

pen und Eigentümern zustehenden Privilegien, wie Wohnsicherheit, tatsächliche Selbstbestimmung des Wohnens etc., auch die minderbemittelten breiten Schichten Gebrauch machen können.

Es gibt wesentliche Gründe einer solchen Bindung von Wohnraum:

Erstens: Der gesellschaftlich gebundene Wohnraum bedeutet eine dauerhafte Zweckbindung des Wohnraums für die Bewohner, die sich anders nicht versorgen können und hilft der Milderung der auch auf dem Wohnungsmarkt bestehenden sozialen Ungleichheit.

Zweitens: Die Förderung dauerhaft gebundenen Wohnraums kann für den Staat sogar billiger sein als die zur Zeit beliebte Subjektförderung. Denn, entgegen der Subjektförderung, die – solange es sich um eine Gesellschaft handelt, die nicht in der Lage ist, soziale Ungleichheit abzubauen – ein Faß ohne Boden ist, ist die direkte, auf die Wohnung bezogene Förderung (Objektförderung) einmalig und erzeugt somit keine Dauerkosten für den Staat. Daß der Vorteil der traditionellen Objektförderung nicht hinreichend zur Geltung kam, lag daran, daß er „privatisierbar“ war – vom Eigentümer oder vom „zu billig“ dort lebenden Mieter. Entscheidend bei dieser Förderung ist, daß der – so dauerhaft gebundene – Bestand für den Aufbau eines tendenziell kreditmarktunabhängigen Finanzierungssystems genutzt werden kann. Hier sind die verschiedenen Variationen geschichtlich und im internationalen Vergleich bekannt. Schließlich liegt eine weitere verbilligende Produktivitätsressource in der Mobilisierung der Selbstverantwortlichkeit und Selbsthilfebereitschaft der Bewohner (schonender Umgang, Instandsetzung und Verwaltung). Dies ist aber nur dort möglich, wo das reine Mietverhältnis überwunden ist, wenn Formen der Bewohnerselbstversorgung gefunden werden. Da das Modell „jedermann Eigentümer“ sich nicht als verallgemeinerungsfähig erwiesen hat, schon gar nicht in Depressionszeiten, bleibt nur die kollektive Selbstversorgung, deren historische Form die Genossenschaft war, die heute sicherlich nicht die einzige Form darstellt.

Drittens: Der gebundene Wohnraum erweitert die Verfügungsrechte der Nutzer und somit die Möglichkeit, stabile Nachbarschaftsbeziehungen zu entwickeln; so kann aus Wohnraum Lebensraum werden. Die Problemverarbeitungsfähigkeit der Nachbarschaften wird erweitert, insbesondere dann, wenn die Nachbarschaftsbeziehungen nicht zufällig entstehen, sondern selbstbestimmt gewählt werden können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn sich Bewohnergruppen schon vor Einzug über Sozialbindung konstituieren und als Gruppe ihr Wohnprojekt aktiv begleiten.

Viertens: Kulturell spricht für den gebundenen Wohnraum die Suche nach einer

Neuorientierung im Städtebau. Hierzu bedarf es der Mobilisierung der Phantasie der Vielzahl lokaler Initiativen und Institutionen. Sollen Wohnungen und Häuser nicht bloß addiert werden, sondern Identität vermittelnden Lebensraum bilden, so muß das klassische Miet- und Eigentumsverhältnis mit seinen Tendenzen der Isolierung, Passivierung und Reduzierung überwunden werden.

Diese gesellschaftliche Bindung von Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit folgenden Zielen der wohnungspolitischen Bewegungen:

- Dezentralisierung der Wohneinheiten und somit verstärkte Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten und Voraussetzungen,
- Bestimmung der Entscheidungsstrukturen durch die Nutzer,
- differenzierte, sinnvolle und behutsame Nutzung vorhandener (lokaler) Ressourcen.

3. Bündelung der wohnpolitischen Opposition oder: Warum noch ein Verein?

An vielen Stellen wehren sich Betroffene gegen die Folgen marktorientierter Wohnungspolitik. Ihr Widerstand aber bleibt häufig isoliert und auf Reagieren unter Handlungsdruck beschränkt.

Wohnraumbeschaffung und -sicherung bindet aus der Sicht der Einzel-Initiative zu viele Kräfte auf zu vielen Ebenen. Dies gilt besonders für die Schichten, denen Selbsthilfe gerne (als letzter Ausweg) angedient wird.

Will man Selbsthilfe und Selbstverantwortlichkeit stärken, müssen Handlungs- und Organisationsangebote soweit an die Betroffenen herangetragen werden, daß diese selbsttätig ihre Probleme damit angehen können: solche Beratung kann zu einem schwierigen Balanceakt zwischen Überforderung und Bevormundung werden.

Damit wohnpolitische Alternativen stärker zur Verwirklichung gelangen, bedarf es auch des systematischen und kontinuierlichen Zusammenwirkens von Personen der verschiedenen Kompetenzen und Betroffenheit: der (zukünftigen) Bewohner, der Architekten, Ökonomen, Juristen, Verwaltungsangehörigen etc..

Aus der Not des einzelnen Falles heraus, unter akutem Handlungsdruck lassen sich Beratungskapazität und Verbindung der Fachleute untereinander selten in ausreichendem Maße herstellen: der Druck der Verhältnisse läßt einen solidarisch vermittelten Zusammenschluß der verschiedenen professionellen und institutionellen Interessenten mit den Betroffenen nicht mehr zu. So scheitern die einen Initiativen und andere, erfolgreichere bleiben auf ihre „Einmaligkeit“ beschränkt: die Bedingungen für Scheitern und Erfolg werden kaum reflektiert und weitervermittelt. Hoffnungen und Energien werden vergebens mobi-

liert: im Falle des Scheiterns bleibt nichts Positives übrig. Die Geschichte des Scheiterns kann so selbst zum Argument und Hindernis gegenüber weiteren Bemühungen werden.

Durch die Organisation aller Interessierten – Bewohner wie Fachkräfte – und die Entwicklung und Propagierung von möglichst konkreten Projektkonzepten kann es gelingen, das lähmende Vorwegnehmen des Scheiterns an der Vielfalt der Einzelprobleme, der Langwierigkeit und den finanziellen Belastungen zu überwinden.

Kontinuität, durch Bündelung verstärkter politischer Druck und professionelle Vorbereitung können dieses Handlungs-dilemma vereinzelter lokaler Initiativen aufbrechen. Für die Einzelgruppe ist das praktische Problem häufig unlösbar. Aus dieser Erfahrung ergibt sich die Suche nach einer Organisationsform, die die verschiedensten „Betroffenen“ zur kontinuierlichen Aufbauarbeit zusammenbringt.

Dies war historisch nicht anders. Die Geschichte der Genossenschaften und wohnungspolitischen Alternativen ist ohne die zahlreichen „Propagandavereine“ und unterstützenden „befreundeten Organisationen“ nicht zu verstehen. Neben den Bodenreformvereinen, der Deutschen Gartenstadtgesellschaft, den zahlreichen Wohltätigkeitsvereinen (Centralstelle für Arbeiterwohlfahrt) waren es vor allem die im Deutschen Verein für Wohnungsreform zusammengeschlossenen Vereine für Kleinwohnungswesen, denen der einstige Aufstieg der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft als wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Innovationsfaktor zu danken ist. Ohne die lobbyistische, propagandistische, bildungspolitische und organisatorische Kraft dieser Organisationen wären die Wohnungsreformbewegung und die Ansätze zu genossenschaftlicher Selbsthilfe nicht zum Zuge gekommen.

Der Aufbau einer vergleichbaren „Beratungsinfrastruktur“ ist heute in europäischen Nachbarländern fortgeschritten – allerdings auch noch nicht so sehr im wohnungspolitischen Bereich.

Aus diesen Gründen schlagen wir den Aufbau eines zentralen Vereins vor: Ein solcher Verein kann und soll nicht die Initiativen und Träger am Ort ersetzen – er kann sie aber stärken, indem er Aufgaben übernimmt, die vielen Initiativen gemeinsam sind und die eine professionelle Bearbeitung nahelegen (z.B. Rechtsgutachten, Finanzierungskonzepte, Modellentwürfe).

Auf lokaler Ebene werden häufig zu viele Kräfte von Aufgaben absorbiert, die auch in gemeinsamer Arbeit mehrerer Initiativen etc. vor-geklärt werden könnten (z.B. Rechtsfragen wie Vertrags- und Trägerformen). Doppelarbeit und Dilettantismus sind die Folgen. Auch ist der Adressat vieler Forderungen der Staat (Länder oder Bund): lokale Initiativen sind zweifellos überfordert, eine Lobby zur Durchsetzung anderer wohnungspolitischer Rahmenbedingungen auf dieser Ebene zu bilden. Gleichwohl ist dies von größter Bedeu-