

Muskelhypothek und Staatsknete

Zur Ökonomie der Förderung baulicher Selbsthilfe
in der Berliner Stadterneuerung nach 1980

Selbsthilfe im Wohnungsbau kann zweierlei heißen: Zum einen ist kollektive ökonomische Selbsthilfe das Grundprinzip des genossenschaftlichen Wirtschaftens, das im Wohnungssektor im deutschsprachigen Raum seit dem späten 19. Jahrhundert eine gewichtige Rolle spielt. Selbsthilfe meint hier: Wohnungssuchende, die je über nur geringes Eigenkapital verfügen (oder es erst ansparen), legen dieses zusammen, um so Wohnungsbauvorhaben finanzieren und sich mit Wohnraum versorgen zu können. Dabei hat – anders als bei Kapitalgesellschaften – jedes Mitglied eine Stimme. Dank diesem demokratischen Potenzial wurden die ursprünglich oft von bürgerlichen Philanthropen gegründeten Wohnungsbaugenossenschaften in den 1920er-Jahren zu einem Standbein der Arbeiter*innenbewegung (Novy 1983a; vgl. auch Ronneberger in diesem Band).

Zum anderen gibt es die *bauliche* Selbsthilfe im physischen Sinn (vgl. auch Kichler u. a. in diesem Band), die – gerade in jenen frühen Jahrzehnten des zwanzigsten Jahrhunderts – ein zeitweise nicht unbedeutendes Element des genossenschaftlichen Wohnungsbaus war (vgl. bspw. Novy 1983b). Hier wirkt eigene körperliche Arbeit als (partieller) Ersatz für fehlendes Eigen- oder Fremdkapital: Wer beim Bau seines künftigen Zuhauses selbst mit anpackt, muss entsprechend weniger Geld für die Bezahlung anderer aufwenden, senkt dadurch die Baukosten und somit wiederum das erforderliche Ausmaß an Verschuldung – die verbreitete deutsche Bezeichnung *Muskelhypothek* ist also weniger treffend als die englische Entsprechung *Sweat Equity*, die den Begriff für *Eigenkapital* enthält.

Diese beiden Aspekte sind insofern miteinander verknüpft, als auch die bauliche Selbsthilfe zumeist ein kollektives Unterfangen ist. Auch wenn sie dem Eigenheimbau diene, ihr Resultat also in individuelles Eigentum übergang, so war der Arbeitsprozess selbst doch oft nachbarschaftlich organisiert. Am kongruentesten wirkt bauliche Eigenleistung folglich in genossenschaftlichen Strukturen, in denen

auch das Eigentum an dem durch sie geschaffenen Wohnraum ein geteiltes ist. Dabei hat sich historisch Selbsthilfe, monetär wie physisch, „aufgrund der spezifischen Eigenschaften des Gebrauchsgutes Wohnung – teuer und kompliziert in der Herstellung, langlebig, nicht beweglich – als strukturell begrenzt“ erwiesen, „zumal für die einkommensschwachen Wohnungssuchenden“ (Bierbaum/Riege 1989: 62). Neben Eigen- und Fremdkapital musste deshalb auch der genossenschaftliche Wohnungsbau, sollte er nicht nur Mittelschichtshaushalte versorgen, oftmals auf die eine oder andere Form von öffentlicher Förderung zurückgreifen. Dies gilt nicht nur für Neubau, sondern auch für die Sanierung von lange vernachlässigtem Bestandswohnraum.

Ein wohl einmaliges Beispiel dafür stellt die in Berlin in den 1980er- und 1990er-Jahren praktizierte Zuschussförderung von kleinteiligen Selbsthilfeprojekten im Altbau dar. Anhand von deren Entwicklung und Funktionsweise erörtert der vorliegende Beitrag einige Aspekte der Wechselwirkungen zwischen öffentlicher Förderung, ökonomischer Selbstorganisation und baulicher Eigenleistung. Dabei ist vor allem von Interesse, dass die in West-Berlin erdachte Selbsthilfeförderung sich in ihren Modalitäten von den dort und in der Bundesrepublik ansonsten üblichen Wohnungsbauförderprogrammen merklich unterschied und insofern auf (zu) wenig erprobte Wege der öffentlichen Finanzierung des Wohnungsbaus verweist.

Dass in West-Berlin, insbesondere im Bezirk Kreuzberg, ab 1982 kleine Gruppen von mehrheitlich jüngeren Leuten staatliche Unterstützung bei der Instandsetzung heruntergekommener Mietshäuser erhielten, war eines der vielschichtigen Resultate eines städtebaulichen Paradigmenwechsels von globalen Dimensionen, der sich auf jenen wenigen Quadratkilometern Altbaugebiet in besonderer Weise verdichtete.

Nach dem Zweiten Weltkrieg hatte sich zunächst der am Leitbild der Funktions-trennung orientierte Wohnungs- und Städtebau modernistischer Prägung entfaltet, doch schon seit den 1960er-Jahren waren dessen Konzepte zunehmend in die Kritik geraten. Die „Kahlschlagsanierungen“, denen ältere Viertel vielerorts zum Opfer fielen, stießen auf Protest (vgl. Klemek 2011). Altbaugebiete wurden als Wohnort zunehmend „wiederentdeckt“; gerade für die zahlreicher werdenden Wohngemeinschaften erwiesen sich die gründerzeitlichen Grundrisse als geeigneter als die auf konventionelle Kleinfamilien zugeschnittenen Neubauwohnungen (Reichardt 2014: 363).

Obschon das Wohnen zur Miete weitergehenden baulichen Anpassungen Grenzen setzte, wurde die Alltagspraxis des gemeinschaftlichen Wohnens zunächst nur sehr vereinzelt mit der Frage nach kollektivem Eigentum an Wohnraum verknüpft. Ende der 1970er-Jahre kam es in der Bundesrepublik zuerst in anderen gesellschaftlichen Bereichen und Wirtschaftszweigen zu einem verstärkten Interesse an Selbsthilfe und alternativer Ökonomie: So entstanden etwa Handwerkskollektive, genossenschaftliche Verlage oder Selbsthilfegruppen im gesundheitlichen Bereich. Dass diese Konzepte bald auch auf die Wohnungsfrage übertragen wurden, verdankte sich nicht zuletzt der Zuspitzung der städtebaulichen Krise: Während etwa in West-Berlin 1980 rund 80.000 Wohnungssuchende registriert waren, standen gleichzeitig hunderte alte „Mietskasernen“ leer, von denen viele gemäß nach wie vor gültigen Flächensanierungsplanungen zum Abriss vorgesehen waren (ebd.: 521).

Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere in Kreuzberg ab Ende 1979 zahlreiche Häuser besetzt. In ihrer (scheinbaren) Parallelität zu ähnlichen, allerdings von je eigenen stadt- und/oder jugendpolitischen Schwerpunkten geprägten Protesten in anderen bundesdeutschen und europäischen Städten, fügten die West-Berliner Haus-

besetzungen sich in das Bild einer transnationalen „Jugendrevolte“ ein (Andresen / van der Steen 2016). Auf dem Höhepunkt der Bewegung im Sommer 1981 waren in der Teilstadt über 160 Häuser besetzt (Holm/Kuhn 2010: 108). Obschon die Motivlagen der Besetzer*innen vielschichtig waren, sahen sich viele von ihnen in der einen oder anderen Weise als „Instandbesetzer“, die den praktischen Beweis dafür antreten wollten, dass der Erhalt von Altbauten sinnvoll und günstiger als Abriss und Neubau sei. So lag „die Besonderheit der Instandbesetzungen [...] darin, dass Protestmittel und -ziele in eins fielen“: Die Besetzer*innen machten nicht nur auf wohnungspolitische Missstände aufmerksam, sondern versuchten diese durch bauliche Eigenleistung „unmittelbar zu beheben“ (Kreis 2017: 44).

Dadurch war die Hausbesetzer*innenbewegung in hohem Maße anschlussfähig an eine sich herausbildende Formation aus progressiven Fachleuten und Lokalpolitiker*innen, die sich in Kreuzberg daran machte, die „sozialautoritäre“ Sanierungspraxis (Bodenschatz 1987: 179) zu überwinden. Eine entscheidende Rolle in dieser Gemengelage spielte die seit 1978 im östlichen Kreuzberg tätige Altbau-Sektion der Internationalen Bauausstellung (IBA 1987). Der fachlich und finanziell gut ausgestattete IBA-Apparat wurde zum Katalysator einer – so das geflügelte Wort –, ‚Behutsamen Stadterneuerung‘. Die IBA agierte dabei im Zusammenspiel mit neuartigen gebietsweisen Bürger*innenbeteiligungsgremien, die zeitweise ein De-facto-Veto hinsichtlich der meisten Bau- und Sanierungsvorhaben innehatten, da die *Kreuzberger Bezirksverordnetenversammlung* (BVV) ihren Empfehlungen in der Regel folgte (vgl. Orłowski 1989).

2. DIE ENTWICKLUNG DER BERLINER SELBSTHILFEFÖRDERUNG

Mit dem Aufkommen der Instandbesetzer*innenbewegung intensivierte die IBA ihre Arbeit zur Thematik der baulichen Selbsthilfe; der Architekt Uli Hellweg wurde als „Selbsthilfebeauftragter“ eingesetzt (vgl. Hellweg 1981).¹ Im Frühjahr 1981 kam es zu ersten Gesprächen über ein „auf Selbsthilfegruppen abgestimmtes Förderungsprogramm“ (Jüttner/Banzhaf 1982: 38) zwischen Vertreter*innen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, IBA-Fachleuten sowie Mitgliedern des neu gegründeten Arbeitskreises *Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau* (AKS). Der AKS war kurz zuvor als Zusammenschluss von Gruppen in unterschiedlichen Situationen entstanden: „Eigentümergeuppen in unterschiedlicher Rechtsform (Verein, Genossenschaft, BGB-Gesellschaft² ...); Gruppen, die Nutzungsverträge besitzen oder Erbpachtverträge anstreben; Mietergruppen, die in Altbauten wohnen“ (ebd.).

Im Zuge der Verhandlungen über die Ausgestaltung einer Selbsthilfeförderung betonte der Arbeitskreis immer wieder, dass diese auch Gruppen offenstehen solle, die (noch) keine Eigentumsrechte an Gebäuden hatten (ebd.: 39). Dabei dachte man vor allem an Besetzer*innengruppen, die zur selben Zeit über die Legalisierung ihres Status verhandelten. Gegenüber diesen verfolgte der seit Juni 1981 von der CDU geführte Senat eine ambivalente Politik: Während über Legalisierungen verhandelt wurde, kam es – trotz gegenteiliger Zusicherungen – immer wieder zu polizeilichen Räumungen (vgl. zu einer ausführlichen Chronologie der Instandbesetzer*innenbewegung Suttner 2011: 121ff.). Angeblichen Sympathien für Selbsthilfemodelle von Senatsseite (Hellweg 1982) begegneten die Instandbesetzer*innen und ihr Umfeld deswegen überwiegend skeptisch. Dass die Förderung alternativer Projekte mit „Staatsknete“ auch als Strategie der „Befriedung“ oder gar der „Aufstandsbekämpfung“ betrachtet werden konnte – mit der zudem eine Auslagerung öffentlicher

Aufgaben einherging –, bescherte der linken Szene in den folgenden Jahren immer wieder heftige Konflikte (vgl. u. a. Kuhn 2014: 9ff., 133ff.). Vorerst erschien es jedoch folgerichtig, im Zuge der Hinwendung zur ‚Behutsamen Stadterneuerung‘ öffentliche Förderung für bauliche Selbsthilfe zu fordern – auch als eine Art Wiedergutmachung für die vorangegangene „Abrissbewirtschaftung“ (Hämer 1989: 3).

Im Frühjahr 1982 wurde die Selbsthilfeförderung im Rahmen der „Richtlinien über die Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ formalisiert (ModInstRL 1982). Geförderte Selbsthilfegruppen erhielten demnach in der Regel einen Zuschuss in Höhe von (zunächst) 85 Prozent der Brutto-Baukosten bei einer Förderungs-Obergrenze von 800 DM pro Quadratmeter Wohnfläche. Um einen Antrag auf Selbsthilfeförderung stellen zu können, musste eine Gruppe aus mindestens fünf Mitgliedern bestehen, als Verein, Genossenschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisiert sein und durch Eigentum, Erbbaurecht oder Pacht langfristig über das zu sanierende Haus verfügen (Senator für Bau- und Wohnungswesen 1985a: 108). Im Austausch für die Förderung wurde vereinbart, dass während 15 Jahren ein Verkauf des Hauses oder eine Umwandlung in Eigentumswohnungen nur mit Zustimmung des Landes Berlin möglich war – eine Sozialbindung, die sich im Verhältnis zu den erklärten Absichten der im AKS organisierten Selbsthilfegruppen (vgl. dazu ausführlicher unten) eher bescheiden ausnahm.

Im Mai 1982 konnte der erste Fördervertrag abgeschlossen werden; bis 1985 war die Gesamtzahl der geförderten Selbsthilf Häuser bereits auf 94 gestiegen; 46 davon lagen in Kreuzberg. Das Fördervolumen lag in den ersten drei vollen Programmjahren jeweils zwischen 20 und 30 Millionen DM (Senator für Bau- und Wohnungswesen 1985b: 16; BSM 1985: 40; Abgeordnetenhaus 1993: 32). Durch die Erfahrungen der ersten Projekte zeigten sich bald die Grenzen und Probleme der Selbsthilfeförderung. Vor allem die starre Deckelung der Fördermittel bei 800 DM pro Quadratmeter erwies sich angesichts des unterschiedlichen baulichen Zustands der Häuser als praxisfern. Der AKS mahnte 1984, dass mit Blick auf den „unterschiedlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf“ die „tatsächlich notwendigen Maßnahmen auch durchgeführt werden“ müssten (AKS 1984).

Zur Deckung der tatsächlichen Baukosten nahmen manche Gruppen zusätzliche Kredite auf. Der Förderanteil betrug somit bei vielen Projekten deutlich weniger als 85 Prozent der Baukosten. Bei Projekten, bei denen auch Grundstückskosten anfielen, weil die Gruppe ihr Haus als Genossenschaft oder Gesellschaft käuflich erworben hatte, machten Eigenanteil und Bankkredite zusammen oft 30 oder 40 Prozent der Gesamtkosten aus (vgl. bspw. Kuckuck/Wohlers 1990b: 17, 20).

Folglich sahen sich die Selbsthilfeprojekte und ihre Fürsprecher*innen erneut zu Kritik veranlasst, als der erforderliche Selbsthilfeanteil im Rahmen einer Neufassung der Berliner Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungs-Richtlinie zum 1. Januar 1985 von 15 auf 20 Prozent angehoben wurde (ModInstRL 1985). Dabei hatte sich anhand der ersten Projekte gezeigt, dass solche Konditionen nur für Gruppen, „die ihren Pflichtanteil zumindest teilweise durch eigenes Kapital abgelten können [...] akzeptabel“ waren, wie Uli Hellweg festhielt. Für diejenigen, die weitestgehend nur körperliche Eigenarbeit einzubringen in der Lage waren, bedeute die Änderung der Richtlinie eine „unzumutbare Belastung“, da dadurch bei vielen Projekten das erfahrungsgemäß maximal vertretbare Soll von 800 Bauhelferstunden pro Kopf (also bei einer Bauzeit von zwei Jahren einen knapp achtstündigen Arbeitstag jede Woche) überschritten würde. Schon für „einen alleinstehenden jungen Selbsthelfer“ sei mehr kaum zu leisten, dies gelte erst recht für „Gruppen wie alleinstehende Mütter

oder Väter“ (Hellweg 1985: 25). Die Senatsverwaltung hielt der Kritik am Umfang und den Modalitäten der Förderung kühl entgegen, dass auch eine achtzigprozentige öffentliche Finanzierung noch einen „sehr hohen“ Anteil darstelle, der „nur unter der Berücksichtigung gewisser Eingrenzungen vertretbar“ sei (Senator für Bau- und Wohnungswesen 1984).

Tatsächlich funktionierte die bauliche Selbsthilfe dort am besten, wo Gruppen dank des Status eines Modellprojekts über mehr und flexibler verwendbare Fördermittel verfügten. Dies gilt vor allem für den mit Ordnungszahl 103 versehenen Häuserblock am Kreuzberger Heinrichplatz, wo ab 1983 unter Leitung des neu gegründeten ‚alternativen Sanierungsträgers‘ *Stattbau* ein gutes Dutzend zuvor teilweise besetzte Häuser saniert wurden. Aus diesem Projekt ging mit der *Luisenstadt eG* auch die einzige im Kontext der Berliner Instandbesetzer*innenbewegung gegründete Genossenschaft hervor, die sich nicht auf ein oder zwei Häuser beschränkte.

Die Förderung im eigentlichen Selbsthilfe-Programm floss in den folgenden Jahren (wie unten ausführlicher betrachtet) de facto vermehrt in eine „Eigentums-Selbsthilfe eher mittelständisch orientierter Gruppen“, wie Hellweg 1990 bilanzieren musste. „Diejenigen, die preiswerten Wohnraum am nötigsten brauchen, bekommen ihn nicht mehr – auch nicht in Selbsthilfe.“ (Hellweg 1990: 4) Bis zu jenem Jahr waren rund 200 Selbsthilfeshäuser gefördert worden (Rada 1993: 34).

Mit der Wiedervereinigung des geteilten Berlin verschoben sich die Prioritäten der Stadterneuerungspolitik. Die Wohnungsbaupolitik der DDR hatte, wie diejenige der Bundesrepublik bis in die 1970er-Jahre, den großmaßstäblichen Neubau priorisiert; hinsichtlich der Grundstrukturen eines ‚fordistischen‘ Modernisierungsparadigmas waren sich Ost und West insofern nicht unähnlich. Das staatssozialistische Ostdeutschland hatte jedoch zu keinem Zeitpunkt über die Mittel verfügt, die Errichtung von Großsiedlungen auf der grünen Wiese in einem mit der Bundesrepublik vergleichbaren Maß durch Erneuerungsmaßnahmen – und seien es großflächige Abrisse – in Altbaugebieten zu ergänzen. Daraus resultierte in Ostberlin ein weitgehender Erhalt der gründerzeitlichen Stadtstruktur bei gleichzeitiger flächendeckender Vernachlässigung der Bausubstanz.

Vor diesem Hintergrund setzte die Politik nach der Wiedervereinigung vermehrt darauf, privates Kapital direkt in die Sanierung des Altbaubestands zu lenken, etwa mittels steuerrechtlicher Sonderabschreibungsmöglichkeiten. Dieses Vorgehen unterschied sich erheblich von den umfangreichen öffentlich finanzierten Sanierungsprogrammen, mittels derer in West-Berlin und der ‚alten‘ Bundesrepublik zunächst Flächensanierungen und später stellenweise auch behutsamere Ansätze implementiert worden waren. Dass sich die politische Steuerung der Stadterneuerung in Ostberlin zu einem großen Teil auf die rechtliche Moderation der Folgen von einzelnen Wohnungsmodernisierungen verlagerte (vgl. Holm 2006), kann jedoch auch als ein Zeichen der Kontinuität betrachtet werden: Der bauliche Erhalt der Gründerzeitviertel war unbestritten, Flächensanierungen kein Thema mehr – die diesbezüglichen Grundsätze der ‚Behutsamen Stadterneuerung‘ wurden so gesehen einfach von West- nach Ostberlin „rübergeklappt“ (Bernt 2003).³ Somit kam auch den Ostberliner Hausbesetzungen, die sich nach dem Fall der Mauer vor allem in den Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain ereigneten, „bei der Durchsetzung eines neuen Sanierungsregimes keine zentrale Rolle zu“ (Holm/Kuhn 2010: 112) – anders als denjenigen in Kreuzberg ein Jahrzehnt zuvor.

Auch die Selbsthilfeförderung wurde unverändert auf die Ostberliner Stadterneuerung übertragen. 1992 lagen schon 63 Prozent aller geförderten Selbsthilfeför-

jekte in den östlichen Bezirken (Abgeordnetenhaus 1994: 68). 1990 und 1996 wurde die Förderungsrichtlinie wiederum geändert (ModInstRL 1990, 1996), wobei unter anderem die Förderhöhe nach Charakter der Projekte festgelegt wurde: 85 Prozent für gemeinnützige Träger mit sozialen Aufgaben, 80 Prozent für genossenschaftliche Projekte, 75 Prozent für Eigentümergemeinschaften. Dabei wurde nur noch die Hälfte der Förderung als Zuschuss gewährt; die andere Hälfte in Form von Darlehen, die durch ihre Zinslast schrittweise miethöhenwirksam wurden. Nach dem im bundesdeutschen und West-Berliner geförderten Wohnungsbau seit den 1970er-Jahren verankerten Modell der degressiven Aufwendungsförderung wurden die Kapitalkosten von (Förder)Darlehen wiederum in schrittweise reduzierter Höhe bezuschusst (vgl. Holm 2016: 55ff.) Mit diesen Konditionen wurden im Laufe der 1990er-Jahre insgesamt weitere rund 100 Projekte – vornehmlich im Ostteil der Stadt – gefördert.

Im Zuge der Austeritätspolitik der ab 2002 amtierenden Berliner SPD-PDS-Koalition wurde „die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen fast vollständig eingestellt“ (Abgeordnetenhaus 2005: 32). Auch die Mittel für die bauliche Selbsthilfe wurden „radikal zusammengestrichen“ (Rada 2002: 24). Der Senat begründete den Rückzug aus der Sanierungsförderung mit dem Befund eines „in den meisten Gebieten erreichten hohen Grades der baulichen Erneuerung im Wohnungsbestand“ (Abgeordnetenhaus 2005: 32). Zwar war der Sanierungsrückstau im Ostteil Berlins bis zur Jahrtausendwende tatsächlich stark zurückgegangen, doch nicht in einem Ausmaß, das den Ausstieg aus der Modernisierungsförderung sachlich zwingend erscheinen lassen hätte (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung / Investitionsbank Berlin 2002: 52). Vielmehr war das Ende der direkten öffentlichen Finanzierung der Stadterneuerung einerseits die Kulmination eines Prozesses der zunehmenden „Privatisierung der Stadterneuerung“ (Holm 2006: 304) und andererseits eine Reaktion auf eine massive Haushaltskrise, die teilweise auf den sogenannten Berliner Bankenskandal zurückging.

Insgesamt wurde im Rahmen des Selbsthilfe-Programms von 1982 bis 2002 die Sanierung von knapp 300 Berliner Mietshäusern gefördert, wofür über 500 Millionen DM an öffentlichen Mitteln aufgewendet wurden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung / Investitionsbank Berlin 2004: 30; Rada 2007: 22).

3. WIRKUNGSWEISEN UND GRENZEN VON MODERNISIERUNGSFÖRDERUNGEN

In einer Stadt mit über 50.000 gründerzeitlichen Wohngebäuden ist das Programm auch mit dieser Gesamtbilanz quantitativ als Nischenphänomen zu klassifizieren.⁴ Doch eine zeithistorische Betrachtung der Ökonomie der Selbsthilfeförderung vermag Potenziale einer Wohnungs(bau-)politik aufzuzeigen, die eine Alternative zum Mainstream des bundesdeutschen und (West-)Berliner sozialen Wohnungsbaus markieren. Dabei stehen gerade die Debatten, in die die West-Berliner Selbsthilfeprojekte der 1980er-Jahre eingebettet waren, mit am Anfang der Herausbildung von wohnungspolitischen Ansätzen und Positionen, die mit der „Rückkehr der Wohnungsfrage“ (Rink u. a. 2015) und dem Erstarken wohnungspolitischer Bewegungen (Rink/Vollmer 2019) in den letzten rund zehn Jahren an Bedeutung gewonnen haben.

Dass dieser Zusammenhang insbesondere hinsichtlich der Entwicklung Kreuzbergs nicht nur ein ideeller ist, darauf hat Andrej Holm bereits 2014 hingewiesen. Die dort ab etwa 2007 zu beobachtenden gravierenden Mietsteigerungen können als „verspätete Aufwertung“ betrachtet werden, zumal „mit der schrittweisen Erneue-

zung der Altbausubstanz [...] die baulichen Grundlagen der Aufwertung bereits seit den 1980er-Jahren gegeben“ waren. Doch blieb die aufgrund der Aufhebung der allgemeinen Mietpreisbindung für West-Berliner Altbauwohnungen 1988⁵ und der neuen bzw. wiederhergestellten ‚Citylage‘ Kreuzbergs im wiedervereinigten Berlin befürchtete ‚Umstrukturierung‘ (damals noch der weitaus geläufigere Begriff als Gentrification) in den 1990er-Jahren zunächst weitgehend aus (Holm 2014: 304ff.).

Dies lag unter anderem, wie Holm überzeugend ausführt, an den Besonderheiten der Kreuzberger Stadterneuerungspolitik im vorangegangenen Jahrzehnt. Insbesondere im Rahmen der IBA war es gelungen, die nach wie vor vergleichsweise üppigen öffentlichen Mittel, die in West-Berlin in die Wohnungsbauförderung flossen, zu großen Teilen in erhaltende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen umzulenken, die in der Regel mit 15jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen verbunden waren (Holm 2014: 310).⁶

Dass im östlichen Kreuzberg über 9.000 Altbauwohnungen – rund ein Drittel des gesamten Wohnungsbestands – durch Förderbedingungen gebunden waren (S.T.E.R.N. 1993: 8–10; Thörnig/Horvath 1989), trug dazu bei, dass die stadtteilweite Erneuerung eines zuvor von Desinvestition geprägten, überalterten Wohnungsbaubestands bei nur moderaten Mietsteigerungen durchgeführt wurde – ein im internationalen und historischen Vergleich durchaus unübliches Ergebnis. Erst „mit einer Verzögerung von etwa 20 Jahren“ begannen sich Anzeichen der bereits um 1990 prognostizierten „Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik“ zu mehren (Holm 2014: 305f.).⁷

Darin zeigt sich einerseits die Wirksamkeit des hohen öffentlichen Mitteleinsatzes in einem überschaubaren Gebiet, andererseits aber auch dessen – zeitliche – Grenzen: Letztlich vermochte auch das Kreuzberger „Sondermodell“ (Bodenschatz/Pollina 2010: 41) der ‚Behutsamen Stadterneuerung‘ in den meisten Fällen lediglich längere Gnadenfristen vor stärkeren Mietsteigerungen zu erkaufen (berlinweit schrumpfte der Bestand der aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterworfenen Wohnungen von 40.000 Wohnungen im Jahr 2002 bis 2018 auf 15.900 Wohnungen; vgl. Investitionsbank Berlin 2013: 41; Dies. 2020: 52). Dies verweist auf die Grundproblematik des bundesdeutschen und West-Berliner geförderten Wohnungsbaus: Einem zeitweise immensen Mittelaufwand der öffentlichen Hand stehen zeitlich begrenzte Sozialbindungen gegenüber; in jede Förderbedingung ist ihr Auslaufen von Anfang an mit eingeschrieben. Damit verschränkt ist eine gewollte Blindheit hinsichtlich Eigentumsstrukturen bzw. Anbietertypen: Genossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften können die Förderung ebenso in Anspruch nehmen wie profitorientierte Bauherren.

Diese Konzeption ist seit Jahrzehnten immer wieder kritisiert worden. Beiträge aus dem Umfeld der West-Berliner Selbsthilfeprojekte der 1980er-Jahre, die für eine eigenständige Ausgestaltung der Selbsthilfeförderung argumentierten, benannten bereits präzise jene Unzulänglichkeiten der konventionellen Modernisierungsförderung, die mit dem Ende der Kreuzberger „Zeitschleife“ deutlich zu Tage getreten sind. So kontrastierte der AKS schon 1985 die Erfolge der Selbsthilfeförderung, die es ermögliche, „Mieten auf einem sehr niedrigen Niveau festzuschreiben“, und „eine wirkliche Einmalförderung mit einer ausgezeichneten Kostenreduzierung und -kontrolle“ garantiere, mit den „unvorstellbaren Belastungen für den Haushalt Berlins“, die sich aus dem „sogenannten sozialen Wohnungsbau“ und „der üblichen Modernisierung [...] in den Altbauten“ ergaben (AKS 1985: 52, 59).

„In keinem Bereich der Altbauerneuerung wurde mit sparsamen Mitteln und vergleichsweise geringer öffentlicher Förderung so viel Qualität geschaffen wie hier“, lautete entsprechend 1990 das Fazit von IBA-Abteilungsleiter Uli Hellweg, und „nirgendwo sind die Mieten [...] so günstig wie in nach den Berliner Konditionen geförderten baulichen Selbsthilfeprojekten“ (Hellweg 1990: 4) Die Spanne der Quadratmetermieten in den West-Berliner Selbsthilfehäusern reichte von 3,00 bis 6,00 DM monatlich, sodass in einigen Fällen zunächst die gemäß konventioneller Modernisierungsförderung anfänglich zulässigen Mieten von zumeist 4,40 DM überschritten wurden (AKS 1985: 59). Doch dank des Zuschussförderungs-Modells bestand, anders als bei über Aufwendungssubventionen geförderten Vorhaben, keine ökonomische Veranlassung, die Mieten später weiter anzuheben. Aus Sicht der Selbsthelfergruppen war unter diesen Umständen auch „einleuchtend [...], dass sich die Bewohner eines Hauses selbstverständlich nicht mehr Miete abverlangen als zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Hauses notwendig ist“. Dieses genossenschaftlichen Grundkonzept ist jedoch, wie der AKS 1985 feststellen musste, nur solange wirksam „wie die Mehrheit der Hausbewohner die Verfügungsrechte langfristig besitzt“ (AKS 1985: 57).

Tatsächlich hatten jedoch Vertreter*innen der Mieter*innenberatung des Kreuzberger *Vereins SO 36* festgestellt, dass schon seit 1983 „verstärkt Eigentümerselbsthilfegruppen [...] in dieses Programm drängten“, die teilweise bewohnte Häuser kauften. Da den Mitgliedern dieser als GbR organisierten Gruppen – anders als bei genossenschaftlichen Projekten – mit dem Kauf je individuell eine hohe finanzielle Belastung erwuchs, hatten sie ein Interesse daran, möglichst viele Wohnungen mit Miteigentümer*innen zu belegen, die sich mit Eigenkapital am Projekt beteiligten. Die Altmietter*innen waren zu Letzterem meist nicht in der Lage, sodass bei diesen Projekten „Verdrängung von Bewohnern in verstärktem Maße“ stattfand. In solchen Fällen sei die geförderte Selbsthilfe, eigentlich „eine soziale Errungenschaft der behutsamen Stadterneuerung“, zum „Instrument der Eigentumbildung für den neuen Mittelstand geworden“, kritisierten die Mieter*innenberater*innen (Jung/Lautenschläger 1985: 31f.).

Für Hellweg zeigte sich in dieser Problematik, dass die Förderung nicht nur in Bezug auf die Gebäudezustände undifferenziert war, sondern auch hinsichtlich „Einkommensverhältnissen, Rechtsformen, Satzungen“. Damit blieb auch jede soziale Zielsetzung, die über die von der Förderrichtlinie vorgeschriebenen Veräußerungs- und Umwandlungsbeschränkungen hinausging, „der mehr oder weniger zufälligen Selbstbindung der Gruppen überlassen“ (Hellweg 1985: 22). Er forderte folglich einen „Vorrang für eingetragene Genossenschaften [...] und solchen Gruppen, die Belegungsbindungen eingehen“ (ebd.: 26).

Zwar wurde, wie erwähnt, ab 1996 immerhin der Förderanteil nach Rechtsformen ausdifferenziert, doch die wesentlichen Bedingungen der Selbsthilfeförderung blieben bis zu ihrer Abschaffung unverändert. Ihre Bilanz fällt somit ambivalent aus: Mit dem Prinzip einer (hohen) einmaligen Zuschussförderung wurde zwar eine Abkehr vom System der Aufwendungssubventionen markiert, doch mit ihren auf 15 Jahren befristeten Sozialbindungen fügte die Selbsthilfeförderung sich in die begrenzt wirkenden ‚Zeitschleifen‘ der ‚Behutsamen Stadterneuerung‘ ein. Der AKS hatte ursprünglich eine „soziale Bindung [...] für 35 Jahre“ gefordert, die schließlich beschlossene Regelung mit Blick auf die ‚damaligen Gruppen‘ – vor dem vermehrten Aufkommen von GbR-Projekten – zunächst jedoch für ‚unproblematisch‘ gehalten (AKS 1985: 57). Schließlich seien bei „den Gruppen, die Eigentumsrechte haben“ auch nach Ende der Sozialbindung „durch die Satzungen in den allermeisten Fällen private Profite [...] ausgeschlossen“ (ebd.: 54).

4. NACHWIRKUNGEN UND OFFENE FRAGEN: DER UNVOLLENDETE WANDEL DER GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Frage nach Eigentumsformen (oder besser: Zuteilungen von Verfügungsrechten⁸), mittels derer Wohnraum dauerhaft einer profitorientierten Bewirtschaftung, einschließlich der Möglichkeit der Veräußerung, entzogen werden kann (und die somit das Modell einer hohen Einmalförderung idealerweise ergänzen würden), zog sich als eine Art roter Faden durch die Debatten um die bauliche Selbsthilfe im Besonderen und die ‚Behutsame Stadterneuerung‘ im Allgemeinen – und stellte zugleich immer wieder einen blinden Fleck dar (vgl. bereits Hellweg/Neusüß 1982).

„Vergesellschafteter Besitz, an dem nichts in die eigene Tasche gewirtschaftet werden kann“, so ließ sich die eigentumsrechtliche Zielvorstellung der im AKS zusammengeschlossenen Selbsthilfeprojekte paraphrasieren. Zu deren Verwirklichung wurde die eingetragene Genossenschaft gemeinhin „als einzige Rechtsform uneingeschränkt empfohlen“; zugleich wurden der mit der Gründung einer Genossenschaft verbundene Aufwand und die Kosten der regelmäßigen Pflichtprüfungen als hoch eingeschätzt, weshalb sich einige Gruppen trotz genossenschaftlicher Ausrichtung für die äußere Form eines Vereins oder einer GbR entschieden (Kuckuck/Wohlers 1990c: 14).

Die Adaption genossenschaftlicher Modelle durch die Selbsthilfeshäuser und ähnliche Projekte war ein vielschichtiger Prozess. Die traditionellen Wohnungsbaugenossenschaften wurden wegen ihrer Beteiligung am großmaßstäblichen Wohnungsbau der Nachkriegszeit oft kritisch gesehen. Doch gerade auch in der Auseinandersetzung mit der (unterstellten) Entfremdung des älteren Genossenschaftssektors von den progressiven Impulsen der Wohnungsreformbewegung der Zwischenkriegszeit kam es in den 1980er-Jahren zu einer eigentlichen „Renaissance der Genossenschaftsidee“ (Novy 1985: 124). Nicht nur in West-Berlin, auch in verschiedenen westdeutschen Städten wurden im Zusammenhang mit dem Erhalt von Altbaubeständen zum ersten Mal seit den 1950er-Jahren wieder neue Wohnungsgenossenschaften gegründet.⁹

Diesen Initiativen ging es nicht nur um demokratische Selbstverwaltung, sondern eben auch um ein Eigentumsarrangement, das langfristig „spekulationssicher“ sein sollte (Kuckuck/Wohlers 1990b: 16). Dass genossenschaftliche Wohnungswirtschaft ein starkes Moment der ‚Dekommodifizierung‘ beinhaltet (vgl. Schipper 2017: 116f.), spielte in den Debatten der 1980er-Jahre angesichts einer sich abzeichnenden stärkeren Vermarktlichung der Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik eine zunehmende Rolle. Gleichsam im Windschatten der Diskussion um die schließlich abgeschaffte gesetzliche Wohnungsgemeinnützigkeit schälten sich neue Konzepte selbstgewählter Vermögensbindungen heraus.¹⁰ Mit der Zielsetzung des Marktzugs verknüpft war – und ist – dabei stets die Frage danach, wem die langfristige Kostengünstigkeit von genossenschaftlichen Wohnungsbeständen zugutekommt. Denn die Kehrseite der Tatsache, dass Genossenschaften einmal gebauten oder erworbenen Wohnraum in aller Regel nicht wieder veräußern, liegt in der Tendenz zur Abschließung: Bestandsmitglieder profitieren vor allem dann von niedrigen Mieten, wenn die jeweilige Genossenschaft nicht weiter wächst, sondern lediglich eine gleichbleibende Anzahl Wohnungen bewirtschaftet, deren ursprüngliche Grundstücks- und Herstellungskosten nach und nach abbezahlt werden (Birchall 1997: 214).

Diesem Szenario eines „Closed Shop“¹¹ stellte etwa der Ökonom Klaus Novy die Forderung entgegen, genossenschaftliche Wohnungsversorgung stets als Bündnis

bzw. „Risikoausgleich“ zwischen denen, die schon eine Wohnung haben und denen, die noch keine [...] haben“ zu konzipieren (Novy 1982a: 52). Demzufolge sollte die Verringerung von Kapitalkosten, die sich aus der zunehmenden Entschuldung von Wohnungsbeständen ergibt, nicht einfach als Mietsenkung bei den Bestandsnutzer*innen verbleiben, sondern der Erweiterung genossenschaftlich verwalteter Bestände – durch Neubau, Sanierung oder Ankauf – zugutekommen.

Im Umfeld der West-Berliner Selbsthilfeprojekte blieben Diskussionen zur Abschließungsproblematik und möglichen Erweiterungsstrategien jedoch eher begrenzt. Der Kritik an ungünstigen (Förder-)Bedingungen folgte keine systematische Auseinandersetzung mit den Organisationsstrukturen der Projekte selbst. „Das Modell würde seinen Sinn möglicherweise darin wiederfinden, wenn sich die Genossenschaft [...] zum Erwerb eines zweiten Hauses [...] entschließen könnte, um das vorhandene Wissen und Instrumentarium für die Schaffung neuen günstigen Wohnraums einzusetzen“, gaben Mitglieder des ersten geförderten Selbsthilfeprojekts in der Forster Straße nach Abschluss der Sanierung zu Protokoll. Doch gebe es „kein Bedürfnis mehr nach Expansion, denn die würde wieder viel Arbeit kosten“. Vielmehr stehe für sie nun „der kleine überschaubare Rahmen“ und „das nachbarschaftliche Miteinanderwohnen“ im Vordergrund (Kuckuck/Wohlers 1990b: 17).

Als explizites Gegenmodell zu Wohnprojekten, die – auch auf genossenschaftlicher Grundlage – „selbstbezogen vor sich hin dümpeln“ (Rost 2012: 286), begann eine Gruppe von Aktivist*innen Ende der 1980er-Jahre in Freiburg ein Verbundmodell zu konzipieren, das einen Solidartransfer von alten zu neuen Projekten und eine dauerhafte Dekommodifizierung sicherstellen soll. In dem seit 1993 unter dem Namen *Mietshäuser Syndikat* firmierenden Netzwerk sind die in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft zusammengefassten Funktionen von Personenvereinigung und Unternehmen auf Vereine und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) verteilt (vgl. dazu Horlitz in diesem Band).

Das Modell war unter anderem von Beiträgen von Klaus Novy inspiriert, dem es auch um Genossenschaft „als Prinzip, nicht unbedingt als Rechtsform“ ging (Novy 1986: 12). Bis Ende der 1990er-Jahre war das *Mietshäuser Syndikat* zunächst ein lokales Freiburger und dann ein regionales baden-württembergisches Phänomen. Nach der Jahrtausendwende schlossen sich die ersten Berliner Hausgemeinschaften an, darunter beispielsweise auch die Bewohner*innen eines Hauses in Prenzlauer Berg, dessen Sanierung zuvor – noch in einem Pachtverhältnis – aus der Selbsthilfeförderung finanziert worden war. Mittlerweile (Juli 2020) gehören dem Syndikat über 150 Wohnprojekte in 14 Bundesländern an, die rund 3.000 Personen ein Zuhause bieten (Mietshäuser Syndikat 2020). Mit dem *habiTAT* ist außerdem seit 2014 ein österreichisches Pendant im Aufbau. Auch die konventionellere Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft hat sich in den letzten Jahrzehnten als Struktur für selbstverwaltete Wohnprojekte jedoch durchaus bewährt, zumal auch diese als Zusammenschluss von relativ autonom organisierten Hausgemeinschaften gestaltet werden kann.¹²

Der „Staatsknete“ kommt bei der Entstehung solcher Projekte längst keine so zentrale Rolle mehr zu wie in den Hochzeiten der Berliner Selbsthilfeförderung. Mit dem Aufschwung spezialisierter ‚ethischer‘ Banken vereinfachte sich der Zugang zu Fremdkapital für alternativökonomische Vorhaben deutlich, was diesen vor allem in der mittlerweile lange anhaltenden Niedrigzinsphase zugutegekommen ist. Dabei stellt sich die Frage, ob sich mit größerer Unabhängigkeit von öffentlicher Förderung der politische Gehalt des genossenschaftlichen Wohnens gewissermaßen verunklart hat. In manchen Fällen mag ein solcher Eindruck quasi semantisch bedingt

sein, etwa wenn in architekturlastigen Diskursen zu *gemeinschaftlichem Wohnen* oder *Co-Housing* kaum zwischen genossenschaftlichen Projekten und individuelleigentumsorientierten Baugemeinschaften unterschieden wird – womit sich dasselbe Differenzierungsproblem zeigt, das schon im Kontext der Selbsthilfeförderung in den 1980er-Jahren beklagt wurde (vgl. oben).

Doch es gibt auch handfestere Gründe dafür, dass genossenschaftliche Positionen in den aktuellen wohnungspolitischen Debatten oft zwischen Stuhl und Bank zu fallen scheinen. Zwar werden Genossenschaften als – neben kommunalen Wohnungsgesellschaften – zweites wichtiges Standbein eines „gemeinwohlorientierten“ Anbietersegments betrachtet.¹³ Gerade für Berlin lässt sich dessen in den letzten Jahren wieder gestiegene Wertschätzung als schmerzhaftes Lektion beschreiben, betrachtet man die Folgen der umfangreichen Privatisierungen landeseigener Wohnungsbestände in den 1990er- und 2000er-Jahren. Doch den lobenden Worten folgen nicht ausreichend politische Taten, klagen Genossenschafts-Vertreter*innen: Auch unter der aktuellen rot-rot-grünen Koalition mangle es ihnen insbesondere am Zugang zu bezahlbaren Baugrundstücken (vgl. z. B. Rada 2018).

Die Frage, wer zu welchen Bedingungen wo Neubau betreiben soll, zieht allerdings – im Kontext einer erstarkten Mieter*innenbewegung – oftmals weniger öffentliche Aufmerksamkeit auf sich als diejenige nach der Entwicklung der Miethöhen und Anbieter*innenstruktur im Bestand. Dies äußert sich in Berlin im Volksbegehren zur Vergesellschaftung großer privater Wohnungsbestände (*Deutsche Wohnen & Co. enteignen*) ebenso wie im Versuch einer neuerlichen öffentlich-rechtlichen Mietpreisbindung (durch den sogenannten *Mietendeckel*; vgl. Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin 2020). Beide Anliegen werfen – wie auch die Vorschläge für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit auf Bundesebene – letztlich die Frage auf, welche Formen von Wohnungswirtschaft gesellschaftlich als wünschenswert zu betrachten sind und welche nicht. In dieser Debatte könnten Genossenschaften die Idee der kollektiven Selbsthilfe von Mieter*innen offensiv als Alternative und Gegenmodell zum Shareholder Value positionieren, und damit auch den gewichtigen volkswirtschaftlichen Einwänden gegenüber einer direkten Preisregulierung, die beim letzten Glied einer langen Wertschöpfungskette ansetzt, Glaubwürdigkeit verleihen. Diese Chance wurde jedoch verpasst; die Mehrheit der großen Wohnungsbaugenossenschaften bleibt vorerst dem fragwürdigen Bündnis verhaftet, das in Deutschland durch die Aufnahme börsennotierter Wohnungskonzerne in die ehemaligen Verbände der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entstanden ist.

Durch diese kuriose Verunklarung der Fronten wird jedoch die Debatte darüber, welche Eigentumsformen dazu geeignet sind, Wohnraum langfristig bezahlbar zu halten, nicht weniger drängend. Dass diese in den 1980er-Jahren mit der Thematik der baulichen Selbsthilfe verknüpft wurde, ist kein Zufall, zumal physische Eingriffe in die Bausubstanz die Frage nach den jeweiligen Verfügungsrechten unmittelbar aufwirft. Dieser Nexus wird auch deshalb weiterhin eine zentrale wohnungspolitische Frage darstellen, weil die Notwendigkeit der periodischen Erneuerung von Altbauten sich im Zeichen der Klimakrise absehbar verschärfen wird.

- 1 Von der hier behandelten Förderung der baulichen Selbsthilfe durch Gruppen mit langfristigen Verfügungsrechten über Gebäude ist die in West-Berlin seit 1981 ebenfalls öffentlich geförderte Mietermodernisierung in einzelnen Wohnungen zu unterscheiden.
- 2 BGB-Gesellschaft war die in den 1980er-Jahren noch verbreitetere Bezeichnung für die heute zumeist als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) bezeichnete, einfache Gesellschaftsform.
- 3 Die Bilanz des ‚Rüberklappens‘ fällt je nach Zeitabschnitt und Blickwinkel unterschiedlich bzw. insgesamt ambivalent aus. Zu Beginn der 1990er-Jahre flossen noch vergleichsweise umfangreiche öffentliche Gelder in die Ostberliner Stadterneuerung und „der Kompromiss über eine bauliche, soziale und politische ‚Behutsamkeit‘ der Stadterneuerung“ beinhaltete „ein politisches Programm, über das der Senat sich trotz dessen rechtlicher Unverbindlichkeit auch in den 1990er Jahren nicht einfach hinwegsetzen konnte“ (Kuhn 2014: 96). Doch obwohl die vom Senat 1993 beschlossenen „Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin“ (Senat von Berlin 1993) rhetorisch auf die zehn Jahre zuvor für Kreuzberg verabschiedeten „12 Grundsätze für die Stadterneuerung“ (Abgeordnetenhaus 1983) Bezug nahmen, wurde damit in ökonomischer Hinsicht de facto „eine neue Sanierungsstrategie konkretisiert“ (Holm 2006: 82).
- 4 Von rund 400.000 Wohngebäuden in Berlin haben knapp 54.000 ein Baulalter bis 1920 (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2018: 5).
- 5 Die in unterschiedlicher Intensität seit dem Ersten Weltkrieg bestehende allgemeine Mietpreisbindung für Altbauwohnungen war in der Bundesrepublik ab den 1960er-Jahren schrittweise abgebaut worden und bestand zuletzt nur noch in West-Berlin. Der Bundestag beschloss 1987 ihre Abschaffung zum 1. Januar 1988 (vgl. Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin 1987; vgl. dazu Welch Guerra 2018).
- 6 Diese Förderbedingungen kompensierten insofern gerade in diesem Zeitraum auch den erfolgten Wegfall der allgemeinen Mietpreisbindung im West-Berliner Altbau.
- 7 ‚Östliches Kreuzberg‘ meint hier das Gebiet des früheren Postzustellbezirks SO 36, wobei gerade diese Bezeichnung oft auch nur auf die nördlich und südlich des ehemaligen Görlitzer Bahnhofs gelegenen Blöcke angewandt wurde, für die 1977 aus kirchlichen Kreisen mit Unterstützung des Senats der Wettbewerb Strategien für Kreuzberg initiiert wurde. Mit diesem sollten neue Wege der Stadterneuerung erprobt werden, nachdem die bis dahin erzielten Ergebnisse der konventionellen Sanierung im direkt westlich angrenzenden Sanierungsgebiet Kottbusser Tor vor Ort äußerst kritisch betrachtet wurden. Ab 1981 übernahm in diesem jedoch die IBA die Steuerung der Stadterneuerung und machte es zur zentralen Arena der ‚behutsamen‘ Ansätze. Dabei konnte auf wesentlich mehr öffentliche Mittel zurückgegriffen werden als für das ‚Strategien-Gebiet‘ zur Verfügung standen, das bis zuletzt kein offizielles Sanierungsgebiet war. Somit ergibt sich für das Sanierungsgebiet Kottbusser Tor alleine betrachtet bei Abschluss der förmlichen Sanierung 1993 ein noch höherer Anteil gebundener Altbauwohnungen von rund 50 Prozent des Gesamtwohnungsbestands.
- 8 Zur Begrifflichkeit von Eigentum als „Bündel von Rechten“ und Commons-Modellen in Bezug auf Wohnraum vgl. etwa Marcuse 1994.
- 9 Wichtige Beispiele hierfür sind z. B. die Genossenschaften Rheinpreußensiedlung in Duisburg, Selbsthilfe Linden in Hannover und Schanze in Hamburg.
- 10 Vgl. dazu Kuhnert/Leps, 2017: 135–163. Die argumentative Unterfütterung für die 1988 beschlossene Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit verdankte die CDU-FDP-Bundestagsmehrheit vor allem dem Zusammenbruch des mit Abstand größten gemeinnützigen Wohnungsunternehmens, der nicht als Genossenschaft, sondern als gigantischer Kapitalgesellschaft organisierten, gewerkschaftseigenen *Neuen Heimat* (vgl. Krämper 2012). Im Umfeld der neuen Genossenschaften war demgegenüber argumentiert worden, dass „Markt- und Staatsversagen“ beide ein Problem darstellten (Feister/Kuhnert 1984: 3), und nicht die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit erforderlich wäre, sondern deren grundlegende Reform (Novy 1984). Seit einigen Jahren wird die (Wieder)Einführung einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ diskutiert, wozu Konzepte aus dem Umfeld der Parteien Die Grünen und Die Linke vorliegen (vgl. Kuhnert/

Leps 2017: 261–336; Holm/Horlitz/Jensen 2017). Seitens der Grünen-Bundestagsfraktion gibt es mittlerweile auch einen ausgearbeiteten Gesetzesentwurf (vgl. Deutscher Bundestag 2020).

11 Der Begriff des *Closed Shop* bezieht sich ursprünglich auf einen nur gewerkschaftlich organisierten Arbeitnehmer*innen offenstehenden Betrieb; auf das Problem der genossenschaftlichen Wohnungsversorgung übertragen wurde er etwa von Novy 1982b: 302.

12 In unterschiedlicher Weise als ‚Dachgenossenschaft‘ funktionieren neben den bereits erwähnten Luisenstadt in Berlin und Schanze in Hamburg beispielsweise auch die *Wogeno München eG* oder die *Selbstverwaltete Ostberliner Genossinnenschaft*.

13 Dieser Begriff hat sich in den letzten Jahren in Ermangelung einer gesetzlichen Wohnungsgemeinnützigkeits-Definition als eine Art – unscharfer – Platzhalter etabliert.

QUELLEN

- Abgeordnetenhaus von Berlin** 1983: Grundsätze zur Stadterneuerung im Bereich der Internationalen Bauausstellung. In: *Drucksache 9/1113*, 22. April, S. 28.
- Abgeordnetenhaus von Berlin** 1993: Siebzehnter Bericht über die Stadterneuerung. In: *Drucksache 12/3426*, 20. Oktober.
- Abgeordnetenhaus von Berlin** 1994: Achtzehnter Bericht über die Stadterneuerung. In: *Drucksache 12/4591*, 13. Juni.
- Abgeordnetenhaus von Berlin** 2005: Vierundzwanzigster Bericht über die Stadterneuerung. In: *Drucksache 15/3790*, 21. März.
- AKS – Arbeitskreis Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau** 1984: Erwiderung zum Schreiben SenBauWohn an Verein SO 36 zum Stand und Problematik der Selbsthilfegruppen nach dem Entwurf der ModInstRL 84. In: Ders. (Hg.): *Arbeitsmaterialien zur Fachtagung „Ruhe im Karton? Zwei Jahre Selbsthilfeförderung“*. Berlin, 1984, o. P. Archiv des Friedrichshain-Kreuzberg-Museums, Konvolut von Unterlagen zur Internationalen Bauausstellung (IBA) und des Treuhandsanierungsträgers S.T.E.R.N., Mappe 82, Dokument 449.
- AKS – Arbeitskreis Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau** 1985: Wie geht es weiter mit der Selbsthilfe?. In: Ders. (Hg.): *Drei Jahre öffentliche Förderung baulicher Selbsthilfe in Berliner Altbauten – eine Bilanz*. Berlin, S. 45–63. Archiv des Friedrichshain-Kreuzberg-Museums, Konvolut von Unterlagen zur Internationalen Bauausstellung (IBA) und des Treuhandsanierungsträgers S.T.E.R.N., Mappe 82, Dokument 453.
- Andresen, Knut; van der Steen, Bart** (Hg.) 2016: *A European Youth Revolt: European Perspectives on Youth Protest and Social Movements in the 1980s*. London: Palgrave Macmillan.
- Bernt, Matthias** 2003: *Rübergeklappt: Die „behutsame Stadterneuerung“ im Berlin der 90er Jahre*. Berlin: Schelzky & Jeep.
- Bierbaum, Heinz; Riege, Marlo** 1989: *Selbsthilfe, Genossenschaften, Vergesellschaftung: Der Beitrag von Selbsthilfe und neuen Genossenschaften für gesellschaftliche Reformpolitik*. Hamburg: VSA.
- Birchall, Johnston** 1997: *The International Co-operative Movement*. Manchester: Manchester University Press.
- Bodenschatz, Harald** 1987: *Platz frei für das neue Berlin! Geschichte der Stadterneuerung in der „grössten Mietskasernenstadt der Welt“ seit 1871*. Berlin: Transit.
- Bodenschatz, Harald; Pollina, Cordelia** 2010: *Learning from IBA: Die IBA 1987 in Berlin*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.
- BSM – Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH** 1985: Das Förderungsprogramm für bauliche Selbsthilfe – BSM-Bereich. In: AKS – Arbeitskreis Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau (Hg.): *Drei Jahre öffentliche Förderung baulicher Selbsthilfe in Berliner Altbauten – eine Bilanz*. Berlin, S. 40–43. Archiv des Friedrichshain-Kreuzberg-Museums, Konvolut von Unterlagen zur Internationalen Bauausstellung (IBA) und des Treuhandsanierungsträgers S.T.E.R.N., Mappe 82, Dokument 453.

- Deutscher Bundestag** 2020: Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit. In: *Drucksache 19/17307*, 20. Februar.
- Draheim, Georg** 1952: Die Genossenschaft als Unternehmungstyp. Göttingen: Vandenhoeck & Ruprecht.
- Fester, Marc; Kuhnert, Nikolaus** 1984: Editorial. In: *Arch+* 74, S. 3.
- Föllmer, Moritz** 2015: Cities of Choice: Elective Affinities and the Transformation of Western European Urbanity from the Mid-1950s to the Early 1980s. In: *Contemporary European History* 24 (4), S. 577–596.
- Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin** 1987: *Bundesgesetzblatt I Nr. 37*, S. 1625–1628.
- Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin** 2020: *Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 6*, S. 50–52.
- Hämer, Hardt-Waltherr** 1989: Vorwort. In: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung (Hg.): *Gurbetçiler und die Idealisten: Ein Bericht über die Sanierung der Oranienstraße 14a mit MieterSelbsthilfe*. Berlin: S.T.E.R.N., S. 3–4.
- Hellweg, Uli** 1981: Ausweg Selbsthilfe? Zur aktuellen Situation der Selbsthilfe und der Mietermodernisierung. In: *Arch+* 55, S. 14–18.
- Hellweg, Uli** 1982: Selbsthilfe – Kommune – Staat: Zu einer (wieder) begonnenen Auseinandersetzung. In: Evers, Adalbert; Selle, Klaus (Hg.): *Wohnungsnöte: Anregungen zu Initiativen an Ort und Stelle: Alternativen kommunaler Wohnungspolitik*. Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuch Verlag, S. 105–115.
- Hellweg, Uli** 1985: „Kritische Bilanz der Selbsthilfe-Förderung nach dem sog. 800-DM-Programm – Ansätze einer Weiterentwicklung“. In: AKS – Arbeitskreis Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau (Hg.): *Drei Jahre öffentliche Förderung baulicher Selbsthilfe in Berliner Altbauten – eine Bilanz*. Berlin, S. 22–28. Archiv des Friedrichshain-Kreuzberg-Museums, Konvolut von Unterlagen zur Internationalen Bauausstellung (IBA) und des Treuhandsanierungsträgers S.T.E.R.N., Mappe 82, Dokument 453.
- Hellweg, Uli** 1990: Vorwort. In: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung (Hg.): *Selbsthilfe: Ansichten und Aussichten*. Berlin: S.T.E.R.N., S. 4–5.
- Hellweg, Uli; Neusüß, Christel** 1982: Vergenossenschaftlichung des Wohnungsbestandes? In: *Stadtbauwelt* 75, S. 299–302.
- Holm, Andrej** 2006: *Die Restrukturierung des Raumes: Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin – Interessen und Machtverhältnisse*. Bielefeld: Transcript.
- Holm, Andrej** 2014: Zeitschleife Kreuzberg: Gentrification im langen Schatten der „Behutsamen Stadterneuerung“. In: *Zeithistorische Studien / Studies in Contemporary History* 11 (2), S. 300–311.
- Holm, Andrej** 2016: (Un)sozialer Wohnungsbau: Schwerpunkt der Berliner Verdrängungsdynamik. In: Hamann, Ulrike; Kaltenborn, Sandy (Hg.): *Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau. Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt*, S. 13–99.
- Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga** 2017: *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte*. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Holm, Andrej; Kuhn, Armin** 2010: Häuserkampf und Stadterneuerung. In: *Blätter für deutsche und internationale Politik* 55 (3), S. 107–115.
- Investitionsbank Berlin** (Hg.) 2013: *IBB-Wohnungsmarktbericht 2012*. Berlin: IBB.
- Investitionsbank Berlin** (Hg.) 2020: *IBB-Wohnungsmarktbericht 2019*. Berlin: IBB.
- Jung, Gerhard; Lautenschläger, Ulli** 1985: Erfahrungen mit der baulichen Selbsthilfe. In: AKS – Arbeitskreis Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau (Hg.): *Drei Jahre öffentliche Förderung baulicher Selbsthilfe in Berliner Altbauten – eine Bilanz*. Berlin, S. 29–32. Archiv des Friedrichshain-Kreuzberg-Museums, Konvolut von Unterlagen zur Internationalen Bauausstellung (IBA) und des Treuhandsanierungsträgers S.T.E.R.N., Mappe 82, Dokument 453.
- Jüttner, Heinrich; Banzhaf, Ingrid** 1982: Der Senat spielt Katz und Maus – ein Erfahrungsbericht. In: *Wie geht es weiter mit der Selbsthilfe? Ein Hearing der Bauausstellung Berlin GmbH und des Arbeitskreises Berliner Selbsthilfegruppen zu den aktuellen Problemen*

von *Selbsthilfe in der Altbauerneuerung – Materialien*. Berlin, S. 35–61. Archiv des Friedrichshain-Kreuzberg-Museums, Konvolut von Unterlagen zur Internationalen Bauausstellung (IBA) und des Treuhandsanierungsträgers S.T.E.R.N., Mappe 82, Dokument 452.

- Klemek, Christopher** 2011: *The Transatlantic Collapse of Urban Renewal: Postwar Urbanism from New York to Berlin*. Chicago: University of Chicago Press.
- Kramper, Peter** 2012: Das Ende der Gemeinwirtschaft: Krisen und Skandale gewerkschaftseigener Unternehmen in den 1980er Jahren. In: *Archiv für Sozialgeschichte* 52, S. 111–138.
- Kreis, Reinhild** 2017: Heimwerken als Protest: Instandbesetzer und Wohnungspolitik in West-Berlin während der 1980er-Jahre. In: *Zeithistorische Forschungen / Studies in Contemporary History* 14 (1), S. 41–67.
- Kuckuck, Anke; Wohlers, Heide** 1990a: Selbsthilfe – Ansichten und Aussichten. In: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung (Hg.): *Selbsthilfe: Ansichten und Aussichten*. Berlin: S.T.E.R.N., S. 6–12.
- Kuckuck, Anke; Wohlers, Heide** 1990b: Eine Genossenschaft ist nur so gut wie ihre Mitglieder. In: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung (Hg.): *Selbsthilfe: Ansichten und Aussichten*. Berlin: S.T.E.R.N., S. 15–20.
- Kuckuck, Anke; Wohlers, Heide** 1990c: Eigentum verpflichtet. In: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung (Hg.): *Selbsthilfe: Ansichten und Aussichten*. Berlin: S.T.E.R.N., S. 13–14.
- Kuhn, Armin** 2014: *Vom Häuserkampf zur neoliberalen Stadt: Besetzungsbewegungen und Stadterneuerung in Berlin und Barcelona*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Kuhnert, Jan; Leps, Olof** 2017: *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. Wiesbaden: Springer.
- Marcuse, Peter** 1994: Property Rights, Tenure and Ownership: Towards Clarity in Concept. In: Danermark, Berth; Elander, Ingemar (Hg.): *Social Rented Housing in Europe: Policy, Tenure, and Design*. Delft: Delft University Press, S. 21–36.
- Mietshäuser Syndikat** 2020: *158 Syndikatsprojekte*. <https://www.syndikat.org/de/projekt>.
- ModInstRL** 1982: *Richtlinien über die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vom 11. Februar*. Amtsblatt für Berlin, 32. Jahrgang, Nr. 12, S. 331–336.
- ModInstRL** 1985: *Richtlinien über die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen – Landesmodernisierungsprogramm vom 6. Juni 1984*. Amtsblatt für Berlin, 34. Jahrgang, Nr. 34, S. 858–861.
- ModInstRL** 1990: *Richtlinien über die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden vom 5. April*. Amtsblatt für Berlin, 40. Jahrgang, Nr. 20, S. S. 684–693.
- ModInstRL** 1996: *Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten – Programmteil „Wohnungspolitische Selbsthilfeprojekte“ vom 6. Juni*. Amtsblatt für Berlin, 46. Jahrgang, Nr. 50, S. 3508–3515.
- ModInstRL** 1996: *Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten – Programmteil „Wohnungspolitische Selbsthilfeprojekte“*, 6. Juni, Amtsblatt für Berlin, 46. Jahrgang, Nr. 50, S. 3508–3515.
- Novy, Klaus** 1982a: Anmerkungen zum Verhältnis von Trägerformen und Finanzierungsalternativen. In: *Arch+* 61, S. 52–53.
- Novy, Klaus** 1982b: Die „überforderte Wohnungsbaugenossenschaft“: Zur Geschichte einer blockierten Erneuerung. In: *Stadtbauwelt* 75, S. 302–304.
- Novy, Klaus** 1983a: Skizze zur Geschichte wohnungspolitischer Selbsthilfeinitiativen in Deutschland. In: Ders.: *Genossenschafts-Bewegung: Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform*. Berlin: Transit, S. 59–79.
- Novy, Klaus** 1983b: Selbsthilfe als Reformbewegung: Der Kampf der Wiener Siedler nach dem 1. Weltkrieg. In: Ders.: *Genossenschafts-Bewegung: Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform*. Berlin: Transit, S. 22–58.

- Novy, Klaus** 1984: Eine Zukunft für gemeinnützige Träger: Anmerkungen zur Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. In: *Arch+* 74, S. 7–24.
- Novy, Klaus** 1985: „Vorwärts immer – rückwärts nimmer“ (Alter Genossenschaftsspruch) – das gilt auch für die heutige Genossenschaftsdebatte: Historische Anmerkungen zu einem aktuellen Problem“. In: Bierbaum, Heinz; Riege, Marlo (Hg.): *Die neue Genossenschaftsbewegung: Initiativen in der BRD und in Westeuropa*. Hamburg: VSA, S. 124–141.
- Novy, Klaus** 1986: Mut zu neuen Wohnleitbildern ist gefordert. In: *Frankfurter Rundschau*, 6. Januar, S. 12.
- Orlowsky, Werner** 1989: Stadtteilausschüsse zwischen Wunsch und Wirklichkeit. In: Verein SO 36 (Hg.): ... *außer man tut es! Band 1: Kreuzberg abgeschrieben, aufgestanden*. Berlin: Oktoberdruck, S. 153–157.
- Rada, Uwe** 1993: Selbsthilfe oder Selbstbedienung?. In: *taz*, 18. September, S. 34.
- Rada, Uwe** 2002: Selbsthelfer müssen sich selbst helfen. In: *taz*, 11. Juni, S. 24.
- Rada, Uwe** 2007: Frischer Wind für Hausprojekte. *taz*, 21. September, S. 22.
- Rada, Uwe** 2018: Wo dein Platz, Genosse, ist. In: *taz*, 27. November, S. 21.
- Reichardt, Sven** 2014: *Authentizität und Gemeinschaft: Linksalternatives Leben in den siebziger und frühen achtziger Jahren*. Berlin: Suhrkamp.
- Rink, Dieter; Schönig, Barbara; Gardemin, Daniel; Holm, Andrej** 2015: Städte unter Druck: Die Rückkehr der Wohnungsfrage. In: *Blätter für deutsche und internationale Politik* 60 (6), S. 69–79.
- Rink, Dieter; Vollmer, Lisa** 2019: „Mietenwahnsinn stoppen!“ Netzwerke und Mobilisierungen der Mieter_innenbewegung in deutschen Großstädten. In: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 32 (3), S. 337–349.
- Rost, Stefan** 2012: Das Mietshäuser Syndikat. In: Silke Helfrich; Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.): *Commons: Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat*. Bielefeld: Transcript, S. 285–287.
- Rucht Dieter; Blattert, Barbara; Rink, Dieter** 1997: *Soziale Bewegungen auf dem Weg zur Institutionalisierung: Zum Strukturwandel „alternativer“ Gruppen in beiden Teilen Deutschlands*. Frankfurt am Main: Campus.
- Schipper, Sebastian** 2017: *Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv*. Wiesbaden: Springer.
- Senat von Berlin** 1993: *Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin*, beschlossen am 31. August. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/download/leitsaetze.pdf>.
- Senator für Bau- und Wohnungswesen** 1984: Schreiben an Verein SO 36, 27. April. In: AKS – Arbeitskreis Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau (Hg.): *Arbeitsmaterialien zur Fachtagung „Ruhe im Karton? Zwei Jahre Selbsthilfeförderung“*. Berlin, 1984, o. P. Archiv des Friedrichshain-Kreuzberg-Museums, Konvolut von Unterlagen zur Internationalen Bauausstellung (IBA) und des Treuhandsanierungsträgers S.T.E.R.N., Mappe 82, Dokument 449.
- Senator für Bau- und Wohnungswesen** (Hg.) 1985a: Merkblatt für bauliche Selbsthilfe. In: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung (Hg.) 1990: *Selbsthilfe: Ansichten und Aussichten*. Berlin: S.T.E.R.N., S. 108–110.
- Senator für Bau- und Wohnungswesen** (Hg.) 1985b: *Bauliche Selbsthilfe*. Berlin: Senator für Bau- und Wohnungswesen.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; Investitionsbank Berlin** (Hg.) 2002: *Berliner Wohnungsmarkt: Entwicklung und Strukturen 1991–2000*. Berlin: Regioverlag.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; Investitionsbank Berlin** (Hg.) 2004: *Der Berliner Wohnungsmarkt – Bericht 2003, Tabellenband*. Berlin: IBB.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen** (Hg.) 2018: *Umweltatlas Berlin – 06.12 Gebäudealter der Wohnbebauung*. https://www.berlin.de/umweltatlas/_assets/nutzung/gebaeudealter/de-texte/k612.pdf.
- Statistisches Landesamt Berlin** (Hg.) 1993: *Statistisches Jahrbuch Berlin 1993*. Berlin: Kulturbuch-Verlag.

- Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung** (Hg.) 1993: *Abschluss der Sanierung, Sicherungsempfehlungen – Sanierungsgebiet Kreuzberg Kottbusser Tor*. Berlin: S.T.E.R.N., Archiv des Friedrichshain-Kreuzberg-Museums, Konvolut von Unterlagen zur Internationalen Bauausstellung (IBA) und des Treuhandsanierungsträgers S.T.E.R.N., Mappe 89, Dokument 491.
- Suttner, Andreas** 2011: *„Beton brennt“: Hausbesetzer und Selbstverwaltung im Berlin, Wien und Zürich der 80er*. Münster: Lit.
- Thörnig, Raimund; Horvath, Dragica** 1989: Baumaßnahmen im Wohnbereich. In: Verein SO 36 (Hg.): *...außer man tut es! Band 1: Kreuzberg abgeschrieben, aufgestanden*. Berlin: Oktoberdruck, S. 138-141.
- Welch Guerra, Max** 2018: Kampf gegen den „Weißen Kreis“: Die Kampagne zur Verteidigung der Mietpreisbindung in West-Berlin. In: Mattern, Philipp (Hg.): *Mieterkämpfe: Vom Kaiserreich bis heute – das Beispiel Berlin*. Berlin: Bertz + Fischer, S. 112–131.

TOBIAS BERNET

Geboren in Zürich, studierte Ethnologie und Geschichte mit einem Schwerpunkt auf Stadtforschung, befasst sich wissenschaftlich sowie praktisch mit Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Er ist unter anderem Mitgründer und Vorstand der *SoWo Leipzig eG* (Solidarische Wohnungsgenossenschaft) und Vorstand des *Wohnbund – Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen*, und arbeitet an einer Dissertation zur Geschichte des genossenschaftlichen Wohnens in der Bundesrepublik.