

w o h n b u n d i n f o r m a t i o n e n

1/2000

Editorial	2
Schwerpunktthema	
Das Umfeld der neuen Geschäftsstelle	
Münchner (Wohnungs)Geschichten – ein kleiner historischer Abriss zu München	2
Migration, Mobilität und Wohnraumversorgung – Vergleich Wien – München	3
Wohnen ohne Auto – das Modell Riem	7
Urbanes Wohnen	10
Warum das Rad stets neu erfinden? Das Prinzip Wogeno	11
Das Wohnforum München – ein Träger für benachteiligte Gruppen	12
Wohn(ungs)politik	
Interview mit Angelika Mertens	14
Forschung	
Eine bessere Planung durch Indikatoren?	18
Ein Nachruf	
Die mit der Küche	22
Veranstaltungen, Veröffentlichungen	23
Impressum	24

Der wohnbund in der Diaspora, weit entfernt von den Brennpunkten wohnpolitischer Akzentsetzungen? Weshalb sucht er sich seinen Bürostandort in der selbstzufriedenen, neureichen, barocken Metropole der schicken Freizeitaktivitäten und extrovertierten Lebensstile? Welches Signal steckt dahinter?

**Wohnbund goes Bavaria –
ja warum ausgerechnet
do hi?**

Der Wohnbund in der Diaspora, weit entfernt von den Brennpunkten wohnpolitischer Akzentsetzungen? Weshalb sucht er sich seinen Bürostandort in der selbstzufriedenen, neureichen, barocken Metropole der schicken Freizeitaktivitäten und extrovertierten Lebensstile? Welches Signal steckt dahinter? Will er dort missionieren? Will er an die Börse? Wollen die Vorstandsmitglieder auf Vereinskosten aufs Oktoberfest? Fragen über Fragen.

Zunächst ist festzustellen: München liegt nicht im wohnpolitischen Niemandsland. Unser Schwerpunktthema gibt hierzu ein kleines Streiflicht. Beim vorletzten Wohnbund-Kongress 1993 rückte das Millionendorf sogar europaweit ins wohnpolitische Diskussionszentrum.

Doch unabhängig davon: Der Sitz des Wohnbund e.V. spielt keine Rolle. Dies ist Teil der Neuorientierung, durch die das Netzwerk auch ohne räumliche Standorte und ohne geographische Zentrale funktionieren kann. Um inhaltliche Standorte zu profilieren, bedarf es keines räumlichen. Was steckt dahinter? Der Versuch, eine neue Struktur zu schaffen, die einem Verband wie dem Wohnbund gerecht wird: vernetzt, flexibel, Service im Dienste der Mitgliedschaft und gleichzeitig das Ohr (die Ohren) am Puls der Zeit. Das Wohnbund-Büro ein Knoten im Netz, das viele Knoten hat. Dafür ist auch eine Stadt wie München gut. Telefone und Internetanschlüsse gibt es überall. Informationen schnell überall verfügbar machen, Aufgabenstellungen vor Ort diskutieren und Lösungen überörtlich austauschen. „Think global, act local“ funktioniert auch anders herum. Voneinander mehr lernen, vielleicht sogar überörtliche Aktionsradien entwickeln. Das Ziel der Strukturreform heißt: der Wohnbund kann seinen Standort nach Bedarf dorthin wechseln, wo Kapazitäten frei und Initiativen für einen Neubeginn vorhanden sind. Denn Neubeginn ist zwar nicht immer, aber ...

Peter Schmidt

Schwerpunktthema: Das Umfeld der neuen Geschäftsstelle

Peter Schmidt

Münchener (Wohnungs-) Geschichten

■ Eine Stadt mit 1,3 Millionen Einwohnern, in der in den letzten 20 Jahren ca. 120.000 Wohnungen neu gebaut wurden, seit 20 Jahren ohne Einwohnerwachstum. In einer solchen Stadt muß es Wohnungen ohne Ende geben. Eine reichhaltige Auswahl zu vernünftigen Preisen. Das Ergebnis ist bekannt. München ist nach wie vor die Stadt mit dem höchsten Neuvermietungsniveau (DM 15,- bis 20,-/qm mtl. netto kalt ab mittleren Wohnlagen je nach Baualter). Die kommunale Flächen- und Infrastrukturpolitik ist darauf ausgerichtet, attraktive Standortfaktoren für die (dauernd wechselnden) Zentralen der Global Player anzubieten. Harte Spielregeln für andere, die mitspielen wollen.

Das war in München irgendwie schon immer so. München als urbanes Gebilde verdankt seine wirtschaftliche Prosperität vorwiegend dem Umstand, Residenzstandort zu sein. Früher für das Herzogs- und Königsgeschlecht, heute für die Konzernzentralen weltweit agierender Elektronik-, Automobil- und Finanzunternehmen sowie deren Dienstleistungssatelliten. Die Bürgerschaft der Stadt ließ und läßt sich zur Sicherung dieser Standortattraktivität bereitwillig dazu bewegen, Investitionen in repräsentative (heute würde man sagen: weiche) Standortfaktoren zu tätigen. So wurde der Magistrat der Stadt in den 40er Jahren des 19. Jahrhunderts durch die königliche Familie vor die Alternative gestellt, die Stadtkasse für den Bau einer Prachtstraße (Ludwigstraße) nebst gleichnamiger Prachtkirche zu leeren, oder die „Standortverlagerung“ des königlichen Hofes hinzunehmen. Die Stadtkasse wurde infolge dieser Erpressung geleert. Eine Investition allerdings, die sich aus heutiger Sicht mehrfach bezahlt gemacht hat. Für die Ansiedlung des Europäischen Patent-

amtes wurde in den 70er und 80er Jahren ein ganzes innerstädtisches Wohnquartier plattgemacht. Die Liste der Beispiele läßt sich beliebig verlängern.

Diese Mischung aus volkstümlicher, wertekonservativer Beharrlichkeit und Bereitschaft zu abenteuerlichen Investitionen (man erinnere sich an die gewagte Konstruktion des Zeltdaches für die Olympischen Spiele, deren statisches System durch damalige Computerprogramme nicht berechnet werden konnte; dafür doppelt so teuer war wie ein herkömmliches Tragsystem; heute einer der erstrangigen Touristenmagneten), hat bisher immer dazu geführt, daß die Stadt als reich an Geld und Lebensqualität galt. Ihre Attraktivität scheint auch unter den hohen Bodenpreisen und Mieten nicht zu leiden.

Nebenbei leistete auch sich im Lauf der Geschichte diverse Bauernaufstände, die Räterepublik und die Schwabinger Krawalle, die zwar allesamt mit harter Hand erstickt wurden, aber trotzdem zu einer gewissen revolutionären und renitenten Aura beigetragen haben, die das Gesamtkunstwerk der Lederhosen-Laptop-Metropole abrundet. Wäre da nicht die Hauptstadt der Bewegung gewesen. Und dies ist zugleich die Überleitung zum Wohnstandort München.

Wie in vielen anderen Städten hat die Gleichschaltungspolitik der Nazis auch in München zu einer nachhaltigen Zerrüttung des gemeinwirtschaftlichen Sektors geführt. Zwar gibt es auch hier kommunale und kirchliche Träger der Wohnungswirtschaft, die dem unteren Segment des Marktes zuarbeiten, doch der Selbsthilfegedanke wurde durch die Nazis gründlich ausradiert. Es blieb die Fürsorge von



oben als Korrektiv zu den Marktkräften. Das mittlere Marktsegment, in München traditionell von Großfirmen und Privatiers getragen, die in Rücklagen und Rentehäuser investierten, wird seit dem Krieg nicht mehr bedient. Ein Grund dafür war das rasante Wirtschaftswachstum Münchens nach dem 2. Weltkrieg, an Dynamik vergleichbar mit der Industrialisierung des Ruhrgebietes hundert Jahre zuvor. Die öffentliche Hand hatte (anders als bei der Industrialisierung der altindustriellen Kerne) so viel Geld für den öffentlich geförderten Bau von Wohnungen zur Verfügung, daß keine Notwendigkeit zur politisch-planerischen Stärkung der Selbsthilfe für die unteren und mittleren Einkommensgruppen gesehen wurde. Die Stadtplanung hat – wie andernorts auch – und ganz im Sinne der funktionsgetrennten Siedlungspolitik, keine Regularien entwickelt, um durch geeignete Parzellierung privates Sparkapital in kleinteiligen Mietwohnungsbau zu lenken. Auch die alten Genossenschaften beschränkten sich aufgrund dieser Vorgaben in ihren Nachkriegsaktivitäten auf den Bau einiger öffentlich geförderter Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau – zumeist im Verbund neuer Siedlungen. Insgesamt ist ihr Bestand in München aber eher bescheiden geblieben (ca. 25.000 WE).

Mitte der 80er Jahre steckten in rund 20% des Wohnungsbestandes der Stadt öffentliche Fördermittel, d.h. in ca. 130.000 Wohnungen, davon knapp 20.000 bei den nicht mehr gebundenen Beständen der städtischen Gesellschaften. Seither nehmen die Wohnungen mit Miet- und Einkommensbindungen drastisch ab; die Neubauraten halten mit dem Wegfall von Bindungen längst nicht mehr mit. Im Jahre 2005 wird es nach Schätzungen der Stadtverwaltung noch rund 40.000 gebundene Sozialwohnungen und den (dann noch) sicheren Bestand der nicht mehr gebundenen, aber in städtischem Zugriff befindlichen Wohnungen geben (ca. 30.000).

Werkwohnungsbaubau wird seit langem nicht mehr betrieben. Die traditionell großen Bestände der Versicherungsbranche mit bislang eher moderaten Mieten werden über kurz oder lang ihren Platz im Portfolio der Sharehol-

der einnehmen müssen – oder abgestoßen. Veräußerungen in großem Stil stehen an. Der Regierungswechsel 1998 hat gerade noch einmal den Verkauf großer bundeseigener Siedlungen aufgeschoben. Der Mietwohnungsmarkt gerät zunehmend in Bewegung – traditionelle Eigentümerschaften wechseln. Was bleibt, ist das einzig stabile Segment der Genossenschaften. Noch kann der Bestand der städtischen Unternehmen als stabil gelten, doch die Zeit wird kommen, da auch dieses Stück Münchener Tafelsilber angesichts neuer Investitionsbedarfe (ohne sichtbare Gegenfinanzierung) als verzichtbar erachtet wird.

Nun kommen langsam wieder die Selbsthilfe- und Subsidiaritätsgedanken ins Spiel. Die alten Genossen-

schaften räuspern sich wieder häufiger und hörbarer zu wohnungspolitischen Vorgaben von Bund, Land und Stadt. Neue Initiativen gründen sich. Die Wogeno ist nur eine davon. Ein neuer, auf demokratischer Selbsthilfe gegründeter Teil-Markt könnte entstehen und die Lücken füllen, die das globale Spiel hinterläßt, wenn... doch das ist eine andere Geschichte. Fortsetzung folgt in den wohnbund-Infos.

Peter Schmidt ist Diplom-Geograph, arbeitet als Stadtentwicklungsplaner, ist Vorstandsmitglied der Wogeno München eG und leitet die neue wohnbund-Geschäftsstelle in München

Literatur:

Wohnen in München, 1995;
Bericht zur Wohnungssituation in München, 1998;
Ein geographischer Exkursionsführer, München 1989

Heinz Fassmann und Ursula Reeger

Wohnen von Migranten – Wien und München im Vergleich

Oft werden Konzepte der Siedlungsentwicklung und Architektur aus unseren südlichen Nachbarländern Österreich und Schweiz bei uns als besonders fortschrittlich empfunden. Dies mag in manchen Bereichen stimmen, nicht jedoch bei der wohnungspolitischen Situation der ausländischen Wohnbevölkerung, wie der Beitrag von Heinz Fassmann und Ursula Reeger zeigt.

Einleitung

■ München und Wien sind bevölkerungsmäßig in etwa gleich groß, weisen einen ähnlich hohen Ausländeranteil auf und unterscheiden sich dennoch sehr deutlich in der Art und Weise voneinander, wie Ausländer gesellschaftlich aufgenommen werden. Trotz einer langen Tradition der Assimilation von Einwanderern im 19. und 20. Jahrhundert zieht Wien eine klare Trennlinie zwischen In- und Ausländern. Eine Teilhabe am politischen Geschehen und der Zugang zum „social overhead“ (vor allem in

Form von Gemeindewohnungen) ist nur dann möglich, wenn man die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt. Die strikte Trennung zwischen Einheimischen und Ausländern hat viel mehr Zuwanderer in Österreich dazu gezwungen, die Staatsbürgerschaft zu beantragen, als dies in München der Fall ist. Außerdem fördert diese Trennung den Prozeß der sozialen Exklusion derer, die „draußen bleiben“ und nicht den Weg der Einbürgerung beschreiten. München ist dahingehend anders: offener, liberaler und – wenn man so will – auch ein wenig moderner. Dies soll im nachfolgenden auch begründet werden.

Einwanderungsphasen und Effekte der Einbürgerung

Sowohl in Wien als auch in München stellt die Einwanderung ausländischer Staatsbürger einen wichtigen Aspekt der demographischen Entwicklung dar. In beiden Städten vollzog sich die Zuwanderung in vier Phasen: Die erste Phase setzte mit der Anwerbung von Gastarbeitern ein. Am Anfang

waren dies nur ein paar hundert, am Höhepunkt der Zuwanderung aber Zehntausende. Besonders gegen Ende der 60er und zu Beginn der 70er Jahre, als die wirtschaftliche Entwicklung besonders in München sehr günstig war („Olympiaboom“) kam es zu einer massiven Zuwanderung billiger ausländischer Arbeitskräfte. Zu Beginn der 70er Jahre lebten in München dreimal so viele Ausländer wie in Wien (vgl. Tabelle 1).

Nach den Olympischen Spielen in München und dem Ende des Wachstums in beiden Ländern, das dem ersten Ölpreisschock im Jahr 1973 folgte, ging die Einwanderung von Gastarbeitern stark zurück, die Anwerbung wurde gestoppt und die Phase zwei eingeleitet. Zusätzlich wurde versucht, die ausländischen Arbeitskräfte durch finanzielle Anreize zu einer Rückkehr in ihre Heimatländer zu bewegen. Österreich war in dieser Hinsicht „erfolgreicher“ als Deutschland und konnte so die Arbeitslosigkeit niedrig halten oder ihren Anstieg zumindest verzögern. Zu Beginn der 80er Jahre betrug der Ausländeranteil in München 17% und in Wien 7%.

Die dritte Phase begann in der Mitte der 80er Jahre, als eine günstige wirtschaftliche Situation sowohl in Österreich als auch in Deutschland zu einem Rückgriff auf ausländische Arbeitskräfte führte. Türkische und jugoslawische Gastarbeiter kamen wieder nach Deutschland und Österreich und somit auch nach München und Wien. Zusätzlich suchte in diesem Zeitraum eine steigende Zahl von Menschen aus Ost- und Südosteuropa um politisches Asyl an. Viele von ihnen konnten nicht wissen, ob die politischen Veränderungen in ihren Herkunftsländern dauerhaft und irreversibel sein würden. Anfang der 90er Jahre war die Zahl der Ausländer in Wien (1991: 196.652) fast genauso hoch wie in München (1990: 213.585; vgl. Tabelle 1).

Diese expansive Phase, in der sich die Zahl der ausländischen Arbeitnehmer in Wien verdoppelte und in München langsamer, aber noch immer signifikant anstieg, war Mitte der 90er Jahre vorbei. Phase vier setzte ein. Die

Zuwanderung aus dem Ausland wurde stärker reglementiert, das Asylrecht verschärft und für die Anwerbung neuer Arbeitskräfte und den Nachzug von Familienangehörigen von Gastarbeitern wurden Höchstgrenzen (in Wien) festgesetzt. In beiden Städten führte dies zu einer Stabilisierung der hohen Anteile ausländischer Arbeitskräfte an der gesamten Bevölkerung.

einem hohen Ausmaß die Zuwanderung und Beschäftigung ausländischer Arbeitskräfte. Die gestaltenden Eingriffe der Politik sind in diesem Bereich gering bzw. selbst wieder als Folge von ökonomischen Gegebenheiten zu interpretieren. Anders ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Migranten wohnen in Wien anders als in München. Dies hängt sehr stark mit einer unterschiedlichen Struktur der

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Wien und München 1970 – 1996

Bevölkerung Wien			Bevölkerung München		
Jahr	insgesamt	ausländische Bevölkerung absolut in %	Jahr	insgesamt	ausländische Bevölkerung absolut in %
1971	1.619.885	61.569 3,8	1970	1.293.590	172.149 13,3
1981	1.531.346	113.417 7,4	1980	1.298.941	220.206 17,0
1991	1.539.848	196.652 12,7	1990	1.277.576	213.585 16,7
1996	1.619.240	284.309 17,6	1995	1.324.208	286.022 21,6

Quellen: Wien: 1971, 1981 und 1991: Volkszählung; 1996: Melderegister; München: Statistisches Amt – MIDAS.

Der Anteil ausländischer Arbeitskräfte wäre in Wien noch viel stärker angestiegen, hätten nicht viele von ihnen eine rasche Einbürgerung angestrebt. In dieser Hinsicht zeigt sich auch der Spielraum einer städtischen Migrations- und Integrationspolitik besonders deutlich. Obwohl die Kriterien für die Einbürgerung in beiden Fällen durch nationale Gesetze geregelt werden, sind es die Städte, die diese Gesetze vollziehen. Im Vergleich zu München suchen in Wien mehr Ausländer um Einbürgerung an. Und die Wiener Verwaltung verleiht die Staatsbürgerschaft früher und unter einfacheren Bedingungen als die Münchener Verwaltung. Zwischen 7.000 und 9.000 ausländische Staatsbürger wurden in Wien jährlich eingebürgert. Der Anteil der Einbürgerungen an der ausländischen Bevölkerung liegt bei rund 3%. In München ist der Anteil der Einbürgerungen an der ausländischen Bevölkerung mit 0,8% deutlich niedriger. Dies wird sich jedoch mit dem neuen Staatsbürgerschaftsrecht deutlich ändern.

Segregation auf dem Wohnungsmarkt

Die Phasen der Zuwanderung und auch die berufliche Platzierung der ausländischen Arbeitskräfte sind in Wien und München sehr ähnlich. Die „Logik“ des Arbeitsmarktes steuert in

Wohnungen und der Wohnungspolitik zusammen.

Der Wiener Wohnungsmarkt ist – im Gegensatz zum Münchener – weit von einem offenen, neoklassisch inspirierten Markt entfernt. Ganz im Gegenteil: Er ist stark segmentiert und unterliegt dem Einfluß der öffentlichen Hand. Grob zusammengefaßt können drei Segmente unterschieden werden.

Das erste Wohnungsmarktsegment in Wien befindet sich im Besitz von Bund oder Gemeinde. Beinahe ein Drittel (31%) der Bevölkerung Wiens lebt in sogenannten „Gemeindewohnungen“. Dies macht die Gemeindeverwaltung zum größten Wohnungseigentümer der Stadt. Gemeindewohnungen sind von durchschnittlicher Qualität und weisen moderate Mieten auf. Sie stehen sozial bedürftigen Gruppen offen, aber nicht den Ausländern. Damit sind die eigentlichen Zielgruppen des sozialen Wohnbaus, nämlich niedrige soziale Schichten, von der Benützung teilweise ausgeschlossen.

Das zweite Segment umfaßt Eigentums- und Genossenschaftswohnungen, wobei Eigentumswohnungen wiederum frei finanziert oder mit öffentlicher Unterstützung errichtet worden sein können. Diese Wohnungen sind in der Regel gut ausgestattet, aber vergleichsweise teuer. Sie stehen

im Prinzip allen Bevölkerungsgruppen offen, der Preis regelt jedoch den Einstieg und steuert somit die soziale Selektion. Das Gros der Zuwanderer besitzt aus finanziellen Gründen keinen Zugang zu diesem Segment.

Das dritte Wohnungsmarktsegment umfaßt Mietwohnungen, von denen die Mehrheit in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts errichtet wurde. Rund 28% der Wiener Bevölkerung lebt in solchen Mietwohnungen. Es gibt zwar rechtliche Regelungen bezüglich der Nutzung der Wohnungen und der Mieten, nicht aber eine etwaige Selektion der Mieter betreffend. Das Recht, eine private Wohnung zu mieten, hängt einzig und allein von der Bereitschaft des Vertragspartners ab. Keine rechtlichen Regelungen strukturieren dabei den Zugang oder schließen a priori bestimmte Bevölkerungsgruppen aus. Damit steht dieses Segment des Wohnungsmarktes der gesamten Bevölkerung offen, besonders aber auch den ausländischen Migranten.

Die sichtbarsten Effekte dieser Situation liegen in der räumlichen Konzentration von Einwanderern in Bezirken mit einem hohen Anteil in der Gründerzeit errichteter Wohnungen (Giffinger und Reeger 1997: 56) und in der schlechteren Qualität der von Ausländern bewohnten Wohnungen. Rund 42% aller in Wien lebenden Ausländer bewohnen Wohnungen ohne Badezimmer und Zentralheizung, ganz im Gegensatz zu den Österreichern, von denen 70% in Wohnungen mit Badezimmer, WC und Zentralheizung leben. Pro Kopf stehen Ausländern in ihren Wohnungen 21 m² Wohnraum zur Verfügung. Das ist viel weniger als bei den Einheimischen, die rund 35 m² innehaben. Ausländer bezahlen aber dennoch mehr Miete pro Quadratmeter Wohnfläche, und das trotz der Tatsache, daß sie in schlecht ausgestatteten Wohnungen außerhalb der „guten“ Wohngebiete leben.

Die Situation in München unterscheidet sich davon grundlegend. Dort entspricht der Wohnungsmarkt viel eher den liberalen Vorstellungen. Die Gemeinde ist als Wohnungseigentümer so gut wie nicht existent. Das bedeutet aber nicht, daß sie sich

aus dem Wohnungsmarkt komplett zurückzieht. Ganz im Gegenteil: Sie versucht über unterschiedliche Regelungen (Erhaltungssatzung) ihre Funktion auf dem Wohnungsmarkt zu wahren und durch das „Münchener Modell“ einen ausgewogenen sozialen Mix zu forcieren. Sie bedient sich dabei gesetzlicher Auflagen und finanzieller Anreize. Bauherren erhalten Förderungen, wenn sie sich verpflichten, bei der Vermietung von Wohnungen bestimmte Mietpreise einzuhalten und Mieter nach sozialer Bedürftigkeit zu selektieren. Wohnungen erhalten eine zeitlich befristete

Familien aufweisen und relativ wenig verdienen zu einer überdurchschnittlich hohen Zuweisung von Sozialwohnungen. Da die meisten Wohnungen in München nach dem 2. Weltkrieg erbaut wurden, sind sie moderner und besser ausgestattet als die Wohnungen in Wien. Hinsichtlich des Standards der Wohnungen unterscheiden sich Einheimische und Ausländer in München viel weniger als dies in Wien der Fall ist. Dort leben nur 4% der Deutschen und 5% der Ausländer in Wohnungen ohne eigenes WC. 81% der Wohnungen, in denen Deutsche leben, weisen eine Zentralhei-

Tabelle 2: Wohnungsmerkmale der in- und ausländischen Wohnbevölkerung in Wien und München

Merkmale	Wien		München	
	Inländer	Ausländer	Inländer	Ausländer
Wohnungskategorie				
Kategorie A	70,3	33,7	81,0	70,0
Kategorie B	22,3	23,9	15,0	25,0
Kategorie C, D, E	7,4	42,4	4,0	5,0
insgesamt in %	100,0	100,0	100,0	100,0
rechtlicher Status				
Eigentum	18,1	3,5	21,0	2,0
Hauptmiete	76,1	62,9	74,0	80,0
Untermiete	1,4	17,7	5,0	16,0
sonstige	4,4	15,9	-	-
insgesamt in %	100,0	100,0	100,0	100,0
Bauperiode				
vor 1918	30,8	77,7		
1919-1944	10,9	3,5		
1945-1980	46,0	12,3		
19 81-1991	12,4	6,6		
insgesamt in %	100,0	100,0		
Wohnfläche pro Kopf (m²)	34,6	20,7	38,0	29,0
Miete pro m² Wohnfläche (DM)	6,0	7,3	14,0	17,0

Anmerkung:
 Die Wohnungskategorien werden folgendermaßen definiert:
 Kategorie A: Wasseranschluß, WC, Zentralheizung und Bad sind vorhanden;
 Kategorie B: Wasseranschluß, WC und Bad sind vorhanden, Zentralheizung jedoch nicht;
 Kategorie C: Wasseranschluß und WC sind vorhanden, Bad und Zentralheizung jedoch nicht;
 Kategorie D: Wasseranschluß ist vorhanden, WC, Bad und Zentralheizung jedoch nicht;
 Kategorie E: keine Anschlüsse, kein WC, Bad oder Zentralheizung vorhanden.
 Die Wohnungskategorien für München sind berechnet und teilweise geschätzt.

Sozialbindung und stehen bedürftigen Gruppen zur Verfügung. Das Kriterium der Staatsbürgerschaft spielt keine Rolle. Der entscheidende Faktor ist die soziale Bedürftigkeit, die sich aus dem Haushaltseinkommen und der Familiengröße ergibt.

In der Realität führt die Tatsache, daß ausländische Haushalte häufig größere

Wohnflächen zur Verfügung haben, zu einer höheren Sozialbindung auf; bei den Ausländern beträgt der entsprechende Anteil 70% (Landeshauptstadt München 1997). Es existieren zwar Unterschiede, sie sind aber weniger stark ausgeprägt als in Wien. Dies zeigt sich auch an der Wohnfläche pro Kopf und beim rechtlichen Status. Ausländer in München leben zwar beengter, zahlen mehr Miete und sind weniger oft Eigentü-

mer der Wohnung, aber die Unterschiede zwischen ihnen und den Einheimischen sind auch in diesen Bereichen geringer als in Wien.

Tabelle 3: Indikatoren der Segregation für Wien (1996) und München (1998)

Räumliche Ebene	Zahl der räumlichen Einheiten	Segregationsindex
Wien		
Bezirke	23	20.8
Zählbezirke	249	29.6
Zählgebiete	1.339	36.6
Baublöcke	8.179	43.8
München		
Bezirke	25	9.3
Bezirkteile	105	12.4
Quartiere	349	16.1
Blöcke	7.558	24.8

Quellen: Wien: Bevölkerungsregister, eigene Berechnungen;
München: Statistisches Amt – MIDAS.

In räumlicher Hinsicht ist die ausländische Wohnbevölkerung in München bei weitem gleichmäßiger über die Stadt verteilt als in Wien (Tabelle 3). Auf der Ebene der Stadtbezirke (München: 25, Wien: 23) beträgt der Segregationsindex für Wien 21 und nur 9 in München. Dies hängt stark mit der rechtlichen und wirtschaftlichen Position der Einwanderer in einem räumlich konzentrierten Segment des Wiener Wohnungsmarktes zusammen (Reeger 1999). Im Gegensatz dazu führen das grundsätzlich liberale Konzept des Münchner Wohnungsmarktes und der räumlich gleichmäßig verteilte Wohnungsbestand für sozial Benachteiligte zu einer gleichmäßigeren Verteilung der ausländischen Wohnbevölkerung. Das heißt nicht, daß es in München nicht zu lokalen Konzentrationen der ausländischen Wohnbevölkerung käme. In Milbertshofen, auf dem Hasenberg, in der Schwanthalerhöhe und in Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt sind Zeichen einer ethnischen Konzentration nicht zu übersehen, aber sie sind insgesamt geringer als in Wien.

Fazit

Der Vergleich der politischen Konzepte betreffend Einwanderung und Integration in Wien und München zeigt, daß der wichtigste Unterschied in der Bedeutung der Staatsbürgerschaft liegt. In Wien steuert dieser Faktor den Zugang zu Wohnraum und zum „social overhead“. Ausländer aus

Nicht-EU-Ländern sind nicht berechtigt, Wohnungen zu mieten, die sich im Besitz der Gemeinde befinden oder gefördert sind. Sie sind auf einen kleinen und räumlich konzentrierten Teil des Wiener Wohnungsmarktes angewiesen. In München ist das Kriterium der Staatsbürgerschaft dagegen von untergeordneter Bedeutung. Im Vordergrund steht die soziale Bedürftigkeit und nicht die Nationalität.

Wien widerspricht mit seiner Bindung von Sozialleistungen, dem Bereich Wohnen und der politischen Partizipation an die österreichische Staatsbürgerschaft (bzw. an die Staatsbürgerschaft eines EU-Landes) dem Geist einer

Im Gegensatz dazu bietet München eine etwas andere Sichtweise einer städtischen Gesellschaft. Only by obtaining Austrian nationality can the immigrants access the services of the state and the city-services to which they also pay contributions. Man zeigt Solidarität mit allen, die sie nötig haben, unabhängig davon, ob es sich um Einheimische oder Ausländer handelt. Der aktuelle Wohnort und damit die Integration in die Wohnbevölkerung ist wesentlicher als die Staatsbürgerschaft. Zur Stadt zu gehören, weil man dort wohnt, ist ein ausreichender Grund um vom sozialen „Schirm“ geschützt zu werden. Dies impliziert natürlich nicht ein totales Fehlen von sogenannten „Ausländerproblemen“, aber es scheint, als ob München in diesem Bereich Wien einen Schritt voraus wäre.

Literatur

- H. Fassmann und R. Münz, 1996. «Between melting pot and ethnic fragmentation: historical and recent immigration to Vienna.» In: C. C. Roseman, H. D. Laux und G. Thieme (Hg.). «EthniCity. Geographic Perspectives on Ethnic Change in Modern Cities.» Lanham: Rowman & Littlefield: 165-185.
- R. Giffinger und U. Reeger, 1996. «Turks in Austria: backgrounds, geographical distribution and housing conditions.» In: R. van Kempen und A. S. Özüekren (Hg.). *Turks in European Cities: Housing and Urban Segregation.* Utrecht: European Research Centre on Migration and Ethnic Relations: 41-67.
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.), 1997. «Lebenssituation ausländischer Bürgerinnen und Bürger in München.» Perspektive München, Band 8. München.
- U. Reeger, 1999. «Fremdenfeindlichkeit in Wien. Eine empirische Analyse.» Wien: Dissertation Universität Wien.
- F. Dunkel und G. Stramaglia-Faggion, 2/2000. «Zur Geschichte der Gastarbeiter in München. – Für 50,00 DM einen Italiener.» Buchendorfer Verlag

Heinz Fassmann, geboren 1955 in Düsseldorf, Deutschland, ist seit 1996 Professor für Angewandte Geographie und Geoinformatik an der TU-München. Davor war er Direktor des Instituts für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften in Wien. Seine Hauptforschungsgebiete sind Stadtgeographie, Migration, Arbeitsmarktforschung und Geoinformatik.

Adresse:
Geographisches Institut
TU-München, D-80290 München, Deutschland
Telefon: 0049-89/28 92 28 09;
Fax: 0049-89/28 92 28 04
E-mail: heinz.fassmann@ws.tum.de
Internet: www.geo.wiso.tu-muenchen.de

Ursula Reeger, geboren 1965 in Wien (Österreich), Studium der Geographie, Raumforschung und Raumordnung, wissenschaftliche Angestellte am Institut für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften; Forschungsgebiete: Migration, Segregation und Fremdenfeindlichkeit.

meritokratischen Gesellschaft, die Rangplätze nach Leistung vergibt und solidarische Hilfe nach Bedürftigkeit gewährt. Die Bindung der Sozialleistungen an die Staatsbürgerschaft erzeugt mehr Segregation und soziale Ungleichheit. Und daran wird sich wenig ändern, denn in Zeiten rückläufiger Sozialbudgets ist die „einheimische“ Bevölkerung nicht bereit, eine Verteilungsdiskussion mit den Zuwanderern zu führen.

„Wohnen ohne Auto“



Ohne großes Aufsehen wurde im letzten Jahr die erste autofreie Neubausiedlung Münchens fertiggestellt. Genaugenommen ist es eine Siedlung autoloser Bürger, doch der Begriff „autofrei“ hat sich in der Fachdiskussion nunmal festgesetzt. Im Folgenden zitieren wir aus einer im Herbst 1999 erschienenen Broschüre der Initiative „Wohnen ohne Auto“ (WoA) einen kurzen Projektüberblick und die mit der Stadt München ausgehandelten rechtlichen Regelungen zum autofreien Wohnen.

Sven Bindczek

■ Obwohl fast ein Viertel der Münchner Bevölkerung ohne Auto lebt, bieten weder Stadtplanung noch Wohnungswirtschaft Konzepte an, die den spezifischen Bedürfnissen dieser Zielgruppe gerecht werden.

Münchner Umweltverbände und interessierte Bürger haben deshalb im Sommer 1995 gemeinsam die Initiative „Wohnen ohne Auto“ ins Leben gerufen. Ihr Ziel auf kommunaler Ebene ist die Errichtung modellhafter autofreier Wohnquartiere. Ein erster Erfolg ist das im Sommer 1999 fertig-

gestellte Projekt WEG Autofrei mit 14 Wohnungen, das hier kurz vorgestellt werden soll und das im Bau befindliche Projekt der WOGENO mit 27 Wohnungen, beide im neuen Stadtteil Riem.

Angestrebt werden Projekte, die groß genug sind, um Synergieeffekte wirksam werden zu lassen und bei denen Standortvoraussetzungen für autoloses Wohnen besser erfüllt sind.

Von Anfang an hat die Initiative klar gemacht, dass traditionelle Verkehrsberuhigungskonzepte, die den Autoverkehr in Wohngebieten lediglich verlangsamen und Stellplätze an den Rändern der Siedlungseinheiten anordnen, keine Lösungen sind.

Ziel der Planung muß vielmehr eine „Stadt der kurzen Wege“ sein, in der alle wichtigen Orte ohne Auto erreichbar sind und nur noch geringer Bedarf an privater KFZ-Nutzung besteht, der durch Gemeinschaftsautos abgedeckt werden kann. In die Planung für autofreie Wohngebiete sollen die Erfahrungen der Menschen einfließen, die teilweise schon seit vielen Jahren in sehr unterschiedlichen Lebenssituatio-

nen ohne eigenes Kfz wohnen. Die Initiative „Wohnen ohne Auto“ versteht sich daher als Ansprechpartnerin für Wohninteressenten und Bau-träger, Politik und Verwaltung. Eine wichtige Aufgabe sieht sie darin, Erfahrungen aus anderen Städten und die Erkenntnisse der aktuellen Fachdiskussion zu vermitteln.

Von der Landes- und Bundespolitik fordert „Wohnen ohne Auto“ die Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Vor allem die in den Landesbauordnungen verankerte Stellplatzpflicht steht einer zeitgemäßen, an der Reduktion des Kfz-Verkehrs orientierten Stadtplanung im Wege und führt in der Praxis zur Quersubventionierung der Stellplätze über den Wohnungspreis. Sie muß durch Regelungen ersetzt werden, die Wohnungsbau und Infrastruktur für den Autoverkehr entkoppeln und eine verursachergerechte Kostenzuordnung sicherstellen.

Die Messestadt München-Riem

Die Stadt München hatte 1995 in einem Stadtratsbeschluss vorgesehen,

dass in der geplanten Messestadt Riem von insgesamt 6000 ca. 200 Wohneinheiten (WE) für „Wohnen ohne eigenes Auto“ entstehen sollten. Das Baugebiet auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens liegt am östlichen Stadtrand. Hier entstand inzwischen auch die neue Messe.

Aufgrund der nur von Norden möglichen Zufahrt gibt es keinen Durchgangsverkehr. Das innovative Parkraumkonzept hält fremden Verkehr ganz aus dem Viertel heraus und führt Quell- und Zielverkehr schon am Rand des Wohngebiets in Tiefgaragen. Zudem werden pro Wohnung vorerst nur 0,79 Stellplätze realisiert (statt 1,0).

Auf Grund des Stadtratsbeschlusses wurden die autofreien Projekte, bei der Grundstücksvergabe in der Weise bevorzugt, dass sie ein sehr schönes Grundstück bekamen: möglichst weit von Straßen entfernt und ohne Tiefgaragen darunter. Es wird allgemein als ein „Filetstück“ in Riem angesehen. Außerdem konnte das Projekt realisiert werden, weil eine größere Zahl Wohnungen nach dem München Modell für mittlere Einkommen gefördert wurden.

Die Gruppe

Der Interessentengruppe traten im Lauf der Zeit 22 Mitglieder bei. Vor allem in der Phase bis zur Unterschrift unter den Kaufvertrag waren die Gruppendiskussionen häufig sehr aufreibend, da es sehr verschiedene Vorstellungen unter einen Hut zu bringen galt und auch zum Schluss ganz erhebliche finanzielle Leistungen erbracht werden mussten: Insgesamt sind in dieser Zeit 8 Mitglieder wieder ausgeschieden. Bei den verbleibenden 14 Mitgliedern gibt es 10 Familien mit Kindern, 3 kinderlose Ehepaare und einen Single.

Aus der Gruppenzusammensetzung ist zu erkennen, dass gerade Familien mit Kindern beim Projekt „Autofrei Wohnen“ stark vertreten sind. Das widerlegt auch die Ansicht, dass Familien mit Kind(ern) auf ein eigenes Auto angewiesen sind. Gerade für Kinder erscheint eine autofreie Umgebung sinnvoll. Zudem ist die Förderung mit dem München Modell bei Familien mit

Kindern besonders häufig, da bei ihnen die Einkommensgrenzen meist nicht überschritten werden.

Vor Einzug in die neuen Wohnungen besaßen noch drei Parteien Autos, die bis zum Einzug abgeschafft wurden. Damit ist die Anzahl der Autos, die durch das Projekt tatsächlich abgeschafft wurden, eher gering.

Erreicht wurde das Ziel, denjenigen, die kein Auto besitzen, eine Möglichkeit zu bieten, ohne die Nachteile des starken Autoverkehrs zu wohnen.

Das Projekt

Nach den Plänen der Architekten Stephan Philipp und Claus Hofmann entstanden 14 Wohnungen, zum Teil als Reihenhäuser, als Erdgeschosswohnungen und als Maisonettewohnungen. Die beiden Gebäude zeichnen sich durch eine sehr anspruchsvolle Architektur aus.

Alle Wohnungen wurden im Niedrigenergiehaus Standard errichtet. Die Grundstücksgröße beträgt etwa 3780 qm. Jeder Wohnung – auch den Maisonettewohnungen – ist ein Privatgarten zugeordnet. Jede Wohnung hat einen ebenerdigen Fahrradschuppen von etwa 4 bis 5qm.

Die Grundstückskosten für die einzelnen Wohnungen bemessen sich nach der Bruttogeschossfläche der Wohnung. Diese Fläche ist in der Regel das 1,3fache der Wohnfläche. Die Stadt verlangte für Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau (2 Wohnungen) 1700,- DM/qm Bruttogeschossfläche. Für Wohnungen, die nach dem „München Modell“ erstellt wurden (9 Wohnungen) mussten 750,-DM/qm Bruttogeschossfläche bezahlt werden. Außerdem gibt es unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, dass die Stadt das Grundstück für 1050,- DM/qm Bruttogeschossfläche abgibt (3 Wohnungen).

Die rechtlichen Regelungen zum autofreien Wohnen

Die rechtlichen Regelungen wurden zum einen im Kaufvertrag und zum anderen in der Teilungserklärung festgelegt. Da es sich um ein Modell-

projekt handelt, und es von der Stadt deshalb besonders gefördert wurde, hat die Stadt die Regelungen, die das Projekt als Ganzes bestimmen, im Kaufvertrag festgelegt.

Das Innenrechtsverhältnis für die Eigentümergruppe ist dagegen in der Teilungserklärung festgeschrieben worden. Alle rechtlichen Regelungen zum Projekt „Autofrei Wohnen“ basieren dabei auf dem in der Messestadt Riem realisierten Parkraumkonzept.

Parkraumkonzept in der Messestadt Riem

Dieses Konzept sieht vor, dass der in der Bayerischen Bauordnung vorgesehene Stellplatzschlüssel von 1,0 (ein Stellplatz pro Wohnung) für die gesamte Siedlung auf 0,79 (79 Stellplätze für 100 Wohnungen) reduziert wird.

Erfahrungen aus anderen Siedlungen zeigen nämlich, dass bei so großen Garagenanlagen meist nur 60 – 80% aller Stellplätze besetzt sind, da einige Autobesitzer unterwegs oder im Urlaub sind und einige Bewohner sowieso kein Auto besitzen.

Deshalb ist vorgesehen, dass die meisten Wohnungen keinen festen Stellplatz zugewiesen bekommen. Die Bewohner müssen sich einen freien Parkplatz in der Tiefgarage suchen (rollierendes System), ähnlich der Parkplatzsuche in der Innenstadt. Einige Parkplätze können allerdings auch fest gemietet werden. Dies ist allerdings nur für Eigentümer mit freifinanzierten Wohnungen möglich.

Um einen genügend großen Pool an Stellplätzen für ein solches rollierendes System zu haben, werden alle Tiefgaragenstellplätze von einem einzigen Parkraumbetreiber erstellt. Die Bauträger im freifinanzierten Wohnungsbau und im München Modell leisten einen Herstellungsbeitrag. Davon werden rund 75% verbaut, die restlichen 25% verwaltet die Landeshauptstadt München treuhänderisch als verzinsliche Rücklage. Sie wird verwendet, falls eventuell zusätzliche Stellplätze benötigt werden. Die Pkw-Besitzer mieten beim Parkraumbetreiber einen Stellplatz an.

Alle Stellplätze werden in einer Tiefgarage realisiert, deren Einfahrt im Norden der Wohnblöcke liegt. Dadurch wird der Autoverkehr von der Siedlung selber ferngehalten. An der Oberfläche werden nur wenige Parkplätze entstehen, die für Kurzparker vorgesehen sind.

Kaufvertrag

Die Regelungen im Kaufvertrag wurden von der Stadt vorgegeben. Hier waren die Einwirkungsmöglichkeiten von „Autofrei Wohnen“ gering.

Es wurden folgende Punkte festgelegt:

1. Der Stellplatzschlüssel wird für die autofreien Projekte in Riem (z.B. auch für die WOGENO) auf 0,21 reduziert. Ein Schlüssel von 0 (also kein Stellplatz für die entstehenden Wohnungen) wurde von der Stadt nicht akzeptiert. Dafür erhält „Autofrei Wohnen“ allerdings die Möglichkeit, feste Stellplätze zu mieten, da sie diese Stellplätze für Car-Sharing nutzen will und ein solches System nur mit festen Stellplätzen funktioniert.
2. Für diese drei Stellplätze muss dann ein Baukostenzuschuss bezahlt werden. Dieser beläuft sich nach den zur Zeit gültigen Regelungen auf jeweils 21.000 DM.
3. Werden von „Autofrei Wohnen“ mehr als drei Stellplätze benötigt, so kann ein vierter und fünfter bei dem Parkraumbetreiber gemietet werden. Überschreitet der tatsächliche Bedarf allerdings den Schlüssel von 0,4 (dies ist ab dem 6. Stellplatz der Fall), so ist das Projekt gescheitert. In diesem Fall werden sie den anderen Bewohnern der Messestadt Riem gleich gestellt und muss den Baukostenzuschuss (für die 11 noch nicht gezahlten Stellplätze) nachzahlen.
4. Zur Sicherung dieser Nachzahlung ist ins Grundbuch eine Höchstbetragssicherungshypothek zu Gunsten der Stadt eingeschrieben worden. Die Höhe dieser Sicherungshypothek beläuft sich auf 330.000,- DM. Zur Zeit des Grundstückskaufs von der Stadt standen die tatsächlichen Baukostenzu-

schüsse noch nicht fest, so dass die Stadt eine Obergrenze von 30.000,- DM pro Stellplatz angenommen hat. Damit ergaben sich $11 \cdot 30.000,-$ DM.

5. Damit die Stadt feststellen kann, wie groß der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen von „Autofrei Wohnen“ ist, muss jährlich ein Bericht über den Fahrzeugbestand an das Planungsreferat abgeben.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung regelt das Innenverhältnis der Bewohner von „Autofrei Wohnen“. Sie enthält eine Vereinbarung, wie sich die zusätzlich fälligen Kosten aufteilen, falls ein sechster Stellplatz benötigt würde. Die Regelung ist so abgefasst, dass sie ein Scheitern verhindern oder zumindest hinauszögern soll:

Sollte sich ein Bewohner (Mieter oder Eigentümer) von „Autofrei Wohnen“ für ein eigenes Auto entscheiden, so muss er sich einen Stellplatz vom Parkraumbetreiber mieten. Das gilt ausdrücklich nicht für Car-Sharing Autos und Miet- oder Dienstautos für Einzelfahrten.

Die Gemeinschaft kann entscheiden, wie sie mit den drei pflichtigen Stellplätzen, für die sie Miete zahlen muss, umgeht. Denkbar ist eine Nutzung als Car-Sharing-Station und als Besucherparkplatz.

Wenn die Gemeinschaft einen Bedarf von 6 Stellplätzen hat und damit der Stellplatzschlüssel von 0,4 überschritten wird, so müssen nur die Eigentümer der Wohnungen, in denen die Kfz-Nutzer oder -Besitzer leben, alle anfallenden Kosten der Nachrüstung tragen. Somit kommen auf die Nichtautobesitzer keine Kosten zu.

Sollten danach noch weitere Bewohner einen Stellplatz benötigen, so müssen sie sich an den bereits gezahlten Nachrüstkosten beteiligen.

Bei 6 benötigten Stellplätzen betragen die Nachrüstkosten nach den jetzt gültigen Preisen: $11 \cdot 21.000,-$ DM = 231.000 DM. Damit wären für jedes Auto 38.500 DM zu zahlen.

Kontakt:

„Wohnen ohne Auto“ c/o VCD
Geyerstr. 15
80469 München
Tel: 089-2 01 18 98
Fax: 089-2 01 53 13
www.wohnen-ohne-auto.de

Literatur gegen Schutzgebühr:

„Modell Riem, WEG Autofrei Wohnen“
Dokumentation eines gemeinsamen Planungs und Bauprozesses. 15 Seiten, September 1999, gegen frankierten Rückumschlag (DIN A4) 3,- DM

Bauen für die Zukunft: mobil – flexibel – autofrei
Dokumentation eines Seminars vom 19. November 1997. Münchner Forum/Initiative „Wohnen ohne Auto“. 39 Seiten, Dezember 1998, Preis: 10,- zzgl. Porto und Versand

Urbanes Wohnen e.V.

Gemeinnütziger Verein zur Verbesserung des Wohnens in der Stadt



■ Die Verbesserung des „Wohnens“ bezieht sich gleichermaßen auf den baulichen und sozialen Aspekt – mit vielschichtigen, ortsbezogenen Lösungsansätzen zum Thema. „Urbanes“ Wohnen heißt in diesem Zusammenhang nicht bloß „städtisches“ Wohnen, sondern das Leben an einem Ort, an dem die bislang getrennten Lebensbereiche „Wohnen – Arbeiten – Bilden – Erholen“ zu gegenseitigem, vielfältigem Nutzen wieder zusammenfinden sollen. Die Mitwirkung der Bewohner/innen beim Planen und Bauen, beim Nutzen und Verwalten spielt dabei die zentrale Rolle einer neuen Planungs- und Alltagskultur. Daher wird soziale Netzwerkbildung als integrativer Bestandteil von Wohnungsbau und Stadterneuerung betrachtet:

- Qualitative und partizipative Belegungsverfahren;
- Mitwirken der Bewohner beim Planen, Bauen, Sanieren oder Verwalten ihres Wohnumfelds, ihrer Wohnanlage oder Siedlung;
- kommunikationsfördernde Wohnformen, preisgünstige, anpassungsfähige Wohnungen,
- Beratung von Wohnprojektgruppen und Bauträgern zum Planen, Bauen und Nutzen.

Urbanes Wohnen arbeitet heute in Eigeninitiative und mit Förderung bzw. im Auftrag von Landesbehörden, Kommunalverwaltungen, Bau- und Sanierungsträgern oder Privatpersonen. Das Aufgabenspektrum reicht vom Wohnumfeld (zum Beispiel Hofbegrünung, Mietergärten) über Spiel- und Schulumfeld (zum Beispiel Naturspielplätze, Schulgärten) bis zur Konzeption von Wohnanlagen und Nachbarschaften oder Grünzüge im Quartier. Arbeitsstruktur

Arbeitsstruktur

Im Verein *Urbanes Wohnen* entstanden bis heute drei Arbeitsfelder mit

räumlich und wirtschaftlich unabhängig voneinander agierenden Teams:

- Bewohner-Initiativen arbeiten ehrenamtlich an der Lösung aktueller Probleme des Wohnens oder Wohnumfelds.
Ort: Bürgerzentrum Seidvilla, Nikolaiplatz 1b · 80802 München.
- Selbsthilfe-Service: Teils ehrenamtlich tätige, teils öffentlich geförderte interdisziplinäre Teams unterstützen Bürgern/innen, die sich für die Ver-



Planungswerkstatt – Vorbeugen ist besser als drauflosplanen

besserung ihrer Lebensqualität tatkräftig einsetzen.

Ort: Wohnumfeld-Werkstatt, Kazmairstraße 23 · 80339 München.

- Abt. Planung + Forschung: Projektbezogene Teams freiberuflicher Planungs- und Sozialfachleute führen in einem gemeinnützigen Zweckbetrieb private und öffentliche Auftragsprojekte durch.
Ort: Landwehrstraße 39
80336 München.

Kurzgeschichte in Stichworten

1973 Verein *Urbanes Wohnen* aus Genossenschaft gleichen Namens und einer Bewohnerinitiative „Dorf in der Stadt“ hervorgegangen und ist seit

10 Jahren Mitglied im wohnbund. Schon Ende der 70er-Jahre wurde *Urbanes Wohnen* auch ein Sammelpunkt des damaligen bürgerschaftlichen Engagements. Hier entstanden die „Vereinigten Bürgerinitiativen der Region München“, die sich auf ein gemeinsames Zielprogramm einigten. Die Unwirtlichkeit und Anonymität der Großstadt provozierte die Mitglieder von *Urbanes Wohnen* zu ersten Wohnumfeld-Aktionen:

- „Aktion Grüne Gartenhöfe“ – „Aktion Grüne Wände“
- „Bewohnergärten statt Abstandsgrün“ in Nachkriegssiedlungen
- Projektgruppe „Grüne Schul- und Spielhöfe“: Natur ins Schul- und Spielumfeld in Aktionen mit Schülern, Eltern und Lehrern.

All diese Wohnumfeldverbesserungen lassen gleichzeitig nachbarschaftliche Netze entstehen: Bei Hofbegrünungsaktionen finden sich Hausgemeinschaften, entstehen neue Nachbarschaften. Hofverbindungen und -zusammenlegungen führen zu Wohnblocknachbarschaften, Aktionen im Abstandsgrün der Nachkriegssiedlungen zu Gartennachbarschaften bis hin zu selbstorganisierten Stadtteilnachbarschaften:

„Gartennachbarschaft Hasenberg-Nord e.V.“ oder aus der Initiative „Neuperlach soll blühen“ das nachbarschaftliche Zentrum „ZAK – Zusammen aktiv in Neuperlach“. Die „Nachbarschaft Westermühlbach“ oder die „Nachbarschaft Schwabing“.

Das Engagement für die Gestaltung des eigenen Wohnumfelds führt häufig zu einem bürgerschaftlichen Engagement auch für Nachbarschaft und Gemeinwesen.

Vorbeugen statt Nachbessern!

Solche Projekte machten Schule in Wohnsiedlungen auch über München hinaus. Die Erfahrungen aus dem Nachbessern helfen beim Weichenstellen für neue Wohnbaugebiete, wie zum Beispiel in Nymphenburg, Ingolstadt, Würzburg oder Günzburg. – Sie führen auch zu einem Leitfaden zur Bürger- und Nutzerbeteiligung für die Messestadt Riem oder zu Planungs-Werkstätten mit Bürgern der Stadt Augsburg.

Das Wohnungsbau-Verfahren umkehren!

Nicht zuerst Wohnungen bauen und vermarkten und ganz am Schluß Bewohner anonym einquartieren und damit soziale Probleme vorprogrammieren, sondern zuerst interessierte Bürger zu Haus- und Wohngruppen zusammenbringen und mit dem Planen und Bauen soziale Netzwerke entstehen lassen!

Den bundesweit erkennbaren Trend zum „partizipativen Wohnungsmarkt“ mobilisieren und damit frischen Wind und Innovation in den konventionellen Wohnungsmarkt bringen!

Netzwerk Wohnprojekte – Motoren eines wachsenden partizipativen Wohnungsmarkts

Seit 1995 organisiert *Urbanes Wohnen* die Münchner Wohnprojekttage. Initiativen aus München und Bayern stellen auf Infoständen ihre Ideen und Projekte vor und tun sich mit Gleichgesinnten zusammen. Fachveranstaltungen und themenspezifische Arbeitsgruppen begleiten solche Veranstaltungen. Der große Ansturm interessierter Bürger zeigt den bundesweiten Trend zu einem neuen partizipativen Wohnungsmarkt.

Im Rahmen dieser Wohnprojekttage haben sich einige progressive Schwabinger Wohnprojekte zu einem größeren Projekt namens WAGnis (Wohnen und Arbeiten in Gemeinschaft –

naturnah, innovativ, selbstbestimmt) zusammengeschlossen, werden sich genossenschaftlich organisieren und am Ackermannbogen in Kooperation mit der neuen Genossenschaft FrauenWohnen e.G. an die 160 Wohnungen im 1. Bauabschnitt errichten.

Ihre Inhalte und Ideen entsprechen denen der „Lokalen Agenda 21“ und des Programms der „Offensive Zukunft Bayern“, die im ersten Bauabschnitt maßgebend mitwirkt. Es sollen familienfreundliche, soziale, ökologische und kostengünstige Wohnungen entstehen. Die oft getrennten Bereiche von Wohnen und Arbeiten sollen miteinander verknüpft, generationenübergreifendes Wohnen und nachbarschaftliche Netzwerke möglich, gesunde und ökologische Voraussetzungen geschaffen werden für ein zukunftsfähiges urbanes Leben.

Das Besondere an diesem Wohnbauvorhaben ist die authentische, eigenverantwortliche Bauherrenschaft durch die Bewohner/innen. Bei einer Größe von 160 WE wird es zu einem bundesweit einmaligen Modellvorhaben selbstorganisierten Wohnens mit der Chance, sich auch in der städtebaulichen Figuration und in der Architektursprache zu artikulieren.

Adressen:

Urbanes Wohnen e.V.,
Bürgerzentrum Seidlvilla,
Nikolaiplatz 1b · 80802 München
Telefon 089/34 63 73

Büro für Planung und Forschung
Landwehrstraße 39 · 80336 München
Telefon 089/2 71 00 10

Wohnumfeld-Werkstatt,
Kazmaierstraße 23 · 80339 München
Telefon 089/5 02 02 50

Peter Schmidt

Warum das Rad stets neu erfinden? Das Prinzip Wogeno

■ Als 1993 die Wogeno München gegründet wurde, unterschied sie sich durch ein Merkmal besonders von anderen Genossenschaftsneugründungen neueren Datums: Sie hatte kein bestimmtes Haus oder Grundstück im Visier, sie wollte sich als Trägerstruktur, als Dach für jene Gruppierungen und Individuen etablieren, die eine gemeinschaftsorientierte Alternative zu herkömmlichen Bewirtschaftungsformen suchen, daran aber meist infolge fehlender Ressourcen (z.B. Knowhow, Geld) scheitern. Die Wogeno München eG wurde deshalb zunächst dazu benutzt, um auf der Basis ihrer Wert- und Zielvorstellungen Geld einzusammeln; eine Wohnungsbaugenossenschaft, die in den ersten beiden Jahren ihre Kräfte darin bündelte, jene kritische Masse an Eigenkapital zu akkumulieren, ohne die ein Wohnprojekt immer scheitern muß.

Dies hat natürlich auch mit dem Standort München zu tun. Startbedingungen wie in Nordrhein-Westfalen, Hamburg oder Berlin sind hier nicht

gegeben. Die öffentliche Hand erwartet auch bei Neugründungen den Einsatz von 25% echter Eigenmittel. Zinsgünstige Eigenkapital-Ersatzmittel, davon dürfen wir getrost weiterträumen in der Stadt, die den meistbietenden Verkauf ihrer besten Wohnlagen als wesentliches Instrument begreift, um die Nettoneuverschuldung auf dem niedrigsten Niveau aller deutschen Großstädte zu halten.

Das Dach der Wogeno bietet Menschen, die gemeinschaftliche Wohnzusammenhänge suchen, folgendes an: Planerisches Knowhow, planungspolitische und finanzierungstechnische Verhandlungskompetenz und eine auf die Solidarität aller Mitglieder gegründete finanzielle Basis. Ohne letztere wäre sie von Anfang an nicht ernst genommen worden. Gleichzeitig ist damit in kleinem Rahmen ein solidarischer Investitionspool entstanden. Ein Mittelweg zwischen Generationenvertrag und Eigenbewirtschaftung der eingesetzten Mittel. Wer bei seiner Genossenschaft Geld anlegt, bekommt (für aufgestockte Anteile) nicht nur

eine Dividende, sondern erhöht damit den Aktionsradius der Genossenschaft und damit die Chance, sich selbst mit gemeinschaftlich, sozial und ökologisch bewirtschaftetem Wohnraum versorgen zu können. Für den/die es mag, nicht nur das Höchste, sondern eine klare und transparente Alternative zur modischen Schein-Teilhabe an gesellschaftlicher Wirklichkeit durch Aktienkauf. Die Aktien-Kauf-Order per Handy kann ohne Image-Einbußen ersetzt werden durch eine online-banking-Überweisung des aufgestockten Anteils an das Konto seiner Genossenschaft. Der einzige Kick, der fehlt: schnell hoch steigen, schnell tief fallen.

Der Revolving Fund beginnt zu funktionieren

Als die Wogeno München ihr erstes Hausprojekt mit 11 Wohneinheiten realisierte, trugen 100 Solidarmitglieder durch ihre Einlagen zur Finanzierung bei. Heute hat die Wogeno 450 Mitglieder, also 4,5 Mal so viel wie damals, kann diesen Mitgliedern aber bereits 90 Wohnungen anbieten. Das Wachstum an Wohnungen hat sich also im Vergleich zur Mitgliederentwicklung nahezu verdoppelt. Dies liegt auch daran, daß zunehmend auch die gemeinsame Bewirtschaftung finanzieller Ressourcen im Zusammenhang mit der gemeinschaftlichen Bewirtschaftung von Wohnraum gesehen wird. So tragen z.B. durch die Zeichnung freiwilliger wohnungsbezogener Anteile jene Haushalte, die über mehr finanzielle Ressourcen verfügen, nicht nur zu ihrer eigenen Vermögensbildung bei (Verzinsung des Kapitals ohne Steuerpflicht), sondern stärken damit auch die Eigenkapitalbasis der Gesamtgenossenschaft.

Einige große Altgenossenschaften zeigen darüber hinaus, wie die Genossenschaft, der man/ frau sich zugehörig fühlt, über weitere wundervolle Finanzierungspotenziale verfügt. Die Freie Scholle Bielefeld z.B. hat seit der Gründung ihrer Spareinrichtung im Jahr 1989 über 40 Millionen DM von ihren Mitgliedern in Form von Spareinlagen eingesammelt und betreibt damit u.a. die Entwicklung neuer Projekte für Ihre Mitgliedschaft. Die

Geschäftsleitung schätzt sich glücklich, dabei ohne öffentliche Mittel und Fremdfinanzierung auszukommen.

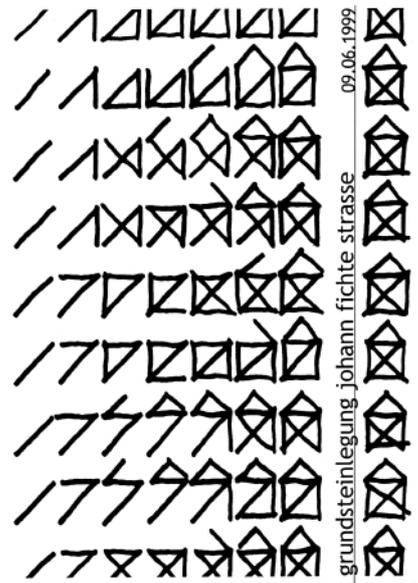


Kleine Genossenschaften sind zu klein, um eigene Spareinrichtungen zu gründen, wie dies viele alte Genossenschaften mit ausreichender Größe getan haben. Dies können sie nur ausgleichen durch unternehmerische Flexibilität beim Zusammenschluß zu größeren Kapitalsammel- und Finanzierungseinheiten.

Durch Zusammenschluß von kleineren und größeren Genossenschaften zu einem Finanzierungspool könnte eine teilweise Abkoppelung von den Unwägbarkeiten des Kapitalmarktes sowie von den Systembrüchen öffentlicher Wohnungspolitik erreicht werden. Die Wogeno München wird sich auch im Rahmen und unter dem Dach des wohnbunds dafür einsetzen, daß ein solcher Verbund entstehen kann. Dabei sollten auch jene alten Genossenschaften nicht ausgeschlossen werden, die nicht nur ihren Bestand verwalten, sondern zur Bewältigung neuer Aufgaben beitragen wollen. Auf dem Weg zu einer

finanziell unabhängigeren Wohnwirtschaft sozial und ökologisch agierender Träger bedarf diese Diskussion einer weiteren Vertiefung. In der Reihe der wohnbund-Fachforen soll dazu im nächsten Jahr in München eine Veranstaltung stattfinden.

Wogeno München eG
 Daiserstr. 15, ab Mai 2000 Aberlestr. 16/Rgb.
 81371 München
 Tel: 089/7 21 17 05
 Fax: 089/7 25 50 74
 e-mail: info@wogeno.de
 www.wogeno.de



J. Peter Pinck, Wolfgang Krönner

Wohnforum München gGmbH

■ Ausgehend von der sich verschärfenden sozialen Erosion in Familien und Nachbarschaften, sowie am Wohnungs- und Arbeitsmarkt gegen Ende der 80er Jahre, kam es 1990 zur Gründung der Wohnforum München gGmbH. Sie erfolgte mit Unterstützung von „Poverty 3“, einem Programm der EU zur Bekämpfung wirtschaftlicher und sozialer Benachteiligung. Als Gesellschafter fungieren die LH-München und verschiedene Träger der freien Wohlfahrtspflege.

Das Wohnforum hat sich zum einen die Entwicklung von innovativen Konzepten und Projekten für benachteiligte Zielgruppen am Wohnungs- und Arbeitsmarkt zur Aufgabe gesetzt,

wozu die Bereiche Soziales Management und verschiedene Dienstleistungen in Hausgemeinschaften und Wohnquartieren zählen. Zum anderen ist Wohnforum in den Bereichen Planung, Sanierung und Betreuung von Bauvorhaben öffentlicher Auftraggeber tätig, sowie im Bereich Berufliche Qualifizierung und Beschäftigung.

Im Überblick ist Wohnforum dabei in folgenden Betriebsbereichen tätig:

- Erhalten und Schaffen von Wohnraum für sozial benachteiligte Menschen;
- Kostenbewusste und sanfte Sanie-

zung von Objekten öffentlicher Auftraggeber;

- Nutzergerechte Planung, Sanierung und Neubau unter besonderer Berücksichtigung der Unterbringung von sozialen und kulturellen Einrichtungen;
- Beteiligung der Bewohner und Nutzer an Planung und evtl. Bauleistungen;
- Entwicklung stabiler Hausgemeinschaften, Wohnquartiere und Stadtteile;
- Berufliche Qualifizierung, Beschäftigung und Wiedereingliederung von am Arbeitsmarkt Benachteiligten.

Die Geschäftsfelder gliedern sich wie folgt:

Architektur und Bauen

- Technische und wirtschaftliche Baubetreuung;
- Technische Planungsleistungen in allen Phasen der Bauabwicklung;
- Bauleitung und Kostenkontrolle bei Bauleistungen für Auftraggeber;
- Beratung der Bewohner in der Planungs- und Bauphase;
- Architektenleistungen nach der HOAI, Vorbereitende Untersuchungen;
- Gutachtenerstellung und Berater-tätigkeiten für Bauherren.

Bewohnerarbeit

Wohnforum erarbeitet in Zusammenarbeit mit dem Vermieter das Belegungskonzept und bietet während der technischen Gewährleistungsfristen (bis zwei Jahre nach Fertigstellung) eine Mieterbetreuung an, um stabile Hausgemeinschaften zu initiieren und zu fördern. Dazu wird die Identifikation und die Zufriedenheit der Mieter mit ihrem Wohnumfeld gesteigert.

Soziale Hausverwaltung

- Übernahme sämtlicher wirtschaftlicher und sozialer Hausverwaltungstätigkeiten für Auftraggeber nach unserem Konzept „Hausverwaltung aus einer Hand“;

Durch die frühzeitige Beteiligung der Bewohner an der Planung entstehen in der Regel schon vor dem Einzug unter der Mieterschaft selbst, aber auch zum Vermieter bzw. Verwalter, vertrauensvolle Beziehungen. Weitere Elemente unserer Hausverwaltungsarbeit, die zu einer stabilen Nachbar-

schaft beitragen sollen, sind Hausversammlungen, gemeinschaftliche Aktivitäten und die Moderation von hausinternen Konflikten.

Bereich Quartiers- und Stadtteilentwicklung

In diesem Geschäftsfeld werden durch unterschiedliche Konzepte und Aktivitäten, Beiträge zu einer stabilen Entwicklung in Quartieren und Stadtteilen mit hohen Sozialwohnungsanteilen geleistet. Ein Beispiel ist hier die Einrichtung des Mieterladens in der Wohnanlage Langbürgerstraße, im Stadtteil Ramersdorf. In Kooperation mit der Wohnbaugesellschaft GEWO-FAG und dem Sozialreferat der LH-München, hat Wohnforum hier ein präventives Angebot zur Förderung stabiler Hausgemeinschaften, Nachbarschaften und Integration der Bewohner in den Stadtteil geschaffen. Die jüngste Einrichtung befindet sich im Galeriahhaus der Firma Aicher in der neuen Messestadt Riem, wo 172 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden sind und Wohnforum einen Bewohnertreff eingerichtet hat.

Beschäftigung und Qualifizierung

Durch die Einrichtung von Beschäftigungs- und Qualifizierungsbetrieben wollen wir die dauerhafte Wiedereingliederung von Langzeitarbeitslosen und Sozialhilfebeziehern in nicht bezuschusste Arbeitsverhältnisse fördern.

1995 gründete Wohnforum den Beschäftigungs- und Qualifizierungsbetrieb Lernen Am Bau (LAB), der 1996/97 zu einer eigenständigen gGmbH ausgebaut wurde.

Neben dem Wohnforum ist als Gesellschafter der Verein zur Förderung der Berufe des Bauhauptgewerbes e. V. beteiligt.

Hier werden zum einen Umschulungsmaßnahmen für ungelernete Arbeitslose zum Hochbau- bzw. Ausbaufacharbeiter durchgeführt, zum anderen ehemalige Sozialhilfebezieher im Maurer- u. Trockenbauergewerk beschäftigt und teilqualifiziert.

Ein wesentliches Element für eine erfolgreiche Motivierung und Qualifi-

zierung der Teilnehmer ist die praktische Arbeit vor Ort, auf Baustellen des Wohnforums und anderer öffentlicher Auftraggeber. Zudem wird versucht, die Absolventen nach einem Bewerbungstraining in nicht bezuschusste Arbeitsstellen zu vermitteln.

In die Arbeit des Mieterladens Langbürgerstraße ist ein Hausmeister- und Reinigungs-Service integriert, wo Anwohner in diesem Bereich qualifiziert und eingesetzt werden.

Unsere Mitarbeiter

Sowohl im Wohnforum als auch bei LAB arbeiten Fachleute aus Sozialwissenschaft, Sozialarbeit, Architektur, Handwerk und Verwaltung interdisziplinär zusammen.

Peter Pinck, Dipl. Sozialwirt, ist Geschäftsführer des Wohnforums und von Lernen am Bau.

Wolfgang Kröner, Dipl. Sozialpädagoge, ist Projektleiter des Bewohnertreffs-Galeriahhaus.

Adresse:

Wohnforum München gGmbH,
Gravelottestraße 8 · 81667 München
Tel: 48 20 71 · Fax: 48 52 86,
e-mail: wohnforum@01019freenet.de

Wohn(ungs)politik

Wohnungsbaureform, „Soziale Stadt“, integrierte Verkehrs- und Wohnungspolitik und neue Wohnformen

Angelika Mertens, (Wohnungspolitische Sprecherin der SPD Fraktion im Bundestag) im Gespräch mit Tobias Behrens (wohnbund)

1. Wohnungspolitik findet doch noch statt.

B: Das wohnbundheft 2/99 beginnt mit der Überschrift „Wohnungspolitik findet nicht mehr statt“. Können Sie diese Einschätzung nachvollziehen oder andersherum gefragt, woraus besteht die Wohnungspolitik der Bundesregierung?

M: Es tut sich eine ganze Menge. Wir haben die Wohngeldreform verabschiedet. Wir haben das Altschuldenerhilfegesetz jetzt auf den Weg gebracht, und wir sind das Problem der Leerstände im Osten durch das Einsetzen einer Kommission angegangen. Wir werden die Wohnungsbaureform angehen. Das Problem ist, dass wir im Moment mit Wohnungspolitik keine Konjunktur haben, obwohl wir da trotz alledem eine ganze Menge gemacht haben, insbesondere im Rahmen der Steuergesetzgebung, z.B. durch die Reduzierung der Abschreibungsmöglichkeiten. Wie sich das auswirkt, wird man noch sehen. Aber zurück zur nicht vorhandenen Konjunktur: es gibt offensichtlich keine Wohnungsnot mehr, es gibt in vielen Regionen entspannte oder halbwegs entspannte Märkte und wir konkurrieren in der Wohnungspolitik einfach damit, dass 1 Mio. Wohnungen in den neuen Ländern praktisch leerstehen. Wenn wir dann sagen, wir brauchen unbedingt Geld für den Wohnungsbau, dann ist das schon schwierig zu begründen. Ein weiterer Punkt ist, dass wir ja ungefähr seit gut anderthalb Jahren eine Diskussion haben, ob sich der Bund überhaupt noch, z.B. am

sozialen Wohnungsbau beteiligen soll. Das ist losgetreten worden durch einen grünen Bauminister in NRW, der diese These zunächst aufgestellt hat. Er hat dies zwar anders gemeint und sich später korrigiert, aber die These ist hängengeblieben und insbesondere die Finanzminister erinnern sich gern daran.

2. Zukunft des sozialen Wohnungsbaus

B: Die nächste Frage geht auch gleich um das Thema sozialer Wohnungsbau. Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus ist von knapp 4 Milliarden im Jahr 1993 auf 600 Mio. im Jahr 2000 heruntergefahren worden. Für 2001 ist von 450 Mio. die Rede. Hier kann man wohl kaum noch von einer Kürzung, sondern muss eher von einer fast Abschaffung des Sozialen Wohnungsbaus reden. Wird damit auch das Ziel des Baugesetzbuches aufgegeben, für breite Schichten der Bevölkerung preiswerten Wohnraum zu schaffen und damit der Bereich den Marktgesetzen bzw der Deregulierung weitgehend überlassen?

M: Eigentlich haben wir es faktisch schon in den letzten Jahren aufgegeben, für breite Schichten der Bevölkerung Wohnraum herzustellen. Das Hochhalten dieses Ziels hat uns allerdings jahrelang davor geschützt, Zustände zu haben, wie es in anderen europäischen Staaten üblich ist.

B: Was meinen Sie damit?

M: Das heißt, dass wir in den vielen Großsiedlungen sehr lange eigentlich stabile Verhältnisse hatten. Wenn man nur für eine Bevölkerungsgruppe baut, und so groß baut, dann gibt es einfache Probleme. Andere Länder, z.B. Frank-

reich und die Niederlande, haben so groß gebaut nur für eine bestimmte Bevölkerungsschicht und haben sehr viel länger schon größere Probleme als wir. Also, dass es so gut gegangen ist, das hat sicherlich damit zu tun, dass wir irgendwann mal für breite Schichten der Bevölkerung gebaut haben und damit eine gute „Durchmischung“.

Zur Zeit ist es aber so, dass wir – jedenfalls was den ersten Förderweg angeht – für in der Regel finanziell Schwache bauen. Insofern werden wir nicht drum herum kommen, den Sozialen Wohnungsbau zu reformieren. Eine Reform lohnt sich aber nur, wenn man nach der Reform den Sozialen Wohnungsbau auch fortführt. Ich denke, es lohnt sich, ihn fortzuführen! Denn sowohl die demographische als auch die Entwicklung des Arbeitslebens muss den Staat eigentlich dazu auffordern, für diese Bevölkerungsgruppen etwas zu tun. Zur Zeit bereiten wir mit den Grünen einen Antrag vor, der sich auch finanziell auswirken wird, was aber für den Finanzminister vielleicht nicht ganz so schlimm ist, weil es ja Rückflüsse gibt. Wir haben praktisch im Sozialen Wohnungsbau so etwas wie einen revolvingierenden Fonds, insofern wollen wir nicht mehr Geld, sondern wir wollen letztlich eigentlich nur das, was uns auch zusteht.

Ohne Reformen, wird sich der Soziale Wohnungsbau schwer halten lassen. Dissens mit den Grünen haben wir im Moment über die Zielgruppe. Aber ich glaube, man kann sich darauf einigen, dass man sagt, für Menschen mit Zugangsproblemen, bzw. für Menschen, die sich am Markt nicht selbst versorgen können, das können regional sehr unterschiedliche Leute sein, bleibt der soziale Wohnungsbau erhalten. Also das mag in München z.B. auch die Krankenschwester und

die Polizistin sein, die sich bei dem engen Wohnungsmarkt dort nicht mehr versorgen können. Wir müssen das entzerren und wir werden vor allem im Bestand fördern.

B: *Angesichts der großen Leerstandszahlen wird sicherlich ein wesentliches Handlungsfeld im Bestand liegen. Können Sie Eckpunkte der geplanten Reform des sozialen Wohnungsbaus mal benennen? Eben fielen die Begriffe „Entzerren“, „regional differenzieren“. Welche Begriffe sind noch in der Diskussion?*

M: Also wir sind am Anfang dieser Diskussion und ich denke es ist auch sinnvoll, diese Diskussion mit den Betroffenen auf jeden Fall erst mal zu führen. Das heißt mit den Verbänden, vor allen Dingen auch mit den Ländern, die sehr unterschiedliche Schwerpunkte setzen, sehr unterschiedliche Probleme übrigens auch haben. Und ich glaube, dass dieser Prozess auch deshalb im Moment ganz gut läuft, weil entgegen allen Unkenrufen die Wohnungspolitik eigentlich in dieser Bundesregierung, vor allen Dingen durch den Staatssekretär, in guten Händen ist. Ich glaube, dass wir wenig davon haben, jetzt zu sagen, da soll es wirklich hingehen, sondern ich glaube, dass es eher wichtig ist, zu gucken, was ist regional eigentlich notwendig. Wir wollen also keine „Zwangsjacke“ machen, sondern einen Rahmen vorgeben, den die Länder und evtl. auch die Kommunen ausgestalten können.

B: *Die Politik will die betroffenen Länder und die anderen Beteiligten in dem Politikfeld anhören und deren Anregungen aufnehmen?*

M: Ja! Auf jeden Fall wird es weiter möglich sein, auch wenn man das nicht so nennt, so etwas wie den Ersten Förderweg zu haben. Der Schwerpunkt wird allerdings im Bestand liegen. Beim Neubau wird man sehr genau schauen müssen, wo er noch sinnvoll ist. Ankauf von Belegungsbindungen wird eindeutig dabei sein. Auf jeden Fall flexiblere Instru-

mente. Wahrscheinlich alles das, was im Moment vielleicht auch schon möglich ist, in diversen länderspezifischen Verzweigungen. Aufgabe des Parlamentes wird es sein, einen Rahmen zu setzen, der alles dies ohne viel Verwaltungsaufwand ermöglicht.

3. Das neue Programm „Soziale Stadt“

B: *In vernachlässigten Stadtteilen der Großstädte rücken die Politikfelder angesichts vielschichtiger Problemlagen enger zusammen. Integrierte Handlungsansätze bestehend aus Arbeitsmarkt-, Sozial-, Gesundheits-, Bildungs- und Kulturpolitik werden im Rahmen einer neuen Stadtentwicklungspolitik in den Städten entwickelt. Welche Rolle spielt Ihrer Meinung nach hierbei die Wohnungspolitik und wie wird die Bundesregierung dies in Zukunft unterstützen?*

M: Genau für diese Problemfelder haben wir das Programm „Soziale Stadt“ entwickelt. Damit haben wir drei Instrumente: den Sozialen Wohnungsbau, die Städtebauförderung und die „Soziale Stadt“, deren intelligentes Zusammenspiel die besondere Qualität einer zukünftigen Wohnungsbaupolitik ausmachen wird. Der Charme der „Sozialen Stadt“ ist, dass man nicht nur investive Mittel reingeben kann, sondern die Gemeinden Drittfiananzierung aus den unterschiedlichsten Bereichen einbeziehen können. Also sie können ein Arbeitsbeschaffungsprogramm, eine Drogenberatungseinrichtung oder etwas anderes mit einbringen. Es gibt sozusagen einen Anreiz für einen integrierten Ansatz und ich glaube, dass dieses der einzig wirksame Weg ist, um die vielschichtigen Probleme zu lösen. Das DIFU wird ein Controlling machen und wir werden zu gegebener Zeit das Programm weiterentwickeln und sicherlich finanziell aufstocken evtl. auch mit EU-Mitteln.

B: *Angesichts der vielfältigen Probleme in einigen großstädtischen Quartieren können die 100 Mio. DM wohl*

nur ein erstes Signal und noch kein solides Programmvolumen darstellen.

M: Das kann nicht der Endpunkt sein, das ist völlig klar. Wir werden bei der Gelegenheit auch die Städtebauförderung überarbeiten müssen. Wir haben im Westen viel zu wenig, also es ist zum Sterben zu viel und zum Leben zu wenig. 80 Mio. für den Westen sind einfach zu wenig. Dies konkurriert eindeutig damit, dass im Osten sicherlich auch überlegt werden muss, wie man bestimmte Bestände überhaupt noch bewirtschaften kann. Ich denke, dass wir Städtebauförderung, vielleicht auch in einer anderen Form, weiterführen müssen, auch in anderen Kombinationen vielleicht weiterführen müssen, aber das muss sich mittelfristig ändern. Wohnungspolitik wird von der Bundespolitik als Instrument der Stadtentwicklung gesehen, wo es zukünftig nicht mehr nur um Quantitäten sondern eher um Qualitäten geht, d.h. um einen integrierten Ansatz. Das was uns vorschwebt ist eine Kontinuität in die Wohnungspolitik zu bekommen und deshalb kämpfen wir auch so für den Sozialen Wohnungsbau, weil das ein Instrument ist, das man mal hochfahren und mal runterfahren kann. Man darf dieses Instrument aber nicht aus der Hand geben, denn das hiesse irgendwann schutzlos dem Schweinezyklus ausgeliefert zu sein. Kontinuität ist für alle – Mieter aber auch die Vermieter – das beste. Die verlässliche Mark ist immer noch die am besten verdiente.

4. Neue Genossenschaften

B: *Im letzten wohnbund info wird unter dem Stichwort „Zukunftsprogramm neue Genossenschaft“ ein Handlungsfeld aufgezeigt, in dem Wohnungspolitik aktiv werden könnte. Hintergrund dieser Überlegung ist eine inzwischen über 10jährige Erfahrung mit neuen Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Unter dem Stichworten Quartiersentwicklung und soziale Nachbarschaften, mieternahe Privatisierungsmodelle, Sicherung preiswerten Wohnraums, Selbsthilfe und Solidarität sind in den letzten Jahren sehr viele positive Projekte entwickelt worden, die mit einer*

politischen Unterstützung wesentlich größere gesellschaftspolitische Wirkung entfalten könnten. Sieht die Bundesregierung in diesen realisierten Projekten eine „Keimzelle einer neuen integrierten Wohnungspolitik“ und will sie dies in Zukunft unterstützen?

M: Ausdifferenzierungen in der Wohnungspolitik sind Länder- oder auch Stadtsache. Ich glaube, dass neue Formen des Wohnens unheimlich wichtig sind. Unter einem gesellschaftspolitischen Aspekt ist es wichtig, solche Ansätze nicht nur zu veröffentlichen oder zu propagieren, sondern sie auch moralisch oder finanziell zu unterstützen. Wir sind noch sehr verhaftet in diesem Mutter-Vater-zwei-Kinder-Modell. Immer mehr Menschen fragen sich, wie möchte ich eigentlich wohnen wenn ich alt bin. Es ist ja nicht nur ein Modell, das für junge Leute attraktiv ist, sondern gerade eben auch fürs Alter.

Es ist im Moment noch eine Großstadtentwicklung. Unsere Fraktion wird das Thema angehen unter mehreren Aspekten: Einmal wollen wir uns des Themas Genossenschaften nochmal annehmen. Dann werden wir uns das Thema Altersvorsorge und Eigentum genauer angucken. Und der dritte Punkt ist Mieterprivatisierung, was ja auch ein ganz spannendes Thema sein wird und was meiner Meinung nach auch mit großen Konflikten behaftet sein wird, wo wir uns regional dann auch richtig warm anziehen müssen.

Insgesamt ist dies ein interdisziplinäres Thema, es hat ja nicht nur mit dem Bauen zu tun, sondern mit dem Wohnen und man muss sich überlegen, wieviel Geld der Staat eigentlich spart durch Wohnformen, die gewollt sind und durch gute Nachbarschaften. Und ich glaube, dass man das auch wirklich fördern muss, weil es einfach auch die Zufriedenheit fördert.

5. Leitbild

B: In Teilen der sozialdemokratischen Wohnungspolitik ist vor zwei Jahren ein Papier mit der Überschrift „Leitbild soziale Wohnungswirtschaft“ entwi-

ckelt worden. Dort sind eine Reihe von inhaltlichen Anforderungen an zukünftige Wohnungsbauförderung formuliert, die vom Fördermittelempfänger eingehalten werden sollen. Die traditionelle Wohnungswirtschaft, insbesondere die Genossenschaften, haben scharf darauf reagiert und das Leitbild abgelehnt. Spielt dieses Leitbild bei der zukünftigen Überlegung zur Wohnungspolitik der Bundesregierung noch eine Rolle?

M: Wir werden das Thema durch die Diskussion um das Wohnungsbaureformgesetz wieder auf dem Tisch haben, eingefordert insbesondere von den Ländern, weniger durch die Verbände. Zur Zeit verfolgen wir dieses Thema nicht intensiv. Es gibt aber einen Prüfauftrag, und ich gehe davon aus, dass der auch in dieser Legislaturperiode abgearbeitet wird.

B: Mit welchem Thema?

M: Geprüft werden soll die Frage, ob es so etwas wie „soziale Wohnungswirtschaft“ geben kann. Mir ist das völlig egal, wie das genannt wird. Das Ziel muss sein, dass die kommunalen Wohnungsbestände erhalten bleiben! Ich möchte nicht, dass von der Hand in den Mund gearbeitet wird, das wir jetzt alles verscherbeln was überhaupt zu verscherbeln ist, um in 10 Jahren ausgeglichene Haushalte zu haben. Wohnungsbestände müssen bei diesen Sparkonzepten ausgenommen werden.

6. Umlandwanderungen

B: Für viele Städte, insbesondere die Stadtstaaten, stellt die Umlandwanderung nicht nur ein steuerpolitisches, sondern auch ein ökologisches und verkehrspolitisches Problem dar. In einem Gutachten der TU Harburg machen die Wissenschaftler u.a. den Vorschlag, qualifizierte Innenentwicklung zu betreiben und nicht immer nur dem Ruf nach Baulandbereitstellung nach Einfamilien- und Reihenhäusern zu folgen. Wie steht die Bundesregierung zu diesen Vorschlägen und wie will sie diese in Zukunft fördern.

M: Das liegt bei uns in guten Händen, denn die Zusammenführung von Wohnen und Verkehr machte aus dem Bauministerium praktisch ein Infrastrukturministerium. Die Entwicklung der letzten Jahre, dass die Leute vor dem Lärm in der Stadt ins Umland fliehen, und damit wieder Lärm machen, weil sie nämlich jeden Tag mit dem Auto wieder in die Stadt hineinfahren, ist absurd. Wir haben einen unheimlichen Zuwachs an Verkehr, gerade dadurch, dass die Leute in die Peripherie gezogen sind, aber die Arbeitsplätze weiterhin en masse eher in der Stadt sind. Und der ÖPNV ist scheinbar nicht attraktiv genug. Wahrscheinlich ist der Leidensdruck da noch nicht groß genug. Es gibt von der LBS eine Studie, die nachweist, dass es sich ab einer bestimmten Entfernung nicht mal mehr finanziell lohnt, rauszuziehen. Durch die Möglichkeit der steuerlichen Berücksichtigung der Fahrtkosten fördert der Staat diesen Zustand auch noch. Ich halte es allerdings zur Zeit nicht für politisch durchsetzbar, hier etwas zu verändern.

B: Aber die Frage ist ja andersherum gestellt: Was kann die Stadt tun und wie müssen Wohnquartiere in der Stadt entwickelt werden, um die Menschen hier zu halten. Man kann sie ja nicht nur durch Abschreckung wieder in die Stadt scheuchen. Um es positiv zu beschreiben: In der Stadt müssen Wohnquartiere mit hoher Lebensqualität entwickelt werden. Dabei spielen Begriffe wie neue Wohnformen oder selbstbestimmte Nachbarschaften, nutzerorientierte Planung und Selbstverwaltung eine wichtige Rolle. Da geht der Wohnungsmarkt oder auch die Wohnungswirtschaft nach unserem Dafürhalten noch zu wenig drauf ein. Sieht die Bundesregierung hier einen Handlungsbedarf?

M: Der Bund hat natürlich immer Möglichkeiten, im Rahmen von Stadtentwicklung, also Städtebauförderung, dort Einfluss zu nehmen, aber ich denke, jede Stadt muss eigentlich auch selbst entscheiden, wo sie Schwerpunkte setzt.

Allerdings sind die Gestaltungsspielräume in vielen Städten äußerst gering wegen der nicht zur Verfügung stehenden Flächen. Wir haben in Hamburg ja eine besondere Situation, dass wir einen neuen Stadtteil – die Hafencity – entwickeln werden. Hier kann es gelingen, die Leute wieder in die Stadt zu bringen, an einen hochattraktiven Standort. Das werden aber nicht nur Familien sein, sondern auch viele Singels. Wir sollten diese nicht als Störfaktor sondern als Belebungs- und Stabilisierungsfaktor für die Stadt sehen. Wir werden respektieren müssen, dass Leute das Bedürfnis haben, in der Stadt Eigentum zu bilden, und das in einer verträglichen Form. Die

jahrelang geführte Diskussion über die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die problematisch war und auch in vielen Bereichen noch problematisch ist, muß nüchtern und zum Teil neu betrachtet werden, wenn man in der Bevölkerungsstruktur ausgeglichene Stadtquartiere haben will. Stadtstaaten müssen daran ein hohes Interesse haben.

Insgesamt brauchen wir eine integriertere Wohnungs- und Verkehrspolitik und dabei wird der Verkehr das Zugpferd sein wird. Wenn wir den neuen Bundesverkehrswegeplan und die neuen Kriterien erarbeiten, dann wird man auf Stadtentwicklung viel

mehr Rücksicht nehmen müssen als jetzt. Mit Verkehrspolitik wird man eigentlich attraktive und weniger attraktive Gebiete gestalten können. Eine Konzentration auf die Innenstädte wird eine Menge Verkehr sparen, weil Arbeiten und Wohnen dichter zusammenrücken. Wir haben in der Vergangenheit gekämpft um reine Wohnbaugebiete, also um reines Wohnen. Wir haben dadurch auch zugelassen, das die Wege immer weiter werden. Her müssen wir wieder umdenken. Arbeiten und Wohnen muß wieder zusammengeführt werden.

B: Vielen Dank für dieses Gespräch.

Gespräche mit den wohnungspolitischen Sprechern der anderen Fraktionen sind für die nächsten Ausgaben vorgesehen.

Vernetzen Sie Ihr Büro, Ihre Institution, sich selbst ... (www.wohnbund.de/service.htm)

wohnbund e.v. Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen

Kontakt | Ziele | Termine | Büroprofile | Projektbörsen | Publikationen | Mitgliedschaft | Forum | Service | downloads | Links

Zwei Angebote

Mitglieder des wohnbund, die keine eigene Homepage haben*, können

- auf der Homepage des wohnbund ein "Büroprofil" veröffentlichen, indem sie "webspaces" mieten - sie haben dann auch eine Adresse im Internet: <http://wohnbund.de/profile/BueroName.htm>

Was dazu erforderlich und was möglich ist, erfahren Sie vom [webmaster](#).

- sich eine [eMail-Adresse](#) (z. B. vorname.name@wohnbund.de oder bueroName@wohnbund.de) zulegen. Wer bereits eine eMail-Adresse hat, kann seine auf der wohnbund-Adresse hereinkommenden eMails auf diese weiterleiten lassen.

*): selbstverständlich auch Mitglieder mit eigener Homepage!

und eine Bitte

- Wenn Sie eine eigene Homepage haben, würden wir uns freuen, wenn mit einem Link die Homepage des wohnbund bekannter gemacht wird: <http://wohnbund.de>

Kosten	Einrichten 1 Seite / 2000 Zeichen Foto / Grafik / 0.5 MB Änderungen (email an webmaster)	kostenlos 10 Euro / Jahr 5 Euro / Jahr 5 Euro / Aktualisierung
Kosten	Einrichten 1 eMail-Adresse @wohnbund.de	kostenlos 10 Euro / Jahr

Bezahlung nur durch Bankeinzug >>>> [Einzugsermächtigung](#)

wohnbund e.v.
Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen
2148 Byte

Stand: 12.01.2000

(C), Realisation und Redaktion: [WebSite//Architekten Dresden](mailto:WebSite//Architekten_Dresden)
webmaster@wohnbund.de

wohnbund e.v.
Appelsgasse 12
Telefon +49 776025

Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen
D - 60487 Frankfurt/Main
Telefax +49 773037
eMail info@wohnbund.de

Joachim Brech, WOHNBUND Frankfurt GmbH

Eine „bessere“ Stadt- und Wohnbauplanung mit Indikatoren?

■ Geht man der Geschichte des Stadt- und Wohnungsbaus nach, dann findet man immer wieder Ansätze, Planung durch neue Methoden auf eine höhere „Rationalitätsstufe“ zu stellen. In den 70er Jahren gab es den Versuch, Planung sozusagen zu verwissenschaftlichen. Anschließend war die Bürgerbeteiligung bei der Stadterneuerung ein weiterer Versuch, eine neue Rationalitätsstufe zu erklimmen. Wir sprechen seit etwa zehn Jahren von „Planungskultur“. Es geht darum, Bürger und Fachleute in einem Dialog zusammenzubringen in der Hoffnung auf eine bessere Planungsqualität und um Fehler, für die alle einzustehen haben, zu vermeiden. Denn rückblickend erweisen sich fast alle Planungen als irgend fehlerbehaftet. Diese „Fehler“ sind nicht darauf zurückzuführen, dass die Planer schlechte Planer waren, sondern darauf, dass sie bestimmte Konstellationen und Entwicklungen nicht erkennen konnten, weil die angewendeten Methoden nicht mehr zeitgemäß waren, um die Wirkungszusammenhänge zu erfassen. Hintergrund der Planung sind immer bestimmte wirtschaftliche, soziale und mentale Gegebenheiten, und wenn diese sich verändern, müssen auch die Verfahrensweisen geändert werden.

Diese Rahmenbedingungen sind heute, in dieser Umbruchzeit, sehr komplex und vor allem dynamischer geworden. Ein wesentlicher Faktor ist die Differenzierung der Nachfrage und Bedarfe an Stadt und Wohnen aufgrund des Wandels der Arbeitswelt, der Lebensstile und des demographischen Wandels. Mit der Feststellung, die Entwicklungsrichtung unserer Gesellschaft sei eine vielfältige und offene – so viel Vielfalt war nie – treten Ungewissheit der Wirkungen, Ambivalenzen und eine Steigerung

der Interdependenzen auf. Neue ökologische Anforderungen sind auch hinzugekommen. Bei all dem nimmt es nicht Wunder, dass die Geschichte der Stadt- und Wohnbauplanung ein weiteres Kapitel bekommt: Planung mit Indikatoren. Im Prinzip ist das nichts neues, denn Ziel- und Prüfindikatoren werden seit jeher angewendet, aber eher immanent und nicht als Strategie. Neu ist, Indikatorensysteme zur Zielbestimmung und Prüfung zu entwickeln, um die Komplexität der Wirklichkeit handhabbar zu machen.

Nachhaltige Stadtentwicklung

Die Diskussion über Ziel- und Prüfindikatoren steht in einem engen Zusammenhang mit dem seit einigen Jahren eingeführten programmatischen Begriff der Nachhaltigkeit. Darunter verstehen wir die Aufforderung, heute keine Entscheidungen zu treffen, deren Folgen wir nicht selbst, sondern erst kommende Generationen zu tragen haben. Nachhaltigkeit ist also eine Art kategorischer Imperativ. Ein Imperativ darf, damit alle ihn verstehen, weil sie ihn sonst nicht befolgen können, nicht kompliziert sein. Zweitens muss es Messgrößen geben, um das Handeln überprüfen zu können. Interessant ist, dass die „nachhaltige“ Stadtentwicklung, also ein im Prinzip als progressiv zu bezeichnendes Leitbild, von politischer Seite eingefordert worden ist und dass sich die Politik in internationalen Verträgen zu einigen Teilzielen nachhaltiger Entwicklung sogar verpflichtet hat. Nachhaltigkeit ist insofern ein geeigneter Begriff, weil er auf politischer Ebene durchaus umfassend definiert worden ist. Der Begriff „sustainable development“, der immer mehr mit „zukunfts-fähige Entwicklung“ interpretiert wird, umfasste schon im Brundtland-Bericht der Weltkommission für Umwelt und

Entwicklung im Jahre 1987 nicht nur ökologische Ziele, sondern auch Armutsbekämpfung und wirtschaftliches Wachstums in den Entwicklungsländern. Dieser Zusammenhang wurde von der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen HABITAT II im Jahre 1996 noch stärker betont. Wirtschaftliche Entwicklung, soziale Entwicklung und Umweltschutz werden als voneinander abhängige und sich gegenseitig positiv wie negative verstärkende Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung angesehen. Damit ist für die Planung das methodische Interdependenzproblem aufgetan.

Das Forschungsfeld „Städte der Zukunft“

In dem Forschungsfeld „Städte der Zukunft“ des Bundesbauministeriums, das in diesem Zusammenhang steht, wird versucht, mit der Kategorie Nachhaltigkeit als Hintergrund Instrumente und Verfahrensweisen zu erproben. Es soll eine neue Qualitätsstufe der kommunalen Planung erreicht werden, also der Handlungsebene, auf der die Ziele der Agenda 21 zu realisieren sind. Vier Städte (Dessau, Güstrow, Heidelberg und Münster) und die Bundesregierung unterzeichneten eine Vereinbarung über Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung entlang von ausgewählten Handlungsfeldern und Strategien und erklärten ihre Bereitschaft, die Wege dorthin und die erreichten Ergebnisse umfassend in einem vorgegebenen Datensystem zu dokumentieren. Es geht also wieder einmal darum, die Planungsinstrumente an neue Anforderungen an die Stadtentwicklung anzupassen. (Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Städte der Zukunft. Auf der Suche nach der Stadt von morgen. Bonn 1999. Reihe

Werkstatt Praxis Heft 4.) Dabei setzen wir heute auf einer bereits hohen Stufe der Planungskultur an. Bürgerbeteiligung zum Beispiel gilt heute als eine Selbstverständlichkeit. Auch verfügen die (westdeutschen) Städte und Gemeinden über ein Datenmaterial auf einem sehr hohen Niveau, und die einzelnen Fachämter sind sehr qualifiziert. Es besteht also eine durchaus gute Ausgangssituation für die Planung.

Ein nach allen Abwägungen rational erscheinendes Planungssystem auf noch so guter Grundlage zu entwickeln ist eine Seite. Die andere ist, dass damit ein vielschichtiges Dilemma offengelegt wird: so schnell allgemeine Zustimmung zu bestimmten Zielen erreicht wird – zum Beispiel die Reduzierung der CO₂-Belastung der Umwelt, weil durch die Emissionen Menschen nachweisbar geschädigt werden –, so schnell werden auch die mit diesem Ziel verbundenen Interdependenzen virulent, nämlich die zwischen wirtschaftlichen und sozialen Interessen und – was oft noch gravierender ist – die zu den mentalen Befindlichkeiten und den Gewohnheiten der Menschen. Hier und nicht im Wirtschaftssystem liegt eines der größten Hindernisse. Denn mit immer mehr Beispielen können wir zeigen, wie wirtschaftliche und ökologische Vernunft ineinanderfließen können.

Welcher Natur sind die Interdependenzen, die so viele Schwierigkeiten bereiten? Entstehen sie aufgrund sachlicher Probleme wegen der Aufspaltung der Wirklichkeit in Ressorts, die nunmehr methodisch wieder rückgängig gemacht werden müsste? Für diese technischen und organisatorischen Interdependenzen könnten entsprechende Methoden der Kommunikation und Kooperation entwickelt werden, was in dem Forschungsfeld auch geschieht. Oder resultiert die Schwierigkeit im Umgang mit den Wirkungszusammenhängen nicht auch und vielleicht sogar viel stärker aus Entwicklungen die weitaus tiefer liegen, nämlich dem Verlust der bürgerschaftlichen Verantwortung für den Zustand unserer Städte, seit Partei-

und Verbandspolitik die Oberhand über die Bürgerschaft erlangt haben? Trägt nicht die Dominanz eines durchgängig politisierten öffentlichen Sektors dazu bei, dass die Interdependenzen der einzelnen Sektoren geradezu unüberwindbare Barrieren darstellen, weil in der Spitze der Verwaltungsressorts politische Machtkämpfe ausgetragen werden, wo es doch darum ginge, konkrete bürgerschaftliche Planungsentscheidungen kooperativ zu treffen?

Da das Regulativ, die Bürgerbeteiligung, oft instrumentalisiert worden ist, fehlt der öffentliche Dialog. Am inszenierten Dialog nehmen nur Fachbürger/innen teil. Andere Meinungen müssen sich erst wieder über den steinigten Weg der Initiativen und Projekte ihre neuen Foren bauen, was ja auch bereits vielerorts und global geschieht. Hier stehen wir wieder an einem Anfang. Solange die private Initiative aber ohne politische Wirkung ist, besteht für Stadtbauräte und Stadtbaurätinnen, Planungsamtsleiter usw. ein Freiraum, nach eigenem Gutdünken ihre persönlichen Noten zu setzen – ein eigentlich ganz und gar unzeitgemäßer Vorgang. Selbst wenn bei dabei etwas „Brauchbares“ herauskommen sollte, so ist die Verfahrensweise doch sehr fragwürdig. Wir können von einer ernsten Krise der Stadt und ihrer Planung bzw. der städtischen Gesellschaft sprechen, wenn sich nur ein Bruchteil der Bürger und Bürgerinnen für ihre Stadt interessiert – denn wozu auch? – und wenn die Planung nur einen Ausschnitt der Wirklichkeit in den Städten zu erfassen in der Lage ist – nicht weil sie vor technischen Problemen der Interdependenzen steht, sondern weil sie involviert in Tradition und in korporatistischem Denken beschränkt ist. Nun wurde aber im Kontext der Agenda 21 erkannt und von den Verantwortungsträgern selbst zigfach festgestellt, dass die nachhaltige Stadt nur mit den Bürgern und Bürgerinnen eine Chance hat. Kein Politiker und kein Planungsamtsleiter, der das nicht unterschreiben würde.

Es ist nun die Frage, ob nachhaltige

Stadtentwicklung durch eine „bessere“ Planung überhaupt erreicht werden kann, wenn diese skizzierten Zusammenhänge zutreffend sein sollten. Das ist das eigentlich Interessante an dem Forschungsfeld „Städte der Zukunft“: genügt es, die Komplexität durch die Strukturierung etwa in Handlungsfelder und durch Indikatoren und Messgrößen zu reduzieren, die Interdependenzen beispielhaft sichtbar zu machen und „Bürgerbeteiligung“ zu organisieren – wenn und solange Planung von parteipolitischen und egozentrischen Interessen überformt ist? Können wir uns überhaupt noch einen anderen Zustand als diesen vorstellen? Könnte das überformte System durch eine „rationale“ Planung etwas entwirrt werden, weil seine Strukturschwächen, die sich ja in gigantischen Fehlinvestitionen äußern, weil es bei Planungsentscheidungen oft keine marktliche Kontrolle und keine persönliche Verantwortung gibt, dadurch noch deutlicher zutage treten?

Es könnte bei dieser Kritik eingewendet werden: das ist die eine Seite. Würden andererseits die Ergebnisse einer Planung auf höherer Rationalitätsstufe nicht langweilig sein, weil sie menschliche Leidenschaften und Irrtümer ausschließen möchte? Würde die perfekt nachhaltige Stadt nicht das Ende der privaten Initiative bedeuten, wenn die Nachhaltigkeit amtlich definiert und durchgesetzt wird? Dieses Spannungsfeld zwischen allgemeinem Interesse und privater Initiative ist aber ja kein neues, sondern es prägt die Geschichte der europäischen Bürgerstadt. Seit behauptet wird, alles sei politisch und seit politisch mit parteipolitisch gleichgesetzt wird, findet diese „Entbürgerlichung“ der Entscheidungsprozesse statt und jeder PKW-Stellplatz wird zum Politikum. Planung aber ist ein Feld des Kompromisses, und es zeichnet die Qualität der Planungskultur aus, den jeweiligen Konsens in einem offenen Dialog herbeizuführen. Dazu benötigen wir neue Ideen. Im Idealfall erkennt der einzelne, dass seine Interessen am besten in einer solchen Gemeinschaft oder städtischen Gesellschaft aufgehoben sind, die das Gefühl hat, die Entscheidungen verlaufen transparent

und führen zu guten Ergebnissen für alle.

„Nachhaltige Stadtentwicklung“ wurde in dem Forschungsfeld in fünf Handlungsfelder aufgeteilt:

- haushälterisches Bodenmanagement,
- vorsorgender Umweltschutz,
- stadtverträgliche Mobilitätssteuerung,
- sozialverantwortliche Wohnungsversorgung,
- standortsichernde Wirtschaftsförderung.

Für diese wurden Ziele bzw. Strategien bestimmt, Indikatoren ermittelt und Messgrößen festgelegt. Zum Beispiel werden im ersten Handlungsfeld als Strategien genannt:

- Reduzierung des Zuwachses an bebauter Siedlungsfläche,
- Wiedernutzung von städtebaulichen Brachflächen und leerstehenden Gebäuden,
- optimale Nutzung baulicher Dichte,
- Erhaltung und Vernetzung klimawirksamer Freiflächen,
- Reduzierung der Bodenversiegelung.

Ein Indikator ist hier zum Beispiel die „realisierte Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen“ in einer Gemeinde.

Die Liste der Strategien zeigt bereits einige methodische Fallen auf. Sie liegen nicht auf der Ebene der Datenerfassung. Hier sind die Modellstädte in Westdeutschland hervorragend ausgerüstet. (In Ostdeutschland besteht hier noch ein Bedarf.) Vielmehr verbergen sich die Schwierigkeiten hinter Begriffen wie „optimal“. Wer mag feststellen können, was unter einer optimalen städtebaulichen Dichte zu verstehen ist? Ein anderes methodisches Problem besteht in der Abgrenzung einer Stadt gegenüber ihrem Umland. Kaum jemals waren die administrativen Grenzen identisch mit den Grenzen der realen wirtschaftlichen Mobilität. Die Märkte und die Verkehrsbeziehungen überschreiten die Stadtgrenzen und sind regional und sogar darüber hinaus orientiert.

Interessant ist in dem Forschungsfeld,

dass die Indikatoren im Handlungsfeld Umweltschutz eindeutig, einfach und einsichtig sind, während sie im Handlungsfeld „sozialverantwortliche Wohnungsversorgung“ entweder aus der Mottenkiste des sozialen Wohnungsbaus stammen („Anzahl der geförderten Mietwohnungen“) oder verschwinden. Gegen die „Reduzierung des CO₂-Ausstoßes“ oder die „Reduzierung des Energieverbrauchs privater Haushalte und Kleingewerbe“ wird kein Bürger und kein Unternehmen etwas einzuwenden haben. Aber was ist ein „sozialverantwortliches Wohnumfeld“? Zweitens liegen im ökologischen Sektor eindeutige Messgrößen vor, das Ergebnis ist also überprüfbar und es ist sogar zu riechen und zu schmecken und – was mit das wichtigste ist: Ökologie und wirtschaftliche Vorteile stehen in einer sich positiv ergänzenden Beziehung.

Beispiel

In einer Modellstadt sollen die verschiedenen Strategien für eine nachhaltige Stadtentwicklung unter anderem mit einem größeren Siedlungsprojekt erprobt werden. Dafür erarbeiteten zu Beginn die beteiligten Fachämter und externe Experten eine sogenannte Agenda, die einen bestimmten Kenntnisstand dokumentiert und als beispielhaft gelten könnte. Dann aber nahm das Projekt den üblichen Verlauf, indem über ein Auswahlverfahren Stadtplaner gesucht wurden. Hierbei zeigte sich bald, dass das Indikatorensystem methodisch und von der unterschiedlichen Mentalität der beteiligten Fachleute her gesehen mit tradierten Verfahrensweisen nicht kompatibel ist. Die Indikatoren repräsentieren Transparenz, Begründungszwang, Überprüfbarkeit von Aussagen, Daten und Interdependenzen, der sogenannte städtebauliche Entwurf und die sogenannte Architektur hingegen transportieren Ideologien, Meinungen, Gefühle und Vorlieben.

Die Indikatoren legen die Schnittstellen, die innerhalb der Verwaltung zwischen den Ressorts und zwischen der Verwaltung und externen Fachleuten bestehen, offen. Die Entschei-

dungsführerschaft eines Amtes – in der Stadtplanung das Stadtplanungsamt – wird in Frage gestellt. „Städtebau“ ist längst keine Leerformel mehr, die sich rationaler Prüfung mit historisierenden Begrifflichkeiten und dem Verweis auf Stadtbaukunst entziehen kann. Durch die Strategien der Handlungsfelder haben die „Nebenressorts“ (Umwelt, Soziales, Wirtschaft) das ihnen zustehende Gewicht gewonnen. Denn während die „nebeneordneten“ Ressort über Instrumente zur Überprüfung ihrer Aussagen verfügen – eine ökologische Bilanzierung zum Beispiel kann sehr präzise sein – oder zumindest versuchen, rational nachvollziehbare Argumentationszusammenhänge aufzubauen, bewegen sich die Entscheidungen über die räumliche Planung im weiten Feld der Emotionen weckenden Vorstellungen darüber, was „Stadt“ sei. Erstaunlich, aber auch verständlich erscheint, dass sogar diejenigen, die in ihrem Sachgebiet mit Statistiken und Messgrößen arbeiten, bei Fragen der Siedlungskonfiguration und des Wohnungsbaus aus dem Bauch heraus entscheiden und damit dem Meinungsführer die Weihen seiner individuellen Entscheidungen geben. Bei unserem Beispiel ist festzustellen, dass die Transformation der in der – umfassend diskutierten – Projektagenda sehr präzise formulierten Ziele und Massnahmen in die räumliche Dimension sich der rationalen Debatte entzieht – ungeachtet der „Richtigkeit“ oder „Nicht-Richtigkeit“ der letzten Endes getroffenen Entscheidungen.

Das System der Nachhaltigkeitsindikatoren hilft trotzdem weiter, z.B. auch den politischen Gremien. Nur zu schnell konzentriert man sich hier auf das Detail und die dem Gesamtwerk hinterlegten Grundhaltungen gehen verloren oder werden gar nicht offengelegt, denn heute sind alle Beteiligten und besonders die politischen Gremien überfordert, wenn durch differenzierte Zielvereinbarungen die Komplexität erst einmal zunimmt. Auch hier wird nämlich nach Gefühl, Vorliebe oder aus taktischen Gründen entschieden.

Es ist am erwähnten Beispiel zu sehen, auf welche Weise die Zielindikatoren, die ja keinesfalls in Frage

gestellt werden, in jedem Einzelfall durch mehrere Raster hindurchlaufen müssen: den politischen Abwägungsprozess der einzelnen Indikatorenbereiche, die Regularien der Verwaltung, die Mentalitäten der Fachleute und nicht zuletzt die verständlicherweise auf ihren Vorteil bedachten Bürger und Bürgerinnen. Das macht den praktischen Umgang mit den Zielvereinbarungen der Handlungsfelder so schwierig. Zum Beispiel fordert „haushalterisches Bodenmanagement“ „Dichte“. Strukturell können hier Schwierigkeiten mit den energietechnischen Anforderungen entstehen. Bei der Interpretation von „sozialverantwortlicher Wohnungsversorgung“ kann das Leitbild einer hohen Dichte in Kritik geraten. Schließlich sollte die „standortsichernde Wirtschaftsförderung“ im Gleichklang „mit der „Mobilitätssteuerung“ darauf achten, dass die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Stadtgrenze stattfindet, was bei einer Wohlstandsnachfrage, wie sie in prosperierenden Städten nicht zuletzt auf der Basis staatlicher Förderung vorhanden ist, größere Grundstücke erfordert, wie jedenfalls von mancher Seite behauptet wird. Die „bürgerernahe Vermarktung“ der Indikatoren ist also nicht gerade einfach. Schließlich wird mit den Indikatoren auch die geringe Bereitschaft zur interregionalen Zusammenarbeit der Kommunen, eines der Haupthindernisse bei der Umsetzung einer nach-

haltigen Siedlungsentwicklung, offenkundig.

Es zeigt sich auch: weil die Indikatoren sich auf politisch formulierte Ziele beziehen, kann ihre Anwendung brisant werden, weil mit ihnen die Einhaltung der Beschlüsse überprüft werden könnte.

Voraussetzungen für die Anwendung von Indikatoren

Es bestätigen sich in dem Forschungsfeld die bekannten Voraussetzungen für eine indikatorengestützte nachhaltige Stadtentwicklungsplanung:

Die Indikatoren müssen einerseits Teil eines kommunalen Konzepts für nachhaltige Stadtentwicklung sein und den kommunalen Bedingungen entsprechen, also dem jeweiligen Strukturtypus der Stadt, der historisch begründet ist. Indikatoren setzen die Verständigung über Ziele voraus, deren Erreichung sie messen sollen.

Die Indikatoren müssen andererseits die allgemeinen Trends auf nationaler und internationaler Ebene reflektieren und im Idealfall sogar kompatibel sein.

Die Indikatoren müssen knapp und eindeutig, d.h. signifikant sein.

Die Indikatoren müssen einerseits messbar, andererseits erfahrbar sein, da Erfolge nicht nur als Daten

zu vermitteln sind.

Indikatoren zur Bestimmung der Nachhaltigkeit können nicht administrativ abgegrenzt werden, sondern müssen sich auf Funktionsräume beziehen.

Mit den Indikatoren müsste die Komplexität der Wirklichkeit bis zu einem bestimmten Punkt reduziert werden, aber nicht bis hin zu einer bloßen Formel.

Die einzelnen Indikatorenbereiche müssen verknüpft werden, das heißt, die Datenlage muss die Simulation von Entwicklungsszenarien (die Interdependenzen) ermöglichen.

Ein Fazit ist: wenn mit Indikatoren eine „bessere“ Planung erreicht werden soll, dann müssten die Indikatoren im Rahmen partizipativer Planungs- und Entscheidungsprozesse entwickelt werden. Denn wenn sie nur als technisches Instrument betrachtet werden, taugen sie nicht zur Fortschreibung unserer Planungskultur.

WohnBund Beratung Frankfurt GmbH
 Appelsgasse 12
 60487 Frankfurt Main
 Tel: 069/97 07 30 09
 Fax: 069/97 07 45 14
 e-mail: wohnbund.frankfurt@t-online.de

Klaus Joachim Reinig, Architekt, Hamburg

Die mit der Küche aus Frankfurt

■ Nun ist sie also gestorben, die Erfinderin der Frankfurter Küche. Deren Namen man sich kaum merken konnte. 102 Jahre alt ist sie geworden. Ihre Küche ist eigentlich schon vorher gestorben. Sie war auf funktionale Abläufe hin geplant, praktisch, industriell hergestellt, vollständig einge-

Aber aufgewachsen bin ich auch mit einer Küche, einer aus Hannover, komplett durchgeplant. Meine Mutter lernte gerade Meisterhausfrau. Wie ein Ei gekocht wird wurde studiert und optimiert, kein Schritt zuviel. In der Arbeitsplatte gab es eine versenkbare Brotschneidemaschine und einen

Magarete Schütte-Lihotzky wäre dazu sicher viel eingefallen.

„Wie kann man durch richtigen Wohnungsbau der Frau Arbeit ersparen? so lautete der Titel ihrer ersten theoretischen Schrift. Die Wienerin Magarete Schütte-Lihotzky war im Frankfurter Baudezernat in der Abteilung T beschäftigt. T stand für Typisierung, Standardisierung und Normierung von Bauteilen. Das war auch immer ein zentrales Anliegen ihrer Arbeit in einer Zeit des Übergangs zur industriellen Produktion.“ So beschreibt Peter Noever vom Museum für Angewandte Kunst in Wien ihre Arbeit bei dem Frankfurter Städteplaner Ernst May Ende der 20er Jahre.

Die Arbeit der Frau in der Küche wurde sowohl geadelt wie auch erleichtert. „Eine voll durchrationalisierte weibliche Einzelzelle, 1,90 mal 3,40 Meter mit einem Fenster an der Stirnseite“ kommentiert Heike Gätjen etwas locker am 8.3.1999 im Hamburger Abendblatt. Diese Küche starb mit dem veränderten Verständnis von Beziehung und Erziehung: Männer und Kinder gehörten auch oder wieder in die Küche.

Mit Recht wird Magarete Schütte-Lihotzky als eine der berühmtesten Architektinnen des 20. Jahrhunderts gehuldigt, nicht nur wegen der Küche. Mit Recht, dass ein moderner Wohnhof in Wien – von Architektinnen geplant – heute Ihren Namen trägt. Es ist ja nicht deren Schuld, dass die Gebäude von der Stadtplanung so verdichtet wurden, dass die Außenanlagen gerade noch die Feuerwehr und die anderen funktionalen Erfordernisse aufnehmen können.

Und jedesmal, wenn ich die Geschirrspülmaschine ausräume, ärgere ich mich, dass der Geschirrschrank in der Küche auf der anderen Seite steht und ich dauernd hin und herlaufen muss. Man ist ja doch geprägt. ●



Wohnküche bei Drachenbau eG Hamburg

Foto: Klaus Joachim Reinig

richtet. Eine Errungenschaft, immer wieder hoch gelobt wird, noch heute. Ich habe es nie so richtig verstanden, warum die Küchen so klein sein müssen, dass nicht einmal ein Küchensofa reinpasst.

„Mutti, ich kann nicht mit ansehen, wie Du arbeitest, bitte mach die Tür zu!“ – dieser Schlagertext war die zeitgemäße Antwort auf die Frankfurter Küche.

Heute plane ich als Architekt praktisch nur noch Wohnküchen. Essenmachen, mit dem Partner plauschen, Kinder im Auge behalten, der Herd im Zentrum des Wohnens als Ort der Verwandlung – fast noch wichtiger als das Bett – das lässt sich heute nicht mehr separieren. Eine nachhaltige Errungenschaft der 68er-WGs.

Müllabwurf direkt in den Keller. Und daneben gleich der Besen, mit dem der Müllabwurf wieder freigestochert wurde. Und ich musste ständig in den Keller rennen, um die Mülleimer zu wechseln und das einzusammeln, was daneben fiel. Meistens die Eierschalen und der Kaffeesatz. Aber mein Vater, der ausgewiesene Refa-Rationalisierungs-Fachmann, zollte Taylor und seiner Frau Lob, wegen der vielen eingesparten Zeit beim Essenmachen (und weil er den Müllabwurf geplant hat).

Unsere Küche heute ist dagegen richtig unpraktisch. Es ist nicht einmal eine Einbauküche, sie hat viele Ritzen und Zwischenräume. Das nasse Geschirr steht auf der Fensterbank, neben der Mikrowelle.

Veranstaltungen, Veröffentlichungen:

Termine:

■ **Fachkongress Social Village – Leben in neuen Siedlungen: 5. – 7. April 2000** in Hannover.
Programm, Anmeldungen:
SPIELRAUM Fachinformation,
Gesellschaft für Kommunikation und Beratung mbH, Alte Schule Bannetze, 29308 Winsen/Aller,
Tel: 0 51 46/98 86-0
Fax: 0 51 46/98 86-29

■ **SRL: Nahmobilität und Städtebau: 11. und 12. Mai 2000** in Konstanz.
Programm, Anmeldungen:
SRL e.V. Geschäftsstelle,
Köpenicker Straße 48/49,
10179 Berlin,
Tel: 030/30 86 20 60
Fax: 030/30 86 20 62

■ **wohnbund – forum 2000**
Am **16. Juni 2000** wird der wohnbund das erste wohnbund – forum in NRW durchführen. In der Vergangenheit wurde der wohnbund auch durch seine internationalen wohnbund-Kongresse (Der letzte Ende 1997 zum Thema „Migration“) bekannt. Wir werden nunmehr jährlich zwei bis drei foren / workshops zum fachlichen Austausch über jeweils aktuelle Themen der wohnbund – praxis und der wohnpolitischen Diskussion in einem kleineren Rahmen (ca. 50 bis 100 TeilnehmerInnen) durchführen. Das erste wohnbund – forum wird am 16. Juni in Bochum zum Thema **BewohnerInnenbeteiligung bei Wohnungsprojekten** stattfinden. Nach nunmehr langjähriger Praxis in Neubau- und Sanierungsprojekten, die unter Beteiligung und Mitwirkungsmöglichkeiten der BewohnerInnen entstanden sind, gelten Beteiligungsprojekte nach wie vor als „Modellprojekte“ und Einzelfälle in der Gesamtpraxis der Wohnungsunternehmen. Im forum soll der Frage nachgegangen werden, weshalb sich Unternehmen zumeist auf einzelne, einmalige Projekte beschränken, welche Vorteile und Probleme sich für die Unternehmen

aus diesen Projekten ergeben und was getan werden muß um Beteiligung zur ständigen Praxis der Wohnungswirtschaft zu machen. Das forum wird im Auftrag des wohnbund von der WohnBund-Beratung NRW organisiert und findet am 16.6.2000 von 10.00 Uhr bis 17.00 Uhr in Bochum statt.

Ort: Technologie-Zentrum „eco – textil“, Lyrenstraße 13, 44866 Bochum.

Eine Anmeldung bei der WohnBund-Beratung NRW GmbH ist erforderlich: Herner Straße 299, 44809 Bochum
e-mail: wohnbundnw@aol.com
Tel: 02 34/9 04 40-0
Fax: 02 34/9 04 40-11

Die Teilnahmegebühren betragen 60 DM für wohnbund-Mitglieder (incl. Essen und Getränken) und 120 DM für Nichtmitglieder.

■ **Internationale Fachtagung in Berlin 13. – 14. Oktober .2000** an der Humboldt Universität zu Berlin:

Wohnungsgenossenschaften 2000
Perspektiven für Mittel- und Osteuropa

Wohnungsgenossenschaften existieren seit über 100 Jahren in Europa. Im östlichen Teil erleben sie in den letzten Jahren eine Strukturveränderung, die sie in ihren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundlagen verändert. Obwohl sich die Interpretation der genossenschaftlichen Idee in Ost- und Westeuropa vielfach unterschied, bleiben doch die Handlungsmaximen wie Solidarität und Selbsthilfe eine wichtige Verknüpfung. Dem sogenannten „Dritten Weg“ zwischen Miete und Einzeleigentum kommt auch im wachsenden Europa eine große Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte zu.

Die Tagung wird vom Genossenschaftsforum in Kooperation mit dem Institut für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin organisiert. Ziel ist es, die Zusammenarbeit zwischen mittel- und osteuropäischen Genossenschaften zu ver-

stärken, um Erfahrungen mit bewohnerbezogenen Ansätzen für bauliche und soziale Projekte auszutauschen. Ausgehend von der spezifischen Situation einzelner Länder soll die Übertragbarkeit und Bedeutung praktischer genossenschaftlicher Initiativen vor Ort aufgezeigt werden.

Kontakte und weitere Information:
Genossenschaftsforum

Renate Amann,
Barbara von Neumann-Cosel
Königin-Elisabeth-Straße 41
14059 Berlin

Tel: ++49-30/3 02 38 24

Fax: ++49-30/3 06 22 64

e-mail:

Genossenschaftsforum@t-online.de

Veröffentlichungen:

Bewohnerbeteiligung und Selbsthilfe in einem Wogeno-Projekt.

Dokumentation zum offiziellen

Agenda-21-Testhaus Metzstr. 31, das Haus mit der geringsten Nebenkosten-Belastung pro Kopf

Zu beziehen über:

Wogeno München eG,

Daiserstraße 15/Rgb

(ab 2.05.2000: Aberlestraße 16/Rgb),
81371 München,

Schutzgebühr DM 15,- in Briefmarken.

Hinweis:

Das Genossenschaftsforum Berlin geht ins Internet: Von der Selbstdarstellung Berliner Wohngenossenschaften über allgemeine Infos bis zur Hilfe bei der Wohnungssuche reichen die Stichworte, die sich hinter diesem neuen web-Auftritt verbergen. Die Adresse: www.Berliner-Genossenschaftsforum.de

Mitgliedschaft im wohnbund

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: www.wohnbund.de

Jahresbeitrag

- Regelbeitrag DM 180
- Studenten und Arbeitslose DM 60
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Schwerpunktt Themen der nächsten wohnbund-infos:

2 / 2000 – Neue Genossenschaften

3 / 2000 – Bewohnerbeteiligung in Wohnungsunternehmen

Impressum

wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.V.

Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.V.,

Aberlestr. 16,

81371 München

Telefon 089-74 68 96 11

Fax 089-7 25 50 74

e-mail: info@wohnbund.de

Redaktion: Christian Herde, Peter Schmidt

Layout und technische Bearbeitung: Bernd Hüller, Offset-Service

Erscheinungsweise: viermal jährlich

Preis:

Für wohnbund-Mitglieder kostenlos

Abonnement: DM 5,- pro Ausgabe inkl. Versand

Sammelbestellung (ab 10 Exemplare): DM 3,- pro Exemplar zzgl. Versandkosten

Abo-Bestellung: per e-mail, Telefon oder Fax an die Redaktionsadresse

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion oder des wohnbund-Vorstandes wieder.