

HAMBURGER MANIFEST

WOHNPOLITIK FÜR EINE MULTIKULTURELLE GESELLSCHAFT.

AUFRUF ZU EINER INNOVATIONSKOALITION

Das "Hamburger Manifest" wurde von den Teilnehmern des 4. Internationalen Kongresses "Neue Wohnformen in Europa" vom 5. bis 9. 4. 1989 beim Abschlußplenar verabschiedet.

DAS RECHT AUF IMMOBILITÄT UND DIE ZUKUNFT UNSERER STADT

- 1) ANDERS WOHNEN - ob nach alten oder neuen Leitbildern - heißt zunächst immer, die wohnungsmarktwirtschaftlichen Zwänge zu brechen und vor Kündigung und kostenunabhängigen Mietsteigerungen zu schützen. Der vorherrschenden Liberalisierung des Mietrechtes ist die Tradition des Dauerwohnrechtes und der gebundenen Miete entgegenzusetzen und zeitgemäß zu aktivieren.
- 2) Dabei geht es um mehr als um das allgemeine sozialstaatliche Recht auf Wohnraum, es geht um das bestimmte Recht auf die Wohnung, von der aus man/frau seine/ihre soziale Identität, sein/ihr soziales Netz aufgebaut hat. Das Recht auf Immobilität, auf das gewachsene Milieu oder - konservativ ausgesprochen - auf Heimat beinhaltet auch Widerstand gegen die "Amerikanisierung" unserer Städte, d.h. gegen Verdrängungsspekulation und sozialräumliche Segregation. Die aktuelle Deregulierung im Wohnungssektor führt nämlich geradlinig zur Wiederholung der gesellschaftlichen Einkommens- und Statushierarchie in den stadträumlichen und ästhetischen Dimensionen.
- 3) Die radikale Deregulierung im Wohnungsmarkt, die Wohnungspolitik selber also, hat wesentlich zur aktuellen "neuen Wohnungsnot", die im rasanten Verlust preiswerten Mietwohnraums besteht, beigetragen. Der politisch ermöglichte beschleunigte Verlust von Bindungen im sozialen Mietwohnungsbau, die politische Beseitigung der Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, die Beendigung der Bundesförderung des sozialen Mietwohnungsbau auf der Seite der gebundenen Bestände wurden ergänzt durch die steuerpolitisch induzierte Mobilisierung des privaten Altbaus für die gehobenen Marktsegmente auf der anderen Seite. Durch Luxusmodernisierung und Umwandlung, durch Abriß, Zusammenlegung und Zweckentfremdung gehen schätzungsweise (per Saldo aus Neubau und Verlusten) seit Jahren 100.000 Mietwohnungen jährlich verloren.
- 4) Die radikale Deregulierung führt u.E. - anders als von ihren Vertretern behauptet - auch nicht langfristig zu einer Mietenentspannung, sondern im Gegenteil zur Mietenexplosion. Der historische Kampf um die Mietbelastungsquote ist im Gange und scheint reformpolitisch verloren. Waren in Zeiten der Dominanz wohnreformerischer Positionen (zwanziger und fünfziger Jahre) die Mietbelastungsquoten durchschnittlich bei ca. 10 - 12%, so liegen sie heute schon bei knapp 20% - mit stark steigender Tendenz vor allem bei Neuvermietungen und einkommensschwachen Haushalten. Die Mietbelastungsquote wird u.E. über das international durchschnittliche Niveau steigen, also auf über 30%, da regulierungsbedingt die deutschen Flächen-, Technik- und Ausstattungsstandards hoch sind, nicht nur im Neubau, inzwischen auch in weiten Teilen des Altbaus. Und diese sollen zukünftig marktmäßig bezahlt werden.
- 5) Die Deregulierung war programmatisch von der Beseitigung von Wettbewerbsverzerrungen und Marktsplattungen ausgegangen. In Wirklichkeit blieb die Deregulierung einseitig und selektiv. Sie hat die objektbezogene Direktförderung der Wohnungen abgeschafft (den sozialen Wohnungsbau), ebenso die unternehmensbezogene Wohnungsgemeinnützigkeit. Sie hat beibehalten und ausgebaut die steuerlichen Anreize für steuersparende Investoren. Dies bedeutet aber, daß der Staat ausgerechnet diejenigen Investoren fördert, die keine Bindungsäquivalente bieten, die kein langfristiges Verwaltungsinteresse (Versicherungen, gemeinnützige Wohnungsunternehmen) an den Beständen haben und die nur Rendite- und nicht Nutzungsinteressen widerspiegeln; ja im Gegenteil, der Staat begünstigt den vorübergehenden, ja spekulativen Immobilienerwerb und benachteiligt die seriösen, nämlich nutzerorientierten Bauherren. Der Staat fördert regressiv: die Einkommensstarken viel, die Einkommensschwachen wenig.

II KEIN ZURÜCK ZUM SOZIALEN WOHNUNGSBAU,

OHNE DEN INNOVATIONSBEDARF ZU BERÜCKSICHTIGEN

6)Der schnelle Verlust preiswerten Mietwohnraums in den letzten Jahren führte 1988 zu einem Umschwung der öffentlichen Meinung; Wohnungspolitik wurde wieder - auch wahlpolitisches - Thema. Eine Wiederaufnahme quantitativ nennenswerter Programme für den sozialen Mietwohnungsbau steht auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene bevor. Doch diese drohen zu einem Veteranentreffen der Vertreter des traditionellen sozialen Wohnungsbaues zu werden.

7)Generalisierte Förderregelungen, große Bauträger, Schubladenprogramme nach dem Muster "die Einheitswohnung für die Standardfamilie" sind nicht mehr zeitgemäß und würden Stadtgestalt, Lebensqualität, Ökologie und Wohnkultur eher noch weiter belasten. Bei dem sich verringern den Neubau müßten alle Innovationschancen im Sinne der Zukunftssicherung genutzt werden.

Soziale Wohnungspolitik ist ohnehin primär Bestandspolitik; der Neubau hingegen muß vollständig auf die Zukunftsanforderungen ausgerichtet werden. Es ist falsch, wie in der Öffentlichkeit unter dem Vorwand eines Diktats quantitativer Versorgungspflichten gegen eine qualitative Differenzierung des Wohnungsbaues Stellung bezogen wird. Ausländische Beispiele zeigen, daß hochwertige neue Wohnformen nicht teurer sein müssen (und sollen). Dreißig Jahre Standardwohnungsbau sind genug!

8)Die staatliche Wohn- und vor allem Förderungspolitik müßte ihre Prioritäten radikal neu definieren:

- Dezentralisierung der Förderung auf Landes- und Gemeindeebene,
- Förderung nur gegen dauerhafte (oder möglichst langfristige) Bindungen und öffentliche Leistungen (Äquivalenzprinzip),
- Anerkennung der gemeinsamen Selbstnutzung, also Gruppenbildung und Selbstverwaltung, als förderungswürdigen Bindungstatbestand,
- Anerkennung und Förderung des (genossenschaftlichen) Gemeinschaftseigentums analog zum Einzeleigentum
- Abstufung der Förderung ("vereinbarte Förderung" je nach Bindungs- und Leistungsbereitschaft),
- Anreize für (alte und neue soziale) Bauherren und Investoren mit langfristigen Verwaltungs- und Nutzungsinteressen,
- vorrangige Förderung der Selbstnutzer (statt Steuersparer),
- Experimentalprogramme für Selbstnutzergemeinschaften, d.h. organisatorische Hilfe (Initiatoren/Projektentwickler) und finanzielle Anreize,
- statt spekulativer Mobilisierung der Altbaubestände Sonderprogramme zur Bindungssicherung und Ausbau der Bewohnermitbestimmung durch soziale Träger.

9)Neubau- und Bestandspolitik müssen aber auch verstärkt auf die neuen Haushaltsformen ausgerichtet werden. Die Zweigenerationenfamilie ist als Haushaltstyp längst nicht mehr in der Mehrheit; die Wohnungspolitik gleichwohl noch ganz auf diese eingestellt. Eine moderne soziale Wohnungspolitik muß sich der Vielzahl neuer Haushaltsformen stellen: den Einpersonen- und Kleinhaushalten, den kleinen und größeren Lebensgemeinschaften auf Zeit, den Alleinerziehenden. Aber auch Dauer und Rollenverteilung in der Zweigenerationenfamilie haben sich derart verändert, daß es zu Konsequenzen für Grundrisse, Erschließung, Nachbarschaft, Wohnumfeld kommen muß.

10)Individualisierung, Pluralisierung und Multikulturalisierung, die Entsynchronisierung von Tages und Lebensabläufen, die Zunahme unkonventioneller Lebensstile brauchen Privatheit und Toleranz; die selbstgewählte Nachbarschaft, das tolerante Unterstützungsmilieu werden immer wichtiger. Neue soziale Bewegungen - wie die Frauen-, Gleichgeschlechtlichen-, Umwelt-, Jugend- und Altenbewegungen - suchen stadträumliche Verwirklichung. So wie vor hundert Jahren der Arbeiterhaushalt durch solidarischen Zusammenschluß zur Genossenschaft zum kollektiven selbstnutzenden Bauherren und städtebaulichen Subjekt wurde, so steht heute die Vielzahl multikultureller Strömungen noch vor jenem Durchbruch zum städtebaulichen und baukulturellen Kollektivakteur.

11)Die Überwindung des isolierten Haushaltes im Sinne der aktiven Nachbarschaftsbildung wird immer gefragter. Die Wohngruppe, die selbstgewählte Nachbarschaft, sind zwar aktuelle Leitideen, bisher jedoch ohne entsprechendes wohnpolitisches Angebot. Dabei bedeuten der geplante Ausbau von Nachbarschaftsnetzen und die Mobilisierung von Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität die Schaffung von aktiven Zellen einer demokratischen Gemeinde.

12)Ökologischer Stadtbau ist nicht nur technisch-baubiologisch-administrativ zu bewerkstelligen, sondern dieser bedarf aktiver, selbstverantwortlicher Gruppen vor Ort, im Stadtteil. Wo besser als im Bereich des Wohnens und des Wohnumfeldes mit dem Aufbau organisierter nachbarschaftlicher Zusammenhänge beginnen. Wohngruppenprojekte sind erfahrungsgemäß Katalysatoren für ökologisch bewußtes Verhalten im Stadtteil (Energie, Wasser, Begrünung, Entsorgung, Verkehr, food-coops usw.). Sie bieten Orte sozial gewünschter und ökologisch erforderlicher informeller Arbeit.

13) Den oben angedeuteten sozialen, kulturellen und ökologischen Innovationen ist die Chance einer städtebaulich-architektonisch hochwertigen Symbolisierung zu geben. Die lang gesuchte Einheit ästhetischer und sozialer Innovation stellt sich jedoch nicht von selber ein, sondern bedarf der öffentlichen Pflege durch Wettbewerbe, Gestaltungsbeiräte, Beratungsangebote, Bauherrenwettbewerbe usw.

ÜBERALL KEIMT DAS NEUE, DOCH SCHEINEN FAST ALLE WEICHEN FALSCH GESTELLT

14) Europaweit läßt sich eine Entwicklung von neuen Wohnformen beobachten. Unter den Bezeichnungen "gemeinsam planen, bauen und wohnen", Selbsthilfeprojekten, Wohngruppenprojekten, "anders Wohnen", Öko-Siedlungen, Nachbarschaftsgruppen, Mitbestimmung, experimenteller Wohnungsbau, Kollektivhäusern, "social architecture", "community architecture" läßt sich eine Vielzahl von Innovationsversuchen zusammenfassen. Gemeinsam ist allen der Versuch, die Isolation des Einzelhaushaltes zu überwinden, eine höhere Identifikation mit der sozialen und bebauten Umwelt herzustellen, mehr Verantwortung und Kontrolle über die eigenen Wohn- und Lebensbedingungen zu schaffen, informelle Nachbarschaftsnetze, Arbeits-, Kooperations- und Kommunikationsmöglichkeiten zu eröffnen.

15) Die bisherige Debatte und die realisierten Wohnprojekte konzentrierten sich zu stark auf das Thema "gemeinsam planen und bauen". Neue Wohnformen konstituieren und bewähren sich aber weniger in der Entstehungs- als in der Nutzungsphase. Es bedarf daher einer radikalen Umdefinition: nicht Planungs- und Baufragen stehen im Vordergrund, sondern die Probleme der Sozialorganisation des Wohnens. Erst wenn es gelingt, diese falsche Prioritätensetzung zu überwinden, wird die wirkliche Breite des Themas, des Interesses sichtbar werden.

16) Für die spezifischen Probleme von Wohngruppen- und Wohnnachbarschaftsprojekten sind die klassischen Rechtsformangebote von Miete und Eigentum ungeeignet, denn beide Formen zielen auf den isolierten Einzelhaushalt. Die Genossenschaftslösung ist in der heutigen verkrusteten und steuerlich diskriminierten Form kaum praktikierbar, obwohl sie vom Prinzip her der problemadäquate Weg wäre. Die falschen Rechtsformangebote schaffen neue, unnötige Probleme. Was gebraucht wird ist eine Rechtsform, die erstens die gemeinsame Entscheidungsfindung (Wohnungswechsel, Nutzungswechsel, Gemeinschaftsflächen usw.) regelt, die zweitens sozial gemischte Gruppen und flexible Beteiligungsformen zuläßt, drittens Realwertsicherung und Durchschnittsverzinsung ermöglicht, Spekulation jedoch ausschließt und viertens relativ leichten Ein- und Austritt möglich macht.

17) Da die Durchsetzungsprobleme so groß sind, findet sich in den bisherigen Wohngruppenprojekten nur eine sehr enge soziale Auswahl: alternative Gruppen und Jungakademikerfamilien. Wer solche Projekte am nötigsten hat, beispielsweise Alleinerziehende, mobile Jugendliche, vollberufstätige Singles oder alte Menschen, werden kaum Zeit und/ oder Geld haben, sich den umständlichen Durchsetzungsmühen solcher Projekte auszusetzen. Mangels organisatorischer und finanzieller Hilfe zur Selbsthilfe bleiben die bisherigen Projekte daher außerordentlich sozial selektiv. Dies wiederum schadet der politischen Durchsetzbarkeit des Konzepts. Mitbestimmungsangebote im Bestand sind mindestens so wichtig wie die für Neubau und Umnutzung.

18) Die meisten erfolgreichen Wohngruppenprojekte wurden durch das Engagement von Architekten und Architektinnen ermöglicht. Diese sind jedoch nicht die geeigneten Initiatoren. Trotz beachtlicher individueller Leistungen ist die Initiatorenrolle bei dieser Berufsgruppe nicht optimal aufgehoben; sie werden ja auch nicht für die Projektentwicklung bezahlt. Hier bedarf es eigens qualifizierter ProjektentwicklerInnen, die in spezialisierten Initiator- und Innovatororganisationen, wozu es in Berlin, Hamburg und NRW Ansätze gibt oder gab (Hessen).

19) Mit der Überbewertung der Planungs- gegenüber der Nutzungsphase und der Überforderung des Architekten hängt auch ein weiteres Mißverständnis zusammen. Wohngruppenarchitektur gilt als Partizipationsarchitektur. Der Architekt - so das populistische Mißverständnis - tritt dienend zurück und wird Ausführungsorgan der sich verwirklichenden Gemeinschaft. Dies aber wäre das Ende der Architektur. Es geht beim Mitplanen also nicht um Abstimmungsarchitektur, sondern um die selbstbewußte Ausfüllung der Bauherrenrolle, die den Architekten fordert, ohne ihn zu unterwerfen. Für die Durchsetzung der neuen Wohnleitbilder ist hohe Architekturqualität von entscheidender Bedeutung.

20) Falsch ist auch die verbreitete Gleichsetzung von genossenschaftlichen Wohngruppenprojekten mit gebauter Dorfidylle: klein, flach, begrünt, vorstädtisch bis ländlich, Holzbau, Lehm, Walmdach usw. Zweifellos ist z.Zt. die Mehrzahl der bundesdeutschen und österreichischen Wohnprojekte so, doch stellt dies eher ein Problem für die Popularisierung, denn einen Erfolg dar. Denn die neuen Wohnleitbilder präjudizieren keinerlei bestimmte

Bauform. Wie man aus Schweden, Holland und Berlin weiß, sind sehr verdichtete, ja städtische Formen genau so möglich wie die bei uns verbreiteten vorstädtischen. Es ist sogar zu vermuten, daß der bodenbedingte Druck in Richtung Vorstadt viele Interessierte an der Verwirklichung ihrer neuen Wohnbedürfnisse hindert. Umso wichtiger scheint uns die Ausweisung von städtischen Flächen, normalen Baulücken und leeren Gewerbebauten für innovative Wohnformen.

21) Das Mißverständnis mit der Partizipationsarchitektur führt auch dazu, daß leicht zu viel Individualismus und Gemeinschaftspathos gebaut werden. Einer Wohnanlage unkonventioneller Haushalte ist mit vielseitig verwendbaren, umschaltbaren oder mehrfach erschlossenen Wohnungen und Grundrissen besser gedient; Typus statt exaltierter Individualismus ist gefragt. Die berufliche, räumliche und Beziehungsmobilität ist in diesen Zielgruppen und Projekten ja bekanntlich hoch. Fehl- oder nichtberaten sind oft die Projekte, die sich aufwendige Gemeinschaftsanlagen oder Erschließungshöfe baulich leisten, die dann in der Praxis nicht oder schlecht genutzt werden und zum Denkmal enttäuschter Hoffnungen werden. Wohngruppen definieren sich primär über die Sozialorganisation des Wohnens, über das alltägliche Zusammenleben, informelle Nachbarschaftshilfe nach innen und außen.

22) Zu den Kinderkrankheiten vieler Projekte zählen neben der baulichen auch die sozialen Gefahren dörflicher Formen der sozialen Kontrolle. Neue Lebensstile, vor allem die veränderte Familien- und Sexualmoral und Kindererziehung, stellen neue Anforderungen an das Wohnen. Es geht bei den neuen nachbarschaftlichen Wohnleitbildern nicht um einen Rückfall hinter erreichte Privatheits-, Rückzugs- und Anonymitätsansprüche, sondern um mehr Toleranz und zusätzliche Hilfs- und Solidaritätsmöglichkeiten.

23) Abgesehen von den verteilungs- und ordnungspolitischen Einseitigkeiten der staatlichen Wohnungsbauförderung ist diese auch noch der alten Ära einheitlicher und generalisierender Richtlinien verpflichtet; d.h. gefördert wird der Einzelhaushalt nach den Kategorien des Einkommens und der Kinderzahl. Gemischte Gruppen, wie sie sich oft bei neueren Projekten im Neubau und Bestand finden, werden durch traditionell starre Förderrichtlinien auseinanderdividiert. Differenzierte Beteiligungsformen und interne Solidarausgleichsmechanismen sind weder im sozialen Miet noch im Eigentumsförderbereich vorgesehen.

24) Mit zahlreichen Initiativen versuchen Bund, Länder und Gemeinden, ökologische Wohnexperimente auf den Weg zu bringen. Doch diese Bemühungen greifen oft zu kurz, da sie im baubiologisch-energetisch-technischen Ansatz des Gebäudes stecken bleiben. Ökologische Verantwortlichkeit ist nicht gleich Baubiologie, sondern impliziert eine Veränderung von Einstellungen, von Verhalten aller Beteiligten; bedeutet eine komplexere Sozialorganisation des Wohnens und mehr informelle Arbeit in bewußter Reflexion größerer Zusammenhänge und erweiterter Abstimmungszwänge. Auch dies ist in den traditionellen und isolierenden Organisationsformen der Mietwohnung oder des Einzeleigentums kaum zu verwirklichen.

AUFRUF ZU EINER INNOVATIONSKOALITION UND BREITEN ALLIANZ FÜR NEUE WOHNFORMEN: WOHNPROGRAMME FÜR DIE MULTIKULTURELLE GESELLSCHAFT

25) Obwohl die neuen sozialen Bewegungen, die neuen Haushalts- und Lebensformen der pluralistischen und multikulturellen Gesellschaft längst begonnen haben, sich als stadtpolitische Akteure zu verstehen, sind sie nur in seltenen Fällen schon städtebauliche Subjekte und Bauherren. Längst steht die Verräumlichung und Materialisierung der neuen Wohnleitbilder an. Wir rufen auf zu einer breiten Allianz der vielen Teilgruppen und Teilkulturen, der Organisationen der Umweltbewegung, der Frauenbewegung, der Gleichgeschlechtlichen, der Alleinerziehenden, der Studenten und anderen Jugendlichen, der Alten, Singles und Geschiedenen, Mobilien, Ausländer usw., die alle besondere Wohnbedürfnisse und damit sog. "Marktzugangsprobleme" haben. Wie fordern die Arbeitnehmer auf, sich über ihre Organisationen zur Frage der Mit- und Selbstbestimmung in der Wohn- und Wohnumfeldfrage zu äußern und sich - neben dem Betrieb - einen zweiten Ort solidarischen Handelns zu sichern. Die aktuelle Unsicherheit in der Wohnpolitik bietet einem solchen Bündnis große Chancen. Neue Leitbilder sind gefragt. Laßt uns das Thema der alten Arbeiter- und Reformsiedlungen zeitgemäß variieren; neue Traditionen des Wohnens in einer multikulturellen Gesellschaft stiften.

26) Für diese Gruppen und Leitbilder gilt es die alten sozialen Bauherren (die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen) und deren Träger (Kommunen, Kirchen, mitbestimmte Unternehmen, Gewerkschaften usw.) zu mobilisieren und neue spezielle soziale Bauherrenorganisationen zu gründen. Mit neuen sozialen Bauherren sind nicht neue Bauträger gemeint, sondern bewohnergetragene oder nutzerorientierte, sozial gebundene Rechtsformen der Wohnraumsicherung und -verwaltung. Die Wohnungsbauprogramme von morgen sollten daher auch den organisierten neuen Selbstnutzerguppen zu gute kommen. Viel sozialorganisatorische Phantasie ist hier gefragt: vom Ausbau von Wohngemeinschaftsverträgen im traditionellen Bestand, über Generalmietverträge an Nutzervereine/Mietergenossenschaften über neue Genossenschaften, Stiftungen, Vereine,

Widmungsunternehmen, zeitgemäße Formen der Heime in Selbstverwaltung, Mitbestimmung beim Planen, Bauen und Wohnen in Neu- und Altbau. Die vormalig gemeinnützigen Wohnungsunternehmen könnten auf verschiedenste Weise Betreuungs- und Mutterfunktionen übernehmen.

27) Voraussetzung für die Umorientierung der Wohnpolitik von den steuersparenden Investoren auf Nutzergruppen mit "Marktzugangsproblemen" und Innovationsanliegen ist der Aufbau von spezialisierten Initiatoren- oder Projektentwicklerorganisationen. Ohne diese Innovationsträger einer sozialen Wohnpolitik droht die bevorstehende Neuauflage des sozialen Wohnungsbaues ganz im Routinekartell der beteiligten Institutionen kleingearbeitet zu werden; droht in den traditionellen Bahnen von gestalterisch minderwertigen und wohnkulturell konventionellen Schubladenprogrammen, teuren Großträgern, temporären Bindungen, bewohnerfernen Organisationsformen zu versanden. Unter dem Vorwand des Zeitdruckes werden sehend die Slums von morgen programmiert. Wir rufen auf zu örtlichen Innovationskoalitionen der wohnpolitischen Akteure: Politiker, Verwaltung, Wohnungsunternehmen, Banken.

28) Gemeinden sind aufgefordert, sich mit ihren Maßnahmen den sozialen, kulturellen, ökologischen und gestalterischen Herausforderungen zu stellen; d.h. ihre Grundstücke, Fördermittel und Planungen vorrangig den Innovationen zu widmen. Jede Normallösung ist eine verspielte Chance. Es gilt vor allem, die eigenen Wohnungsunternehmen auf innovative Maßnahmen neu auszurichten. Zukunftssicherung durch Mobilisierung der Nutzerinteressen und des qualitativen Bedarfs, Ideen- und Bauherren-Wettbewerbe, Aufbau von Beratungsstellen und innovativen Projektentwicklern.

29) Die Wohnpolitik von morgen läßt sich nicht mehr traditionell wohnungspolitisch zuordnen; sie ist neben Familien-, auch Jugend- und Altenpolitik, ist Sozial- und Kulturpolitik, ist Umwelt- und Arbeitsmarktpolitik, Stadt- und Ausländerpolitik, kurz, als Querschnittsaufgabe verlangt sie neue Verwaltungslösungen. Die alles lähmende Kompetenz- und Ressortzersplitterung ist entweder durch Neugruppierung oder durch Auslagerung in neue Entwicklungsagenturen zu überwinden.