

damit eine beschützende Funktion für die Sozialstruktur in angestammten, älteren Wohnvierteln aus. Mit umso größerer Besorgnis muß daher eine seit Jahren in unseren Städten feststellbare Tendenz beobachtet werden, erhaltenswerte Altbausubstanz herunterwirtschaften zu lassen und damit über kurz oder lang dem Abbruch zuzuführen, was wiederum zum Verlust nur schwer ersetzbarer Wohnnutzungen bzw. zu einer Verschlechterung der Wohnsituation gerade für die sozial schwächeren Bevölkerungsteile führen muß. Um dieser bedenklichen Entwicklung entgegenzutreten zu können, ist es eine entscheidende Voraussetzung, die vorhandene Altbausubstanz durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Sofern die Altbausubstanz nämlich erhaltenswert ist und die Modernisierungsmaßnahmen daher nicht zu unwirtschaftlichen Investitionen führen, haben Mieter, Hauseigentümer und Gemeinden davon gleichermaßen Vorteile:

- Für die Mieter werden gesunde Wohnverhältnisse bei sozial günstigem Mietniveau geschaffen.
- Für die Hauseigentümer wird eine gesicherte und ausreichende Ertragslage geschaffen.
- Für die Gemeinde kann die Erhaltung der Altbauwohnungen langfristig zu einer Entlastung der Wohnungsfrage führen.“

Im Geltungsbereich des Städtebauförderungsgesetzes hat West-Berlin die umfangreichsten Sanierungsgebiete, und die entsprechenden Berliner Erfahrungen in der Stadterneuerung haben auf die Formulierung des Städtebauförderungsgesetzes wesentlichen Einfluß genommen.

Zum quantitativen Problem der Altbausubstanz möchte ich Ihnen einige Zahlen nennen:

West-Berlin hat 1.005.000 Wohnungen, hiervon 380.000 Neubauwohnungen und 625.000 Altbauwohnungen. Von diesen sind 175.000 Wohnungen in der Zeit von 1918 – 1945 gebaut worden, sie werden pauschal als modernisierungsfähig betrachtet.

Von 1900 – 1918 sind 243.000 Wohnungen gebaut worden und vor der Jahrhundertwende 207.000 Wohnungen. Von diesen 450.000 Altbauwohnungen verfügen 250.000 Wohnungen über kein eigenes Bad und rund 115.000 über kein eigenes WC. Von 1961 – 1971 wurden in West-Berlin insgesamt 26.000 Wohnungen in Sanierungsgebieten neu gebaut, 81 Wohnungen modernisiert, 107 werden z.Z. noch modernisiert. ³⁾

In München verfügen rund 26.000 Wohnungen über kein eigenes WC.

In West-Berlin und München liegen diese Altbauwohnungen in den Innenstadtgebieten bzw. in den Innenstadtrandgebieten. Zur Modernisierungsproblematik wurden in West-Berlin im Rahmen der bisher laufenden Sanierungsverfahren auch Modellversuche ausgeführt mit dem Ziel, „tatsächliche Herstellungskosten“ zu ermitteln. In mehrjähriger Arbeit wurden beim Senator für Bau- und Wohnungswesen (Sen Bau Wohn) detaillierte Kostenermittlungsverfahren von Modernisierungsvorhaben entwickelt und im Versuch angewendet.

Bezüglich der Rentabilität von Modernisierung wurden aufgrund der Berliner Untersuchungen allerdings sehr einschränkende Aussagen formuliert:

- Im Bewertungsverfahren der Abt. II a des Sen Bau Wohn wurde der Grenzwert einer rentablen Modernisierung mit etwa 40% der Aufwendungen (gemeint sind reine Baukosten im Vergleich zu Neubaukosten) angegeben. ⁴⁾
- In den Anmerkungen zu den Untersuchungsmethoden über die Modernisierungsfähigkeit von Altbauten, Abt. IV des Sen Bau Wohn wurden die Baukosten für die Modernisierung der bis zur Jahrhundertwende errichteten Wohnungen mit über 110% vergleichbarer Neubaukosten angegeben.
- Bei Gegenüberstellung von Baukosten für modernisierte Altbauten und Neubauten im Sanierungsgebiet Klausener Platz weist die Neue Heimat nach: Daß die durchgeführte Altbauerneuerung (Modernisierung und Instandsetzung) im geschützten Bereich der Denkmal- und Stadtbildpflege Herstellungskosten in gleicher Höhe wie Neubau nach Abriß verursachen. D.h. daß Modernisierung nur rentabel sei bis zu 40% der vergleichbaren Neubaukosten, daß die Modellmodernisierung in den Sanierungsgebieten in West-Berlin den Nachweis für die Unwirtschaftlichkeit von Modernisierung dieser Art von Wohnungen brachten. Dies, obwohl gegenüber den Verhältnissen bei den meisten Sanierungsgebieten der BRD günstigere Voraussetzungen in Berlin gegeben sind:
 - In West-Berlin führt die relativ geringe Grundrentenerwartung in Sanierungsgebieten im wesentlichen zur Aufrechterhaltung der Wohnnutzung. In der BRD ist in weit höherem Maße Verdrängung von Wohngebieten zugunsten profitablerer Nutzung in den Altstadt- oder Altstadtrandgebieten Anlaß zur Sanierung.
 - Die Förderung von Modernisierungsvorhaben wurde in Berlin bei den Modellmodernisierungen aus Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus über die Wohnungsbaukreditanstalt (WBK) getätigt. Eine Praxis, die in der BRD erst in neuester Zeit von der Bundesregierung angestrebt wird.
 - Da Förderungsmittel des Sozialen Wohnungsbaus eingesetzt werden, würde das größere zusammenhängende und relativ zügig durchführbare Sanierungen unter Einschluß von Modernisierung ermöglichen. Das wird in Berlin und in der BRD allerdings erst neuerdings angestrebt.

In West-Berlin sind also Hindernisse, die in der BRD erst umzustellen wären, in der Modellmodernisierung bereits ausgeräumt worden. Da trotz der günstigeren Berliner Verhältnisse unvermeidbar hohe Herstellungskosten bei der Modernisierung erzielt wurden, würde für die Masse der Altbausubstanz in Berlin die erklärte Hoffnung der Bundesregierung – mit Hilfe der Modernisierung rascher und billiger als durch Abriß und Neubau, Wohnungsnot und steigenden Mieten begegnen zu können – nicht zutreffen. Die Modernisierungsüberlegungen werden