

**Dietrich von Beulwitz
Georg Knacke**

Mieterselbsthilfe im mehrgeschossigen Wohnungsneubau

Problemstellung und Ausgangssituation

Die zukünftigen Mieter von Neubauwohnungen (Sozialer Wohnungsbau, steuerbegünstigter oder freifinanzierter Wohnungsbau) werden in aller Regel weder bei den Förderungsrichtlinien, noch bei der Planung, noch bei der Bautätigkeit berücksichtigt. Es findet eine Produktion ohne Marktforschung statt. Ermöglicht wird dies u.a. durch die Objektfinanzierung und die bisher sichere Vermietung im Neubau.

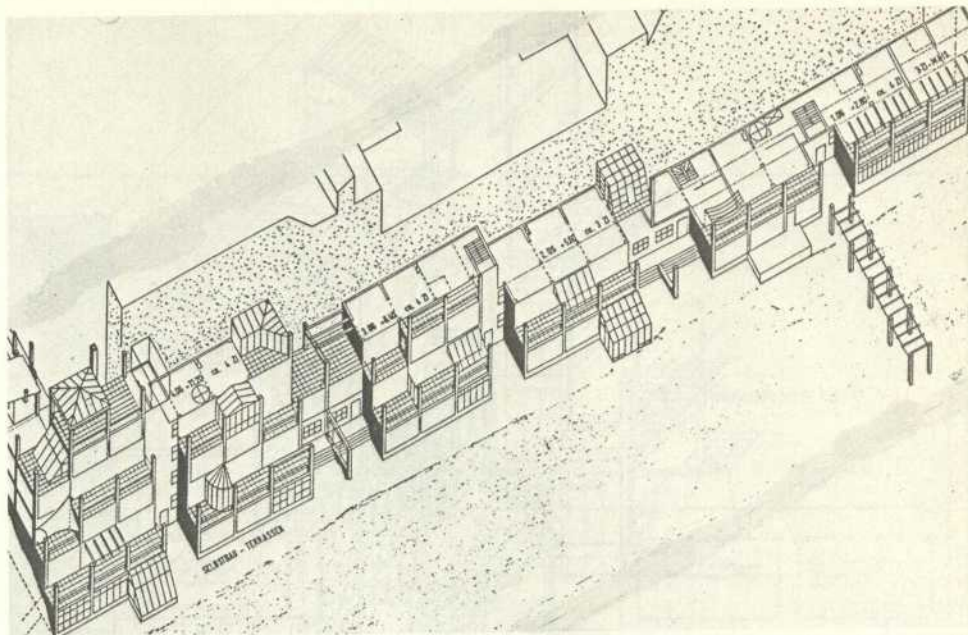
Im Zeichen der Dauerkrise der Wohnungsbaufinanzierung, dem Leerstand von Neubauwohnungen in Berlin und nicht zuletzt aufgrund der nachweisbaren sozialen Schäden von Mietern in anonymen Neubaugebieten (Isolation von Alleinstehenden, Vandalismus bei Jugendlichen) besteht die Notwendigkeit einer umfassenden Beteiligung der Bewohner an der Wohnungsplanung und Durchführung.

Gleichzeitig liegen - bedingt durch steigende Arbeitslosigkeit einerseits und immer geringere Arbeitszeiten in der Arbeitswelt andererseits - große Potentiale an schöpferischem Arbeitswillen brach, die erschlossen werden sollten.

Im Bereich der Altbaumodernisierung sind bereits viele erfolgreiche Beispiele bekannt. Zahlreiche Erfahrungen im Bereich des Selbstbaus bei Eigentumsmaßnahmen sind ebenfalls für unser Thema wichtig. Im mehrgeschossigen Mietwohnungsneubau gibt es bisher nur eine geringe Zahl von versuchten Mitplanungsmodellen. Eine Folge von administrativen Hindernissen und Desinteresse von Bauträgern, die es zu überwinden gilt.

2. Personenkreis

Nach Befragungen der letzten Zeit suchen ca. 10% aller Berliner Wohnungssuchenden eine Eigentumswohnung, aber 90% wollen zur Miete wohnen. Von diesen 90% bevorzugen die Hälfte, also etwa 45% eine (auch modernisierte) Altbauwohnung, die restlichen 45% wünschen Neubau, die überwältigende Mehrheit der Nachfragenden ist auf niedrige Mieten angewiesen. Der Berliner Markt ist geteilt: teure Wohnungen gibt es genug, und die Vorliebe für Altbau beruht nur zum Teil auf der hohen Nutzungsqualität der durchweg größeren Räume und der meist innerstädtischen Lage. Kreuzberg und der Wedding platzen aus den Nähten, weil die Bewohner woanders die Miete nicht zahlen können!



Selbstbauterrassen, Isometrie

3. Ort

Das Thema der IBA - die Innenstadt als Wohnort - ist direkt durch die dargestellte Problematik angesprochen, das vorgeschlagene Projekt 'Selbsthilfe im Mietwohnungsneubau' will auch als Beitrag zur IBA-Diskussion verstanden werden. Denkbar ist ein erster Standort in den Neubaugebieten der südlichen Friedrichstadt und in Kreuzberg SO 36.

Ausgenommen sind Bereiche, wo sich die besondere Problemstellung des Mieterselbstbaus und die Entwicklung der Blockkonzepte wie in dem durch Wettbewerbe definierten Planungsgebiet an der Wilhelmstraße eher im Wege stehen könnte.

4. Organisationsstruktur

Die klassische Organisationsform für Selbsthilfe im Wohnbereich ist die Genossenschaft. Die Wohnungsbaugenossenschaften haben als Förderzweck die Beschaffung von Wohnraum für ihre Genossen. Dieser Förderzweck kann auf unterschiedliche Weise erreicht werden, die jeweiligen Förderziele kommen in den Genossenschaftsstatuten zum Ausdruck. Als Denkmodelle ergeben sich für die Neubaugenossenschaft (als Bauherr, Baugesellschaft und Verwaltungseinheit) folgende Möglichkeiten:

a) Die Bewohner/Selbsthelfer gründen eine Hausgenossenschaft (die dann nicht gemeinnützig werden kann) zum Zwecke der Organisation und Durchführung der Ausbautätigkeit in Selbsthilfe und der Verwaltung der Hausgemeinschaft.

Die Gründung einer Hausgenossenschaft erfordert einen hohen Konsens der betroffenen Mieter/Selbsthelfer. Es stellt sich die Frage, ob die Mieter in der Anfangsphase damit nicht überfordert sind. Die Gebäude und der Boden bleiben ungeteilt im Eigentum der Genossenschaft, wenn das Bauland als Erbbaurecht vergeben wird - dann bezieht sich das Eigentum der Genossenschaft nur auf die errichteten Gebäude, die Genossenschaft ist Erbbaunehmer des Grundstücks.

b) Als Alternative böte sich die Kooperation mit einer Berliner Baugenossenschaft oder einer Sanierungsgenossenschaft an, die über das nötige Know-how in der Bauphase verfügt, gleichzeitig aber der Hausgemeinschaft ihre nötige Autonomie läßt. (Erste Gespräche in Richtung einer Kooperation mit einer bestehenden Genossenschaft finden zur Zeit statt).

Der geringe finanzielle Spielraum der Mieter/Genossenschaftler und der Zwang zum sparsamen Umgang mit den Fördermitteln erfordern ein klares und ausgereiftes Organisations- und Finanzierungsprogramm der Genossenschaft, auch dieser Aspekt spricht für eine Kooperation.

5. Vorläufige Projektbeschreibung

Ablaufschema:

1. Phase Interessentenauswahl
 - Fragebogenaktion in der Südlichen Friedrichstadt
 - Zeitungsanzeigen
 - Listen des Landesamtes für Wohnungswesen (LAW)
 - Wartelisten von unversorgten Mitgliedern der betreuenden Genossenschaft
2. Phase Vorphase
 - Darstellung der Konzeption
 - Diskussion mit den späteren Nutzern, Aufzeigen von Alternativen
 - verbindliche Zusage der Mieter durch Eintritt in die Genossenschaft
3. Phase Planungsphase
 - Diskussion mit den Betroffenen, den Architekten, der betreuenden Genossenschaft und den Behörden
4. Phase Durchführung

Die Mieter-Genossen übernehmen also eine teilfertige Wohnung, wofür sie - nach ca. 6 Monaten Ausbau-, Kernzeit - nach der vorliegenden Kalkulation ca. 70% der Bewilligungsmiete des sozialen Wohnungsbaus zahlen.

Es kommt auf den Willen der Mitglieder einer Genossenschaft an, wie sie das Förderziel - die Wirtschaft der Genossenschaftler zu fördern - erreichen wollen.

Bei dem vorgeschlagenen Projekt 'Selbsthilfe im Mietwohnungsneubau' muß auf der einen Seite eine gewisse Flexibilität in der Struktur möglich sein - dies ist bei jedem baulichen und sozialen Modellvorhaben notwendig - hier werden z.B. die Wohnungen ständig verändert und zu unterschiedlichen Zeitpunkten fertig. Diese Möglichkeit kann zu innovativen Prozessen führen.

Auf der anderen Seite muß eine Kontinuität für den Ablauf des Projekts gesichert sein.

Das Genossenschaftsgesetz hat sich gerade wegen dieser Elastizität als Rahmen für die unterschiedlichsten genossenschaftlichen Erscheinungsformen bewährt, die jeweils notwendigen Bestimmungen werden durch die