

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

2 / 2000

Editorial	2
Impressum	2
Schwerpunktthema	
Neue Genossenschaften	
Gemeinsam Planen, Bauen, Verwalten	3
Perspektiven neuer Wohnungsgenossenschaften	7
Wiederbelebung des Genossenschaftsgedankens in Berlin	9
Genossenschaftliche Ausgründungen als Modell der bewohnerorientierten Privatisierung	13
Vom Mieter zum Mitglied – Interview	14
Die Quartiersgenossenschaft – Konzept zur dauerhaften Sicherung bedrohter Wohnbestände und zur bewohnergetragenen Quartiersentwicklung am Beispiel der Stadt Leipzig	17
Die Wohnungsgenossenschaft DAKSBAU eG in Dessau	19
Wohn(ungs)politik	
Interview mit Franziska Eichstädt-Bohlig, MdB (Bündnis 90/Die Grünen)	21
Forschung	
Wandel der Lebensweisen – neue Wohnformen	25
Aus dem wohnbund	
Der Arbeitskreis „Wohnungspolitische Intervention“	28
Die Arbeitsgruppe „Soziale Stadt“ im wohnbund	29
Das neue wohnbund-Projekt-Label	30
Veröffentlichungen	31
Veranstaltung	32

Thema:
Neue Genossenschaften

Neue Genossenschaften im Aufbruch?

Obwohl Wohnungsbaugenossenschaften oft als verstaubt gelten, im Dornröschenschlaf liegen oder sich als Stiefkinder der Wohnungspolitik fühlen, werden ihre einzigartigen Prinzipien von Gemeinschaftlichkeit, dauerhafter Vermögensbindung und Selbsthilfeschancen doch immer wieder neu entdeckt. Momentan vornehmlich von Mietern kommunaler Siedlungen, deren Wohnungen verkauft werden sollen, um Geld in die leeren öffentlichen Kassen zu spülen. Die Gründung dieser neuen Form von Bestandsgenossenschaften stellt für die Bewohner meistens die einzige Chance dar, dauerhafte Nutzungsrechte an ihrer Wohnung, verbunden mit Mitsprache- und Mitgestaltungsrechten, zu sichern.

Aber auch für meist junge Nutzergruppen liegt in der Neugründung einer Genossenschaft immer noch eine der wenigen Möglichkeiten, Wünsche nach individuellen Lebens- und Arbeitsalternativen sowie gemeinschaftlichen Wohnformen jenseits der Standardwohnung zu verwirklichen und dies auch trotz begrenzter Eigenmittel umzusetzen.

Nach wie vor ist die Genossenschaftsgründung jedoch mit erheblichen Hürden rechtlicher und organisatorischer Art verbunden, die an die Initiatoren hohe Anforderungen stellen. Und nicht zuletzt ist die Genossenschaftsförderung immer noch mit erheblichen Mängeln verknüpft, darunter vor allem die Beschränkung auf neu gegründete und eigentumsorientierte Unternehmen, was einerseits sämtliche bestehende Wohnungsbaugenossenschaften ausschließt und andererseits die neuen Unternehmen zwingt, von einem Grundprinzip genossenschaftlichen Wirkens abzuweichen, der dauerhaften Bindung des Wohnungsbestandes im Gemeinschaftseigentum aller Mitglieder. (Vgl. dazu „Die Förderung auf die Füße stellen“ in: wohnbund informationen 2/1999)

Dass bei den hohen Anstrengungen der Genossenschaftsgründer der Blick der Initiatoren nach innen gerichtet

bleibt und das Netzwerk der jungen Genossenschaften nur langsam entsteht, ist nachvollziehbar, aber dennoch ein wichtiges Wachstumshindernis für die genossenschaftliche Bewegung. Dazu gehört auch, dass die Kooperationen zwischen traditionellen, etablierten Alt-Genossenschaften und den Neugründungen über erste Kontakte selten hinausgehen. Die von Klaus Novy bereits vor zwanzig Jahren beklagte strukturelle Überforderung der Wohnungsbaugenossenschaften hält an.

Dabei zeigen die Erfahrungen mit genossenschaftlichen Wohnprojekten die eindeutigen Vorteile für eine sozial orientierte Wohnungs- und Quartierspolitik auf, „wie:

- bürgerschaftliches Engagement entwickeln und den Solidargedanken fördern
- mieternahe Beteiligungs- und Finanzierungsmodelle bei unvermeidbaren Privatisierungen von Wohnungsbeständen entwickeln
- eine langfristige Sicherung preiswerter Mieten für einkommensschwächere Haushalte garantieren
- engagierte Gruppen und soziale Initiativen, die mit Eigeninitiative gemeinschaftliche Gebäude erwerben, bauen und wieder herrichten wollen, unterstützen“

Stärkere politische Unterstützung vor Ort, eine finanzielle Förderung, die der Eigenheimzulage entspricht, sowie eine breite Netzwerkbildung der genossenschaftlichen Unternehmen sind wesentliche Bausteine, um aus den engagierten Ansätzen eine tragfähige Bewegung zu machen und genossenschaftliche Ansätze nicht nur als Übergang ins individuelle Eigentum, sondern als eigenständigen Dritten Weg zu entwickeln.

Barbara von Neumann-Cosel

Literatur:

Chr. Zöpel in: „Vorschläge zur steuerlichen Förderung des genossenschaftlichen Wohnens“, Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V., Berlin, Mai 2000

Impressum

wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.
Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.v.,
Aberlestraße 16 Rgb,
81371 München
Telefon 089-74 68 96 11
Fax 089-7 25 50 74
e-mail: info@wohnbund.de

Redaktion: Christian Herde, Barbara von Neumann-Cosel, Peter Schmidt
Layout und technische Bearbeitung: Bernd Hüller,
bhueller@offset-service.de

Erscheinungsweise: viermal jährlich,
dreimal in 2000

Preis:
Für wohnbund-Mitglieder kostenlos
Abonnement: DM 5,- pro Ausgabe inkl. Versand
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare): DM 3,- pro Exemplar zzgl. Versandkosten
Abo-Bestellung: per e-mail, Telefon oder Fax an die Redaktionsadresse

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

Schwerpunktthema:

Neue Genossenschaften



Tobias Behrens / Josef Bura

Gemeinsam Planen, Bauen, Verwalten – Neue Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg

■ Hamburg ist eine Hochburg von Wohnungsbaugenossenschaften. Sie stellen einen bedeutenden Teil der Mietwohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung und tragen wesentlich mit dazu bei, dass die Mieten bezahlbar geblieben sind. In Hamburg hat die klassische Genossenschaftsbewegung Nachwuchs bekommen: 19 neue junge Genossenschaften sind nach 1980 gegründet worden, zwei weitere befinden sich in Gründung. Sie stellen damit gut 30 % der Genossenschaften, vereinigen aber nur einen verschwindend kleinen Bruchteil der genossenschaftlich gebundenen Wohnungen in ihrem Eigentum.

Hintergründe für die Neugründungen

Für das große Interesse an neuen Genossenschaften gibt es zunächst eine Reihe von Gründen, die in dem Prinzip der Genossenschaft selbst liegen, wie auch in ihren wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten. Es sind dies:

- ❖ einfache Gründung
- ❖ einfacher Zugang zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- ❖ Ausschluss von Spekulation
- ❖ hohes Ausmaß an Wohnsicherheit für die Mieter und Sicherheit der Einlagen durch Pflichtprüfung durch den Prüfverband
- ❖ Möglichkeit selbst gewählter Nachbarschaften
- ❖ Selbstverwaltung oder zumindest Mitsprachemöglichkeiten bei der Verwaltung des Hauses und baulichen Maßnahmen
- ❖ Wechsel der Nutzer bei Stabilität des Trägers
- ❖ Förderung der Selbsthilfe der Nutzer

- ❖ demokratische Entscheidungsstrukturen innerhalb der Genossenschaft

Ein anderer sehr wichtiger Grund war, dass der Wohnungsmarkt und seine Akteure – weder die traditionellen Genossenschaften, noch die kommunalen Gesellschaften und erst recht nicht die privaten Unternehmen – bestimmte Wohnbedürfnisse nicht mehr befriedigen konnten und insbesondere an neuen Wohnformen überhaupt kein Interesse zeigten. Frei nach dem Motto „Es gibt nichts Gutes – außer man tut es“ war es dann nur eine Frage der Zeit, bis die ersten neuen Träger gegründet wurden.

Drei unterschiedliche neue Genossenschaftstypen

Allen jungen Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg ist gemeinsam, dass es ihnen auf hohe Mitbestimmungsmöglichkeiten der NutzerInnen ankommt. Deswegen sind sie relativ klein und überschaubar und wollen es i. d. R. auch bleiben. Dieser Wunsch ist auch eine Folge der großen Verunsicherung, die die Krise der vormals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in den 80er Jahren ausgelöst hat. Ansonsten teilen sich die jungen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften vor allem in drei Gruppen auf:

- ❖ Bei der ersten geht es darum, für feste Wohngruppen ein genossenschaftliches Dach zu schaffen: die **Nutzergenossenschaften**.
- ❖ Bei der zweiten Gruppe handelt es sich um **Mietergenossenschaften**, die keinen direkten Eigentumstitel an den Häusern haben, sondern „ihren“ fest umrissenen Bestand lediglich selbst verwalten.

- ❖ Die dritte Gruppe bilden **Dachgenossenschaften**, die sich als ein genossenschaftliches Dach für unterschiedliche Wohngruppen und Mieter verstehen.

Man könnte auch eine vierte Variante dazu zählen: die eigentumsorientierte Wohnungsbaugenossenschaft. Ihr geht es um die Abschöpfung steuerlicher Förderung unter genossenschaftlicher Rechtsform mit einer zwingend vorgeschriebenen Orientierung hin auf Einzeleigentum. Diese Genossenschaftsform soll hier nicht weiter betrachtet werden, da sie in Hamburg sowohl innerhalb der Genossenschaftsszene als auch von Seiten der Wohnungspolitik wegen der Eigentumsorientierung und der damit verbundenen Konkretisierung des Genossenschaftsgedankens keine Unterstützung findet.

Die Nutzergenossenschaft – Beispiel: Die Wohnungsbaugenossenschaft HausArbeit eG

In kleinen selbst nutzenden Wohnungsbaugenossenschaften haben sich Mieter um kleine Wohnungsbestände organisiert und ihnen einen genossenschaftlichen Rechtstatus gegeben. Sie verwalten ihre Gebäude selbst und ehrenamtlich. Der klassische Fall für die Entstehung von kleinen Nutzergenossenschaften in Hamburg ist in den 80er Jahren das vormals besetzte Haus, das nach der Legalisierung mit öffentlichen Mitteln saniert wurde; in den 90er Jahren ist es der Neubau eines Mehrfamilienhauses durch eine Wohngruppe, unterstützt durch die Hamburger Verwaltung im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Die Renaissance der kleinen selbst nutzenden genossenschaftlichen Trägerstruktur aus der Hausbesetzer-

bewegung heraus – übrigens auch in Berlin – hatte zeitgeschichtlich vor allem vier politische Aspekte.

Die Promotoren dieser Entwicklung (Mieter- und Bürgerinitiativen, soziale Projekte und STATTBAU) versuchten mit dem Angebot, Hausbesetzer mittels genossenschaftlicher Träger zu legalisieren und die Politik zu besänftigen, indem sie aus HausbesetzerInnen GenossInnen und damit gemeinschaftliche Eigentümer machten. Was sollte die herrschende politische Elite in Hamburg dagegen ins Feld führen?

Durch die vergleichsweise enge Reglementierung über das Genossenschaftsgesetz, die ständige Kontrolle durch die Prüfungsverbände sowie die Mitgliedschaft in einem Regionalverband gibt es ein hohes Vertrauen in die Solidität der Rechtsform: Wohnungsbaugenossenschaften sind außerordentlich gut geeignet, direkte öffentliche Förderung in Anspruch zu nehmen und gelten auch den Banken als verlässliche Geschäftspartner.

Ein weiterer politischer Gesichtspunkt war: Durch die Überführung des besetzten Hauses in genossenschaftliches Eigentum wurde die Immobilie langfristig der spekulativen Verwertung entzogen. Bei entsprechend gestalteter Satzung ist dies möglich.

Auf die jungen Leute übte der genossenschaftliche Gedanke von direkter Demokratie, von Selbstverwaltung und dauerhafter Selbstbestimmung im Wohnbereich einen hohen Reiz aus, auch wenn sie sich gegen die angestaubte Rechtsform lange wehrten.

Bei der kleinsten selbst nutzenden Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft, der Wohnungsbaugenossenschaft Königskinder eG, reichen die sechs Wohneinheiten nicht einmal aus, um die gesetzlich nötige Mindestmitgliederzahl zu erreichen. In der größten neuen Genossenschaft, der „Alternativen am Elbufer eG“ mit 55 Wohneinheiten, hat das bundesweit bekannteste Hausbesetzerprojekt, die Hamburger Hafestraße, im Hafen der Genossenschaftsbewegung angedockt. Den Ansatz der Nutzergenossenschaft hat die **Wohnungsbaugenossenschaft HausArbeit eG** am stärksten umgesetzt: Wie in der Vereinssatzung, steht in der Genossenschaftssatzung der Gegenstand des Zusammenschlusses

in § 2: In diesem Falle heißt es ganz trocken:

„Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen und Gewerberäume. Sie überläßt diese den Mitgliedern zu angemessenen Preisen.“

Da gemäß Satzung jedes Mitglied das „Recht auf wohnliche Versorgung“ hat, bedeutet dies, dass die Genossenschaft nur soviel Mitglieder haben kann, wie sie selbst mit einer Wohnung versorgen kann. In diesem Fall sind das dreizehn.

Die Satzung verpflichtet die GenossInnen, zur Erbringung von Eigenkapital in der Höhe beizutragen, wie genossenschaftliche Leistungen genutzt werden, was im Klartext bedeutet:

Jedes Mitglied muss den auf seine Wohnung entfallenden Eigenkapitalanteil selbst aufbringen.

Dieser Träger ist somit eine ganz reine Nutzergenossenschaft und funktioniert im Prinzip ähnlich wie eine Eigentümergemeinschaft, nur, dass sie ihr Eigentum genossenschaftlich gebunden hat und verwaltet. Diese Form der genossenschaftlichen Trägerstruktur wird heute vielfach in neuen Wohnprojekten angewandt, häufig jedoch mit der Ergänzung, dass auch Mitglieder erwünscht und gebraucht werden, die nicht in den Häusern wohnen, aber sich am Aufbringen des Eigenkapitals beteiligen.

Die Mietergenossenschaft – Beispiel: Die Mietergenossenschaft-Falkenried-Terrassen eG

In der zweiten Gruppe der Neugründungen in Hamburg geht es um Mietergenossenschaften. Das sind Wohnungsbaugenossenschaften, die ihren Bestand nicht selbst besitzen (müssen), aber selbst verwalten. Sie verfügen über professionelle Verwaltungen. In ihren Gremien sitzen auch die Mieter aus dem Bestand. Es handelt sich z. T. um Siedlungen, die sich vormals im Bestand der Neuen Heimat (NH) befunden hatten. Der Gründung waren oft lange Auseinandersetzungen mit der NH vorangegangen und wer sich heute noch an die Zeit vor gut zehn Jahren erinnern kann, der weiß, dass die Mieter Grund zur Sorge hatten. In Hamburg, einer Stadt mit einer großen Tradition der Wohnungsgemeinnützigkeit wurden die meisten

NH Bestände von der Stadt aufgekauft und in eine neu gegründete städtische Gesellschaft eingebracht, die etwa 40.000 Wohneinheiten in ihrem Bestand hält.

Den Mietern und den Beratern ging es bei der Gründung um folgende Gesichtspunkte: Nach langen Erfahrungen der Abhängigkeit vom Großkonzern NH hatten die MieterInnen einschlägige Erfahrungen damit gemacht, wie unsicher es war, einer großen Immobiliengesellschaft anzugehören. Manche werden sich z. B. noch daran erinnern, dass die gesamte NH 1988 für eine Mark an einen Berliner Großbäcker verkauft wurde. Für viele brach damals eine heile Welt zusammen.

Einige MieterInnen hatten sich mit guten Gründen schon vorher in Mieterinitiativen zusammengeschlossen und verfügten über Selbstbewusstsein, Organisationsfähigkeit und politische Verbindungen. Es ging ihnen nicht unbedingt darum, Eigentum am Grund und Boden zu erwerben, das hätte die Wohnkosten zusätzlich in die Höhe getrieben. Sie beanspruchten jedoch Verfügungsrechte. Die Form der Mietergenossenschaft entsprach daher ihren inhaltlichen Vorstellungen von demokratischer Mitwirkung an den Entscheidungsprozessen und sozialer Bindung des Eigentums.

Die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG ist mit 324 Wohnungen die kleinste unter den Hamburger Mietergenossenschaften. Terrassen sind eine typisch hamburgische historische Siedlungsform nach englischem Vorbild: Tiefe Grundstücke wurden ab den Straßenrändern mit bürgerlichen Wohnhäusern bebaut und in Reihenhausbauweise wurden von einer zur anderen Straße einfachste meist 3-geschossige Häuser errichtet. Der Raum zwischen den Vorderfronten der Häuser wird im englischen Terrace genannt, verdeutscht: Terrasse.

Bei dem Wohnungsbestand handelt es sich um eine Werkssiedlung der benachbarten Straßen-Eisenbahngesellschaft aus der Zeit um die Jahrhundertwende. In der Weimarer Republik organisierten sich um die SPD und KPD Mieterinitiativen, die sich schon damals gegen den schlechten Zustand der Häuser wehrten. Den Krieg hatte die Siedlung fast unbeschadet überstanden. Ein Teil der Gebäude war in

den 60er Jahren von der Stadt Hamburg, der andere in den 70er Jahren von der NH aufgekauft worden. Die Arbeiterwohnquartiere sollten langfristig abgerissen werden, denn sie lagen günstig – am Rande eines bürgerlichen Wohnviertels in Hamburg. Also ließ man sie verkommen. In die preiswerten, im Schnitt um 35 qm großen Wohnungen zogen zwischenzeitlich vor allem ausländische Familien, Studenten und Künstler ein. Aus ihnen gründete sich 1973 eine Mieterinitiative, die sich für den Erhalt und die Eigenständigkeit der Siedlung einsetzte.

1988, auf dem Höhepunkt der NH-Krise wurde die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen gegründet: 1991 bekam sie den vormaligen NH-Anteil an den Terrassen in ihre Verwaltung. 1992 wurde mit der abschnittweisen und sehr behutsamen Sanierung der Häuser begonnen. Heute leben in den Terrassen rund 30 % Migrantenfamilien, immer noch viele Künstler, etwa 10 % ältere Menschen, viele Arbeitslose mit ihren Familien.

Die besondere Qualität der Mietergenossenschaft liegt in der Stärkung der Rechte und Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieter. Konkret bedeutet dies:

Selbstverwaltung: In § 2 der Satzung, Abs. 4 wird formuliert, dass bei der Bewirtschaftung der Häuser „Formen der Selbstverwaltung“ realisiert werden sollen.

Ausschluss von GenossInnen: Der Ausschluss erfolgt durch die Mitgliederversammlung mit 75 % der anwesenden Mitglieder (§ 11, Abs. 2)

Belegung: Die Genossenschaft hat einen Belegungsausschuss gebildet, der sich aus Mietern zusammensetzt. Dieser unterbreitet der Hausgemeinschaft (jeweils ein Eingang mit 6 Parteien) bei Neuvermietung Vorschläge zur Belegung. Die Hausgemeinschaft entscheidet auf der Basis dieser Vorschläge. Einige Häuser werden mit jungen Menschen aus überbetrieblichen Ausbildungsstätten belegt. Immer sind Gesichtspunkte der Bedürftigkeit wichtig.

Mieter in den Organen: Drei von vier Mitgliedern des Vorstandes sind Mieter, die drei Aufsichtsratsmitglieder ebenfalls.

Entscheidung übers Bauen: Die Entscheidungen über Baumaßnahmen

werden – soweit technisch überhaupt noch Wahlmöglichkeiten vorhanden sind – hausweise gefällt. Über grundlegende Maßnahmen entscheidet die Mitgliederversammlung.

Konflikte: Die Genossenschaft hilft mit, Konflikte zu bewältigen: z. B. mit der Durchführung von Versammlungen unter Beteiligung der Konfliktparteien: Beliebte Stichworte sind; Müll, Dreck – Reinigung, Lärm etc. Meist gelingt es nicht, die Konflikte im ersten Schritt zu lösen, aber die Genossenschaft sorgt dafür, dass die Beteiligten miteinander reden.

Nach einer achtjährigen Bauphase sind Ende 1999 die Arbeiten abgeschlossen worden. Mit großem finanziellen Aufwand der öffentlichen Hand wurden alle Wohnungen modernisiert und die Häuser, die um die Jahrhundertwende schon als Schlichtbauten konzipiert waren, konnten erhalten werden. Viel wichtiger ist aber, dass trotz der Mieterhöhungen (vor der Modernisierung 3,- DM/qm, nach Modernisierung ca. 10,- DM/qm netto kalt) die soziale Struktur der Siedlung erhalten worden ist.

(vergl. Sabine Raab: „Die Mietergenossenschaft als ein Modell für selbstbestimmte Sanierung und Verwaltung von Wohnraum – untersucht am Beispiel der Mietergenossenschaft Falkenried Terrassen e.G. in Hamburg Eppendorf. Diplomarbeit, Kiel 2000, Selbstverlag, zu beziehen über STATTBAU HAMBURG GmbH, Neuer Kamp 25, 20 359 Hamburg)

Die Dachgenossenschaft – Beispiel: Die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG

Eine große Unterstützung für Wohngruppen oder -projekte ist das Modell der Dachgenossenschaft. Sie stellt eine Trägerform dar, die offen ist für Wohnprojekte, die ihrerseits gerne selbstverwaltet wohnen wollen, dabei aber nicht eine eigene Wohnungsbaugenossenschaft gründen wollen. Unter den neuen Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg gibt es zwei, die ein Dach für verschiedene Wohnprojekte bieten. Die eine davon ist die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG, eine Gründung von wohnungspolitisch engagierten Personen in Hamburg, die die Genossenschaft als lokal operierenden Akteur etablieren wollten. Bei der Dachgenossenschaft ging es um verschiedene Ziele:

- ❖ Sie sollte ein selbständiges „überparteiliches“ wohnungspolitisches Instrument zur Förderung von Wohnprojekten werden.
- ❖ Sie sollte über die unmittelbaren Nutzer hinaus Förderer integrieren, die die finanzielle Basis der Genossenschaft und den Einstieg von mittellosen Personen in die Genossenschaft sichern sollten.
- ❖ Ferner ging es darum, einen parteiübergreifenden Konsens in den Organen der Genossenschaft zu sichern, um eine politische Basis für das bisweilen politisch riskante Manöver der Integration von Besetzern zu schaffen – nach der Nutzerseite hin und nach dem Hamburger politischen Establishment hin.

Die Gründung der Schanze fiel in die Mitte der 80er Jahre. Es waren unruhige Zeiten im zentral gelegenen Hamburger Schanzenviertel. Stein des Anstoßes waren Häuser in einem Hinterhof der Schanzenstraße. Der Eigentümer wollte alle Terrassenhäuser abreißen, die Stadt Hamburg nur einigte. Die Wohnungen wurden Zug um Zug entmietet, bis fast die gesamte Wohnterrasse geräumt war. Der Konflikt eskalierte, als die Häuser immer wieder besetzt wurden.



Das erste Wohnprojekt der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G. in der Schanzenstraße. Mieter der drei Hinterhäuser ist der Verein „Meyer, Schulz, Neumann und Conserven GBRmbH“

Engagierte Menschen gründeten deshalb 1987 die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze, um dem Eigentümer die besetzten Häuser abzukaufen. Das Geld dafür hatten weder die Grün-

Übersicht: Neue Genossenschaften in Hamburg

Nutzergenossenschaft	Nutzergenossenschaft	Mietergenossenschaft	Dachgenossenschaften
1. Drachenbau eG (St. Georg)	8. Lohmühlenpark eG (St. Georg)	14. MG Falkenriedgenossenschaft eG (Eppendorf)	17. Wohnungsbaugenossenschaften Schanze eG (div. Stadtteile)
2. Königskinderweg eG (Burgwedel/Schnelsen)	9. Jund und Alt eG (Flottbek)	15. MG Farmsen eG (Farmsen)	18. Ottenser Dreieck eG (Ottensen)
3. Wendebecken eG (Barmbek)	10. Alternativen am Elbufer eG (St. Pauli)	16. MG Fritz Schumacher Siedlung eG (Langenhorn)	19. St. Pauli Hafenstrasse eG (St. Pauli)
4. Hausarbeit eG (Ottensen)	11. Wohnwarf eG (Barmbek)		20. Wohnreform 2000 eG i.G. (in Gründung)
5. Brachvogelweg eG (Burgwedel/Schnelsen)	12. Baugenossenschaft Groß-Borstel eG (Groß Borstel)		
6. Ecken und Kanten eG (Ottensen)	13. Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wolfgang-Borchert-Siedlung (Alsterdorf)		
7. Osterkirchenviertel eG (Ottensen)			

derInnen, noch die MieterInnen oder die BesetzerInnen. Also mussten andere gefunden werden, die ihr Geld in der Schanze anlegen wollten. Eine Kampagne wurde gestartet, sie hatte Erfolg, es wurden ca. 150.000,- DM zusammengetragen. Die Häuser konnten erworben und mit niedrigen Mieten an die alten und neuen MieterInnen abgegeben werden.

Heute besteht die Schanze aus 15 Wohnprojekten, die sich in 11 Häusern selbst verwalten, 2 Häusern mit Einzelmietern, einer Frauenpension, in der wohnungslose Frauen eine Notfallunterbringung erhalten und 2 Häusern in denen ehemalige Obdachlose bzw Menschen aus städtischen Unterkünften wohnen.

In ihrer Satzung hat die Schanze die Prinzipien der Förderung praktischer Selbsthilfe und der Selbstverwaltung verankert. In der konkreten Umsetzung bedeutet dies, dass die meisten Mieter der Schanze in selbst verwalteten Wohnprojekten leben, in denen sie sich als Nutzervereine



Neubauvorhaben der Schanze e.G. im Kleinen Schäferkamp. Wohnprojekt WOMMS e.V. (Wohnen mit Monstern) als Mieter der Schanze

selbst organisieren: Im Rahmen der gesetzlichen und förderrechtlichen Möglichkeiten nehmen sie die Verfügungsrechte über ihre Wohnung selbst wahr, vermieten selbst, dürfen selbst Miete kassieren und Mietschulden eintreiben, selbst instandsetzen usw.

Fazit und Ausblick

Die neuen Genossenschaftsgründungen haben in Hamburg wohnungspolitisch viel bewegt. Durch die personelle Identität zwischen Nutzern, Mitplanern und Investoren konnten in diesen neuen Trägerstrukturen Wohnbedürfnisse befriedigt werden, die der traditionelle Wohnungsmarkt in der Großstadt bisher nicht angeboten hat. Zur Zeit ist zu bemerken, dass viele neue Projekte sich lieber einer Dachgenossenschaft anschließen und sich den Aufwand, der mit einer Genossenschaftsgründung einher geht, sparen. Die Nutzungsverträge, die z. B. die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze mit den Hausprojekten abschließt, sichern den Wohnprojekten weitgehende Selbstverwaltung – auch unter einer Dachgenossenschaft – zu. Zur Zeit wird die Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft Wohnreform 2000 vorbereitet, die von vornherein als Dachgenossenschaft angelegt ist.

Ein weiterer Schritt zur wirtschaftlichen Stabilisierung der neuen kleinen Genossenschaften war die Gründung der Wohnungsverwaltungsgesellschaft „P99“. STATTBAU, der Beschäftigungsträger GATE GmbH und die Mietergenossenschaft – Falkenried-Terrassen haben diese GmbH gegründet, um Selbstverwaltung und professionelle Wohnungsverwaltung zusammenzubringen. Ein großer Teil der neuen Genossenschaften lässt einen Teil seiner Verwaltung jetzt über P99 abwickeln. (Näheres dazu in einem der

nächsten *wohnbund informationen*.) Durch intensive Zusammenarbeit zwischen den neuen Genossenschaften und der Hamburger Baubehörde ist es in den letzten zehn Jahren gelungen, die Förderungsgrundsätze immer mehr den tatsächlichen Bedarfen anzupassen. Die Förderung von Wohnprojekten ist inzwischen zu „einem festen Bestandteil der Hamburger Wohnungspolitik“ (Dr. Knut Gustafsson, Staatsrat der Baubehörde Hamburg) geworden. Im Rahmen der Förderung nach § 88d II. WBauG ist es gelungen, den gesetzlichen Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus Rechnung zu tragen. Dennoch gibt es Probleme, die einer breiteren Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnprojekten im Wege stehen:

1. Das notwendige Eigenkapital ist mit ca. 500,- DM/qm Wohnfläche immer noch sehr hoch, für viele unerschwinglich und wird steuerpolitisch viel schlechter behandelt als ein ähnlich hoher Eigenkapitalaufwand im Eigentumsbereich.
2. Die von der Stadt zur Verfügung gestellten Grundstücke sind von der Lage her für die meisten Wohnprojekte uninteressant oder städtebaulich problematisch, so dass schon einige zurückgegeben worden sind.

Dennoch ist davon auszugehen, dass es bei diesen beiden Problemen Lösungen geben wird, denn das Interesse an nachbarschaftlichen Wohnformen ist – sofern die Lage stimmt – nach wie vor groß.

Tobias Behrens / Josef Bura
 STATTBAU HAMBURG GmbH
 Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg
 Tel.: 040-432 94 20, Fax: 040-43 29 42 10
 e-mail: stattbau-hh@t-online.de

Perspektiven neuer Wohnungsgenossenschaften

Anspruch und Wirklichkeit

■ Laute Ausrufe, die eine Renaissance oder gar einen Boom der Wohnungsgenossenschaften verkünden, sind wieder selten geworden. Die letzten Hausbesetzungen sind in legale Formen der Wohnnutzung überführt. Das Niedrigenergiehaus mit Gemeinschaftsgrün – noch in den 80er Jahren Privileg alternativer Studienratwohngruppen, – ist zum Standard des kostengünstigen Einfamilienfertighauses

schwieriges Geschäft. Investitionstätigkeiten konzentrieren sich auf dem Wohnungsmarkt zunehmend auf den Bestand. Sanierungen und Verkäufe von Eigentumswohnungen werden zu den lukrativen Geschäftsfeldern.

Aber gerade im Bestand gilt es, bezahlbaren Wohnraum zu bewahren. Hierfür bieten sich neue Wohnungsgenossenschaften als Träger an, denn sie

Neue Genossenschaften in Folge der Privatisierungspolitik

Insbesondere in den neuen Bundesländern wurden innerhalb der letzten zehn Jahre mehrere neue Wohnungsgenossenschaften im Zuge der Privatisierung von Beständen kommunaler Wohnungsunternehmen gegründet.² Das Altschuldenhilfegesetz, das 1993 im Zuge der Wiedervereinigung in Kraft trat, verpflichtete die Wohnungsunternehmen der ehemaligen DDR dazu, 15 % ihrer Bestände zu privatisieren. Seit 1995 können sie dieser Auflage auch durch den Verkauf an eigens gegründete Bewohnergenossenschaften nachkommen. Bis 1999 wurden so mindestens 40 Wohnungsgenossenschaften gegründet.

Die Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen beschränkt sich aber nicht auf Ostdeutschland. Auch in den westdeutschen Städten wird das Mittel der Privatisierung zunehmend genutzt, um leere Kassen aufzufüllen. Insgesamt ist der Verkauf an eine Genossenschaft dabei aber eher die Ausnahme als die Regel. Gewöhnlich wird stattdessen an finanzkräftige Investoren verkauft, obwohl sowohl das Altschuldenhilfegesetz als auch zumeist die Erklärungen der Wohnungspolitikern einer mieternahen Privatisierung die oberste Priorität verleihen. Mit mieternah sind Einzelverkäufe an die Bewohner gemeint, oder, wenn diese sich nicht umsetzen lassen, auch Verkäufe an Mietergenossenschaften.

Dass in der Realität dennoch meistens an große Unternehmen verkauft wird, hat mit dem Interesse der Kommunen an einer raschen Realisierung möglichst hoher Verkaufsgewinne zu tun. Kritiker dieser Wohnungspolitik beklagen, dass die Städte langfristig Steuerungsinstrumente ihrer Wohnungspolitik aus der Hand geben. Sie verlieren so Bestände, mit denen sie bisher Wohnungsnotlagen auf dem freien Markt ausgleichen konnten. Damit riskieren die Kommunen, dass die soziale Entmischung in ihren Quar-



Die Wohnanlage „Bremer Höhe“ in Berlin-Prenzlauer Berg, Pappelallee

geworden. Die vielfachen Einschränkungen der Förderung nach § 17 Eigenheimzulagegesetz verringern von neuem die finanzielle Attraktivität von Genossenschaften gegenüber anderen, besser geförderten Wohneigentumsformen. All dies trägt dazu bei, dass neue Genossenschaften auf dem Wohnungsmarkt heute nur marginal konkurrenzfähig sind.

Dazu kommt, dass allenthalben ein entspannter Wohnungsmarkt zu verzeichnen ist. Die privaten Investitionen im Neubau gehen zurück, und die Wohnungspolitik sieht sich veranlasst, ihre Arbeit als zweitrangig hinter der Verkehrspolitik zu verorten¹. In dieser Situation ist auch für Genossenschaften der Neubau von Wohnungen ein

verfügen über das Potential, gerade die Personengruppen mit Wohnraum zu versorgen, die von anderen Anbietern vernachlässigt werden: untere Einkommensschichten, große Familien oder schlicht Personen mit ungewöhnlichen Wohnbedürfnissen. Wohnungsgenossenschaften können hier Nischen besetzen. Schon in den letzten Jahren zeigte sich, dass Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften zu einem großen Teil im Bestand erfolgten, häufig durch Bewohner, die sich unvermutet gezwungen sahen, gemeinsam ihre Wohnungen zu retten und Eigentümer zu werden.

tieren weiter zunimmt, da die verbleibenden kommunalen Bestände zu Sammelstellen für soziale Problemfälle degenerieren.

Die Betreiber der privaten Unternehmen, die die kommunalen Wohnungsbestände übernehmen, haben ein ausschließlich verwertungsorientiertes Interesse an den Wohnungen. Aspekte der sozialen Wohnungswirtschaft spielen für sie kaum eine Rolle. Trotzdem halten die Kommunen an der Privatisierungspolitik fest. Um Höchstpreise zu erzielen, ignorieren sie dabei häufig die Belange der Bewohner. Die Genossenschaft ist eine Möglichkeit für die Betroffenen, sich gemeinsam gegen solche Missachtung zu wehren, wie das Beispiel der Bremer Höhe in Berlin zeigt.

Die Bremer Höhe

Dass ihre Wohnanlage einmal unter der Bezeichnung Bremer Höhe entstanden war, wussten bis vor kurzem die wenigsten der heutigen Bewohner. Dieser Name für die drei Blöcke im Berliner Innenstadtbezirk Prenzlauer Berg kam erst wieder zu Tage, als die bisherige Besitzerin WIP, die Wohnungsbaugesellschaft des Bezirks, im November 1999 verkündete, die 514 Wohnungen der Anlage noch bis Ende des selben Jahres en bloc an einen Investor verkaufen zu wollen.

Diese überraschende Information führte zu empörten Protesten seitens der Bewohner. Hauptkritikpunkt war die Art und Weise, in der die WIP die Interessen und Rechte der Mieter der *Bremer Höhe* einfach übergangen hatte. Zwar begründete die Wohnungsbaugesellschaft den angekündigten Verkauf mit ihren Privatisierungsverpflichtungen aufgrund des Altschuldenhilfegesetzes, aber sie verzichtete darauf, den im Gesetz bevorzugten Verkauf direkt an die Mieter auch nur zu versuchen. Stattdessen wandte sie sich ohne Umwege an finanzkräftige Immobiliengesellschaften und informierte die Bewohner erst, als die Verträge schon so gut wie abgeschlossen waren. Von einem privaten Eigentümer befürchteten die Bewohner aber steigende Mieten und Verdrängung. Zwar sahen die Verträge eine Verpflichtung des zukünftigen Besitzers vor, den Mietern ihre Wohnungen als Eigentumswoh-

nungen zum Kauf anzubieten. Aber nur wenige der Mieter hätten die – nach einer umfassenden Sanierung – hohen Preise bezahlen können.

Der Druck der Proteste und die – späte – Fürsprache einiger Bezirkspolitiker zwang die WIP zum Einlenken. Sie machte den Mietern im Dezember 1999 ein Angebot, das vorsah, den inzwischen abgeschlossenen Kaufvertrag mit einem Hamburger Investor bis zum 1. Mai 2000 auf Eis zu legen. Die WIP behielt sich vor, noch bis zum 30. April 2000 von diesem Vertrag zurückzutreten. Diese Zeit stellte sie ihren Mietern zur Verfügung, um selber ein tragfähiges Kaufangebot zu entwickeln.

Eine Gruppe engagierter Bewohner entwickelte daraufhin mit der Hilfe von Beratern ein Genossenschaftsmodell für die Übernahme ihrer Siedlung. Die Rechtsform der Genossenschaft bot den Mietern die Möglichkeit, möglichst viele der Bewohner in das Projekt mit einzubeziehen und ihnen eine langfristige Sicherung ihrer Wohnungen zu gewährleisten. Auch war die Genossenschaft wegen ihrer demokratischen Struktur für das Vorhaben der Mieter attraktiv. Und nicht zuletzt brachte eine Genossenschaft für ein Projekt dieser Größenordnung den Vorteil, dass das Risiko und die Kosten für alle Beteiligten verhältnismäßig klein gehalten werden konnte.

Aber um der WIP bis zum Ablauf der Frist ein realistisches Kaufangebot machen zu können, war in kürzester Zeit viel zu bewerkstelligen. Die Genossenschaft *Bremer Höhe* wurde am 27. Januar 2000 gegründet. Ein Finanzierungskonzept wurde erarbeitet, das die Belastbarkeit der Bewohner mit den zu kalkulierenden Kosten ins Verhältnis setzte. Hier zeigten sich schnell große Schwierigkeiten. Zusätzlich zu der geforderten Kaufsumme von 27,5 Millionen DM, musste die Genossenschaft die geschätzten Kosten für die Instandsetzung der Gebäude von ca. 63 Millionen DM miteinkalkulieren. Selbst mit einer Höchstförderung durch das Land Berlin und zusätzlichen Geldern von der Denkmalschutzbehörde kommen auf die einzelnen Genossenschaftsmitglieder noch erhebliche Kosten zu, wenn sich das Projekt rechnen soll.

Trotzdem war der Zulauf der Bewohner, die sich an dem Projekt betei-

ligen wollen, erstaunlich hoch. Bisher sind etwa 150 Mitglieder der neuen Genossenschaft beigetreten. Allerdings müssen insgesamt mindestens 60 % der Bewohner Genossenschaftsmitglieder werden, damit das Projekt eine realistische Chance hat.

Nach vielen durchgearbeiteten Nächten und mit der intensiven Hilfe von Genossenschafts-, Sanierungs- und Finanzexperten, konnte schließlich ein tragfähiges Konzept erarbeitet werden. Besonders wichtig war zuletzt die Unterstützung des Berliner Stadtentwicklungssenators, die zu einer schnellen Zusage öffentlich geförderter Kredite durch die Investitionsbank Berlin führte.

So konnte die Genossenschaft *Bremer Höhe* tatsächlich Ende April 2000 den Kaufvertrag mit der WIP unterzeichnen und die volle Kaufsumme für die 514 Wohnungen bezahlen. Mit dem Kauf hat die junge Genossenschaft einen enormen Schritt getan, aber sie hat sich auch für die Zukunft viel vorgenommen. Die Sanierung der Häuser soll noch Ende dieses Jahres begonnen werden. Für eine rasche und erfolgreiche Umsetzung ist jetzt vor allem die rege und tatkräftige Beteiligung der bisherigen Mieter und neuen Mitbesitzer wichtig.

Gewinner und Gewinner

Wenn das Projekt der Bewohnergenossenschaft *Bremer Höhe* Erfolg hat, hat in diesem Fall die Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes für die Mieter tatsächlich zu einer Verbesserung ihrer Situation geführt. Sie sind als Mitglieder der Genossenschaft zu Eigentümern ihrer Wohnungen geworden. Die Kosten der Sanierung werden so gering wie möglich gehalten. Die Mieten bleiben vergleichsweise stabil, und die Bewohner sind nicht länger von Verdrängung bedroht.

Aber auch die Stadt bleibt Gewinner. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ist ihren Privatisierungspflichten nachgekommen, ohne die verkauften Bestände aus dem Zielbereich sozialer Wohnungspolitik bewegt zu haben. Die *Bremer Höhe* wird im genossenschaftlichen Eigentum *nicht* zum spekulativen Objekt auf dem Wohnungsmarkt. Langfristig trägt die Genossenschaft durch den dauerhaften Erhalt

der Bewohnermischung zur sozialen Stabilität im Stadtteil bei.

Die gemischte Bewohnerschaft im Bestand erleichtert es der Wohnungsgenossenschaft zudem, dem *closed-shop*-Dilemma zu entgehen. Sie bleibt *nicht* nur solchen Personen vorbehalten, die über sowohl finanzielle als auch kulturelle Ressourcen verfügen. Allerdings bedarf es solcher Ressourcen, um die hohen Hürden, die heute mit der Umsetzung eines Genossenschaftsprojektes verbunden sind, zu überwinden. Zudem bedarf es professioneller Berater und vermittelnder Institutionen, wenn Bewohnergenossenschaften erfolgreich sein sollen.

Gerade im Zusammenhang mit den Privatisierungen kommunaler Bestände wäre es wünschenswert, dass die Politik das Potential neuer Wohnungsgenossenschaften erkennt und zusammen mit den Verbänden institutionelle Vorkehrungen schafft, um die Realisierung solcher Projekte nicht nur möglich sondern auch naheliegend zu machen. Ein positives Beispiel ist in dieser Hinsicht Dänemark, wo Bewohnergenossenschaften bei Wohnungsprivatisierungen generell ein Vorkaufsrecht erhalten. Würde die deutsche Wohnungspolitik ähnliche Strukturen schaffen, wäre voraussichtlich bald wieder von einem Boom der Wohnungsgenossenschaften die Rede.

Barbara König promoviert im Fachbereich Stadt- und Regionalsoziologie der Humboldt-Universität zu Berlin mit einer Arbeit über die Realisierung des sozialen Potenzials neuer Wohnungsgenossenschaften.

¹ Vergl. Interview mit Angelika Mertens, wohnbund informationen 1/2000, S. 17.

² Allerdings zählen hierzu auch Ausgründungen schon bestehender Genossenschaften, da auch die Wohnungsgenossenschaften der ehemaligen DDR durch den Einigungsvertrag zur Privatisierung verpflichtet wurden. Weder kann man in diesen Fällen von einer Zunahme des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes reden, noch von einer echten Privatisierung, da Genossenschaften per se private Eigentümer sind. Daten von Analyse & Konzepte.

Georg Knacke

Wiederbelebung des Genossenschaftsgedankens in Berlin

Chancen für neue Wohnungsgenossenschaften in Berlin

■ Die Tendenzen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und die generelle wohnungspolitische Situation sind durch folgende Faktoren gekennzeichnet:

- ❖ entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt, besonders im mittleren und höheren Preisniveau,
- ❖ für Altbauten und große Eigentumswohnungen in den „angesagten“ Quartieren von Mitte und Prenzlauer Berg werden immer noch völlig überhöhte Preise gezahlt,
- ❖ massive Verkäufe bzw. Umwandlungen von Mietwohnungen,
- ❖ Verkauf von städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften (z.B. GEHAG, der Verkauf der GSW steht unmittelbar bevor),
- ❖ Berlin hat im Städtevergleich immer noch die niedrigsten Eigentumsquoten und leidet unter der Abwanderung besonders von jüngeren Familien, die ins Umland nach Brandenburg ziehen,
- ❖ Berlin versucht mit einer „Eigentumsstrategie 2000“, einer Eigentumsförderung von Bestandswohnungen und seit 1999 auch einer Landesförderung für neue eigen-

tumsorientierte Mietergenossenschaften dagegen zu steuern.

In diesem Spektrum haben die neuen Mietergenossenschaften, die sich zur Zeit in der Gründungsphase befinden, wie die Genossenschaftsprojekte „Bremer Höhe“, „Wöhlertgarten“ und „Hufeisensiedlung“ eine Chance. Ob dieses Engagement und das öffentliche Interesse, das durch politischen Druck der betroffenen Mieter entstanden ist, auch über das Jahr 2000 anhält bleibt abzuwarten. Skepsis ist angezeigt, wenn man den Privatisierungsdruck des Landes Berlins sieht, hierbei spielen die Genossenschaften (trotz anderslautender politischer Lippenbekenntnisse von allen Parteien) eine untergeordnete Rolle. Kommentar aus der Vorstandsetage einer Wohnungsbau-Gesellschaft zum Verkauf an Mietergenossenschaften: „Kein Interesse bei den Mietern, es dauert zu lange, Unsicherheit über die Förderung.“

Ein eher „hausgemachtes“ Problem scheint mir das isolierte Nebeneinander von kleineren und neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften in Berlin zu sein, es gibt kaum Kontakte (und keine Unterstützung) von großen etablierten Genossenschaften zu den

kleineren Genossenschaften, aber auch zwischen den neuen Genossenschaften gibt es wenig Austausch und keine dauerhafte Plattform (mit der aktuellen Ausnahme des „Stadtforums von unten“) die unabhängig informierend und unterstützend wirken kann. Gerade an Erfahrungen und finanziellem und technischen Know-how speziell für kleinere Genossenschaften mangelt es. Bei vielen Genossenschaften, die in der Regel mit viel Enthusiasmus, Ehrenamtlichkeit und Selbsthilfe beginnen, treten organisatorische und finanzielle Probleme spätestens bei der Zwischenfinanzierung, den „verschleppten“ Förderzusagen, während des Bauprozesses oder bei Schlussabrechnungen nach Abschluss der Baumaßnahmen auf.

Neue Genossenschaften in Berlin

In Berlin sind in den letzten 20 Jahren erfolgreiche Wohnungsgenossenschaften, sowohl im Neubau als auch im Bestand, z. T. als „Einhausbestandsgenossenschaften“ z. T. als Verwaltungsgenossenschaften mit mehreren Objekten gegründet und mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Die unterschiedlichen Größenordnungen und

Tätigkeitsschwerpunkte zeigen die Vielfalt von genossenschaftlichen Ansätzen, die folgende Auflistung von Beispielen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Ausgewogenheit:

Es existieren in Berlin weit über 300 Häuser, die im Rahmen des spezifischen Berliner Selbsthilfeprogramms gefördert wurden, die Mehrzahl dieser Projekte hat die Rechtsform des Idealvereins entsprechend § 21 BGB gewählt. Einige wenige Hausgemeinschaften haben sich, besonders im Bezirk Kreuzberg, als Genossenschaft organisiert:

- die **Mietergenossenschaft im Forum Kreuzberg** in der Köpenicker Str.174 – mit einem anthroposophischen Hintergrund – verfügt über 4 Häuser mit ca. 4000 m² Wohnfläche und 3000 m² Gewerbefläche.
- Außerhalb der alten „Kreuzberger Szene“ wurde im Rahmen der Neubebauung und der Modernisierung und Instandsetzung eines innerstädtischen Sanierungsgebietes in Tiergarten mit Unterstützung des Bezirks und eines treuhänderischen Sanierungsträgers die Mietergenos-

geben, ihre Häuser als Genossenschaft zu erwerben.

- In Berlin Wedding besteht seit 1992 die **Wohnungsgenossenschaft Prinzenallee 58** in einem großen Fabrikgebäude, hier wohnen über 70 Erwachsene und 20 Kinder, außerdem werden hier mehrere gewerbliche und soziokulturelle Einrichtungen mit ca. 16 Arbeitsplätzen betrieben.
- Im Bezirk Mitte entstand 1996 aus einer Mieterinitiative die **Wohnungsgenossenschaft Mollstraße** mit 250 Wohneinheiten, die Genossenschaft hat das Wohnobjekt von der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) gekauft.



SELBSTBAU eG, Odenberger Straße 50

Photo: Michael Schwedter

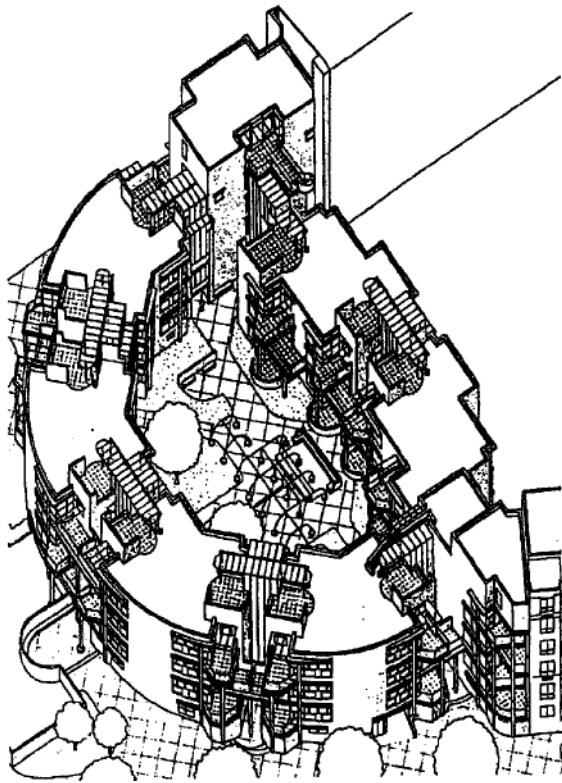
Die folgenden Beispiele sollen (vereinfacht) drei Typen von neugegründeten Genossenschaften 1. Neubaugenossenschaft, 2. Stadterneuerungsgenossenschaft und 3. Privatisierungsgenossenschaft in einem Plattenbaugebiet aufzeigen.

Beispiel 1: Gründung einer Neubaugenossenschaft

Zur Durchführung von mehreren experimentellen Neubauvorhaben im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Berlin (IBA) wurde 1984 von einer Interessenten- und Fördergruppe mit Unterstützung der IBA die Wohnungsgenossenschaft **Selbstbaugenossenschaft Berlin eG** gegründet, es sollte eine **genossenschaftliche Trägerorganisation** für mehrere Neubauvorhaben u.a. für die experimentellen Neubauten im Rahmen der IBA aufgebaut werden. (Viele der jetzt fast 100 Jahre alten großen Wohnungsgenossenschaften in Berlin sind auch auf diese Weise – **durch Fördermitglieder** – gegründet worden. Die Gründungsmitglieder bereiteten den organisatorischen Rahmen vor und suchten für das 1.Bauprojekt Nutzer, die Mitglied in der Genossenschaft werden mussten.)

Das **1. Projekt** der neuen Selbstbaugenossenschaft Berlin eG war das **Wohnregal**, ein experimenteller Neubau in einer Baulücke in Berlin-Kreuzberg Admiralstr. 16. Das Konzept

- z.B. die **Alternative eG** als Hausgenossenschaft in der Muskauerstr. 30,
- die Hausgenossenschaft **Selbsthilfe eG** in der Forsterstr. 56 die gerade das 20jährige Jubiläum feiert und die **Luisenstadt Grundstücksverwaltungsgenossenschaft eG** in der Mariannenstr. 48, die inzwischen über ca. 20 Häuser verfügt.
- Mit Unterstützung des Bezirks Charlottenburg entstand die Wohnungsgenossenschaft **Klausener Platz Danckelmannstr. 21**, um den Mietern in dem ehemaligen Sanierungsgebiet die Möglichkeit zu



Ansicht LiMa Wohnhof

wurde als „kooperatives und kostensparendes“ Bausystem von den Architekten Stürzebecher/Nylund entwickelt, die möglichen Entscheidungsspielräume wurden mit den Nutzern diskutiert und weiter entwickelt. Bestandteil des Wohnregals ist ein experimentelles **Baukonzept**: In die Grundstruktur des 7-geschossigen Gebäude aus vorgefertigten Stahlbetonteilen wurden Holzbalkendecken im Höhenabstand von zwei Geschossen montiert, in dieses „Betonregal“ wurden überwiegend in Selbsthilfe die einzelnen Wohnungen, die überwiegend aus Holzelementen bestehen, gebaut. Finanziell ermöglicht wurde das Neubauprojekt **Wohnregal** durch ein Sonderdarlehen in Höhe von DM 360.000,- das als Eigenkapitalersatz eingesetzt werden konnte und durch einen hohen Selbsthilfeansatz, der von den Nutzern erbracht werden musste. Unterstützt wurde das Projekt durch die IBA und die Berliner Bauverwaltung u.a. durch die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen. Für die Genossenschaft bedeutete das erste Projekt ein großes Risiko und einen enormen (überwiegend ehrenamtlichen) Einsatz von Vorstand, Aufsichtsrat und viele Fördermitglieder. Mit dem Wohnregal ist ein unkonventionelles Haus mit großzügigen Mai-

sonnette-Wohnungen, die z. T. an Altbaustandard erinnern, zu einem günstigen Mietpreis geschaffen worden, die Bewilligungsmiete betrug 1986 DM 3,67/m² Wfl!

Das **2. Wohnprojekt** der Selbstbaugenossenschaft Berlin war ein Neubauprojekt in der Linden-/Markgrafenstraße, der **LiMa Wohnhof**, erbaut nach dem Entwurf des niederländischen Architekten **H. Hertzberger**. Diese Wohnanlage verfügt über 48 Wohnungen, eine Kindertagesstätte, Autostellplätze in der Tiefgarage und eine 300 m² große Gemeinschaftsfläche. Durch die transparent wirkenden 5 verglasten Treppenhäuser, die Durchgänge

und den bepflanzten Innenhof mit einem Kinderspielplatz wirkt die gesamte Anlage offen und kommunikativ. Bei diesem Projekt ist die Genossenschaft Generalmieterin, auch hier wurden Selbstbauarbeiten durch die Nutzer durchgeführt.

Sowohl der architektonische Entwurf, als auch die Innenhofgestaltung des LiMa – Wohnhof haben mehrere Auszeichnungen bekommen. Die Genossenschaft führt inzwischen das 8. Wohnungsbauprojekt in Berlin durch, sie hat zur Zeit 340 Mitglieder und ca. 167 Wohneinheiten im Bestand bzw. in der Verwaltung. Alle Bewohner der Genossenschaftswohnungen haben umfangreiche bauliche Selbsthilfe geleistet, die zu unterschiedlich hohen Mietreduzierungen führt.

Beispiel 2: Neugründung einer Genossenschaft im Bereich der Stadterneuerung

Im Bezirk Prenzlauer Berg gründeten Mieter des Hauses Rykestr. 13 um 1990 die **Mietergenossenschaft Selbstbau eG** um dieses Haus und später zusätzliche Häuser gemeinschaftlich zu erwerben und zu sanieren. Mit der damaligen KWV Prenzlauer Berg schloss die Genossenschaft

einen Nutzungsvertrag ab, um „die Gebäude instandzusetzen und zu modernisieren sowie die dazugehörigen Freiflächen zu verbessern, ... den Bauprozess selbst zu organisieren und mit Hilfe von Eigenleistungen durchzuführen“. Realisiert wurde dieses Vorhaben im Rahmen des vom Berliner Senat Anfang 1990 aufgelegten 25-Millionen-Programms zur Unterstützung beispielgebender Projekte der behutsamen Stadterneuerung. Gefördert wurden hierbei 85 % der Baukosten. Die restlichen 15 % wurden von den Bewohnern als „Muskelhypothek“ eingebracht. 1993 wurde das Bauvorhaben abgeschlossen, mit dem Dachausbau, der Einrichtung einer Hauswerkstatt und eines Büros und dem Ausbau von Gewerbeflächen. Zusätzlich wurden ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung der beiden Häuser installiert sowie ein Gründach angelegt. Im Frühjahr 1993 wurde auf Betreiben der Bewohnergruppe das Haus Oderberger Str. 50 gekauft. Auch in diesem Haus gab es Eigeninitiative der Bewohner, es werden gemeinnützige Einrichtungen z.B. eine Kindertagesstätte und eine Sozialkantine betrieben und durch den Erwerb des Hauses langfristig gesichert.

Grundsätzlich erwirbt oder pachtet die Genossenschaft nur Häuser, wenn der überwiegende Teil der Bewohner zustimmt und sich am Projekt beteiligt. Das in Berlin seit 1982 praktizierte Programm der „Baulichen Selbsthilfe“ wurde bisher in allen Hausprojekten der Genossenschaft umgesetzt. Die Bewohner und Mitglieder der Genossenschaft erbringen dabei 15 – 20 % der Leistungen in Eigenarbeit. Sie hat inzwischen 8 Häuser in ihrem Bestand, die Mitgliederzahl liegt zur Zeit bei 180.

Beispiel 3: Neugründung von Genossenschaften im Bereich der Privatisierung

Im Rahmen der Privatisierung entsprechend dem Altschuldenhilfegesetz (AHG) wurden von der Wohnungsbau-gesellschaft Hellersdorf über 2.600 Wohnungen 1996 an eine neugegründete **Bewohnergenossenschaft Grüne Mitte eG** verkauft.

Die Wohnungsgenossenschaft Grüne Mitte Hellersdorf eG ist eine der ersten und größten neu gegründeten

eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften Berlins, die im Rahmen der Privatisierung nach AHG entstand. Im Rahmen ihrer Privatisierungsverpflichtungen musste die Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH mindestens 5.700 Wohnungen verkaufen. Um dieses Ziel zu erreichen, versuchte die Gesellschaft verschiedene Strategien:

- den Einzelverkauf von Wohnungen an Mieter,
- den Verkauf an Zwischenerwerber, mit der Auflage an Mieter weiter zu verkaufen,
- die Unterstützung zur Gründung einer Mietergenossenschaft, die einen Teil der Wohnungen erwerben sollte.

Das Konzept sieht einen Genossenschaftsanteil von DM 12.000,- pro Mitglied und eine Mitgliederquote von 75 % vor. Die Mietergenossenschaft Grüne Mitte wurde 1995 gegründet.

Der Kaufpreis für die 2.600 Wohnungen betrug jeweils 485,- DM/m² Wohnfläche. Bereits Ende 1998 verfügte die „Grüne Mitte“ über einen Bestand von fast 3.000 Wohnungen und einen Mitgliederbestand von ca. 1.000, d. h. es gibt noch Mieter, die nicht Mitglied in der Genossenschaft sind. Um mehr Mitglieder zu gewinnen und um den Wohnwert in dem Neubaugebiet in Hellersdorf zu erhöhen, investierte die Genossenschaft im Zeitraum von 1997 bis 1999 ca. 61 Mio DM in Sanierungsmaßnahmen (im Innenbereich, Fenster-, Dach- und Fassadensanierung) und in Wohnumfeldverbesserungen, inzwischen sind 625 der Wohnungen in einem sanierten Zustand.

Neben den geplanten weiteren Sanierungsmaßnahmen (u. a. Fassadengestaltung, Fassadenbegrünung, Anbau von Balkonen) setzt die Genossenschaft viele Initiativen in Gang, um die sozialen Kontakte in der Siedlung zu verbessern. Aus der Auswertung von Quartiersstudien kommt eine hohe Wohnzufriedenheit (sowohl mit der Vermieterfunktion der Genossenschaft als auch mit dem Quartier) von 80 % der Bewohner zum Ausdruck.

Aktuelle förderpolitische Aktivitäten in Berlin

In der aktuellen stadtpolitischen Situation hängt das zunehmende Interesse an Genossenschaften auch mit der **Privatisierungsstrategie des Landes Berlin** zusammen, Berlin hat in der Vergangenheit und wird auch in Zukunft Teile von Beständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und komplette Wohnungsgesellschaften privatisieren. Diese Privatisierungswelle geht einher mit einer **Eigentumsstrategie**, der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums soll mit allen Mitteln gesteigert werden, u. a. um die Abwanderungen von Berliner Haushalten nach Brandenburg zu stoppen. Im Rahmen der Wohnungsprivatisierung der kommunalen Wohnungsunternehmen wird dem **Verkauf an Genossenschaften** der Vorrang beim Erwerb eingeräumt. Voraussetzung für die Gewährung der Landesförderung ist die **eigentumsorientierte Satzung** der Genossenschaft.

Die **Grundlage** für die **landeseigene Berliner Förderung von eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften** sind die Genossenschafts-Richtlinien von 1999, **Gegenstand der Berliner Landesförderung** ist

- ❖ die **Gründung einer Genossenschaft** durch Mieter aus dem Wohnungsbestand eines Wohnungsunternehmens,
- ❖ die **Neugründung einer Genossenschaft** mit dem Ziel, deren Mitglieder mit genossenschaftlichem Wohnraum, einschließlich der Erwerbsoption, zu versorgen,
- ❖ der **Erwerb von Geschäftsanteilen** an einer – den obigen Merkmalen entsprechenden Genossenschaft, sofern diese nach dem 01.01.1995 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden ist, und der Erwerb nach dem Inkrafttreten dieser Richtlinien erfolgt.

Die Förderung, entsprechend der **GenossenschaftsRL 1999**, besteht aus zwei Komponenten:

1. **Bewilligung eines Gründungszuschusses** für die eigentumsorientierte Genossenschaft
2. **Bewilligung eines Darlehens** zum Erwerb von Geschäftsanteilen.

zu 1.: Durch **einmaligen pauschalen Zuschuss** werden die Kosten der Neu- und Ausgründung einer eigentumsorientierten Bewohnergenossenschaft als Projektförderung mit DM 1.000,-/Wohneinheit bei einem Objekt mit mindestens 20 Wohneinheiten **bis maximal DM 50.000,-** (Kappungsgrenze auch bei mehr als 50 Wohneinheiten) gefördert. Die eigentumsorientierte Genossenschaft sollte bereits gegründet sein, das Testat (positives Gründungsgutachten über die Wirtschaftlichkeit) des Prüfungsverbandes muss vorliegen, die Eintragung im Register sollte vorliegen oder unmittelbar bevorstehen und der übernommene Wohnungsbestand sollte aus mindestens 20 Wohneinheiten bestehen, dabei muss ein verbindliches Kauf- bzw. Übertragungs- bzw. Erbbaurechtsangebot vorliegen.

Antragsteller für das Darlehen zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen können die Wohnungsnutzer oder potenzielle Nutzer sein, die innerhalb von 6 Monaten die Genossenschaftswohnungen beziehen, außerdem müssen sie berechtigt sein, die Eigenheimzulage entsprechend § 17 EigZulG in Höhe von mindestens DM 10.000,- (des gezeichneten und gezahlten Betrages) zu erhalten. Das Jahreseinkommen des Berechtigten darf max. 90 % über den Einkommensgrenzen entsprechend § 25 II WoBauG liegen.

zu 2.: Das Darlehen wird als zinsloses Darlehen mit einem Festbetrag von DM 8.000,- gewährt, die Tilgung erfolgt in Höhe der vom Finanzamt ausgezahlten Zulage, daraus ergibt sich ein Tilgungsbetrag bei: Haushalten ohne Kinder von mind. DM 750,- im Jahr, Haushalten mit Kindern von mind. DM 1.000,- im Jahr.

Mit der technischen und finanziellen Abwicklung ist die Investitions-BankBerlin betraut worden, die in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den jeweiligen Berliner Bezirksämtern handelt.

Dipl. Kfm Georg Knacke, Berlin, Verein zur Förderung des Genossenschaftswesen e.V., freiberuflich tätig im Bereich der Privatisierung, Unterstützung und Beratung bei Neugründungen von Genossenschaften
Tel.: 0171-6222818, Fax: 030-31806940

Genossenschaftliche Ausgründungen als Modell der bewohnerorientierten Privatisierung

Am Beispiel der mAX Wohnungsgenossenschaft im Märkischen Viertel eG

■ Berlin ist seit mehr als hundert Jahren mit derzeit weniger als 10% Wohneigentum eine ausgesprochene Mieterstadt. Im Hinblick auf stagnierende Haushaltseinkommen ist der Wunsch nach Wohneigentum auch heute noch nicht besonders ausgeprägt. Die Entscheidung von Senat

Sie ist jedoch ein Beitrag zur Stabilisierung des Siedlungsgebietes und ein Modell der bewohnerorientierten Privatisierung. Nach den Erfahrungen der bestehenden Genossenschaften ist davon auszugehen, dass genossenschaftliche Wohngebäude durch die höhere Verantwortlichkeit und den

Der Abschluss des Kaufvertrages zwischen dem Vorstand der Wohnungsgenossenschaft mAX und der Verkäuferin GESOBAU für den zu privatisierenden Wohnungsbestand fand am 15. Dezember 1998 statt. Es handelt sich um 556 Wohnungen des Baujahres 1971 in 6- bis 12-geschossiger zeittypischer Bauweise, errichtet im sozialen Wohnungsbau. (Foto links: Wohnhausgruppe 921).



Verwaltung

Auf der Basis eines Verwaltungskonzeptes und eines Verwaltervertrages fand der Lasten-Nutzen-Wechsel für die 556 Wohneinheiten zum 1. Januar 1999 statt. Die Bestands- und Genossenschaftsverwaltung wurde mit diesem Stichtag der GeVaG GmbH übertragen. Mit Gründung dieser Gesellschaft ist es der mAX gelungen, einen neuen Weg in der Verwaltung ihrer Wohnungen einzuschlagen. Als eine Gesellschafterin der GeVaG erreichte sie mit dieser Konzeption eine kostengünstige Bewirtschaftung des mAX-Bestandes mit Nutzernähe und vor allem Betreuung.

und Abgeordnetenhaus von Berlin, die städtischen Gesellschaften in den westlichen Bezirken Berlins zu einer Privatisierung von 15% ihrer Wohnungsbestände aufzufordern, hat in logischer Konsequenz bisher keinen ausreichenden Erfolg gebracht. Die GESOBAU (Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau gemeinnützige AG) hat erstmals im Westteil Berlins gemeinsam mit der BBT – der Treuhandstelle des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – aus ihrem Bestand heraus ein Genossenschaftsmodell entwickelt und umgesetzt.

Die Gründung einer kleinen Genossenschaft im Märkischen Viertel, einer Großsiedlung aus den 60er-/70er-Jahren des 20. Jahrhunderts mit über 16.000 Wohnungen, kann die grundsätzlichen wohnungsmarktstrukturellen Schwierigkeiten nicht beheben.

direkteren Bezug zu den Werten der Wohnanlage anders genutzt werden als Mietwohngebäude. Dies führt zu einer stärkeren Identifikation, was in der Regel zu geringeren Fluktuationsraten und einem bewussteren Umgang mit den Wohnungen und dem Wohnumfeld führt.

Die Gründung der Genossenschaft

Die „mAX Wohnungsgenossenschaft im Märkischen Viertel eG“ wurde als Initiatorengenossenschaft am 6. März 1998 von 19 Gründungsmitgliedern ins Leben gerufen. Die Ausarbeitung der beschlussreifen Genossenschaftssatzung, die Vorbereitungen zur Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates sowie zur Bestellung des Vorstandes wurden für die Gründungsveranstaltung durch die BBT im Vorfeld organisiert.

Mitgliederwerbung- und -betreuung

Im Mittelpunkt des genossenschaftlichen Gedankens stehen die Mitglieder. Ausgehend von dieser Prämisse war die umfassende und intensive Mitgliederwerbung und -betreuung zentraler Punkt im Projekt „mAX“. Seine Umsetzung erfolgte zunächst über die Errichtung eines Vor-Ort-Büros, das im Projektverlauf zum Herz der Genossenschaft wurde. Grundlage der Arbeit der Mieter- und Genossenschaftsberater vor Ort war eine genaue Kenntnis der sozialen Mieterstruktur im Bestand der mAX. Durch die BBT wurden vorab Daten zur Sozialstruktur erhoben, die den Hintergrund für die im Projektverlauf entwickelten Konzepte zur Mitgliederwerbung bildeten.

Die erste Phase der Mitgliederwerbung stand unter dem Motto „Interesse wecken“. Es galt, durch gezielte und umfassende Informationen an die Mieter das Projekt „mAX“ positiv zu vermitteln sowie Vorbehalte und Ängste abzubauen. Im Ergebnis dieser Anlaufphase konnten bereits im Zeitraum März bis September 1998, also vor dem Lasten-Nutzen-Wechsel, viele Mitglieder gewonnen werden. Über Brief- und Telefonaktionen wurden die Mieter angesprochen, die bereits ein Interesse an der Mitgliedschaft bekundet hatten. Darunter vor allem Familien mit Kindern, für die eine Förderung der Genossenschaftsanteile über die staatlich gewährte Eigenheimzulage ermöglicht wurde. Eine weitere Zielgruppe waren diejenigen Mieter, die beim Einzug eine Mietkaution hinterlegt hatten und diese in Geschäftsanteile der mAX umwandeln

konnten. Bis zum Abschluss des Projektes für die BBT am 31. Juli 1999 erklärten insgesamt 146 Mitglieder ihren Beitritt zur mAX.

Ein zentrales Ereignis in der letzten Phase des Projektes stellte die Gründung des Siedlungsausschusses der mAX dar. Mit ihm wird sichergestellt, dass die Genossenschaft nicht nur durch eine mitgliedernahe Geschäftsführung und Verwaltung des genossenschaftlichen Vermögens geprägt wird, sondern dass auch durch ein vielfältiges Miteinander jedem Mitglied die Chance eingeräumt wird, sich unmittelbar in die Entwicklung der mAX einbringen zu können

Resümee

Im Rückblick ist festzustellen, dass die Teamarbeit der Mitarbeiter der GESOBAU, des BBT-Beratungsbüros und der

genossenschaftlichen Gremien ein wesentlicher Baustein für das Gelingen des Projektes „mAX“ war. So konnte sichergestellt werden, dass die Mieter- und Mitgliederbedürfnisse schnell erkannt und die Lösungen kurzfristig umgesetzt werden konnten.

Nach nunmehr 1 1/2 Jahren mAX in eigener Verwaltung kann das Projekt als erfolgreich bezeichnet werden. Die Leerstandsquote liegt unter zwei Prozent und die Zufriedenheit der Genossenschaftsmitglieder und Mieter drückt sich u. a. durch eine stark abnehmende Fluktuation aus. Die Mitgliederzahl beträgt inzwischen über 200.

Jürgen Lüdke ist technischer Vorstand der GESOBAU-Berlin

Vom Mieter zum Mitglied

Interview mit dem Vorstandsmitglied Karl-Heinz Städing der mAX Wohnungsgenossenschaft eG

Der Redakteur des Mieter-Magazins, Zeitschrift des Berliner Mietervereins, Reiner Wild sprach mit dem Vorstandsmitglied Karl-Heinz Städing. Städing ist 72 Jahre alt, wohnt im Märkischen Viertel, unweit der mAX-Wohnungsbestände Senftenberger Ring 48-52d. Er führt die Vorstandstätigkeit wie seine beiden Kollegen ehrenamtlich aus, war beruflich als Verwaltungsbeamter im Bezirksamt Charlottenburg tätig und 10 Jahre lang direkt gewählter Abgeordneter der SPD im Berliner Abgeordnetenhaus.

Wild: Im Rahmen der Privatisierungsverpflichtung hat die Gesobau genossenschaftliche Ausgründungen betrieben. Neben der mAX im Westteil der Stadt wurde noch eine weitere Genossenschaft, die VINETA 98, im Ostteil der Stadt gebildet. Was hat Sie bewogen, mit eigenem Engagement eine derartige Ausgründung zu unterstützen?

Städing: Zunächst mein allgemeines soziales Engagement. Außerdem war ich seit über zwanzig Jahren Mieterbeirat in der Gesobau und habe dort ein bisschen Einblick bekommen in die ganze Mieterproblematik und in

die Belegungspraxis für freie Wohnungen. Als es nun darum ging, die Genossenschaft hier ins Leben zu rufen, wollte ich das nicht zwei Profis überlassen, sondern es sollte das Mieterengagement auch wesentlich vertreten sein in dieser Genossenschaft. Ich bin hier also das soziale Gewissen der Genossenschaft. Die anderen beiden Mitglieder sind mehr die Profis, die Wohnungswirte, während ich mir um das Zusammenleben der Genossen untereinander Gedanken und Sorgen mache. Da gibt's genug Kümmernisse. Denn es ist ein schwieriges Unternehmen, die Mitglieder einer Genossenschaft auf einen Weg und manchmal auch unter einen Hut zu bringen.

Wild: Hatten Sie keine Befürchtungen wegen der großen Verpflichtungen, die man mit einem derartigen Unternehmen eingeht, Verpflichtungen vor allem finanzieller Art?

Städing: Darüber habe ich mir überhaupt keinen Kopf gemacht. Ich bin mit beiden Beinen reingesprungen in das Unternehmen. Die finanzielle Belastung ist nicht so gravierend, dass ich mich fragen müsste, ob ich Vorstandsmitglied sein kann. Denn

erstens handelt man ja gesetzesmäßig und zweitens ist man versichert und haftet eigentlich nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im übrigen steht nicht im Vordergrund, dass ich jetzt über einen mehrstelligen Millionenbetrag wachen soll. Vielmehr läuft das eher von alleine, es ist mehr eine Sache der Verwaltung, die darauf zu achten hat, dass die Verpflichtungen eingehalten werden. Man kriegt auch nach und nach mehr Übersicht. Die Wirtschaftspläne werden vorgelegt und dann kann dirigierend eingegriffen werden. Wir haben eine eigenständige Verwaltungsgesellschaft hier gegründet, die die Verwaltung für VINETA 98 und für mAX gemeinsam durchführt, in unserem Auftrag natürlich. Also wegen der Verpflichtungen habe ich keine schlaflosen Nächte.

Wild: Welche Art von Genossenschaft haben Sie gegründet?

Städing: mAX ist eine Eigentümergenossenschaft, die Genossen sind Mit-eigentümer der Wohnungen, obwohl sie die Wohnungen nicht gekauft haben. Wir sind zwar eine eigentumsorientierte Genossenschaft, aber die Eigentumbildung selbst steht noch in

weiter Ferne. Wir bleiben jetzt erst einmal bei dem Status, dass die Wohnungen Mietwohnungen bleiben. Über den Verkauf an Mieter reden wir später. Zunächst bleiben die Wohnungen Eigentum der mAX.

Wild: *Wie hoch war der Kaufpreis und welche Belastungen entstanden dadurch der Genossenschaft?*

Städling: Zum Kaufpreis kann ich nichts sagen. Wer sagt dazu gerne öffentlich etwas. Es war ein mehrstelliger Millionenbetrag. Nur soviel: Wir haben die Wohnungen von der Gesobau zu einem Quadratmeterpreis von 1.000,- DM gekauft. Das ist ungefähr der Verkehrswert hier im Märkischen Viertel. Der Preis hätte durchaus noch höher ausfallen können, aber diese 1.000,- DM waren ein politischer Preis, der auch vom Senat gebilligt wurde. Denn der Senat sitzt im Aufsichtsrat der Gesobau, der den Verkauf an die mAX genehmigen musste.

Wild: *Bei den erworbenen Beständen handelt es sich um Sozialwohnungen. Haben Sie Darlehen mit übernommen?*

Städling: Nein, da sind vorher Ablösungen vorgenommen worden. Die Darlehen für den Sozialen Wohnungsbau sind zurückgezahlt.

Wild: *Dennoch handelt es sich um Sozialwohnungen, die Wohnungen sind also in der Nachbindungsfrist...*

Städling: Ja, es gibt ja auch noch zahlreiche Mieter, die Fehlbelegungsabgabe zahlen.

Wild: *Wie viele Mieter sind inzwischen Mitglied der Genossenschaft?*

Städling: Wir haben jetzt einen Mitgliederbestand von etwa 220. Wir haben neulich das 200. Mitglied feierlich übernommen. Wir müssen jedoch noch ein bisschen Aufklärungsarbeit betreiben. Viele Mieter sagen: Was bringt mir das, wenn ich in die Genossenschaft eintrete und Mitglied dieser Genossenschaft werde, dann muss ich Genossenschaftsanteile kaufen. Was habe ich davon?

Wild: *Welche Kosten haben die Mieter, die zum Zeitpunkt des Verkaufs in den Wohnungen wohnten, zu tragen, wenn sie Genossen werden wollen?*

Städling: Sie müssen erst einmal eine Eintrittsgebühr bezahlen von 150,-

DM und dann Anteile erwerben. Die Anteile richten sich nach der Wohnungsgröße. Das geht los mit 2.500,- DM und geht bis 5.000,- DM hoch für die 3-Zimmer-Wohnung.

Wild: *Nun könnte doch eine Mieterreaktion sein: Wenn ich jetzt eine mieternahe Verwaltung habe, dann muss ich mich nun weniger kümmern und es funktioniert vielleicht alles noch besser als bei der Gesobau. Was ist das Motiv, warum die Leute doch diesen Eigenanteil geben?*

Städling: Die Überzeugungsarbeit des Vorstands und auch der Mitarbeiter im Büro trägt Früchte. Wer Mitglied der Genossenschaft geworden ist, der hat Mitbestimmungsrechte, der kann die Politik der Genossenschaft mit beeinflussen. Er hat Einfluss auch darauf, wer künftig Mieter bei der Genossenschaft wird. Dies ist aber nicht unproblematisch. Man kann außerdem bestimmen über die Bewirtschaftung des Genossenschaftsbestandes, über die Pflege der Wohnungen und der Außenanlagen. Die Mitglieder der Genossenschaft haben inzwischen eine Vertretung ins Leben gerufen, den Siedlungsausschuss. Der ist vergleichbar mit den Mieterbeiräten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Er vertritt die Mieterschaft. Einige Genossenschaftsmitglieder sind davon überzeugt, dass das Genossenschaftswesen eine gute Sache und zukunftsweisend ist. Von den etwa 220 Mitgliedern sind das aber höchstens 10%. Der Rest sieht das einfach ganz pragmatisch und sichert sich durch den Erwerb der Anteile an der Genossenschaft dauerndes Wohnrecht für sich und seine Angehörigen.

Wild: *Wenn man vom Mieter zum Genossenschaftsvorstand wird, dann hat man plötzlich eine Menge Verantwortlichkeiten für die Bewirtschaftung der Wohnungen. Was sind die wichtigsten Aufgaben, die bei der Bewirtschaftung dieser Wohnanlage anstehen?*

Städling: Diese Wohnungen sind Mitte der siebziger Jahre entstanden. Vordringlichstes Anliegen ist die Modernisierung und Instandsetzung. Die Arbeiten haben jetzt begonnen. Gerüste stehen, Wärmedämmung wird angebracht und Steigeleitungen ausgetauscht. Gasleitungen werden über-

prüft und Wasseruhren installiert. Es werden neue Fenster eingebaut, was das Hauptanliegen der Nutzer war. Denn die waren alle marode, es waren alles Holzfenster. Jetzt werden Kunststofffenster eingesetzt. Im Laufe der Jahre hat sich Vieles aufgestaut, was nun auch gemacht werden muss. Da sind teilweise noch die alten, bauseitig aufgeklebten PVC-Fliesen in den Wohnungen, die nun nach und nach gegen Keramikfliesen ausgetauscht werden. Die Küchen müssen zum Teil erneuert werden, weil sie abgewohnt sind. Es ist eine Menge zu tun. Wir erhalten für die Sanierung keinerlei öffentliche Mittel.

Wild: *Zum Erwerb noch einmal zurück. Konnten oder können die Mieter, wenn sie Genosse werden, die Richtlinien des Senates für den Ankauf von Wohnungen in Anspruch nehmen?*

Städling: Das ist ein heißes Eisen. Die Fördermittel für die Neugründung von Genossenschaften waren ursprünglich seitens des Senats für die Genossenschaften im Ostteil der Stadt vorgesehen. Wir konnten daran bislang nicht partizipieren, haben allerdings noch Eingaben bei der zuständigen Senatsverwaltung gemacht. Fördermittel für die Gründung der Genossenschaft haben wir also bisher nicht erhalten.

Wild: *Zurück zur Wohnanlage. Welches sind die von Ihnen angesprochenen Schwierigkeiten bei der Belegung der Wohnungen. Für das Märkische Viertel gilt eine Freistellung von der Belegungsbindung bis März 2001. Trifft dies auch auf die Wohnungen Ihrer Genossenschaft zu?*

Städling: Ja, wir können jetzt bei der Belegung unabhängig von den Restriktionen des Wohnungsbindungsgesetzes auch Mietern die Wohnung übergeben, die die Einkommensgrenzen überschreiten. Wir achten darauf, dass der Siedlungsausschuss einerseits mitzureden hat bei der Vermietung von Wohnungen und andererseits nicht Empfehlungen ausspricht wodurch bestimmte Bevölkerungsgruppen ausgesondert würden. Dies betrifft insbesondere Mieter, die ihre Miete vom Sozialamt bezahlt bekommen. Wir passen auf, dass Ausländer und Familien mit vielen Kindern nicht ausgegrenzt werden. Wenn sich Ten-

TREICHEL & TREICHEL

IMMOBILIEN
BERATUNG

IMMOBILIEN
VERWALTUNG
SELBSTHILFEHAUS
GEMEINNÜTZIGE
WEG-ANLAGE
BETREUTES WOHNEN
MIETFLÄCHEN

IMMOBILIEN
BERATUNG
BEWIRTSCHAFTUNG
KOSTENOPTIMIERUNG

IMMOBILIEN
VERMITTLUNG
ENTWICKLUNG

KOENIGSALLEE 39
D-14193 BERLIN
GRUNEWALD

030 - 89 50 22 - 92
FAX - 97
TREICHEL@RDM.DE

denzen von Glückseligkeit bemerkbar machen, werden wir gegensteuern. Die Genossenschaft hat meiner Meinung nach eine Verpflichtung, für alle Bevölkerungsschichten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Wild: *Ist es Konsens in der Genossenschaft, auch Bevölkerungsgruppen zu integrieren, die Probleme bei der Wohnungsverorgung haben?*

Städling: Ja, aber es bedurfte eingehender Gespräche. Diese Konsensherstellung ist mein wesentliches Tätigkeitsfeld.

Wild: *Woher kommen die neuen Mieter, die leere Wohnungen anmieten?*

Städling: Die kommen uns ins Haus geschneit. Wir haben an der Straße einen Informationsschaukasten, in dem freie Wohnungen angeboten werden. Die Gesobau schickt uns Wohnungssuchende, vermutlich die, die sie nicht so gerne haben wollen. Wir bieten unsere Wohnungen auch in Tageszeitungen und in der örtlichen Presse an. Die potenziellen Mieter kommen aus der näheren Umgebung hier in Reinickendorf, von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen.

Wild: *Halten Sie die preisrechtlich zulässigen Mieten für ausreichend oder stimmen Sie in den Chor der Genossenschaften ein, die im Zusammenhang mit der Mietrechtsreform spezielle Vereinbarungen für Genossenschaften zur Umgehung der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen?*

Städling: Wir können und müssen mit der bestehenden Mietengesetzgebung leben, weil ja unsere Wohnungen noch Sozialwohnungen sind. Bei Übernahme der Wohnungen von der Gesobau wurden die Mieten von der IBB überprüft. Die haben uns plötzlich von heute auf morgen die Mieten sogar um 50 Pfennig pro Quadratmeter gesenkt. Wir hatten plötzlich eine Mindereinnahme, die wir dann allerdings durch die Neufestsetzung der Mieten nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten wieder auffangen werden. Es ist ein bisschen schwierig im Moment, mit den vorhandenen Mieten über die Runden zu kommen. Aber es ist hinnehmbar. Nach Ende der Preisbindung im Jahre 2007 oder 2008 sollten wir uns meiner Meinung nach nicht abkoppeln von den üblichen Regeln

des Mietpreisrechts. Aber wenn das natürlich eine landesweite Kampagne der Genossenschaften ist, die sich da ausklinken wollen, dann schließen wir uns eben an. Voraussetzung ist natürlich, dass wir damit günstiger fahren würden.

Wild: *Stichwort Betriebskosten. Können denn Nutzer durch ihr eigenes Engagement zur Senkung der Betriebskosten beitragen?*

Städling: Ja, aber es ist eine langfristige Aufgabe, Mieter dazu zu bewegen, Eigeninitiative an den Tag zu legen. Also, da kann man bestimmt sparen, gerade bei den Außenanlagen aber auch bei der Hausreinigung. Allerdings ist das in Berlin nicht üblich. Es wird daher sehr schwierig, das nun hier durchzusetzen.

Wild: *Noch einmal zurück zu hohen Politik. Sind derartige Ausgründungen von Genossenschaften eine vernünftige Antwort auf die Privatisierung von städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Land Berlin?*

Städling: Ja, da bin ich absolut der Meinung. Der Senat ist bereit, derartige Ausgründungen zu unterstützen. Ob das allerdings jetzt bei dem bevorstehenden Verkauf der GSW funktionieren wird, wage ich zu bezweifeln. Die GSW ist eine riesengroße Gesellschaft, von der nur Teile von Genossenschaften übernommen werden könnten. Unser Unternehmen, die mAX, zeigt Bereitschaft, weitere Wohnungen zu erwerben. Wir haben zum Beispiel Interesse an der Waidmannsluster Rollbergesiedlung. Die Ausgründung ist durchaus ein Modell, wie Wohnungen in Mieterhand übergehen können. Auf keinen Fall kann geduldet werden, dass Wohnungen großen Stils in Berlin an kommerzielle Unternehmen übertragen werden, die daraus Kapital schlagen und die Wohnung zur Ware machen.

Abschließend eine Bitte an alle Mieter, die von Verkauf bzw. Privatisierung betroffen sind: Überlegen Sie sich, Mietergenossenschaften zu gründen und den Senat zu überzeugen. Genossenschaften haben sich über hundert Jahre bewährt. Da ist jetzt ein günstiger Zeitpunkt, um da einzusteigen

Wild: *Herr Städling, herzlichen Dank für das Interview*

Die Quartiersgenossenschaft – Konzept zur dauerhaften Sicherung bedrohter Wohnungsbestände und zur bewohnergetragenen Quartiersentwicklung am Beispiel der Stadt Leipzig

Skizze eines Gutachtens der WohnBund-Beratung NRW für die Stadt Leipzig

Ausgangssituation

Nach der Wiedervereinigung sind Teile der Altbauquartiere in Leipzig – wie auch in anderen Städten Ostdeutschlands – durch Investorenmodelle saniert worden. Diese waren durch erhebliche Steuervorteile und am Markt erzielbare hohe Mieten wirtschaftlich. Mit dem Auslaufen der Steuervorteile und dem Rückgang der

Mieten infolge geringerer Nachfrage hat sich die Sanierung der Altbauquartiere erheblich verlangsamt. Gefragt sind nun Modelle, die die vom weiteren Verfall bedrohten Gründerzeitquartiere („das letzte Drittel“) sichern können. Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist auch, die Abwanderung ins Umland zu vermeiden.

Bei diesen „neuen“ Modellen müssen auf der einen Seite die Mieter und Mieterinnen in die Sanierung stärker als bisher einbezogen werden, um so die weggefallenen Steuervorteile und die nicht mehr erzielbaren hohen Mieten zu kompensieren. Auf der anderen Seite erscheint es unverzichtbar,

den Erneuerungsprozeß auch auf das Wohnumfeld zu erweitern; dies gilt für bisher ungenutzte Quartiersflächen und auch für Häuser, die durch Verfall das Erscheinungsbild eines Quartiers beeinträchtigen und somit auch zur Abwanderung beitragen. Mittelfristig sind dann Defizite der sozialen und kulturellen Infrastruktur zu identifizieren und Lösungen zu entwickeln und umzusetzen.

Aufgabe des Gutachten war die Erarbeitung von Trägerformen für Selbstnutzer, die zur Sanierung der Häuser und zur Entwicklung des Quartiers einen Beitrag leisten. Im Zentrum des Gutachtens steht der Vorschlag einer Quartiersgenossenschaft, die



Gründerzeitbebauung in Leipzig-Gohlis vor und nach der Sanierung



sich der Sanierung widmet und soziale und kulturelle Aktivitäten im Quartier anstößt oder entwickelt.

Die Quartiersgenossenschaft als Trägerin der Sanierungsaufgabe

In einem ersten Schritt wird für ein Quartier eine Wohnungsgenossenschaft gegründet, die gleich zu Beginn einige Häuser erwirbt oder als „Hülle“ gegründet wird. Aufgabe der Genossenschaft ist die sofortige oder spätere Übernahme von Häusern und die Selbstverwaltung durch ihre Bewohner.

Wenn die Mieter eines Hauses gemeinschaftlich ihr Haus erwerben wollen, und der jeweilige Eigentümer bereit ist, leistet die Genossenschaft in wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen Starthilfe. Die Mieter werden Mitglied der Genossenschaft und zahlen – entsprechend Kaufpreis, Sanierungsaufwand und Selbsthilfe – ihren Genossenschaftsanteil ein. Die Mietergruppe schließt dann mit der Quartiersgenossenschaft einen Selbstverwaltungsvertrag ab, wobei diese über den Umfang der Selbstverwaltung selbst entscheidet. Wirtschaftlich „harte“ Fragen der Bewirtschaftung, wie z. B. Instandhaltung, verbleiben in der Zuständigkeit bzw. Kontrolle der Genossenschaft.

Die Quartiersgenossenschaft steht weiteren Mietergruppen im Quartier zur Verfügung; insofern soll sie eine wachsende Genossenschaft werden. Die Quartiersgenossenschaft hat gegenüber anderen Modellen, z. B. Einzelerwerb, folgende Vorteile:

- ❖ Die wirtschaftlichen Lasten und Risiken, aber auch Erträge werden auf viele Schultern verteilt.
- ❖ Eine Mietergruppe muss für „ihr“ Haus nicht eigens eine Genossenschaft gründen, sondern kann die bestehende Quartiersgenossenschaft als Trägerin nutzen. Das macht Gründung und Bewirtschaftung einfacher und preiswerter.
- ❖ Die Selbstverwaltungsrechte können „eigentumsähnlich“ ausgestaltet werden.

- ❖ Die regelmäßige Prüfung jeder Genossenschaft durch einen Prüfungsverband gibt wirtschaftliche Sicherheit.
- ❖ Ein- und Ausstieg sind leicht zu handhaben: Sie sind so einfach wie bei einem Verein. Zudem erhält das ausgetretene Mitglied den einge-



Erläuterung von Grundrissvarianten und Selbsthilfemöglichkeiten durch Beraterarchitekten der Stadt Leipzig

zahlten Genossenschaftsanteil (einschl. Förderung) zurück.

- ❖ Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen wird durch das Eigenheimzulagengesetz des Bundes gefördert – wenn auch schlechter als der Einzelerwerb. Für einen Genossenschaftsanteil von z. B. 15.000 DM liegt die Förderung für eine Familie mit zwei Kindern immerhin bei 11.600 DM.

Die Quartiersgenossenschaft als Trägerin sozialer und kultureller Aktivitäten

Um insbesondere den Wegzug ins Umland zu stoppen, müssen nicht nur die Wohnungen saniert werden, sondern auch das Wohnumfeld in den Erneuerungsprozeß einbezogen werden. Wenn die Genossenschaft in

einem Quartier Häuser übernommen hat, kann sie auch einen Beitrag zur Quartiersentwicklung leisten, z. B. durch

- ❖ Übernahme und Bewirtschaftung von Gebäuden, die für soziale und kulturelle Aktivitäten im Quartier benötigt werden, z. B. Stadteiltreff.

- ❖ Initiierung von Vorschlägen und Lösungen für die Nutzung von Flächen und Gebäuden im Quartier, z. B. Umnutzung einer Brachfläche, Sicherung eines vom Verfall bedrohten Hauses ...

Sinnvoll wäre ein Förderprogramm zur Finanzierung (eines Teils) des Genossenschaftsanteils, z. B. in Höhe der Eigenheimzulage – entweder durch das Land Sachsen oder die Stadt Leipzig. Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit kann in Zusammenarbeit mit einem örtlichen Kreditinstitut ein Sparbrief aufgelegt werden, der den Projekten Darlehen mit günstigeren Zinsen verschafft.

*Brigitte Karhoff und Wolfgang Kiehle,
WohnBund-Beratung NRW GmbH,
Kontakt siehe unten*

Literatur

Das gesamte Gutachten kann zum Preis von 10 DM (plus Versandkosten) bestellt werden bei:

WohnBund-Beratung NRW GmbH
Herner Straße 299
44809 Bochum

Tel.: 0234-90 44 00

Fax: 0234-90 44 011

e-mail: kontakt@wohnbund-beratung-nrw.de

Die Wohnungsgenossenschaft DAKSBAU eG in Dessau

■ Am Nordwestrand des „Gasviertels“ in Dessau ragt ein maurisches Türmchen über die Dächer. Es kündigt vom einstigen Stolz des Handelshauses „Eisenhandlung W. Koch“, das seit Mitte der 90er Jahre leer steht.



Im Sommer 1997 fand sich eine kleine Gruppe von Stadtplanern, Architekten, Vereinen, Lehrlingen und Freunden, die ein neues Domizil benötigten. Ziel ihrer Suche war es, bezahlbaren, selbst zu gestaltenden Wohnraum, Büros und Vereinsräume mit unverwechselbarem Flair zu finden sowie die Möglichkeit, fehlendes Geld bei der Herrichtung von Räumen durch Arbeit zu ersetzen und eine Mitbestimmung aller Beteiligten, unabhängig vom eingebrachten Geld und der Art des Engagements in der Initiative zu erreichen.

Nach vielen Diskussionen entschied sich die Gruppe für die Genossenschaft als Rechtsform, um diese Ansprüche zu realisieren. Wesentlicher Grund dafür war die offene Mitgliederzahl, d.h. die Genossenschaft kann personell wachsen und weiteres Eigenkapital ansammeln. Somit war die Möglichkeit gegeben, mit der Genossenschaft als Träger zukünftig weitere Projekte zu realisieren. Dies basiert auf der Erfahrung, dass Initiativen ohne Rechtsform und wirtschaftliche Basis immer nur als „Bittsteller“ sehr lange Kämpfe führen, um im

Bereich Wohnen und Stadterneuerung ihre Ziele realisieren zu können.

Im Januar 1998 wurde die Wohnungsgenossenschaft DAKSBAU eG gegründet. Ihre Ziele sind die Schaffung und

Bereitstellung von sozial und ökologisch gutem Wohnraum und ergänzender sozialer, kultureller und gewerblicher Infrastruktur sowie das besondere Engagement in der Erhaltung historischer Bausubstanz. Heute hat die Genossenschaft 17 Mitglieder.

Das erste Projekt der DAKSBAU ist das o. g. „Kochhaus“, die ehemalige Eisenhandlung „W. Koch“, in unmittelbarer Nachbarschaft zum künftigen Sitz des Umweltbundesamtes in Dessau nördlich des Stadtzentrums. Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit beherbergt verschiedene Gebäudeteile auf einem 2700 m² großen Grundstück mit u.a. Pferdestall, Remisen sowie eine große Werk- und Lagerhalle, die mit einem Gleisanschluss und einer perfekten Umschlag- und Lagerlogistik ausgestattet ist. Die Fassaden zur Straße und zum Bahnhofsgelände präsentieren sich in anspruchsvoller Architektur mit maurischen Stilele-

menten. An der Straßenfassade künden drei Plastiken (Hermes als Gott der Händler und Reisenden, ein Bergmann und ein Schmied) sowie ein Relieffries mit der Darstellung der Herstellung und Verarbeitung von Eisen von der Geschichte und Bestimmung des Hauses.

Das Gebäude war etwa 1991 von der Treuhandanstalt an einen Investor aus dem Raum Bremen veräußert worden, der die Firma und damit das Gebäude in den Konkurs führte. Die DAKSBAU e.G. hat das Grundstück im Rahmen einer Zwangsversteigerung im Mai 1998 erworben.

In einem ersten Schritt wurde die Finanzierung des Kaufpreises und ein erster Sanierungsabschnitt mit Hilfe von Genossenschaftsanteilen, Mitgliederdarlehen, einem Darlehen der GLS Gemeinschaftsbank, ca. 25 Bürgen, Eigenleistungen sowie einem Privatdarlehen realisiert. Damit konnten die ersten sechs Einheiten in den Seitenflügeln des Gebäudes instandgesetzt und für eine Nutzung hergerichtet werden. Diese Phase, von uns „Pionierbesiedlung“ genannt, wurde im



Herbst 1999 abgeschlossen. Derzeit nutzen ein Verein, ein Forschungsprojekt, ein Planungsbüro, eine WG junger Männer, eine Künstlerin mit Atelierwohnung und eine Food-Coop das Haus.

Seit Anfang Mai 2000 begannen die Arbeiten für die denkmalgerechte Instandsetzung der Gebäudehülle (Dächer und Fassaden des Haupthauses und des Westflügels) sowie die Erneuerung der obersten Geschossdecke im Haupthaus, die leider durch jahrelanges Durchregnen zerstört ist. Dabei werden 12 arbeitslose Bauarbeiter im Rahmen einer Beschäftigungsmaßnahme für 8 Monate von der ausführenden Baufirma eingesetzt. Daneben sollen im Haupthaus und teilweise im Westflügel die Nutzungseinheiten (Wohnungen, Büros, Vereinsräume) im Innenausbau hergerichtet werden. Geprüft werden der Einsatz

einer Solaranlage zur Warmwassererzeugung, eine Regenwassernutzung und die Umrüstung/Ersatz der vorhandenen Heizung auf Brennwertkessel.

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten soll eine Nutzungsmischung aus Wohnungen, Büros, Vereinen und Initiativen entstehen, wobei der Schwerpunkt auf einer Wohnnutzung liegt. Die angestrebte lebendige Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Kultur in Haus und Hof ist schon erlebbar: Im September 1999 beteiligte sich die DAKSBAU mit dem Kochhaus am Tag des offenen Denkmals und feierte ihr erstes „Hermesfest“ im Hof. Im Juli 2000 wird es Theateraufführungen des „Kurtheaters Bitterfeld“ im Hof und der Werkhalle geben, erste private Aktionen beleben den Hof und eine Gruppe junger Graffiti-Sprayer nutzt und gestaltet die Begrenzungsmauer des Freilagers als Galerie. Im Septem-

ber wird das nächste Hermesfest stattfinden.

Bis heute ist die Finanzierung der Sanierungsarbeiten ein schwieriges Thema, da das integrierte Nutzungs- und Sanierungskonzept die Anträge der DAKSBAU durch alle Maschen der Förder- und Bürgschaftsrichtlinien des Landes rutschen lässt. Deshalb ist die Genossenschaft auf weitere Unterstützung durch neue (Förder)Mitglieder, Bürgen und Darlehensgeber angewiesen, um die angestrebte denkmalgerechte und ökologische Sanierung des Hauses vollständig umsetzen zu können.

Birgit Schmidt, DAKSBAU eG
 Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau,
 Tel.: 03 40-220 22 74, Fax: 03 40-21 22 37

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

wohnbund e.v. Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen

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

Zwei Angebote

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

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

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

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

*): selbstverständlich auch Mitglieder mit eigener Homepage!

und eine Bitte

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

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

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

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

(C), Realisation und Redaktion: webmaster@wohnbund.de | www.wohnbund.de

wohnbund e.v.
 Appellsgasse 12
 Telefon +69 776025

Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen
 D - 60487 Frankfurt/Main
 Telefax +69 773037
 eMail info@wohnbund.de

Stand: 12.01.2000

Neue Wohnungswirtschaft, Versiegelungssteuer, Flächenrecycling und Bürgermeisterkonkurrenz

Franziska Eichstädt-Bohlig,
wohnungspolitische Sprecherin der
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
im Gespräch mit Tobias Behrens
(wohnbund)

„Wohnungspolitik findet nicht mehr statt“.

Tobias Behrens (B): Das Wohnbündnis 2/99 beginnt mit der Überschrift „Wohnungspolitik findet nicht mehr statt“. Können Sie diese Einschätzung nachvollziehen oder andersherum gefragt, was tut sich noch in der Wohnungspolitik?

Franziska Eichstädt Bohlig (E): Es tut sich einiges in der Wohnungspolitik. Wir haben als rot-grüne Regierung das Programm „Soziale Stadt“ aufgelegt, was offenbar auf großen Bedarf in den Kommunen stößt. Wir haben das Wohngeld reformiert, was wirklich schwierig war unter den Sparvorgaben von Herrn Eichel und was in meinen Augen einen besonderen Erfolg darstellt. Wir sind jetzt in der Mietrechtsdebatte und ich glaube, es wird in Kürze auch eine ganz akzeptable Mietrechtsreform geben. Und dann steht noch die Reform des Sozialen Wohnungsbaus an, mit dem Ziel, ihn von der einseitigen Neubauorientierung sehr viel stärker auf den Bestand zu orientieren. Von daher denke ich, dass in dieser Legislaturperiode noch ein ganzes Paket an Hausaufgaben auf der Agenda steht. Wichtig ist aber insgesamt, dass die Wohnungspolitik sich umorientieren muss und sehr viel mehr zu einer integrierten Wohnungs- und Stadtpolitik werden muss. Sie muss sich entwickeln von der früheren Quantitäts- und Neubauorientierung auf Bestandserhaltung, Bestandserneuerung und Wohnwertverbesserung. Damit würde sie dann einen Beitrag leisten zum sozialen Ausgleich zwi-

schen den unterschiedlichen Schichten und den unterschiedlichen Quartieren in der Stadt.

Zukunft des sozialen Wohnungsbaus

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

E: Zunächst zur Geldfrage: Natürlich hätte ich – wie alle Politiker – gern mehr Geld für mein politisches Fachgebiet. Ich glaube aber, dass das nicht so sehr das aktuelle Problem ist – und damit bin ich bei dem inhaltlichen Punkt-, weil wir mengenmäßig gar nicht mehr so viel Wohnungsneubau brauchen. Wofür wir das Geld brauchen und wofür auch die Wohnungsbaureform gedacht ist, ist eben sehr viel stärker als bisher, bestandsorientiert zu arbeiten und zwar durch Erwerb von Belegrechten, durch Bestandserneuerung, aber im Zweifelsfall auch durch Kauf eines Grundstücks mit Bestandswohnungen, die man dann als Sozialwohnungen zu bezahlbaren, günstigen Bedingungen vermieten und bewirtschaften kann.

Mir ist in jedem Fall aber wichtig, dass wir diese Reform hinkriegen, und zwischen Rot und Grün und auch den Ländern ist verabredet, dass dies bis zum Jahresende 2000 auf den Weg gebracht sein wird. Denn Tatsache ist, dass wir in dem Bereich große Pro-

bleme bekommen, weil der Anteil an Haushalten, die auf sehr niedrige Mieten angewiesen sind, enorm groß ist. Ich würde auch behaupten, dass er nicht zurück geht, bei aller Freude darüber, dass die Konjunktur und damit die Arbeitsplätze jetzt wieder etwas anspringen und stabiler werden. Wir brauchen dauerhaft ein Segment preiswerten Wohnraums. Der Rückgang des Angebots an Sozialwohnungen ist ja beängstigend: In den letzten acht Jahren ungefähr von 4 Mio. auf 2 Mio. und jetzt gehen wir in Richtung unter 1 Mio., im Jahr 2005 werden wir ungefähr 900.000 bis 950.000 Sozialwohnungen noch mit Belegrechten haben. Das ist bundesweit gesehen sehr, sehr wenig. Von daher brauchen wir ein Instrument zur Stabilisierung dieses Sektors.

B: Die Wohnungsbaumittel waren in der Vergangenheit ja auch nicht nur auf den Neubau konzentriert, sondern es gab ja immer die § 17-Maßnahmen, und neuerlich gibt es auch die § 17a-Maßnahmen. Damit deutet sich eine Akzentverschiebung an, die allerdings auch Geld kosten wird, denn Gestaltungsmöglichkeiten wird es auf dem Wohnungsmarkt nicht zum Nulltarif geben.

E: Die Wohnungsbauexperten beider Fraktionen hoffen natürlich schon, über kurz oder lang auch das stufenweise Zurückführen der Wohnungsbauförderung wieder zu stabilisieren. Dies wird aber erst dann stattfinden, wenn wirklich von Seiten der Kommunen wieder deutlich Zeichen gegeben werden, dass diese Mittel gebraucht werden. So lange die Kommunen ihre städtischen Wohnungen ausverkaufen, kann man vom Bund nicht erwarten, dass er dann über Sozialwohnungsbauförderung das kompensiert, was die Städte gerade verkaufen, um ihren Haushalt zu sanieren. Also von daher

muss man ein bisschen warten, bis die Zeit reif ist, dass in dem Sektor „preiswertes Wohnen“ wieder öffentlich lauter getrommelt wird.

B: *Mein Eindruck ist, dass in den Großstädten die Probleme, die Menschen mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen, eher größer werden und es ein sehr großes Gefälle zwischen verschiedenen Kommunen gibt. Die Problematik der Wohnungsnot konzentriert sich im Moment hauptsächlich auf die Großstädte.*

E: Auf die Großstädte, und da auf die Wachstumsregionen, das sind Hamburg, München, die ganze Rheinschiene. Aber wenn ich in den Osten gucke, sieht es schon ganz anders aus: Berlin hat zwischen 80.000 und 100.000 leerstehende Wohnungen. Und der ganze Osten hat 1 Mio. leerstehende Wohnungen. Die Differenzierung der Wohnungsmärkte ist ein zunehmendes Phänomen und auch der Westen hat richtig stagnierende Regionen.

B: *Aber Leerstandsproblematik bedeutet doch nicht das Ende von Wohnungspolitik – genau das Gegenteil muss der Fall sein!*

E: ... Von daher muss man es, glaube ich, sehr genau unterscheiden, wo wir die Probleme haben, und auch im Bestand eine aktive Wohnungspolitik betreiben müssen.

Das neue Programm „Soziale Stadt“

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

E: Dass dies ein zunehmendes Problem ist, liegt letztlich an der Entspannung des Wohnungsmarktes. Durch das verbesserte Angebot, das es heute gibt, haben wir sowohl eine stärkere Stadt-Umland-Wanderung und gleichzeitig

natürlich auch eine verstärkte innerstädtische Wanderung zwischen den „besseren“ und den nicht ganz so noblen Stadtteilen. Das führt dazu, dass sich in bestimmten Quartieren soziale Probleme häufen. Diese Viertel sind gleichzeitig oft Migrationsschwerpunkte. Das ist natürlich zuerst ein Problem der Großstädte.

Als ein mögliches Instrument zur Lösung dieser Probleme haben wir nach der Regierungsbildung sehr schnell dieses Programm „Soziale Stadt“ aufgelegt. Zunächst ganz bescheiden mit einem Volumen von 100 Mio. DM Bundesmittel, die jeweils durch Land und Kommune auf 300 Mio. DM aufgestockt werden müssen. Es gibt eine große Nachfrage nach diesem Programm, das zeigt, dass die Städte das Problem der Nachbarschaften massiv erkannt haben und nach Lösungen suchen.

Und gleichzeitig zeigt sich, wie schwer es ist, schrittweise das Ziel dieses Programms zu erreichen, nämlich integriert und ressortübergreifend zu arbeiten und wohnungspolitische Ziele mit Arbeitsmarkt, sozio-kulturellen Projekten oder Jugendarbeit zu verknüpfen. Auf der anderen Seite darf von diesem Programm nicht zu viel erhofft werden, wenn Wohnungsbau und Stadtentwicklung die Ziele des Programms immer wieder konterkarieren, und deshalb immer weiter die besser verdienenden Schichten abwandern. Dann bleibt das Programm natürlich ein Tropfen auf dem heißen Stein. Es kann nicht all das kompensieren, was an allgemeiner Entwicklung in die entgegengesetzte Richtung läuft. Von daher muss man sehr anpassen und darf sich nicht allein auf dieses Instrument verlassen.

„Jede Normallösung ist eine vertane Chance“

B: *Es gibt da so einen alten Wohnbund-Leitsatz aus dem Manifest von 1989 der lautet „Jede Normallösung ist eine vertane Chance“. Dahinter steckt ja die Idee, dass man auch mit normalen Wohnungsbaufördermitteln versuchen sollte, eine Vielfalt von Effekten zu erzielen. Nicht nur die normale quantitative Wohnraumversorgung*

sollte das Ziel sein, sondern Wohnungsbauprojekte müssen zukünftig mehr an qualitative Fragestellungen denken bzw. in ihre Handlungsweisen integrieren: Was können wir mit einem Wohnungsbau an dieser Stelle, Richtung Arbeitsmarkt, Richtung Integration, Richtung Bildungspolitik bewirken? Ich glaube, dass die traditionelle Wohnungswirtschaft da auch noch einen sehr großen Nachholbedarf hat.

E: Dieses Denken und Handeln ist wohl zur Zeit ausschließlich in den Köpfen von experimentierfreudigen Projekten, wie beispielsweise STATTBAU in Hamburg oder Berlin, anderen „Neuen Trägern“ und einigen innovativen Genossenschaften vorhanden. Es gibt dies zur Zeit nur als Nischenpolitik. Als echten Politik- oder Handlungsansatz habe ich dies bei großen Wohnungsgesellschaften bisher noch nicht gesehen. Sie sind sehr vorsichtig und sehr ängstlich. Aber ich glaube, dass es mehr und mehr kommen wird. In Hannover versucht jetzt die städtische Wohnungsgesellschaft GBH mit ihren Siedlungsproblemen nicht nur wohnungspolitisch umzugehen, sondern auch arbeitsmarktpolitisch Akzente zu setzen.

Ein zweiter Ansatz, wohnungspolitische Maßnahmen mit anderen Politikfeldern zu verzahnen, kann die Privatisierung am Ort sein, also die Eigentumsbildung, die gleichzeitig die soziale Mischung im Quartier garantiert.

Ein weiterer Ansatz, und da bin ich natürlich persönlich nach wie vor Fan davon, sind die vielen gemeinschaftlich orientierten Wohnformen, also die Selbsthilfeprojekte. Von Berlin-Kreuzberg, das nach der Wende viele Probleme bekommen hat und nach der Aufbauphase der Stadterneuerungszeit dann wieder in die Phase der sozialen Entmischung gegangen ist, kann ich sagen, dass die vielen Selbsthilfeprojekte und Genossenschaftsprojekte, heute einen der wichtigsten sozialen Stabilisierungsfaktoren darstellen. Von daher brauchen wir dieses integrierte Denken, ich weiß nur nicht, wie man das den „normalen Geschäftsführern“ der Wohnungsbaugesellschaften beibringt.

Neue Genossenschaften

B: Im Thema dieser wohnbund informationen und im Heft 2/99 wird unter dem Stichwort „Zukunftsprogramm neue Genossenschaften“ ein Handlungsfeld aufgezeigt, in dem Wohnungspolitik aktiv werden könnte. Hintergrund dieser Überlegung ist eine inzwischen über 10jährige Erfahrung mit neuen Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Unter dem Stichworten Quartiersentwicklung und soziale Nachbarschaften, mieternahe Privatisierungsmodelle, Sicherung preiswerten Wohnraums, Selbsthilfe und Solidarität sind in den letzten Jahren sehr viele positive Projekte entwickelt worden, die mit einer politischen Unterstützung wesentlich größere gesellschaftspolitische Wirkung entfalten könnten. Sieht die Bundesregierung in diesen realisierten Projekten eine „Keimzelle einer neuen integrierten Wohnungspolitik“ und will sie dies in Zukunft unterstützen?

E: Wir wollen Genossenschaften unterstützen – ebenso wie die Sozialdemokraten. Ich glaube aber, dass es mit Regierungsunterstützung allein nicht getan ist. Obwohl es gerade im Zuge der Privatisierung von Wohnungsbeständen eine ideale Lösung ist quartiersbezogene Genossenschaften zu gründen, muss man zur Kenntnis nehmen, dass der normale gesellschaftliche Trend eigentlich auf individualisiertes Einzeleigentum geht. Es ist bis heute nicht gelungen, trotz der Erfolge der Kleingenossenschaften in den letzten 20 Jahren aus dieser Genossenschaftsidee wieder eine breite Bewegung zu machen. Es sind sehr viele Projekte erkämpft worden, auch in Ostdeutschland, die auch alle sehr erfolgreich sind. Durch den § 17 im Eigenheimzulagengesetz ist noch mal ein bedeutender Impuls reingekommen...

B: Ein wohl eher kleiner!

E: Richtig. Aber mit einer großen Ausstrahlung, einer größeren als wir gerechnet hatten.

Eigenheimzulage

B: Ein spezielles Problem der neuen Genossenschaften stellt das mangelnde Eigenkapital dar. In vielen Diskussionen und Veranstaltungen in den letzten Jahren zum Thema Wohnungspolitik wurde die Forderung erhoben, die Schaffung eigenen Wohnraums nicht stärker zu fördern als die Schaffung genossenschaftlichen Mietwohnraums. Anders ausgedrückt, im Rahmen des Eigenheimzulagengesetzes muss die Förderung des Erwerbs von Einzeleigentum dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen, mit dem Ziel der Erstellung von Mietwohnraum, gleichgestellt werden. Wie stehst du zu dieser Forderung?

E: Also ganz gleichstellen wird man es nicht können, aber die Eigentumsorientierung möchte ich schon wieder herausnehmen aus dem Gesetz.

B: Ich habe noch mal nach: Wir merken in der konkreten genossenschaftlichen Projektentwicklung, dass die Menschen es nicht verstehen, dass der Staat die Schaffung von Einzeleigentum finanziell – volkswirtschaftlich gesehen – stärker fördert als die Schaffung von genossenschaftlichen Mietwohnungen. Wir werden gefragt, warum eigentlich ein gemeinschaftliches Projekt, welches u.U. eine viel größere Ausstrahlung auf den Stadtteil hat als die Ansammlung von Eigenheimbesitzer so benachteiligt wird?

E: Obwohl ich diese Ideen für richtig halte, kann ich mir im Moment eine Durchsetzung nicht vorstellen, da die Eigentumsorientierung in unserer Gesellschaft einen sehr hohen Stellenwert hat. In Berlin haben wir es als Grüne geschafft eine extra Genossenschaftsförderung durchzusetzen. Sie besteht aus einer Kombination der Förderungsmöglichkeiten nach dem Eigenheimzulagengesetz und der landesspezifischen Förderung. Dies hat dem Genossenschaftsgedanken einen großen Aufschwung gegeben. Ich hätte ja gerne, und in finanziell günstigeren Zeiten wäre das sicher diskutabel gewesen, insgesamt die Steuervorteile auf Zulagen umgestellt. Also die steuerliche Mietwohnungsbauförderung nach dem Modell der Eigen-

heimförderung umgestaltet. Das ist nur finanziell einfach nicht zu machen, weil dann eben nicht nur die steuerzahlenden Investoren, sondern sämtliche städtischen Gesellschaften und sämtliche Genossenschaften förderberechtigt sind – nicht nur die neugegründeten Kleingenossenschaften. Diese Mehrausgaben sind einfach nicht durchsetzbar. Es war zwar ein Prüfauftrag in der Koalitionsvereinbarung, aber das kriegen wir einfach nie und nimmer hin.

Leitbild soziale Wohnungswirtschaft

B: In Teilen der sozialdemokratischen Wohnungspolitik ist vor zwei Jahren ein Papier mit der Überschrift „Leitbild soziale Wohnungswirtschaft“ entwickelt worden. Dort sind eine Reihe von inhaltlichen Anforderungen an zukünftige Wohnungsbauförderung formuliert, die vom Fördermittelempfänger eingehalten werden sollen. Die traditionelle Wohnungswirtschaft, insbesondere die Genossenschaften, haben scharf darauf reagiert und das Leitbild abgelehnt. Spielt dieses Leitbild bei der zukünftigen Überlegung zur Wohnungspolitik der Bundesregierung noch eine Rolle?

E: Ja natürlich, ich selbst habe das ja sehr stark in der letzten Legislaturperiode fast noch deutlicher unter dem Motto „Neue Wohnungsgemeinwirtschaft“ propagiert, aus dem ist dann dieses Wort „soziale Wohnungswirtschaft“ geworden im rot-grünen Agreement. Denn nicht nur Sozialdemokraten, auch wir haben an diesem Papier mitdiskutiert. Allerdings befürchte ich, dass es in dieser Legislaturperiode nicht umsetzbar ist. Es zeichnet sich aber ab, dass die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft, die das eigentlich enorm bekämpft hat, zunehmend selbst Bedarf an einer Aufgabendefinition bekommt, die sie von der freien Wohnungswirtschaft unterscheidet. Und zwar deshalb, weil ihnen die sozialen Probleme, die sie mit zu lösen haben, immer mehr zu schaffen machen. Es ist klar: Je weniger soziale Bestände es gibt, um so mehr lastet die gesellschaftliche Aufgabe der Wohnungsversorgung auf denen, die da ein Stück

Verantwortung haben. Und das sind nun mal vor allem die städtischen Gesellschaften. Es gibt innerhalb des Verbandes (GDW) und einzelner Regionalverbände ein großes Spektrum an zunehmend wieder engagierten Wohnungsunternehmen, die sagen: „Halt Stopp, wir müssen in dem Bereich etwas machen!“ Zur Zeit ist es aber leider so, dass in den verabredeten Eckwerten zur Reform des Sozialen Wohnungsbaus das Thema nicht vorkommt. Das war nicht konsensfähig. Doch ich denke, dass wir dieses Thema im Rahmen der parlamentarischen Beratungen der Reform erneut auf die Tagesordnung setzen und schauen, wie stark das Bündnispektrum ist. Denkbar wäre zumindest eine gewisse Förderprivilegierung, ein Fördervorrang für Wohnungsunternehmen, die sich der Gemeinnützigkeit wirklich noch verpflichtet fühlen und Verantwortung für ihre Siedlungen und Wohnquartiere übernehmen. Mehr als ein Anreizmodell halte ich unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht für durchsetzbar – und auch das nur, wenn wir dafür mehr gesellschaftliche Bündnispartner bekommen als bisher.

Umlandwanderungen – Versiegelungssteuer, Flächenrecycling und Bürgermeisterkonkurrenz

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

Vorschlägen und wie will sie diese in Zukunft fördern?

E: Ich stehe dem sehr positiv gegenüber, aber ich bin nicht die Bundesregierung. In der SPD ist der Anspruch auf Realisierung des Individualeigentums, und das ist in der Regel verknüpft mit einer Umlandorientierung, noch sehr ausgeprägt. Ich würde gern die Gelegenheit nutzen, um diese verstärkte Innenorientierung deutlicher zum Thema zu machen, nur da muss man natürlich an Instrumente ran, jedenfalls auf der bundespolitischen Ebene, die richtig hart ans Eingemachte gehen. Das erste ist die berühmte Kilometerpauschale, das zweite wäre eine Regionalisierung der Eigentumsförderung ...

B: ... mit dem Ziel, die innerstädtische Eigentumbildung höher zu fördern?

E: Ja, wobei das natürlich auch schwierig ist, denn es besteht die Gefahr, die Zernutzung der Restflächen in der Stadt damit zu fördern. Ich halte es für sinnvoll, 1. der Bestandsorientierung gegenüber dem Neubau den Vorrang zu geben und 2. in den großen Städten eine höhere Förderung als eben im entfernteren Umland auszuschießen, also so eine Staffelung der Förderung zu diskutieren. Und dann muss man natürlich auch noch einmal an die bodenpolitischen Instrumente heran; das heißt auf der einen Seite Grundsteuer, da haben wir mit der SPD schon einen Konsens: Die Grundsteuer soll einen baulandmobilisierenden Faktor bekommen, der vorrangig Bauland im besiedelten Bereich aktiviert, nicht die Neuausweisung.

Und ich würde ja gern auch das Thema Versiegelungsabgabe bzw. handelbare Flächenausweisungsrechte stärker in die Diskussion bringen, was u.a. der Umwelt-Sachverständi-

genrat vorgeschlagen hat. Durch diese Instrumente würde 1. Innenentwicklung gegenüber der Neuerschließung begünstigt und 2. würden die Kommunen auch Mittel in die Hand bekommen, um ihrerseits wieder z.B. Recycling- oder Konversionsflächen von Altlasten zu befreien und wieder zu Bauland aufzubereiten.

Zur Zersiedelung möchte ich noch folgendes anmerken: Sie hat eben nicht nur ökologische, sondern auch soziale Folgen, denn sie verstärkt die Ausdifferenzierung oder Segregation zwischen den verschiedenen Stadtteilen und Lagen. Dieses Problem nimmt zur Zeit stark zu. Ich behaupte, dass es über kurz oder lang in den Städten auch zu Schwierigkeiten bei der Vermietbarkeit von schlechten Standorten oder sehr verlärmten Standorten kommen wird. Und last not least ist es einfach aberwitzig, was wir durch diese Bürgermeisterkonkurrenz an Infrastruktur bezahlen: Es muss inzwischen immer mehr Infrastruktur für immer weniger Bevölkerung vorgehalten werden. Damit ist die Erneuerung der bestehenden Einrichtungen irgendwann nicht mehr leistbar, das ist auch volkswirtschaftlich gesehen Verschwendung. Von daher müssen wir aus mehreren Gründen die Stabilisierung der Städte aktiv angehen. Doch auch hier muss ich sagen: Ohne aktive gesellschaftliche Unterstützung, ohne breite öffentliche Diskussion sind unsere Durchsetzungschancen begrenzt. Denn das haben wir in unseren jetzt fast zwei Jahren Regierungsbeteiligung im Bund gelernt: Vorschläge, die von kleinen Expertenzirkeln unterstützt, von den Allermeisten aber nur als Schikane begriffen werden, haben wenig Erfolgsaussichten ...

B: Vielen Dank für dieses Gespräch.

Joachim Brech

Wandel der Lebensweisen – neue Wohnformen

Ein Forschungsbericht und eine Buchbesprechung

Der gesellschaftliche Wandel, den wir erleben, bringt Vielfalt. In seiner Rede beim Historikertag 1990 in Bochum mit dem Thema „Einhundert Jahre Einheit und Vielfalt in Deutschland“ sagte der Münchner Historiker Thomas Nipperdey lapidar: „So viel Vielfalt war nie“.

Das können wir mit Blick auf das Wohnen bestätigen. Seit den 60er Jahren vollzieht sich in Deutschland ein Wandel der Lebensstile und der Lebensweisen, der mit den neuen Informations- und Kommunikationstechnologien seit den 90er Jahren an Dynamik gewonnen hat. Die Menschen haben heute viele Optionen. Sie leben komplizierte Leben, und in einer Biographie können heute ganz unterschiedliche Lebensstile anzutreffen sein. Damit ist auch eine bunte Palette unterschiedlicher Wohnformen entstanden. Das ist die eine Seite.

Die andere ist: Die Vielfalt der Lebensstile und Lebensweisen erzeugt erneut Vereinheitlichungen. Es gibt ein wachsendes Verlangen der Menschen, ihre Identität in Gemeinschaften geltend zu machen. Auch diese Tendenz sehen wir im Wohnen bestätigt.

Vielfalt und Vereinheitlichung folgen aber nicht aufeinander, vielmehr bestehen beide Linien oder Trends gleichzeitig. Die Frage „wohin führt uns die Vielfalt der Lebensweisen und Lebensstile?“ ist also nicht eindeutig zu beantworten mit „zu noch mehr Vielfalt“ oder „zu neuer Einheit“. Wahrscheinlicher ist, dass die Antwort lautet: „Vielfalt und Einheit in Ambivalenz“. Auch diese Tendenz findet im Wohnen eine Bestätigung.

Was bedeutet das für den Wohnungsmarkt, einen Markt, der bis heute vergleichsweise wenig differenziert ist?

Am Wohnungsmarkt ist heute noch sehr wenig vom Wandel der Lebensweisen zu merken. Die Angebotspalette spiegelt nicht die Vielfalt der Lebensweisen wider, vielmehr besteht bei den Anbietern eine Tendenz zur Vereinheitlichung, selbst wenn sie glauben, Vielfalt zu bieten. Beispiele sind „das junge Wohnen“ oder die „Wohnresidenz für Alte“.

Der Grund, weshalb bei solchen Angeboten nicht von einer Antwort auf „Vielfalt und Einheit in Ambivalenz“ gesprochen werden kann, liegt erstens in der Fokussierung der Diskussion auf das traditionelle Wohnen, zweitens in der Prolongierung der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen in die Zukunft. Eine Veränderung des Arbeitsmarktes beispielsweise könnte manches „junges-Wohnen“-Angebot schnell zur Makulatur werden lassen, ebenso wie eine Lohndifferenzierung die Grundlagen für „betreutes Wohnen“ drastisch verändern könnte. Wenn von Vielfalt der Lebensstile gesprochen wird, dann heißt das nicht, geradlinig in die Zukunft zu blicken, sondern mit Redundanzen, Brüchen, Schleifen als immanenten Bestandteilen des Zukunftsmodells zu rechnen. Aus diesem Grund hat Richard Sennet in dem Buch „Der flexible Mensch“ ein Kapitel dem Scheitern gewidmet. Müsste nicht heute bei einem Angebot für die junge Familie das Scheitern des Lebensentwurfs enthalten sein, weil auch das zum künftigen Lebensstil dazugehört? – nolens volens in einer Zeit, in der von einem Zukunftsforscher, Ray Hamond, das Wirtschaften mit Quecksilber verglichen wird.

Mit am deutlichsten äußert sich der „richtungslose“ Wandel oder die Ambivalenz von Vielfalt und Einheit in einer Marktnische, den sogenannten neuen

Wohnformen. Diese sind nicht zu verwechseln mit neuen Haushaltsformen wie dem Singlewohnen, den Wohngemeinschaften oder dem Wohnen Älterer in Residenzen. Die neuen Wohnformen sind ein Phänomen, das über diese Trends hinaus auf neue und weiterreichende und differenziertere Bedarfe und Nachfragen hinweist, die wir durchaus in einen unmittelbaren Kontext zu den zentralen Faktoren des gesellschaftlichen Strukturwandels stellen können, in erster Linie dem Wandel der Arbeit und den demographischen Wandel.

In einer Studie über Umfang und Struktur der neuen Wohnformen¹ haben wir zur Abgrenzung gegenüber anderen Märkten folgende Kriterien eingeführt: Die den neuen Wohnformen zuzurechnenden Projekte zeichnen sich dadurch aus,

1. dass mehrere Haushalte bestimmte Lebensbereiche gemeinsam organisieren wollen,
2. dass die Gemeinschaft überschaubar bleibt und
3. Teilhabe bei allen Entscheidungen als Prinzip gilt.

Mit diesen Kriterien als Grundlage ließen sich schnell über 500 Wohnprojekte finden. Die Zahl wäre bei umfangreicher Recherche sicherlich größer, gleichwohl ist dieses Marktsegment quantitativ völlig irrelevant. Aber das Wechselspiel von Vielfalt und Einheit in den Lebensweisen kann hier gut studiert werden. Einerseits sind die Projekte sehr unterschiedlich und vielfältig, andererseits zeigen sich eindeutige einheitliche Trends, obgleich die Initiatoren jedes einzelnen Projekts – Privatpersonen ebenso wie Wohnungsunternehmen – ihre Idee für höchst individuell halten.

Allen gemeinsam ist, dass die Beteiligten heute anders als noch vor zehn oder zwanzig Jahren ihre Lebensweise für absolut legitim ansehen können, und in der Tat gibt es heute kaum noch offene Sanktionen gegenüber fremdartig erscheinenden Lebensweisen. In der Zeitschrift „Future“ der Hoechst AG wird das Leben in einer esoterischen Gemeinschaft durchaus gleichwertig neben das eines erfolgreichen Managers gestellt. Selbst in einer wertkonservativen Partei wie der CDU bricht kein Sturm der Entrüstung aus, wenn vorgeschlagen wird, Ehen Gleichgeschlechtlicher anzuerkennen. Das ist ein Ausdruck dafür, dass bestimmte Lebensweisen heute kein Generationenkonflikt zwischen jungen Menschen mit ihren Vätern und Müttern sind, sondern Lebensalltag. Die neuen Wohnformen spiegeln das wider. Hier gilt es längst nicht mehr, politische Siege zu erringen, sondern alltagspraktische Fragen zu lösen.

Die neuen Wohnformen lassen sich strukturell und quantitativ wie folgt registrieren:

- familiales Wohnen mit Kindern ist bei etwa 2/3 der Projekte die dominante Form,
- gemeinschaftliches Wohnen im Alter ist ein stabiler Trend, wogegen Mehrgenerationenwohnen eine Fiktion ist.

Diesen beiden dominanten Formen, die übrigens nicht schichtenspezifisch sind, folgen viele weitere Formen, die sich besser am Programm als an sozialer Gruppierung zuordnen lassen, weil die Überschneidungen zwischen Interessen und sozialer Gruppe zu vielfältig sind:

- Frauen wohnen zusammen,
- Wohnen mit Behinderten,
- internationales oder interkulturelles Wohnen,
- Wohnen ohne Auto,
- ökologisches Wohnen.

Der Kitt, der die neuen Wohnformen zusammenhält, ist einerseits und überwiegend alltagspraktische Zweckmäßigkeit, andererseits sind auch Neigung

gen, Religion, Vorstellungen über Kindererziehung u. ä. verbindende Mittel. Welche Trends der neuen Wohnformen verweisen auf gesellschaftliche Probleme und können marktlich relevant werden? Dazu seien einige Punkte herausgegriffen:

1. „Individualität in Gemeinschaft“ angesichts der Anforderungen der Arbeitswelt, der Beziehungsprobleme in Familien usw., die individuell kaum lösbar erscheinen

Wir tragen in dieser Umbruchzeit schwer an den Folgen von mehreren Jahrzehnten öffentlicher Versorgungsmentalität. Es ist schnell gesagt, wie das heute manche Politiker tun: „Nehmt euer Schicksal selbst in die Hand“. Aber was heißt das für den Einzelnen, in der Selbstorganisation des Lebens Ungeübten. Sogar zynisch mag diese Aufforderung dem erscheinen, dem die Institutionen, die Traditionsgeländer, die bisher durchs Leben geführt haben, weggebrochen sind: die Familie, die Gewerkschaften, Kirchen, Vereine. Zuvorderst geht es heute darum, neue soziale „Räume“ aufzubauen. Diese finden wir immer weniger im öffentlichen Sektor oder in der neuen Arbeitswelt mit ihren diffundierenden Zeitschemata, sondern im Privaten, also letztlich im Wohnbereich, dem konkreten Lebensraum.

Wenn wir diese Zusammenhänge reflektieren, sehen wir die Bedeutung der Wohnprojekte, bei denen die Menschen über so selbstverständliche Fragen mitentscheiden können, wie: Mit wem, neben wem, in welchen Verbindlichkeiten wollen wir wohnen? Nach einer Phase der Individualisierung und Partikularisierung verweist dieser Trend auf die allgemeine Suche nach neuen Formen des sozialen Zusammenhalts in kleinen und überschaubaren Gemeinschaften. Es geht darum, die Möglichkeit zu haben, selbst zu entscheiden, ob und wie man das eigene Leben in gemeinschaftliche Zusammenhänge stellen möchte.

2. „Wohnen und Arbeiten“ im Sinne neuer Verknüpfungen und Übergänge in neue Zeitsegmente

Es ist schnell gesagt, die „alte Arbeitsgesellschaft“ sei Vergangenheit. Die neue Welt der Arbeit erscheint aber noch in zu vielen Facetten. Die neuen Verknüpfungsmöglichkeiten von Wohnen und Arbeiten werden als neues Paradigma von den Stadtplanern etwas zu schnell als Ende der „Charta“ gefeiert.

Was aber als ein – ein viel spannenderer und für die Zukunft wichtiger – Trend zu erkennen ist, sind flexiblere Übergänge zwischen den unterschiedlichen Formen von Arbeit und Beschäftigung. Hier bieten die neuen Wohnformen schon viele Beispiele, etwa wie aus informeller Beschäftigung eine reguläre werden, wie reguläre Arbeit verringert oder gar aufgegeben werden kann.

3. „Soziale Probleme“ neu beantwortet im Sinne von Unmittelbarkeit, Subsidiarität

Es ist mehr als ein Trend, nämlich aus wirtschaftlichen Gründen unabdingbar, Flexibilität in das soziale System zu bringen. Die Art und Weise, in der heute die meisten sozialen Probleme gelöst werden, wird immer weniger zu bezahlen sein. Aber selbst, wenn hier Lösungen auf einer Makroebene gefunden werden könnten, so tritt doch zur Ineffektivität hinzu, dass die Organisationsformen der öffentlichen Fürsorge Vielen als nicht sonderlich human und auch als innovationsfeindlich erscheinen. Das trifft auf fast alle Sektoren zu: Bildung und Ausbildung, Arbeit und Beschäftigung, Versorgung Älterer, Kranker und Behinderter usw. Den pauschalen und lebensfernen Antworten haben zahllose Selbsthilfeprojekte und teils gemeinsam mit ihnen auch die sogenannten alternativen Wohnprojekte neue subsidiäre Antworten gegenüber gestellt. Sie zeichnen sich durch Differenzierung und Unmittelbarkeit aus. In irgend-

einer Weise gibt es in jedem Wohnprojekt Ansätze zu Lebenshilfen. Damit koppeln sie sich nicht von den öffentlichen Systemen ab und sie liefern auch nicht – wie manchmal von den Sozialträgern vorgehalten wird – die Legitimation, diesen Sektor zu beschneiden, sondern sie zeigen Alternativen, wie individuelle und gesellschaftliche Interessen zu beidseitigem Nutzen neu konfiguriert werden können.

4. „Ökologisch handeln“ im Sinne „lokal handeln, global denken“

Heute sehen wir Niedrigenergiehausstandard, Regenwasserversickerung und viele andere ökologischen Komponenten des Bauens in Deutschland als ganz normal an. Die Indikatoren für ökologisches Wirtschaften finden wir heute im Kanon von Bundesprogrammen wie zum Beispiel „Stadt der Zukunft“. Dieser Trend zum ökologischen Handeln beim Wohnen ist zu einem großen Teil den alternativen Wohnprojekten geschuldet, die die ersten Beispiele gesetzt und die Krusten der Verwaltung mit Hartnäckigkeit aufgebrochen haben.

Nachdem heute allgemein Zustimmung zu den wichtigsten Umweltindikatoren besteht, gilt es, diese Erfahrungen unter anderem mit den Mitteln der Informationstechnologie auf eine neue technische Stufe zu heben. Ansätze dafür werden mit dem sogenannten intelligenten Haus angeboten. Die technologischen Visionen mögen vielen überzeichnet erscheinen. Wenn aber, was sich abzeichnet, Ökologie und wirtschaftliche Vorteile in eines gehen, wird sich die Meinung darüber ändern.

Wenn die neuen Wohnformen eine so plausible Antwort auf viele Fragen der Lebensorganisation darstellen, weshalb sind sie dann nach wie vor eine Randerscheinung im Wohnungsmarkt? Viele, die meinen, auch für das private Leben müsse der Staat die Grundlagen schaffen, richten Forderungen nach Unterstützung an Kommune oder Land. Ungeachtet der Frage nach der Gegenleistung, scheint es erfolversprechender zu sein, die Projekte auf privater Basis mit Unterstützung intermediärer Planungsbüros zu realisieren, also eine Baugruppe zu organisieren und einen in der Projektsteuerung erfahrenen Architekten zu beauftragen. Mit dem soeben erschienenen Buch „Bauen in der Gruppe – kostengünstig, innovativ, ökologisch“ von Dörte Fuchs und Jutta Orth (s. Literaturhinweise S. 31) liegt jetzt ein Band vor, mit dem sich Bauinteressenten umfassend informieren können, wenn sie sich an ein Wohngruppenprojekt heranwagen wollen. Einleitend werden die Voraussetzungen für die Gründung einer Baugruppe erläutert. Das ist sehr hilfreich, denn erfahrungsgemäß schwelgen viele lange in Träumen statt konkrete Fragen zu stellen und die eigenen Bedürfnisse mit denen der anderen auszubalancieren.

Es folgt ein umfassendes Kapitel über die rechtlichen Fundamente für Gemeinschaften, dargestellt an fünf unterschiedlichen Beispielen. Die Verträge werden im einzelnen vorgestellt: die Verträge zwischen den Mitgliedern der Baugruppe, zwischen Baugruppe und Architekt, Handwerkern, Generalunternehmen usw. Einen breiten Raum nimmt die Beschreibung der Planungsprozesse in der Gruppe ein. Sich hierüber schon vorher ein Bild zu machen, kann hilfreich sein. Mit zahlreichen,

sorgfältig ausgewählten und gut dokumentierten Projekten vorwiegend aus dem Südwesten Deutschlands erhalten die Leser viele Anregungen.

In dem Buch werden private Projekte vorgestellt. Sie zeichnen sich durch viele Qualitäten aus – auch durch kostengünstiges Bauen. Beim Betrachten dieses Reigens des Schöner-Wohnens in Wohngruppenprojekten stellt sich natürlich die Frage, weshalb solche Qualitäten nicht im öffentlich geförderten Wohnungsbau, der ja keineswegs billiger ist, zustande kommen. Unbeabsichtigt liefert ein solcher Bildband auch eine makabre Kritik an den Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die derartige Wohnqualitäten für ihre „Klientel“ offensichtlich nicht für angemessen hält. Freilich handelt es sich nicht um Projekte in urbanisierten Stadtstrukturen. Aber es gälte, die Wohnqualitäten, die die privaten Gruppenprojekte erzielen, auch in den urbanisierten Stadtteilen zu verwirklichen. Dem stehen nicht die Kosten im Weg, sondern die Strukturen und Mentalitäten der Anbieter.

Dr. Joachim Brech

wohnbund Frankfurt Entwicklungsgesellschaft mbH

Appelsgasse 12, 60487 Frankfurt

Tel.: 069-97073009, Fax: 069-97074514

e-mail: wohnbund.frankfurt@t-online.de

Literatur:

¹ Die WOHNBUND-Studie über neue Wohnformen ist erschienen in: Wüstenrotstiftung (Hrsg.): «Neue Wohnformen», Stuttgart 1999.

Der Arbeitskreis „Wohnungspolitische Intervention“

■ Auf der Mitgliederversammlung des wohnbunds Anfang 2000 wurde intensiv über den Zustand der wohnungspolitischen Debatte in Deutschland diskutiert. Allgemein wurde die Gefahr gesehen, dass dieses Politikfeld kurz vor der Abschaffung stehe und insbesondere aus der Bundespolitik kaum noch politische Aktivitäten zu erwarten sind. Um hier nicht tatenlos zuzusehen wurde beschlossen, eine Arbeitsgruppe einzurichten, die Aktivitäten zur Wiederbelebung dieser Diskussion einleiten soll. Die Gruppe hat inzwischen ihre Arbeit aufgenommen und es ist geplant, Mitte des Jahres 2001 eine Fachveranstaltung zum Thema „Neue Wohnungspolitik“ (vorläufiger Arbeitstitel) durchzuführen, die sich mit folgender Problemsituation auseinandersetzen will:

Die Wohnungspolitik ist aus dem Zentrum der politischen Kernthemen an den Rand der politischen Debatte gerückt. Zahlreiche Politiker aller Parteien halten die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum für weitestgehend gelöst. Wohnungspolitik wird nur noch im Zusammenhang mit der Versorgung der ärmsten Schichten der Bevölkerung diskutiert. Die Kritik einiger großer Städte, die auf Wohnungsnot hinweisen, wird, da es sich um wirtschaftlich prosperierende Städte handelt, nicht ernst genommen. Es wird mehr oder weniger offen formuliert, diese Städte könnten ihre Probleme angesichts gut gefüllter kommunaler Kassen selber lösen. Diese Haltung ist in der wohnungspolitischen Debatte genauso falsch, wie sie es vor zehn Jahren in der arbeitsmarktpolitischen Debatte auch schon war. Insbesondere in wirtschaftlich starken Regionen, wo sich trotz wirtschaftlichen Aufschwungs die Spaltung der Gesellschaft in arm und reich nicht verringerte sondern noch verschärfte, liegt das Niveau der Mieten an den Obergrenzen. Nicht nur Sozialhilfebezieher und Arbeitslose haben Schwierigkeiten, sich am freien Markt mit Wohnraum zu versorgen, sondern auch Bezieher – insbesondere Fami-

lien – mittlerer Einkommen. Gleichzeitig muss ernst genommen werden, dass die Versorgung mit Wohnraum in der Fläche und in vielen Regionen Deutschlands kein akutes Problem darstellt, unklar aber ist, ob dies auf lange Sicht so bleibt.

Neben der Problematik der Wohnraumversorgung steht die Frage der Entwicklung von Quartieren und Stadtteilen insbesondere mit hohen Sozialwohnungsanteilen. Diese Fragen sind unabhängig von Versorgungsgraden mit Wohnraum, durch den strukturellen Wandel unserer Gesellschaft für die Zukunft der Wohnungspolitik von zentraler Bedeutung.

Die Veranstaltung „Zur Zukunft der Wohnungspolitik“ sollte folgende Fragen klären und bearbeiten:

Beurteilung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Ausgehend von einer soliden und kritischen Bestandsaufnahme soll eine Zukunftsprognose über die Bedeutung des Wohnens in den nächsten 10 – 20 Jahren erstellt werden. Dies erfordert neben der Analyse des aktuellen Wohnungsmarktes eine Analyse der demographischen Entwicklung, der Arbeitsmärkte und der Beschäftigungsentwicklung, der Zuwanderung sowie der wirtschaftlichen Entwicklung. Impliziert ist die Frage, wie entwickelt sich das Thema Wohnen vor dem Hintergrund veränderter komplexer gesamtgesellschaftlicher Rahmenbedingungen.

Entwicklung von Zielsetzungen und Konzepten

Welche wohnungspolitischen Konzepte ergeben sich vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen. Hier werden anhand von Beispielen Alternativen und Konzepte zur bestehenden und zukünftigen Wohnungspolitik vorgestellt und diskutiert. Es sollten beispielhaft Projekte mit innovativen Konzepten aus der traditionellen Wohnungswirtschaft sowie von Genossenschaften vorgestellt werden.

Umsetzung in Gesetze und Förderungsinstrumente

Welche strukturellen Maßnahmen, gesetzlichen Grundlagen und Förderungsinstrumentarien müssen zur Umsetzung dieser Konzepte entwickelt werden? Welche strukturellen Konzepte und Maßnahmen zur Quartiers- und Stadtteilentwicklung müssen vor dem dargestellten Hintergrund zukünftig in ein wohnungspolitisches Gesamtkonzept integriert werden?

Beschreibung der zukünftigen Akteure

Mit wem lassen sich die vor dem Hintergrund veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen entwickelten neuen Konzepte der wohnungspolitischen Handlungsfelder umsetzen? Wer sind die Akteure einer neuen Wohnungspolitik und wer sind ihre Partner?

Die Planungen stehen erst am Anfang, so dass über Datum, Ort, Finanzierung und Programm zur Zeit noch keine genauen Aussagen gemacht werden können. Zur konkreten Vorbereitung der inhaltlichen Aspekte dieser Veranstaltung soll ein Thesen- bzw. Diskussionspapier verfasst werden, welches zunächst im wohnbund intern diskutiert und weiterentwickelt werden soll. Wer Interesse an dieser Diskussion hat, kann sich an den Vorstand wenden. Auf Reaktionen, Hinweise und thematische Anregungen aus dem wohnbund Umfeld ist die Arbeitsgruppe gespannt.

Tobias Behrens

Ansprechperson für diese AG ist aus dem wohnbund Vorstand Tobias Behrens (c/o STATTBAU HAMBURG GmbH, 20359 Hamburg, Neuer Kamp 25, Tel 040-4329420, FAX 040-43294210) Die AG besteht zur Zeit aus folgenden Personen: Wolfgang Kiehle (wohnbund Beratung NRW), Jan Kunert (GBH Hannover), Peter Pink (Wohnforum München), Tobias Behrens (STATTBAU HAMBURG, wohnbund Vorstand) und Gästen.

Die Arbeitsgruppe „Soziale Stadt“ im wohnbund

■ Vom Beschluss der Ministerkonferenz der ARGEBAU über die Bund – Länder – Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ 11/96 bis zur Bereitstellung der ersten Mittel im Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ mit einem Volumen von 300 Mio im Haushaltsjahr 1999 hat es lange gedauert.

Wie immer, wenn das Geld lockt, sind die Diskussionen und Aktivitäten nunmehr in den verschiedenen Verbänden intensiver geworden. Doch weitgehend bewegen sie sich in ihrem eigenen Metier: Die Wohnungswirtschaft für sich, die ArchitektInnen und PlanerInnen in den einzelnen Fachverbänden, ebenso die Wohlfahrtsverbände, die Kommunen usw. In den guten Beispielen der Vernetzung von Akteuren, wie z.B. dem Städte – Netzwerk in NRW, wird der Erfahrungsaustausch zwischen den StadtteilmanagerInnen und kommunalen Akteuren (tlw. sind diese zudem identisch) organisiert. Z. B. die Wohnungswirtschaft oder PlanerInnen (soweit nicht bei den Städten angestellt) sind jedoch – zumindest derzeit – bis auf einige Ausnahmen nicht involviert. Das Deutsche Institut für Urbanistik (DIFU) hat vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen den Auftrag, das Programm „Soziale Stadt“ als überregionale Vermittlungs-, Informations- und Beratungsagentur zu begleiten. Der hiermit verbundene Aufbau eines ständigen Berichtswesens, technischer Hilfen und Erfahrungsaustausches kann jedoch das Erfordernis eines ständigen intermediären Dialoges zwischen den beteiligten Fachrichtungen zwar stützen, aber nicht ersetzen.

Auf der Mitgliederversammlung des wohnbunds Anfang 2000 wurde dies zum Anlass genommen, eine Arbeits-

gruppe „Soziale Stadt“ zu gründen. In keiner anderen Organisation als dem wohnbund sind sowohl Wohnungsunternehmen als auch Mietervereine Mitglied; sowohl freie PlanerInnen und SoziologInnen als auch kommunale MitarbeiterInnen; freie, intermediäre Beratungsorganisationen und MitarbeiterInnen von Ministerien und Instituten, KollegInnen von den Universitäten und aus der Vor-Ort-Praxis. Etliche unserer Mitglieder arbeiten selbst in Zusammenhängen der Modellgebiete „Soziale Stadt“, der entsprechenden Programme der Länder oder thematisch ähnlich gelagerten Projekten. Gute Voraussetzungen also für den wohnbund, einen – den bescheidenen organisatorischen und finanziellen Möglichkeiten angepassten – Beitrag zum Aufbau eines Kooperationsnetzes „Soziale Stadt“ zu leisten.

Doch nicht nur der Gedanke einer intermediär geprägten Kooperation lag der Einrichtung der Arbeitsgruppe zugrunde. Es stellen sich eine Vielzahl von Fragen an die bisherige Programmatik und Praxis, zu deren Klärung der wohnbund gerade durch die interdisziplinäre Herangehensweise beitragen kann. Mit welchen Arbeits- und Organisationsformen kann die Zielsetzung einer nachhaltigen Entwicklung in den Stadtteilen und Quartieren gefördert werden? Welche Bedeutung hat hierbei ein Quartiers- oder Stadtteilmanagement und ist seine Ansiedlung in den kommunalen Verwaltungen (was häufig der Fall ist) hierfür der richtige Ansatz? Kann eine strategische Zielsetzung „soziale Stadt“ mit der Konzentration auf einzelne Projekte und Stadtteile/Quartiere erreicht werden? Gehören hierzu nicht zumindest kommunale – regionale Strategien? Wird mit dem –

wenigen – Geld der „sozialen Stadt“ für Modellprojekte dem ewigen Kreislauf des Flickwerks an Erscheinungsformen der Gesellschaft nicht nur ein weiterer Flicker hinzugefügt? Usw. usf.

Dementsprechend hat die Arbeitsgruppe sich auf dem ersten Treffen zwei Schwerpunkte gesetzt. Zum einen sollen Vorschläge zur Stützung eines intermediären Kooperationsnetzes entwickelt und umgesetzt werden, zum anderen soll eine Diskussionsplattform für Positionen einer nachhaltigen Entwicklung von „sozialer Stadt“ geboten werden. Im ersten Treffen hat die Arbeitsgruppe neben ersten Vernetzungsideen damit begonnen, eine gemeinsame „Rahmenposition“ für die Definition von Zielen, Aufgaben und Strukturen eines Stadtteil- bzw. Quartiersmanagements als Kern einer möglichen nachhaltigen Kooperations- und Beteiligungsstruktur zu diskutieren.

Bisher sind in der Arbeitsgruppe folgende wohnbund-Mitglieder: Gisela Bartholomä (Planungsamt Stadt Dortmund), Clemens Bruns-Sommerhage und Brigitte Karhoff (WohnBund-Beratung NRW), Jan Kuhnert (Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH), Dr. Ronald Kunze (Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e.V.), Prof. Dr. Marlo Riege (FH Mönchengladbach) und Birgit Schmidt (WohnBund-Beratung Dessau).

Wenden Sie sich bei Interesse bitte an:
Clemens Bruns-Sommerhage,
 Tel. 02 34-9 04 40 30, Fax. 02 34-9 04 40 11
 oder email:
 c.bruns-sommerhage@wohnbund-beratung-nrw.de

Das neue wohnbund-Projekt-Label

■ Der Aufbruch im wohnbund hat eine Grundsatzdiskussion ausgelöst, die sich neben dem Strukturwandel und einer verstärkten Positionierung in der politischen Debatte mit den konkreten Umsetzungen der wohnbund-Ziele vor Ort beschäftigt. Was macht eigentlich ein „wohnbund-Projekt“ aus? Was sind wohnbundtypische Ansätze und Merkmale?

Der wohnbund versteht sich als Netzwerk wohnpolitischer Innovationen. Wesentliches Element ist hierbei seine Präsentation im Internet. Über die bisherige Form der Darstellung in thematisch orientierten wohnbund-Infos hinaus sollen Projektdaten nun allgemein zugänglich und jederzeit abrufbar auf der Homepage des wohnbunds zur Verfügung stehen.

Diese wachsende Datenbank wird nicht nur als Spiegel der heutigen Projektvielfalt verstanden, sondern auch als empirische Grundlage und Vernetzungsmöglichkeit auf dem Gebiet der Wohnforschung sowie einer breiteren Öffentlichkeitsarbeit. Der Vorteil einer typisierten und übersichtlichen Darstellung im Internet liegt dabei sowohl für die einzelnen, oft isolierten Wohngruppenprojekte auf der Hand als auch für den wohnbund als Lobby innovativer Ansätze und Strategien.

Die von der Mitgliederversammlung eingesetzte Label-Kommission hat Kriterien für die Akzeptanz von „wohnbund-Projekten“ sowie besonders hervorzuhebende „wohnbund Best-Practices“ aufgestellt. Neben der qualitativen Einordnung dienen sie der Vergleichbarkeit unterschiedlicher inhaltlicher, regionaler und gruppen-spezifischer Ansätze.

1. wohnbund-Projekte

Im Sinne eines „Labels“ unterliegt jedes wohnbund-Projekt konkreten Qualitätsstandards. Es werden sowohl inhaltliche Ansätze und Zielsetzungen beurteilt, als auch das Augenmerk auf die Planungskultur und ihre Akteure gerichtet. Darüber hinaus sind Problembewältigungen bei der Umsetzung sowie die Diskussion um Verfahrensverbesserungen von Interesse. Nur wenn die Projekte dem wohnpolitischen und innovativen Anspruch des wohnbunds entsprechen, kommen sie als „wohnbund-Projekt“ ins Netz.

2. wohnbund Best-Practices

Als Modellvorhaben werden jedes Jahr etwa 12 Beispiele aus dem Spektrum aktueller Lösungen im Sinne von „Best-Practices“ besonders herausgehoben. Hierbei muss es sich nicht zwangsläufig um Projekte aus dem unmittelbaren Kontext des wohnbunds handeln. Die Auszeichnung, die nicht als erneuter Architekturpreis verstanden werden soll, sondern als Anerkennung innovativer Leistung, erfolgt nach Prüfung und qualitativer Begründung durch die Label-Kommission.

Darstellung in Datenbank und Internet

Jedes der ausgewählten Projekte wird auf der Homepage des wohnbunds auf 1-2 Seiten vorgestellt. Über diesen Umfang hinausgehende Präsentationen bzw. „links“ zur Website des Projekts sind kostenpflichtig. Für die standardisierte Darstellung erarbeitet die Label-Kommission eine Grundstruktur mit einer Projektbeschreibung zu den Facetten: Akteure – Verfahren – Umsetzung.

Aufruf!

Wir hoffen auf eine rege Resonanz! Die erste Auswahlitzung der Kommission wird Mitte September stattfinden. Bitte richtet Eure Anträge zur Aufnahme als wohnbund-Projekt und/ oder Eure Vorschläge für Best-Practices an die Label-Kommission über:

Birgit Schmidt
c/o WohnBund-Beratung Dessau
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau
Tel.: 03 40-2 21 53 46
Fax: 03 40-21 22 37
e-mail: WBB_Dessau@t-online.de

Die Label-Kommission:
Renate Amann, Horst Hücking,
Dr. Ronald Kunze, Birgit Schmidt,
Ute Schmidt

Renate Amann, Barbara von Neumann-Cosel, »Bauen, Sparen, Wohnen in Magdeburg«, edition arkadien, Berlin 2000, 48 S., vierfarbig; DM 18,-; ISBN 3-930075-17-2

Diese Veröffentlichung wurde von der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG anlässlich des 100. Jahrestages der Gründung des Mieter-Bau- und Sparvereins in Auftrag gegeben. Gezeigt werden typische Wefe gemeinschaftlichen Bauens und Lebens in Magdeburg, einer Stadt, die sich in den 20er Jahren den Ruf als genossenschaftliche Hochburg erwarb.

Renate Amann, Barbara von Neumann-Cosel, »Offensiv Leben- Offensiv Altern, Das generationsübergreifende Frauenwohnprojekt der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG«, edition arkadien, Berlin 2000; 48 S., vierfarbig.

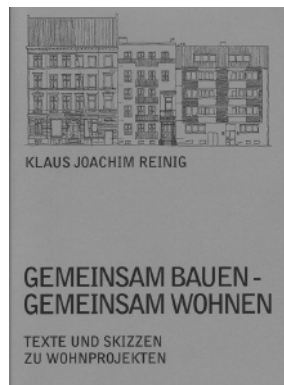
Dörte Fuchs, Jutta Orth, »Bauen in der Gruppe – kostengünstig, innovativ, ökologisch«, Callwey-Verlag, München 2000; 128 Seiten, ca. 80 farbige Abbildungen sowie 17 Pläne und Grundrisse; DM 79,90, ÖS 583,-; ISBN 3-7667-1389-2
(s. Besprechung in diesem Heft von



J. Brech; Seite 24)

Sabine Raab, »Die Mietergenossenschaft als ein Modell für selbstbestimmte Sanierung und Verwaltung von Wohnraum – untersucht am Beispiel der Mietergenossenschaft Falkenried Terrassen e.G. in Hamburg-Eppendorf«, Diplomarbeit Kiel 2000; zu beziehen über STATTB AU Hamburg GmbH, Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg
(s. Artikel von T. Behrens/J. Bura in diesem Heft; Seite 3)

Klaus Joachim Reinig, »Gemeinsam Bauen – Gemeinsam Wohnen, Texte und Skizzen zu Wohnprojekten«, s/w, 42 S., erhältlich zum Preis von DM 8,- zzgl. Porto bei K. J. Reinig, Lange Reihe 27, 20099 Hamburg,



Tel: 040-24 12 37, Fax: 040-24 12 38, e-mail: KJReinig@t-online.de

Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. (Hrsg.), »Vorschläge zur steuerlichen Förderung des genossenschaftlichen Wohnens«, Berlin, Mai 2000; 30 S., erhältlich zum Preis von DM 5,- zzgl. Porto bei STATTB AU Hamburg GmbH, Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg

Nach einer Kritik des Gutachtens »Neue Wege für Genossenschaften« von Analyse & Konzept erfolgt die Zusammenstellung von wohnungs- und stadtent-

wicklungspolitischen Zielsetzungen sowie die Benennung von Eckpunkten für eine Genossenschaftsförderung um endlich Chancengleichheit für genossenschaftliche Projekte in der steuerlichen Behandlung gesetzlich abzusichern.

Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. (Hrsg.), »Gründungsleitfaden für Wohnungsgenossenschaften«, bearbeitet von Dr. Martina Gödecke-Behnke unter Mitarbeit von Rüdiger Passek im Auftrag des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr in Sachsen-Anhalt; Bonn 1997. 180 S., zu beziehen über den Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V., Geschäftsstelle: Wernerstraße 24, 42653 Solingen, Tel.: 0212-2 54 19 46,



Fax: 0212-2 54 19 47

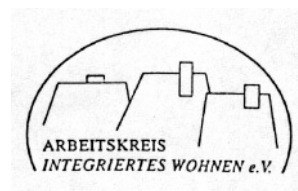
e-mail: Wolfram.Pueschel@t-online.de

Nach einem kurzen Rechtsformenvergleich und einigen grundsätzlichen Bemerkungen zum Wesen einer Genossenschaft, werden Gründungsvoraussetzungen, Pflichtmitgliedschaft in einem Prüfungsverband sowie betriebswirtschaftliche Voraussetzungen von Genossenschaften, wie der Aufbau des Rechnungswesens, Angaben zu langfristiger Unternehmensplanung und der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft vorgestellt. Ein Gründungsfahrplan, Mustertexte sowie ein ausführliches Glossar sollen auch dem Laien den Zugang zu genossenschaftlichem Grundwissen erleichtern.

Veranstaltung

ARBEITSKREIS INTEGRIERTES WOHNEN e.V.

Erste Leipziger Wohnprojektetage am 3. und 4.11.2000



Hinsichtlich der Rahmenbedingungen für die Genesis und Realisierung von Wohnprojekten in Leipzig besteht weiterhin Gestaltungsbedarf: Stichworte dafür sind Angebot geeigneter, bezahlbarer Grundstücke, Beratungsstrukturen u.a. Allerdings bietet die von der Stadt Leipzig im vergangenen Jahr initiierte Stadterneuerungsstrategie „Neue Gründerzeit“ interessante Chancen für Wohngruppen und Selbsthelfer. Insbesondere werden für die zahlreichen, noch unsanierten Gebäude in den innerstädtischen gründerzeitlichen Wohnquartieren neue Nutzungen und vor allem Akteure gesucht, die mit viel Engagement diese Bausubstanz vor dem weiteren Verfall rettet.

Gleichwohl fehlt den Wohnprojekten in Leipzig eine Plattform für Erfahrungsaustausch und Kontaktvermittlung sowie Lobbyarbeit.

Die **Ersten Leipziger Wohnprojektetage** am 3. und 4. November 2000 sollen helfen, diese Defizite abzubauen.

Die Veranstaltung bietet fachliche Weiterbildung

(Rechts- und Trägerformen, Finanzierung/Förderung, Projektentwicklung/Projektmanagement).

Es werden Erfahrungen gelungener Projekte vermittelt und Interessenten für Wohnprojekte zusammengeführt.

Angesprochen sind auch Eigentümer unsanierter Gebäude mit dem Ziel, im Rahmen der Wohnprojektetage geeignete Gebäude und Grundstücke Wohngruppeninitiativen anzubieten.

Insgesamt sollen die **Wohnprojektetage** eine **Plattform für Erfahrungsaustausch, Kontakte** sowie **Lobbyarbeit** sein.

Veranstalter des Wohnprojekteforums sind die **Volkshochschule Leipzig** und der **Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.**

Kontakt:

Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.
Dr. Sonja Menzel / Dr. Winfried Haas
Hedwigstraße 6 • 04315 Leipzig
T. 03 41 - 6 99 30 10
e-mail: akiw.leipzig@t-online.de

Mitgliedschaft im wohnbund

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

Jahresbeitrag

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

Beitrittsformular im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Schwerpunktthema der nächsten wohnbund-informationen:
3/2000 – Bewohnerbeteiligung in Wohnungsunternehmen