

Persistenter Identifier: 1571051867188_1983
Titel: ARCH+ : Zeitschrift für Architekten, Stadtplaner, Sozialarbeiter und kommunalpolitische Gruppen
Ort: Stuttgart
Datierung: 1983
Strukturtyp: volume

Lizenz: [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
PURL: https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1983/1/

Abschnitt: Mieterselbsthilfe im mehrgeschossigen Wohnungsneubau
Autor: Beulwitz, Dietrich von
Knacke, Georg
Strukturtyp: article

Lizenz: [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
PURL: https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1983/33/LOG_0017/

**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.

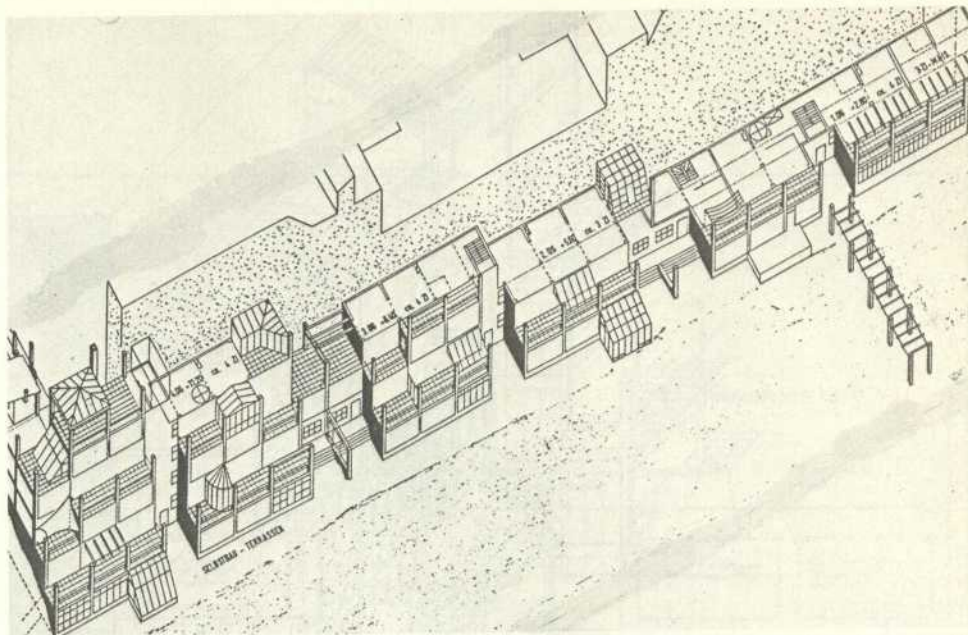
Im Zeichen der Dauerkrise der Wohnungsbaufinanzierung, dem Leerstand von Neubauwohnungen in Berlin und nicht zuletzt aufgrund der nachweisbaren sozialen Schäden von Mietern in anonymen Neubaugebieten (Isolation von Alleinstehenden, Vandalismus bei Jugendlichen) besteht die Notwendigkeit einer umfassenden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

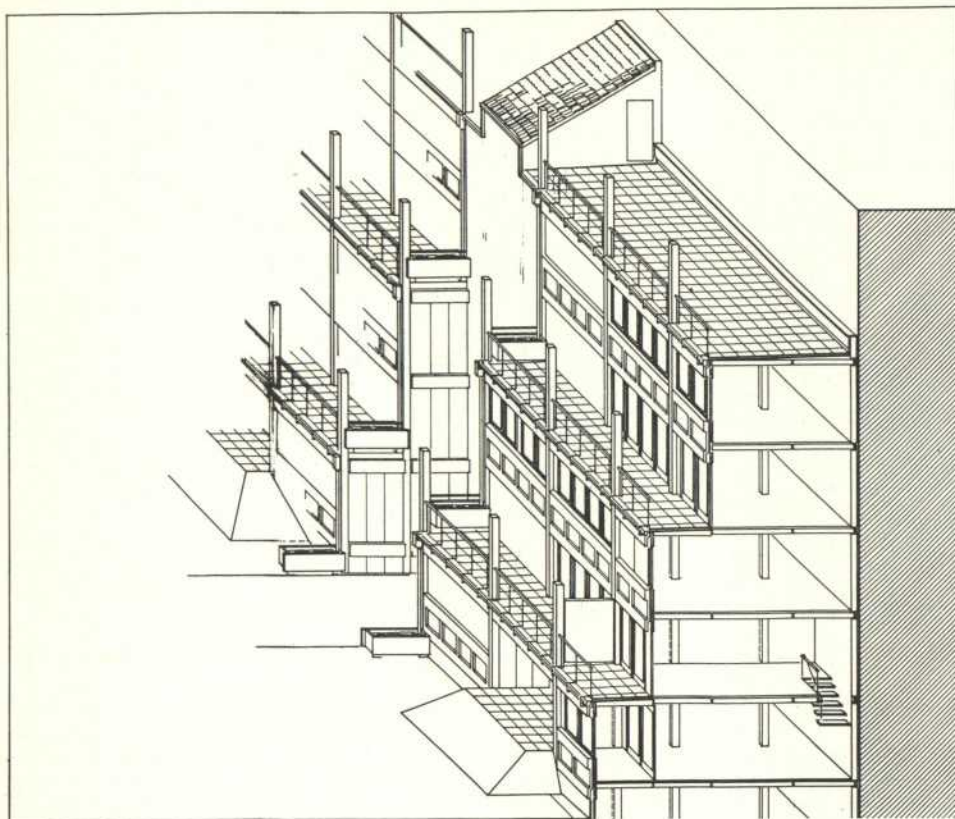
Die Mieter-Genossen übernehmen also eine teilfertige Wohnung, wofür sie - nach ca. 6 Monaten Ausbau-, Kernzeit - nach der vorliegenden Kalkulation ca. 70% der Bewilligungsmiete des sozialen Wohnungsbaus zahlen.

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



je Haus 8 - 10 WE, 4 G + 1 Maisonette
 Rauminhalt 3.707,42 cbm
 Wohnfläche zwischen 60 + 110 qm

Die Kalkulation sagt aus, daß ein erweiterter Rohbau, also die fertige Hülle mit der Hausver- und entsorgung und ca. 30 qm Terrassenfläche je Wohnung ca. DM 1.590,-/qm WF brutto kostet.

Von der WBK werden DM 2.200,-/qm WF finanziert (als theoretischer Rahmen). Also kämen höchstens DM 600,- Eigenleistung hinzu je qm Wohnfläche. Verhältnis Grundbau = 70% der Baukosten entspricht dann einer Kaltmiete von DM 3,85/qm WF.

Der Luxus besteht hier in der Terrassenfläche, 25-30 qm/WE, die ich als notwendig ansehe, um Defizite im Bereich Lauben, Hinterhöfe etc. zu kompensieren für Kleintierhaltung, Tomaten, Gewächshäuser etc. Läßt man die Terrassen weg, verbilligt sich der erweiterte Rohbau auf genau 2/3 zu 1/3 Ausbauförderung. Das bedeutet eine Miete von DM 3,60 kalt gegen rund DM 5,50 + 2,00 bisher warm.

Die Schwierigkeiten für die bauaufsichtliche Abnahme:

Technische Teilgenehmigungen müssen im Verlauf der Ausbaumaßnahmen (z.B. innerhalb von 2 Jahren) wiederholt vorgenommen werden, also ein verwaltungstechnischer Mehraufwand. Nur technisch einwandfreie Einbauten dürfen von der WBK bezuschußt werden und sind auf den Nachmieter abwälzbar.

Selbstbauterrassen, Schnitt / Isometrie

Ermittlung des Preises aufgrund einer unternehmerischen Kalkulation für eine erweiterte Rohbaukonstruktion mit Dach, Terrassen, Fassade, schwimmenden Estrich, inst. Schächten incl. Rohinstallation, Lüftung und Kaminen (1 Zug je WE)

| | Massenauszug | Einheitspreis | Hauseinheit |
|---|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Rohbau, Mischbauweise mit Kamin u. inst. Schacht, Putzen Fertigteil-Skelett und Rauminhalt | 3.707,42 cbm | 260,-/cbm (240,-/cbm) | 963.929,- (889.781,-) |
| Terrassenfläche mit Holzbohlen/Dielen ca. 30 qm/WE | 322,0 qm | 200,-/qm | 64.400,- (0) |
| Fassaden/Fenster ca. 40% der Fassadenfläche von 602,60 qm | 250,0 qm | 350,-/qm | 87.500,- |
| schwimmender Estrich zum Verlegen von allen Bädern WF = | 850,0 qm | 20,-/qm | 17.000,- |
| Lüftung einzeln Bad u. Küche | | | 15.000,- |
| Rohinstallation für Frischwasser u. Abwasser, Wasserzähleranschluß u. Regenentw. für 10 WE | | | 50.000,- |
| | | | 1.197.829,- |

Baukosten für erweiterten Rohbau incl. 13% MWSt 1.353.547,-

umgerechnet auf WBK-Genehmigungswerte: (Ende 1981)

| | | | maximal für Ausbau verbleiben |
|--|-------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Kosten cbm | 1.353.547,- 3.707,42 | 365,-/cbm | + 115,-/cbm (= 480,-/cbm) |
| Kosten WF | 1.353.547,- 850 | 1.592,41/qm WF | + 608,-/WF (= 2.200,-/qm) |
| Kosten WE | 1.353.547,- 10 | 135.355,-/WE | + ca. 44.000,- (= ca. 180.000,-) |
| WBK-Miete z.Zt. DM 5,50/qm WF kalt Erweiterter Rohbau/Ausbau = 70% / 30% Die Miete für den erweiterten Rohbau muß dann betragen: | | 5,50 x 70 : 100 | = 3,85 DM kalt |

Kosten des Ausbaus, ersetzt durch Eigenleistungen

Kalkulatorischer Anteil je WE (ca. 85 qm WF) an den Material- und Lohnkosten

Gewerke

| | |
|--|----------|
| Trennwände Rigips | 10.000,- |
| Fliesen | 1.500,- |
| Bad, San. Objekte u. Installation | 2.000,- |
| Küchen-Objekte u. Installation | 1.500,- |
| Elektro-Installation | 3.000,- |
| Maler/Tapezierer | 10.000,- |
| Bodenbeläge | 3.000,- |
| Heizungsinstallation z.B. Gasetagenheizung | 4.500,- |
| Tischler, Türen mit Zargen | 2.000,- |
| | 37.500,- |
| + 13% MWSt | 44.000,- |

Genossenschaftssatzung festgeschrieben. Dadurch ist eine größere Verbindlichkeit hergestellt, größer als z.B. beim 'nichtwirtschaftlichen Verein' nach § 21 BGB, bei dem die Mitgliedschaft in der Regel leicht aufgekündigt werden kann.

Für das vorgeschlagene Projekt müssen klare Regelungen geschaffen werden z.B. für die Möglichkeiten des Aufzugs von Mietern, die Abrechnung der Eigenleistungen der Mieter, die unterschiedlichen Standards beim Selbstausbau und die Übernahme von Geschäftsanteilen.

Die Mieter müssen die Möglichkeit haben - ohne materielle Verluste - wieder aus dem Projekt auszusteigen. Die Kündigung muß aber der Genossenschaft mindestens 1/2 Jahr vorher mitgeteilt werden. Der neue Mieter übernimmt dann die alte Grundmiete, die kapitalisierten Selbsthilfeguthaben verrechnet der Ausziehende entweder direkt mit dem Nachmieter oder er bekommt es nach einer Frist von 1-2 Jahren von der Genossenschaft

zurück. Die Frist richtet sich nach der Liquidität der Genossenschaft. Alles was der Mieter eingebaut hat und über dem hausspezifischen Standard liegt, muß er wieder mitnehmen. Unterschiedliche Standards beim Ausbau (Fliesen, Sanitärinstallationen) werden zugelassen, es erfolgt aber keine Vergütung dafür, um einen Anreiz für einfache Standards zu schaffen.

Die Selbsthilfe wird vergütet, die Bewertung soll unter den vergleichbaren Handwerkerlöhnen liegen, um tatsächlich Kosten zu senken. Die Übernahme von Pflichtanteilen der Genossenschaft ist vorgesehen, die Bezahlung kann ratenweise je nach der finanziellen Situation des Mieters erfolgen.

Wenn durch den Rohbau nur die Rahmenbedingungen vorgegeben werden, besteht innerhalb der Genossenschaft eine weitgehende Autonomie, die Platz läßt für innovative Prozesse bei der Selbstverwaltung der Häuser, dem Einkauf von Baumaterialien und den Finanzierungsmöglichkeiten (wenn keine Ausnahmegenehmigungen gemacht werden, allerdings nur im Rahmen der Förderbestimmungen des Sozialen Wohnungsbaus).

Wichtig ist, daß der Mieter zusätzlich für den Materialeinkauf von der WBK subventioniert wird aus einem Fond, der in bestimmter Höhe je Wohnung bereitzuhalten ist. Je nach Inanspruchnahme der Gelder steigt die Miete, so daß es in der Hand des Mieters liegt, innerhalb einer bestimmten Marge Ausbaustandard und Miethöhe selbst zu bestimmen. Das Verfügungsrecht wird erteilt nach einer „erweiterten Rohbaubaubnahme“, in der das fertige Dach, Fassade, Wohnungstrennwände, Decken mit schwimmendem Estrich nach den Kriterien des Schall- und Wärmeschutzes geprüft werden.

Das Projekt unterscheidet sich betont von anderen Vorhaben, in denen die Mieter frei finanziert werden müssen, was auf eine neue Variante spekulativen Wohnungsbaus hinausläuft.

Die Baustruktur kann in ihrem Angebot variieren zwischen einem Mieterausbau, der sich im Rahmen der WBK-Flächenstandards bewegt (also bekanntermaßen alternative Grundrißentscheidungen kaum zuläßt) und einer Variabilität, die durch mehr Fläche erreicht wird. Im vorgesehenen Projekt sind - bereits durchkalkuliert - je Wohnung 25 bis 30 qm zusätzliche Terrassenflächen eingeplant, die alternativ als Dachgarten, Loggia, Wintergarten bis zum erweiterten Wohnraum ausgebaut werden können.

Einem unter Architekten verbreiteten Argument, jegliche Mitwirkung von Nichtfachleuten an der Planung führe zu „plebiszitärem Mittelmaß“ und zu ästhetisch minderwertiger neutraler „Containerarchitektur“, wird hier widersprochen. Es soll der Beweis angetreten werden, daß ein Gebäude, dazu konzipiert, Operationen der Benutzer bedeutsam zu machen, ästhetisch bereits hoch determiniert sein muß. Andererseits machen variable Entwürfe, in denen alles möglich ist, von vornherein jeden denkbaren Eingriff bedeutungslos und leer. D.h., Architektur, die in der Lage ist, Kreativität der Nutzer zu provozieren, bedarf einer gegliederten Komplexität, die Freiräume für Selbstbau definiert und sich versteht im Wechsel von eigener Aussage und Offenheit für die außerarchitektonischen Systeme.

v. Beulwitz, Planungsverlaufsschema, Selbstbauterrassen

