

# Ein neues Fressen für Immobilienhaie?

## Die Aufhebung der Mietpreisbindung gefährdet die Altstädte in Malaysia

von Mai Lin Tjoa-Bonatz

*Mit der Jahreswende wurde die Mietpreisbindung in Malaysia aufgehoben. Die auf den Stand von 1968 bzw. 1988 festgesetzten Mieten für kolonialzeitliche Gebäude haben eine bauliche Erneuerung der Innenstädte verhindert. Viele der Altbauten sind baufällig. Die innerstädtische Infrastruktur ist unzureichend. Die Modernisierung fand in Neubaugebieten an der Stadtperipherie statt. Mit der Angleichung der Mieten an den Marktwert wird den Investoren nun ein größerer Spielraum für bauliche Investitionen geboten. Die Regierung erhofft sich damit eine Sanierung und eine intensivere ökonomische Nutzung der Altstädte.*

**D**urch den steigende Entwicklungsdruck sind einschneidende Veränderungen zu erwarten. Eine Nachverdichtung mit höheren Bauten ist wahrscheinlich. Die unmittelbaren Folgen der neuen Mietgesetzgebung betreffen zwei Bereiche. Das Wohnungsproblem wird sich verschärfen. Der Abriss historischer Gebäude steht bevor. Der Erhalt der innerstädtischen Wohngebiete ist ebenso bedroht wie das soziale Leben. Bislang wurden die sozialen Folgeprobleme verharmlost. Es gibt weder langfristige Konzepte für eine ausreichende Wohnversorgung noch ein rechtsverbindliches Regelwerk für einen städtebaulichen Denkmalschutz. Die Entwicklungsperspektiven für die Innenstädte sind von unterschiedlichen Leitzielen geprägt. Politische Augenwischerei bagatellisiert die Brisanz der nun verschärft eintretenden Wohnungsnot. Räumungsklagen und Mieterhöhungen von 100 bis 1000 Prozent sind mittlerweile an der Tagesordnung. Die Verdrängung der Wohnbevölkerung aus den Innenstädten ist bereits seit Jahren im Gange und wird nun durch die Aufhebung der Mietpreisbindung beschleunigt.

*Die Autorin ist Kunsthistorikerin und hat Lehraufträge an der TU Darmstadt.*

### Moderne Stadtvisionen

Der höchste Stellenwert wird der wirtschaftlichen Entwicklung der Städte beigemessen. Modernisierung bedeutet nicht nur Konsumsteigerung und Wachstum, sondern impliziert auch im Stil der megalomanen Selbstübersteigerung von Malaysia das Streben nach Größe und internationaler Wettbewerbsfähigkeit. Die Wachstumsjahre der 90er Jahre setzten einen beispiellosen Bauboom in Gang. Prachtige Konsumtempel, Apartmentschick, gläserne Großbauten oder Golfplätze bestimmen mittlerweile die urbane Landschaft. Der Hang zur Superlative bestätigt sich in vielen Bauvorhaben. 1985 galt die Brücke zwischen dem Festland und der Insel Penang als die drittlängste der Welt. Dann wurden Pläne für die modernste Kommunikationsstadt geschmiedet. Den sensationserheischenden Rekord erhielt Kuala Lumpur im Jahr 1996 mit dem welthöchsten Gebäude, den »Petronas«-Zwillingstürmen. Mit diesem gigantischen Bauprojekt, benannt nach dem staatlichen Ölkonzern, wurde mehr als nur ein markantes Wahrzeichen in der Hauptstadt gesetzt. Als nationales Symbol ste-

hen sie für das fortschrittliche und technisierte Malaysia, ausgestattet mit modernster Bautechnologie. Neutrale Rekordhöhen und eine bis zur Unkenntlichkeit verbrämte »malaysische« Architektursprache sollen die neuen nationalen Werte schaffen. Die »Petronas«-Türme verkörpern die Stadtvisionen des modernen Malaysia, von der sich das gewachsene Altstadtgefüge um so deutlicher unterscheidet.

### Funktion der Altstädte

Die Aufgaben der historischen Altstädte sind vielfältig. Als Gründungszelle der Städte repräsentieren sie den kulturellen Mittelpunkt für die verschiedenen ethnischen Bevölkerungsgruppen und Touristen, die hier den Zielort für die wichtigsten Sehenswürdigkeiten und Kulturstätten finden. Die historischen Kernstädte sind ein wichtiges Element zur Entstehung einer raumbezogenen Stadtidentität für die Bewohner. Eine kürzlich erarbeitete Studie bewies die hohe Wertschätzung für die historischen Innenstädte auch unter der Jugend. Mehr als 85 Prozent der befragten Jugendlichen sprachen sich für den Erhalt der Altstadt von Penang aus.



Foto: M. Tjoa-Bonatz

King-Mina-Straße, Penang

Ungeachtet dieser ideellen Wertschätzung bilden die Innenstädte seit jeher ein Wohnquartier in enger Verflechtung mit der gewerblichen Nutzung. Die Shophouses, die das Wohnen und Arbeiten noch in traditionellen Familienbetrieben verbinden, schaffen eine vielfältige und kleinteilige Nutzungsstruktur. Die hier angesiedelten Kleingewerbezweige und Zubringerbetriebe bilden einen wichtigen Teil des Handelszentrums der Städte. Die Bevölkerungsdichte ist im Stadtkern hoch. Durch die langjährig ansässige Bevölkerung hat sich ein besonderer Viertelcharakter entwickelt. Die nachbarschaftlichen Netzwerke sind eng. Die Bewohner sind auf ihre unmittelbare Wohnumgebung fixiert, die eine dichte sozio-ökonomische Infrastruktur aufweist, deren Kohärenz durch die ethnisch bestimmten Wohnviertel gefördert wird. Zur Ausbildung der innerstädtischen Gebiete wie »Chinatown« oder »Little India« tragen seit der Kolonialzeit äußere Umstände wie auch gruppeninterne Bedingungen bei. Die sozio-kulturellen Bindungen zur gleichen Sprachgruppe bestehen fort.

Die Altstädte weisen gravierende infrastrukturelle Defizite auf, die den Wohnwert sinken lassen. Städtetechnische Probleme wie Überflutung, ein gestrigertes Verkehrsaufkommen oder mangelhafte Städtetechnik haben den Prestigeverlust der Altstädte bewirkt. Die vernachlässigte Wohnumfeldgestal-

tung ließen einkommensstärkere Bewohner in Neubaugebiete abwandern. Die Folge ist die fortschreitende Kommerzialisierung der Gebäude. Lagerstätten und Dienstleistungen verdrängen die traditionelle Mischnutzung. Auch boten die Altstädte bislang ein Auffangbecken für Einkommensschwache. Für viele Malaysier gelten die Innenstädte deshalb als Sinnbild für Rückständigkeit und Armut.

### Wohnraumbedarf

Mit der Aufhebung der Mietpreisbindung ist eine Verschärfung der Wohnungsprobleme zu erwarten. Die Bauzyklen seit den 80er Jahren haben den Wohnungsbau vorangetrieben. Nach dem Zensus von 1991 stieg in diesen Jahren das Wohnungsangebot allein in Penang um fast 40 Prozent. Dennoch war ein anhaltender Wohnraumbedarf zu verzeichnen. Der spekulative Wohnungsbau trieb die Bodenpreise nachhaltig in die Höhe und schränkte den Wohnungsmarkt auf die zahlungskräftigen Einkommenschichten ein. Zwischen 1991 bis 1995 konnte dort der Bedarf an Sozialwohnungen, der fast ausschließlich vom Privatsektor finanziert wurde, nur zu einem Fünftel gedeckt werden.

Im Vorfeld der Mietpreisaufhebung wurden für die Betroffenen staatlich subventionierte Wohnun-

gen in Stadtrandgebieten in Aussicht gestellt. Die Umsiedlungsmaßnahmen haben keine große Akzeptanz gefunden. Den Altstadtbewohner sind die Sozialwohnungen zu teuer. Bislang blieben die öffentlichen Wohnungsbauprojekte reine Absichtserklärungen. In Penang erhielten nur 2.830 Altstadtbewohner von insgesamt 30.000 bis 60.000 Betroffenen Alternativwohnräume. Manch anderer wartet bereits über drei Jahre auf die zugesagte Sozialwohnung.

Die staatlichen Anreize für eine Entwicklungsförderung in den Altstädten beschränken sich auf eine gestaffelte Aufhebung der Stellplatzordnung. Steuererleichterungen sind ebenso wenig vorgesehen wie eine gesetzlich festgelegte Mietpreisstaffelung. Die Regierung vergibt Kleinkredite für eine denkmalgerechte Sanierung an Eigentümer, die eine gemäßigte Mieterhöhung einhalten. Nur eine Minderheit von 3.000 Mietern ist allerdings in Penang zur Antragstellung berechtigt. Diese staatlichen Bemühungen, die im Vorfeld der nationalen Wahlen als großes Medienereignis gefeiert wurden, werden dem Ausmaß der zu erwartenden sozialen Probleme kaum gerecht.

### Planungsdefizite

Mit dem neuen Mietgesetz stellt sich um so dringlicher die Frage nach einer kontrollierten Entwicklungsplanung. Folgende Defizite erklären, warum bislang weder Mieterschutzgesetze noch denkmalerhaltende Maßnahmen verabschiedet wurden:

Erstens kommt es aufgrund des statischen Planungsapparates zu Hierarchieproblemen. Die örtliche Planungsfreiheit wird durch die nationalen Vorgaben, wie den Fünfjahresplänen oder die einseitig auf das malaiische Kulturerbe fixierte Tourismuspolitik stark eingeschränkt. Strukturdaten, die als Planungsgrundlage dienen, werden nicht ausgetauscht und müssen in aufwendigen Datenerhebungen wiederholt werden.

Zweitens fehlt es an qualifiziertem Personal und Ressourcen der Planungsbehörden. Der träge Verwaltungsapparat steht seit lan-

gem in der öffentlichen Kritik: Baugenehmigungen konnten manchmal bis zu 10 Jahre in Anspruch nehmen. Planungsrelevante Aufträge werden nun häufiger an privatwirtschaftliche oder ausländische Berater vergeben.

Drittens ist die Planungskontrolle unzureichend. Die Wirksamkeit der Gesetzgebung wird durch politische Kräfte lahmgelegt. Das Wechselspiel zwischen den politischen Entscheidungsträgern und dem Verwaltungsapparat ist sehr undurchsichtig. Korruption und ungenehmigte Abrissaktionen sind keine Seltenheit. Die Strafen für einen unangemeldeten Abriss stehen in keinem Verhältnis zu einer möglichen Gewinnausnutzung durch eine Neubebauung.

Viertens läuft der Planungsprozess trotz der gesetzlich verankerten Bürgerbeteiligung ohne Mitsprache der Betroffenen ab. Fehlende Aufklärung verschleiern die Planungsschritte. Die Sichtweisen der Bewohner werden weder in Bürgervertretungen zusammengeführt noch in den Planungsablauf überführt. Die Interessenvertreter werden

ethnisch auseinandergetrieben. Ihr Einfluss wird damit deutlich geschwächt.

### »Fassadenkosmetik« als missverständener Denkmalschutz in Penang

Georgetown auf der Insel Penang, das das größte zusammenhängende Altstadtgebiet in Südostasien besitzt, ist am stärksten von der neuen Gesetzgebung betroffen. Hier werden die meisten mietpreisgebundenen Kolonialgebäude von ganz Malaysia verzeichnet (12.543 von insgesamt 34.000). Nicht von ungefähr gehört die Altstadt von Penang seit dem letzten Jahr zu den hundert gefährdeten Stätten des Weltkulturerbes.

Das geschützte Denkmalgebiet umfasst lediglich 15 Prozent der Gesamtstadt, das aber aufgrund der reichen Altstadtsubstanz weiter auszudehnen wäre. Nur einige wenige herausragende Einzelbauten werden uneingeschränkt vor Umnutzung oder Abriss geschützt.

Bei allen anderen Wohnbauten sind eine fünfgeschossige Aufstockung und breite Parzellen zugelassen. So können große Blöcke entstehen, die sich für gewinnbringende Entwicklungsprojekte anbieten, was die größte Gefahr für die noch bestehende Niedrigbebauung bedeutet. Von einer Denkmalschutz(!)ordnung kann hier nicht die Rede sein. Ein derart unproportionierter Kasten sprengt die Verhältnismäßigkeit. Die baulichen Erneuerungen werden sich nicht — wie auf dem Bild suggeriert — nur

auf die Schließung vorhandener Baulücken beschränken. Der Abriss von weiteren historischen Bauwerken ist vorprogrammiert. Die Ortsatzungen von 1987 leisten nicht einmal einen Ensembleschutz. Die formale Angleichung der Neubauten an die Shophouses bedeutet lediglich eine »Fassadenkosmetik« (Laubengang, Geschossrücksprung, Giebeldach). Die unzureichende Boden- und Gestaltungskontrolle lässt zu, dass der kolonialzeitliche Baubestand mit der zu erwartenden Überbauung nach dem Mietpreisstopp weiter aufgebrochen wird. Das historische Stadtbild ist gefährdet.

Mit der Aufhebung der Mietpreisbindung wird deutlich, dass die Regierung die Ökonomisierung der Innenstädte vorantreibt. Damit wird das Anliegen der Spekulanten/Eigentümer unterstützt, die einen Wertzuwachs des Grundstückes nur dann erreicht sehen, wenn die Nutzfläche zunimmt, d.h. Abriss, Aufstockung oder gewerbliche Nutzung. Damit übersieht die Regierung den Sprengstoff der sozialen Nachfolgeprobleme. Die Wohnraumversorgung für untere Einkommensschichten ist ebenso wenig gesichert wie tragfähige Konzepte für einen nachhaltigen Denkmalschutz. Eine Neubebauung ist die kurzsichtigste Lösung für die innerstädtischen Strukturprobleme. Die Bewusstseinsbildung für den Erhaltungsgedanken ist noch lange nicht am Ende. Die traurige Bilanz ist, dass in der modernen Stadtvision von Malaysia kein Platz mehr für die historischen Shophouses vorgesehen ist. ●

#### Literatur:

- The Star*, 31.7.1995, 13.12.1996, 8.10.1999.  
 T. Bunnell: Views from above and below: The Petronas Twin Towers and/in contesting Visions of Development in Contemporary Malaysia, in: *Singapore Journal of Tropical Geography* 20/1, 1999: 1-23.  
*The Sun*, 3./27.10.1999.  
 M. Tjoa-Bonatz: Singapur und Penang. Zwei Wege zur Vermarktung einer Geschichte, in: *Die alte Stadt* 26/4, 1999: 240-258. Vgl. das Forschungsprojekt »Wohnen als Problem in historischen Kernstädten« der TU Darmstadt, an dem die Autorin als wissenschaftliche Mitarbeiterin beteiligt war.

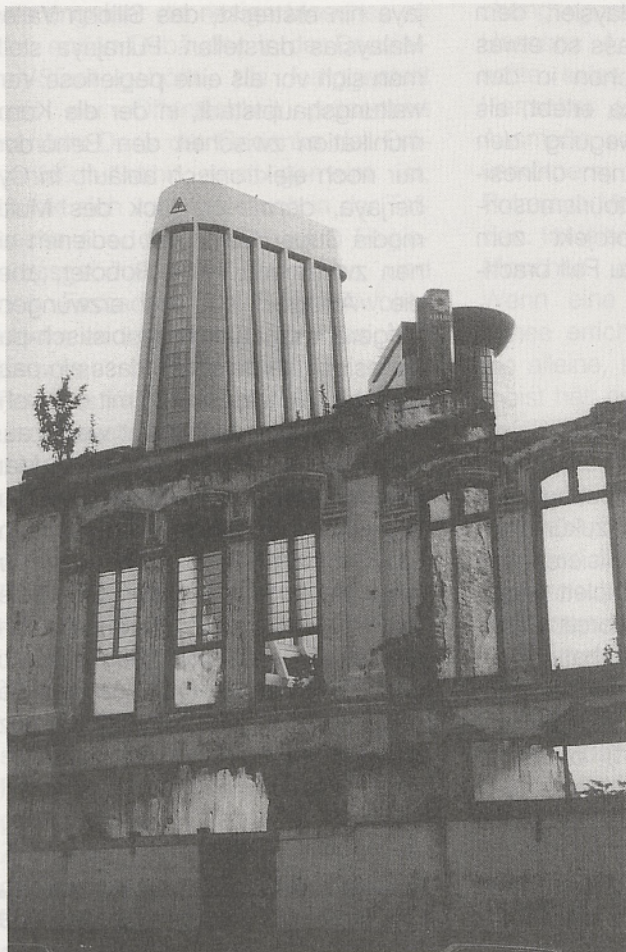


Foto: M. Tjoa-Bonatz

Symbolisch: Kommerz und Fassade ...