

# Luft und Licht

Die ersten Wohnungsbaugenossenschaften entstanden als Gegenmodell zu den Mietskasernen des 19. Jahrhunderts – heute müssen sich die Genossen neuen Herausforderungen stellen



KÖPENICK NORD, „GILDE“ HEIMBAU WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

Lange Tradition: Während der Neubau von Köpenick Nord (links) erst in den vergangenen Jahren fertiggestellt wurde, entstand das Karl-Schrader-Haus im Wedding (rechts) bereits 1886.

VON JÖRG AHRENS

Schlafen im Schichtbetrieb, auf schimmeligen Strohmattentzen in düsteren, feuchtkalten Hinterhöfen – wer um 1900 in Berlin lebte und sich als Fabrikarbeiter durchschlagen musste, brauchte ein dickes Fell. In Quartieren wie dem alten Scheunenviertel im heutigen Bezirk Mitte grassierten Armut, Kriminalität und Gewalt. Vermieter und Spekulanten setzten nach eigenem Gutdünken ganze Familien auf die Straße, ohne dass sich der Staat auch nur im Geringsten darum kümmerte – und wenn, dann kaum um die ärmsten der Armen zu schützen und ihnen zu einem sicheren Dach über dem Kopf zu verhelfen.

So viel Gleichgültigkeit und skrupellose Geschäftemacherei blieben jedoch nicht ohne Folgen: Gerade die ärgsten Auswüchse der Wohnungsnot und des Elends riefen neue Akteure auf den Plan, darunter wohlhabende Philantropen, Sozialpolitiker, aber auch Unternehmer mit ausgeprägtem sozialen Gewissen, die einen neuen, sozialen Wohnungsbau ersannen – die Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaus war geboren. Ihr Motto: „Licht, Luft und Sonne“.

Möglich wurde diese Bewegung durch die Reform des Genossenschafts-

gesetzes im Jahr 1889, dass nun eine begrenzte Haftung der Mitglieder vorsah. Im Falle eines Bankrotts drohte den Genossen fortan nur noch der Verlust der eigenen Einlagen, sie hafteten nicht mehr mit ihrem gesamten Privatvermögen für die Geschäfte der Genossenschaft.

Mutige Vorreiter gründeten jedoch bereits im Jahr 1886 die Berliner Baugenossenschaft, die mit dem Karl-Schrader-Haus im Bezirk Wedding eines der ersten genossenschaftlichen Wohnprojekte auf den Weg gebracht hat – das zu Beginn der 1980er-Jahre grundsanierte Gebäude ist noch heute im Besitz der Genossenschaft und ein Symbol dafür, wie fest der Gedanke des privatorganisierten Wohnungsbaus in der Stadt verankert ist.

## Projekte in Ost und West

Von den bundesweit zwei Millionen genossenschaftlichen Wohnungen befinden sich rund 185 000 in Berlin – also rund zehn Prozent, dabei stellen die Hauptstädter weniger als drei Prozent der Bevölkerung der Bundesrepublik.

Diese überdurchschnittliche Verteilung hat ihren Ursprung indes nicht nur in der langen Tradition: Auch nach dem Krieg pflegten die Berliner ihren Hang zum genossenschaftlichen Wohnungsbau – beiderseits der Grenze.

Bereits ab 1954 wurden auch in der DDR Genossenschaftswohnungen gebaut. Damals hieß das Modell allerdings noch Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft, doch 1990 wurden die etwa eine Millionen AWG-Wohnungen dem Genossenschaftsrecht der Bundesrepublik angepasst. Heute ist die WG Lichtenberg mit rund 10 000 Wohneinheiten Berlins größte Wohnungsbaugenossenschaft, rund 90 gibt es in der Hauptstadt. Exakter könne man sie nicht beziffern, weil sie in verschiedenen Verbänden organisiert sind, erklärt Barbara von Neumann-Cosel, Geschäftsführerin des Genossenschaftsforums.

Neue Projekte entstanden im Westteil der Stadt vor allem im Verlauf der 1980er- und 1990er-Jahre. Sie hatten ihren Ursprung oft in einem alternativen, linken Milieu, das nicht nur günstigen und sicheren Wohnraum schaffen, sondern auch neue Formen des Zusammenlebens erproben wollte. Diese kaufen auch heute noch einzelne Objekte hinzu, welche die Bewohner anschließend selbst verwalten. Dazu zählt zum Beispiel auch das Quartier Bremer Höhe in Prenzlauer Berg.

Doch die Zeichen der Zeit gehen auch an den Genossenschaften nicht vorüber: Sie müssen sich genauso mit steigenden Mieten wie mit höheren Energiekosten auseinandersetzen.

Auch der altersgerechte Umbau von Wohnungen zählt heute zu den Herausforderungen, denen sich die Wohnungsbaugenossenschaften stellen müssen – ihr Altersdurchschnitt liegt in der Regel leicht über dem Bevölkerungsdurchschnitt.

## Erfolgsgeschichte nicht zu Ende

Die Veränderungen im Bestand stellen die Genossen jedoch nicht nur wirtschaftlich vor große Herausforderungen. Zu den Merkmalen einer Wohnungsbaugenossenschaft zählen die Mitbestimmungsrechte ihrer Mitglieder. Die Vorstände können bei der Entwicklung von Ideen auf eine rege Mitarbeit setzen, müssen zugleich aber Überzeugungsarbeit leisten und beschlossene Umbaupläne gut kommunizieren. Dabei arbeiten sie in der Regel auch mit Sozialarbeitern und Sozialträgern zusammen.

Doch die Genossenschaften haben schon andere Herausforderungen in ihrer langen Geschichte überstanden. Dass der Genossenschaftsgedanke auch nach mehr als 100 Jahren noch aktuell ist, zeigt sich daran, dass fast jedes Jahr neue gegründet werden. Das prominenteste Berliner Beispiel der vergangenen Jahre ist die Baugenossenschaft Möckernkiez, die am südlichen Ende des Gleisdreieckparks mehr als 400 Wohnungen bauen will.