Selbsthilfe in Berlin

Im Jahr 1982 wurden die ersten 26 Förderverträge in Westberlin mit Selbsthilfegruppen abgeschlossen. Schwerpunkt war Kreuzberg. Wesentlicher Anstoß war seinerzeit die Lösung der Hausbesetzungsproblematik. Wichtige gesellschaftliche Gruppen, wie Kirchen und Verbände der Wohlfahrtspflege, haben mit Recht darauf hingewiesen, daß die eigene Arbeit an der Wiederherrichtung verfallener Bausubstanz zur Schaffung des eigenen Wohnraums ein wichtiger Weg zur friedlichen Lösung von Besetzungsproblemen und zur Integration der Bewohnergruppen in das Stadtviertel sei. Viele der damaligen Selbsthelfer wohnen noch heute in Ihren Wohnungen und tragen inzwischen zur Stabilisierung der Gebiete bei.

Ein großer Teil der Selbsthilfeprojekte beschränkte sich schon damals nicht nur auf die Gebäudesanierung. Sie leisten bis heute darüber hinaus auch wichtige städtebauliche Beiträge zur Bereicherung der sozialen und kulturellen Angebotsvielfalt eines Quartiers, indem sie zum Beispiel Räume für Nachbarschaftstreffen bereitstellen, Betreuung von Kindern und Jugendlichen übernehmen, Arbeitsräume für Künstler schaffen oder sich um die Pflege des Wohnumfeldes kümmern. Das bekannteste Beispiel für eine solche im Rahmen des Selbsthilfeprogramms geförderte Aktivität ist sicherlich die Ufa-Fabrik.

Nach der Wiedervereinigung der beiden Stadthälften hat sich der räumliche Schwerpunkt der Selbsthilfeförderung in die Altbauquartiere der östlichen Innenstadtbezirke verlagert. Bereits am 6.02.1990 wurde vom Westberliner Senat das vom Bausenator Nagel initiierte ”25 Millionen – Programm” zum Erhalt schützenswerter Bausubstanz beschlossen. Der größte teil des Geldes ging in Selbsthilfeprojekte und leistete so diverse Beiträge zur Lösung von Hausbesetzungsproblemen. Insbesondere in Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Lichtenberg standen 25 000 Wohnungen leer. Die meisten standen ”auf Abriß”. Es gab keine Sanierungskapazitäten. So hatte man an vielen Stellen zu DDR Zeiten die Absicht, die verschlissenen Altbauten, unsaniert oft seit 60 Jahren, abzureißen und die noch vorhandene Stadtstruktur mit Plattenneubauten nachzuempfinden. (z.B. Greifswald, Rostock, Berlin Spandauer Vorstadt) Dies gelang aber nur an wenigen Stellen, so daß sich bereits in den 80ger Jahren Bewohnergruppen organisierten, um die Altbauten, waren es nun die Gebäude aus dem Anfang des 18. Jh. in der Spandauer Vorstadt oder die Gründerzeitgebäude im Prenzlauer Berg zu erhalten. Geldmangel war häufig der Grund, daß die Gebäude 1989 noch standen. Selbsthilfe war hier schon immer angesagt um die Wohnverhältnisse zu verbessern,

allerdings oft ohne staatlichen Zuschuß und als Ausdruck der Mangelwirtschaft der DDR.

Viele Menschen waren im Herbst 1989 auf die Straße gegangen. Nicht nur die Reisefreiheit war ihr Ziel, auch der Erhalt der alten Städte. Das ”Ruinen schaffen ohne Waffen” sollte endlich eine Ende haben. Kaum war die Mauer auf, war man nach Kreuzberg gegangen und schaute sich die Sanierungsgebiete an. So sollte es im Osten auch werden. Alle Häuser saniert, für alle eine moderne Heizung und ein Bad, helle Fassaden und grüne Höfe, das war der Traum vieler Bewohner. Die Praxis sah anders aus. Einige Gebäude wurden zu Spekulationsobjekten. Für viele andere verhinderte der Beschluß "Restitution vor Entschädigung” jahrelang die Sanierung, denn auf restitutionbefangenen Grundstücken wollte niemand investieren. Es war ja unklar, wem einmal das Haus gehören könnte. Im Neubau dagegen, wo landeseigene oder private Grundstücke zur Verfügung standen, oder wo über das Investitionsvorranggesetz Möglichkeiten zum Bauen geschaffen wurden, die noch dazu durch eine 50 % Steuerabschreibung besonders attraktiv für Anleger aus dem Westen wurden, gab es diese Probleme nicht. Dazu kam, daß Politiker eher Neubauzahlen abrechnen wollten, als die der Sanierung – das war schon im Osten so...

In Berlin wurde beschlossen, 100.000 geförderte Neubauwohnungen zu errichten. Das Ziel wurde 1999 erreicht. 28 Milliarden Mark wurden bisher dafür ausgegeben. Ca. 400 TDM pro Wohnung sind das letztendlich – allerdings nur für die Wohnungen. Da die Gebiete im wesentlichen auf der ”grünen Wiese” errichtet wurden, kommt noch einmal die selbe Summe dazu – für Straßen öffentlichen Nahverkehr, Wasser, Strom, Schulen, Kindergärten...
Für den Eigenheimbau wurden zusätzlich preiswerte Grundstücke zur Verfügung gestellt, um die Abwanderung nach Brandenburg einzuschränken. Eigenheime wurden mit Fördermitteln bis zu 355.000 DM (Barwert 172.000 DM) gefördert. (Das entspricht der den Einnahmen beim Verkauf von 11 Wohneinheiten von Wohnungsbauunternehmen.) Von 1995 – 1999 wurden 13 500 Eigenheime mit 3,36 Milliarden DM gefördert. Das Geld dagegen, welches in die Altbausanierung geflossen ist, ist nur ein Bruchteil davon. 6 Milliarden wurden in die Bestands - Sanierung gegeben. Allerdings einschließlich der Sanierung der Plattenbauten, der Mietermodernisierung und der Stadtweiten Maßnahmen. Für die Soziale Stadterneuerung in den Sanierungsgebieten waren es lediglich 2,3 Milliarden, für die Selbsthilfe 440 Millionen. Obwohl man für das gleiche Geld 3x so viele Altbauten hätte sanieren können wie bei der

Neubebauung und obwohl in den Innenstadtbereichen der gesellschaftliche Wert ein viel höherer wäre.

Aber es wurde im Altbau gefördert, in Berlin mehr als in den anderen ”Neuen” Bundesländern. Und der prozentuale Anteil an der Gesamtfinanzierung steigt. Denn Berlin ist pleite und so wurde die Neubauförderung auf ein Minimum zurück gefahren. Auch bei der Selbsthilfe sollte gespart werden. Aber der Einsatz der Selbsthelfer gegen eine solche Politik war enorm. Sie haben es geschafft, das Abgeordnetenhaus davon zu überzeugen, daß Ihre Art zu bauen letztendlich die preiswerteste ist (1.200 – 1.600 DM/m2). Ihre Argumentation hat Erfolg gehabt. Das Budget für 1999 wurde auf 64 Mio. DM aufgestockt. Ca. 420 Wohnungen werden in diesem Jahr gefördert.

Während in den ersten Jahren nach der Wende im wesentlichen Hausbesetzergruppen komplett oder überwiegend leerstehende Häuser besetzt und von Alteigentümern erworben und wieder bewohnbar gemacht haben, hat sich das Klientel inzwischen verändert. Derzeitig fragen verstärkt Mietergruppen bei der IBB nach, die ihr Haus von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes oder wegen ”Unwirtschaftlichkeit” erworben haben. Auch treten neu gegründete Genossenschaften als Bauherren auf, die Altbauten unter Einschluß der Selbsthilfeleistungen der Bewohner instandsetzen und modernisieren.

Das Programm ”bauliche Selbsthilfe”, das in den seit 1996 geltenden und Ende dieses Jahres auslaufenden Förderrichtlinien kodifiziert ist, spricht insgesamt vier verschiedene Zielgruppen an, die insbesondere hinsichtlich der zu erbringenden Eigenleistungen unterschiedlich behandelt werden:

- Die höchste Eigenleistung von 25% der förderfähigen Baukosten wird Eigentümergemeinschaften abverlangt, die als Gesellschaften Bürgerlichen Rechts ihr Grundstück erworben haben. Hauptproblem dieser Gruppen ist zum einen die Frage der Koordinierung des Grunderwerbs mit der Fördermittelzusage. Zum andern ist ein 25%iger Eigenanteil bei Baukosten von mehreren Millionen DM nicht mehr allein durch eigene Arbeit aufzubringen. Vielmehr muß zumeist ein gewisser Anteil der Kosten über Kapitalmarktmittel finanziert werden, so daß auch Probleme der Beleihbarkeit der Grundstücke auftreten können. Das ändert die Zusammensetzung der Gruppen. Finanzkräftige Partner sind gefragt.

- Genossenschaften müssen einen Eigenanteil von 20% der förderfähigen Baukosten leisten. Das spezifische Problem der Genossenschaften besteht darin, daß ihre Mitglieder auf der einen Seite Eigenarbeit leisten müssen, während sie auf der anderen Seite normale Mieter in durch die Förderung zunächst mietpreisgebundenen Häusern sind. Da die anfängliche Belastung durch Eigenarbeit und Miete meist höher ist, als die Miete eines Bewohners, der nicht Mitglied der Genossenschaft wird, ist die Motivation zum Eintritt in die Genossenschaft zumeist begrenzt.

- Ebenfalls einen Eigenanteil von 20% müssen nicht gemeinnützige Vereine leisten. Bei gemeinnützigen Vereinen beträgt der Eigenanteil 15%.

- 15% Eigenanteil müssen neben gemeinnützigen Vereinen auch die Projekte treuhänderischer Sanierungsträger aufbringen. Dieses sind z.B. Projekte des Sozialpädagogischen Instituts oder von L.1.S.T.

Natürlich wird durch die Selbsthilfe viel mehr erreicht als die Sanierung von Häusern. Beispielgebend dafür genannt sei:

Durchführung der Altbausanierung unter aktiver Beteiligung der Mieter
Verbesserung der Infrastruktur
Anbindung der Mieter in Planungsprozeß und Bautätigkeit
Übernahme von Selbsthilfeleistungen in den Wohnungen und Außenanlagen durch Mieter
Beschäftigung und Qualifizierung von Teilnehmern an AB-Maßnahmen als
Haushandwerker und -betreuer bei Instandhaltung und Verwaltung des Hauses
Ausbildung von arbeitslosen Jugendlichen
Mieter als Existenzgründer in den wiederbelebten EG-Zonen der Häuser
Gründung von freien Trägern zur Verbesserung der Lebensqualität in den Quartieren
Bildung und Aktivierung von Mietervertretungen
Bindung der Selbsthelfer an das Wohngebiet

Selbstverständlich ist es nicht möglich, im Rahmen eines 20 minütgen Vortrags sämtliche Facetten des Programms aufzuzeigen, in dem inzwischen über 300 Projekte gefördert haben.

Aber ich möchte Ihnen anhand von einigen Dias einige der Projekte zeigen.

1. Bauliche Selbsthilfe
2. Hofbegrünung
3. Selbsthilfe im öffentlichen Raum, früher hieß es ”Subbotnik” oder ”Mach mit”
   - Marie
   - Helmholzplatz
   - Mauerpark

Dorothee Dubrau