spezifische Lagequalitäten oder Wohnungsangebote, ein familiengerechtes Umfeld etc.). Zum Teil wurde ein Motto "erfunden", dem dann alle Maßnahmen angepaßt wurden (ökologisches Wohnen, sicheres Wohnen, Internationalität).

"Leuchtturmprojekte" im baulichen und in anderen Bereichen (z.B. Veranstaltungen) stärken das Selbstbewußtsein der Bewohner und haben oft große Außenwirkung. Sie sind aber nicht beliebig wiederholbar und binden Ressourcen - sind also sorgfältig abzuwägen.

Als Gemeinschaftsaufgabe begreifen und auf Kooperation setzen

Da es nicht allein um Wohnungen oder Häuser geht, sondern um Quartiere und Stadtbezirke mit ihrer Bewohnerschaft, ist die weitere Entwicklung Aufgabe aller Akteure vor Ort: der Kommune, der Eigentümer, der politischen Vertreter, des örtlichen Gewerbes, der Institutionen, Einrichtungen und Vereine sowie der Bewohner. "Einsame" Aktionen oder das Desinvestitionsverhalten einzelner Akteure betreffen alle und machen Kooperation erforderlich. Je schwieriger die wirtschaftliche Lage und

prekärer die Situation vor Ort ist, desto wichtiger werden verbindliche Kooperationsformen für alle Beteiligten. Entscheidungen über die Vergabe von Geld erhöhen die Verbindlichkeit und schaffen die Notwendigkeit, sich untereinander abzustimmen.

Es wird weiterhin "Förderung" nötig sein, nicht ausschließlich in Form von Geld, und weniger für klassische Umfeldmaßnahmen, vielmehr für die vielfältigen Aufgaben einer Stadtteilentwicklung.

Nicht nur im Bundesprogramm Stadtumbau Ost gibt es eine Vielzahl von Beispielen für geeignete Kooperationsformen. Auch in den untersuchten Siedlungen trägt die Kooperation verschiedener Akteure wesentlich zum Erfolg der Maßnahmen bei. Stadtteil- oder Siedlungsgremien engagieren sich für die weitere Entwicklung der Quartiere und mischen sich aktiv in die lokale Politik ein.

Das Schaffen einer Lobby bzw. einer Stimme für den Stadtteil oder die Siedlung hat für das 'Einnorden' und die Zusammenarbeit der Akteure besondere Bedeutung, ist hilfreich bei der Umsetzung eines Quartiersprofils einschließlich Stadtteil- und Öffentlichkeitsarbeit. Es ist aber vor allem für den Entwicklungsprozeß der Siedlung wichtig: Viele richtungweisende Entscheidungen fallen "außerhalb" und oft ohne Kenntnis der spezifischen Situation in der betroffenen Siedlung; sie können laufende Bemühungen unterstützen, aber auch konterkarieren. Ein Stadtteilgremium hat die Möglichkeit, Auswirkungen aufzuzeigen, auf Veränderungen hinzuwirken und schafft als "gemeinsame Stimme" ein größeres Gewicht bei anstehenden Entscheidungen.

Information, Mitsprache und Mitwirkung der Bewohner sicherstellen

Information über anstehende Maßnahmen, Gelegenheit zu Anregungen und Kritik sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung, schaffen Vertrauen und Transparenz und erhöhen die Treffgenauigkeit und Akzeptanz der Maßnahmen. So sind vor allem die "Aktuellen Stunden" der Stadtteilforen wichtige Einrichtungen, in denen sich die Akteure (Eigentümer und Behördenvertreter) den Fragen und Anregungen der Bewohner stellen - auch wenn die Gremien über diese Maßnahmen gar nicht entscheiden können (und sollen).

Ideensammlung, Mitplanung und Mitsprache der Bewohner konzentrieren sich meist auf die Gestaltung des Wohnumfelds. Wo sie in Investitionsentscheidungen bei den Gebäuden einbezogen wurden, hatten sie beratende Funktion, konnten aus vorgegebenen Alternativen auswählen oder die Ausgestaltung beeinflussen – meist begrenzt auf eine Betroffenenbeteiligung im unmittelbaren Wohnbereich.

Nirgends sind aufgrund der Bewohnerbeteiligung höheren Kosten entstanden, als von Eigentümern oder Planern vorgesehen; sie hat aber bewirkt, daß Maßnahmen besser angenommen wurden und oft auch einen stärkeren Realitätsbezug bekamen.

Bei jeglicher Bewohnerbeteiligung sollte man sich von Repräsentativitätsansprüchen verabschieden. Wer mitmachen will, sollte einbezogen werden (und ggf. als gutes Beispiel herausgestellt werden), aber nicht erst durch Unterschriftensammlung oder per Urabstimmung eine Legitimation einholen müssen.

Und man sollte Aktive nicht ausbremsen: Wer sich z.B. für die Belange von Kindern einsetzt, hat oft selbst welche. Der Einsatz sollte Früchte tragen, bevor die Kinder über ihre Rentenabsicherung nachdenken.

Bewohnerbeteiligung und Ehrenamt bei der laufenden Arbeit unterstützen

Wohnumfeldmaßnahmen bieten sich für die Mitgestaltung durch Bewohner an. Die Erfahrungen zeigen allerdings, daß die aktive Beteiligung, insbesondere aber die Übernahme von Verantwortung für den halböffentlichen und öffentlichen Raum zurückgehen. Es sind vorwiegend die älteren Bewohner (mit meist langer Wohndauer), die sich für ihr Umfeld engagieren, Vorgärten pflegen, Pflegeverträge oder Patenschaften übernehmen. Jüngere Haushalte zeigen i.d.R. weniger Interesse. Um sie zu aktivieren müssen andere Beteiligungsformen eingesetzt werden: zeitlich begrenzte Gemeinschaftsaktionen mit Event-Charakter ("ran an die Schütte"), bei denen die Gemeinschaft und das Feiern im Vordergrund stehen.

Auch die laufenden Bewohneraktivitäten hängen stark an Einzelpersonen oder Gruppen; wenn diese Kristallisationskerne wegfallen, brechen Aktivitäten weg - wie in vielen anderen ehrenamtlich getragenen Institutionen auch.

Aktivitäten laufen oft lange, aber nirgends "ewig" und nicht immer völlig eigenständig. Sie können unterstützt oder honoriert werden, sind aber nicht "einklagbar" (schon gar nicht private Initiativen wie Kinderbauernhöfe oder kulturelle Angebote). Eigentümer müssen damit leben, daß diese Aktivitäten entweder immer neu angeschoben und subventioniert werden müssen oder einschlafen. Es bleibt eine Daueraufgabe.

Beschäftigungsmöglichkeiten anbieten/nutzen

Die Infrastruktur profitiert derzeit in den meisten Siedlungen von den neuen Arbeitsmarktmodellen. Fast überall sind Arbeitsplätze, z.T. sogar in großem Umfang, für 1-€-Jobber entstanden. Obwohl die Rahmenbedingungen dieser Arbeitsplätze fast nirgends so richtig zum jeweiligen Aufgabenbereich passen und manche Träger in bestimmten Einsatzbereichen schon wieder den Rückzug antreten ("für einen Euro kann man nicht erwarten, daß alle Kandidaten die Dreckarbeiten ordentlich verrichten", "1-€-Pfortner kann man nicht in jedem Haus einsetzen"), können sie arbeitslosen Bewohnern einen Wiedereinstieg in das Berufsleben oder zumindest eine Betätigung bieten. Vereinzelt wurden auch Ich-AGs gegründet, um die Arbeitsplätze wegfallender ABM-Stellen zu retten. Quantitativ haben diese aber keine Bedeutung.

Wurden Arbeitsplätze im ersten Arbeitsmarkt angesiedelt, entstanden sie in den Niedriglohngruppen (meist im Bewachungsgewerbe).

Nur wo es noch Nachholbedarf in der kommerziellen Infrastruktur gab - wie in den ganz großen Siedlungen im Osten - konnten mit dem Bau von Ladenzeilen, Einkaufszentren und Freizeitangeboten reguläre Arbeitsplätze geschaffen werden. In den westdeutschen Siedlungen ist eine Ausweitung des Angebots meist kaum möglich, lediglich die Ansiedlung von Discountern oder kleinen Dienstleistern schaffte einzelne Arbeitsplätze - oft aber auf Kosten des vorhandenen Angebots.

5. Die Kosten - oder: Wer soll das bezahlen?

Die Frage, ob die Nachbesserung oder einzelne Maßnahmen künftig noch bezahlbar sind, stellt sich in dieser Form nicht. Die Frage lautet eher: Wie schnell werden die Siedlungen abrutschen, wenn nicht in ihre Entwicklung investiert wird. Es ist zwar nicht mehr so viel Geld da, wie vor 20 Jahren (insbes. öffentliche Mittel, aber auch die Erwartungen hinsichtlich des Mietsteigerungspotentials). Aber das ist lediglich ein Ar-

gument für den zielgerichteteren nachhaltigen Einsatz.

Immer öfter führen kurzfristig verfügbare Fördermittel zu Investitionsentscheidungen auch in den Beständen (z.B. für Wärmedämmungsmaßnahmen). Auch wenn damit nicht immer die grundlegenden Mängel abgestellt werden, können sie für die Weiterentwicklung genutzt werden, die Optik der Quartiere aufwerten und so letztendlich den Bewohnern zugute kommen.

Nachhaltigkeit heißt jedoch nicht "für die nächsten 100 Jahre", sondern: nicht zu wenig, nicht zu viel im Hinblick auf die Zielsetzung, und mit erkennbarem Nutzen. Die Perspektive der Siedlung gibt Hinweise, was sinnvoll und somit nachhaltig ist: zielgruppengerecht, temporär oder "für die Ewigkeit".

Vorteilhaft ist es, jede Maßnahme auf ihren "Mehrwert" zu durchleuchten: Bringt eine bauliche Modifikation oder Ergänzung einen zusätzlichen Nutzen, wenn sie anders ausgeführt würde? Welche optischen oder städtebaulichen Verbesserungen können mit Infrastruktur- oder anderen Angeboten erzielt werden?

Teure bauliche Eingriffe können dort angebracht sein, wo eine Weiterentwicklung realistisch ist; ansonsten sollten die Ressourcen in die Bewohner und ein funktionierendes Zusammenleben gesteckt werden. (Diese lassen sich ggf. auch bei einem späteren (Teil-)Abriß verpflanzen und für das Quartier erhalten.)

Nicht alles muß und kann ewig halten, wie am Beispiel von Bewohneraktivitäten, Trendsportanlagen oder einer Mofa-Werkstatt aufgezeigt wird. Entsprechend können Investitionen auch einen begrenzten Horizont haben; oder sie sollten auf Variabilität zielen. Natürlich braucht ein Kfz-Bastelplatz einen Benzinabscheider, aber nicht jeder Treffpunkt für eine Hausgruppe eine WC-Anlage für beide Geschlechter, wenn ohnehin alle Nutzer drumherum wohnen.

Wenn eine Siedlung keine Perspektive hat, weil am gegebenen Standort die falschen Häuser oder Wohnungen angeboten werden, dann bleibt nur ein Austarieren von Einnahmen und Instandhaltungsaufwand (was bei diesem Bestand in der Regel "herunterwirtschaften" bedeutet), ein kostspieliger Umbau (meist im Bereich von Neubaukosten) oder der schnelle Ersatz, um die Fläche für andere Aufgaben zu aktivieren. (Was aus städtebaulicher Sicht konsequent erscheint, ist aber auch eine Frage des Portfolios und der unternehmerischen Einstellung - also insbesondere bei Siedlungen mit heterogener Eigentümerschaft nicht einfach anzugehen.)

Ein wichtiger Aspekt für die Entwicklung vieler Siedlung sind auch die Belegungsbindungen. Ein Großteil der Wohnungen ist öffentlich gefördert, noch lange in der Bindung und für manche Kommune der wichtigste Bestand für Versorgungsaufgaben. Wo darauf gepocht wird, wird die Hauptaufgabe in der "sozialen Befriedung" liegen. Besser wären allerdings gesamtstädtische Lösungen, die diesen Bestand entlasten. (In kleineren Städten sind allerdings meist keine kurzfristigen Lösungen möglich.)