

BERLIN

WOHNEN IN EIGENER REGIE

**GEMEINSCHAFTSORIENTIERTE
STRATEGIEN FÜR DIE MIETERSTADT**

HG: BILDUNGSWERK BERLIN DER HEINRICH-BÖLL-STIFTUNG & MATHIAS HEYDEN

BERLIN

WOHNEN IN EIGENER REGIE

- 22 Helmut Adamaschek
VORWORT
Gemeinschaftsorientierte Wohnformen als Basis neuer sozialer Netzwerke
- 31 Mathias Heyden
BERLIN - WOHNEN IN EIGENER REGIE!
Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt
- 45 Heidemarie Cramer
**SELBSTBESTIMMTES, GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN BERLIN
AUS DER SICHT DER JUNGEN ALTEN.**
Wie kommen finanzschwache Menschen im Alter 50+ zu einem Wohnprojekt?

POLITIK UND STADTENTWICKLUNG

- 22 Reiner Nagel
DIE BERLINER INNENSTADT ALS WOHNORT
Möglichkeiten und Chancen selbstbestimmten Wohnens
für alle Einkommenschichten
- 31 Barbara Oesterheld
**VON DER INVESTOREN-
ZUR GEMEINWOHLORIENTIERTEN WOHNUNGSPOLITIK**
Mit innovativen Wohnprojekten den Koalitionsvertrag umsetzen
- 45 Michael LaFond und Robert Knobloch
BERLINER WOHNKULTUREN: BESETZEN, BESITZEN, BESTIMMEN
Nachhaltige Vielfalt durch Selbstorganisation, Kooperation und Vernetzung entwickeln

KOMMUNIKATION, PLANEN UND BAUEN

- 22 Winfried Härtel
WARUM BERLIN BAUGRUPPEN UND WOHNPROJEKTE LIEBT
Ein Plädoyer für mehr Demokratie mit und durch alle Arten
von Baugruppen und Wohnprojekten
- 31 Irene Mohr
VORNE DER KUDAMM UND HINTEN DIE OSTSEE ...
15 Jahre planen, bauen für und mit Wohnprojekten unterschiedlichster Art

Peter Weber

22 SELBSTVERANTWORTLICHKEIT UND SOLIDARITÄT

Gemeinschaftliches genossenschaftliches Planen, Bauen und Wohnen

Sylvia Walleczek

31 „KOMMUNIKATIV WOHNEN“ BEI DER 1892 EG

Junge Ideen in der Tradition solidarischen Planens und Bauens

Jürgen Breiter

45 VOLL VERMIETET - MIETERHAUSPROJEKT M13

Ein Wohnprojekt als Mietshausprojekt - einfach und flexibel, vielschichtig und erlebnisreich; urbanes Wohnen zum Wohlfühlen ...

Winfried Härtel

22 SOLIDARITÄTSFONDS

Ein Fonds für Berliner und Brandenburger Hausprojekte

Ulf Heitmann und Peter Weber

31 WOHNPROJEKTEFONDS – SONDERVERMÖGEN DES LANDES BERLIN

Plädoyer für eine neue Förderpraxis

Rolf Novy-Huy

45 BODEN, ÖKOLOGIE UND WOHNEN - SPEKULATIONSFREI!

Unterstützung zur Selbsthilfe in Gemeinschaft – für die Gesellschaft

Bernhard Hummel

45 WOHNPROJEKTE – DEM IMMOBILIENMARKT ENTZIEHEN!

Selbstorganisierte Hausprojekte mit Hilfe des Mietshäuser Syndikat initiieren, realisieren und verwalten

Günther Uhlig

22 DIE NEUEN BAUGRUPPEN

Privater Wohnungsbau als sozialer Stadtbau?

31 ABBILDUNGSINDEX



Helmut Adamaschek¹

VORWORT

Gemeinschaftsorientierte Wohnformen als Basis neuer sozialer Netzwerke

Bundesweit und so auch in Berlin ist eine wachsende Bewegung zum selbstbestimmten, gemeinschaftsorientierten Wohnen zu beobachten. Ein wesentliches Motiv: der Wunsch nach „Wahlfamilien“ und somit nach Vertrautheit, Verbindlichkeit und Vielfalt, nach Wohnformen, die über einen Alltag in Single-, Partner- oder Kleinfamilienhaushalt hinausweisen.

Gesucht werden mehr Selbstverwirklichung, Austausch und Nachbarschaft im direkten Wohnumfeld. Eine Vielzahl der sogenannten Wohnprojekte, Baugemeinschaften oder Baugruppen sucht jedoch darüber hinaus nach Formen eines solidarischen und gesellschaftlich wirksamen Miteinander – nach Praktiken, die neue soziale Netze bilden. Dies zeigt sich insbesondere dann, wenn die Teilhabe sozial Schwacher und „normaler“ Mieter betont wird. Diesen Wegen gilt hier besondere Aufmerksamkeit. Es geht um Wohnpartnerschaften und städtische Nachbarschaften, die der wachsenden Vielfalt an Lebensentwürfen der gesamten Gesellschaft entsprechen. Die Bewegung zum gemeinschaftsorientierten Wohnen drückt nicht nur die zunehmende Selbstbestimmung im Privaten aus, sondern stellt gesamtgesellschaftlich geltende Verhandlungsformen, Übereinkünfte und Verträge des Zusammenlebens zur Diskussion. Für die hierzu wünschenswerten und notwendigen Fortschritte hin zu mehr Bürgerkommune und Zivilgesellschaft können die in diesem Sinne engagierten Akteure des selbstbestimmten, gemeinschaftsorientierten Wohnens elementare Beiträge leisten – wenn man sie ernst nimmt und sie ausreichend politisch unterstützt.

Das Thema „Selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Planen, Bauen und Leben in Berlin“ wurde aus dem Schwerpunktbereich „Perspektiven der sozialen Gerechtigkeit“ entwickelt. Das ist kein Zufall, da hier vor allem Themen wie das bedingungslose Grundeinkommen oder der allgemeine Mindestlohn als individuelle Mindestabsicherungen eine wesentliche Rolle spielen. Diese sind notwendig, allerdings schützen sie nicht vor Ausgrenzung und/oder sozialer Isolation. Elementar ist ebenso die Entwicklung einer gemeinschaftsorientierten Gesellschaft und die Einbindung in dieselbe. Die Gestaltung so wirksamer Wohnformen ist somit für viele eine Perspektive der Teilhabe und Integration - in einer an Solidarität orientierten Gesellschaft. Hierbei sind natürlich auch die Aspekte der eigenen und gemeinsamen Arbeit zu debattieren. Vorerst aber geht es „nur“ um Strategien des gemeinschaftsorientierten Wohnens in eigener Regie, und um dessen gesellschaftspolitische Potentiale in der Mieterstadt Berlin. Bezüglich der Fragen zur Zukunft des Sozialen leistet das Bildungswerk damit - so unsere Hoffnung - einen weiteren Beitrag zur Entwicklung neuer sozialer Netze. In diesem Sinne wird es die Entwicklung des Wohnens in eigener Regie in Berlin weiterhin unterstützen.

¹ Helmut Adamaschek ist Geschäftsführer des Bildungswerk Berlin der Heinrich - Böll - Stiftung

Mathias Heyden¹

BERLIN - WOHNEN IN EIGENER REGIE!

Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt

VON DER KOMMUNE 1, HÄUSERKÄMPFEN UND BAULICHER SELBSTHILFE ...

Es wird gesagt, der städtische Wohnungsbau sei in der Krise. Diese Feststellung ist auch für Berlin elementar. Sie bildet den Hintergrund dieser Publikation. Im Speziellen wird diskutiert, inwieweit selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen zu einer nachhaltigen Berliner Stadtentwicklung beitragen kann.

Was aber meint selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen? Zu verstehen ist darunter Selbst- und Mitbestimmung von Wohnraum und Wohnumfeld und die Organisation dessen als Gruppe. Da diese Wohnform angesichts von Single-, Paar- oder Familienhaushalten und am Markt üblicher Eigentums- oder Mietformen eine Besonderheit darstellt, spricht man im Allgemeinen von Wohnprojekten. Die Berliner Kulturen dazu sind reichhaltig. Hervorzuheben ist das genossenschaftliche Wohnen und die vielfältigen, häufig ex-besetzten Hausprojekte, Wagen-, Laster- und Hängersiedlungen. Je nach Programmatik ist auch die Wohngemeinschaft mit einzubeziehen sowie neuerdings die Baugemeinschaft oder -gruppe. Generell kann gesagt werden, dass selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen in Berlin als wünschenswert gilt und zunehmend praktiziert werden will.

Betrachtet man dies im Kontext der Berliner Stadtentwicklung (z.B. Abbau der Wohnungsbauförderprogramme & Privatisierung von Wohnungen öffentlicher Gesellschaften, anziehender Immobilienmarkt, steigende Mieten & soziale Exklusion) so sind Strategien von Zivilgesellschaft, Politik und Wirtschaft gefragt, die weit über bisherige Praktiken hinaus wirksam werden.

... ÜBER BAUGEMEINSCHAFTEN UND BAUGRUPPEN ...

Initiiert durch den Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin und den Entwickler Winfried Härtel ist wohnprojekte-berlin.info seit März 2007 online. Die Plattform von id22, experiment-city und Partnern, wohnportal-berlin.de, eröffnete im April. Einer der Partner, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung publizierte zudem „Wohnen in der Berliner Innenstadt. Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen“ und qualifizierte ihr Baulückenmanagement dementsprechend. Sie unterstützte auch Ausstellung und Katalog des Deutschen Architektur Zentrums DAZ „auf.einander.bauen - Baugruppen in der Stadt“.

In Baugemeinschaften und -gruppen kommen Menschen zusammen, die in einem Wohnprojekt durch den Wegfall von Makler/Bauträger bis zu 20% günstiger zu individuellem Wohneigentum gelangen können. Dieser Weg ermöglicht neben der selbstbestimmten Gestaltung der Wohnräume und Hausnachbarschaft einen Beitrag zur Altersvorsorge. Ohne Eigenkapital, in der Regel etwa 25-30% der Gesamtsumme, ist er allerdings nicht zu beschreiten.

Angesichts genannten der Schritte von Politik und Verwaltung ist zu fragen, ob nach einem weitgehenden Abschied von einer sozialstaatlichen Grundversorgung mit Wohnraum, Eigenverantwortung und Eigenkapital aus bürgerschaftlicher sowie aus staatlicher Perspektive

alternativlos sind. Die These ist: Wohnprojekte können nur zu einer nachhaltigen Berliner Stadtentwicklung beitragen, wenn sie sich dem Sozialen verpflichtet, am Gemeinwesen orientiert und öffentlich unterstützt entfalten.

Neben Potentialen in Know-How, Infrastruktur und Finanzierung, liegen Potentiale dazu in circa 2000 Hektar Brachflächen² im öffentlichen Besitz und in 280.000 Wohnungen städtischer Gesellschaften³. Hinzu kommen 156.000 stadtwweit leer stehende Wohnungen⁴. Eine Bespielung dieser Bestände durch Wohnprojekte aller Couleur liegt nah.

... ZUR BREITENWIRKSAMEN WOHNFORM?

Schon 2006 war das Thema Überschrift einer Seminar- und Exkursionsreihe des Bildungswerks.⁵ Die Teilnehmer bekundeten berwiegend Interesse an Projekten auf kostengünstigem (Miet-)Niveau und bestätigten somit Wunsch und Notwendigkeit eines selbstbestimmten und gemeinschaftsorientierten Wohnens für alle Einkommensschichten. Hieran schließt diese Publikation an. Sie ist jedoch weder Dokumentation noch Projektführer oder Handbuch - dies leisten andere Publikationen und die erwähnten Internetplattformen. Sie ist eher als kommentierender Ratgeber angelegt und sucht die mikro- und makropolitischen Dimensionen des Themas weiträumiger, als im bisherigen Berliner Diskurs, zu verhandeln.

Am Beginn steht die Perspektive der **Nutzer**. Ausgehend von ihrer Aktivität im Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin und einer Untersuchung, nach der 270.000 Berliner ab 50 selbstbestimmt in nachbarlichen Gemeinschaften wohnen möchten, fragt **Heidemarie Cramer** warum die Entstehung solcher Wohnprojekte auf kostengünstigem (Miet-)Niveau kaum vorankommt. Dabei plädiert sie für entsprechende Beratung und Betreuung seitens Senat und Bezirken und für entsprechenden Zugang zu Objekten im öffentlichen und genossenschaftlichen Besitz.

Einen Einblick, wie ihre Vision in **Politik und Stadtentwicklung** diskutiert wird, gibt das folgende Kapitel. Als Abteilungsleiter für Stadt- und Freiraumentwicklung erläutert **Rainer Nagel** die Politik der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Stärkung des Wohnorts Berliner Innenstadt. Hierbei sieht er die öffentliche Unterstützung von Baugemeinschaften und -gruppen als Möglichkeit eines selbstbestimmten Wohnens für alle Einkommensschichten. Dass dieser Weg darüber hinausgehendes Engagement benötigt, dafür argumentiert die Vorsitzende von Bündnis90/Die Grünen Berlin, **Barbara Oesterheld**. Sie skizziert die Berliner Wohnungspolitik von den 60er Jahren bis heute und schildert, wie alternative Wohnformen ihren Platz finden, diesen behaupten und ausbauen könnten. Sie drängt auf die Umsetzung des Koalitionsvertrags, vor allem hinsichtlich finanzschwacher Projekte. **Michael LaFond** und **Robert Knobloch** vom Institut für kreative Nachhaltigkeit unterstreichen die Vielfalt der Berliner Wohnkulturen. Deren Potentiale gälte es, ebenso wie die generell durch Selbstbestimmung und Selbstorganisation geprägte Stadtentwicklung, im Sinne der Lokalen Agenda 21 durch Vernetzung und Kooperation nachhaltig zu entwickeln.

Auch **Winfried Härtel** berichtet im Kapitel **Kommunikation, planen und bauen** aus Sicht eines intermediären Akteurs. Als Entwickler von Wohnprojekten begrüßt er den Zuwachs von Baugemeinschaften und -gruppen. Zugleich legt er dar, warum es Wohnprojekte auf kostengünstigem (Miet-)Niveau schwerer haben. In Folge spricht er sich für die Vergabe

öffentlicher Liegenschaften in 1-jährigen Bieterverfahren und die damit einhergehende Bevorzugung von am Gemeinwesen orientierten Projekten aus. Die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geplante Agentur sei entsprechend auszurichten. Über das konkrete Planen und Bauen mit Wohnprojekten schreibt **Irene Mohr** von Mohr + Winterer Architekten. Sie stellt dar, dass insbesondere Gruppen mit keinem oder wenig Kapital Betreuer brauchen, die jede Möglichkeit der Finanzierung finden und nutzen. Sie merkt an, dass erst wenn Wohnprojekte über ihr direktes Wohnumfeld hinaus in eine sozial und ökologisch ausgerichtete Stadtentwicklung eingebunden werden, diese als Initialzündler, Triebfedern und Modelle für die Verbesserung von Quartier und gesamter Stadt wirken können.

Dieser Argumentation folgen auch die Texte im Kapitel **Praxis**. Im Fokus sind Praktiken der Selbstverantwortung und Solidarität, die über eigentumsorientierte Projekte hinausweisen - beispielsweise als Mietergenossenschaft. Denn obwohl man in einer solchen, nach Einzahlung einer Einlage, Mieter ist, so sind Mitgliedschaft und Wohnrecht übertragbar oder vererbbar. Auch das Binnenverhältnis folgt nicht dem Kapital, sondern es gilt unabhängig von der Höhe der Einlage: eine Person eine Stimme. Der Beitrag des Vorstandsmitglieds der Selbstbau e.G., **Peter Weber** macht diese Qualitäten anschaulich. Die junge Genossenschaft engagiert sich für die spekulationsfreie Entwicklung von Mietshäusern. Ein solches schlüpft aber nur unter das genossenschaftliche Dach, wenn es an der Selbstverwaltung teilnimmt. Dies ermöglicht die individuelle Prägung der inzwischen 16 Objekte. Einfallsreich ist man ebenso in altehrwürdigen Mietergenossenschaften. Dies illustriert **Sylvia Walleczek**, in der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 e.G. zuständig für Öffentlichkeitsarbeit, Projekte und Soziales durch das Projekt „Kommunikativ Wohnen“: so genannte Hallen- und Atriumhäuser unterstützen Gemeinschaft und Nachbarschaft räumlich. Projekte dieser Art bilden allerdings eine Ausnahme und man konzentriert sich in den Altbaubereichen der über 6000 Wohnungen auf nachbarschaftliche und generationsübergreifende Wohnmöglichkeiten. Wie solche in einem gewöhnlichen Mietshaus umzusetzen sind, schildert der Architekt **Jürgen Breiter**. Die Sanierung eines leer stehenden Altbaus wurde durch den Eigentümer als auch in Mieterselbsthilfe geleistet und so konnte man Belegung und Nutzung erheblich mitbestimmen. Offen ist allerdings wie man das Projekt dauerhaft sichert und, ob Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften und öffentliche Hand solche Mietshauskonzepte in ihre Praxis aufnehmen.

Auch das Kapitel **Strategie** versammelt Texte zu Selbstverantwortung und Solidarität. **Winfried Härtel** sowie **Ulf Heitmann** und **Peter Weber** stellen Modelle einer revolvierenden Förderpraxis zur Diskussion. Ersterer skizziert einen Fonds für Berliner und Brandenburger Hausprojekte, der durch die Solidarität bestehender Projekte und sonstiger Förderer getragen werden soll. Letztere beschreiben einen so genannten Wohnprojektfonds. Auch dieser soll keine verlorenen Zuschüsse ausreichen, sondern durch den Rückfluss langfristiger Förderdarlehen den Erhalt und Ausbau des Fonds bewirken. Als Sondervermögen des Landes Berlin konzipiert, soll das Land den Grundstock herstellen. Wenn Strategien wie diese selbstverantwortliche und solidarische Finanzierungen ermöglichen können, so stellt sich die Frage, wie man Grundstücke und Gebäude nicht zur privaten Vermögensbildung, sondern im Sinne von „Gemeinschaft – für die Gesellschaft“ einsetzen kann. Einen Weg erläutert **Rolf Novy-Huy**, Geschäftsführer der Stiftung trias. Wohnprojekte geben ihre Grundstücke mittels

Erbbaurecht ins Stiftungsvermögen. Mit den Grundstücken wird nicht spekuliert, sondern aus dem Erbbauzins werden neue gemeinnützige Projekte gefördert. Dabei wird darauf Wert gelegt, dass der Staat solch bürgerschaftliches Engagement unterstützt. Eine weitere Strategie der Selbstverantwortung und Solidarität verdeutlicht der Architekt und Projektentwickler **Bernhard Hummel**. Das Mietshäuser Syndikat entzieht dem Immobilienmarkt Projekte, indem diese als GmbH und Eigentümerin des jeweiligen Hauses mit dem Syndikat einen Gesellschaftsvertrag abschließen. Die Bewohner betreiben ihre Projekte autonom, das Syndikat ist kontrollierender Dritter, der z.B. die Aufteilung in Eigentumswohnungen, den Weiterverkauf oder die Auszahlung einer Wertsteigerung verhindert.

Im Kapitel **Reflektion** findet sich ein Text des Architekten und Stadtplaners **Günther Uhlig**. Er fragt inwiefern heutige Baugemeinschaften und -gruppen eine Fortsetzung alternativer Projekte seit den 80er Jahren oder etwas gänzlich Neues sind, das am Tiefpunkt der städtischen Wohnungsbaukrise eine Wende einleiten könnte. Die aktuellen Akteure begrüßend, diskutiert er diese als wache Opfer der Deregulierung, aber blinde Täter im Gelände der Subjektivierung. Dabei merkt er an, dass ihre Erfolge den meisten, die in eine „Sozialisation der Schwäche“ getrieben wurden, vorerst verschlossen sind. Er schlägt vor, die derzeitige Bewegung durch das so genannte kommunikative Modell zu ordnen und in ein projektübergreifendes System von Stadt und „selbstsüchtigen Gruppeninteressen“ zu bringen.

Dass die Publikation die Komplexität des Themas nicht abdecken kann, versteht sich von selbst. Zudem will die Debatte im bundesweiten Kontext geführt werden. Beispiele wären die Hochburgen für Baugemeinschaften und -gruppen in Freiburg und Tübingen, die Hamburger Baugruppenagentur, das Leipziger Selbstnutzer-Programm, der bayrische Wohnprojekteatlas, die Bundesvereinigung Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V., der wohnbund e.V. oder die Schader-Stiftung und ihr Schwerpunkt wohn:wandel. Auf diese sowie internationale Kräfte verweisen auch die Abbildungen & ihr Index und die Link- und Literaturliste.

Inwieweit Wohnprojekte unsere Zukunft prägen, kann nicht prognostiziert werden. Zu wünschen ist, dass diese Form von Wohnungsbau als zivilgesellschaftlicher Komplementär von Politik und Verwaltung eine nachhaltige Stadtentwicklung bewirkt. So verstanden wären Wohnprojekte eine politische Praxis, die Selbstbestimmung im Sinne von Teilhabe und Verantwortung sowie „Gemeinschaft – für die Gesellschaft“ in die Debatten um die Grundversorgung mit Wohnraum einbringt. Sie würden Politik und Verwaltung fordern und fördern und damit zur Qualifizierung und Stärkung der Demokratie beitragen. Berlin so nachhaltig zu entwickeln, hieße den privaten Wohnungsbau als sozialen Stadtbau zum Klingeln zu bringen.

1 Mathias Heyden, Architekt (mitBAU_AGENTINNEN/ISPARA), ist u.a. Mitbegründer der Wohn- und Arbeitsgemeinschaft K77 und Mitherausgeber von „Hier entsteht, Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung“ (Berlin, 2004/07).

2 Siehe S. XX & S. XX & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hg.), Urban Pioneers – Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin 2007

3 = 15 % des Berliner Wohnungsbestandes. „Wo noch was zu holen ist“, Tagesspiegel 20.10.2006

4 = 8,3 % des Berliner Wohnungsbestandes, Berliner Morgenpost 4. 6.2007

5 Siehe <http://www.bildungswerk-boell.de>, Suchwort: Veranstaltungsreihe



Heidemarie Cramer ¹

SELBSTBESTIMMTES, GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN BERLIN AUS DER SICHT DER JUNGEN ALTEN

Wie kommen finanzschwache Menschen im Alter 50+ zu einem Wohnprojekt?

Ich möchte einen Beitrag leisten aus meiner Sicht als eine der SprecherInnen des Arbeitskreises Wohnprojekte in Berlin, AK-WiB. Ich war vor 3 Jahren an der Gründung des Arbeitskreises beteiligt, habe in dieser Zeit Gruppen entstehen, sich etablieren, aber leider oft verschwinden sehen. Ich habe also seither mit unzähligen Menschen Kontakt, die auf der Suche nach einem Wohnprojekt waren und sind. Und in letzter Zeit, seit sich das Interesse der Berliner Öffentlichkeit und des Senats für Stadtentwicklung an Wohnprojekten, Baugemeinschaften und –gruppen verstärkt, wird klarer, dass der AK-WiB primär der Vertreter der weniger finanzstarken, älteren Mietinteressierten ist und derjenigen, die vorhandene Bausubstanz umnutzen wollen.

Diese Menschen, überwiegend Frauen zwischen etwa 50 und 65 Jahren, hatten häufig in ihrem bunt bewegten Leben nicht die Möglichkeit eines stetigen und/oder hohen Einkommens und damit von gehobenen Rentenansprüchen, geschweige denn Möglichkeiten zum Aufbau von relevantem Vermögen. Die Folgen sind niedrige bis geringste Renten und fehlendes Eigenkapital. Trotzdem wollen sie sich nicht mit der Aussicht auf ein einsames Alter mit der Endstation „Heim“ abfinden, sondern sind offen und willens, sich zum Nutzen einer Hausgemeinschaft und der gesamten Gesellschaft in einer neuen Wohnform zusammen mit anderen, auch jüngeren Menschen tatkräftig zu engagieren und Verantwortung zu übernehmen. Ich möchte hier darstellen, wie diese Menschen in der Landschaft des selbstbestimmten, gemeinschaftlichen Wohnens aufgestellt sind und wie man ihre Chancen verbessern könnte.

Vorab noch ein paar Zahlen aus der letzten empirica-Untersuchung²: es wurde ermittelt, dass 673.000 Berliner ab 50 ihre Wohnsituation verändern möchten. 40% davon, das heißt 270 000, möchten selbstbestimmt in nachbarlichen Gemeinschaften wohnen. Wenn sich von diesen nur 10% für ein Wohnprojekt entscheiden würden, wären das 27.000 Wohnprojekt-Interessierte – allein aus dieser Altersgruppe.

WIE ERMÖGLICHT MAN DIESEN NORMALEN, FINANZSCHWACHE MENSCHEN IM ALTER 50+ DIE UMSETZUNG SELBSTBESTIMMTEN, GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNENS?

WIE IST DER HEUTIGE STAND?

Es gibt seit geraumer Zeit eine Schwemme von Themen in der öffentlichen Aufmerksamkeit, die bei näherem Hinsehen alle etwas mit dem Thema „Selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen“ zu tun haben. Da sind unzählige Publikationen zum Thema

„besondere Wohnformen“: man findet sie in der Tagespresse (mit Spezial-Beilagen), in Fachzeitschriften oder im Apothekerblättchen sowie in Film, Funk und Fernsehen (meist unter dem Schlagwort: Oma in der WG). Das Thema ist Bestandteil der Koalitionsvereinbarung, einer Senatsbroschüre, von Internet-Portalen, wissenschaftlichen Studien. Es gibt Berge von Büchern. Die dort aufgeworfenen Fragen beschreiben unsere gesellschaftliche Umbruchsituation:

- Rückkehr in die Innenstadt von kreditfähigen und bauwilligen Familien, die in Townhouses oder maßgeschneiderte Eigentumswohnungen ziehen; sicherlich gut zur Eindämmung der Vorstädte, aber wo bleiben die anderen, denen maßgeschneiderte Eigentumswohnungen und Townhouses nicht möglich sind?
- (Wohlstands-)Verwahrlosung von Kindern und Jugendlichen, denen die Eltern nicht genügend Zeit und Aufmerksamkeit widmen (können) – wäre das vielleicht mit neuen, selbstbestimmten und gemeinschaftlichen Wohnformen zu verbessern?
- Die Zunahme der Anzahl der Älteren – Demografie ist ein Top-Thema – man schaut hin: was machen die Alten eigentlich, was können die eigentlich?
- Barrierearmes Bauen > Haltegriffe für alle! – ist das wirklich nur was für Alte im betreuten Wohnen?
- Abriss unbrauchbarer Immobilien (Kindertagesstätten, Schulen, Schwesternheime, Krankenhäuser et cetera) – sind die nicht vielleicht für gemeinschaftliches Wohnen zu gebrauchen?
- Zudem Wohnungsleerstand und –abbriss in bestimmten Gebieten – könnte, sollte man diese nicht den belächelten „kapitalschwachen“ und (noch) „bildungsfernen“ Akteuren für Wohnprojekte öffnen (statt, vor allem im Osten der Republik, der Marktberreinigung wegen abreißen)?
- Es gibt nicht mehr genug bezahlte Arbeit für alle aber einen unendlichen Reichtum an sozialem Kapital – wären nicht überschaubare Gemeinschaften der Rahmen für erfüllende Tätigkeiten jenseits der Erwerbstätigkeit?
- Pflegenotstand, überhaupt wachsende Personalengpässe in zahlreichen öffentlichen wie zivilgesellschaftlichen Bereichen – könnte nicht nachbarschaftliche Hilfe einiges von diesen Nöten beheben?

Trotz dieser breiten öffentlichen Diskussionen kommt die Entstehung selbstbestimmter und gemeinschaftlicher Wohnprojekte auf kostengünstigem (Miet-)Niveau für alle kaum voran. Zu Informationsveranstaltungen, an denen wir teilnehmen oder die wir als AK-WiB mit bescheidenen Mitteln selber veranstalten, erleben wir im Jahr vielleicht 500 Interessierte, was auch nur einen Bruchteil der tatsächlich Interessierten darstellt - siehe Zahlen der empirica-Untersuchung. Und meines Wissens nach ist, nach 3 Jahren, jetzt EIN Niedrig-Mietprojekt für 10 Menschen zustande gekommen. Warum reicht die Kraft der Interessierten nicht aus, um tatsächlich Projekte auf die Beine zu stellen? Welche Art Unterstützung durch Dritte wird gebraucht?

SIND SELBSTBESTIMMTE UND GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE WÜNSCHENSWERT FÜR DIE GESELLSCHAFT?

FÜR ALTE

Die heute jungen Alten haben in ihrem Leben vielfältige Erfahrungen gesammelt. Kleinstadtleben, Studenten-WGs, Familie, unterschiedliche Aus- und Fortbildungen, Berufe und Auslandsaufenthalte. Sie wollen das Leben mit anderen, für andere auch nach Familie und Berufstätigkeit nicht missen und wollen das „erst allein und dann ins Heim“ vermeiden. Sie wünschen sich und stehen für ein selbständiges, tätiges Leben bis ins hohe Alter, in dem sie sinnvoll zu einer Gemeinschaft gehören. Fast durchgängig gibt es den Wunsch nach Zusammenleben und Austausch mit Jüngeren sowie mit Kindern und Jugendlichen. Dazu kommen der Wunsch und die Hoffnung, im Prozess der nachlassenden Kräfte Unterstützung zu finden.

FÜR JUNGE

Die Belastung für Menschen in der Familienphase ist heute sehr hoch, immer noch besonders für die Mütter. Und alle betreffen - trotz steigender Preise - die sinkenden oder stagnierenden Löhne, der Abbau von Festanstellungen, die Notwendigkeit mehrere Jobs machen zu müssen sowie der Abbau öffentlicher Leistungen. Gleichzeitig ist es ein kulturell sehr altes und bewährtes Modell, dass die Älteren bestimmte Aufgaben übernehmen: bei der Kinder- und Jugendbetreuung, beim Vorbereiten von Mahlzeiten, beim Vorlesen und Zuhören und vielleicht auch Ratgeben, im Haus und im Garten et cetera. Ein Senior-Service in der Hausgemeinschaft. Ein großer Gewinn vor allem für die Kinder und Jugendlichen, die ganze Spannweite des Lebens mühelos im eigenen Haus zu erleben.

FÜR DAS QUARTIER UND DIE STADT

Viele der Menschen, die in einem Wohnprojekt leben möchten, haben ein hohes soziales Verantwortungsgefühl und sind häufig schon in ihrem Kiez und/oder Stadtteil engagiert, in Kindereinrichtungen, Schulen, aber auch in der Krankenbetreuung, der Sterbehilfe, in Sport-, Kultur- oder Politik. Einen Beitrag zur Belebung oder Beruhigung eines Quartiers kann eine feste Gruppe / ein Wohnprojekt leichter zu leisten, als ein Einzelkämpfer. Es gibt Wohnprojekte die in ihren Kiezen schon in diese Richtung gehen. Davon möchte man sehr viel mehr sehen.

FÜR DIE GESELLSCHAFT UND IHRE SOZIALSYSTEME

Für etliche der oben angerissenen gesellschaftlichen Themen können selbstbestimmte und gemeinschaftliche Wohnprojekte die Keimzellen zu neuen Wegen sein. In sicherer, vertrauter und vielfältiger Umgebung können Lösungen versucht und Wege beschritten werden, zu denen viele im Alleingang, ohne Möglichkeiten der Rücksprache und Ermunterung, nicht ohne weiteres in der Lage sind.

Beispielsweise muss Arbeitslosigkeit dann nicht zu Depressionen führen, sondern kann durch Gespräche und sinnvolle Tätigkeiten in der Gemeinschaft sogar produktiv werden. Oder: die Überlastung der Pflegeversicherungen ist abzusehen. In einer Gemeinschaft kann

bis zu einem gewissen Grade Hilfe/Pflege erbracht werden, sodass mangelnde Versicherungsleistungen aufgefangen oder gar verbessert durchgeführt werden können.

WAS HINDERT DIE MENSCHEN?

VERLASSEN DER VERTRAUTEN UMGEBUNG - ANGST VOR DEM UNGEWOHNTEN

Im Gespräch mit den Interessenten hört man immer wieder den Wunsch nach ziemlich fest umrissenen Wohngebieten. Das zeigt, dass die Menschen sich nur schlecht vorstellen können, die bekannten Wohngegenden zu verlassen. Ein weiter Umzug würde nicht nur die Trennung von vertrauten Einkaufs-, Verkehrs- und anderen Infrastruktureinrichtungen bedeuten, sondern auch die Trennung von Freunden und Bekannten, die man unter Umständen wegen größerer Entfernungen verliert. Dieser Wunsch ist schwierig zu erfüllen, weil Räume für Mietwohnprojekte im innerstädtischen Bereich sehr rar sind, beziehungsweise bisher nur in Stadtrandlagen mit größeren Leerstandsquoten (Brachflächen und leere Gebäude) angeboten werden.

Ältere Menschen geben bei einem Umzug in ein Wohnprojekt also ihre oftmals Jahrzehnte gewachsenen Gewohnheiten auf und ziehen im Hinblick auf eine neue Gemeinschaft und deren Einrichtungen in eine kleinere Wohnung. Dieser Schritt ist auch deswegen nicht einfach, da er häufig als „die letzte Strophe“ erlebt wird. Dazu kommt die Unsicherheit, ob die Gruppe wirklich auf lange Sicht das halten wird, was sie heute verspricht. So gibt es noch nicht sehr viele Beispiele für selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen unter Beteiligung von Älteren. Einige sind durchaus negativ. Es ist ein Sprung ins kalte Wasser in einem Lebensabschnitt, in dem man es lieber warm hätte.

HOHER KAPITALEINSATZ - HOHE MIETEN

Kapitaleinsatz ist nicht nur bei den so bezeichneten Baugemeinschaften und -gruppen (GbR, WEG), sondern auch bei Genossenschaftswohnungen erforderlich. Bei den heute bauenden Genossenschaften, die selbstbestimmte und gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte realisieren (wollen), handelt es sich fast immer um neue, kleine Genossenschaften ohne größere Rücklagen, die aber von den Mitgliedern den gleichen Eigenkapitaleinsatz fordern müssen, wie beim Bauen von Eigentumswohnungen in der Gruppe. Die anschließenden Mieten entsprechen dann fast denen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Damit ist auch die oft favorisierte Lösung Mietergenossenschaft für viele Interessenten unerreichbar. Und eventuell vorhandene Spargroschen (das können 10.000 € sein) wollen die älteren Menschen nicht ohne weiteres einsetzen, weil sie diese für die spätere Notlagen, für Pflege oder andere Hilfen als unentbehrlich ansehen.

Die üblichen Mieten - ganz gleich ob im Neubau oder auch sanierten/modernisierten Altbau - liegen in Berlin zur Zeit bei 8-10 €/qm netto kalt und damit etwa doppelt so hoch wie ehemalige Sozialwohnungen im Altbau, den zahlreiche Berliner seit Jahrzehnten bewohnen. Angesichts mäßiger Renten sind damit solche Projekte unbezahlbar.

SCHWIERIGKEIT DER GRUPPENENTWICKLUNG

Es wäre angesichts der genannten Schwierigkeiten, aber auch wegen der hohen Chancen für

den Einzelnen und die Gesellschaft notwendig, sich weit stärker als bisher zu organisieren, um vermehrt politische Initiative und Druck auszuüben. Es zeigen sich aber anscheinend unüberwindliche Hürden bei dem Versuch, die Interessierten zu schlagkräftigen Gruppen zusammenzuschließen. Es ist schwer, Leute zu finden, die die Koordination und Führung übernehmen wollen, weil die Aufgaben sehr anspruchsvoll erscheinen. Außerdem stellt sich bei Vielen schon nach kurzer Zeit das Gefühl ein, dass es wohl doch aussichtslos ist, da die Wünsche mit der Realität nicht vereinbar sind.

WAS WÄRE NÖTIG ZUR VERBESSERUNG DER SITUATION?

Seit geraumer Zeit wird klarer, dass es für Wohnprojekte, speziell für Interessenten mit keinem oder wenig Kapital, ein Netz von Akteuren in professionellen, privaten und öffentlichen Kontexten gibt, das zum Erreichen der gewünschten Ziele beitragen kann und sollte.

ÖFFENTLICHE BERATUNGSSTELLEN BEI SENAT UND BEZIRKEN – AGENTUR(EN)

Dieses Modell gibt es z.B. in Hamburg und Nordrhein-Westfalen. Dort kann sich jeder nach den nächsten Schritten erkundigen – nach einer Gruppe in einer bestimmten Gegend, einer passenden Immobilie, öffentlicher Förderung. Das ist sinnvoll, da nicht jeder neu dem gesamten Informationsberg gegenüber steht. Hochaltrige müssen sich nicht durch Townhouses hindurch zum betreuten Wohnen durchfragen.

Bezirkliche Stellen wären sinnvoll wegen des häufigen Wunsches, im Quartier zu bleiben. Die dort schon bestehenden Stellen für Wohnungsfragen sowie für Ältere könnten dem entsprechend erweitert werden. Aber es gibt bisher nur eher zufällige Verbindungen der Verwaltungen zu der Szene des gemeinschaftlichen Wohnens oder dem AK-WiB.

Eine mögliche Beratungsstelle beim Berliner Senat ruft durchaus gemischte Gefühle hervor. Mancher befürchtet das „Überstülpen“ staatsgemachter Lösungen, weil dann die Prozesse bürokratisch und damit langwierig werden. Die Menschen aber, die sich engagieren wollen, haben Ideen wie sie phantasievoll, einfach und mit ihren Mitteln zum Ziel kommen können. Sie brauchen darin transparente, offene und flexible Unterstützung. Dazu ist die Entwicklung von VORBILDERN mit erheblichem öffentlichem Kapitaleinsatz entbehrlich. Zudem ist das selbstbestimmte und gemeinschaftliche Wohnen gerade dadurch gekennzeichnet, dass kein Haus und seine Nutzer so sind wie das andere. Es wird also die Unterstützung der Selbständigkeit, des Ideenreichtums und der Potentiale der Aktiven gewollt. Wege sollen geebnet werden, damit wir besser laufen können.

Bereits jetzt existiert bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Baulückenmanagement und eine Beratung für kapitalkräftige Baugemeinschaften und -gruppen. Dies sollte – vor allem für die zahlreichen Mietnachfragenden für Wohnprojekte – erweitert werden um leer stehende, leer werdende oder umzuwidmende Objekte der öffentlichen Hand und ihrer Gesellschaften.

Über die bisherige Beratung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hinaus ist auch eine Agentur im Gespräch. Man sollte meinen, dass diese auch der großen Anzahl der finanzschwachen Engagierwilligen gezielt hilft.

(WOHN-)PROJEKTENTWICKLER

Das sind private Professionelle an der Schnittstelle zwischen Gruppenentwicklung und Bauplanung. In der Regel werden diese Kosten Bestandteil des Gesamtprojekts. Wenn das Projekt sich nun nur auf die private Entwicklung einer Gruppe für ein gemeinsames Miethaus bezieht, muss diese Gruppe die Kosten direkt aufbringen. Das können leicht mehrere 1.000 € werden, die viele der Interessierten nicht tragen wollen oder können, vor allem dann nicht, wenn unklar ist, ob man eine passende Immobilie überhaupt finden kann. Sollte also die Gruppenentwicklung der beschriebenen Zielgruppe nicht eine öffentliche Aufgabe sein? Beispielsweise wurde vor etwa 15 Jahren die Gruppenentwicklung für das Bunte Haus in Steglitz (eines der Vorzeigeprojekte der Stadt) von der damaligen Frauen-beauftragten des Bezirks betrieben.

WEITERE PROFIS

Gemeint sind Architekten, die Grundstücke oder Objekte für Eigentumsprojekte suchen und finden, dafür erste Planungen erstellen und die ersten Schritte der Gruppenbildung betreiben, ehe dies dann von einem Projektentwickler weiter geführt wird. Für das in der breiten Masse der Mietinteressenten bestehende Problem können sie aber in der Regel nur dann etwas leisten, wenn sie bereit sind, zu extrem niedrigen Preisen zu arbeiten, und wenn es weitere Vergünstigungen sowie Förderungen für diese Klientel gibt. Des Weiteren muss zumeist ein entsprechender Investor/Träger/Vermieter gefunden werden. Aber die Marktteilnehmer erwarten üblicherweise über dem Kapitalmarktzins liegende Renditen und kommen damit für kapitalschwache oder gar mittellose Gruppen nicht in Frage. Wie also findet man die Investoren/Träger/Vermieter, die bereit sind, Wohnprojekt-Wohnungen zu verträglichen, nachhaltigen Preisen zu erstellen? Wäre das eine Aufgabe für öffentliche oder auch private Beratungsstellen oder Agenturen, die eher als unerfahrene Mieter die Seriosität solcher Anbieter beurteilen könnten. Wie könnte man z.B. über (öffentliche) Anreize das Interesse an derartigem Engagement fördern?

VERNETZUNG MIT WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFTEN

– EINBINDUNG IN ÖFFENTLICHE STADTENTWICKLUNGSMASSNAHMEN

Manche der ehemals städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften versuchen, ihre Leerstände durch Angebote an Gruppen zu beseitigen. Wenn dafür nicht nur die Ladenhüter zu horrenden Preisen bereitgestellt würden, sondern man sich der nachfragenden Menschen wirklich annehmen würde, könnte das ein Weg sein – für alle Wohnungsbau-Gesellschaften. Es gehört dann aber auch die Entwicklung der Infrastruktur dazu, die zeitgemäße, durch den Nutzer mitbestimmte Ausstattung der Wohnungen (Balkon, Terrasse oder Garten, Aufzug, Barrierefreiheit und Gemeinschaftsräume). Wer diese Wohnwünsche als Gelegenheit zum Anbieten von allerlei überflüssigen „Serviceleistungen“ ansieht, hat den Grundgedanken des verantwortlichen Gemeinschaftswohnens nicht verstanden. Als Gegenleistung könnten die Wohnungsbaugesellschaften auf das Engagement ihrer Mieter bei den Nachbarn, in der Gemeinschaft und im Kiez rechnen und dieses auch einfordern.

VERNETZUNG MIT GENOSSENSCHAFTEN – EINBINDUNG IN ÖFFENTLICHE STADTENTWICKLUNGSMASSNAHMEN 2

Genossenschaften sind besonders beliebt, da man bei ihnen die zentralen Sozial- und Solidaritätsgedanken wieder findet. Sie sind seit über 100 Jahren als Anbieter von langfristig günstigen Wohnungen bei vielen Menschen bekannt. Leider haben sie ihre Bautätigkeit seit dem weitgehenden Wegfall öffentlicher Unterstützung und Förderungen in Berlin, der sinkenden Nachfrage nach Wohnraum und den steigenden Boden- und Baupreisen fast vollständig eingestellt. Zudem bieten die meisten der bestehenden genossenschaftlichen Wohnanlagen keine Wohnungszusammenhänge für größere Gruppen und/oder entsprechende Gemeinschaftsräume. Die in der Idee angelegte konservierende Haltung macht es den Genossenschaften zudem häufig schwer, sich von außen kommenden Akteuren mit neuen Wünschen zu öffnen. Trotzdem gehen einige wenige voran auf diesem neuen Terrain, auf dem sie sehnlichst erwartet werden. Aber auch hier ist viel Geld nötig. Entweder in Form hoher Einlagen der neuen Genossen (25-30% EK, wie beim individuellen Eigentum) und mit hohen Mieten ab 8 €/qm netto kalt. Dieses Problem wäre nur, wie oben ausgeführt, durch extrem kostengünstiges Planen und Bauen zu lösen oder es müsste möglich sein, den Genossenschaften für die Erstellung gemeinschaftlicher Wohnprojekte öffentliches Kapital als EK oder als verbilligtes Darlehen zu ermöglichen.

MEINE VISION

Ich erlebe, wie Menschen mit großem Mut und viel Elan auf die Idee des selbstbestimmten und gemeinschaftlichen Wohnens zugehen. 270.000 sind es in dieser Stadt. Diese Menschen sehen sich als Teil einer Bürgergesellschaft, die weiter wachsen will und muss und sie wollen dabei die Probleme der Gesellschaft anpacken, zum Guten wenden und ihre Potentiale zur Entfaltung bringen. Aber sie resignieren, wenn sich vor ihnen Gebirge von Problemen auf türmen und manche ziehen sich enttäuscht zurück.

Und wie wäre denn das?

Eine große Vielzahl an Menschen lebt nicht mehr vereinzelt, sondern der Normalfall ist, dass sie sich zusammenschließen, zu neuen, zeitgemäßen Wohngemeinschaftsformen, Hausgemeinschaften oder auch Baugemeinschaften. Jedes Haus hat gemeinschaftliche Flächen und seine Bewohner machen selber ihre Regeln, benötigen vielleicht ab und an Unterstützung durch die ein oder andere professionelle Beratung. Alte, Junge, Kinder und Jugendliche sind zunehmend selbstbestimmt tätig, übernehmen vielfältige gemeinschaftlich und gesellschaftlich produktive Aufgaben und finden dabei ihren Platz in einer verlässlichen und kreativen Umgebung. Da werden dann auch Leute ohne Erwerbsarbeit eingebunden und sind Pioniere einer neuen Definition der Arbeit – die brauchen wir nämlich auch noch. Liebenswerte Stadt.

¹ Heidemarie Cramer beschäftigt sich seit 2002 mit dem Bereich „gemeinschaftliches Wohnen“ und war 2004 an der Gründung des AK-WiB (Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin) beteiligt.

² Siehe Berliner Zeitung, 10.03.2007



SISYPHOS





Reiner Nagel¹

DIE BERLINER INNENSTADT ALS WOHNORT

**Möglichkeiten und Chancen selbstbestimmten Wohnens
für alle Einkommenschichten**

TRENDUMKEHR: ZURÜCK IN DIE INNENSTADT!

Bundesweit erlebt die Innenstadt mit ihren urbanen Standortvorteilen eine neue Anerkennung. So wuchs in den letzten 4 Jahren auch die Bevölkerung der Berliner Innenstadt um 10.000 Personen, besonders beliebt sind dabei die gemischten, vitalen Quartiere Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Vermehrt wird dabei auch Wohneigentum nachgefragt, für Berlin mit einer Eigentumsquote von unter 13% (Bundesdurchschnitt ca. 43%) ein wichtiger Aspekt zur Stärkung der Identität der Stadtgesellschaft und der sozialen Stabilität der Quartiere. War jahrzehntelang das Eigenheim im Grünen das Ziel von Familien, die Wohneigentum anstrebten, so befinden wir uns gegenwärtig also in einer Phase des Trendwechsels. Die Strategien der Stadtentwicklung des Berliner Senats sind darauf ausgerichtet, diesen Trend zu verstärken, die Innenstadt als Wohnort weiter zu stärken und damit eine weitere Stadtflucht zu verhindern.

BERLIN ENTWICKELT DIE INNENSTADT

Die innerstädtischen Bezirke tragen wesentlich zur wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Identität der Metropole Berlin bei. Die hohe Dichte und die für Berlin typischen Nutzungsmischungen ermöglichen kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Mit dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt setzt sich die Berliner Politik für die Rückgewinnung der urbanen Qualitäten der Innenstadt ein. Dazu gehören insbesondere die stadtvěřtręgliche Einbindung des Straßenverkehrs, die Qualifizierung öffentlicher Straßen und Plätze, die zum Aufenthalt einladen sowie die Schaffung von Grundstücken für innerstädtisches Wohnen. Das entspricht dem zunehmenden Käufer- und Mieterinteresse nach guten innerstädtischen Lagen für urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Unterstützt wird dieser Ansatz durch die Verfahren und Maßnahmen der Stadterneuerung, die seit gut 30 Jahren wesentlich zur Aufwertung einer Vielzahl von innerstädtischen Gründerzeit-Quartieren, ihrer Infrastruktur und ihren öffentlichen Räumen beitragen.

STATT GROSSPROJEKTEN INDIVIDUELLES PLANEN UND BAUEN IN KLEINEN EINHEITEN

Die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes, das unterschiedlichen Wohnwünschen, Lebensstilen und damit verschiedensten Haushaltstypen Rechnung trägt, will in Zukunft stärker durch die Nutzer selbst getragen werden. Der Wunsch, in einer überschaubaren Lage inmitten eines gewachsenen Stadtquartiers zu wohnen, verlangt nach individuellen Lösungen und eigenen Adressen. Großprojekte oder Standardangebote können diesem Anspruch nicht gerecht werden. Hieraus ist der derzeitige deutschlandweite Aufschwung an Wohnprojekten, Baugemeinschaften und -gruppen zu erklären, der sich mittlerweile auch in Berlin zeigt.

WOHNPROJEKTE, BAUGEMEINSCHAFTEN UND -GRUPPEN

- NEUE MACHER UND NUTZER IN DER STADT

Die Vorteile des gemeinschaftlichen Planens, (Um-)Bauens und Wohnens liegen nicht nur in den Möglichkeiten vielfältiger Wohnstrukturen und erreichbarer Kostenvorteile, sondern gerade auch im Entstehen von sozial gemischten und somit stabilen Nachbarschaften mit erheblichem Identifikationsgrad in Zeiten überforderter und auseinander driftender Stadtgesellschaften.

Für Wohnprojekte, Baugemeinschaften und -gruppen interessieren sich bestimmte Nachfragegruppen wie:

- Bürger, die auf gemeinschaftliches Wohnen Wert legen,
- junge Familien mit Kindern,
- bildungs- und kulturbewusste Bürger,
- Bürger mit hohem ökologischen Anspruch,
- Bürger mit besonderen Grundrisswünschen und
- „junge Alte“ als neue Nachfragegruppe.

Das Interesse dieser Akteure und Gruppen ist die Verwirklichung ihrer Wohnvorstellungen in der Stadt, sei es in Stadthäusern oder im neuen oder bestehenden Geschosswohnungsbau.

INNOVATIVE LÖSUNGEN SIND GEFRAGT

Welche Besonderheiten machen Stadthäuser und -wohnungen interessant? Es gilt, mit der Vielzahl verdichteter, urbaner Gebäudetypen, wie mehrgeschossigen Wohnhäusern, Townhouses, Stadtvillen oder Sonderformen zu experimentieren - im Neubau und im Bestand. Ein zentrales Qualitätsmerkmal sind neben hellen, flexiblen Räumen, nutzungsneutralen Grundrissen und einer hochwertigen und individuellen Ausstattung vor allem ausreichend große und geschützte Privatbereiche wie Gartenhöfe, Dachterrassen, Loggien oder Wintergärten. Hierzu eignen sich beispielsweise innerstädtische Baulücken mit besonderen Zuschnitten und der verdichteten Nachbarbebauung. Sie erfordern meist innovative Planungen oder fordern diese geradezu heraus, um eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Auf Seiten der Genehmigungsbehörden bedarf es der entsprechenden Bereitschaft, die Möglichkeiten des Baurechts kreativ auszuschöpfen - nicht zu fragen ob, sondern wie die Realisierung ermöglicht werden kann.

POTENTIALE UND NACHFRAGE FÜR INNERSTÄDTISCHES WOHNEN

In der Berliner Innenstadt steht ein ausreichend großes Flächenpotenzial für 4.000 bis 5.000 neue Wohnungen direkt zur Verfügung.

Aber neben den genannten, eigentumsbildenden Baugemeinschaften und -gruppen gibt es für Neubauten und insbesondere für bestehende Gebäude eine zunehmende Nachfrage nach selbstbestimmten und gemeinschaftlichen Wohnformen, auch und gerade für niedrigschwellige Eigentumsmodelle oder Mietperspektiven.

Baugemeinschaften und -gruppen können hierzu bis zu 20 Prozent der Mitglieder, die kein Eigenkapital aufbringen können, (drei bis vier Haushalte bei zwanzig Wohnungen im Haus)

unter das Dach einer Gesamtfinanzierung nehmen und dies den Banken gegenüber als Paket durchsetzen.

Mietergemeinschaften, die sich ähnlich wie eigentumsbildende Baugemeinschaften und -gruppen (möglicherweise durch die Vermittlung eines Architekten) finden oder Genossenschaften in Gründung können aber auch durch einen Baubetreuer oder einen Bauträger ihres Vertrauens ein Zinshaus entwickeln und errichten lassen, dessen Finanzierung über im Voraus abgeschlossene, ggf. durch Bürgschaften gesicherte, langfristige Mietverträge gewährleistet wird. Als Nutzer, die die Entwicklung lenken und damit die Entscheidungen zur Auswahl z.B. des Bauträgers treffen, können sie hier ähnlich viel Einfluss auf das Konzept und die Architektur nehmen wie als Bauherr. Durch die Entscheidung für einen eher niedrigen Ausbaustandard, der auf häufig nicht gewünschte besondere (z.B. dekorative) Ausstattungen verzichtet oder diese dem Mieterausbau überlässt, können bis zu einem Drittel der Mietkosten eingespart werden. Trotzdem lassen sich innovative Wohnformen durch z.B. flexible und nutzungsneutrale Grundrisse sowie Gemeinschaftsflächen hierbei genauso umsetzen wie bei Baugemeinschaften und -gruppen im Eigentum. Typisches Beispiel hierfür ist das Loft in ehemaligen Industriegebäuden, das durch einen niedrigen Ausbaustandard gerade das Thema für die gewünschte Wohnqualität setzt. Eine öffentliche Förderung nach den geltenden Regularien, bei denen eine Objektförderung in Berlin nicht mehr möglich ist, aber einkommensabhängig z.B. noch Wohngeldzahlungen machbar sind, lässt sich individuell passgenau einsetzen (Personenzahl im Haushalt/ genutzte Wohnungsgröße/ Kostenhöhe).

BERLIN UNTERSTÜTZT DURCH INFORMATIONEN UND RATGEBER

Das Land Berlin unterstützt Baugemeinschaften und -gruppen mit umfangreichen und speziellen Informationen. Zum einen steht dazu für aktuelle und bedarfsgerechte Grundstücksinformation das Baulückenmanagement Berlin (BLM) als Rechercheinstrument für innerstädtisches Bauland im Internet zur Verfügung². Das in Berlin bereits entwickelte Know-how für die Planung und Bebauung von Baulücken wird gebündelt dargestellt und an Bauwillige weitergegeben. So weist das Baulückenportal z.B. auf qualitätsvolle Lückenbebauungen hin und bietet ein Forum für Interessenten am gemeinsamen Planen, Bauen und Wohnen. Beispielsweise befinden sich dort Karten zur Baulandrecherche, zu planungsrechtlichen Grundlagen und zu Bodenrichtwerten.

Zudem soll die Broschüre „Wohnen in der Innenstadt“³ bestehenden oder sich gründenden Baugemeinschaften und -gruppen als Ratgeber dienen. Dabei sind die Abläufe bei Neubauten auch im Falle von Genossenschaftsmodellen oder bei Mietergemeinschaften im langfristigen Pachtverhältnis übertragbar, da der Weg der Entwicklung, Konzeption und Durchführung - unabhängig von der Finanzierungsform - ähnlich ist.

¹ Reiner Nagel ist Abteilungsleiter für Stadt- und Freiraumentwicklung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

² www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement/baugemeinschaften/baugruppen

³ Zu beziehen über den o.g. Internetauftritt als pdf-Datei oder bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Kommunikation, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Barbara Oesterheld¹

VON DER INVESTOREN- ZUR GEMEINWOHLORIENTIERTEN WOHNUNGSPOLITIK

Mit innovativen Wohnprojekten den Koalitionsvertrag umsetzen

AUS DEN FEHLERN DER VERGANGENHEIT LERNEN

Seit 2001 wurden im Land Berlin schrittweise alle Förderprogramme des Wohnungsbaus abgeschafft. Aufgrund der Haushaltsnotlage verschwanden endlich die Programme, die jahrzehntelang hohe Kosten verursachten, aber deren Effizienz für das Gemeinwohl eher gering, für Investoren allerdings sehr lukrativ war. Es wurden aber auch die Programme beendet, die neue Wohnformen, innovative Projekte und bürgerschaftliches Engagement unterstützten. Beispiele hierfür sind die Selbsthilfeförderung, die Genossenschaftsförderung und die Förderung von Mietermodernisierung. Um so dringender ist es, Instrumente, Strukturen, neue Ideen zu entwickeln, wie bei leeren Kassen auch heute Wohnprojekte und Gruppen unterstützt werden können, die mit Engagement, Eigenleistungen und neuen Ideen mieter- und stadtteilorientierte Inhalte verwirklichen wollen. Die Geschichte der Wohnungsbauförderung des Landes Berlin ist leider kein Ruhmesblatt. Sie bestimmt jedoch die Voraussetzungen, an denen eine neue Politik anknüpfen muss.

GESCHICHTE WIRD GEMACHT

Grundlage jeder Wohnungspolitik war und ist der Verfassungsauftrag: alle Menschen mit Wohnraum zu versorgen, besonders diejenigen, die sich nicht selbst am Markt versorgen können. Der staatlich geförderte Wohnungsbau nach 1945 sollte natürlich zunächst den unermesslichen Wohnungsbedarf decken. Im Westen der Republik tragen die Häuser der ersten Programme alle eine Tafel, dass sie, wie sie und wann sie gefördert wurden. In West-Berlin wurden bis Ende der 60er Jahre öffentliche wie private Wohnungsunternehmen mit Baukostenzuschüssen und Baudarlehen gefördert. Mit dieser Hilfe wurden die Festlegung der Mieten und ein langfristiges Belegungsrecht durch die bezirklichen Wohnungsämter eingekauft. Die so geförderten Wohnungen konnten von den Bezirken an Wohnungssuchende vermittelt werden.

Anfang der 70er Jahre wurde die Förderung umgestellt auf Annuitäts- und Aufwendungs-darlehen sowie Aufwendungszuschüsse, d.h. die Kreditkosten wurden subventioniert. Dies bot die Möglichkeit viele Wohnungen sofort zu fördern, die Kosten dafür aber in die Zukunft zu verschieben. Diese Zusagen kumulierten Jahr für Jahr und deshalb sind heute noch Milliarden für diese Förderung notwendig. Die Initiatoren behaupteten, dass sie den massiven Wohnungsbau fördern wollen, um Einfluss auf die Mietensituation in der Stadt ausüben zu können. Sieht man sich allerdings die damaligen Werbeprospekte des sozialen Wohnungsbaus an (280 Prozent bis 400 Prozent Steuerabschreibung) war diese Förderung, vor allem

auf lange Sicht, eher ein Geschenk für private wie öffentliche Investoren und Spekulanten, als eine Wohltat für die Bürgerinnen und Bürger. Durch dieses System der Förderung sind die Mieten des Sozialen Wohnungsbaus nach 1971 bis heute mit die teuersten. Es wurden planmäßige Mietsteigerungen vorgesehen, da von ständig steigenden Einkommen ausgegangen wurde. Diese Steigerungen fanden in Berlin aber nicht statt. Im Gegenteil mit dem Wegfall der Berlinförderung, der Einführung der Pflegeversicherung, Erhöhung der Krankenversicherung etc. fiel oder stagnierte das Einkommen in Berlin zehn Jahre lang. Eine sehr teure Förderpraxis, die kaum gemeinwesenorientierte Ziele erreicht hat.²

Vereinzelte entstanden im Kontext dieser Art öffentlichen Massenwohnbaus auch innovative Wohnprojekte, z.B. im Rahmen der Internationalen Bauausstellung der 80er Jahre und weitere **experimentelle Wohnhäuser und Wohnanlagen** (z.B. generationsübergreifendes Wohnen) – seit 1990 auch im Ostteil der Stadt.

In den 70er Jahren kam zu der Neubauförderung die Instandsetzung und Modernisierung im Altbau hinzu. Zunächst wurden Altbauten wie Neubauten behandelt und unterlagen den Bestimmungen des Sozialen Wohnungsbau (die sogenannten §17 Häuser). Erst anhand der Fehler durch diese simple Übertragung wurden in den folgenden Jahren spezielle Richtlinien für die Instandsetzung und Modernisierung (ModInstRichtlinien) von Altbauten entwickelt. Hiervon profitierten in erster Linie die Hauseigentümer. Die schon von den Mietern mit der Miete bezahlte Pflege der Häuser wurde den Hauseigentümern, die sich oft jahrzehntlang nicht um ihre Immobilien gekümmert hatten vom Land noch einmal vergütet, während die Modernisierungsumlage - wie sonst auch – letztlich auf die Mieten umgelegt werden konnte. Bedingungen für die Förderung waren das Vorliegen von Modernisierungsvereinbarungen mit den Mietparteien, Belegungsbindung und festgelegte Mietsteigerungen. Dadurch wurden seit Jahren heruntergekommene Häuser und somit ganze Gründerzeitviertel wieder attraktiv. Insbesondere wirksam wurde die gezielte **ModInstFörderung** im Zusammenhang mit der Festlegung von Sanierungsgebieten und trug so maßgeblich zur Verbesserung vieler Orte, vor allem in der Innenstadt bei.

WIDERSTAND FÜHRT ZUM UMDENKEN

Noch in den 70er Jahren sollten massenweise Altbauten abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Diese so genannte **Kahlschlagsanierung** konnte im Wedding (insbesondere im Brunnenviertel) noch durchgeführt werden. Dagegen regte sich vor allem in Kreuzberg sehr schnell Widerstand. Die Menschen hätten ihre Wohnungen verlassen und in den Massenwohnbau am Stadtrand umziehen müssen, außerdem sollten in den Altbauquartieren preiswerte Altbauwohnungen durch teurere Neubauwohnungen ersetzt werden.

Haus- und Wohnungsbesetzungen sowie der von breiten Kreisen der Bevölkerung geführte Kampf für eine **behutsame Stadterneuerung** führten zur Aufgabe dieser Planungen. Und nach teils heftigen Auseinandersetzungen konnten die Besetzer für zum Abriss vorgesehene Häuser Verträge und Förderungen zur Instandsetzung und Modernisierung erhalten. Da es sich hier aber um keine betuchten Hauseigentümer handelte, wurde den Besetzern die in den Förderrichtlinien vorgesehene Eigenleistung als „**Muskelhypothek**“ angerechnet. Mit dem Mauerfall erhielt die Haus- und Wohnungsbesetzungsbewegung neuen Auftrieb. Ausgehend aber ebenso unabhängig davon wurden viele kleine Genossenschaften neu

gegründet. Sie profitierten ebenfalls von dem aus West-Berlin übernommenen **Selbsthilfe-programm**.

1996 begann die große Koalition von CDU und SPD ihre große Initiative zur Eigenheimförderung. Familien mit Kindern sollten nicht in das Umland abwandern, sondern am Berliner Stadtrand Eigenheime bauen. Dieses Förderprogramm kostete das Land bis zur Abschaffung 2001 drei Milliarden. Gleichzeitig sollten aufgrund des Altschuldenhilfegesetzes (durch dieses Gesetz wurden die Schulden, die zu DDR Zeiten von den Kommunalen Wohnungsverwaltungen (KWV) aufgenommen wurden, abgelöst) die aus den KWVen entstandenen städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Ostteil der Stadt fünfzehn Prozent ihrer Wohnungen an Mieterinnen und Mieter veräußern. Um der Gleichbehandlung Willen wurde diese Forderung auch auf die städtischen Gesellschaften im Westteil übertragen. Es dauerte fünf Jahre bis die damalige Große Koalition einsah, dass die meisten Mietparteien hierfür einfach nicht das notwendige Geld aufbringen konnten.

Da die Wohnungsbaugesellschaften mit dem Verkauf an die Mieter nicht erfolgreich waren, veräußerten sie die Wohnungen an so genannte **Zwischenerwerber**. Sie erhielten die Wohnungen relativ günstig mit der Auflage, diese zu modernisieren und dann an die Mietparteien zu veräußern. Eine Förderung dieser Art des Kaufs der eigenen Wohnung wurde vom Land aber nur kurze Zeit gewährt.

1995 bis 2000 versuchten viele Hausgemeinschaften den Zwischenerwerbern zuvor zu kommen und ihre Häuser selber zu übernehmen. Dazu war die **Genossenschaft** als Rechtsform besonders geeignet, da eine Mietpartei maximal 6000 Euro Genossenschaftsanteil aufbringen musste. Diese Summe war zwar immer noch hoch, aber wesentlich geringer als die Kosten für den Kauf der eigenen Wohnung.

Um dieses Engagement von Hausgemeinschaften zu unterstützen, erließ der Senat 2000 neue Richtlinien, die sowohl die Gründung von Mietergenossenschaften als auch den Erwerb des individuellen Genossenschaftsanteils förderten. Diese neuen Genossenschaften mussten allerdings einkommensorientiert sein, d.h. wenn die Mehrheit der Genossen dies wollte, musste die Umwandlung in Eigentumswohnungen möglich sein. Dies basierte einerseits auf der in Deutschland dominierenden Ideologie vom eigenen Grund und Boden, andererseits auf der bis heute geltenden Bundesförderung für Genossenschaften. Die Berliner Förderung für Genossenschaften wurde 2003 vom rot-roten Senat wieder abgeschafft.

BEITRAG DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

Die Wohnungsbaugesellschaften, die im Eigentum des Landes waren und sind, partizipierten an den meisten Förderprogrammen im Alt- und im Neubau ungefähr zur Hälfte. Sie bauten dort, wo das Land Neubaugebiete plante, übernahmen Entwicklungsprojekte, wenn sich kein Investor fand, kauften Grundstücke, die das Land nicht benötigte, kauften sich gegenseitig, um Geld in den Landeshaushalt zu spülen und dies solange bis sie gnadenlos in den roten Zahlen landeten.

Gemeinwesenorientierung wird von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften selbst als ihre wesentliche Bedeutung gegenüber privaten gesehen. Ist die Erfüllung von Senatswünschen gemeint, haben sie sogar Recht. Wird Gemeinwohlorientierung an Mieterinnen und Mietern, am Wohnumfeld und an sozialen Belangen gemessen, ist sie leider nur punktuell erkennbar.

Seit 1995 verkauften sie ihre Häuser lieber an Investoren, als an die Mieter, meist sogar aufgrund größerer Wohnungspakete zu günstigeren Konditionen als den Mietern eingeräumt wurde. Weil es für die Gesellschaften schneller und unkomplizierter war, entstand ein ewiger Kampf um die Häuser und die Wohnungen, wenn eine Hausgemeinschaft sich entschlossen hatte, selber zu kaufen. Die Unlust an die eigenen Mieter zu veräußern hat sich bis heute erhalten. Die städtischen Gesellschaften profitieren am Meisten von unterschiedlichen Förderprogrammen (z.B. experimenteller Wohnungsbau Ost oder Quartiersmanagement) - auch deshalb, da entsprechende Fachleute in ihren Reihen oft gute Verbindungen zu Politik und Verwaltung haben. Neue, kleine und mittlere Akteure hatten und haben in solcher Art Förderstrukturen meistens das Nachsehen.

WAS STEHT IM KOALITIONSVERTRAG?

Im Koalitionsvertrag von 2002 ging es noch um die verstärkte Förderung von, wenn auch eigentumsorientierten Genossenschaften und um die Forderung an die Wohnungsbaugesellschaften bei Verkauf von Wohnungen bevorzugt an Mietparteien und Genossenschaften zu verkaufen. Der neue Vertrag von 2006 formuliert da wesentlich vorsichtiger. Nach wie vor sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beim Verkauf von Wohnungen die Mieter oder Mietergemeinschaften, Genossenschaften oder andere „städtische Gesellschaften“ den Vorrang erhalten, dabei wird aber davon ausgegangen, dass die potentiellen Erwerber über das notwendige Kapital verfügen - eine Förderung ist nicht mehr vorgesehen. Die Förderung von Genossenschaften soll nur noch über die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfolgen, ein Landesprogramm wird es nicht geben.

Unter dem Begriff „**besondere Wohnformen**“ findet sich eine stärkere Orientierung auf altersgerechtes Wohnen. Ein weiterer Wunsch der rot-roten Koalition ist es junge und kreative Menschen in der Stadt zu halten und das Ausprobieren kooperativer und solidarischer Lebensformen zu ermöglichen. Wie dieser Wunsch realisiert werden könnte bleibt vage.

Gestärkt werden sollen dagegen **familiengerechtes Bauen** und das **Zusammenleben von Alleinstehenden**. Die Unterstützung reduziert sich allerdings auf die Hilfe bei der Grundstückssuche und einen Ratgeber für eigenkapitalstarke Bürger. Dabei ist der Zugriff auf vergünstigte oder preiswerte Grundstücke eine zentrale Voraussetzung. Da aber alle Grundstücke des Landes und der Bezirke, die nicht für Politik und Verwaltung benötigt werden, im landeseigenen Liegenschaftsfonds zur Gewinn maximierenden Veräußerung konzentriert wurden und werden, ist dies wohl eher ein frommer Wunsch als realitätstauglich. Zudem ist die Politik des Unternehmens weder transparent noch nachvollziehbar. Allerdings sollen - laut Koalitionsvereinbarung - ein städtischer **Grundstückspool** entwickelt werden, aus dem über Erbpacht und/oder Treuhandverträge wirksame Fördermodelle entwickelt sowie langfristige Darlehen geprüft werden.

POLITIK UND VERWALTUNG IST GEFRAGT

Die Unterstützung durch bezahlbare Immobilien ist sicherlich für viele Projekte eine entscheidende Voraussetzung. Zudem sind **Darlehens- oder Bürgschaftsvergaben** für Personen und/oder Gruppen, die die finanzielle Basis für ein Projekt nicht mitbringen oder nachweisen können ebenfalls eine wichtige Hilfe. Viele scheitern schon bei der Überprüfung

ihrer Eigenmittel an den Banken – auch an der Investitionsbank Berlin (IBB), der Förderbank des Landes. Besonders problematisch stellt sich also die Situation für diejenigen dar, die zwar Ideen, Engagement und Planungskraft mitbringen, aber nicht über das notwendige Kapital verfügen. Ihnen bleibt nur die Hoffnung, dass solvente Genossenschaften, Einzelpersonen oder Stiftungen etc. ihr Projekt unterstützen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften könnten diese Personen und/oder Gruppen unterstützen. Dabei geht es nicht darum, Immobilien kostenlos zur Verfügung zu stellen, sondern durch Erbpachtverträge und vor allem endlich durch neu zu entwickelnde **Mietkaufmodelle** Menschen ohne viel Geld ein Projekt zu ermöglichen. Damit können zwar keine schnellen Einnahmen für das jeweilige Unternehmen generiert werden, dafür aber langfristige. Die Beteiligung der städtischen Wohnungsunternehmen an Genossenschaften, die Häuser aus ihrem Bestand erwerben, würde die Anfangshürde der Finanzierung reduzieren. Dabei kann auch eine schrittweise Ablösung durch neue Genossen vereinbart werden.

Eine weitere Unterstützung könnte – für das Land kostenfrei – aus der finanziellen **Ablösung von Belegungsbindungen** entstehen. Wird nämlich einerseits bei Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus fast flächendeckend auf die Bindung verzichtet, existiert sie bei den geförderten Selbsthilfeshäusern fort. Eine finanzielle Ablösung dieser Verpflichtung sollte einem Fonds zu Gute kommen, aus dem weitere selbst bestimmte und gemeinschaftsorientierte Hausprojekte gefördert werden. Zu lange haben sich die Regierenden einem revolvingenden **Fonds für Selbsthilfeshäuser** verschlossen. Im Zuge der einstigen Selbsthilfeförderrichtlinien hätten anstatt der Baukostenzuschüsse nur Baudarlehen ausgereicht werden sollen. Mit der Darlehensrückzahlung hätte ein Fonds schon seit Jahren aufgefüllt werden können. Aber es ist nie zu spät, einen solchen aufzulegen, von dem – ohne den Landeshaushalt zu belasten – **neue innovative Wohnprojekte** finanziert werden könnten.

Und der regierende Senat sollte nicht weiter an dem Eigentumsfetischismus festhalten. Kriterium für eine Unterstützung von neuen Wohnprojekten sollte der innovative und ökologische Charakter, die Nachhaltigkeit, die Verbesserung des Wohnumfeldes und die soziale und kulturelle Bedeutung der Projekte für den Stadtteil und die Stadt insgesamt sein. Diese Bedeutung, die nachweislich von vielen Selbsthilfeprojekten ausgeht, für den Kiez sowie die Stadtentwicklung insgesamt, machen solcher Art Projekte unverzichtbar. Innovative Ideen und neue Wohnformen realisiert man eben nicht nur mit kapitalstarken Bürgerinnen und Bürgern.

EIGENINITIATIVE UND SOLIDARITÄT

Bis 2002 wurden etwa 300 Häuser im Rahmen der **Selbsthilferichtlinien** vom Land Berlin gefördert. Anfangs waren die Bedingungen für Zuschüsse und Darlehen noch sehr günstig, die Häuser zu geringen Preisen erwerbbar und so Projektinhalte realisierbar. Seit Mitte der 90er Jahre verschlechterten sich die Richtlinien zusehends, und so müssen Gruppen, die ihre Häuser nicht kaufen konnten, trotz enormer Eigenleistung nach der Sanierung eine Miete bezahlen, die auch bei Wohnungen mit ModInstförderung von privaten Hauseigentümern verlangt wird – ohne dass die Mieter Eigenleistungen erbringen mussten. Durch diese festgelegte Miete im Fördervertrag hat sich die Eigenleistung in diesen Fällen überhaupt nicht mehr ausgezahlt.

Heute ist nicht nur die Förderung weggefallen, auch die Immobilienpreise sind gestiegen. Aus dieser Situation entstand die Idee, dass die geförderten Selbsthilfeshäuser, neuen Projekten hilfreich unter die Arme greifen könnten. Dies soll auf drei verschiedenen Ebenen möglich sein.

Als **erste Form der Unterstützung** ist an die Übernahme von Bürgschaften gedacht: Bestehende Wohnprojekte oder auch Einzelpersonen können durch Übernahme von kleineren Bürgschaften für neue Projekte deren Erwerbs- und/oder Sanierungsdarlehen absichern und damit Hilfe zur Selbsthilfe leisten.

Als **zweite Form der Unterstützung** soll der Fonds sich speisen aus freiwilligen Einzahlungen bestehender Wohnprojekte oder sonstiger Förderer des Selbsthilfegedankens.

Um die Zahlungsbereitschaft zu erhöhen, soll mit der zuständigen Senatsverwaltung darüber verhandelt werden, Bindungen aus laufenden Förderverträgen zu erlassen, wenn Zahlungen in den Fonds geleistet werden. (z.B. Belegungsbindung, zusätzliche Mietpreisbindungen für Mieter oder Umwandlung von Gemeinbedarfs- in Gewerbefläche). Dies hätte für viele ehemals geförderte Projekte den Vorteil von vorzeitigen Grundbuchbereinigungen und größerer Kreditwürdigkeit.

Die **dritte Form der Unterstützung** wäre die Vergabe von Darlehen. Dies kann auf indirektem Weg geschehen, indem bestehende Projekte bereit sind z.B. ihre Rücklagen zu einem geringen Zinssatz bei einer Bank anzulegen, die wiederum zinsgünstige Darlehen an neue vergibt. Die Vergabe ist aber auch als direkte Form der Unterstützung denkbar. Darlehensgeber und -nehmer sind dann unmittelbar miteinander verbunden.

NEUE PROJEKTE BRAUCHT DAS LAND

Engagierte aus allen gesellschaftlichen Bereichen suchen Wege, um neue Formen des Zusammenlebens zu entwickeln. Viele verschiedene Projekte könnten entstehen, wenn dieses Engagement unterstützt wird durch die Solidarität derer, die ihrerseits selber gefördert wurden und werden. Wenn zu diesem bürgerschaftlichen Engagement noch die Bereitschaft von Politik und Verwaltung hinzu kommt, intelligente Finanzierungsmodelle zu entwickeln und/oder bei Immobiliensuche und -vergabe behilflich zu sein, ließen sich unsere Lebensräume schrittweise, selbst bestimmt und gemeinschaftsorientiert entwickeln - ohne auf den großen Investor zu warten. Zudem gilt: wer leere Kassen hat muss kreativ werden. Auch dies ermöglicht eine andere, eine zeitgemäße Form der Stadtentwicklung.

¹ Barbara Oesterheld ist Landesvorsitzende von Bündnis90/Die Grünen Berlin. Von 1995 – 2006 war sie Abgeordnete im Berliner Abgeordnetenhaus und Sprecherin für Bauen und Wohnen der bündnisgrünen Fraktion. Vorher war sie beruflich in der Mieterberatung und Sozialplanung tätig. www.gruene-berlin.de

² Zusätzlich zu den Verbindlichkeiten gegenüber den Investoren kommen sogenannte Mietausgleichszahlungen für Mietparteien, die die vorgesehene Miete nicht erbringen können.

Michael LaFond und Robert Knobloch¹

BERLINER WOHNKULTUREN: BESETZEN, BESITZEN, BESTIMMEN

Nachhaltige Vielfalt durch Selbstorganisation, Kooperation und Vernetzung entwickeln

DIE LAGE IN DER HAUPTSTADT

Nach einer langen Konsolidierungsphase, nach vielen Jahren des Sparens, geht es in Berlin wieder vorwärts. Nun sind Ideen und Taten der älter, bunter und noch kreativer werdenden Gesellschaft gefragt. Berlin muss auf globale Probleme, wie Polarisierung, Armut und Migration sowie Klimawandel reagieren und dazu in der Stadt ohne Wachstum die qualitative Entwicklung partizipativ gestalten.

Im Juni 2006 wurde, als politischer Fahrplan zur Steuerung einer nachhaltigen Entwicklung Berlins, die Lokale Agenda 21 beschlossen und das Thema „Nachhaltigkeit“ auf die Tagesordnung der Politik gehoben. Aber auch die Bewohner der Stadt erhalten verstärkt die Möglichkeit, die Initiative zu ergreifen, damit die Hauptstadt gemeinsam kreativ und gleichzeitig sozial gerechter gestaltet werden kann. Dafür müssen Freiräume zum Experimentieren und für Innovationen erhalten bzw. geschaffen werden. In der Koalitionsvereinbarung zwischen der Berliner SPD und PDS wird eine ganzheitliche Stadtentwicklungsstrategie festgelegt, die für den andauernden Strukturwandel, die eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten der öffentlichen Hand, den demografischen Wandel und die ökologischen Zukunftsanforderungen Ziele setzt. Die Parteien sind sich darin einig, die Vielfalt und Kreativität weiter zu fördern, Freiräume auszubauen und den sozialen Zusammenhalt in den Stadtteilen sichern zu wollen.

Und tatsächlich bekommen selbstorganisierte Wohnprojekte wieder Auftrieb. Mit ihnen steht weder das Besetzen noch das Besitzen im Vordergrund, sondern das selber Bestimmen.

MOTOREN EINER NACHHALTIGEN STADTENTWICKLUNG

Selbstbestimmte Wohnprojekte haben das Potenzial, den demografischen Änderungen, den wachsenden sozialen Unterschieden oder auch der rein profitorientierten Immobilienspekulation mit Engagement zu begegnen. Sie können für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21 eine zentrale Rolle spielen, indem sie direkte Entscheidungsmöglichkeiten bieten z.B. bei sozialen und ökologischen Aspekten. Dadurch können Wohnprojekte um einiges innovativer sein als klassische Träger der Wohnungswirtschaft.

Selbstorganisierte Wohnprojekte führen meist zu einer gemeinsamen Auseinandersetzung über den verantwortlichen Umgang mit ihren verwalteten Ressourcen, den Wohnungen und dem Wohnumfeld. Sie können Benachteiligte integrieren und die Nachbarschaft und somit die Stadt sozial stabilisieren. Hierbei werden heutige Wohnprojekte insbesondere durch generationsübergreifende Modelle, durch Kinder- und Altenbetreuung aktiv.

Mit der baulichen Verdichtung der Innenstadt durch Baugemeinschaften und -gruppen oder durch Gebäuderecycling mittels (Miet-)Wohnprojekten wird zudem das Leitbild der Stadt der

kurzen Wege gefördert, vorhandene Ressourcen besser genutzt und der Zersiedlung entgegen gewirkt.

Aber die gemeinschaftsorientierten Wohnprojekte in ihren vielfältigen Ausprägungen zwischen Wagenburgen und Baugruppen werden immer noch als Motoren für eine soziale, ökologische und nicht zuletzt wirtschaftliche Stadtentwicklung unterschätzt.

DIE VIELFALT DER BERLINER WOHNKULTUR

Um diese Entwicklung, im Sinne der Vielfalt und Chancengleichheit, mit Alternativen zu bereichern, wird derzeit von Akteuren, Banken und Stiftungen an Netzwerken und neuen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten gearbeitet. Ein Beispiel dafür ist ein Solidaritätsfonds für Berliner und Brandenburger Hausprojekte, der zurzeit mit der Unterstützung von „experimentcity“ (siehe Anm. 1) erarbeitet wird.²

Die Bewohner der Stadt müssen, unabhängig von der eigenen finanziellen Situation, ihre Kompetenzen entwickeln und einbringen können. Politik, Verwaltung und der landeseigene Liegenschaftsfonds sollten alle Wohnprojektformen, ob Baugemeinschaft oder -gruppe, Genossenschaft, Haus- oder Wohnverein, die im Sinne einer sozialen Stadtentwicklung ausgerichtet sind, berücksichtigen und ermöglichen.

In einer Mieterstadt wie Berlin sind viele Alternativen gefragt, zu denen auch noch zu entwickelnde Mischformen, bestehend aus Eigentums- und Mietwohnungen, gehören. Dabei können all diese Modelle gleichermaßen gerechter und ökologischer gestaltet werden.

Um sie zu unterstützen, müssen wirksame Methoden und Instrumente, wie die Vergabe von Immobilien anhand von Entwicklungskriterien, geschaffen werden. Die Verfügbarkeit von entsprechenden Immobilien zu einem akzeptablen Preis ist eine grundlegende Frage für selbstorganisierte Wohnprojekte. Kommunale Grundstücke spielen hier eine zentrale Rolle, sie könnten zum Bodenrichtwert angeboten werden. Hier liegt eine wichtige Steuerungsmöglichkeit der öffentlichen Hand.

Die Berliner Wohnprojektlandschaft ist vielfältig: Es gibt Wagenburgen, wie das Gesamtkunstwerk Lohmühle in Treptow, das seit Jahren ganz eigene Vorstellungen vom gemeinsamen Leben realisiert und die Nachbarschaft durch kulturelle Aktivitäten einbezieht (www.lohmuehle-berlin.de). Im Stadtbezirk Friedrichshain entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Buddhistischen Zentrum Bodhicharya die Baugemeinschaft Südwestsonne, die ein Mehrfamilienhaus als Passivhaus mit entsprechend hohen ökologischen Anforderungen sowie generationsübergreifendem Wohnkonzept ermöglichen wird (www.bodhicharya.de). Um die Bedürfnisse älterer Lesben und Schwulen zu decken, wird das Village-Haus als Kombination aus Mietshaus mit Pflegestation und Wohnungseigentümergeinschaft realisiert (www.village-ev.de). Die Vision vom Wohnen und Arbeiten unter einem Dach könnte mit dem Werkpalast in Lichtenberg Realität werden. Dort setzen sich junge Existenzgründer für die Möglichkeit der Umnutzung eines leer stehenden Kindergartens ein, der Wohnort und zugleich Kreativzentrum sowie Begegnungs- und Bildungsstätte für junge und alte Menschen aus der Nachbarschaft werden könnte (www.werkpalast.de). Eine Möglichkeit gemeinschaftlichen Wohnens ganz ohne Wohneigentum zeigt das Mieterhausprojekt m13 im Wedding (www.wedding-windows.de).³ Weitere Informationen zu den Projekten sind im Wohnportal-Berlin.de zu finden.

PRAKTIKEN, EMPFEHLUNGEN UND WÜNSCHE – AUS DER SICHT INTERMEDIÄRER AKTEURE

MEHR SELBSTORGANISATION + KOOPERATION + VERNETZUNG

Die Initiative experimentcity kommuniziert seit 2003 durch Projektbörsen, Internetdatenbanken und Veröffentlichungen Möglichkeiten für eine partizipative Stadtentwicklung.

Dabei hat sich gezeigt, dass die Stadt mehr Selbstbestimmung und Selbstverwaltung braucht. Zum Beispiel könnten Baugemeinschaften und –gruppen sowie eigentumsorientierte Genossenschaften sozial verträglich gestaltet werden, damit monatliche Bankraten vergleichbar mit sonst zu zahlenden monatlichen Mieten sind. Die Entwicklung von Baulücken und brach liegenden Gebäuden sowie die anstehende Privatisierung von landeseigenen Wohnungen können und müssen sozial durchgeführt werden.

Angesichts des demografischen Wandels sind Kooperationen zwischen generationsübergreifenden Wohnprojekten und Soziokulturangeboten, für eine integrative Stadtteilzusammenarbeit, herzustellen. „experimentcity“ empfiehlt hierfür eine integrierende Stadtteilentwicklungsarbeit, in der Kompetenzen zwischen Projekten, Soziokultur- und Freirauminitiativen (wie z.B. Interkulturelle Gärten) koordiniert werden. Experimentierfreudig stellt man hierfür Baulücken, leer stehende Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Für experimentcity gilt es diese dann zu vernetzen und zu zeigen, dass „creative city Berlin“ mehr bedeutet, als nur das oft zitierte Marktpotenzial der Kreativwirtschaft.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben verdeutlicht, dass Austausch und die Kommunikation von Beispielen elementar sind für die Umsetzung selbstorganisierter Projekte. Um aktive Partizipation zu fördern, bedarf es der Schnittstellen und Plattformen wie das Wohnportal-Berlin.de und experimentcity.net. So können neue Ideen effektiv kommuniziert, konkretisiert und realisiert werden. Ungewöhnliche Ansätze bekommen durch eine starke und qualifizierte Öffentlichkeitsarbeit eine Chance, sich Gehör zu verschaffen und notwendige Unterstützung zu finden.

MEHR EXPERIMENTCITY

Die Initiative experimentcity steht für die zivilgesellschaftliche Verantwortung zur Umsetzung einer sozial gerechten und kreativen Entwicklung.

Durch ihren Aufruf zur innovativen Nutzung von Freiflächen und -räumen mittels selbstorganisierter Wohnformen soll Berlin im Städtewettbewerb eine führende Rolle einnehmen. Die Initiative schafft einen beispielhaften Aktionsraum, um die Fülle zukunftsweisender Wohninitiativen und -projekte, die innovative Konzepte verfolgen, untereinander sowie mit Politik und Verwaltung zu vernetzen und in der Stadt allgemein bekannt zu machen.

„experimentcity“ arbeitet in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Berlin 21 an der Umsetzung der Lokalen Agenda 21 als Plattform für partizipatives Wohnen, Arbeiten und Leben. Dabei zeigt sie, dass integrierte Nutzungen von Flächen und Räumen durch Wohnprojekte mit gemeinschaftlichen, kulturellen und ökologischen Ansätzen eine Stadt lebenswerter und attraktiver machen.

MEHR BERATUNG DER VIELFALT

Um günstige Bedingungen für solche Wohnformen zu schaffen, ist fachliche Beratungsarbeit nötig. Diese ist als kulturelle Herausforderung zu sehen, bei der Kommunikations-

kompetenzen vermittelt werden. Grundlage für eine effektive Verständigung innerhalb der Gruppen und nach außen mit dem Kiez und der Stadt sind starke Mediations- und Organisationsfähigkeiten. Eine deutliche Zunahme selbstbestimmter Wohnprojekte erfordert erhebliche Anstrengungen in der Fortbildung professioneller Akteure wie Architekten, Projekt- und Finanzsteuerer.

Wohnportal-Berlin.de und eine „experimentcity“ Publikationsreihe werten Projekte in Berlin methodisch aus und machen sie bekannt. „experimentcity“ ergänzt diese Arbeit durch Vermittlung und Beratung von Personen, Initiativen und zukünftig verstärkt von Senioren und Migranten, um das Spektrum der Projekte auszubauen. Um diese Ziele realisieren zu können, hilft neben Beratung und Vermittlung eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit. Events wie die EXPERIMENTDAYS machen die Ideen und Initiativen für eine breite Öffentlichkeit vor Ort erfahrbar.

ERSETZEN

- Selbstorganisierte und gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte ersetzen konventionelle Investorenmodelle
- Nachhaltig und eigenverantwortlich Investierende ersetzen Mietwucher
- Experimentieren, als Nährboden für zukunftsfähige Wohnmodelle, ersetzt obsolet gewordene Modelle
- Generationsübergreifende Wohnformen ersetzen isoliertes Wohnen z.B. in Altersheimen.

AUS DER ZUKUNFT ...

Wir schreiben das Jahr 2010. Berlin steht mit 600 Wohnprojekten an der Spitze deutscher Städte. Ihre mehr als 30.000 Akteure engagieren sich zunehmend erfolgreich in ihrem Wohnumfeld. Doch Berlin ist noch nicht am Ende der Entwicklung. Nach der Optimierung der öffentlichen Rahmenbedingungen für die breite Vielfalt von Projekten, durch „experimentcity“ und weitere Engagierte sowie der anhaltenden Kreativität der Berliner, ist die Stadt auf dem Weg, die Zahl der Wohnprojekte bis 2027 auf 3.000 zu steigern. Dann werden bis zu 150.000 Menschen – viele von ihnen in ehemals landeseigenen Wohnungen – selbstbestimmt und gemeinschaftlich, kreativ und gut vernetzt den städtischen Alltag mitgestalten. Und so wird Berlin ein praxisorientiertes Beispiel für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21 sein.

Ergreifen wir die Chance eine Neue Berliner Wohnkultur mit hunderten, besser tausenden von Wohnprojekten zu gestalten!

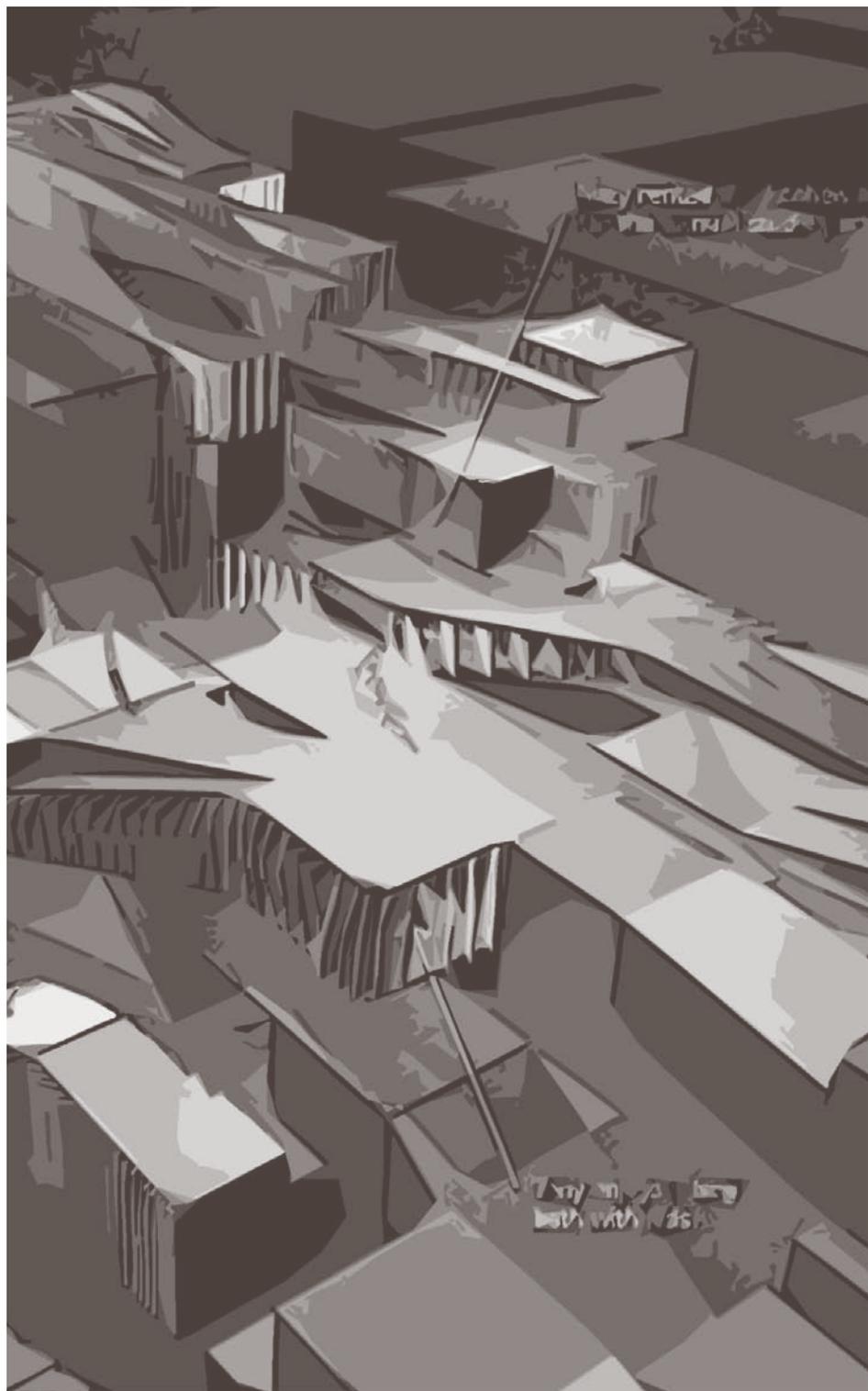
¹ Der Architekt und Stadtplaner Michael LaFond leitet das Institut für kreative Nachhaltigkeit (id22) und initiierte damit 2003 experimentcity, um eine Kultur der nachhaltigen Stadtentwicklung in Berlin zu unterstützen. Robert Knobloch arbeitet ebenfalls seit einigen Jahren am Institut und hat im Mai 2007 seine Diplomarbeit zum Thema „Selbstorganisierte Wohnprojekte in Berlin“ an der Technischen Universität Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung fertig gestellt.

² Siehe Peter Weber und Winfried Härtel, Seite ...

³ Siehe Jürgen Breiter, Seite ...







Winfried Härtel¹

WARUM BERLIN BAUGRUPPEN UND WOHNPROJEKTE LIEBT

Ein Plädoyer für mehr Demokratie mit und durch alle Arten von Baugruppen und Wohnprojekten

SELBSTORGANISIERTES BAUEN IN BERLIN

Wer sich mit Formen des selbstorganisierten Bauens befasst, stößt bald auf zwei vorherrschende Richtungen: Einerseits sind das Gruppen, die als Endziel Wohnungseigentum (WEG) anstreben, gemeinhin Baugruppe oder Baugemeinschaft genannt, andererseits sind das Wohnprojekte/Wohngruppen, in denen der Einzelne nur als Mieter der Gesamtgruppe auftritt, die sich als Genossenschaft, Verein oder anderweitig als KG, GbR o.ä. organisiert. Beide Arten von Gruppen sind mir aus der Beratung und Betreuung als Projektentwickler, -moderator und -steuerer wohl vertraut. Sie haben neben ihren ganz spezifischen Eigenheiten, Liebenswürdigkeiten und Schwierigkeiten sehr unterschiedliche Nachfragergruppen, sodass weder der einen noch der andern Form der Vorzug gegeben werden kann.

SELBSTORGANISIERTES BAUEN IM AUFSCHWUNG

Ungeahnten Zulauf erhalten aktuell in Berlin die Baugemeinschaften und -gruppen (GbR/WEG). Dabei haben sie einen deutlichen Vorsprung gegenüber dem Bauträger: Durch Einsparungen bei den Vermarktungskosten und Zinsen der Vermarktungsphase, Grunderwerbssteuer sowie bei Gewinn- und Risikozuschlag, entstehen Gebäude, die bei gleicher oder höherer Qualität weniger kosten als beim Bauträger (in der Summe bis zu ca. 25%). Für weniger Geld können die Gruppen ein mit engagierten Mitgliedern individuell geplantes, ökologisches optimiertes, mit Gemeinschaftsflächen versehenes Haus zum Selbstkostenpreis erhalten. Das Manko einer Baugemeinschaft oder -gruppe ist jedoch, dass gemeinsam erarbeitet werden muss, wie und in was für einem Haus man später gemeinsam wohnt. Dies ist nichts für Leute, die mit unsicheren Datenlagen und mangelnder Gewissheit über das Endergebnis schwer umgehen können.

Wohnprojekte, die sich ihrer Zielstellung des gemeinschaftlichen Wohnens vorrangig an Mieter richten, haben es deutlich schwerer. Das erforderliche Eigenkapital von mindestens 25% der Gesamtbaukosten steht den meisten Mitgliedern nicht zur Verfügung und lässt sich nur teilweise durch andere Formen des solidarischen oder verbilligten Geldes in Form von Direktdarlehen, Spenden, Förderkrediten, Erbpacht oder Kapitalbeteiligung von Altgenossenschaften ersetzen. Insofern haben Menschen, die gemeinschaftlich und selbstbestimmt zur Miete wohnen wollen, eine deutlich schwierigere Ausgangslage.

Schwerpunktmäßig für Baugemeinschaften und -gruppen findet eine zunehmende Professionalisierung und Standardisierung des Prozesses statt, indem Baugemeinschafts- und -gruppenarchitekten oder Projektentwickler die Phase der Projektentwicklung und -vor-

bereitung der künftigen Gruppe abnehmen. Bei einem weitgehend vorgestrickten Gebäude kann jedoch die Individualität der Gruppen und Gebäude verloren gehen, wenn hier eine Vorproduktion für die lediglich vermutete Nachfrage innerhalb der Szene stattfindet, sodass dann diese Lösung als Kompromiss betrachtet werden muss.

Hinzu kommt, dass gerade Gruppen, die sich den ursprünglichen Geist des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens über einen (sehr) langen Zeitraum erhalten, i.d.R. auch auf eine Art Gründungsmythos zurückgreifen können, der natürlich nicht professionell vorkonfektioniert werden kann.

Es ist zu vermuten, dass in dem Maße, wie diese Nische des Bauens größer wird und sich öffentlicher Beachtung erfreut, es nicht ausbleibt, dass Anbieter auf den Markt treten, die die strukturellen, rechtlichen und sozialen Gesamtzusammenhänge und Folgen, die sich aus der vertraglichen und finanziellen Gestaltung ergeben, nur teilweise nachvollziehen. Die Vorbereitung von Projekten durch Baugemeinschafts- oder -gruppenarchitekten oder Projektentwickler stellt eine erhebliche Erleichterung für die Gruppe dar, jedoch kann die Fokussierung auf den Bau eines Hauses dazu führen, dass die Nutzungsphase in ökologischer und baulicher Hinsicht zwar betrachtet (und sich damit deutlich besser darstellt als beim Bauträger und konventionellen Vermieter), die soziale Dimension einer sich gründenden Bewohner- oder Hausgemeinschaft jedoch vernachlässigt wird. Insofern ist meine Arbeit mit Gruppen sehr stark konzeptorientiert, d.h. in einer Zukunftswerkstatt wird die einmalige, nicht wiederholbare bauliche aber auch soziale Konzeption für eine Projektgruppe erarbeitet und dann gemeinsam umgesetzt.

WARUM DIE STADT BAUGRUPPEN UND WOHNPROJEKTE LIEBT (ODER LIEBEN SOLLTE)

- Aus Sicht der Stadt stellt sich dieses Modell des innerstädtischen Bauens als sehr interessant dar
- Es findet kein Umzug ins Umland statt, Steuereinnahmen bleiben in der Stadt und eine finanzkräftige Klientel wird gebunden (dies gilt in der Regel nur für Baugemeinschaften- und -gruppen).
 - Auch schwierige Grundstückszuschnitte, die sich für einen Bauträger als zu risikoreich darstellen würden, finden im Rahmen der gemeinsamen Vorplanung durchaus ihre Liebhaber.
 - Der wichtigste Aspekt, der für Baugemeinschaften und -gruppen und Wohnprojekte spricht, ist jedoch, dass sie auf breiter Front einer Bewegung Vorschub leisten, die im normalen Wohnungsbau keine Wertschätzung erfährt. Baugemeinschaften und -gruppen und Wohnprojekte fördern ökologische und ressourceneffiziente Bauweisen, da die Auswirkungen und Betriebskosten der Nutzungsphase von Anfang an bedacht werden. Während Vermieter nur den Immobilienwert durch die Nettokaltmiete dividieren, zählt im Bauträgergeschäft in der Regel nur der Verkaufspreis pro Quadratmeter. Insofern leisten Baugemeinschaften und -gruppen und Wohnprojekte auf dem Feld des ökologischen Bauens Pionierarbeit in Berlin und es ist kein Zufall, dass die ersten Mehrfamilien-Passivhäuser in Berlin von Baugemeinschaften und -gruppen errichtet werden. (z.B. „Klimasolarhaus Berlin“ und „Living in Urban Units“).
 - Es ist allenthalben bekannt, dass günstige Mieten/Eigentum ein sehr wichtiger Teil der Altersvorsorge ist. Insofern können gerade Genossenschaften und Wohnungseigentums-

projekte, jedoch auch alle anderen Formen, die den Erwerb eines Dauerwohnrechts ermöglichen, den Bedarf an übrigen Rentenbezügen reduzieren. Ressourceneffizientes Bauen zur Verringerung der Nebenkosten stellt insofern gleichfalls aktive Zukunftsvorsorge dar.

- Die Mehrzahl der Wohnprojekte, Baugemeinschaften und -gruppen bringt sich in der einen oder andern Weise in ihrer Nachbarschaft/Stadtteil ein. Bereits die Auseinandersetzung innerhalb einer Hausgemeinschaft stellt die Teilnahme an der kleinsten Einheit der „Polis“ dar, ist in sofern auf kleinstem Niveau gelebte Demokratie.

MEHR DEMOKRATIE

Gemeinschaftliche Wohnprojekte liegen mir deshalb am Herzen, weil sie in ganz wesentlicher Weise eine Einübung in die Demokratie im Kleinen sind.

Aber die Mieterstadt Berlin mit einer sehr hohen baulichen Dichte ermöglicht nicht allen Menschen den Zugriff auf persönlich definierbare Frei-Räume. Beispielsweise gibt es nach wie vor zahlreiche Häuser gibt, die außerhalb der Wohnung nur einen kleinen Hof anbieten, der zudem noch durch Müllstandorte entwertet wird. Dieser relativ Berlin-spezifische lokale Mangel an privaten und halb-öffentlichen Freiräumen stellt keine Erleichterung für die hausinterne Kontaktaufnahme dar, so dass hier ein erhebliches Defizit im nachbarschaftlichen Miteinander bestehen kann, das mangelnder Partizipation und auch Isolation Vorschub leistet.

Durch die aktive Teilhabe an einer größeren Einheit wie einer Hausgemeinschaft entsteht durch Reibung nicht nur Wärme, sondern auch Bereicherung. Durch die Auseinandersetzung über gemeinsame Bedürfnisse und Ziele und die Artikulation derselben entsteht politische Teilhabe in einer Stadt. Alle Projekte, die ich betreut habe, nehmen auf die ein oder andere Weise aktiv an der Meinungsäußerung in ihrem Kiez oder Bezirk, an der Politik teil. Und die nichtmonetäre Solidargemeinschaft, wie sie in zahlreichen Projekt- und Hausgemeinschaften existiert, ist langfristig die einzige Lösung, zahlreiche gesellschaftliche Fragestellungen wie Wandel der Familienstrukturen oder Alterung finanzieren zu können. Denn selbst, wenn sich eine Hausgemeinschaft vielleicht vordergründig nur auf sich selbst konzentriert, so stellt doch bereits die gegenseitige Unterstützung innerhalb der Gemeinschaft einen wesentlichen gesellschaftlichen Beitrag im Sinne des Subsidiaritätsprinzips dar.

ÖFFENTLICHE BEFÖRDERUNG SELBSTORGANISIERTEN BAUENS

Bei all den beschriebenen Vorteilen haben alle diese Formen selbstorganisierten Bauens jedoch die Schwierigkeit, dass sie aus einem Weniger an Ressourcen ein Mehr an (inhaltlicher) Qualität erzielen wollen, und deshalb um so mehr auf Netzwerke und vor allem ein Mehr an Zeit angewiesen sind. Dies begründet sich durch komplexere Entscheidungsprozesse, die dargestellten anspruchsvolleren Zielstellungen und durch die Unsicherheit, die bei den Projektmitgliedern aus der nicht (oder nur teilweise) vorhandenen Erfahrung im Immobilien- und Baugeschäft resultiert. Sachverhalte, Ausrichtung und Programm der Gruppe müssen umfangreich mit allen Beteiligten geklärt, diskutiert und entschieden werden. In der Stärke liegt eben auch eine Schwäche.

Der Fokus in dem Verlangen nach öffentlicher Förderung liegt deshalb auf der Hilfe beim Ausgleich struktureller Nachteile des selbstorganisierten Modells. Allein das Land Berlin

besitzt 16,7 km² verkäufliche Grundstücksfläche und hat davon 3,3 km² bisher über den Liegenschaftsfonds vermarktet. Dementsprechend naheliegend ist es, hier einen Vorrang für Projekte zu fordern, die mit den zahlreichen o.g. Vorteilen für Berlin verknüpft sind. Dabei wäre ein Strategiewandel der Berliner Liegenschaftspolitik wünschenswert, auf Grundlage erprobter Instrumente, sich von der gegenwärtigen Maxime des „schnellen Euro“ zu verabschieden. Die Vergabe in Erbpacht diene vor allem Wohnprojekten, die mit einem kleinen Budget ein günstiges Mietshaus realisieren. Der Verkauf im Rahmen eines Bieterverfahrens mit Berücksichtigung der geplanten Nutzungskonzeption diene der Qualität der Berliner Stadtentwicklung.

Als Berliner Steuerzahler und Begleiter hochgradig zukunftsweisender Projektgruppen habe ich folgenden Wunsch für die Vergabe öffentlicher Liegenschaften: Im Rahmen eines Grundstücksverkaufs findet ein Bieterverfahren statt, bei dem Kaufgebote mit einem Nutzungskonzept verbunden werden.

Dabei werden die Konzepte mit generationenübergreifendem, familien- und dialogorientiertem sowie integrativem und ökologischem Ansatz höher bewertet und auch bei einem Mindergebot von wenigen 10.000 EUR, wird ihnen der Zuschlag erteilt. Wie viel Lebensqualität, soziale Kompetenz und ökologischen Mehrwert kann das Land Berlin später für den Preis einer vielleicht 20.000 EUR betragenden einmaligen Mehreinnahme erwerben? Vermutlich nur einen Bruchteil.

Verbunden mit dem Minderpreis sind Nutzungs- und Belegungsvereinbarungen. So muss z.B. mindestens ein KfW-40 Haus gebaut werden oder zwei der Wohnungen werden an Menschen mit Behinderungen vergeben. Es verbietet die direkte Weiterveräußerung mit Gewinn oder das übermäßige Profitieren einzelner. Insofern sollte in der Fortführung klassischer öffentlicher Bieterverfahren, die Konzeption und eine plausible Wirtschaftlichkeitsberechnung Grundlage des Zuschlages sein. Werden die im Konzept versprochenen Ziele nicht erreicht, so hat die Gruppe den Minderpreis nachzuzahlen.

Unter dieser Maßgabe bekommt die Gruppe den Zuschlag und ein Jahr Zeit, ihr Konzept in Verträgen und Planung zu konkretisieren, um schließlich den Kaufvertrag zu unterzeichnen.

Für die Gruppen bedeutete dieses Vorgehen neben Planungssicherheit und Verringerung der Vorlaufkosten eine enorme Stabilisierung des Gruppenprozesses. Durch die Minimierung der Unsicherheit in einem frühen Stadium können viele Entscheidungen leichter getroffen und viele Verhandlungen mit Banken und andern Beteiligten selbstbewusster geführt werden. Für die Berliner Öffentlichkeit bedeutet dies, dass gute Projekte mit Mehrwert entstehen, d.h. an einem spezifischen Standort wird das beste aller verfügbaren Konzepte umgesetzt, was langfristig die geringsten Ausgaben der öffentlichen Hand bedeutet.

BAUGRUPPEN-/WOHNPROJEKT-AGENTUR

Vielfach wird über den Bedarf nach einer Baugemeinschafts- und -gruppen/Wohnprojekt-Agentur beispielsweise nach Hamburger Vorbild diskutiert. Zur Förderung des Leitbildes „Wachsende Stadt Hamburg“ wird mit öffentlicher Finanzierung und Steuerung über Baugemeinschaften und -gruppen und Genossenschaftliche Wohnformen informiert und die Initi-

ierung neuer Gruppen und Projekte koordiniert. Gleichzeitig ebnet die Agentur unter Ägide der Baubehörde verwaltungsintern die Wege. “Das Bauen in Baugemeinschaften stärkt die Eigenverantwortung und die Identifikation mit dem Wohnumfeld”, lobt der Senat. Häufig trage es zur sozialen Stabilisierung von Quartieren bei. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen wird explizit auf die Eignung für Baugemeinschaften geachtet.

Bei all den förderungswürdigen Zielen, die Baugemeinschaften und Wohnprojekte erreichen, sind wir in Berlin von solcher Vermittlung, Koordinierungs- und Beratungsarbeit noch weit entfernt. Zwar hat die Senatsverwaltung aktuell eine Vorstudie in Auftrag gegeben, jedoch ist über Inhalte, Aufgaben, Strukturen und Finanzierung damit noch lange nichts entschieden. Über wenige Passagen in der Koalitionsvereinbarung hinaus halten wir in Berlin noch nichts Verwertbares/Vergleichbares in der Hand.

Da die Konzeption für eine solche Agentur aktuell noch in Verhandlung ist, sollen drei Punkte benannt werden, die in der Diskussion nicht untergehen sollten.

- Berlin hat eine unglaubliche reiche Tradition, Kultur und Szene im Bereich selbstorganisierten und gemeinschaftsorientierten Planens, Bauens, Wohnens und Arbeitens. Deshalb finden Baugemeinschaften und -gruppen (als GbR/WEG), wenn sie den Engpass Grundstück überwunden haben, aufgrund Ihrer regelmäßig besseren Eigenkapitalausstattung, schnell die Berater, Architekten und Finanzierer, die sie sicher auf dem Weg in die neue Wohnung begleiten, zumal eine Vielzahl an aktuellen Internetressourcen und Literatur in Berlin erschienen ist.
- Die Projektentwicklung an schwierigen Standorten für eine wenig finanzkräftige Klientel – dafür mit vielleicht anspruchsvolleren inhaltlichen Zielen (z.B. gemeinnützige Nutzungen oder Bindungen) - ist in privater Initiative kaum zu bewältigen. Die sehr wenigen erfolgreichen Miet-Initiativen, die sich seit dem Auslaufen jedweder öffentlicher Förderung in Berlin erfolgreich auf den Weg gemacht haben, greifen alle auf sehr klar benennbare sehr spezielle Rahmenbedingungen oder auf ein außergewöhnliches Engagement Einzelner zurück, das die meisten in Ihrem Leben nur einmal erbringen können. Von einer systematischen Methode zur öffentlichen Beförderung solcher gemeinwesenorientierten oder Stadtteil stabilisierenden Projekte sind wir aktuell weit entfernt.
- Aus dem dargestellten ergibt sich, dass die Förderung von WEG-Projekten für die Politik am dankbarsten ist, weil sie, am wenigsten komplex, die zuverlässigsten (schnellsten) Resultate zeitigen. Mit einem definierten Input lässt sich ein vorzeigbares Bauvolumen anstoßen. Aus Leipzig ist mir die Zahl 1:65 und aus Lübeck die Zahl 1:35 geläufig, d.h. die Förderung von Baugemeinschaften und -gruppen zieht eine 65- oder 35-fache Investitionssumme nach sich, jedoch nur für diejenigen, die in der Lage sind, einen Kaufpreis von 1600 EUR/m² oder mehr zu bezahlen. Wünschenswert ist jedoch eine breitere Förderung; wünschenswert ist ein gesunder Mix aus WEGs, KGs, GBR (WWG), Genossenschaften, und Mietshäusern in Selbstverwaltung. Dies ist vor allem erstrebenswert, weil bei Rechtsformen, die kein persönliches Eigentum zeitigen, die demokratische Teilhabe (siehe oben) nicht Einzelfall bezogen, aber statistisch gesehen, höher ist, da der Rückzug aufs ausschließlich Eigene nicht möglich ist.
- Aus eigener leidvoller Erfahrung weiß ich, dass selbst bei halbwegs rentabel gerechneten

Eigentumsprojekten der Wunsch, als Mieter einzuziehen, die Anzahl der interessierten Investoren um ein Vielfaches übersteigt (siehe Cramer, S. XX). Hier zeigt sich ein unauflösbarer Konflikt: Freifinanzierter Wohnungsneubau ist mit dem Einkommen einer Vielzahl der Berliner nicht kompatibel. Insofern sollte der Fokus neben Modellen wie Erbpacht (siehe unten) auch auf neuen Strategien für Altbauten, Kooperationen mit großen Bestandshaltern (siehe unten) und vor allem auf dem Berliner städtischen Wohnungsbestand und seiner weiteren Privatisierung liegen.

PERSPEKTIVEN FÜR MIETER

Wenn wir über Modelle der Förderung des Mietens in selbstbestimmten und gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten nachdenken, so gibt es drei wesentliche Argumente und Strategien:

Die finanzielle Förderung - unter Maßgabe bestimmter Kriterien - ermöglicht Menschen, die nicht über das erforderliche Eigenkapital verfügen, die Mitwirkung und das Leben in einer solchen Wohnform. Die Prämisse muss jedoch sein, ihnen eine Form der Hilfe zu geben, die später auch anderen zur Verfügung stehen kann. Die Selbsthilfeförderung des Senats in den 80er und 90er Jahren stellte insofern ein weitgehendes aber nur teilweise gelungenes Beispiel dar. Zahlreichen Menschen wurde mit der Verpflichtung zur erheblichen baulichen Eigenleistung die gemeinschaftliche Sanierung oder Errichtung ihrer Häuser ermöglicht. Heute, 25 Jahre später, wäre die Förderung der Mieter oder Genossenschaftsmitglieder durch seit dem Zeitpunkt des Einzugs nahezu unverändert niedrige Mieten in vielen Fällen nicht mehr nötig. Dennoch findet die Förderung selten ihren Weg zurück in die öffentlichen oder gemeinnützigen Kassen. Das heißt, dass auch hier ein Umdenken und Strategiewandel erforderlich ist, nämlich, anstelle verlorener Zuschüsse, einen Kreislauf in Gang zu setzen, der künftigen Initiativen zur Verfügung steht (siehe Härtel S. XX).

ERBPACHT

Erbpacht erlaubt das Eigentum an einem Gebäude auf einem fremden Grundstück. Sofern nun eine öffentliche Stelle oder ein gemeinnütziger Träger (z.B. eine Stiftung) als Eigentümer dieses Grundstück in Erbpacht an eine Baugruppe (auch eine WEG auf Erbpachtgrundstück ist möglich) oder ein Wohnprojekt vergibt, so kann der Erbpachtgeber nicht nur in gewissem Rahmen Nutzungsvorgaben machen, sondern behält auch mit einer Perspektive von i.d.R. 33-99 Jahre das Verfügungs- und Eigentumsrecht über die Liegenschaft. Neben einer Ersparnis von bis zu 0,50 €/m²/Monat auf die Miete bleibt das Eigentum öffentlich oder gemeinnützig gebunden. (Siehe Novy-Huy, S. XX)

KOOPERATION MIT WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN / PRIVATEN EIGENTÜMERN

Mieterprojekte wie Al WiG und M 13 (siehe Breiter, S. XX) zeigen, wie es auch gehen kann: Mit einer Wohnungsbaugesellschaft oder einem Hauseigentümer wird ein Rahmen- oder Generalmietvertrag geschlossen, die Gemeinschaft übernimmt als sogenannter Hausverein mehr oder weniger weitgehend die Bewirtschaftung der Wohnungen und Gemeinschaftsflächen. Dabei ist es kein Zufall, dass sich beide Gruppen im Altbau und in gemeinhin weniger begehrten Lagen in Neukölln und Wedding wiedergefunden haben - der einzige Weg ein

günstiges und weitgehend leerstehendes Haus zu finden? Hier kann politische und finanzielle Förderung der Projektentwicklung einen ganz erheblichen Beitrag zur Stabilisierung einzelner Quartiere leisten, eine Neuausrichtung der großen Bestandsträger in Berlin einen zweiten.

FAZIT

Es wurde gezeigt, warum und in welcher Weise Baugemeinschaften und -gruppen und Wohnprojekte sowohl ideell, strukturell und finanziell gefördert werden sollten, wobei der Zusammenhang zwischen Förderung und Gemeinwohlorientierung nicht unterschlagen werden darf. Denn bei all der Freude über die Aufmerksamkeit, die Baugemeinschaften und -gruppen aktuell erfahren, schwingt doch Trauer mit über all die mietorientierten Wohnprojekte, die in den letzten Jahren nicht zustande kamen.

Vor allem vor dem Hintergrund von Projekten, aus denen Wohnungen nach Jahren z.T. mit hohen Gewinnen verkauft wurden, sind Rechtskonstruktionen und Rechtsformen Vorzug zu geben, die den Wertzuwachs oder Erträge nicht Privatpersonen zukommen lassen, sondern gemeinnützigen oder öffentlichen Trägern. Insofern ist klar, dass die GbR/WEG bei aller ihrer bestechenden Einfachheit nicht als Königsweg betrachtet werden kann.

Wir freuen wir uns über Berlins Liebe für seine Baugemeinschaften und -gruppen und Wohnprojekte, und wünschen uns etwas mehr Liebe im Detail.

¹ Winfried Härtel entwickelt und realisiert alternative Immobilien-Projekte gemeinsam mit den späteren Nutzern. 2006 initiierte er das Portal Wohnprojekte-Berlin.info

Irene Mohr¹

VORNE DER KUDAMM UND HINTEN DIE OSTSEE ...

15 Jahre planen, bauen für und mit Wohnprojekten unterschiedlichster Art

Wer würde nicht gerne so wohnen? Der Wunsch nach einer Oase mitten in Berlin wird oft an uns Architekten herangetragen. Seltener passiert es, dass sich gleich mehrere Familien und Einzelpersonen gemeinsam in die Büros von Architekten setzen und zusammen in der Innenstadt von Berlin planen, bauen und leben wollen. Fast nie aber finden sich Menschen in unserem Büro ein, die selbstbestimmt und gemeinsam wohnen wollen und auch wissen, wie sie ihren Traum organisatorisch und finanziell verwirklichen können. Trotzdem (oder gerade deswegen) finden diese Gruppen den Weg zu uns, meistens vermittelt über persönliche Kontakte und persönliche Empfehlungen aufgrund von uns realisierter Projekte. Und bereits im ersten Gespräch mit den planungs- und bauwilligen Gruppen klären sich die grundlegenden Anforderungen, die das neue Projekt uns als Architekten stellt.

- Gibt es schon Vorstellungen über die Art des Zusammenlebens, oder sollte hier moderierend unterstützt werden bis das Ziel klar ist?
- Ist die Gruppe bereits organisiert, oder muss noch zum Thema interne Organisation und Rechtsformen beraten werden?
- Hat die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens schon einen Ort gefunden, oder muss hier Hilfe bei der Auswahl der passenden Immobilie gegeben werden?
- Gibt es schon konkrete Raumwünsche und -programme für Art und Größe des Gebäudes?
- Sind Vorstellung über die Energieeffizienz und die Qualität des Gebäudes vorhanden?
- In welcher Höhe und in welcher Art stehen finanzielle Mittel zur Verfügung?

Die Beantwortung dieser Fragen erfordert von uns Architekten nicht nur Fachwissen in unserem Gebiet, sondern ebenso ein hohes Maß an Kenntnissen und Erfahrungen in den Bereichen Gesellschaftsrecht, Immobilienmarktes, Immobilienfinanzierung, Fördermöglichkeiten und Moderation. Die meisten dieser Leistungen sind nicht Teil der Ausbildung für Architekten und so müssen sie sich diese Kenntnisse selbst aneignen. Das setzt Engagement für das selbstbestimmte und gemeinschaftliche Wohnen voraus. Ein wichtiges Kriterium für die Auswahl eines Architekten als Betreuer von Wohnprojekten ist deshalb dessen persönliche sowie berufliche Erfahrung mit selbstbestimmten und gemeinschaftlichen Lebens-, Wohn- und Arbeitsformen, damit dieser die Entscheidungsprozesse von Gruppen gut begleiten und unterstützen kann. Noch besser: der Architekt hat eine zusätzliche Ausbildung als Moderator absolviert oder arbeitet mit einem solchem eng zusammen.

Grundsätzlich lassen sich die Wohnprojekte - vereinfacht - nach ihrem Demokratieverständnis und ihrer Rechtsform in verschiedene Kategorien aufteilen:

Die eigentumsorientierten Baugemeinschaften und -gruppen als Gesellschaften bürger-

lichen Rechtes (GbR), später als Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), und GmbHs, sowie die häufig gemeinschaftlicher orientierten Mietergruppen als Genossenschaften und Vereine; aber auch diese verfassen sich, wenn sinnvoll, als Gesellschaften bürgerlichen Rechtes und GmbHs.

Dabei richtet sich die Auswahl der Rechtsform durch die Gruppenmitglieder nicht nur nach dem Wunsch nach Mitbestimmung und Gleichberechtigung, sondern auch nach deren finanziellen Möglichkeiten. Hat eine Gruppe viele Mitglieder mit wenig oder keinem Eigenkapital, muss eine Gesellschaftsform gefunden werden, die Unterschiede bei der Einzahlung der Einlagen toleriert und gleichberechtigtes Handeln innerhalb der Gesellschaft trotzdem nicht verhindert (beispielsweise das genossenschaftliche Modell: unabhängig vom Anteil gilt, eine Person eine Stimme). Ist aber der Wunsch nach Behandlung entsprechend dem persönlichen Eigentum der Mitglieder groß, bietet sich GbR/WEG an (die Anteile orientieren sich am Anteil an der Gesamtwohnfläche).

Aus den Rechtsformen resultieren unterschiedliche Möglichkeiten der Finanzierung. Individuelle Lösungen lassen sich am Besten als GbR/WEG realisieren. Gemeinschaftliche Finanzierungen bieten sich für alle anderen Gesellschaftsformen an. Je nach Finanzkraft sind die Mittel, die eingesetzt werden können, für die Gruppen sehr unterschiedlich. Die Bandbreite reicht von Hypothekendarlehen, Bürgschaftsdarlehen, Bausparverträgen, Lebensversicherungsverträgen bis zu Leih- und Schenkgemeinschaften. Insbesondere die Gruppen mit keinem oder wenig Eigenkapital brauchen Betreuer, die jede Möglichkeiten der Finanzierung finden und nutzen. Die kreative Zusammenarbeit der Architekten mit Finanzfachleuten, Banken und Fördergebern ist also ein entscheidender Faktor für die Umsetzung eines Projektes.

Zurück zur Oase mitten in der Stadt: Die Lage des Grundstückes oder der Immobilie ist von entscheidender Bedeutung für die Akzeptanz durch die zukünftigen Bewohner. Der richtige Kiez/Stadtteil muss es sein, die Infrastruktur muss stimmen und oft besonders wichtig ist der direkte Bezug zum Garten oder zum öffentlichen Grün.

Die Eignung des Grundstückes (Neubau) oder des Gebäudes (Altbau) für die gewünschte Form des Zusammenlebens muss von den Architekten geprüft werden. Damit das möglich ist, sollte zunächst die Art des Zusammenlebens diskutiert werden und ein entsprechender Kriterienkatalog erarbeitet werden. Die Kriterien sollten die Art und Lage der Wohnungen, die Zusammenhänge der Wohnungen untereinander und die Größe und Art der gemeinschaftlichen Flächen beschreiben. Diese Voraussetzung für die Planung eines Raumprogramms zu erarbeiten ist oft ein langer, spannender Prozess, der am besten von einem externen Moderator zusätzlich zum Architekten begleitet werden sollte.

Ist eine geeignete Fläche oder ein geeignetes Gebäude gefunden, beginnt die eigentliche Tätigkeit der Architekten: Analyse der Bebaubarkeit, der Bausubstanz, Vorentwurf etc. Die Akzeptanz eines Architekten-Entwurfs durch eine Gruppe von Bauherren ist sehr unterschiedlich. Selten gelingt es alle Bauherren mit dem ersten Entwurf zufrieden zustellen. Es empfiehlt sich in kleinen Schritten vorzugehen und viele Alternativen anzubieten. Eine perfekte fotorealistische Präsentation ruft oft eine Ablehnung des gesamten Entwurfes hervor, weil z.B. die Farbe nicht gefällt. Die Darstellung der unterschiedlichen Möglichkeiten sollte also eher abstrakt, aber trotzdem gut verständlich sein. In der Diskussion mit der Gruppe

lassen sich dann einzelne Aspekte des Entwurfes in der Regel gut diskutieren und entscheiden. Der große „Wurf“ der Architekten ist nicht gefragt. Der Planungsprozess muss offen und nachvollziehbar sein und der Gruppe deutlich dargestellt werden. Die Nachfragen und Veränderungswünsche sollten bedacht und in die Planung mit einfließen.

Natürlich spielen die finanziellen Bedingungen dabei eine große Rolle. Besonders wichtig ist die durchgängige Berücksichtigung der Kostenobergrenzen in allen Schritten des Bauens. Wohnprojekte als Baugruppen mit wenig Eigenkapital sind in ihrer Existenz bedroht, wenn Mehrkosten auftreten. Eine Optimierung des Entwurfes bereits in der Planungsphase nach Kostengesichtspunkten ist unverzichtbar und muss diskutiert werden. Die Fragen „wie viel gemeinschaftliches Wohnen bekomme ich für mein Geld?“ kann mit jeder Gruppe nur individuell geklärt werden. Ein Rezept gibt es bei der Fülle der verschiedenen Wohnformen und Wohnwünsche nicht. Als Anregung für die Optimierung der Kosten kann ich nur die allgemeinen Regeln wiedergeben: Ausrichtung der Grundrisse nach zentralen Versorgungsleitungen, Prüfung in wieweit industrielle Vorfertigungen möglich sind, Verwendung von häufig verwendeten Baustoffen etc.

Anders als bei Gebäuden, die von Investoren erstellt werden, haben die selbst nutzenden Wohnprojekte zumeist ein großes Interesse eine „gesunde Wohnung“ zu bauen und ihre Mietnebenkosten gering zu halten. Ein erhöhtes Bewusstsein über Raumklima und Energieeffizienz von Gebäuden ist in den allermeisten vorhanden und die Akzeptanz von besonderen Baustoffen, Energiekonzepten und Sparmaßnahmen im eigenen Projekt groß. Das gesunde und ökologische Bauen wird also in fast allen Projekten dieser Art diskutiert und führt je nach Bedingungen und Budget zu den unterschiedlichsten Lösungen. So hat eine Gruppe mit einem der Sonne nach ungünstig orientierten Grundstück in ein Blockheizkraftwerk investiert und ihr Gebäude hoch gedämmt. Ein anderes Projekt lebt in einem gut besonnten Altbau mit einer traditionellen Heizungsanlage, die durch eine Sonnenkollektoranlage ergänzt wird.

Und natürlich sollte die Verwendung von biologischen Baustoffen im Interesse der Bewohner Vorrang vor schnellen, aber nur kurzfristig billigeren Lösungen haben. Zudem sind viele der biologischen Baustoffe seit Jahren auf dem Markt und nicht mehr teurer als vergleichbare konventionelle Produkte.

Die Umsetzung eines Gebäudes für ein Wohnprojekt erfordert von den Architekten ein hohes Maß an Engagement, Flexibilität, Fachwissen und Freude an der Zusammenarbeit mit Menschen. Im Ergebnis kann die Realisierung von Wohnprojekten durch einen Architekten Gebäude hervorbringen, die nicht nur höchsten architektonischen, energetischen und ökologischen Ansprüchen genügen, sondern „maßgeschneiderte“ und soziale Räume, durch welche die Nutzer besonders aktiven Einfluss auf die Entwicklung der Stadt nehmen. Persönliche Sicherheit und Wohlbefinden, die das Wohnen in unkündbaren Verhältnissen und innerhalb einer Gruppe gibt, verändert das Verhalten des Einzelnen. Die Identifikation mit dem Kiez, dem Stadtteil und letztlich der Stadt, ein erhöhtes Engagement in der und für die Gesellschaft (Gründung/Ehrenamt von/für Kinderläden und Schulen, Kulturinitiativen, sozial-politische Tätigkeiten etc.) sind insbesondere in Stadtteilen mit einer Vielzahl

an Wohnprojekten zu beobachten. Die großen sozialen Fragen lösen sie allerdings nicht, denn selbst ein solidarisch agierendes Projekt, das Menschen mit geringem Einkommen betreiben oder solche aufnimmt, kann nur wenigen Einzelnen helfen. Auch ein Ersatz für preiswerten sozialen Wohnungsbau für Viele sind Wohnprojekte, Baugemeinschaften und -gruppen nicht. Ein Vorbild für einen neuen Mietwohnungsbau mit sozialen, ökologischen, letztlich gesamt gesellschaftlich nachhaltigen Zielsetzungen sind sie auf jeden Fall.

Erst wenn selbstbestimmt und gemeinschaftlich agierende Wohnprojekte - über ihr selbstorganisiertes Wirken im direkten Wohnumfeld hinaus - eingebunden werden in eine sozial und ökologisch ausgerichtete Stadtentwicklung (für Alle!), können sie Initialzündler, Triebfedern und Modelle für die nachhaltige Verbesserung von Quartier und gesamter Stadt sein. Der Anstoß und die Arbeit für eine solche Entwicklung kann aber nicht überwiegend von den Projekten und von deren Architekten ausgehen, sondern muss ebenso von Stadt- und Regionalplanern, Sanierungsträgern und vor allem von Wirtschaft, Politik und Verwaltung gefördert und betrieben werden. Auch und gerade mit geringeren öffentlichen Mitteln ist hier die Kreativität aller gefragt.

Aus Sicht der Architekten sind folgende Instrumente zur Unterstützung von selbstbestimmten und gemeinschaftlichen Wohnprojekten wünschenswert: die Unterstützung des Grundstücks- und/oder Immobilienerwerbs durch die öffentlichen Hände (Bund, Land, Bezirke u.a. öffentliche Bestandshalter), Beratungsangebote für alle Art von Wohnprojekt-Interessenten sowie die Förderung für besonders soziale, ökologische und energiesparende Bauweisen. In Berlin und Brandenburg sind erste Schritte in diese Richtung getan. Es darf mit weiteren großen Schritten voran gehen!

Die Vergangenheit zeigt, dass die selbstbestimmt und gemeinschaftlich agierenden Wohnprojekte in der Stadt Berlin trotz allen Widrigkeiten fortbestehen und sich weiter entwickeln. Gegenwärtig entstehen, neben der neuen unterstützenden Politik des Senates für Individualeigentum bildende Gruppen, Initiativen, die die Gründung einer neuen Generation von (Mietshaus-)Projekten zum Ziel haben. Solidarische Unterstützung für solche Art neuer Projekte wird in Zukunft von der Initiative für einen solidarischen Häuserfond Berlin-Brandenburg organisiert werden. Der Kudamm liegt eben doch an der Ostsee.

1 Irene Mohr ist Architektin und Teilhaberin des Büro Mohr + Winterer Architekten GmbH. Seit 1991 liegt der Schwerpunkt ihrer Arbeit auf der Betreuung von Wohnprojekten aller Couleur (Ex-besetzte Häuser, Mietergenossenschaften, Neubau-Baugruppen und private Bauherren). 1985 erhielt sie den Architekturpreis der Akademie der Künste, Berlin als Vorsitzende für den Arbeitskreis Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau. Sie ist Mitherausgeberin des Buches „Bauliche Selbsthilfe 1991“ (Berlin 1991 gemeinsam mit Frank Nordhausen, vergriffen). www.mohr-winterer.eu







Peter Weber¹

SELBSTVERANTWORTLICHKEIT UND SOLIDARITÄT

Gemeinschaftliches genossenschaftliches Planen, Bauen und Wohnen

Die SelbstBau e.G. wurde 1990 von den BewohnerInnen der Häuser Rykestraße 13/14 in Berlin-Prenzlauer Berg gegründet. In den zwei nebeneinander stehenden Häusern wohnten mehrere AktivistInnen einer Bürgerinitiative, die den Abriss der Blöcke rund um die Rykestraße zu DDR-Zeiten verhinderten. Nachdem immer deutlicher wurde, dass durch das Entscheidungsvakuum der Nachwendezeit der Beginn der so dringend notwendigen Modernisierungsmaßnahmen wieder in weite Ferne gerückt war, beschlossen die Mieter beider Häuser durch die Gründung einer Genossenschaft eine Beispiel gebende ökologische und sozialverträgliche Sanierung der Häuser. 1993 konnte das Bauvorhaben in der Rykestraße 13/14 abgeschlossen werden.

Im Frühjahr desselben Jahres wurde auf Betreiben der BewohnerInnen das Haus Oderberger Straße 50 von der SelbstBau e.G. gekauft. Dies war ein Wendepunkt für die Genossenschaft. Im Gegensatz zu anderen Einhaus- oder Kleinstgenossenschaften beschlossen die Mitglieder damit eine Erweiterung der Genossenschaft, um weiteren Hausprojekten eine Plattform für die spekulationsfreie Entwicklung zu geben.

Seither versucht die Genossenschaft Wohnhäuser zu kaufen oder zu pachten, wenn eine aktive Bewohnerschaft vorhanden ist, die sich mit Eigenleistungen und/oder Eigenmitteln für das Projekt einsetzt.

Die Umsetzung unserer Projekte war in den Anfangsjahren nur möglich, weil das Land Berlin bis zum Jahre 2002 Selbsthilfegruppen mit einem Baukostenzuschuss und Zinszuschüssen unterstützt hat. Im Jahr 2005 konnte die Genossenschaft das erste Wohnprojekt Kaskelstraße 26 / Spitterstraße 24 auch ohne eine öffentliche Förderung realisieren, da wir im Bezirk Lichtenberg ein Haus zu einem vergleichsweise niedrigen Preis erwerben konnten.

Unser aktuelles Projekt ist der Umbau einer über 100 Jahre alten Gemeindeschule. Dieses Vorhaben wird vom Land Berlin als Modellprojekt zum Generationswohnen mit einem Baukostenzuschuss und von der Stiftung trias als Grundstückseigentümer unterstützt. Die Mehrzahl der Wohnungen wird alters- und rollstuhlgerecht ausgebaut. Ziel des Projektes ist es, dass Jung und Alt miteinander unter einem Dach leben und dass behinderte und pflegebedürftige Menschen Platz in dieser Gemeinschaft finden.

Momentan verfügt unsere Genossenschaft über 16 Objekte mit 327 Wohn- und Gewerbeeinheiten und hat 339 Mitglieder.

SELBSTVERANTWORTLICHKEIT UND SOLIDARITÄT

Voraussetzung für die bisherige Erweiterung unserer Genossenschaft war es, dass sich die Situation der BewohnerInnen in den bestehenden Häusern nicht durch neue Projekte

verschlechtern darf. Somit müssen in jedem einzelnen Projekt die Mieteinnahmen die Kosten des Hauses decken. Diese Kosten setzen sich zusammen aus dem Kapitaldienst für die notwendigen Kredite für den Ankauf und die Sanierung, einer Instandhaltungsrücklage und einem Anteil für die Gesamtverwaltungskosten der Genossenschaft. Außerplanmäßige Kosten, wie z. B. Mietausfälle oder Kosten für Rechtsstreitigkeiten, belasten ebenfalls das jeweilige Hauskonto. Durch diese konsequente Kostenstellenrechnung haben wir in jedem Haus eine andere Kostenmiete. Dies widerspricht zwar in Teilen dem genossenschaftlichen Solidaritätsgedanken, da die Voraussetzungen für jedes Projekt unterschiedlich waren (Kaufpreis, Sanierungskosten, Höhe der Bauförderung), andererseits erhöht sich dadurch die Selbstbestimmung und Eigenverantwortung der Hausgruppen, besonders während der Bauzeit. Die Qualität der Eigenleistung der Mitglieder und der von Ihnen gewünschte Standard, haben einen direkten Einfluss auf die spätere Miethöhe.

Aber auch nach der Bauzeit können die BewohnerInnen durch eigene Impulse und Arbeit Einfluss auf ihre Miethöhe nehmen. Beispielsweise werden Betriebskosten für Hausreinigung, Gartenpflege und Hauswart eingespart, wenn Bewohner für einen Mietnachlass bestimmte Aufgaben übernehmen. Durch die Beteiligung an Renovierungsarbeiten können die Instandhaltungskosten gesenkt werden.

Unsere Genossenschaft versteht sich als Dienstleister für Hausprojekte, deren BewohnerInnen Verantwortung für ihr Haus und ihr Zusammenleben übernehmen möchten. Wir sehen den Vorteil für die Gruppen in unserer langjährigen Erfahrung und in der Zugehörigkeit zu einer größeren Gemeinschaft, die ggf. finanzielle Engpässe einzelner Projekte aus den Rücklagen der anderen Häuser zwischenfinanzieren kann.

Jedes Haus kann einen Vertreter in den Aufsichtsrat entsenden, um dort direkten Einfluss auf die Politik der Genossenschaft zu nehmen. Momentan hat unser Aufsichtsrat 14 Mitglieder, die sich zusammen mit dem Vorstand alle zwei Monate beraten. Ebenfalls alle zwei Monate laden wir alle interessierten Mitglieder zu einer Ideenkonferenz mit unterschiedlichen Themen ein. Dort diskutieren wir beispielsweise über Maßnahmen zur Einsparung von Betriebskosten und Energie, ein genossenschaftliches Ferienhaus, einen Tauschring und über unseren genossenschaftlichen Kulturfonds.

Über formale Selbstverwaltungsverträge der Häuser mit der Genossenschaft, die die jeweiligen Kompetenzen regeln sollen, haben wir viele Jahre diskutiert. Das Interesse an einer solchen Regelung nahm jedoch mit der Dauer der Zugehörigkeit zur Genossenschaft und dem jeweiligen Ende der Bauzeit merklich ab. Ergebnisse aus diesen Diskussionen waren die Richtlinien zur Erbringung von Eigenleistungen und zur Wohnungsvergabe in der Genossenschaft. Die Mitglieder können ihre Mitgliedschaft und damit verbunden das Wohnrecht auf mitwohnende Familienangehörige übertragen oder vererben. Damit kann die Mitgliedschaft in der Selbstbau eG auf der Grundlage einer geringen Kostenmiete als ein wichtiger Baustein in der Altersvorsorge betrachtet werden.

In den genossenschaftlichen Regelungen zur Wohnungsvergabe ist auch festgeschrieben, dass grundsätzlich die Hausbewohner die Entscheidung über ihre neuen Nachbarn treffen sollen. Bei Bewerbungen von Mitgliedern aus anderen Häusern, sind diese jedoch vorrangig zu berücksichtigen, um ihnen auch bei einer Veränderung ihrer Lebensumstände die

Möglichkeit zum Verbleib in der Genossenschaft zu geben. So könnte Mann/Frau im Idealfall z.B. als Single, als Paar, in einer WG, mit Familie und später wieder alleine in einer jeweils passenden Wohnung der Genossenschaft leben.

AUSBLICK

Die meisten Mitglieder sehen in ihrer Genossenschaftswohnung eine gute und sichere Basis für ihre private und berufliche Lebensgestaltung, nicht mehr aber auch nicht weniger. Nach der anstrengenden und oft langwierigen Bauzeit, sind verständlicherweise viele froh darüber, sich jetzt wieder anderen Dingen zuwenden zu können. Andererseits verfolgen die Genossen die Entwicklung ihrer Genossenschaft sehr aufmerksam und nicht unkritisch, wie uns die Diskussionen in den Versammlungen und in persönlichen Gesprächen zeigen. Unsere Mitglieder sind stolz auf das von Ihnen erreichte und auf ihre Genossenschaft. Wir dürfen wir jedoch nicht verkennen, dass unsere Genossenschaft auch unter günstigen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen wachsen konnte, die jetzt leider nicht mehr gegeben sind. Daher ist es unsere Aufgabe neue Modelle zu entwickeln, da der Bedarf preisgünstig und selbstbestimmt zu Wohnen - besonders durch die zunehmende Konzentration von Wohneigentum bei großen Fondsgesellschaften - weiterhin sehr groß ist.

Es geht um die Frage der Solidarität der bestehenden mit den neuen Projekten, um eine Alternative zur nunmehr fehlenden finanziellen Unterstützung durch den Staat zu schaffen. Und wenn es um den eigenen Geldbeutel geht, wird mit Sicherheit auch bei uns wieder hitzig diskutiert.

Dennoch haben wir vor ca. einem Jahr die Initiative zu einem Solidarischen Häuserfonds (siehe Seite XXX) mitgestartet, da wir uns bewusst sind, dass das bei uns Erreichte nur mit Hilfe von außen möglich war und wir auch einen Teil dazu beitragen wollen, solche Initiativen und Projekte weiter langfristig zu unterstützen.

¹ Peter Weber ist seit 1996 Vorstandsmitglied der Mietergenossenschaft SelbstBau e.G. (www.selbstbau-genossenschaft.de).

Sylvia Walleczek¹

„KOMMUNIKATIV WOHNEN“ BEI DER 1892 EG

Junge Ideen in der Tradition solidarischen Planens und Bauens

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ist ein traditionsreiches Unternehmen mit vielen jungen Ideen. Sie zählt mit einem Wohnungsbestand von circa 6200 Wohnungen zu einer der großen Genossenschaften in Berlin. Ihre Wohnanlagen spiegeln über 100 Jahre solidarisch orientierte Baugeschichte wider und bestechen dabei durch architektonische Qualität. Dafür stehen berühmte Namen wie Alfred Messel, Bruno Taut oder Otto Rudolf Salvisberg, mit deren Hilfe man zu Beginn des letzten Jahrhunderts Modernität, ideelles Engagement und genossenschaftliches Planen und Bauen eindrucksvoll verwirklichte.

Neue Wege, Orientierung und Innovation gemäß den Bedürfnissen der Mitglieder war und ist unsere Unternehmensphilosophie. Dazu zählen auch Service-Leistungen wie eine Spareinrichtung für Mitglieder und deren Angehörige, Altersvorsorge durch Angebote zur Riesterrente und ein kostenloser Concierge Service. Zunehmend an Bedeutung gewinnt auch die Unterstützung und Förderung nachbarschaftlicher Lebenswelten.

Als bewusste Reaktivierung genossenschaftlicher Reformtradition entstand 1992 das Projekt „Kommunikatives Wohnen“ in Buckow (Neukölln). Die Architekten Axel Liepe und Hartmut Steigelmann entwarfen drei Hallenhäuser am Ortolanweg (je 20 Wohnungen) und der Architekt Fritz Matzinger zwei Atriumhäuser am Ibisweg (je 10 Wohnungen). Grundidee ist nachbarschaftsorientiertes Zusammenleben der verschiedenen Haushalte und Generationen sowie Mitverantwortung des Einzelnen. Das heisst den sich in Teilen selbst verwaltenden Hausgemeinschaften stehen außerhalb der eigentlichen Wohnung weitere Flächen und Räume zur Verfügung. Hierzu zählen die glasüberdachten, beheizbaren Innenhöfe, Mehrzweck- und Hobbyräume, Gästewohnungen und gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen. Alle Wohnungen haben ein gemeinsames „Wohnkonzept“: Die Wohn- und Schlafräume weisen zum offenen Siedlungsbereich, die Funktionsräume (Küche und/oder Bad) zum geschlossenen und überdachten Innenhof. Damit bieten sich trotz „Marktplatzcharakter“ der Hallen, optisch und akustisch optimale Rückzugsmöglichkeiten und Ruhezeiten.

Das Wohnprojekt bietet gegenüber konventionellen Wohnformen viele Vorteile, wesentlich jedoch ist, dass sich Lebensqualitäten entwickeln können, die sonst nur aufwendig zu organisieren oder zu kaufen sind: Bekanntschaften und Freundschaften, Nachbarschaftshilfe oder Kinderbetreuung werden zum „Nulltarif“ möglich, die Räumlichkeiten laden zu Festen und allerlei anderen Aktivitäten ein. Insbesondere die Kinder und Jugendlichen profitieren von der nachbarschaftlichen Wohnform. Die Hallen- und Atriumhäuser verlangen aber auch etwas mehr Toleranz, also ein gewisses gemeinschaftliches „Talent“.

Um den künftigen Nutzern Entscheidungshilfen zu geben, wurden vor Bezug Wochenendse-

minare durchgeführt, die ein frühzeitiges Kennenlernen ermöglichten und gleichzeitig Lust und Frust gemeinschaftlicher Wohnformen thematisierten. Nach 15 Jahren Projekterfahrung lässt sich festhalten: Kinder und Jugendliche sind die Gewinner, Wohnidee, Architektur und Bereitschaft der Bewohner zum Experiment die Voraussetzung.

Das mit Förderungen aus dem Sozialen Wohnungsbau errichtete Projekt hat mit der Siedlung Gerlinger Straße (2. Förderweg) - ebenfalls in Buckow - 1995 einen Nachfolger erhalten. Es sind wiederum drei Hallenhäuser von den Architekten Axel Liepe und Hartmut Steigelmann mit demselben Wohnkonzept, diesmal jedoch 30 Wohneinheiten pro Haus. Und als inhaltliche Ergänzung zu den Hallenhäusern am Ortolanweg entstand 1999 das angrenzende Projekt „Offensives Altern“, in dem ältere Frauen und jüngere Frauen mit Kindern neue Lebensformen erproben. Besonderheit: die Nutzerinnen und die 1892 haben die Grundrisse zusammen mit dem Architekten Hartmut Steigelmann entwickelt.

Zurzeit sind keine weiteren Neubauprojekte dieser Art in Planung. Das ist zum einen dem Berliner Wohnungsmarkt und der mangelnden Nachfrage nach freifinanzierten Wohnungen geschuldet, zum anderen bedeutet staatlich geförderter Wohnungsbau Abhängigkeiten und finanzielle Unwägbarkeiten für das Unternehmen.

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG konzentriert sich derzeit vielmehr auf die Förderung generationsübergreifender, nachbarschaftlicher Wohnmöglichkeiten in ihren Altbaubereichen. Dies geschieht u.a. durch Schaffung größerer, familiengerechter Wohnungen und Infrastrukturnachbesserungen wie beispielsweise Gemeinschaftsräume, Betreuungsangebote für Kinder und Unterstützung der älteren Bewohnerschaft.

Wohnungspolitisch gesehen wünscht sich die 1892 mehr Verlässlichkeit des Staates, z.B. hinsichtlich der Steuerpolitik und der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Hier sei nur kurz auf die Unangemessenheit der „Ausführungsvorschriften Wohnen“ im Rahmen von Hartz 4 hingewiesen.

¹ Sylvia Walleczek, Soziologin, ist bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG zuständig für Öffentlichkeitsarbeit, Projekte und Soziales (www.bbwo1892.de).

Jürgen Breiter¹

VOLL VERMIETET - MIETERHAUSPROJEKT M13

**Ein Wohnprojekt als Mietshausprojekt - einfach und flexibel,
vielschichtig und erlebnisreich, urbanes Wohnen zum Wohlfühlen ...**

Die anfängliche Idee war ein Projekt, das die Lebensqualität gemeinschaftlichen Wohnens aufgreift und dabei so einfach wie möglich zugänglich ist. Es sollte das Thema gemeinschaftliches Wohnen in einer guten Nachbarschaft auch Leuten nahe bringen, die z.B. nicht den finanziellen Hintergrund für Eigentumsmodelle haben oder die sich nur bedingt an einen Ort binden wollen, aber dennoch die Vorzüge gemeinschaftlichen Wohnens mitgestalten und erfahren wollen. Es sollten günstige, individuelle Wohnungen mit Mitbestimmung bei Gestaltung und Mieterauswahl entstehen. Gleichzeitig sollten Räume für die Hausgemeinschaft und Sondernutzungen vergünstigt zur Verfügung stehen. Auf eine konventionelle Werbung durch Inserate oder Aushänge wurde bewusst verzichtet. Stattdessen setzten wir auf einen Prozess der Gruppenbildung durch mündliche Information der bereits gewonnenen Freunde der Idee.

Den praktischen Beginn brachte das Ladenleerstandsprojekt „Wedding Windows_Schaufenstergalerie“ im Sommer 2003, in das wir den privaten Eigentümer einluden. Im persönlichen Dialog entstanden die ersten Ansätze zur Durchführung der Projektidee. Der Gründerzeitliche Altbau (2470 qm, Vorderhaus, Seitenflügel, Hinterhaus) stand zu 75% leer. Auf Grund des weniger guten Images des Stadtteil Wedding wurde eine klassische Vermarktung des Hauses nicht in Erwägung gezogen und erschien auch wenig Erfolg versprechend. Im Folgenden fanden im Rahmen der Schaufenstergalerie, auf der Straße und im unmittelbaren Umfeld des Hauses mehrere kleine kulturelle Veranstaltungen statt (Kurort Wedding, Früh-Stück-Kultur etc.) während derer die Idee des Mieterhausprojektes beworben wurde. Aus einem soziokulturellen Projekt zur Verbesserung des Quartiers wurde so schrittweise das Mieterhausprojekt m13.

Gut 2 Jahre später waren die 20 Wohnungen - mit Selbsthilfeanteil gemäß den Fähigkeiten der Interessenten - überarbeitet und das Haus voll belegt. Diese Zeit erscheint lang, entspricht aber der Leistungsfähigkeit eines kleinen Bauteams und der möglichen Mietereigenleistungen. Der Erfolg wurde mit dem Eigentümer und der Hausverwaltung im Rahmen einer „Full-House“ Party gefeiert. Seitdem wurde der Mieterhausverein m13 gegründet, der Mieter eines Gemeinschaftsraumes ist und weitere Raumnutzungen und Schritte der Hausgemeinschaft bespricht.² Allmählich vollzieht sich auch die Unabhängigkeit von den beiden Initiatoren, die nur noch als Mieter fungieren und im Hausverein bewusst keine Ämter mehr besetzen.

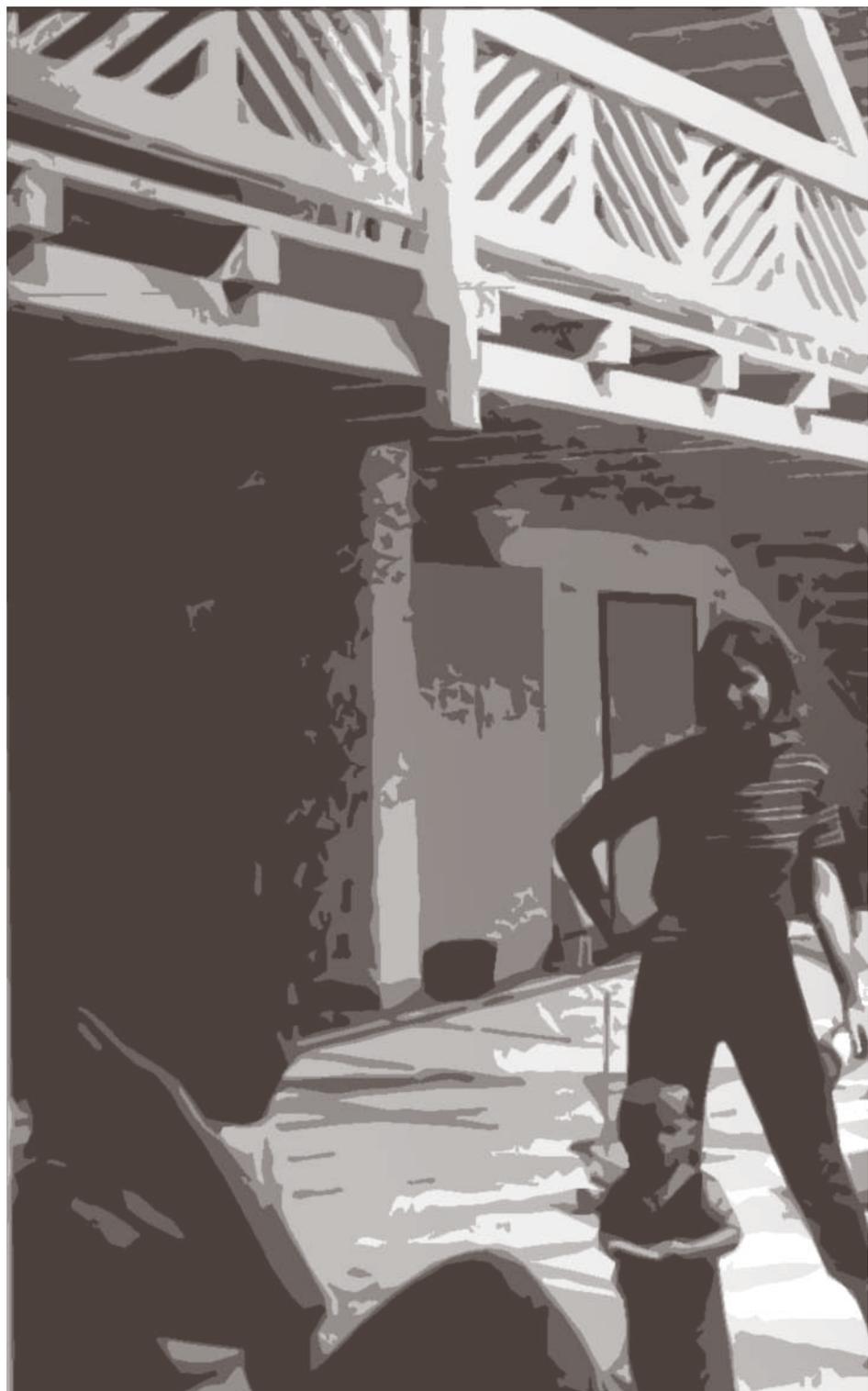
Das Projekt wurde ohne Fördermittel realisiert, der Eigentümer finanzierte privat (z.B. die Elektrik, Bäder, Dielenböden und diverse Reparaturmaßnahmen). Und durch den Verzicht auf unnötige Schönheitsreparaturen in den Treppenhäusern oder an der Fassade sowie die Mietereigenleistung wurde die finanzielle Belastung des Eigentümers so gering wie möglich gehalten. Dies spiegelt sich in der Höhe der günstigen Mieten. Es gibt allerdings übliche Mietverträge ohne rechtliche Ansprüche auf die eingeräumten Privilegien z.B. bei der Mietauswahl. Diese bestehen somit nur so lange, wie sich beide Seiten mit dem Verlauf des Projektes identifizieren. Sollte das Haus jedoch aus persönlichen oder finanziellen Gründen veräußert werden, besteht keinerlei Schutz für das Projekt. Es müsste neu ausgehandelt werden. Der gute Stand der Dinge aber ist sicherlich dem Umstand geschuldet, dass der Eigentümer aufgeschlossen ist und nicht nur Rendite orientiert handelt.

Zwischenzeitlich ist festzustellen, dass die zu Beginn formulierten Ziele bestens erreicht wurden. Aber unter dem Aspekt gemeinschaftliches Wohnen und Solidarität lassen sich noch weitere Ziele anstreben. Die Gedanken, die gegenseitige Alltagshilfe über das bisherige „nachbarschaftliche“ Maß hinaus weiterzuentwickeln oder ob sich mit der Mietergemeinschaft eine geeignete Rechtsform und Finanzierung entwickeln lässt, um für den Fall der Fälle ein Kaufangebot unterbreiten zu können, stehen im Raum. Und wir sind froh, dass ein „Privater“ den Mut hatte und hat, unsere Idee und das praktische Experiment zu unterstützen. Zu Beginn wäre keiner von uns (weder Initiatoren noch MieterInnen) mutig genug gewesen, über ein eigentumsgebundenes Wohnprojekt nachzudenken. Heute schon eher, und vielleicht besteht die Rolle unseres Eigentümers am Ende darin, ein solches Projekt vorzufinanzieren, uns Mieter hineinwachsen zu lassen und uns am Ende das Haus zu einem fairen Preis zu überlassen. Aber: das Haus befindet sich noch im Prozess.

Abschließend könnte man meinen, dass sich Projekte, wie die m13, angesichts aktueller wohnungspolitischer Themen sowie zunehmender großmaßstäblicher Wohnungsverkäufe, zur Entwicklung von gemeinschaftlichen (Miet-)Wohnformen anbieten. Aktuell ist aber wohl zu bezweifeln, dass es gelingen wird, private Eigentümer wie den unseren in großer Zahl zu finden. Und so wäre es natürlich wünschenswert, wenn Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften sowie die öffentliche Hand die Neugierde und den Mut hätten, sich Konzepten und Erfahrungen à la m13 zu öffnen, diese für weitere Mieterhausprojekte zu übernehmen und zu entwickeln. Denn als kleinster sozialräumlicher Baustein spielt das Mietshaus eine zentrale Rolle. Heute und morgen, in der Straße, im Quartier und der Stadt – unserer Stadt.

1 Jürgen Breiter, Architekt und Agent für alltägliches Stadtleben, initiierte 2003 das Nachbarschaftsprojekt „Wedding Windows_Schaufenstergalerie“ aus dem sich 2006 „Wedding Windows_Agentur für alltägliches Stadtleben“ entwickelte. Das Mieterhausprojekt m13 startete er mit Benjamin Gundlach (Architekt, Baufrösche Berlin/Kassel).

2 Wohnungen zwischen 36 und 124 qm, Hausbar, Gemeinschaftsraum und Arbeitsräume im EG. 2003 75% Leerstand, bis auf Heizung weitgehend unsaniert. 2006 Komplettvermietung, regelmäßige Nachfrage nach freien Wohnungen







Winfried Härtel

SOLIDARITÄTSFONDS

Ein Fonds für Berliner und Brandenburger Hausprojekte

Durch das Förderprogramm „Wohnungspolitische Selbsthilfe“ unterstützte das Land Berlin annähernd 20 Jahre etwa 300 Selbsthilfegruppen mit erheblichen Baukostenzuschüssen, wenn diese die Möglichkeit hatten, ein Haus zu erwerben oder langfristig zu pachten oder zu mieten. Seit dem Wegfall dieser Förderung 2002 ist vor allem die Initiierung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte auf Mietbasis sehr schwierig. Vor allem denjenigen, die nicht über das notwendige Kapital oder Einkommen verfügen, um sich an ausschließlich frei finanzierten Projekten zu beteiligen, die aber auf eine innerstädtische Lage angewiesen sind, ist die Realisierung gemeinschaftsorientierten Wohnens fast unmöglich.

Um wenigstens teilweise Abhilfe zu schaffen, hat sich im Herbst 2006 ein Arbeitskreis aus Vertretern von Selbsthilfegenossenschaften und -vereinen, ehemaligen Sanierungsbeauftragten, Selbsthilfearchitekten, Projektentwicklern und Baupolitikern gegründet. Erarbeitet wird ein Solidaritäts-Fonds. Er soll mit langfristiger Perspektive mietorientierte Haus- und Wohnprojekte in Berlin und Brandenburg unterstützen.

DREI SÄULEN DER SOLIDARITÄT

Der Fonds kann sich speisen aus drei verschiedenen Quellen, die der Unterstützung oder der Finanzierung Fonds-Idee dienen. Jede dieser Formen ist bereits bekannt und wird in Einzelfällen auch praktiziert:

Als **erste Form** der Unterstützung ist an die Übernahme von Bürgschaften gedacht: Bestehende Projekte oder auch Einzelpersonen können durch Übernahme von kleineren Bürgschaften für neue Projekte deren Erwerbs- oder Sanierungsdarlehen absichern und damit Hilfe zur Selbsthilfe leisten.

Als **zweite Form** der Unterstützung soll der Fonds sich speisen aus freiwilligen Einzahlungen bestehender Wohnprojekte oder sonstiger Förderer des Selbsthilfegedankens.

Um die Einzahlungsbereitschaft zu erhöhen, soll mit der zuständigen Senatsverwaltung über die Möglichkeit verhandelt werden, Bindungen aus laufenden Förderverträgen zu erlassen, wenn Zahlungen in den Fonds geleistet werden.

Die **dritte Form** der Unterstützung wäre die Vergabe von Darlehen. Dies kann auch auf indirektem Weg geschehen, indem bestehende Projekte bereit sind z.B. ihre Rücklagen zu einem geringen Zinssatz bei einer Bank anzulegen, die wiederum zinsgünstige Darlehen an andere vergibt. In allen Fällen soll sichergestellt sein, dass Förderungen nicht als verlorene Zuschüsse geleistet werden, sondern dass ein Rückfluss von Förderdarlehen gesichert ist. Dies soll den langfristigen Erhalt und Ausbau des Fondsvermögens sicherstellen (siehe auch Wohnprojektfonds [Seite XXX](#))

Für die Mithilfe bei der weiteren Initiierung und für die ehrenamtliche Mitarbeit an der Umsetzung des Fonds können Peter Weber (peter.weber@selbstbau-genossenschaft.de) und Irene Mohr (mohr@mohr-winterer.eu) kontaktiert werden.

Peter Weber und Winfried Härtel¹

WOHNPROJEKTEFONDS – SONDER- VERMÖGEN DES LANDES BERLIN

PLÄDOYER FÜR EINE NEUE FÖRDERPRAXIS

Die vielfältigen Potentiale selbstbestimmten und gemeinschaftsorientierten Wohnens für die Einzelnen und die Gesellschaft sind hinlänglich bekannt. Umso bedauerlicher ist es, dass sich die Regierenden von dem Thema Wohnprojekte für Mieter verabschiedet haben. Durch den Wegfall jeglicher Landesförderung können Wohnprojekte heute so gut wie nur noch Menschen mit höherem Einkommen und entsprechendem Eigenkapital realisieren. Für die große Zahl interessierter Mieter ist das keine Perspektive.

Ein Modell, das für die zukünftige Förderung von einkommens- und kapitalschwachen Mietern angedacht ist, und bereits mit Baupolitikern verschiedener Parteien diskutiert wurde, ist ein Fonds, der sich durch die Ausreichung von Förderdarlehen langfristig selbst erhält. In der bisherigen diesbezüglichen, inzwischen ausgelaufenen Förderpraxis wurden Zuschüsse gezahlt, d.h. dieses Geld war für den Fördergeber verloren. Der hier skizzierte Fonds sollte grundsätzlich kein Geld mehr verschenken, sondern neue Projekte mit zinslosen Darlehen unterstützen. Dabei ist die Langfristigkeit entscheidendes Kriterium, denn bei sonst am Markt üblichen Darlehen sind die Rückzahlungsbelastungen für die meisten Mieter zu hoch. Nur bei einer sehr langen Laufzeit der Darlehen hätte der Fonds einen praktischen Nutzen.

Zinsloser	Sanierung Altbau	Sanierung inkl. Erwerb	Sanierung Altbau	Sanierung inkl. Erwerb
Darlehensbetrag	1.000€/qm	1.500€/qm	1.000€/qm	1.500€/qm
Laufzeit	30 Jahre	30 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
monatl. Rate	2,77 €/qm	4,16 €/qm	4,16 €/qm	6,25 €/qm
Betriebskosten	1,00 €/qm	1,00 €/qm	1,00 €/qm	1,00 €/qm
Heizung-Warmwasser	0,60 €/qm	0,60 €/qm	0,60 €/qm	0,60 €/qm
Gesamt	4,17 €/qm	5,56 €/qm	5,56 €/qm	7,75 €/qm

Das Beispiel beruht einer umfassenden Instandsetzung und Modernisierung eines ca. 100 Jahre alten unsanierten Mietshauses. Die Anschaffungskosten beziehen sich auf mittlere Lagen, nicht aber solche wie z.B. Prenzlauer Berg - Kollwitzplatz etc..

Für die Umsetzung des Wohnprojektfonds müssen dessen wohnungspolitische Ziele definiert werden: Er sollte nicht zur Schaffung von individuell verwertbarem Einzeleigentum, sondern ausschließlich für kollektive Eigentumsformen nutzbar sein, z.B. sollten mindestens 75% der Nutzer eines Hauses auch Miteigentümer sein. Zudem sollte sich die Unterstützung überwiegend auf bestimmte Zielgruppen (z.B. ältere Menschen, Familien mit Kindern, behinderte Menschen, Menschen mit Wohnberechtigungsscheinen u.a.) aber ebenso auf städtebauliche Belange (Denkmalschutz, Sanierungsgebiete usw.) konzentrieren.

Prüfungswert ist auch, in wie weit der Fonds mit gemeinnützigen Stiftungen kombinierbar ist. Sie würden als Eigentümer von Grund und Boden diesen dauerhaft der Spekulation entziehen sowie diesen den jeweiligen Gruppen durch Erbpachtverträge dauerhaft und spekulationsfrei zur Nutzung überlassen. Dabei könnten auch Gruppen, die sich im Rahmen einer GbR organisieren und Grund und Boden erbpachten, Nutzer des Fonds werden - der eigenmächtige Verkauf von Grund und Boden wäre ausgeschlossen.

Nach Klärung der Zielsetzung muss die technische Umsetzung diskutiert werden: Z.B. ist Darlehensvergabe in der Regel ein recht komplexes Unterfangen. Um den Rückfluss zu sichern ist eine Prüfung der Kreditnehmer üblich. Andererseits haben viele Gruppen in ihren Reihen kaum Menschen mit einer nennenswerten Bonität (im Banksinne). Aber wie wird der Kreditbedarf ermittelt? Ist wie bisher, das aufwendige Verfahren über so genannte Katalogpreise und externe Beauftragte notwendig, oder könnte auch eine Kostenschätzung z.B. eines Architekten, von Bankfachleuten geprüft, ausreichen? Welche Darlehensobergrenzen werden festgelegt? Und könnte es tilgungsfreie Jahre oder auch gestaffelte Rückzahlungen geben, so dass sich die Belastung erst mit den Jahren erhöht?

Es ist davon auszugehen, dass auch in den nächsten Jahren die Mieten weiter steigen werden und dies preiswerten Wohnraum weiter einschränken wird. Der Staat wird so zunehmend steigende Transferleistungen an Einkommensschwache leisten müssen, damit diese sich den notwendigen und ihnen zustehenden Wohnraum weiterhin leisten können. Dagegen wäre mit einem Wohnprojektefonds die Belastung für Wohnraum kalkulierbar und bezahlbarer Wohnraum - auch in den Innenstadtbezirken! - für zahlreiche Menschen ohne steigende staatliche Zuschüsse auf Dauer gewährleistet. Darüber hinaus hat die Unterstützung von Wohnprojekten einen direkten beschäftigungspolitischen Aspekt. Sie beauftragen überwiegend lokale, kleine und mittlere Handwerksbetriebe.

Mit einem wie hier skizzierten Wohnprojektefonds entstände durch Kopplung einer einmaligen Einzahlung von Fördergeldern des Landes und laufenden Rückzahlungen von Fördernehmern ein langfristig sich selbst erhaltendes Sondervermögen. Noch besser: Durch eine fortlaufende Einzahlung von Fördergeldern durch das Land (sowie eventuell weitere Förderer) würden sich die Mittel für die Förderdarlehen jedes Jahr erhöhen. In jedem Fall entstände ein revolving Fonds, der langfristig von staatlichen Zuschüssen unabhängig wäre.

Und: Seit Anfang 2007 ist die Wohnungsbauförderung des Bundes auf die Länder übertragen, bis 2013 etwas mehr als 32 Mio. Euro. Mit einem Teil dieser Gelder bestünde die Möglichkeit, als Alternative zu Kapitalanlegern und zu Fondsgesellschaften, kollektive Eigentumsformen für einkommensschwache, bisherige Mieter zu unterstützen und so diese Art Wohnprojekte-Wohnraum langfristig der Spekulation zu entziehen.

¹ Ulf Heitmann ist Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe eG,

Peter Weber siehe Seite XXX

² Siehe Barbara Oesterheld, Seite XXX

Rolf Novy-Huy¹

BODEN, ÖKOLOGIE UND WOHNEN - SPEKULATIONSFREI!

Unterstützung zur Selbsthilfe in Gemeinschaft – für die Gesellschaft

Die Stiftung trias ist ein Projekt der Hilfe zur Selbsthilfe in Gemeinschaft: Statt zur privaten Vermögensbildung setzen wir unser Wissen für „die Idee“ ein. Für selbstbestimmt und gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte machen wir Schenken, Stiften und Vererben im Sinne einer „dienstleistenden“ Stiftung nutzbar und setzen dazu unser Know How für die Projekte ein. Wie kaum eine andere Stiftung nutzen wir dazu unsere Vermögensanlage und versuchen die Grundstücke der Wohnprojekte ins Stiftungsvermögen zu übernehmen. Das gelingt uns nur, wenn der ganz überwiegende Teil des dafür notwendigen Geldes aus dem Umfeld eines Wohnprojektes in Form von Zustiftungen, zinslosen oder sehr zinsgünstigen Darlehen zur Verfügung gestellt wird. Das Wohnprojekt erhält das Grundstück im Erbbaurecht. Über den Erbbaurechtsvertrag werden gleichzeitig die Projektziele gesichert. Die Stiftung steht dafür gerade, dass mit dem Grundstück nicht mehr spekuliert wird und dass aus dem Erbbauzins neue Projekte gefördert werden.

Fördern kann die Stiftung allerdings nur gemeinnützige Vorhaben. Das ist beispielsweise die Rollstuhlrampe, das Pflegebad, der Wohnprojekte-Tag aber auch Jugend- und Naturschutzarbeit auf der Brache in Erfurt, der Austausch mit Osteuropa oder ein Workcamp in einem Wohnprojekt in Potsdam.

Über unseren Bildungsauftrag wollen wir außerdem die Startbedingungen für Wohnprojekte verbessern. In nahe Zukunft soll ein Internet-Portal die bundesweite Vielzahl und Vielfalt an Wohnprojekten darstellen, ein Beraternetzwerk aufbauen sowie Seminar- und Veranstaltungstermine abbilden als auch Texte, wie Rechtsform- und Finanzierungshinweise, Gründungsleitfäden u. a. zur Verfügung stellen. So wie bei diesem Vorhaben, arbeiten wir bei der Umsetzung grundsätzlich gerne mit Partnern zusammen.

Das Beispiel „Alte Schule Karlshorst“: In einem „schwierigen Gebäude“ setzt die Mietergenossenschaft SelbstBau eG ein Projekt für Junge, Familien, Alleinstehende, behinderte und ältere Menschen um. Menschen aus Berlin-Karlshorst und anderen Stadtteilen wollen sich gegenseitig helfen, barrierefrei wohnen und werden sicher auch auf ihren Kiez und Stadtteil Ausstrahlung entwickeln. Eine Jugend-Wohngruppe, betreut von einem gemeinnützigen Verein, wird einziehen und wäre beispielsweise ein förderfähiges Vorhaben für die Stiftung. Das Grundstück selbst ist durch erhebliches Engagement der Genossenschaft im Stiftungsvermögen und somit ein schönes Beispiel dafür, wie ein Wohnprojekt mit gesellschaftlicher Relevanz über die Stiftung trias den Grundstein für Folgeprojekte legen kann.

Eine Stiftung auf Gegenseitigkeit: Öffentliche Förderung größeren Ausmaßes wird es aus meiner Sicht für selbstbestimmt und gemeinschaftliche Wohnprojekte bis auf weiteres

nicht geben. Die Stiftung trias jedoch kann, wenn Projekte und Personen ihren Beitrag dazu leisten, Gelder sammeln und aus ihrem Vermögen immer wieder neue Hilfen geben. Dies wird zunehmend auch durch Schenkungen, Erbschaften und Projektzusammenarbeit honoriert. Wir hoffen deshalb auch, dass der solidarische Häuserfonds (Berlin) Realität wird. Hier sind dann Alt-Projekte, die von Mitte der 80er Jahre bis 2002 insgesamt viele Millionen an Fördermitteln erhalten haben, aufgerufen durch vergleichsweise geringe laufende Beiträge einen Topf zu speisen, aus dem neuen Wohnprojekten in Berlin geholfen werden kann.

Die Stiftung trias versucht die Ausgangsvoraussetzungen für Wohnprojekte zu verbessern. Eine Gruppe soll in der Lage sein, die notwendigen Informationen einfach zu finden und zielstrebig ihr Projekt umzusetzen. Durch das Engagement von Gruppen und Einzelpersonen sind unsere Möglichkeiten dazu kontinuierlich gestiegen. Wir sehen aber auch, dass wir sehr hohe Summen als Schenkungen oder als sehr, sehr günstige Darlehen benötigen, um gerade den Bedürftigen die Teilnahme an Projekten zu ermöglichen. Altersarmut und Vereinsamung sind keine theoretischen Begriffe! An unserer Arbeit wird sehr nachvollziehbar sichtbar, wie der Zinshunger von Menschen, die Geld haben, die Möglichkeiten für Menschen, die Geld brauchen, beschneiden. Wie sollen wir Gruppen ein Grundstück zu 4 % Erbbauzins bereitstellen, wenn wir für Darlehen heute 4-5,5 % bezahlen müssen?

Wir versuchen es, mit Erfolg, immer wieder aufs Neue. Trotzdem kann es nicht sein, dass der Staat sich aus der Verantwortung verabschiedet, Es gibt mehrere Beispiele, dass Bürgermeister ein Wohnprojekt im Sozialen Wohnungsbau ablehnten, weil sie für ihre Stadtkasse mehr Sozialhilfeausgaben befürchteten. Dabei ist mit Händen zu greifen, dass solche Gruppen den Sozialkassen Kosten ersparen: Alleinerziehende, die wieder arbeiten gehen können, Menschen, die nicht ins Heim müssen, Aktive, die sich um ihr Quartier kümmern. Das Problem liegt darin, dass man bei einer Krankenkasse oder der Pflegekasse wohl nur einen Heiterkeitserfolg erzielen könnte, würde man dort Unterstützung für ein Gemeinschafts-Wohnprojekt erbitten. Vergleicht man aber den Aufwand für Sozialbetreuung, geschweige denn stationäre Unterbringung, wäre klar, dass Gemeinschaftswohnprojekte auch eine ökonomische Antwort auf die demografischen Herausforderungen darstellen.

Die Stiftung trias beteiligt sich deshalb zusammen mit der Schader-Stiftung aus Darmstadt daran, den ökonomischen Part solcher Projekte sichtbar und greifbar zu machen. Anfangen wollen wir mit den Banken und der Wohnungswirtschaft. Das gibt uns Grundlagen auch Städte, Bundesländer und die Bundesregierung anzusprechen. Es gibt noch viel zu tun...

¹ Rolf Novy-Huy ist Bankkaufmann, Mitgründer der Stiftung trias (gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen) und ist seit 2006 hauptamtlich deren Geschäftsführer. Er war langjährig für die GLS Gemeinschaftsbank eG als Finanzierungsberater für Wohnprojekte tätig und verfügt so über profunde Kenntnisse der Gemeinschafts-Wohnprojekte in Deutschland. Seit ihrer Gründung in 2002 hat die Stiftung trias 10 Projekte umgesetzt und zwei Immobilien übernommen. Ihr Stiftungsvermögen stieg in dieser Zeit von € 75.000 auf ca. € 2.000.000. (www.stiftung-trias.de).

Bernhard Hummel¹

WOHNPROJEKTE – DEM IMMOBILIENMARKT ENTZIEHEN!

**Selbstorganisierte Hausprojekte mit Hilfe des Mietshäuser Syndikat
initiiieren, realisieren und verwalten**

Das Mietshäuser Syndikat bietet ein ausdrücklich nicht-eigentumsorientiertes Modell, mit dem es Hausgemeinschaften ermöglicht wird, ihre Häuser zu bezahlbaren Mieten dauerhaft der weiteren Vermarktung zu entziehen. Dazu benutzt es die erzkapitalistische Gesellschaftsform „GmbH“, deren Gesellschaftsvertrag nur mit Zustimmung des Syndikats verändert werden kann. Jede Hausgruppe bildet gemeinsam mit dem Syndikat eine eigene GmbH, die Eigentümerin des jeweiligen Hauses wird. Die BewohnerInnen entscheiden über alle Angelegenheiten selbst, das Syndikat ist lediglich der kontrollierende Dritte, der alle Veränderungen im Eigentumsmodell, wie die Aufteilung in Eigentumswohnungen, den Weiterverkauf oder die Auszahlung einer Wertsteigerung verhindert. Dadurch bleibt das Haus auf Dauer im Besitz und in der Entscheidungsgewalt der jeweiligen BewohnerInnen.

Die Finanzierung geschieht einerseits über übliche Grundschuldkredite, bisher vor allem mit der GLS-Bank. Zum Andern wird versucht, über kleine und größere Kredite von solidarischen Menschen den direkten Kontakt zwischen GeldgeberInnen und den zu unterstützenden Projekten herzustellen, ohne den kostenintensiven Umweg über eine Bank nutzen zu müssen. Grundsätzlich müssen die BewohnerInnen keine Einlagen ins Projekt mitbringen, so dass die Syndikatshäuser auch für Menschen mit geringem Einkommen und ohne Eigenkapital offen stehen.

Das zweite Standbein des Syndikats ist ein Solidarfonds, denn in der Regel sind die Häuser nach 15, 20 oder 30 Jahren abbezahlt. Trotzdem werden die Mieten nicht gesenkt, sondern bleiben auf dem bestehenden Niveau konstant. Die erwirtschafteten Überschüsse fließen an den Solidarfonds, der die Gelder an neue Projekte als Unterstützung - z.B. für eine Anschubfinanzierung - verteilt. Das ist noch Zukunftsmusik, da das Syndikat erst seit Anfang der 90er Jahre existiert und die meisten Häuser erst seit einigen Jahren dabei sind. Zurzeit wird von allen Hausgemeinschaften ein Grundbetrag gezahlt, der in die Beratung und ideelle Unterstützung neuer Projekte fließt.

Eines der Berliner Beispiele ist der fünfstöckige Altbau in der Scharnweberstraße 38 in Berlin-Friedrichshain. Das Haus ist eines von 5 Projekten in Berlin und Potsdam und von 30 Projekten bundesweit. Das Haus wurde 1990 besetzt und einige Jahre später mit Mietverträgen legalisiert. Mit der Rückübertragung an private Eigentümer wurde das Haus sofort weiterverkauft, die Mietverträge teilweise gekündigt. Die Hausgruppe beschloss daraufhin, das Haus gemeinsam mit dem Mietshäuser Syndikat zu erwerben. Nach langen und schwierigen Verhandlungen konnte der Kauf im Jahre 2005 realisiert werden und eine aufwändige

Planungs- und Bauphase (Instandsetzung und Modernisierung mit einem großen Anteil an Eigenleistungen ohne öffentliche Förderung) begann. Über den sozialen Nutzen der spekulationsfreien Wohnungen hinaus, stellen die dreißig BewohnerInnen heute Räume zu sehr günstigen Bedingungen für politische und stadtteilorientierte Initiativen zur Verfügung.²

Die Berliner und Brandenburger Projekte des Mietshäuser Syndikats arbeiten im wesentlichen ohne öffentliche Förderung für Hauskauf und Sanierung, sondern leben durch die Initiative und die finanzielle Unterstützung vieler verschiedener Menschen und schon bestehender Hausprojekte, deren Engagement häufig an Grenzen stößt.

Bedauerlicherweise sind zahlreiche bewährte öffentliche Förderinstrumente ausgelaufen. Speziell für nicht eigentumsorientierte Wohnprojekte gibt es heute also kaum Möglichkeiten, durch öffentliche Gelder Unterstützung zu erfahren. Zudem ist durch den für Investoren und Spekulanten wieder interessanten und damit teurer werdenden Immobilienmarkt in Berlin die Möglichkeit des Hauskaufs für finanziell schlecht ausgestattete Miethausprojekte noch schwieriger geworden. Parallel dazu wird die öffentliche Diskussion über Wohnprojekte zurzeit auf solche Art Baugemeinschaften und -gruppen eingeschränkt, welche zumeist Eigentumswohnungen für finanziell besser ausgestattete Akteure produzieren. Gerade aber nachhaltig bezahlbare Mietwohnungen bedürfen einer breiten Unterstützung, damit selbstverwaltete Miethausprojekte in vielen Formen aufgebaut und erhalten werden können.

¹ Bernhard Hummel arbeitet seit 1999 freiberuflich als Architekt und Projektentwickler - vor allem für gemeinschaftlich orientierte Hausprojekte im Sanierungsbereich. Für das Mietshäuser Syndikat, das seit 1994 existiert, ist er ehrenamtlich tätig (www.syndikat.org).

² Scharnweberstr. 38 / Colbestr. 19: 30 BewohnerInnen im Alter zwischen 20 und 40 in großen Wohngemeinschaften. 1300 qm Nutzfläche. Kaufpreis 420.000 Euro, Bauzeit 2005 - 2008, Bausumme 550.000 Euro. Mietpreis 4 Euro/qm nettokalt.







Günther Uhlig¹

DIE NEUEN BAUGRUPPEN

Privater Wohnungsbau als sozialer Stadtbau?²

Die interessantesten Erscheinungen im aktuellen städtischen Wohnungsbau sind die „neuen Baugruppen“. Ich will im folgenden versuchen, die Frage zu beantworten, ob sie einfach nur eine Fortsetzung der alternativen Ansätze sind, die entstanden, als die sozialen Bewegungen sich zur Grünen Partei mauserten, kommunalpolitisch engagierten, und gleichzeitig bei den entstehenden Wohnkollektiven der 80er Jahre standen. Oder ob sie nicht, während sie das Erbe forttragen, etwas gänzlich Neues anbahnen, das am Tiefpunkt der städtischen Wohnungsbaukrise eine Wende einleiten könnte. Die Chance liegt in der schwindenden Dominanz der industriegesellschaftlichen Modernisierung, nach der die Stadt geformt und der Wohnbau rationalisiert worden war.

Seit gut einer Dekade drängen jedoch nicht nur eine bunte Menge neuer Wohnungsbau-Initiativen ins Bewußtsein der (Fach-)Öffentlichkeit, es ist auch eine erstaunliche Wiederbelebung einer kritischen Planungstheorie zu konstatieren. Sie reflektiert, in Verzögerung zur Praxis, die neuen Ausprägungen der posttechnokratischen Modelle, die vor allem auf das Paradigma der kommunikativen Rationalität setzen. Diese Theorien reichen von den frühen Anwaltsplanungen zugunsten von „Betroffenen“ bis zu den heutigen Moderationsplanungen, in denen der Beplante zum „Akteur“, ja zum Planer selbst sich gewandelt hat. Muß man diese Entwicklungen mit ihren theoretischen Handlungsanweisungen auch ideologiekritisch werten und relativieren, so deuten sie doch in ihrer Tendenz nicht so sehr auf einen Wandel, sondern auf einen tiefen Bruch hin, auf denselben vermutlich, der auch die Praxis der neuen Baugruppen ins Leben rief.

DAS NEUERE INTERESSE AN BAUGRUPPEN

Bei den praktischen Projekten ist die Entwicklung mittlerweile soweit, daß auf das Beiwort „Projekt“ selbstsicher verzichtet wird. Es bedarf offenbar keiner rechtfertigenden Rückversicherung unter das schützende, gleichwohl diskriminierende Schild Experiment mehr. Und der Begriff Modell wird allenfalls hintsinnig benutzt, um Fördertöpfe anzuzapfen. Baugruppen heißen schlicht die aktuellen Phänomene, die beispielsweise in Tübingen und in Freiburg die Blicke auf sich ziehen. Das läßt aufhorchen: Das System schluckt und integriert seine sozialkulturellen Gegenbewegungen? So fragt sofort der ideologiekritische Entlarvungsgestus: Was passiert jedoch wirklich derzeit? Und was ist vom Revival einer kritischen Planungstheorie zu halten?

Beide Phänomene, die Wiederbelebung einer Planungstheorie vom akademischen „Oben“ und die erstaunliche Vermehrung der selbstorganisierten Gruppenprojekte im Wohnungsbau von „Unten“, haben wahrscheinlich dieselbe Ursache. Die sozialökonomisch begründeten Planungstheorien, auf die ich mich hier beziehe, könnten in der Wohnbauplanung aktuelle Praxisfelder finden, deren Analyse den Mangel an Empirie beseitigen würde, den viele Kritiker besonders auch den Theorien vorwerfen, die um die Rezeption der Studien des Literaturtheoretikers Michael Hardt und des Politikwissenschaftlers Antonio Negri in den

letzten Jahren entstanden sind.³ Wenn der Vorwurf der Empirieferne stimmt, kann es produktiv sein, die globalen Grundannahmen von Hardt/Negri und die theoretisch weiterentwickelte Begrifflichkeit im Städtebau zu überprüfen.

In kaum einem Bereich werden die von den Autoren postulierten tiefen Einschnitte so sichtbar wie in der Stadt – die Einschnitte, die die postfordistische von der fordistischen kapitalistischen Gesellschaft trennt. Diese Krise hat den Sozialstaat, seine Sicherungssysteme – darunter den sozialen Wohnungsbau und seine ehemals verdienstvollen Organisationen – genauso erfasst, wie die bis vor kurzem alles bestimmenden Alltags-Institutionen, von Kleinfamilie bis Großgewerkschaft. Lebenslange physische Arbeit im Disziplinar-Kommando des Fließbands und seine gesellschaftlichen, staatlich behüteten Rhythmen und Regularien wichen im Postfordismus einer immateriell organisierten Arbeitsform. Damit schwinden die sozialen wie räumlichen Dichotomien, die die Stadt der “organischen Moderne” – die funktionale Stadt der “Charta von Athen” – geprägt hatten. Arbeit benötigt keinen eigenen Rayon mehr, sie ist auch nicht länger Feind der Freizeit. Diese wird ökonomisch, und jene spielerisch. Das polare Begriffspaar öffentlich-privat verliert seinen Sinn. Um die Unsicherheitsfolgen aufzufangen, die die Flexibilisierung und Auflösung der tariflich regulierten Erwerbsgesellschaft erzeugen, wird die staatliche Sozialpolitik ihrerseits individuell und flexibel. Die Individuen werden zur Eigeninitiative mobilisiert, zum Unternehmertum ihrer selbst verpflichtet. Diese fortgeschrittene Form der “realen Subsumption” (Karl Marx) unter das Kapital nennen Hardt und Negri bekanntlich das Empire.

Die Fragen, die hier nun gestellt werden müssen, lauten: Gibt es emanzipatorische Perspektiven innerhalb der neuen postfordistischen Strategien des Kapitals, die die in der fordistischen Industriegesellschaft wohlfahrtsstaatlich versorgten Beschäftigten und als Konsumenten der Massenprodukte anerkannten Teilhaber am gesellschaftlichen System nun nicht nur aus dem Kollektivsystem entläßt, sondern von sich aus schon zu Subjekten macht? Weiter gefragt: Ist es ein Gewinn an Lebensqualität, wenn die lebenslange Risikoabsicherung in der bezahlbaren Sozialbauwohnung gegen das neue selbstverantwortete und riskierte Bauherrentum der heutigen Wohnprojekte eingetauscht wird? Und ist es ein Gewinn an Lebensqualität, wenn Dienst nicht mehr Dienst und Schnaps nicht mehr Schnaps, also öffentlich und privat nicht mehr entlastend getrennt sind? Ist es ein Gewinn, wenn die Ökonomisierung von Alltag und Freizeit sich fortsetzt, “Selbsttechniken”, wie es der Philosoph Michel Foucault nennt, erzwingend, die fortan das Fremdregime von Fabrik, Kleinfamilie und Wohlfahrtsstaat ersetzen?

DIE EMANZIPATION DER ERBEN

Es ist evident: Die Selbsttechniken haben ihre positiven Seiten. Die meisten der neuen Baugruppen dokumentieren bereits hohe Kompetenz in der Beherrschung der komplizierten Probleme, die Finanzierung, Planung, politische Durchsetzung und soziales Management aufwerfen. Rationales Kalkulieren und Handeln sind ganz offenbar im Einklang mit moralischen Zielsetzungen und der Pflege von emotiven Werten.

Ihre Vorläufer aus den 70er und 80er Jahren, die aus den Emanzipations- und ökonomischen Alternativbewegungen hervorgegangen waren, mußten sich noch mühselig gegen den Alleinvertretungsanspruch der wohlfahrtsstaatlichen Institutionen des sozialen Wohnungsbaus

durchsetzen. Sie wollten oft Beratung und Hilfe finden, zumeist vergebens. Je schwächer und brüchiger jene in den 80ern wurden, umso herber verteidigten sie ihre Stellung. Anstatt den neuen Wohn- und Baukollektiven Unterstützung im schwierigen Geschäft des Häuser- und Siedlungsbauens zu gewähren, gebärdete sich das Wohnungsbauestablishment als ärgstes Hindernis, ja als bissiger Gegner, der neuen Kollektive. Kaum nützte es beispielsweise den frisch-naiven Baukollektiven, den historischen Bogen zu schlagen und sich als Fortsetzung und Wiederaufnahme der Genossenschaftsbewegung vorzustellen. Sie mußten nochmal die mühseligen Lernprozesse durchmachen, die die Profis des gemeinnützigen Wohnungsbaus leicht hätten abkürzen können.

Die Gründe für diese seltsame Konfrontation und Mißachtung liegen auf der Hand, im Nachhinein jedenfalls. In die eine Richtung war es Abwehr gegen die Bedrohung: Die voraussehlenden Erschütterungen des Paradigmenbruchs zum Postfordismus waren Mitte der 80er schon spürbar. Die andere erklärt die Psychologie der Gruppendynamik: Zur Binnenstabilisierung benötigt man einen äußeren Gegner. Das war das Establishment. Viele der jüngeren Gruppen der neuen sozialen Bewegungen wollten von der "erstarrten und vergreisten" Baukultur der Gemeinnützigen – deren respektable Geschichte sie zumeist nicht kannten – am liebsten nichts wissen, so wie sie sich auch optisch antibürgerlich organisierten. Selbsthilfe sollte nicht als anonymes Muskelkapital in die Finanzierung hinein verschwinden, nein, sie wollte ihre ästhetischen Duftmarken kämpferisch setzen, wollte weithin und en détail sichtbar sein. Mit diesen im Grunde ästhetisch-sozialen Revolten wollten die Funktionäre des etablierten gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Erben der historischen Wohnungsreform, nichts zu tun haben. Auch blühten diese frühen Initiativen stärker in den Medien als in der Praxis. Es waren ihrer noch wenige.

Soviel zur versäumten Chance der Überbrückung zweier Welten zum gegenseitigen Vorteil. Doch bestand wirklich eine Chance der Verbindung? Damals kaum. Heute ja. Die bunten Vögel sind inkorporiert, die "Ökos" werden "ausgewildert", wie das Freiburger Baugruppenmodell von einem Autor beschrieben wurde, "aus! mit der Wildheit, die bauen jetzt hübsche Stadtstraßen". Auch der Ökologe kann mit dem Rekurs auf die historischen Stadtmetaphern zufrieden sein: Laut Gutachten des World Watch Institut von 1991 ist die dichte europäische Stadt die ökologischste aller Stadtformen der Neuzeit.

Freilich ist der Widerstand der Investoren und kommunalen Baugesellschaften gegen die neuen privaten Stadtbauherren noch beträchtlich, sie erheben Hegemonialanspruch über die zentralen städtischen Bauplätze. Die sonst so geschätzten zivilgesellschaftlichen Initiativen kommen im Baubereich jedenfalls nicht breitenwirksam – noch nicht! – zum Zuge. Daß es beispielsweise in Freiburg und Tübingen anders war und ist, kann man je nach Standpunkt als Ausnahme verdrängen oder als Vorboten begrüßen. Der Umstand, daß sich dem inzwischen nach und nach die eine oder andere Kommune anschließt und sich nicht mehr nur mit der anonymen Stapelware der Investorenarchitektur zufrieden gibt, sondern mit der Parzellenvergabe für mehrgeschossige Stadthäuser an private Baukollektive jetzt wieder Einfluß auf die Stadtgestalt nimmt, legitimiert die Strategie solcher Städte.

Zunächst aber noch ein Blick zurück auf die Konstellation Mitte der 80er. Die mächtigen Gegenspieler der Alternativbewegung, vertreten durch die Sachwalter der staatlich beschirmten, steuerbevorzugten, sozialen Wohnungswirtschaft, hatten wohl schon gespürt,

daß ihre große Stunde abgelaufen war. Der Zusammenbruch des gewerkschaftlich-gemeinnützigen Megaunternehmens "Neuen Heimat" und sein Notverkauf für 1 DM an einen Bäcker bedrohten zunehmend auch die kleineren kommunalen oder genossenschaftlichen Unternehmen, die sich immer noch sorgfältig um ihren baulichen und sozialen Bestand kümmerten. Die staatliche Wohnungspolitik stellte allerdings verschärft auf Deregulierung um. "Wo Staat war, soll Markt werden", predigte der einsetzende Neoliberalismus. 1990 wurde den Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus das Statut der Gemeinnützigkeit aberkannt und damit die Steuervorteile entzogen.

Die staatlichen Vorsorge- und Sicherungssysteme, an Vollbeschäftigung und Wirtschaftswachstum geknüpft, waren zu kostspielig und auch ideologisch überflüssig geworden. Ein einschneidender Umbruch kündigte sich mit jedem der Schritte vernehmlicher an. Und schließlich wurde auch noch der kulturelle Teppich weggezogen. Der Postfordismus benötigte nicht mehr die kollektiv gleichgeschalteten disziplinierenden Lebens- und Wohnweisen in den Standard-Siedlungen mit den Standardwohnungen aus der Hoch-Zeit des Industriekapitalismus, die die Eingliederung der vielen Ichs in das eine Wir besorgten. Die stabilen wie gleichförmigen Lebensläufe von Angestellten und Arbeitern, die im sozialen Siedlungsbau zu moderaten Mieten ihr Lebtage wohnen, so wie sie in den Erwerbsprozeß dauerhaft eingebunden sind, werden minoritär. Selbstbestimmung und Mobilitätsbereitschaft der flexibel "Beschäftigten" mit den fragmentierten Biographien sind die jetzt prägenden Leitbilder. Das begann vor 20 – 25 Jahren. Heute sieht man die Bedeutung der Anfänge schärfer. Seit letztem Jahr werden ohne Federlesen und Proteste die Errungenschaften von 100 Jahren Wohnungsreform im Hunderttausenderpack an Investoren, wie die internationalen Immobilienfonds genannt werden, verkauft. Die Fonds, besonders die US-amerikanischen, entdecken die sozialdemokratischen Tugenden des deutschen Siedlungsbaus und kaufen sie raus. Sie kaufen in Wirklichkeit stabilen cash-flow, an Gebrauchswert, Stadt- und Hausbau allenfalls indirekt interessiert.

PRAGMATISMUS UND "MULTITUDE"

Die Integrationskollektive, in denen passiv an keine Bedingungen geknüpfte Sozialleistungen vergeben wurden – freilich nur, wenn man Arbeit hatte, Steuern zahlte und beispielsweise Gewerkschaftsanteile zeichnete – werden also ab Mitte der 80er nach und nach durch neue Gruppierungen ersetzt, in denen sich die mobilisierten Leistungsempfänger als Eigeninitiativler wieder finden. Die neuen „Artisten des Selbst“ arbeiten zwar unter noch nicht ganz gerissenen Reformnetzen, setzen aber ihre Kollektive anders zusammen als die alten. Es sind viele Singularitäten. Sie verlieren die Geformtheit und das Bedeutungsvolle, verlieren die in ihnen einst verbunden gewesenen Normen und Berufungsinstanzen. Sie suchen nicht die Einheit, im Gegenteil, sie bestehen auf Differenz, sie knüpfen offene Netzwerke der Vielen. Die Singularität der neuen Baugruppen eint ein Ziel, nicht eine Vor-Gegebenheit, von der auszugehen wäre, geschweige denn eine Ideologie oder eine (politische) Plattform. All das nicht. Was aber dann? Was hält sie zusammen?

Es spricht einiges für die These, daß die Gemeinschafts- und Gesellungsformen der neuen Baugruppen empirische Belege für den von Hardt/Negri geprägten Begriff der Multitude sind, der ein theoretisches Dach für die sich im Globalzeitalter transformierenden Kollektive

aufspannt. Auf der Makroebene ersetzt er den mit dem schwindenden Nationalstaat korrespondierenden Begriff Volk, und auf den Mikroebenen werden damit nicht-traditionelle Vielheiten gemeint, die "eine Mittelstellung zwischen kollektiv und individuell einnehmen", für die auch die Trennung in privat und öffentlich nicht mehr gilt. Der Begriff ist allerdings (noch) unterschiedlich konnotiert und ohne historische Tiefendimension. Wie auch immer diese sozialen Phänomene theoretisch zu fassen sind, es bleibt vorab festzustellen, daß es sie gibt, auch ohne passenden Begriff. Doch in den sich weiterentwickelnden Diskursen um die Multitude scheint mir eine Perspektive zum Begreifen der neuen Krisen-, zugleich Hoffnungsphänomene zu liegen. Sie werfen heute schon ein Licht auf die Zukunftsstile, in denen Arbeit und Privates, Freizeit und Politik nicht mehr in abgedichtete Segmente gesperrt sind, in denen aber auch die Lebensrisiken privat abzufedern und die "Techniken des Selbst" (Michel Foucault) freiwillig oder gezwungen in Gang gesetzt sind.

Dabei sind die neuen Baugruppen weder Eintagsfliegen noch Etappenhasen auf den Wellen der historischen Reformphasen, in denen die Arbeiterbewegung einmal menschenwürdiges Wohnen für die Massen erkämpft hatte. Im Gegenteil, sie werden sich vermehren. Zunehmend werden Kommunen die Chancen nicht außen vor lassen, das begehrte "Sozialkapital" in den Quartieren zu binden, werden die kleinen Revolten gegen das etablierte Bauherrentum für sich nutzen und auf die eigenen Planungsbürokratien loslassen, denen Ziele und Mittel abhanden gekommen sind. Das "System" (im Sinne der Systemtheorie) wird intelligenter und beweglicher. Das von allen Dächern gepfiffene neue Paradigma namens Kommunikative Planung, politisch eingetütet von oben, wird von unten zielstrebig durch die - in Maßen - nonkonformistischen Baugruppen betrieben. Umsetzen?

DIE NEUEN STADTBÜRGER

Die neuen Baugruppen sind im herkömmlichen Sinne unpolitisch, sie definieren zumindest das Politische anders, da politisches Kalkül, rationale Entscheidung und moralische Postulate in den Gruppenprozessen nicht voneinander zu trennen sind. Nicht die verdinglichte Politik, gar die der Parteiprogramme haben große Chancen, doch sehr wohl die Politik des Muddling Through, des Aus- und Verhandeln mit den kommunalen Behörden, das Einwirken in bürokratische Strukturen und auch die Konfliktlösungen untereinander. Die kleinen Vielheiten der Baugruppen gehören zur Vorhut einer neuen Lebensform, in der die traditionellen Trennlinien zwischen den Geschlechtern, zwischen Arbeit und Politik aufgehoben sind. Durch Initiieren neuartiger Prozesse schreibt sich Vertrautheit mit Risiken und permanenter Lösungssuche in die Verhaltensweisen ein, die das ge- und bewohnte, institutionengebundene Sicherungsstreben ablösen.

Politisch, nicht mehr im engeren Sinne der trostlosen politischen Programme, ist das Aufbrechen der Selbstversorgungsmotive in Richtung kommunitärer Aktionen in die städtische Nachbarschaft hinein. Fast alle Baugruppen entwickeln solchen Ehrgeiz. Da werden Dienstleistungen angeboten, Kommunikationsräume geöffnet, Tauschbörsen eingerichtet, Altenpflege ins Programm genommen und was dergleichen mehr ist. Die wichtigste Rolle aber spielen die Kinder. Vor allem für sie muß Wohnung und der Städtebau taugen. Das hat Auswirkungen auf das Stadtgefüge, genauso wie die Berufstätigkeit der Mütter, die eine sowohl selbstorganisierte Infrastruktur als auch kommunale Maßnahmen z.B. zur Verbesserung des

ÖPNV nach sich ziehen können. Es wundert also nicht, daß manche Stadt in diesen urbanen Katalysatoren, die zudem sich untereinander vernetzen, das heißt auch: Urbanität generieren, bedeutende Zukunftschancen sieht und solchen Bewohnergruppen mit Grundstückvergabe entgegenkommt.

Warum städtisch integrierte Baugruppenprojekte bisher überwiegend aus Tübingen, Freiburg und Karlsruhe, hier allerdings mit Einschränkungen, bekannt, vielleicht auch noch in Hamburg zu vermerken sind, ist eigentlich erstaunlich. Wahrscheinlich liegt es daran, daß die einst mächtigen Wohnungsbaugesellschaften zumindest noch in den Köpfen weiterwirken und sich durchsetzen. Die Chance der Städte besteht ja nicht nur darin, eine aktive Bevölkerungsschicht in die Innenstädte zu bekommen, sondern auch darin, die kommunikativen Infrastrukturen aufzufrischen, und vor allem die ödgefallenen Stadtviertel wiederzubeleben, die nicht nur von den Problemkumulationen bedroht, sondern von Zwischenstädtlern und Peripheristen zu allem Überfluß ideologisch totgesagt sind.

VOM GRÜNEN TISCH ZU DEN RUNDEN TISCHEN

Die bisherige "negative Arbeitsteilung, Finanzkräftige raus – Arme rein" schwächt sich mit der Ablösung der tayloristisch-fordistischen Arbeitsorganisation mit ihren homogenen Berufsgruppen im homogenen Stadtmodell ab. Die neuen Berufsgruppen brauchen Kontakte, rasche Informationen. Als neue Bewohnergruppen zieht es sie in die Städte hinein. Denn wenn Kommunikationsfähigkeit die zukünftige Qualifizierung sein wird, dann ist sie nur in den persönlichen, sich oft zufällig ergebenden Kontakten zu haben, die die dichten Städte bieten. So wird gerade die europäische Stadt mit ihren historisch geprägten Vierteln eine Ressource für Qualifizierungsarbeit. Sie wird, dem Soziologen Manuel Castells nach, die Überlagerungen durch die mediale Stadt nicht nur überstehen, sondern, anders als in Amerika, auch zur lokalen Basis aufgrund der Produktions- und Innovationsvorteile.

Doch nicht nur die potentiellen Akteure neuer Baugruppen qualifizieren und üben sich ins flexible Arbeits- und Zeitmanagement ein. Sie lösen Lernprozesse nach allen Richtungen aus. Die behördlichen Strukturen werden durch "Linkage Modelle" durchlässiger und intelligenter, die harten Hoheitsgrenzen fransen aus durch die Hereinnahme informeller, konfliktträchtiger Strukturen in die Verwaltung. Auch die Erfahrungen mit der privaten Baugruppenberatung durch Architekten oder/und Treuhänder bewirken Selbstqualifikationen, die professionell weitergetragen werden. Und unversehens, doch nicht ohne Absicht, sind wir mit der Analyse der Baugruppen bei einigen theoretischen Disputen der neueren Planungstheorie gelandet. Ganz Entscheidendes ist im Theoriebereich inzwischen geschehen.

Der Methodenstreit zwischen positivistisch-entscheidungslogischer Steuerungsplanung nach dem Zweck-Mittel Schema, und der neomarxistischen politischen Ökonomie starker Zielsetzung und schwacher Mittel hatte den Debatten der 70er und 80er die Luft genommen und realitätstaugliche Handlungsanweisungen verhindert. Obwohl deren Analysepotential nicht unterschätzt werden darf, taugten beide nicht zur Bewältigung der neuen gesellschaftlichen Probleme, die mit den "Grenzen des Wachstums" (Club of Rome, 1972) auch in den Städten virulent wurden. Noch während des dualistischen Methodenstreits wurde eine dritte Strategie vorgeschlagen, die sich durchsetzen und bis heute halten konnte: das auf dem Konzept der kommunikativen Rationalität aufbauende Modell der kommunikativen

Planung (nach dem Philosophen und Soziologen Jürgen Habermas). In ihm konnte die Konkurrenz von "Wertordnungen und Glaubensmächten" Berücksichtigung finden. Heute ist kommunikative Planung in aller Munde. Es scheint die autokratisch-behördliche oder wissenschaftlich-technokratische Durchsetzung politischer Zielsetzungen von oben ist durch das System der runden Tische ersetzt, an dem alle Beteiligten sich um Konfliktregelung, Zielkonsens und Mittelfindung bemühen.

Dieser Siegeszug löst Verdacht aus. Man darf nicht vergessen, dass Habermas sein kommunikatives Modell vor dem Hintergrund der kritischen Theorie gezeichnet hat. Ihm war deutlich, dass die zivilen Partner im kommunikativen Planungsprozeß von einer mediatisierten Öffentlichkeit vorgeprägt sind und nur bedingt fähig, ihre eigentlichen Anliegen und Bedürfnisse zu erkennen. Auch fehlt die sprachlich-kommunikative Kompetenz, um sich gegen die beherrschenden Codes des Planerjargons durchzusetzen. Die folgende Generation der Anwalts- und Partizipationsplaner biß sich an diesem inneren Widerspruch die Zähne aus: Ist das die Wahrheit, die am Schluß der Debatte herauskommt? Hatten wirklich alle ihr Anliegen vortragen können, kannten sie es überhaupt? Und: Wer ist es eigentlich, der bestimmt: Schluß! mit der Debatte am runden Tisch? Der Systemtheoretiker Niklas Luhmann entpersonalisierte diese wichtige Frage: "Dem Konsens geht immer die Erschöpfung voraus." Diese Skeptik aber hat die Vertreter der kommunikativen Planung kaum dazu gebracht zu fragen: Wer hat denn - womöglich sogar stets - das letzte Wort? Der Sprachmächtige? Der Investor? Und wenn dieser nicht, fühlt letzterer sich dann an die Resultate des runden Tisches gebunden?

Es versteht sich, daß in der heutigen Erscheinungsform der kommunikativen Planung, Schoßkind neoliberaler Planungsökonomie, solche Skrupel weder theoretisch noch praktisch ventiliert werden. Im Gegenteil: Mediatoren und Planungskommunikatoren bereisen die ganze Welt und verkaufen ihr rundtischiges Planungsmodell sogar bis in die abgelegensten Provinzen der Entwicklungsländer. Dazu verwenden sie einen praktischen Planungskoffer, den Planning Kit, mit farbigen Zetteln, Filzstiften und bunten Strippen, wie in einem Besteckkasten sortiert, um den unter Zeit- und Erfolgsdruck stehenden CAP-Prozeß (Community Action Planning) zu formalisieren und auf 1/2 Tage zuzuschneiden. Sind diese verdinglichten Prozeduren schon suspekt genug, so kommt als Argwohn hinzu, ob die Promotoren der CAP berücksichtigen, daß auch in technisch-wissenschaftlich formulierten und politisch legitimierten Planungszielen Richtiges stecken könnte. Dieser Gesichtspunkt wird von den eingefleischten Kommunikationsplanern nicht bedacht, da sie weder methodologisch noch politisch die beiden Wahrheits-Ebenen (Top Down und Bottom Up) miteinander vermitteln könnten. Die runden Tische werden so zum Schwamm, der die weiterhin unlösbaren Konflikte aufsaugt. Am Schluß steht das Richtige an der Wand. Basta. Nicht nur die obligaten NiMBy-Streitereien (Not in My Backyard), sondern auch die Gefälle zwischen Sprachfähigen und Stummen, zwischen Arrivierten und Zurückgebliebenen, zwischen depravierten und betuchten Haushalten sind eskamotiert. Daß dieses kommunikative Modell unter dem fast schon modisch verschlissenen Begriff Governance = Mitbeteiligung gesellschaftlicher Gruppen und individueller Akteure an der zivilgesellschaftlichen (Selbst-)Steuerung in das neoliberale Projekt zutiefst eingebunden ist, ist nicht zu leugnen.

Trotzdem verspricht das kommunikative Modell am ehesten, die Konzepte und Erfahrungen

der neuen Baugruppen mit ihren internen und externen Dialogen und Konflikten zu ordnen und in ein projektübergreifendes System von Stadt und "selbstsüchtigen Gruppeninteressen" zu bringen. Und abgesehen davon, daß die Planung von unten der amerikanischen Civil Rights Bewegung entsprungen ist und ein Hoffnungsschimmer für mehr Demokratie war, so finden sich bis heute genügend ernstzunehmende Projekte als Abweichungen von der Abweichung, die die Kommunikative Planung selbst einmal war, die es für wert erscheinen lassen, an dieser vormalis rebellischen Planungsphilosophie festzuhalten.

Schwieriger als die kritischen Seiten dieser Subsumtion unter die neoliberalen Deregulierungsbestrebungen sind also die Erfüllungen dieser Hoffnungen zu beschreiben, die ja nicht nur Wünsche ans Christkindl sein wollen. Ich könnte fragen, ob ein – letztlich nicht kontrollierbarer – Lernprozeß den aufrechten Gang lehrt, und diese Annahme mit Literatur belegen. Oder ich könnte, und das läge mir näher, mit dem Philosophen Gilles Deleuze postulieren, daß man sich eine Weile in die Niederlage fügen muß, um handlungsfähig zu werden. Ich könnte aber auch, und darauf läuft die ganze Argumentation hinaus, auf die sich fortentwickelnden praktischen Initiativen der neuen Baugruppen verweisen, die in Anpassung an den postfordistischen Epochensprung nicht mehr nur partizipieren, sondern sich als selbstbestimmt begreifend, eingreifend handelnde Subjekte sind. Alle denkbaren Tugenden des Place Making, der Sozialkapitalbildung und der governmentalen Selbstregierung werden in ihrem Aktionsradius erfüllt und die Rekonstruktion der bürgerlichen Stadt auf der Parzelle – im Optimalfall – wie nebenbei erledigt.

Das Geheimnis der sich vermehrenden Baugruppen ist: Sie sind waches Opfer der Deregulierung der Wohnungsversorgung, sichern sich noch mit ihren Restbeständen ab und sind blinde Täter im Gelände der neuen Subjektivierung. Sie haben Erfolg damit und wirken ins (kommunal-)politische Feld. Daß diese Möglichkeitsräume sich bisher nur wenigen öffnen, den meisten, die in eine "Sozialisation der Schwäche" getrieben wurden, vorerst verschlossen sind, bedarf wohl keiner weiteren Erwähnung.

1 Günther Uhlig, Universitätsprofessor e.m., freier Architekt und Stadtplaner, Büro mit Partnern in Karlsruhe und Stralsund. Publikationen zur Geschichte der Wohnungsbaureform und Städtebau. Mitbegründer von Wohnbund, Mitherausgeber von archplus (Zeitschrift für Architektur und Städtebau). Er lebt in Köln und Berlin.

2 Der vorliegende, für diese Publikation bearbeitete und gekürzte Text basiert auf: Günther Uhlig, Die neuen Baugruppen, in: archplus (Zeitschrift für Architektur und Städtebau) Nr. 176/177, Wohnen. wer mit wem, wo, wie, warum, Seite 100–106, Aachen Mai 2006. Im umfangreichen Anmerkungs- und Literaturapparat des Originaltextes sind dessen Quellen angegeben. Aus Platzgründen möchte ich nur auf die Publikationen verweisen, die mich hauptsächlich angeregt haben und denen ich Einsichten und Begriffe verdanke: Robert Castel: Die Stärkung des Sozialen, Hamburg 2005; Robert Foltn, Multitude, Subjektivität gegen das Empire, in: Grundrisse Nr. 4, 2004 (Zeitschrift im Netz); Sven Opitz, Gouvernementalität im Postfordismus, in: Argument Sonderband 297 Hamburg 2004.

3 Siehe Michael Hardt, Antonio Negri: Empire. Die neue Weltordnung, Frankfurt am Main 2003, und Michael Hardt, Antonio Negri: Multitude. Krieg und Demokratie im Empire, Frankfurt am Main 2004.

ABBILDUNGEN / POTENTIALE

Die Abbildungen verweisen auf dem Thema entsprechende Situationen, Projekte und Bauten. Sie zeigen bewusst Weniges aus Berlin – dies leisten weitere Publikationen und gegenwartsbezogene Internetplattformen besser. Stattdessen versuchen sie – parallel zu der Ausrichtung der Texte – durch historische und aktuelle Abbildungen aus Süddeutschland, der Schweiz, Österreich sowie Großbritannien, die Potentiale, die die Selbstbestimmung und Gemeinschaftsorientierung über ein solches Wohnen hinaus für eine interne und externe Gesellschaftlichkeit mit sich bringt, auch bildlich zu artikulieren. Die Abbildungen verweisen dabei auch auf die Vielzahl und Vielfalt weiterer Situationen, Projekte und Bauten in weiteren Städten und Ländern, damals, heute und morgen.

Modell Ökohaus (S. XX)

Das Projekt in der Berliner Rauchstraße/Corneliusstraße (Planungsbeginn 1984) steht für das Potential Gemeinsamer Raum/Eigener Raum: Es zeichnet sich aus durch 3 regalartige Gebäude und 26 darin eingefügte, individuell gestaltete Miet- und Eigentumswohnungen für ca. 45 Bewohner (teilweise Selbstbau sowie im Rahmen der IBA 1987 öffentlich gefördert). Arch. Frei Otto, Christine Otto und Hermann Kendel
www.oekosiedlungen.de/tiergarten

Haus & -Hoffest K 77 (S. XX)

Das Projekt steht für das Potential Gemeinschaft Gesellschaft, hier in Form eines seit 1992 alljährlich stattfindenden, öffentlichen Haus- und Hoffestes in der Berliner Kastanienalle 77. Es markiert zudem die Aktion „Besetz-Kunst-1.Hilfe“, die Geburtstunde des gemeinnützigen, selbstverwalteten und gemeinschaftlichen Wohn- und Kulturprojektes (Gründerzeit-Altbauten, „eine Wohnung“ über mehrere Stockwerke und Häuser für ca. 30 Bewohner sowie Kulturarbeitsräume für ca. 30 Personen)
www.k77.org

K 77, spekulationsfrei (S. XX)

Die K 77 steht des weitern für Spekulationsfreies Wohnen, ein Grundrecht!: mittels Erbpachtvertrag gehören die Gebäude seit 1994 dem Projekt-Verein, Grund- und Boden sind Eigentum der „Stiftung Umverteilen! Für eine solidarische Welt“- der Vertrag schließt Spekulation aus. Für langfristig preiswerte Mieten sorgt zudem die „Instandsetzung und Modernisierung in baulicher Selbsthilfe“, ein Landesprogramm, an welchem man als eines der letzten von insgesamt ca. 300 Wohnprojekten teilnehmen konnte
www.aks-ev.de, www.umverteilen.de

Brache an der Michaelbrücke, Wagenplatz Schwarzer Kanal (S. XX)

Die Brache und der Wagenplatz stehen stellvertretend für das Potential Freiraum, nachhaltig nutzen!, schließlich beziffern aktuelle Schätzungen die Berliner Brachflächen im öffentlichen Besitz auf über 2000 Hektar. Nachhaltige Stadtentwicklung würde diese nicht meistbietend privatisieren, sondern z.B. zukunftsweisenden Wohnprojekten zur Verfügung stellen, inklusive gemeinschaftsorientierten Wagen-, Laster- und Hängersiedlungen
www.schwarzerkanal.squat.net

Wohnen mit Kindern (S. XX)

Das 1981 in Wien durch 16 Familien initiierte Projekt steht für das Potential Analoge Interaktion & Kooperation. Es zeichnet sich aus durch wöchentliche Besprechungen mit den Architekten (Ottokar Uhl u.a.), gemeinsame Entscheidungen über Finanzierung, Organisation, Funktionen und Gestaltung der Gesamtanlage und Gemeinschaftseinrichtungen sowie die individuelle Planung und Umsetzung (teilweise Selbstbau) der Wohnungen in einem Rastersystem
www.jsbielicki.com/uhl, www.parc.at [Suchwort: Uhl]

negotiate my boundary! (S. XX)

Der Entwurf der Architektennetzwerks [+RAMTV] von 2003 steht für das Potential Digitale Interaktion & Kooperation. Zu sehen ist der Ausschnitt eines möglichen Wohnprojektes in London, welches - zusätzlich zur Computer gestützten Produktion individueller und variabler Räume - die intensive Nutzer-Kommunikation via Internet vorsieht, um so den Austausch vor, während und nach der Bauphase nachhaltig zu stärken
www.ramtv.org

Versuchswohnhaus aus Stahl (S. XX)

Das 1974 durch die Arch. Jochen Brandt & Partner entworfene Projekt steht für das Potential mit- & selbst planen und bauen. Die Systembauweise des 5-geschossigen Terrassenhauses am Schleswiger Ufer in Berlin ermöglichte den Bewohnern die Mitgestaltung von Fassaden- und Grundrissen durch vorgefertigte, standardisierte Bauteile nach dem Motto: „Verlockung zu eigenen Einfällen, freien Entscheidungen und zu bewusster Selbstbestimmung“ www.wissenschaftliches-bildarchiv.de, (Suchwort: Versuchswohnhaus aus Stahl)

KraftWerk1 (S. XX)

Das 1993 initiierte Projekt in Zürich steht für die Potentiale Nachbarschaft Solidarität. Als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft bildet es mit 3 Wohnhäusern (100 Whg., 1 - 13 Zi., Behindertenwhg., Wohnateliers, Gästezi., Hausbar, Dachterrasse etc., bis zu 350 Bewohner), 1 Bürohaus (Früchte-, Gemüse- & Blumenläden, Frisör, Restaurant und städtischem Kindergarten, bis zu 150 Arbeitsplätze) sowie weitläufigen Außenflächen einen gemeinschaftsorientierten Lebensraum, in welchem nachbarschaftliche Solidarität u.a. bei Genossenschaftseinlagen und Mieten Praxis ist www.kraftwerk1.ch

PKW, Projekt Kooperatives Wohnen (S. XX)

Das 1977 in Graz-Raaba (Österreich) durch 24 Familien initiierte Projekt steht für das Potential Neue, soziale Netze!. In 3 Atriumhäusern (Arch. Fritz Matzinger) gruppieren sich je 8 Einheiten als je 2-geschossige Whg. (teilweise selbst geplant & ausgebaut, mit Garten & Dachgarten) um je einen innen liegenden, mit einem Glasdach versehenen Hof. Dieser dient als gemeinschaftliches Großwohnzimmer, als Bibliothek, Wintergarten u.a.. Der Einsatz von Fertigbauteilen und eine somit kurze Bauzeit macht das Projekt zudem zu einem Bsp. für kostengünstiges gemeinschaftsorientiertes Bauen www.matzinger.at

Werkstadthaus Tübingen (S. XX)

Das seit 2002 bestehende Projekt im Baugruppen geprägten Französischen Viertel Tübingens steht für das Potential Neue, selbstbestimmte Arbeit!. Parallel zum gemeinschaftsorientierten Wohnen (14 Whg. und diverse Gemeinschaftsräume) wird, als Gegenmodell zu „100 Hobbyräumen“, eine gemeinnützige Haus- und Nachbarschaftswerkstatt (240 qm) für handwerkliche, soziale & kulturelle Eigenarbeit betreiben. Die Vision lautet: Ein Treffpunkt, Pausen-, Beratungsraum, Kommunikations-, Veranstaltungsort für den neuen Stadtteil www.werkstadthaus.de

Sargfabrik & MISS-Sargfabrik (S. XX)

Die öffentlich geförderten Neubauten (Arch. BKK-3) des Wiener Vereins für integrative Lebensgestaltung stehen für das Potential Luxus der Kooperative oder ? Kooperative Luxus oder ? Kooperativer Luxus. Das gemeinschaftsorientierte Wohnen (ca. 160 Erw. & 60 Kinder/Jugendliche in 73 Whg. & 39 Whg.) ermöglicht ein Leben mit sozialpäd. WG, Gästewhg., einer Koch-, Speise-, Bibliotheks-, & Waschküchenskulptur, Gärten & Dachgärten, Spielhof, Kindergarten, Badehaus, Kulturhaus, Seminarhaus, Praxisgemeinschaft sowie einem Café-Restaurant www.sargfabrik.at

Autonomes Kulturzentrum Wohlgroth (S. XX)

Die Züricher Unternehmung, unter der Fahne »Kein Gott, kein Staat, kein Mietvertrag« & »Alles wird gut« steht für das Potential Urbanismus, informell! Als größte Besetzung der Schweiz der 90er Jahre betrieb man - über das gemeinschaftsorientierte Wohnen (ca. 120 Bewohner) hinaus - von 1991-93: Konzertsaal, Disko, Jazzkeller, Tangobar, Hauskino, Volksküche, Milchbar, Infocafé, Bierbrauerei, Flohmärkten, Werkstätten, Bewegungsräumen, Frauennotschlafstelle, FixerInnenraum u.a.. Das für Zürich und die Schweiz einzigartige und international beachtete Projekt selbst verantworteter Stadtentwicklung wurde durch Polizei/Antiterror-Einheiten geräumt und durch einen Bürokomplex ersetzt [de.wikipedia.org/wiki/Wohlgroth_\(Hausbesetzung\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Wohlgroth_(Hausbesetzung))



BERLIN

WOHNEN IN EIGENER REGIE

GEMEINSCHAFTSORIENTIERTE
STRATEGIEN FÜR DIE MIETERSTADT

HR. BILDUNGSWERK BERLIN DER HEINRICH-BÖLL-STIFTUNG & MATHIAS HEYDEN

BERLIN - WOHNEN IN EIGENER REGIE!

GEMEINSCHAFTSORIENTIERTE STRATEGIEN FÜR DIE MIETERSTADT

Herausgegeben von Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung & Mathias Heyden

Konzeption, Koordination & Redaktion: Mathias Heyden

Mitarbeit: Winfried Härtel, Helmut Adamaschek & Dirk Arntz

Gestaltung: bildwechsel / www.image-shift.net

Abbildungen: Mathias Heyden, Ines Schaber & Publikationen der Projekte

Druck: Agit-Druck, Berlin

Berlin 2007



Bildungswerk Berlin
der Heinrich-Böll-Stiftung

© Copyright: Autoren, Mathias Heyden & Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung,
Kottbuser Damm 72, 10967 Berlin, www.bildungswerk-boell.de, info@bildungswerk-boell.de

Die Broschüre wurde mit Mitteln der Stiftung Deutsche Klassenlotterie Berlin erstellt.

Für die Beiträge zur Fortsetzung einer Tradition auf die sich bauen lässt und zur Entfaltung der Gesamtheit der Berliner Potentiale den Autoren sowie Ines Schaber für ihre unermüdliche und produktive Unterstützung ein ganz herzliches Dankeschön!

BERLIN

WOHNEN IN EIGENER REGIE



STRATEGIEN FÜR DIE MIETERSTADT

GEMEINSCHAFTSORIENTIERTE