Aus eigener Initiative

Selbsthilfegruppen gründen Fonds für neue Wohnbauprojekte Von H. Seefeld

Es war fast wie früher. Harsche Sätze flogen durch den Raum, weltläufige Wohnprojekte zeigten Präsenz, und im Podium kamen Wortschöpfungen wie »Partizipation an urbanen Prozessen«, »geeignete Projektgrundstücke im Baulückenmanagement« oder »Diversifizierung von Lebensentwürfen« zum Einsatz. Der alternative Kulturtempel ufa-Fabrik in Tempelhof erlebte am 8. Oktober die Abschlussdebatte der »Experimentdays 07«, einer Art Projektbörse für alternative Wohnformen, in vertrauter Manier. Allein, es fehlte hier der Adressat für all die Ideen, Vorschläge und Projekte, die zum Thema Wohnalternativen entwickelt worden sind, denn kein Politiker zeigte sich vor Ort. Einzig der für Wohnungswesen, Stadterneuerung und Bauförderung zuständige Abteilungsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Wolf Schulgen, hatte im Podium Platz genommen. Und der entzog mit wenigen Sätzen all den diskutierten Visionen die staatliche Plattform. »Früher wurden viele Wohnprojekte vor allem aus Mangelsituationen heraus geboren, aber diesen Wohnungsmangel gibt es heute nicht mehr«, lautete einer dieser Sätze. »Der Senat wird sicherlich ideelle und organisatorische Unterstützung leisten, aber keine finanzielle Förderung mehr, auch nicht per subventionierten Kaufpreis«, ein anderer. So weit, so schlecht für die Aktivisten eines alternativen Wohnungsmarkts.

Baugruppen finden Unterstützung

Für Unruhe sorgte dann bei ihnen allerdings ein Senatsbeschluss von Ende Dezember, wonach 2008 in einem Pilotprojekt zunächst fünf Berliner Grundstücke, die sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds befinden, zu einem Festpreis an interessierte Baugruppen vergeben werden. Dieser Festpreis soll sich am Verkehrswert der Immobilie orientieren, so dass andere Kriterien als der Preis bei der Zuschlagserteilung die zentrale Rolle spielen müssen. Welche das sein werden, darüber wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zurzeit nachhaltig gegrübelt. »Wir warten auf das Konzept, und erst dann werden wir gemeinsam mit dem Senat die Grundstücke für dieses Verfahren festlegen«, erklärt die Sprecherin des Liegenschaftsfonds, Irina Dähne.

Für den Geschäftsführer der kurz nach der Wende in der Rykestraße in Prenzlauer Berg gegründeten Wohnungsgenossenschaft SelbstBau e.G., Peter Weber, ist dieses Pilotprojekt genau das, was Abteilungsleiter Schulgen bei den Experimentdays noch rigoros ausgeschlossen hatte – eine Subvention des Kaufpreises. »Es ist ärgerlich, denn gerade bei Baugruppen vermisse ich die Nachhaltigkeit. Letztlich entsteht dort immer eine Eigentumswohnung, die der Betreffende jederzeit auch wieder zum Marktpreis verhökern kann«, moniert Weber. Zudem fördere der Senat durch diese Kaufpreisdeckelung ausschließlich jene, die ohnehin über Geld verfügen, müssen doch Baugruppenmitglieder in der Regel 20 Prozent der Bausumme als Eigenkapital aufbringen.

Auch der Geschäftsführer des Liegenschaftsfonds, Holger Lippmann, sieht viele Baugruppen in einer wirtschaftlich vorteilhaften Situation. »Wir erzielen für Grundstücke, die für Baugruppen relevant sind, oft sehr hohe Preise, hier gibt es einen starken Wettbewerb. Trotzdem kann ich feststellen, dass Baugruppen in der Lage sind, diesem Wettbewerb standzuhalten«, erklärte er gegenüber »Vor Ort«.

Solidaritätsfonds für Hausprojekte

Während sich also Baugruppenmitglieder einer, wenn zunächst auch eher vorsichtigen Förderung durch das Land erfreuen dürfen, bleibt anderswo eine entsprechende Unterstützung weiterhin aus. Dabei zeichnet sich in etlichen Quartieren, etwa am Kollwitzplatz und an der Bötzowstraße in Prenzlauer Berg, eine zunehmende Monokultur in der Bevölkerungsstruktur ab. Die soziale Mischung als Stabilisator für innerstädtische Quartiere geht hier mit Hochgeschwindigkeit verloren. Mit dazu bei trägt der zunehmende Mangel an preiswertem Wohnraum. »Nach 2015 wird wegen dem Auslaufen der nur bis 2001 gewährten Förderung allein der Markt den Mietpreis bestimmen, und das wird

©Hartmut Seefeld

Die Sanierung der Oderberger 12 durch den Obdachlosenverein mob e.V. 2001 war eines der letzten geförderten Projekte.

für viele Geringverdiener, die hier heute noch leben, nicht mehr bezahlbar sein«, beschreibt der Geschäftsführer der Wohnungsgenossenschaft Bremer Höhe, Ulf Heitmann, ein problematisches Szenario. Einzig die drei einst von Mietern gegründeten Genossenschaften »SelbstBau e.G.« mit 330 Wohnungen, »WBG Am Ostseeplatz« mit ca. 270 Wohnungen und eben die »Bremer Höhe« mit über 500 Wohnungen sieht er dann noch als Anbieter von attraktivem Wohnraum zu moderaten Preisen. Das sei aber schlicht zu wenig, findet nicht nur Heitmann. Und so haben sich Vertreter von 15 Selbsthilfeprojekten sowie 13 Einzelpersonen am 20. November in der Kulturkantine der Genossenschaft »Gewerbehof Saarbrücker Straße« zusammengetan und den Solidaritätsfonds Berlin Brandenburger Hausprojekte gegründet. »Wir wollen mit diesem Vorhaben auch zeigen, dass wir eben nicht permanent nach dem Staat rufen«, meint Mitinitiator Peter Weber. Der Fonds, der keine formale Rechtsform erhält, wird in drei Richtungen agieren.

Solidaritätsfonds Berlin
Brandenburger Hausprojekte

c/o SelbstBau e.G.
Rykestraße 14
✆ 44 19 961
info@selbstbau-genossenschaft.de
www.selbstbau-genossenschaft.de

Zunächst wird eine Stiftung gewonnen, die aufgrund ihrer Gemeinnützigkeit unkompliziert in der Lage ist, Schenkungen und Spenden entgegenzunehmen. Eine solche Stiftung ist Trias. Sie wird mit dem ihr zur Verfügung gestellten Geld Grundstükke erwerben und stellt diese dann per Erbpacht ausgewählten Projekten zur Verfügung. Die Pacht fließt zurück an die Stiftung, und die kann damit weiteren Projekten unter die Arme greifen. Außerdem will der Fonds Kontakte zu Banken wie der GLS-Bank herstellen, die zu dann günstigen Bedingungen Geld auf Darlehensbasis ausreichen. Und schließlich sollen wirtschaftlich etablierte Selbsthilfeprojekte, besonders aus dem einstigen Westteil der Stadt, als Bürgen gewonnen und vermittelt werden. Die Auswahl der konkreten Projekte obliegt den ca. fünf von der Fondsversammlung gewählten Sprechern, die sich dabei an einem zuvor erarbeiteten und beschlossenen Kriterienkatalog orientieren müssen.

Während die Ansprüche schon sehr detailliert formuliert sind, bleibt die finanzielle Untersetzung weiterhin eine Gratwanderung. »Alle 28 Gründungsmitglieder haben sich bereit erklärt, den Fonds mit Spenden zu unterstützen«, berichtet Weber. Die Mindestbeteiligung liegt bei 250 EUR, ein im Verhältnis zum Vorhaben zunächst eher bescheidener Betrag. Zudem gibt es das Problem, dass die eher finanzstarken Genossenschaften durch ihre Satzungen daran gehindert werden, solche Spenden zu leisten, weil viele ambitionierte und förderfähige Projekte durch private Akteure betrieben werden und es dann faktisch zu einer Umverteilung von genossenschaftlichem zu privatem Vermögen käme. Der Geschäftsführer der Bremer Höhe, Heitmann, propagiert deshalb eine andere Form der Unterstützung. »Wenn die Bewohner jeder Wohnung der Gründungsinitiativen auf jeweils einen Kasten Bier im Jahr verzichten und dieses Geld an den Fonds spenden würden, hätten wir jährlich schon mal 42.000 EUR zusammen«, macht er eine etwas unkonventionelle Rechnung auf. Die Idee hat durchaus Charme, schließlich profitieren vor allem die Bewohner in den bestehenden Selbsthilfeprojekten bis heute von den günstigen Strukturen und Mieten, und es ist durchaus nachvollziehbar, dass sie gewissermaßen in der »Pflicht« sind, andere partizipieren zu lassen.

Das Potenzial wäre ziemlich groß, denn der Berliner Senat hat in den Jahren zwischen 1982 und 2001 knapp 370 Selbsthilfeprojekte gefördert, allein in Prenzlauer Berg waren es weit über 40. Es würden natürlich nur jene Vorhaben befördert, die demokratisch strukturiert, ökologisch untersetzt, sozial und politisch engagiert und vor allem auch generationsübergreifend angelegt sind. Und auch deshalb hat man die Hoffnung nicht aufgegeben, dass der Senat und das Berliner Abgeordnetenhaus sich in Zukunft eines Anderen besinnen. Schließlich haben SPD und Linke schon in ihrer Koalitionsvereinbarung von 2001 ziemlich eindeutig formuliert: »Initiativen und Projekte werden unterstützt, die in einem Bündnis der Generationen das Zusammenleben in allen Stadtteilen fördern«.

©Hartmut Seefeld

Die »Bremer Höhe« entwickelt sich im Szenequartier am Helmholtzplatz zu einer Trutzburg für günstige Mieten.