

Ansprüche an den Neubau - Wohnungspolitik als Kulturpolitik

Prof. Dr. Klaus Novy, geb. 1944 in Wien, Studium der Wirtschaftswissenschaften in Zürich und Köln, 1983 bis 1988 Professor für Planungs- und Bauökonomie an der TU Berlin, Mitgründer und Vorstandsmitglied Wohnbund Darmstadt und Wohnbundberatung NRW Bottrop. Wichtige Veröffentlichungen: Strategien der Sozialisierung, 1978; Genossenschaftsbewegung, 1983; Anders leben, 1985; Lexikon des Sozialismus (Mitherausgeber), 1986.

Die hohen Neubauleistungen der letzten Jahrzehnte sind weder wirtschaftlich durchhaltbar noch bevölkerungspolitisch und ökologisch sinnvoll oder wünschenswert. Der Zwang zur Menge in den ersten Nachkriegsjahrzehnten führte in Kombination mit einer mißbrauchten Architekturideologie zu einem Bauwirtschaftsfunktionalismus der standardisierten Massenproduktion. Zwar wurden die Flächen- und Ausstattungsstandards enorm verbessert, doch erwiesen sich städtebauliche Einbindung und Architektur meist als unbefriedigend. Auch die Entwicklung von lebendigen Nachbarschaften und Orten solidarischen Handelns wurde sozialräumlich und sozialorganisatorisch oft eher erschwert. Die vielfältigen Kriesensymptome des sozialen Wohnungsbaues - nicht zuletzt das Fiasko mit der Neuen Heimat - führten schließlich dazu, daß das Thema Wohnungspolitik ins Abseits geriet.

Aufgewertet und rethematisiert wurde Wohnungspolitik schließlich als „Kulturpolitik“ im Rahmen der Debatte über eine neue Stadtkultur, eine neue Stadtästhetik, über die „Neue Urbanität“,¹ die unsere Städte wieder wirtlicher, lebendiger und damit wirtschaftlich als Standortfaktor interessanter machen sollte. Die postmoderne Reaktion auf die seit den siebziger Jahren offensichtlich werdenden Mängel blieb halbherzig und erschöpfte sich im wesentlichen in pseudohistoristischen Anbieterungsversuchen. „Wohnen morgen“ wurde so zum rückwärtsorientierten Fassadenprogramm - zur Wahl zwischen Erker oder Türmchen.

Die erforderliche Neuorientierung des Wohnungsbaues blieb bisher weitgehend aus. Eine solche Neuorientierung kann nicht primär von der Architektur kommen; sie muß ihren Ausgang von den veränderten gesellschaftlichen, kulturellen und ökologischen Randbedingungen nehmen. Hierzu zählen vor allem Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsstruktur und neue Lebensstile auf der einen, und ökologische Zwänge auf der anderen Seite. Folgerungen für den Neubau wären daher: Angesichts der aus wirtschaftlichen und ökologi-

¹ Vgl. H. Häußermann/W. Siebel: Neue Urbanität. Frankfurt/M. 1987.

schen Zwängen geringer werdenden Neubautätigkeit sollte der verbleibende Wohnungsneubau sozialkulturell ganz auf die neuen Haushaltsformen und Lebensstile abgestellt werden, dabei sollten höchste städtebaulich-architektonische Anforderungen angelegt werden. Denn es werden schließlich die letzten Lücken, die letzten Grundstücke bebaut. Diese Chance darf nicht - wie in der Vergangenheit aufgrund der Notsituation - eilig vertan werden; auch nicht unter dem Vorwand eines Aussiedler-Sonderprogrammes.

Hohe Bauqualität entsteht nur durch selbstnutzende Bauherren und jenseits des Renditeprinzips

Unter welchen Bedingungen entsteht hohe Architekturqualität? Was sind die gesellschaftlichen Produktionsbedingungen von Stadtgestalt und Wohnkultur?

Eine Antwort darauf läßt sich in Anlehnung an ein Wort Freuds geben, der einmal sinngemäß sagte, daß der, der sich ein „Innen“ baut, anderen ein „Außen“ schafft. Zwar ist die Wohnung ein „privates Gut“, das marktmäßig, also anonym, gehandelt wird, doch ist sie immer auch in der Außensicht ein „öffentliches Gut“, nämlich ein Beitrag zum Stadtbild und damit zur sozial-räumlichen Lebensqualität. Diese private Verantwortlichkeit für ein öffentliches Gut wird strukturell am ehesten dann erzeugt, wenn es sich um einen selbstnutzenden Bauherrn handelt. Nur jenseits der Marktanonymität, dort wo Bauherren identifizierbar sind oder gar durch ihr Werk identifiziert werden wollen, wo Selbstdarstellung gewollt und erwartet werden, entsteht gute Architektur. Ob Kirchen, Paläste, Rathäuser, Bürgervillen, Unternehmenssitze, Banken, Versicherungen - dort, wo der Bauherr Selbstnutzer ist, wird am ehesten die Verantwortung für die öffentliche Präsentation übernommen, ja gesucht. Letztlich geschieht dies auch immer jenseits des puren Kosten- und Renditeprinzips. Wer selber nutzt, dem ist der ästhetische Gebrauchswert selbstverständlich etwas wert. Jeder Vergleich zwischen Vorratsbauten (gewissermaßen „von der Stange“) für einen unbekanntes Käufer oder Mieter und Bauten selbstnutzender Bauherren zeigt deutlich diese Differenz. Kein selbstnutzender Eigenheimbauer orientiert sich an der Rendite seines Objektes; er schöpft bauästhetisch aus, was er sich leisten kann (und oft darüber hinaus).

Allerdings ist die Selbstnutzung nur notwendige, nicht hinreichende Bedingung für architektonische Qualität, wie jeder Blick auf Eigenheimsiedlungen zeigt. Erst die Einbindung selbstnutzender Bauherren in ihre öffentliche Funktion - ermöglicht nur im Medium einer sensibilisierten und kritischen (städtischen) Öffentlichkeit - und eine entsprechend ausgerichtete kommunale Baupolitik (selten genug) wären in der Lage, Bauherren-Eitelkeiten kulturpolitisch produktiv zu nutzen. Einigen experimentellen Arrangements in Österreich - wie die Gestaltungsbeiräte in Salzburg und Linz oder das Modell Steiermark - sind hier wegweisend.

Kollektive selbstnutzende Bauherren als historische Antwort auf die Qualitätsprobleme des spekulativen Mietwohnungsbaues

Die Mietskaserne war die privatwirtschaftlich-spekulative Antwort auf die Problemlage der landflüchtigen, aus Dorf- und Feudalzusammenhängen gerissenen, nun sich als bloße Kernfamilien gründenden Arbeiterhaushalte. Ihr Preis waren Mietwucher, katastrophale hygienische Standards, unerträgliche Verdichtung, minderwertige Architektur und öder rasterartiger Städtebau. Sozialstrukturell wurden die Industriestädte zunehmend vom isolierten Arbeiterhaushalt geprägt. Wie aber sollte dieser seiner städtebaulichen historischen Aufgabe gerecht werden? Wie konnte der Arbeiterhaushalt städtebauliches Subjekt werden? Die historische Antwort war der gemeinnützige Bauverein, die Selbstorganisation der Arbeiterhaushalte zu kollektiven Bauherrenorganisationen.

Auf die Zustände der Mietskasernen reagierten die seit der Jahrhundertwende entstehenden Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (GWU). Als kollektive selbstnutzende Bauherrenorganisationen der Arbeiterhaushalte wurden die GWU Pioniere der Städtebau- und Architektur- sowie der Wohnkultur- und Sozialreform. Vor allem in ihrer genossenschaftlichen Form kamen alle wichtigen Elemente zusammen:

- das Selbstnutzungsinteresse, das allerdings durch die schlechte ökonomische Lage jedes einzelnen Haushaltes ohne Durchsetzungschance blieb;
- die Überwindung der wirtschaftlichen Ohnmacht durch solidarische Selbstorganisation von homogenen Selbstnutzern;
- der freiwillige Verzicht auf maximale Rendite und die Neuorientierung des Bauens am Nutzen- und Kostenprinzip;
- das Bündnis zwischen neuer sozialer Bauherrenorganisation (GWU) und „modernen“ Architekten und Städtebauern.

Bei der Formierung der Arbeitnehmerhaushalte zu sozialen Bauherren spielten die Gewerkschaften eine entscheidende Rolle. Schon vor 1914 waren lokale Gewerkschaftsverbände Kristallisationskern für manche Genossenschaftsgründung: „Paradies“, „Ideal“ in Berlin, „Freie Scholle“ in Bielefeld sind dafür Beispiele. Auf der Basis dieser Erfahrungen wurden nach 1919 von den gewerkschaftlichen Zentralverbänden dreistufige gewerkschaftlich-genossenschaftliche Bauherrenorganisationen aufgebaut, die bald Träger des besten sozialen Wohnungsbaues dieser Zeit werden sollten. Die Bauten von Bruno Taut für den freigewerkschaftlichen DEWOG-Verbund² stehen für diese Tradition.

Krise des wohnpolitischen Konzepts der alten Formen sozialer Bauherrschaft

Die GWU hatten die historische Rolle, den Arbeitnehmerhaushalt zum (kollektiven) städtebaulichen Subjekt zu machen. Doch mit der Generalisierung

² Vgl. K. Novy/M. Prinz: Illustrierte Geschichte der Gemeinwirtschaft. Wirtschaftliche Selbsthilfe in der Arbeiterbewegung von den Anfängen bis 1945, Berlin/Bonn 1985.

dieses Konzepts zum modernen Massenwohnungsbau - nach der Formel: die Einheitswohnung für die Standardfamilie - verlor es seine kulturelle Innovationskraft. Solange sich neue Wohnbedarfe noch in neuen gemeinnützigen Organisationsformen niederschlagen konnten, war durch Programmkonkurrenz noch eine gewisse Erneuerungsfähigkeit gewährleistet. Seitdem sich das Lager der GWU aber in enger Kooperation mit staatlichen Fördereinrichtungen tendenziell zu einem „closed shop“ entwickelt hat, müssen die neuen und oft unkonventionellen Bedürfnisse von Selbstnutzern mühsam eigene Wege suchen - systematisch am Lager der GWU vorbei.

Bürokratisierung, Standardisierung, organisatorische und soziokulturelle Abschließung gegenüber innovativen Nutzerbedarfen haben die GWU deshalb in eine Krise gebracht, deren Klientel zudem historisch rückläufig ist und deren wohnpolitisch-kulturelles Programm damit tendenziell überholt ist. Stand die Zwei-Generationen-Familie als Arbeitnehmerhaushalt im Zentrum des sozialen Versorgungsprogrammes der staatlichen Wohnungspolitik und seiner „Instrumente“, der GWU, so zeigt sich heute, daß eine Vielzahl anderer Haushaltsformen längst die „Normalfamilie“ zum Minderheitsprogramm gemacht hat: Wohngemeinschaften meist junger Menschen in der Ausbildung; junge berufstätige Singles; Lebensgemeinschaften auf Zeit; Alleinerziehende; doppelverdienende, kinderlose Paare; alte Menschen, die allein leben.

Nicht nur die objektiven Daten von Bevölkerung, Familie, Haushalt ändern sich, auch die Lebensstile werden individueller beziehungsweise pluralistischer. Die soziokulturelle Ausdifferenzierung der Gesellschaft - vor allem im Lager der Arbeitnehmer - nimmt zu und verlangt historisch eine städtebaulich-architektonisch-wohnkulturelle Entsprechung, die bisher nur vereinzelt in Sicht ist.

Die verlorene Einheit von architektonischer und soziokultureller Innovation - halbierte Reformversuche

Die Wohnreformbewegung verkörperte bis zum Ende der zwanziger Jahre die Einheit von sozialer und ästhetischer Innovation, ermöglicht durch das organisatorische Scharnier der gemeinnützigen sozialen Bauherren. An der Spitze standen die freigewerkschaftlichen Unternehmen, die in den meisten Siedlungen Verwaltungsgenossenschaften für die Bewohner errichteten (Verbundmodell). Es entstanden selbstverwaltete Wohnsiedlungen, die nicht nur Architekturgeschichte gemacht haben, sondern die bis heute hohen Wohnwert für ihre Bewohner haben, auch wenn die NS-Gleichschaltungs- und Zwangsverschmelzungspolitik die sozialorganisatorischen Voraussetzungen zerstörte. Im Grunde ist die Popularität dieses Programmes nie wieder erreicht worden.

Die jüngsten Reformbemühungen - in Reaktion auf die „Unwirtlichkeit unserer Städte“ (Mitscherlich), auf die „gemordete Stadt“ (Siedler)-sind einseitig geblieben. Sie sind nur Architekturreform, wobei umstritten ist, ob etwa

im Falle des postmodernen Neohistorismus wirklich von Reform die Rede sein kann. Die Neubau-IBA (Internationale Bauausstellung Berlin, 1984/87) hat viel publizistischen Lärm hervorgebracht, auch einen neuen, machmal durchaus wohltuenden Fassadenrummel erzeugt; sie läßt jedoch jede Innovation im Bereich der Nutzungsmöglichkeiten, der Bauherren oder der Finanzierung vermissen. Der Gegensatz von Außen und Innen, von Fassade und schlechtem Sozialwohnungsgrundriß ist oft schreiend. Viele Neubauten im deutschen Bauherrenmodell haben sich schnell der modischen Fassadenkosmetik bedient und in kürzester Zeit auch die qualitätsbewußte Postmoderne diskreditiert. Das ist ein deutlicher Beleg für die These, daß Vorratsbau in diesem Fall für den anonym bleibenden Steuersparer (als Eigentümer) und den unbekanntem Mieter immer zu schlechten Lösungen führt. Der selbstnutzende Bauherr hat im Geschoßwohnungsbau ausgespielt; die wichtigste Organisationsressource für die Qualitätskontrolle ist damit versperrt. Erst durch neue Organisationsarrangements, in denen der zur Gruppe von Bauherren organisierte Wohnungsbewerber wieder eine aktive Rolle spielt („Mitbestimmung“), wären die Voraussetzungen für ästhetisch und sozial innovative Lösungen geschaffen.

Der Medienerfolg der erwähnten stadtpolitischen Inszenierungen - IBA-Berlin, das Neue Frankfurt, Wien mit dem Hundertwasser-Haus und so weiter - scheint jenen Recht zu geben, die - meist im politisch konservativen Lager - behaupten, daß mit Sozialprogrammen keine Wahlen mehr zu gewinnen sind. Stadtkronenpolitik, Kultureinrichtungen für die Oberschichten, die gewollte „Gentrification“ der Innenstädte, Medien und High-Tech bestimmen die aktuellen stadtpolitischen Themen. Ist der Traum von einer Einheit sozialer und ästhetischer Zukunftsmodelle damit ausgeträumt?

Neue Haushaltsformen und neue Lebensstile auf der Suche nach der neuen sozialen Bauherrschaft

Die gesellschaftspolitische Einfallslosigkeit der neuen stadtpolitischen Schwerpunkte ist insofern verwunderlich als sich sozialstrukturell und sozialkulturell weitgreifende Verschiebungen abzuzeichnen beginnen, deren Reflex sich in der Politik niederschlagen müßte. Längst läßt sich die moderne städtische Gesellschaft nicht mehr nur in den Kategorien von Klasse oder Schicht fassen. Man spricht heute von Milieus, womit eine viel weitergehende und komplexer gefaßte Differenzierung gemeint ist. Die Gesellschaft subkulturalisiert sich zunehmend. Ein bestimmtes Milieu beziehungsweise ein Lebensstil bildet - soziologisch gesehen - das Bindeglied zwischen Individuum und Gesellschaft. Darin bilden sich die scheinbar immer individuelleren Orientierungen der Einzelperson.

Die Kategorie des Einpersonenhaushaltes - wohnungspolitisch eine der dynamischen statistischen Größen - faßt in Wirklichkeit Personengruppen verschiedenster Ausrichtungen zusammen: zum Beispiel den einkommensschwachen Jugendlichen in der Schul- und Berufsausbildung; den Studenten; den (gut) verdienenden Single; Paare, die jeweils ihre Rückzugsmöglichkeit in

der eigenen Wohnung brauchen; Geschiedene im mittleren Alter; alte Menschen. Mit steigenden Scheidungsquoten wächst die Zahl der alleinerziehenden Elternteile. Lebensgemeinschaften auf Zeit werden immer häufiger. Der aufgrund der geringen Geburtenrate wachsende Anteil alter Menschen braucht geeigneten Wohnraum. Aber auch in den Zwei-Generationen-Familien haben sich Lebenszyklus, Rollen und Arbeitsteilung derart verändert, daß dies Auswirkungen auf den Wohnungsbau haben müßte.

Der Alltags- und Lebenszyklus individualisiert sich zunehmend, was Anforderungen an Nachbarschaft, Familie und Bezugsgruppen der Beteiligten stellt. Mehr Toleranz wird strukturell erforderlich; diese kann zwar durch bauliche Maßnahmen erleichtert werden (eigene Zimmer, mehrere Eingänge, Schallschutz und so weiter), doch bedürfen diese „neuen Freizügigkeiten“ oft der normativen Absicherung im Milieu, entweder durch den Aufbau homogener Unterstützungsstrukturen oder durch die Pflege einer besonderen Anonymität und Toleranz. Beide Suchprozesse sind im Gange. Viele Formen neuer Lebensgemeinschaften auf Zeit werden erprobt: Wohngemeinschaften, Hausgemeinschaften, Wohngruppenprojekte, Herausbildung homogener Nachbarschaftsquartiere.

Als Träger des alten Versorgungsprogramms - die Standardwohnung für die Arbeitnehmernormalfamilie - erweisen sich die GWU gegenüber diesen neuen Entwicklungen als relativ wertkonservativ. Ausländer, Aussiedler und Asylanten, Jugendliche mit auffälligem Äußeren, Wohngemeinschaften, Alleinerziehende, Homosexuelle, Drogensüchtige, psychisch Labile, ja sogar Singles (männliche putzen nicht, weibliche haben Herrenbesuch) haben deutlich geringere Chancen. Der Anteil dieser - und vieler anderer sozial und kulturell besonderer - Gruppen wächst aber.

Der Differenzierung der Lebensweisen, Orientierungen, Konsumstile entspricht bisher kein wohnungspolitisches Angebot. Aufgrund der sozialen Probleme müßte es einen „sozialen Bauherren“ geben, der nicht nur Einzelangebote macht, sondern gruppenbezogene. Nimmt man die Maxime ernst, daß nur die Betroffenen selber ihre Bedürfnisse, Interessen und Leistungsbereitschaften kennen und nur Selbstnutzer innovative wohnungspolitische Impulse einbringen können, so müßten diese neuen „sozialen Bauherren“ Organisationen der genannten Gruppen sein und sozialkulturell deren Interessen spiegeln. Historisch ist der Wohnungsbau jedoch ein komplexes, sehr stark staatlich reglementiertes Feld, so daß einer derartigen Selbstorganisation zu „sozialen Bauherren“ größte Schwierigkeiten entgegenstehen. Auch wäre es volkswirtschaftlich sinnlos, auf die Organisationserfahrung kompetenter Bau-träger zu verzichten.

Wenn „neue soziale Bauherren“ vorgeschlagen werden, soll damit nicht einer Neugründungswelle von Bau-trägern im Sinne der GWU das Wort geredet sein. Vielmehr geht es einmal darum, passende Rechts- und Finanzierungsformen für Wohngruppenprojekte, für selbstgewählte Nachbarschaften

zu finden. Denn weder das Eigentum noch die Miete sichern Gruppenrechte ab und passen auf die modernen Ideen stärkerer Partizipation und Kontrolle. Beispielsweise entscheiden in beiden Varianten nicht die Projektbewohner über die Neueinziehenden. Mit „neuen sozialen Bauherren“ ist vielmehr eine Form gemeinschaftlicher Verfügung in der Tradition der Wohnungsgenossenschaft gemeint; sie sollte allerdings auf ein räumlich überschaubares Objekt begrenzt sein. Die räumliche Überschaubarkeit ist auch deshalb wichtig, weil es heute oft darum geht, einen konkreten Handlungsrahmen (mit Rechten und Pflichten) zu schaffen, in dem der Aufbau lokaler, haus- und blockbezogener Dienstleistungen möglich wird. Dort wo Verantwortlichkeiten konkret werden, steigen auch Handlungspotential und -bereitschaft. Denn trotz Individualisierungsschub werden auch heute Orte solidarischen Handelns gesucht, die jedoch wohnpolitisch nicht angeboten werden.

Um aus dem Überforderungsdilemma jeder Selbsthilfe im Wohnungsbereich herauszukommen, müßte es nicht nur finanzielle, sondern auch organisatorische Hilfe zur Selbsthilfe geben: Beratung, Informations- und Anlaufstellen, professionelle Betreuung und Projektabwicklung. Für die genannten Zielgruppen müßte es gemeinnützige Initiatoren geben, die Modellprojekte ausschreiben, Interessenten sammeln, informieren, zu Gruppen zusammenstellen und die organisatorische Abwicklung des Projektes sichern.

Organisatorische Innovationen und Konsequenzen:

Neue Arrangements, gemeinnützige Initiatoren, neue soziale Bauherren

EUROPAN, ein neuer, zukünftig alle zwei Jahre stattfindender, europaweiter Wettbewerb zum Thema „Veränderung der Lebensweisen und Architekturformen des Wohnens“³ greift bezeichnenderweise zu kurz. Programmatisch heißt es dort zwar, daß die Vielzahl neuer Lebensweise endlich einer Entsprechung in der Wohnarchitektur bedarf. Die Urheber klammern aber die Notwendigkeit organisatorischer und förderrechtlicher Innovationen aus, als ob nicht auch die alten Bauherrenstrukturen, die Rechtsformangebote und Finanzierungs- und Fördersysteme Teile des Problems wären.

In dieser Beziehung sind die Realitäten schon weiter. Zahlreiche Experimente ringen um Zukunftslösungen. Da sind zum Beispiel Betroffenen-Gruppen, die ihre Wünsche meist nur sehr mühsam durchsetzen. Die erfolgreichsten dieser Projekte werden von durchsetzungsfähigen Jungakademikern betrieben. Zum anderen gibt es politische Initiativen, die von der Bundesregierung, von Landesregierungen oder Kommunen getragen werden. Wohnungsbauministerien in Bonn und Düsseldorf haben zumindest begonnen, durch Forschungsprojekte und einige Experimente diese Ideen zu unter-

³ EUROPAN. Entwicklung der Lebensweisen und Architektur des Wohnens. Europäische Wettbewerbe für junge Architektinnen und Architekten. Programmheft, Berlin 1988. Anfang April 1989 wird der Wohnbund an der Hochschule für bildende Künste in Hamburg einen Internationalen Kongreß über „Neue Wohnformen in Europa“ veranstalten.

stützen.⁴ Die nordrhein-westfälische Landregierung hat 1988 einen städtebaulichen Wettbewerb unter anderem für neue Wohnformen ausgeschrieben. In der Praxis schon weiter ist eine eher ländliche Region in Österreich mit dem „Modell Steiermark“. Zur Charakterisierung schreibt einer der Aktivisten: Allen „Modell Steiermark“-Wohnbauvorhaben ist gemeinsam,

- daß sie innerhalb des gesetzlich festgelegten finanziellen Förderungsrahmen errichtet werden,
- daß die zukünftigen Bewohner vor Planungsbeginn zum größten Teil feststehen,
- daß diese Bewohner ein umfassendes Mitspracherecht erhalten, entsprechend dem Motto „Über die Beteiligung zur Qualität“. Die Erfahrung hat gezeigt, daß dieses Mitspracherecht zu einem der effektivsten Kontrollinstrumente geworden ist.
- Weiter wird verlangt, daß die Wohnbauvorhaben in Beziehung zur umliegenden Bebauung, der näheren und weiteren Wohnumwelt geplant und errichtet werden.
- Zumeist werden Wettbewerbe abgehalten, um jenes Projekt zu finden, das ausgeführt wird. Es wurde ein zweistufiges Beurteilungsverfahren unter Einbeziehung der Bewohner entwickelt.
- Hohe architektonische Qualität und eine Vielfalt von Wohnungsgrundrissen und Wohnformen sind weitere wesentliche Forderungen der „Modell Steiermark“-Projekte.
- Der planende Architekt wird durchweg mit der vollständigen Büroleitung beauftragt, in vielen Fällen übernimmt er auch die örtliche Bauaufsicht; dafür ist er für die Einhaltung der präliminierten Baukosten verantwortlich.⁵

Das „Modell Steiermark“ verdient deshalb besondere Aufmerksamkeit, weil es sich nicht auf Jungakademiker bezieht, sondern zeigt, daß diese neuen Wohnformen in der Gruppe, in der selbstgewählten Nachbarschaft auch auf dem Lande, bei „normalen“ Arbeitnehmern auf Interesse stoßen. Der Staat gibt Anreize für Gruppenzusammenschlüsse und verdichtetes Bauen, honoriert den Willen zu gemeinsamer Selbsthilfe, zu ökologisch und architektonisch verantwortungsbewußtem Handeln.

In der Bundesrepublik ist der Weg dahin noch weit. Die politischen Weichen werden ausschließlich in Richtung Markt, das heißt zur traditionellen, isolierenden Miet- oder Eigentumswohnung beziehungsweise zum Eigenheim gestellt. Trotz rhetorischer Bekenntnisse hat die Steuerreform 1990 das genossenschaftliche Miteigentum in der alten steuerlichen Diskriminierung gegenüber dem Einzeleigentum belassen und damit die Zukunftschancen dieser Form erneut verstellt. „Neue soziale Bauherren“ müssen mühsam inprovi-

⁴ Der Wohnbund bearbeitet zur Zeit das Forschungsprojekt „Gruppenbezogene Wohneigentumsformen“ für das Bundesbauministerium und „Rechtliche und finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten für die Bildung gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungsneubau“ für das Städtebauministerium von NRW.

⁵ W. Dreiholz: Steiermark wohnlich, Graz 1987.

sieren, weil geeignete Rechts- und Finanzierungsformen für die neuen Wohnleitbilder fehlen. Elemente eines neuen Institutionen-Arrangements wären:

- Aufbau von Informations- und Öffentlichkeitsarbeit, damit der latente Bedarf artikuliert wird;
- Konzeptentwicklung: neue Rechts-, Organisations- und Finanzierungsformen;
- Interessenvertretung und Lobby-Arbeit im politischen Raum;
- Aufbau von Beratungsstellen, gemeinnützigen Initiatoren vor allem für die Projektfindungs- und Projektentwicklungsphase;
- Gewinnung von Bauträgern, die für solche Projekte die wirtschaftliche (und technische) Betreuung übernehmen können.⁶

In der Bundesrepublik Deutschland hat sich inzwischen ein bundesweites Organisationsnetz herausgebildet, das eine Vielzahl der oben genannten Funktionen zu übernehmen versucht. Der „Wohnbund“ hat in einigen Bundesländern und Städten Beratungsstellen aufgebaut. In NRW gibt es beispielsweise die „Wohnbund Beratung NRW“, in Bottrop mit 5 örtlichen Beratungsvereinen.⁷ Dieses Bemühen um sozialorganisatorische Innovationen wird jedoch durch die fehlende finanzielle Absicherung der Beratung stark begrenzt. Höchste Qualität und optimale Abstimmung auf den Bedarf von morgen scheinen zwar als Maximen konsensfähig, doch ist die Selbstreform gewachsener Organisationen und die Änderung von Routinehandeln kein leichtes Unterfangen.

Gewerkschaftlicher Handlungsbedarf?

Abschließend seien vier Gründe genannt, weshalb Gewerkschaften sich wieder an der Wohnungspolitik beteiligen müssen.

1. Als sozialpolitische Akteure: Hundert Jahre staatliche Wohnreform wurden mit der Steuerreform 1990 verabschiedet. Nachdem schon in den Jahren zuvor der soziale Mietwohnungsneubau eingestellt worden war, die Altbestände des sozialen Wohnungsbaues - weil nur befristet gebunden - dramatisch dahinschwanden (durch Umwandlungen oder ähnliches gehen jährlich mehr als 100000 Mietwohnungen verloren), das Mietrecht liberalisiert wurde, ist nun mit der Steuerreform die letzte Bastion sozial gebundenen Wohnraumes, der gemeinnützige Sektor mit immerhin jeder vierten Mietwohnung, als staatlich regulierter und gebundener Sektor beseitigt worden. Die Deregulierung ist fast vollständig, die freie Wohnungsmarktwirtschaft steht bevor. Nun beginnt die Umverteilung der ehemaligen „Reformrenten“, die bisher als gebundenes Vermögen und günstige Mieten den Bewohnern zugute kamen. Durch Verkäufe, Umwandlungen und Mietsteigerungen werden diese ehemaligen

⁶ Für das Städtebauministerium von NRW wird zur Zeit das Forschungsprojekt „Neue Formen der Bestandsicherung durch bestehende Gemeinschaften“ bearbeitet; hierbei geht es vor allem um Kooperationsformen zwischen alten und neuen sozialen Bauherren.

⁷ Anschriften: Wohnbund. Verein zur Förderung wohnpolitischer Initiativen, Ploenniesstr. 18, 61 Darmstadt; Wohnbund Beratung NRW, Essener Str. 237,425 Bottrop.

„Reformrenten“ privat kapitalisiert beziehungsweise umverteilt. Die Eigentümer sind die Nutznießer. Die Mieten werden explodieren, denn die Deutschen haben sich an hohe Flächen- und Ausstattungsstandards gewöhnt. Diese werden in Zukunft mit Marktpreisen bezahlt werden müssen. Der Kampf um die Wohnbelastungsquote hat begonnen und wird mit dramatischen Einschnitten bei anderen Konsumausgaben enden, was auch konjunkturpolitisch eine Katastrophe ist. Denn das Argument der Marktwirtschaftler, es könne keine Preissteigerungen geben, da der Markt ausgeglichen sei und die kaufkräftige Nachfrage fehle, verdrängt den Deregulierungskostenschub und die Möglichkeit der relativen Umschichtung der Haushaltsausgaben. In Zukunft wird man eine Wohnlastquote von weit über 30 Prozent am Haushaltseinkommen zu erwarten haben.

Als sozialpolitische Akteure, die zur Sicherung der Lebenslage von Arbeitnehmern beitragen, sind hier die Gewerkschaften gefordert. Es sind Stellungnahmen zu Strategien der Sicherung preiswerten Wohnraumes notwendig; die Frage nach neuen „sozialen Bauherren“, besonders zur Bestandssicherung, ist unvermeidlich.

2. *Tradition verpflichtet:* Nach dem Debakel um die „Neue Heimat“ wird niemand ein neues finanzielles Engagement der Gewerkschaften im Wohnungssektor erwarten oder verlangen. Doch die aktuelle Abstinenz in wohnpolitischen Fragen ist unhaltbar. Politische Stellungnahmen, Kampagnen bis hin zu lokalen organisatorischen Hilfsmaßnahmen - die Bandbreite möglicher Betätigung ist breit. An anderer Stelle ist eine solche Linie als „Unterstützen, nicht besitzen!“ bezeichnet worden.⁸

3. *Organisationspolitische Erfordernisse:* Vieles spricht dafür, daß die Reproduktionssphäre gegenüber der Produktionssphäre als Ort sozialer Identitätsbildung und Kommunikation an Bedeutung gewinnt. Wollen die Gewerkschaften vermeiden, daß sich die Lockerung des traditionellen Normalarbeitstages und die daraus folgende Umwertung von Arbeit und Freizeit zu Lasten des gewerkschaftlichen Organisationsgrades auswirken, so müssen sie verstärkt Angebote im Bereich der sogenannten lebensweltlichen Zusammenhänge entwickeln. Was ist da näherliegend als der Blick auf den stabilsten Ort des Alltagslebens, die Wohnung und das Wohnumfeld? Hier könnte man alte Traditionen aufnehmen und zeitgemäß neue schaffen, indem man das Wohnen als Ort der Mit- und Selbstbestimmung, als Ort nachbarschaftlich-solidarischer Selbsthilfe thematisiert - in deutlicher Abgrenzung von den isolierenden Miet- und Eigentumsangeboten der herrschenden Wohnungspolitik. Ein hervorragendes Beispiel hierfür ist der erste Versuch, eine bedrohte Werksiedlung durch genossenschaftliche Selbstorganisation aufzufangen: die Genossenschaft Rheinpreußen-Siedlung in Duisburg.⁹

⁸ Vgl. die Expertise für die Hans-Böckler-Stiftung: A. Mersmann/K. Novy: Mitbestimmung und Selbstverwaltung bei der Formulierung einer neuen gewerkschaftlichen Wohnungspolitik. Genossenschaftliche Traditionen wiederaufnehmen, Düsseldorf 1988.

⁹ Vgl. K. Novy u. a. (Hg.): Anders Leben, Berlin/Bonn 1985, S. 143 ff.

4. *Kulturelle und programmatische Gründe:* Die programmatischen Eckpunkte Mitbestimmung und Solidarität lassen sich zukunftsbezogen im stadt- und wohnpolitischen Bereich realistisch konkretisieren und mit neuen Haushaltsformen, Lebensstilen, ja mit den modernen Individualismen verbinden. Ein Angebot „Wohnen in der selbstgewählten Nachbarschaft“, wie es jüngst eine Gruppe von Mitgliedern der Gewerkschaft Handel, Banken und Versicherungen (HBV) in Oberhausen mit einer genossenschaftlichen Neugründung versucht, orientiert sich an vorhandenen und zukunftsrelevanten Bedarfen, zeigt aber auch, wie verkrustet und unangepaßt die vorherrschenden Angebote sind und wie sehr politischer Druck vonnöten ist. Neben den Binneneffekten (Orte solidarischen Handelns, nachbarschaftlicher Selbstorganisation) sind die bisherigen Projekte auch Städtebau-, Architektur- und Ökologiepioniere im Vorortbrei. Sie schaffen „unverwechselbare Orte“ im Einerlei unserer Städte und Vorstädte. Warum sollten Gewerkschaften nicht - wie zuletzt in den zwanziger Jahren - die Bildung von Wohngruppen ihrer Mitglieder zumindestens organisatorisch fördern?