



Michael Gecan

Eine Bürgerplattform gestaltet Brooklyn: die Geschichte der Nehemiah-Häuser



Wohnungsknappheit – insbesondere Mangel an erschwinglichen Wohnungen – ist kein neues Thema in städtischen Gebieten. Diese Knappheit hat dabei meist zwei prinzipiell unterschiedliche Ursachen: So gehen viele Wohnungen aufgrund von Krieg, Baufälligkeit oder langjähriger Vernachlässigung immer wieder verloren. Dazukommen meist aber noch Prozesse, die die vorhandenen erschwinglichen Wohneinheiten dem Druck des Marktes aussetzen und dadurch gerade für bestimmte Einkommensklassen nicht mehr verfügbar machen. Dies geschieht aufgrund von Privatisierung, Gentrifizierung oder behördlicher Kürzung von Wohngeld und Wohnbauförderung.

In New York City, London und Berlin erweisen sich zurzeit der unerbittliche Druck des Marktes und der Zuzug wohlhabender Personen und Familien als eine echte Herausforderung für jene, die nach erschwinglichen Wohnungen suchen, sowie für die Behörden, die das Angebot an erschwinglicher Unterkunft aufrechterhalten oder erweitern wollen. Ganze Gegenden in diesen Städten, die früher ein Zuhause für die erwerbstätigen Armen und andere Arme boten, sind heute zu Vierteln für wohlhabende Bürger geworden.

Bereits vor 40 Jahren hatte New York City mit einem Mangel an erschwinglichen Wohnungen zu kämpfen. Schuld daran waren viele Jahre Verfall, Vernachlässigung und fehlende Investition in Erhalt und Sanierung. Aufgrund der hohen Verbrechensraten, der abstürzenden Immobilienwerte und der starken Kürzung der lebensnotwendigen städtischen Dienste verließen Einwohner immer wieder ihre Häuser und Wohnungen in den ärmeren Gegenden der Stadt. Die städtischen Entscheidungsträger kamen deshalb zu dem Schluss, dass diesen Gebieten nicht mehr zu helfen war. Sie prägten Ausdrücke wie „benign neglect“ (wohlwollende Vernachlässigung) und „planned shrinkage“ (geplante Schrumpfung) und tarnten damit die Einfallslosigkeit und das fehlende Vertrauen in die Fähigkeit der Stadtspitze, mit dieser Herausforderung fertig zu werden.

Angesichts dieser Lage gründeten lokale zivilgesellschaftliche und kirchliche Schlüsselpersonen und Gruppen die neue Nichtregierungsorganisation „East Brooklyn Churches“ (aus der nach mehreren Jahren „East Brooklyn Congregations“ wurde). Die EBC waren von Anfang an Teil der Industrial Areas Foundation (IAF), eines Netzwerks von Bürgerplattformen, das vor knapp 80 Jahren von Saul Alinsky gegründet wurde und Vorgehensweisen und Lehren entwickelte, die sich für Berliner knapp 35 Jahre später weiterhin als lehrreich herausstellen.

Vernachlässigte Zielgruppen am Wohnungsmarkt

Die erste Erfahrung war, dass die Nachbarschaften in Brooklyn den Großteil ihrer erschwinglichen Häuser und Wohnungen verloren hatten oder dabei waren, diese in nächster Zeit zu verlieren – ähnlich wie es jetzt in Berlin der Fall ist. Die Schlüsselpersonen der EBC zogen daraus den Schluss, dass das größte Problem darin bestand, die Lücke zwischen hoch subventionierten Unterkünften für sehr arme Einwohner und den teureren Wohnungen für die Mittelschicht zu schließen. In den früheren Jahrzehnten wurde dies als Unterkunft für die arbeitende Bevölkerung bezeichnet. Dieses Konzept wurde oft von der politischen Linken kritisiert, die behauptete, dass jegliche Wohnungspolitik und Wohnbauförderung den ärmsten Einwohnern helfen sollte und nicht den Viertelbewohnern, die als Bankkassierer, Reinigungskräfte oder Bürogehilfen arbeiteten. Die Kritiker fokussierten sich ausschließlich an den Sozialwohnungen und argumentierten, dass diese Art Unterkunft – wo die ärmsten New Yorker wohnten – im Mittelpunkt aller neuen Finanzierungen oder Initiativen stehen sollte.

Die Mitglieder der EBC verstanden, dass es viele Tausende von Einwohnern (meist „arbeitende Arme“ bzw. „blue collar worker“) gab, die in Sozialwohnungen lebten, für diesen subventionierten Wohnraum aber eigentlich etwas zu viel Geld verdienten und ihn deshalb den ganz armen Menschen entzogen. Hinzu kam, dass viele Bewohner ihre Sozialwohnung gerne gegen ein eigenes Zuhause getauscht hätten. Das Einkommen war bei allen aber bei weitem nicht ausreichend, um andere Wohnungen oder Häuser zu mieten, geschweige denn zu kaufen. Dies führte dazu, dass die Sozialwohnungen restlos gefüllt waren – teilweise aber von Menschen, die nicht mehr arm waren, jedoch auch noch nicht der Mittelschicht angehörten; noch ärmere Familien konnten infolgedessen keine Sozialwohnun-



gen bekommen. Diese Familien mussten sich mit einer Obdachlosenunterkunft begnügen. So kam EBC zu diesem wichtigen Schluss: Wenn EBC erschwingliche Wohnungen bauen könnte, könnten sich die Vertreter der derzeitigen arbeitenden, jedoch verhältnismäßig armen Bevölkerung diese leisten. So würden die Sozialwohnungen, in denen sie bisher lebten, wieder verfügbar werden und ärmeren Familien und Personen zur Verfügung stehen.

Konzept der „kritischen Masse“

Die zweite Schlussfolgerung war, dass sich die Wohnungssituation für die Arbeitenden in New York City nur durch den Bau einer hohen Zahl neuer Häuser und Wohnungen lösen ließ und nicht, wie man damals annahm, lediglich eine gelegentliche Einrichtung einiger Einheiten hier und da vonnöten war. Die EBC entwickelte in Folge das Konzept der „kritischen Masse“. Das Ziel war, mindestens 1.000 erschwingliche Einheiten zu bauen, so dass Käufer und Mieter sicher sein konnten, dass sie an einer aufstrebenden Nachbarschaft teil hatten – mit einer Kettenreaktion anderer zivilgesellschaftlicher Verbesserungen in den Bereichen öffentliche Sicherheit, Bildung, Gesundheitswesen und Freizeit. Diese Schlussfolgerung stand in starkem Kontrast zum kleinmaßstäblichen Pilotprojekt-Ansatz lokaler Bündnisse für „community development“ und ihrer Befürworter. Ihr Ansatz führte zum Entstehen kleiner „Inseln“ mit besserer Unterkunft – ein Gebäude hier, ein paar Häuser da –, war jedoch nicht ausreichend, die Kettenreaktion von Gewalt, Verlassenheit und allgemeinem Verfall umzukehren.



Abb. 1: Erste Phase der Nehemiah-Häuser (Fotos: Leo Penta)

Die dritte Schlussfolgerung war, dass Menschen in East Brooklyn und South Bronx dringend Einfamilienhäuser brauchten, die sie erwerben konnten – und nicht noch mehr Mietwohnungen und verdichtete Flächen. Zu jenem Zeitpunkt bestanden diese Stadtteile bereits aus 80 bis 90% hoch verdichteten Mietflächen. Die dort ansässigen Individuen und Familien, die zur Minderheitsgesellschaft gehörten, hatten dadurch in der Regel kaum Chancen auf Eigenheimwerb und Eigenkapital. Diese Schlussfolgerung widersprach dem Ansatz der Stadt selbst, die

davon ausging, dass Käufer und Mieter nicht das Wissen und die Fähigkeiten hatten, sich um ihre eigenen Häuser oder Wohnungen zu kümmern und immer ein Zwischenvermittler notwendig ist. Erst später, als ein Gesinnungswandel zum Umgang mit den Bewohnern einsetzte, war auch in der EBC die Bereitschaft vorhanden, höher verdichtete und Mietwohnungen und dadurch eine Binnendiversität im Stadtteil zu schaffen. Die Ideen der Stadt wurden insofern nicht direkt verworfen, sondern immer wieder einer kritischen Prüfung unterzogen und im Sinne einer Schaffung von Wohnraum für viele Menschen in die Abwägungen einbezogen.

Kooperative Bauträger

Die vierte Schlussfolgerung war, dass der Markt, der Privatsektor, in einer unkontrollierten Form niemals die Schaffung von Wohnungen in dem Maße ermöglichen würde, den der Wiederaufbau dieser verwahrlosten Stadtteile erforderte. Die Bauträger konnten im Bereich erschwinglicher Unterkunft nicht auf die gewünschten Profite hoffen. Die Manhattan-Wolkenkratzer und die vorstädtischen Baugebiete und Büroparks waren für kommerzielle Bauunternehmen viel attraktiver. Einige Bauträger standen jedoch EBC nahe und waren bereit, niedrigere Profite in Kauf zu nehmen, wenn ihnen ein ausreichend großmaßstäbliches Projekt zugesichert wurde. Mit anderen Worten: Es waren einige Bauträger gewillt, weniger Geld pro Haus zu verdienen, solange mehr Häuser gebaut werden konnten. Um die Rahmenbedingungen zu schaffen, bat EBC die Stadt New York um kostenlose Grundstücke (oder umnutzbare Gebäude), gerade vor dem Hintergrund, dass dieser Anfrage in den 1980er Jahren leicht Folge geleistet werden konnte, da das Land und die Gebäude im Grunde genommen wertlos waren.¹ Diese letzte Schlussfolgerung wurde von Befürwortern des freien Markts angegriffen, die sich weigerten, zu glauben, dass die Regierung in Wohnungsfragen eine konstruktive Rolle spielen könnte.

Der Bau der ersten 1.000 „Nehemiah-Häuser“ begann dann in der Folge im Jahr 1983. Der Bau weiterer 1.000 Häuser begann im Jahr 1987. Seitdem wurden von East Brooklyn Congregations über 4.000 Häuser und über 2.500 Wohnungen errichtet. Dies führte dazu, dass eine Gegend, die in der Vergangenheit für ihre hohen Verbrechensraten, ihre verlassenen Gebäude, mit Schutt gefüllten Plätze und schlechten Schulen bekannt war, in eine normale und immer noch besser werdende Gegend verwandelt wurde, in der vor allem auch Arbeiterfamilien leben konnten. Dies konnte ohne den Schmerz und das Trauma der Gentrifizierung erreicht werden. Dieselben Minderheitsfamilien, die früher in Sozialwohnungen oder in gefährlichen Mietshäusern hausten, leben jetzt in neuen Häusern und Wohnungen, die sie sich leisten können. Der Bau und die Wiederbelebung dauern immer noch – im Brooklyns

¹ Heute ist es jedoch so, dass jegliches verfügbare Land und alle verlassenen Gebäude extrem wertvoll und bei kommerziellen Bauträgern sehr gefragt sind; die EBC fordert aber weiterhin kostenlose Grundstücke, und die Stadt leistet dieser Anfrage immer noch Folge.



Gebiet Spring Creek entsteht ein attraktives neues Quartier. Sobald EBC bewies, dass ihr Ansatz funktioniert, begann ihre Schwesterorganisation, South Bronx Churches (SBC), auch in ihrem Stadtteil zu bauen. Seitdem wurden über 1.000 erschwingliche Häuser errichtet, und SBC sponserte und unterstützte die Errichtung von Hunderten neuer erschwinglicher Wohnungen in ihren Gebieten.

Ein weiteres wichtiges Ergebnis war die Tatsache, dass die Arbeit der EBC, SBC und anderer Nichtregierungs-Wohngruppen in New York die Bürgermeister der Stadt – angefangen mit Edward I. Koch im Jahre 1983 bis hin zum heutigen Tag überzeugte: Eine großmaßstäbliche Investition in die Förderung für den Erhalt erschwinglicher Wohnungen sowie die Errichtung neuer Wohneinheiten für die Stadt stellt eine kluge Langzeitinvestition dar. Die Stadt New York bietet einen Zuschuss pro gebaute oder erhaltene Einheit und übernimmt die Kosten modernisierter oder neuer Infrastrukturen – Abwasserkanäle, Straßen, Bürgersteige u.v.m.



Abb. 2: Aktueller Hausbau in Form von Modulen

Wachsende Stadt New York

Seit 1983 hat New York City so über 400.000 erschwingliche Wohneinheiten gebaut oder erhalten. Der Bevölkerungsrückgang endete in den frühen 1990er Jahren – zu diesem Zeitpunkt begannen Menschen, wieder in die Stadt zu ziehen oder dort zu bleiben, hauptsächlich, weil sich diese neuen kritischen Massen erschwinglicher Wohneinheiten rapide vermehrten. Die Stadt, die vorher eine Million Einwohner verloren hatte, begann wieder zu wachsen. Es sind ca. 1,2 Millionen Einwohner neu dazugekommen – heute sind es 8,4 Millionen. Das Wachstum geht unaufhaltsam weiter. In den vergangenen zehn Jahren kamen über 700.000 Jobs dazu – dieser Beschäftigungszuwachs ist fast doppelt so hoch wie im Rest der Vereinigten Staaten. Und Brooklyn, der Ort der größten und erschwinglichsten Nehemiah-Initiative, überholte alle New-York-Bezirke im Hinblick auf die Schaffung von Arbeitsplätzen für diesen Zeitraum. Viele dieser Jobs sind im Dienstleistungs- und Einzelhandelssektor. Das bedeutet, dass die Gehälter nicht sehr hoch sind und der Bedarf nach er-

schwinglichen Häusern und Wohnungen noch größer ist, so dass Arbeiter nicht gezwungen sind, auf dem Weg zur Arbeit lange Strecken zurückzulegen.

Nun hat New York, wie Berlin u.a., mit einer ganzen Reihe unterkunftsbezogener Probleme zu kämpfen – vor allem enorm hoher Druck auf die Wohnkosten und Erschwinglichkeit. Doch EBC bleibt zuversichtlich, dass sie auch mit diesem Problem fertig wird – mit Kreativität, Flexibilität und einer Leidenschaft für die Neugestaltung und den Erhalt einer Stadt, die von ihrer ethnischen und wirtschaftlichen Diversität lebt. Vor etwa 20 Jahren kehrte ein Veteran des IAF-Ansatzes in der New-York Gegend, Leo Penta, nach Deutschland zurück, wo er als junger Mann studiert hatte. Er begann dort, an einer Berliner Hochschule zu unterrichten und die „Übersetzung“ des Ansatzes des Community Organizing nach Deutschland zu praktizieren. Im Laufe der Jahre entstand in Deutschland ein Netzwerk von Bürgerplattformen – zuerst in Berlin, anschließend in Köln und vor kurzem auch in Duisburg. Obwohl das Deutsche Institut für Community Organizing (DICO) viele Universalien und Ansätze der IAF verwendet, hat es seine Arbeit an die Gegebenheiten in jeder einzelnen deutschen Stadt angepasst. Wir sind zuversichtlich, dass das DICO mit seinen Mitarbeitern und Leadern auch in Deutschland ähnliche Erneuerungen im Wohnungssektor anstoßen wird.

Michael Gecan

Community Organizer und Co-Direktor der Industrial Areas Foundation, New York City

Quellen:

Presseecho, Studien und Informationen zu den Nehemiah Homes (Internetquellen: Zugriff am 23.07.2018)

Düchting, Frank (2011): Eigentum verpflichtet..., in: Widersprüche, Heft 121, Jahrgang 31, Nr. 3, S. 57-65

Gecan, Michael (2017): Back of the Yards, in: Boston Review, 04.01.2017, <http://bostonreview.net/politics/michael-gecan-back-yards>

Ross, Timothy (1996): The Impact of Industrial Areas Foundation Community Organizing on East Brooklyn, Ph.D. Dissertation, University of Maryland

<https://archinect.com/gorlinarchitects/project/nehemiah-spring-creek-housing>

<https://www.brickunderground.com/buy/affordable-housing-east-new-york-town-house>

<http://ebc-iaf.org/content/affordable-housing>

<https://www.nytimes.com/1987/09/27/realestate/the-nehemiah-plan-a-success-but.html>

<https://www.npr.org/templates/story/story.php?storyId=113931948&t=1532343635638>

<https://www.nytimes.com/2010/03/07/nyregion/07foreclose.html>

<https://www.nytimes.com/2016/12/13/nyregion/east-brooklyn-congregations-brownsville.html?mwrsm=Email&r=0>

<https://www.nytimes.com/2016/12/13/nyregion/east-brooklyn-congregations-brownsville.html?mwrsm=Email&r=0>

<https://www.nytimes.com/2004/05/16/realestate/steady-focus-evolving-vision.html>