AUSGABE NR. 22 – DEZEMBER 2025

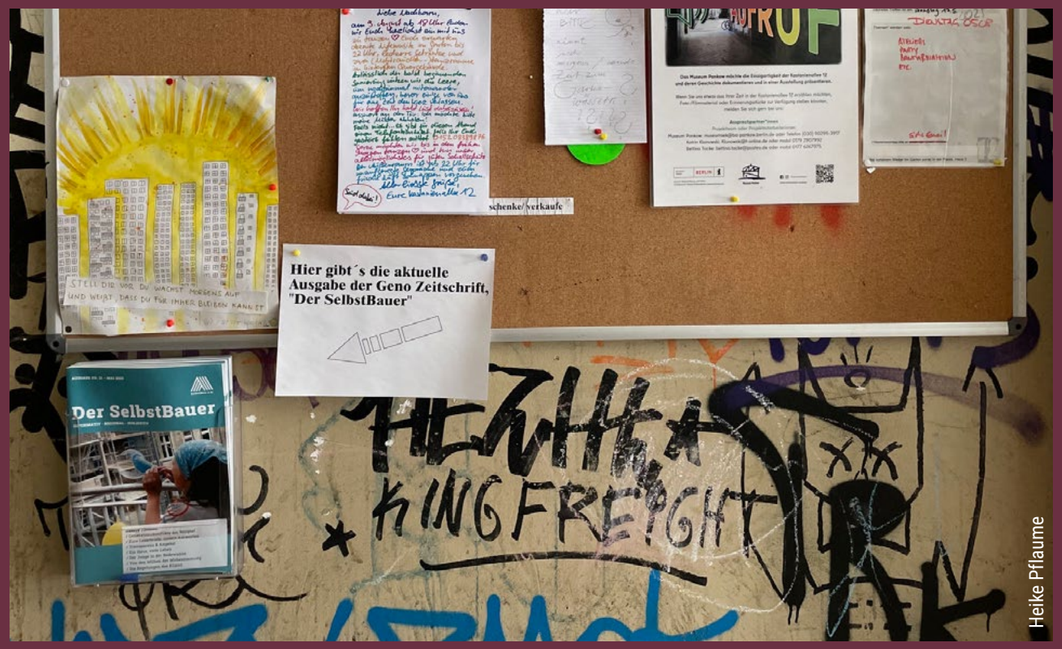
SelbstBau e.G.

Die SelbstBauerin

INFORMATIV - REGIONAL - SUBJEKTIV

Unsere Themen:

- Ein doppelter Genosse über die Zukunft
- Außerordentliche Mitgliederversammlung
- Auf dem Weg zum Häuserrat
- Dachterrassen für alle!
- Ein ehemaliger „symbolischer“ Hausbesetzer
- DDR-Architektur ganz heutig
- So funktionieren unsere Minidemokratien



Heike Pflaume

Prominent platziert: Unsere Zeitschrift in der K12. Auch diesmal wünschen wir viel Freude beim Lesen!

Inhalt

The Times _____ 3
Eine Generationenaufgabe _____ 4
Ein Update für die Satzung _____10
Neuer Termin für die MV _____12
Erklärungen zum Häuserrat _____13
Schwungvoller Auftakt_____15
Für die Selbsthilfehäuser _____16
Plätze an der Sonne _____17
Froh, hier zu sein _____18
Was ein Denkmal alles kann!_____21
Flexible DDR-Architektur _____ 24
Praxisnahes Lernen_____ 27
Badewannenbett ade! _____ 28
Ein ausgezeichneter Naturfotograf 29
Unsere Minidemokratien _____ 29
Viele Wege zum Beschluss_____ 30
Noch Platz für Leserbriefe _____ 32
Happy End trotz Wasserschaden? 33
Jugend in der Genossenschaft____ 34
Investieren in die Zukunft _____ 35
In Zehdenick geht es voran! _____ 37
Fragen & Antworten_____ 38
Service _____ 39

Redaktion, v. i. S. d. P.: Dr. Dagmar Deuring, Norbert Kriegenburg, Jürgen Amendt, Katrin Patzak, Uwe Zepf, Carla Mischke
Grafik: Jolanda Todt, *Illustrationen:* Katja Kriegenburg
Bildnachweis Titelseite: Heike Pflaume
Kontakt: rundbrief@selbstbau-eg.de

The Times

They Are a-Changin': Über alte und neue Wege in der Genossenschaft

„The Times They Are a-Changin'" sang Bob Dylan 1964, rund dreißig Jahre, bevor sich unsere Genossenschaft gründete. Ja, die Zeiten ändern sich, und das stellt auch unsere Genossenschaft vor neue Herausforderungen. Viele der Beiträge in diesem Heft handeln von neuen Wegen – zeigen aber auch, dass schon in der Vergangenheit die Wege nicht leicht waren und nicht immer direkt zum Ziel führten.
In dem Interview, das Carla Mischke mit ihrem Vater Holger geführt hat, berichtet dieser über seine Zeit als „symbolischer" Hausbesetzer in den 1990er Jahren. Und macht deutlich, warum ohne die Hausbesetzungen in West-Berlin ab den 1970ern und im Ost-Berlin der frühen 1990er das Stadtbild heute ein anderes wäre und was Berlin von Wien lernen kann.

Heike Pflaume

Norbert Kriegenburg und Klaus Mindrup beschäftigt in ihrem Gespräch die Zukunft der Genossenschaft, was natürlich ohne einen kurzen Blick in ihre Vergangenheit nicht möglich ist. Klaus, ehemals für die SPD im Bundestag, heute Mitglied unseres Aufsichtsrats, erläutert, warum die Genossenschaft bei den Mieten neue Wege gehen muss. Und dass die nur beschritten werden können, wenn die damalige Arbeit der Genoss*innen in den Selbsthilfehäusern gewürdigt wird.

Apropos Selbsthilfehäuser: Der Vorstand hat zusammen mit dem Aufsichtsrat und unter Beteiligung von Genoss*innen aus diesen Häusern eine Richtlinie für die künftige Mietentwicklung dort entworfen.

Neue Wege will die Genossenschaft mit der Einrichtung eines Häuserrats und eines Zukunftsfonds gehen. Der Häuserrat soll die Mitwirkung der Häuser stärken, nachdem der Aufsichtsrat auf der vergangenen Mitgliederversammlung verkleinert wurde. Der Zukunftsfonds soll sicherstellen, dass notwendige Investitionen auch getätigt werden können – seien es Investitionen für eine energetische Sanierung oder solche für Umbauten für den steigenden Bedarf an altengerechtem Wohnraum. Worum es konkret geht, hat für euch Norbert zusammengefasst.

Bevor ein Häuserrat gegründet werden kann, muss er natürlich in der Satzung verankert werden. Dass die Satzung aber noch wegen anderer Gründe ein Update braucht, erläutert der Vorstand in einem Beitrag. Die Satzungsänderungen sollen auf einer außerordentlichen Mitgliederversammlung am 18. Februar beschlossen werden.

Diese Ausgabe bietet noch reichlich weiteren interessanten Lesestoff: Uwe Zepf beschreibt anhand des Werkpalasts in der Alfred-Jung-Straße oft übersehene Vorteile der DDR-Architektur. Um eine ganz andere Form von DDR-Architektur geht es in seinem Text über einen ehemaligen Grenzwachturm, den Litfin-Turm neben unserem Haus in der Kieler Straße 3, und dessen Folgen für das Haus.

Zum Schluss noch eine Bitte um Entschuldigung: In der vergangenen Ausgabe ist uns ein Leserbrief durchgerutscht, den wir hätten veröffentlichen müssen. Dorothee Dauber hat sich zu Recht darüber beschwert. Wir holen den Abdruck nach – in der Hoffnung, dass dies nicht die letzte Leserzuschrift bleiben wird. Und weil es uns wichtig ist, eure Meinung über diese Zeitschrift zu erfahren, um unsere Wege als Redaktionsteam auszurichten, liegt diesem Heft ein Fragebogen bei – teilt uns mit, was ihr denkt!

„The Times They Are a-Changin'" – das gilt übrigens auch für dieses Editorial. In vielen, vielen Ausgaben hat es Norbert verfasst. Da er aber in der Schlussphase der Produktion des Heftes in der Heimat Bob Dylans weilte, fiel er diesmal als Verfasser aus. Ich hoffe, er und ihr seid mit seinem Ersatz zufrieden.

Jürgen Amendt und das Redaktionsteam

Eine Generationenaufgabe

Ein Gespräch mit Klaus Mindrup über Aufsichtsräte, Mieten und das Wohnen der Zukunft

Klaus habe ich in den letzten zwei Jahren als Mitglied des Aufsichtsrates kennengelernt. Sehr früh ist er mir durch seine Erfahrung, aber auch seine Begeisterungsfähigkeit ausgefallen. Sein Engagement für Gemeinschaft und Solidarität bringt er als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender immer wieder ein.

privat

Ich hatte mir schon lange vorgenommen, ihn zu seinem Werdegang und besonders zu seiner Sicht auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Genossenschaften Bremer Höhe und SelbstBau zu befragen. An einem Freitagabend haben wir uns dann endlich getroffen.

Wie bist du zur Bremer Höhe gekommen?

Klaus: Ich bin in die Bremer Höhe eingezogen, kurz nachdem die Genossenschaft gegründet worden ist. Bin dann auch sehr schnell in den Aufsichtsrat verpflichtet worden. Gewohnt habe ich dort aber nur von 2002 bis 2006, dann sind meine damalige Partnerin und ich zur SelbstBau in die Oderberger Straße 50 gezogen. Aber ich bin bis 2021 Mitglied im Aufsichtsrat der Bremer Höhe geblieben.

Du warst im Aufsichtsrat der Bremer Höhe. Das hat dich offensichtlich nicht abgeschreckt, sondern du hast dich dann zur Wahl gestellt für den Aufsichtsrat in der SelbstBau, wo du nun schon seit zwei Jahren aktiv bist. Was hat dich dazu bewogen?

Klaus: Ich wurde aus der Hausgruppe gefragt.

Worin siehst du die Unterschiede in der Arbeitsweise des Aufsichtsrats der Bremer Höhe zu dem der SelbstBau?

Klaus: Die Bremer Höhe ist vor gut 25 Jahren entstanden aus dem Protest gegen den geplanten Verkauf von mehreren hundert Wohnungen durch die städtische Wohnungsgesellschaft Wohnen in Prenzlauer Berg (WiP). Ich habe mitprotestiert, gesagt, nein, das geht nicht. Es gab dann die Chance, über ein Erwerbsprogramm diese Wohnungen als Genossenschaft zu kaufen. Man ist also dann damit gleich von null auf hundert gekommen.

Das ist der große Unterschied zur SelbstBau.

Klaus: Genau. Die SelbstBau hat eine Tradition des langsamen Wachstums, aber die Bremer Höhe hat gleich mit über 500 Wohnungen und Gewerbeeinheiten angefangen und trug damit von Beginn an eine große wirtschaftliche Verantwortung. Wir hatten Gott sei Dank mit Ulf Heitmann einen Gründungsvorstand, der über ein unglaubliches Know-how verfügt, weil er lange Sanierungsberatung gemacht hat, sich als Jurist auch mit Bau auskannte, also auch mit Vertragsfragen. Ohne ihn hätte die Genossenschaft das mit Sicherheit nicht geschafft.

Die Bremer Höhe hatte vom Start weg eine extrem hohe wirtschaftliche Verantwortung, weil sie nicht die Zuschüsse durch den Berliner Senat bekam, die die SelbstBau von Anfang an erhielt.

Klaus: Genau. Man musste sehr genau darauf achten, dass man im Zeit- und Kostenplan baut, und von vornherein sehr genau wirtschaftlich planen, kurz-, mittel- und langfristig. Vollkommen klar war, man ist stark abhängig von den Banken. Die Aufgabe ist, sich über eine gute Wirtschaftlichkeit aus der Abhängigkeit von den Banken sukzessive rauszuarbeiten. Eine Generationenaufgabe.

Hast du noch Kontakt zur Bremer Höhe?

Klaus: Ja, ich bin ja immer noch Mitglied.

Echt?

Klaus: Klar. Wenn ich Zeit habe, gehe ich auch zu den Vollversammlungen. Wir haben auch Gremien neben dem Aufsichtsrat, die sich dann um das genossenschaftliche Zusammenleben kümmern. Im Kern ist eine Genossenschaft ein wirtschaftliches Unternehmen zur Förderung der Mitglieder, aber mit Selbstverwaltung, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung. Es können Fehler passieren. Deshalb ist es wichtig, dass man in konstruktiver Atmosphäre diskutiert, wo man steht und wo man hin will. Der Aufsichtsrat der Bremer Höhe sieht sich als Partner des Vorstandes, aber steht ihm auch kritisch gegenüber und nimmt sich Zeit, Dinge zu diskutieren.

Dinge wie Erweiterung, Risiken, Chancen?

Klaus: Genau. Wir haben uns in der Bremer Höhe für einen langsamen Erweiterungskurs entschieden. Das war auch wirtschaftlich gut, weil wir dadurch eine schlagkräftige Verwaltung aufbauen konnten. Mit mehr Einheiten hatte man mehr Verwaltungseinnahmen. Das hat der Genossenschaft gutgetan.

Der Aufsichtsrat in der Bremer Höhe ist mit neun Mitgliedern wesentlich kleiner als viele Jahre lang der der SelbstBau.

Klaus: Ja, obwohl die Genossenschaft vergleichbar groß ist.

Wie hoch war der Arbeitsaufwand?

Klaus: Die Sitzungsfrequenz ist ähnlich, aber intensiver, weil man im kleineren Kreis arbeitet. Wir bekamen regelmäßige Vorlagen und haben ein Standardprogramm abgearbeitet. Im Aufsichtsrat der SelbstBau machen wir das neuerdings auch stärker.

Ausschüsse gab es keine?

Klaus: Nein, keine Ausschüsse wie bei der SelbstBau. Das heißt im Grunde genommen, die Arbeit, die wir jetzt beispielsweise im Finanzausschuss der SelbstBau machen, wird in der Bremer Höhe im Aufsichtsrat erledigt. Wir konnten alles im kleinen Aufsichtsrat diskutieren, auch in die Tiefe gehen. Kontinuität war durch stabile Mitgliedschaft gegeben. Wir haben auch nicht immer alle auf einmal neu gewählt, sondern haben rotiert, so dass ungefähr alle drei Jahre ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrats neu gewählt wurden.

privat

Apropos Mitarbeit und Partizipation der Mitglieder. Der Aufsichtsrat der SelbstBau wurde und wird teilweise noch heute von vielen als Gremium verstanden, in dem einzelne Aufsichtsratsmitglieder die Interessen der Häuser vertreten, in denen sie wohnen. Wie ist das in der Bremer Höhe?

Klaus: Der Aufsichtsrat versteht sich als Vertretung aller Mitglieder. Er war von Beginn an sehr pluralistisch zusammengesetzt. Obwohl die Bewohnerschaft aus dem Kernbestand der Bremer Höhe ihre Vertretung hätte durchwählen können, ist das nicht passiert. Überwiegend waren die meisten Hausprojekte beteiligt. Heute ist das nicht mehr möglich, weil es in der Bremer Höhe mittlerweile viele Hausprojekte gibt. Aber man kann immer miteinander reden. Es ist vor allem der Vorstand, der die Kommunikation

führt. Es gibt eine Mitgliederzeitung, und wenn es Probleme gibt, redet man miteinander und versucht, sie konstruktiv zu lösen.

Gab es grundlegende Konflikte?

Klaus: Ja, wir hatten tatsächlich einen grundlegenden Konflikt über die Frage, wollen wir uns erweitern oder nicht?

Der Klassiker, wie in der SelbstBau.

Klaus: Der Klassiker. Am Ende wurde aber mit einer ganz deutlichen Mehrheit entschieden: Ja, wir machen das.

Sie bauten auch die SelbstBau auf

Hat die Bremer Höhe, ähnlich wie unsere Genossenschaft, Gelegenheiten ergriffen oder aktiv nach neuen Hausprojekten gesucht?

Klaus: Nein, gesucht hat keiner. Aber bevor der Umwandlungsschutz gekommen ist und die Kappung der Modernisierungsumlagen, war im Prinzip der Kauf von Häusern durch Luxussanierer für die Mieter*innen fast gleichbedeutend mit der Verdrängung aus dem eigenen Haus – entweder über die Luxusmodernisierung oder dann hinterher durch Eigenbedarfskündigung. Das heißt, wenn ein Haus an einen dieser Entmieter verkauft werden sollte und das Vorkaufsrecht wahrgenommen werden konnte durch die Stadt Berlin für einen Dritten, nämlich eine Genossenschaft, haben die Menschen einfach jemanden gesucht, der ihnen hilft. Es gab nur ganz wenige Genossenschaften, die dafür zur Verfügung standen. Eine davon war die Bremer Höhe, eine andere die SelbstBau.

Kommen wir zu unserem Aufsichtsrat, der bei der vergangenen Mitgliederversammlung von 29 auf elf Personen verkleinert wurde. Was hat sich dadurch geändert?

Klaus: Der ganz große Unterschied ist, dass man jetzt eine Gruppe hat, die besser miteinander diskutieren kann. In einer großen Gruppe kann man die Verantwortung nicht so wahrnehmen wie in einer kleinen. Die Rechnung ist einfach: Wenn in einem Gremium mit 29 Mitgliedern jedes davon nur fünf Minuten redet, ist die Sitzungszeit vorbei. Die Diskussionen im neuen Aufsichtsrat sind jetzt deutlich fokussierter und wir gehen die Aufgaben, die vor uns stehen, zielgerichteter an.

Welche sind das?

Klaus: Zum Beispiel die Gründung eines Häuserrates. Gleichzeitig brauchen wir verlässliche Regelungen für unsere Selbsthelfer*innen, die am Anfang überhaupt erst die Genossenschaft möglich gemacht haben. Der Häuserrat kann den Aufsichtsrat deutlich entlasten, denn der kann sich dann auf das konzentrieren, was eigentlich seine gesetzliche Aufgabe ist, nämlich den Vorstand zu kontrollieren und gemeinsam mit dem Vorstand zu schauen, wie wir die Genossenschaft weiterentwickeln. Und vor allen Dingen kann er dann seine Kontrollaufgaben besser wahrnehmen.

Ich war auch jahrelang im Aufsichtsrat. Meiner Meinung nach war das Problem nicht so sehr, dass so viele Leute gesprochen haben, sondern eher, dass die Diskussionen oft von sehr meinungsstarken Vertretern dominiert wurden. Zudem ließ gerade in der zurückliegenden Amtsperiode die Teilnahme an Aufsichtsratssitzungen doch häufig sehr zu wünschen übrig, so dass das Gremium teilweise nur knapp beschlussfähig war. Das hat sich verändert, hoffe ich.

Klaus: Wir sind nahezu immer komplett.

Auf der vergangenen Mitgliederversammlung gab es deutliche Kritik am Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Gründung eines Häuserrats. Dieser habe, so hieß es, nicht die Entscheidungskompetenz des Aufsichtsrats. Aber wenn man sich anschaut, welche Entscheidungskompetenz der Aufsichtsrat hat, ist das auch nicht viel.

Super Arbeit! Nur leider noch keine Wärmepumpe eingebaut

Klaus: Ja, genau. Das ist nicht viel, rein formal. In erster Linie wird die Genossenschaft gesetzlich nach außen vom Vorstand vertreten. Und der Aufsichtsrat, wie der Name schon sagt, soll gemeinsam mit dem Vorstand sehen, dass alles gut läuft.

Und muss dabei natürlich die Gesamtgenossenschaft im Blick haben. Denn die Gesamtgenossenschaft ist nur dann stark, wenn das einzelne Hausprojekt auch wirtschaftlich ist.

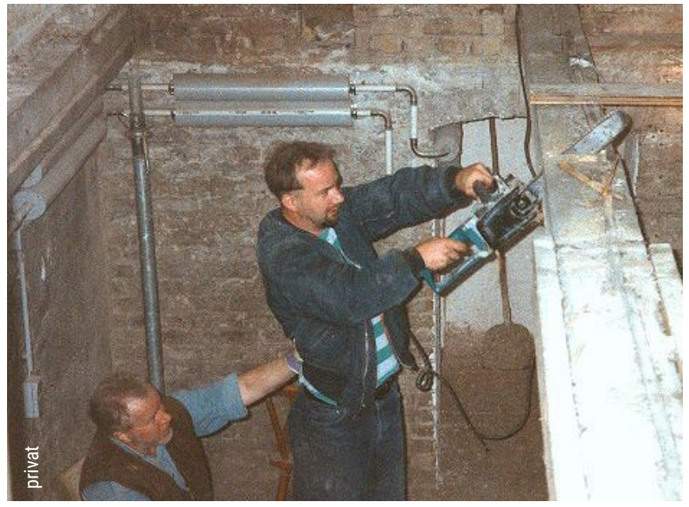
Klaus: Richtig. Ansonsten kommt man nicht zu einem Ergebnis. Das widerspricht auch dem genossenschaftlichen Prinzip, nämlich der gemeinschaftlichen Verantwortung für das Ganze. Dabei ist jeder quasi in jedem Haus gleich. Dann hat man die gleichen Rechte und Pflichten, auch wenn natürlich die Voraussetzungen in den Häusern unterschiedlich sind. Bei aller Unterschiedlichkeit muss man doch zusehen, dass das Ganze zusammenwirkt. Sonst ist man auch in einer gefährlichen Situation. Die SelbstBau ist ein Wirtschaftsunternehmen, das von Banken geratet wird: Die sehen sich an, wie wir arbeiten. Und wenn der Eindruck entsteht, wir sind nicht professionell, kriegen wir ein schlechteres Rating. Wenn wir aber ein schlechteres Rating haben, zahlen wir höhere Zinsen. Und dann steigen die Mieten. Es liegt im Eigeninteresse eines jeden Genossenschaftsmitglieds, dass die Genossenschaft professionell geführt wird.

Der Vorstand hat in letzter Zeit ein paar Entscheidungen getroffen, auch ohne sich immer mit dem Aufsichtsrat abzustimmen, die sehr unpopulär waren respektive für viele Diskussionen gesorgt haben, zum Beispiel seine Initiative zur Verkleinerung des Aufsichtsrats. Du sagst, der verkleinerte Aufsichtsrat macht es eher möglich, konstruktiv zu arbeiten. Ändert sich da jetzt auch etwas in der Zusammenarbeit? Oder bleibt es dabei, dass der Vorstand entscheidet und im Nachhinein den Aufsichtsrat informiert?

Klaus: Nein, wir diskutieren im Augenblick auch im Finanzausschuss schon im Vorhinein Dinge, wie zum Beispiel die Richtlinie für die Selbsthilfehäuser. Am Ende muss man klar sagen, in der persönlichen Verantwortung sind die Vorstände, auch in der persönlichen Haftung.

Sind sie das?

Klaus: Für grobes Fehlverhalten sind sie in der persönlichen Haftung, ja. Also wenn wir zum Beispiel hingehen und sagen, wir stabilisieren die Mieten in den ersten Selbsthilfehäusern für die Selbsthelfer*innen, dann müssen wir natürlich schauen, ob das wirtschaftlich verantwortbar ist oder nicht.



„Diese Häuser sollen sich auch zukünftig tragen"

Mit Stabilisieren meinst du, wir halten die Mieten auf dem niedrigen Niveau?

Klaus: Genau. Da muss man auch klar sagen, ohne die Selbsthelfer*innen von damals gäbe es die Genossenschaft nicht.

»Ohne die Selbsthelfer*innen von damals gäbe es die Genossenschaft nicht.«

Und diese Häuser tragen sich aktuell selber. Und sie sollen sich auch zukünftig selber tragen. Wir haben uns die Zahlen im Finanzausschuss genau angesehen. Trotzdem muss der Vorstand Vorsorge treffen, zum Beispiel für die auf die Häuser zukommenden Aufwendungen für die energetische Modernisierung. Und das heißt, wenn Wohnungen frei werden, müssen die Mieten angehoben werden, damit Rücklagen für später notwendige Investitionen gebildet werden können.

Du hast gesagt, die Häuser tragen sich selbst, auch mit den derzeit vergleichsweise niedrigen Mieten?

Klaus: Ja. Wenn jemand neu einzieht und er würde die günstige Miete übernehmen, würde das das Haus aktuell wirtschaftlich nicht gefährden.

Das heißt aber, dass, wenn laut Vorstandsbeschluss die Mieten für Neuvermietungen auf eine Vergleichsmiete angehoben werden, ein Überschuss entsteht, der dann beispielsweise in den Zukunftsfonds fließen soll. Dass Überschüsse erwirtschaftet werden, ist ein gewisser Paradigmenwechsel, der zu sehr viel Unmut und Diskussionen geführt hat.

Klaus: Das stimmt. Der Ausstieg aus allen fossilen Energien ist unvermeidlich. Die Klimakrise wird im Augenblick kaum diskutiert, aber sie schlägt gerade viel härter zu, als viele das sehen (wollen). Und dementsprechend werden auch auf unsere Genossenschaft große Investitionen zukommen. Deswegen ist es richtig, dass wir diesen Zukunftsfonds haben und dass er zwei Ziele hat: auf der einen Seite die Frage der Energie, das ist am Ende auch eine Kostenfrage – wenn wir auf Erneuerbare umstellen, bleiben die Kosten langfristig stabil, aber man muss eben am Anfang mehr investieren. Und zweitens die Frage der Barrierefreiheit, altersgerechtes Wohnen. Das sind die beiden Aufgaben für den Zukunftsfonds. Das heißt, es ist absolut sinnvoll, dafür etwas anzusparen und Vorsorge zu treffen. Von dieser Vorsorge wiederum profitieren auch die alten Häuser. Die Mieten werden auch bei Neuvermietung nicht exorbitant erhöht, wir orientieren uns nicht an den Marktmieten. Und wenn die Energieversorgung in den Häusern auf hundert Prozent Erneuerbare umgestellt ist, wird das langfristig zu stabilen Warmmieten führen. Also, der Zukunftsfonds ist wirtschaftlich richtig und wird dafür sorgen, dass die Mieten auch in der Generation nach uns noch gut bezahlbar sind. Zukünftig wird die Warmmiete die entscheidende Miete sein und nicht die Kaltmiete.

Viele Genoss*innen hat die Debatte um Mieterhöhungen aufgeschreckt, manche fürchten um ihre finanzielle Absicherung im Alter.

Klaus: Es gibt keinerlei Pläne, die Mieten für Bestandsmieter*innen über die neue Basismiete hinaus zu erhöhen. Das ist vollkommen klar.

Das heißt, es gibt deiner Meinung nach auch keine Überlegungen des Vorstands, aus dem Solidargedanken heraus die zwischen den einzelnen Häusern existierenden großen Mietunterschiede auszugleichen und die Mieten in den älteren Hausprojekten deshalb anzuheben?

Klaus: Nein. Die ersten Selbsthilfehäuser haben der Erweiterung zugestimmt unter der Voraussetzung, dass sie dadurch nicht schlechter gestellt werden. Das war übrigens auch in der Bremer Höhe der absolute Kernkonsens. Aber das ist eine Zusage, die für Menschen gilt. Die gilt für unsere Mitglieder, für die Selbsthelfer*innen, aber die gilt nicht für eine freie Wohnung.

Alles klar. Das ist der entscheidende Unterschied.

Klaus: Ja, genau. Wir sind eine Genossenschaft von Menschen, von Mieter*innen, nicht eine Genossenschaft von Wohnungen.

»Wir sind eine Genossenschaft von Menschen, von Mieter*innen, nicht eine Genossenschaft von Wohnungen.«

Das ist ein großer Unterschied. Und für alle, die als Gründer*innen der SelbstBau sich darauf verlassen haben, dass ihre Mieten stabil bleiben: Ja, das wird so sein. Solange es wirtschaftlich tragbar ist. Wir sehen uns jetzt an, wie groß die Instandhaltungsrückstände in den Häusern sind. Vorstand und Aufsichtsrat werden darüber mit den Menschen in den Häusern diskutieren, denn es braucht für alle eine langfristige Verlässlichkeit. Wir stehen vor einem Generationenwechsel im Vorstand. Auch deshalb ist es wichtig, dass wir uns noch mal an den Grundkonsens erinnern und dass wir auch vertragstreu sind, was diesen Grundkonsens angeht.

Die im Vergleich zu den Selbsthilfehäusern hohen Mieten in den jüngeren Projekten werden von manchen als ungerecht und unsolidarisch empfunden.

Klaus: Selbst diese vergleichsweise hohen Mieten liegen weit unter den Marktmieten. Wenn die Förderung nicht wieder besser wird, und zwar am besten über Darlehen, dann ist es schwierig, jetzt wirtschaftlich noch solche Projekte zu machen. Das ist vollkommen klar. Und natürlich schauen wir, wie gesagt, wohin die Reise tatsächlich geht. Ich bin ein großer Anhänger davon, dass wir in unseren Häusern möglichst viel Energie selber erzeugen: über Photovoltaik und Mieterstrom und am besten über oberflächennahe Geothermie. Wir brauchen Energieautonomie und Selbstbestimmung.

»Wir brauchen Energieautonomie und Selbstbestimmung.«

Und wenn zudem die Projekte, die wir jetzt angefangen haben, abbezahlt sind, dann kommen wir ja langfristig auch in eine Angleichung der Mieten.

Hast du zum Schluss noch was für unsere Leser*innen mitzugeben?

Klaus: Wir haben allen Grund, stolz auf unsere Genossenschaft zu sein. Die Auszeichnungen und die Anerkennung von außen zeigen, was wir gemeinsam erreicht haben. Dieses Erbe unserer Gründerinnen und Gründer sollte unser Antrieb sein, mit Leidenschaft weiterzumachen.

Interview: Norbert Kriegenburg

Zur Person

Klaus Mindrup wurde vor 61 Jahren in Westfalen geboren. Er hat Biologie mit Schwerpunkt Ökologie studiert und viele Jahre lang in diesem Bereich als Selbständiger gearbeitet. Früh hat er sich für erneuerbare Energien eingesetzt, so im Vorstand des Bundesverbandes Windenergie. Für die SPD war er viele Jahre lang in Berlin kommunalpolitisch aktiv, acht Jahre lang saß er für die Partei im Deutschen Bundestag. Seit vier Jahren ist er wieder freiberuflich tätig.

Klaus ist voller Geschichten aus Politik und genossenschaftlichem Leben. Deshalb mussten wir das Interview hier verkürzt wiedergeben. Die ausführliche Version, die auch mehr von der Atmosphäre und den Zwischentönen einfängt sowie von Klaus' biografischen Hintergründen erzählt, findet ihr im Mitgliederbereich der SelbstBau-Website. Porträtfotos: Norbert

Ein Update für die Satzung

Auf der MV wollen wir einige Änderungen zur Abstimmung stellen

Unsere Satzung braucht ein Update. Das hat uns unser Prüfverband als Aufgabe mitgegeben. Deshalb wollen wir auf der außerordentlichen Mitgliederversammlung und erneut auf der ordentlichen MV im Juni einige Satzungsänderungen zur Abstimmung stellen.

Die Hintergründe
Einerseits sind durch geänderte gesetzliche Bestimmungen formale Änderungen erforderlich und es hat sich auch gezeigt, dass einige Formulierungen hinsichtlich ihrer Praxisrelevanz klarer gefasst werden müssen.

Andererseits haben sich die Rahmenbedingungen, in denen unsere Genossenschaft als Unternehmen agiert, seit ihrer Gründung vor 35 Jahren immer stärker verändert. Wenn wir die Genossenschaft zum Vorteil ihrer Mitglieder und in ihrer wohnungspolitischen Verantwortung weiterentwickeln wollen, müssen wir unsere Satzung an die neuen Bedingungen und die zukünftigen Herausforderungen anpassen.

Das Vorgehen
Die Satzungsanpassung wird von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Prüfungsverband PkmG vorbereitet und soll in zwei Schritten erfolgen. Da die geplanten Änderungen umfangreich sind, sollen bis zur außerordentlichen Mitgliederversammlung am 18. Februar 2026 zunächst die vorrangigen Satzungsänderungen (Formvorschriften, Pflichtanteile, Etablierung Häuserrat) erarbeitet und auf der MV zur Abstimmung gestellt werden. Die konkrete Ausgestaltung des Häuserrats soll bis zum Frühjahr in Form einer Richtlinie erarbeitet und auf der ordentlichen MV im Sommer verabschiedet werden. Eine Satzungsänderung bedarf einer Zweidrittelmehrheit der Mitgliederversammlung.

Die Änderungen konkret

Formvorschriften
Zukünftig soll das Schriftformerfordernis korrigiert werden und die Textform (z. B. per E-Mail) zum Beispiel für Vorgänge im Zusammenhang mit der Mitgliedschaft oder Zeichnung von Anteilen als ausreichend verankert werden. Damit können bestimmte Vorgänge unbürokratischer und digital abgewickelt werden – ganz im Sinne einer effizienteren Verwaltungsarbeit, auch mit Blick auf das Bürokratieentlastungsgesetz, das dies einfordert.

Darüber hinaus gibt es noch weitere Korrekturen in der Satzung, die aufgrund von Gesetzesänderungen erforderlich sind. Erfreulich ist dabei beispielsweise, dass eine Regelung zur Nachschusspflicht nicht mehr erforderlich ist. In der Neufassung kann diese Verpflichtung für die Mitglieder entfallen.
Von grundsätzlicherer Bedeutung sind zwei weitere Punkte:

Wohnungsbezogene Pflichtanteile
Während bei den ersten Genossenschaftshäusern die notwendige Eigenleistung noch maßgeblich durch die eigene körperliche Arbeit auf der Baustelle erbracht wurde, werden seit fast zwanzig Jahren bei neuen Projekten die Eigenanteile über die Zahlung von zusätzlichen Geschäftsanteilen, die über den Pflichtanteil hinausgehen, finanziert, deren Höhe abhängig von Bau-, Kauf- und Finanzierungskosten unterschiedlich ist. Bisher spricht die Satzung hier von „weiteren Geschäftsanteilen“, welche unabhängig vom Mietverhältnis kündbar sind. In einer Zusatzvereinbarung wurde geregelt, dass nach Auszahlung der gekündigten weiteren Geschäftsanteile eine höhere Miete zu zahlen ist.

Künftig möchten wir diese Anteile als „wohnungsbezogene Pflichtanteile“ klar benennen. Alle Pflichtanteile beziehen sich dann auf das Nutzungsrecht an der Wohnung und können auch nur mit dieser zusammen gekündigt werden.

Ein wichtiger Aspekt ist auch, dass grundsätzlich nur Pflichtanteile pfändungssicher sind, bei weiteren Anteilen war das nicht der Fall.

Die verpflichtende Anteilszeichnung soll zukünftig nicht nur bei neuen Projekten, sondern auch bei Neuvermietung gelten und entsprechend in der Satzung festgehalten werden. Für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung, die bisher nicht mit weiteren verpflichtenden Anteilen finanziert wurde, sind dann zukünftig Pflichtanteile im Verhältnis zur Wohnungsgröße zu zeichnen. Die Berechnung könnte beispielsweise so erfolgen: Für 1 m² Wohnfläche in Projekt X wäre ein Geschäftsanteil von 1/10 (der 511,29 Euro laut § 17) zu zahlen. Es wird auf ganze Zahlen gerundet. Das bedeutet, für 75 m² in diesem Haus sind 7,5 Anteile zu zeichnen. Gerundet wird bis 7,49 nach unten, ab 7,5 nach oben. Somit sind bei der 75-m²-Wohnung acht Pflichtanteile zu zeichnen. Diese Beträge werden in der Regel auch vom Jobcenter etc. übernommen.

Das beschriebene Vorgehen gilt nur für Neuvermietungen, nicht für bestehende Mitgliedschaften bzw. Nutzungsverhältnisse. Wir appellieren jedoch an unsere Mitglieder, welche die finanziellen Mittel haben und bisher nur einen Pflichtanteil gezeichnet haben, zur Unterstützung unserer Genossenschaft freiwillig weitere Geschäftsanteile zu zeichnen. Solche zusätzlichen Anteile zahlen dann in den Zukunftsfonds ein. Die neue Satzung soll auch die Möglichkeit zur Ratenzahlung von Pflichtanteilen beinhalten. Damit wollen wir Menschen mit geringeren finanziellen Möglichkeiten den Zugang zur Mitgliedschaft erleichtern.

In diesem Zusammenhang wird eine Richtlinie erstellt, in der die projektbezogenen Pflichtanteile konkret für jedes Haus beziffert werden. Damit wird eine transparente Darstellung der Systematik der verschiedenen Geschäftsanteile in den Projekten erreicht werden.

Anteile, die für den Zukunftsfonds gezeichnet werden, gelten als freiwillige Genossenschaftsanteile und nicht als wohnungsbezogene Pflichtanteile. Sie sind daher kündbar.

Häuserrat
Künftig sollen die Interessen der Hausprojekte in einem Häuserrat vertreten werden. Die genaue Ausgestaltung dieses Gremiums wird derzeit erarbeitet. Es ist uns aber wichtig, dieses fakultative Organ bereits im Februar in der Satzung zu verankern, um die genauen Bestimmungen zum Häuserrat dann in Form einer Richtlinie satzungskonform auf der nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung im Juni 2026 beschließen zu können.

Alle diese Schritte werden derzeit in enger Abstimmung zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Prüfverband vorbereitet. Wir sind zuversichtlich, dass ihr diesen gemeinsamen Weg mit uns mitgehen werdet – hin zu einer transparenteren, partizipativeren und zukunftsfähigen SelbstBau e. G.

Der Vorstand

Neuer Termin

Außerordentliche Mitgliederversammlung am 18. Februar 2026

Ursprünglich war die außerordentliche Mitgliederversammlung für den 3. Dezember geplant. Nun verschieben wir sie. Viele von euch werden sich darüber sicher wundern. Nach intensiven Diskussionen im Aufsichtsrat sind wir jedoch zu der Entscheidung gekommen, dass eine Verschiebung und die damit verbundene zusätzliche Zeit für genossenschaftsinterne Debatten und zur Klärung von rechtlichen Fragen notwendig ist. Dies hat vor allem zwei Gründe: Zum einen wollen Vorstand und Aufsichtsrat Anträge zur Satzungsänderung in die außerordentliche MV einbringen. Dies wollen wir gründlich vorbereiten: Als Grundlage für die genossenschaftsinterne Diskussion und Willensbildung haben wir bereits mehrere Möglichkeiten angekündigt (z. B. Podcast, Online-Informationsveranstaltung). Für die Information und Diskussion hätte die Zeit bis zum 3. Dezember jedoch nicht gereicht.

Zudem wollen wir die aktuellen Diskussionen weiterführen, wie ein Häuserrat als zusätzliches, fakultatives Organ sinnvoll in der Satzung verankert werden kann. In den bisher durchgeführten zwei Workshops mit Delegierten aus den Häusern sind mehrere sinnvolle Änderungsvorschläge eingegangen. Wir wollen diese nun prüfen und erneut diskutieren, damit wir der MV einen rechtlich geprüften Vorschlag vorlegen können.

Zum Zweiten haben uns aus der Mitgliedschaft – leider sehr kurzfristig – neue Argumente erreicht, die das bisher vorgesehene Prozedere einer Nachwahl für die nicht besetzten Posten im Aufsichtsrat hinterfragen. Obwohl wir bereits im August – also sehr frühzeitig – den bisher erfolgten Wahlgang sowie die auf der außerordentlichen MV vorgesehene Nachwahl rechtlich hatten prüfen lassen, wollen wir die eingebrachten Positionen ebenfalls rechtlich prüfen lassen, alle Einwände berücksichtigen und damit also so rechtssicher wie nur möglich vorgehen. Diese Prüfung benötigt Zeit und einen erneuten Diskussionsprozess im Aufsichtsrat.

Wir bauen daher auf euer Verständnis für die Verschiebung.

Die verschobene außerordentliche MV wird am 18. Februar 2025 um 18:00 Uhr (Einlass ab 17:00 Uhr) im Tagungszentrum Franz-Mehring-Platz 1 in 10234 Berlin (Nähe Ostbahnhof) stattfinden. Wir werden uns bemühen, die Einladung frühzeitig und vor der rechtlichen Frist von drei Wochen zu versenden.

Die MV wird wie gehabt als reine Präsenzveranstaltung durchgeführt.

Wir hoffen, dass wir um 21 Uhr fertig sind.

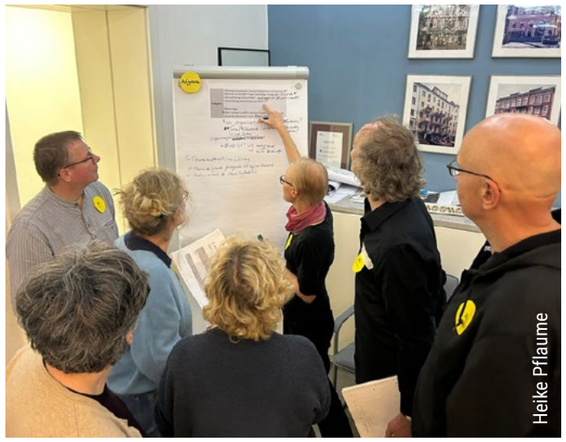
Heike Pflaume für den Vorstand und Björn Schreiber für den Aufsichtsrat

Erklärungen zum Häuserrat

Ein Update zur Beteiligung der Mitglieder

Unsere Genossenschaft lebt davon, dass jedes Haus seine Eigenheiten und seine Selbstorganisation bewahrt. Gleichzeitig merken wir, dass es mehr Austausch braucht: zwischen den Häusern untereinander, zwischen Mitgliedern und den Gremien und auch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand. In den letzten Jahren sind die Aufgaben größer und komplexer geworden. Der Häuserrat soll hier neue Möglichkeiten schaffen:

- **Informationsfluss verbessern** – damit wichtige Themen schneller und klarer zwischen Häusern, Vorstand und Aufsichtsrat geteilt werden können
- **Selbstorganisation der Häuser stärken** – jedes Haus bleibt individuell, erhält aber eine verbindliche Stimme im Austausch
- **Partizipation ermöglichen** – mehr Mitbestimmung für die Mitglieder
- **Zusammenhalt fördern** – indem wir stärker auch über einzelne Häuser hinaus gemeinsam handeln



Selbstorganisation will auch organisiert sein

Beschluss erst auf Mitgliederversammlung 2026
Auf unserer Mitgliederversammlung vom Juni 2025 wurden Vorstand und Aufsichtsrat beauftragt, die Einrichtung eines Häuserrats vorzubereiten. Hierfür wurde auf bereits vorhandene Arbeit des vorherigen Aufsichtsrats und länger zurückliegende Debatten aufgebaut. In einer AG bestehend aus Aufsichtsrat und Vorstand wurden zentrale Inhalte, Rechte, Pflichten und Aufgaben eines Häuserrats erarbeitet und eine Abgrenzung zu den in der Satzung verankerten ordentlichen Organen der Genossenschaft (Mitgliederversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat) beschrieben. Auf dieser Grundlage wurde ein Beteiligungsprozess mit Hausvertreter*innen initiiert. Zentrale Erkenntnisse, Einwände und Ideen der Beteiligten wurden bei der folgenden Erarbeitung eines Richtlinienentwurfs berücksichtigt.

Ursprünglich bestand die Idee, die so erarbeitete Richtlinie bereits auf der außerordentlichen Mitgliederversammlung zu beschließen. Es zeigte sich jedoch auf allen Seiten das Bedürfnis, den Richtlinienentwurf noch einmal breiter mit den Hausvertreter*innen zur Diskussion zu stellen und uns dafür die Zeit bis zur ordentlichen Mitgliederversammlung im kommenden Jahr zu nehmen. Dies ermöglicht zudem einen intensiven Willensbildungsprozess der Mitglieder.

Wichtige Fragen zum Häuserrat weiter diskutieren
Innerhalb des Diskussionsprozesses, so stellte es sich bereits heraus, wird es vor allem um Fragen zu den Aufgaben sowie den Rechten und Pflichten eines Häuserrats gehen. Von Bedeutung sind auch Fragen der Definition einer Hausgruppe, die die Mitglieder eines Häuserrats wählt, der Beteiligung von Nichtmitgliedern, die in einer Wohnung der Genossenschaft leben, wie ggf. auch von Mitgliedern ohne Wohnung sowie der Größe des Gremiums und der Stimmenverteilung darin. Auch die Einordnung eines Häuserrats als fakultatives Organ einer Genossenschaft und das Verhältnis zu den ordentlichen Organen Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand und die damit verbundenen Grenzen in Bezug auf Beschlussrechte, Themenbearbeitung und Wirkung müssen noch weiter geklärt werden.

In weiteren Workshops mit Hausvertreter*innen wollen wir uns diesen Fragen stellen und zusätzlich vom Erfahrungswissen anderer Wohnungsgenossenschaften profitieren, die einen Häuserrat implementiert haben.

Satzungsänderung vorbereiten – auch das braucht Zeit

Auch wenn über die konkrete Ausgestaltung des Häuserrats in Form einer Richtlinie noch nicht auf der außerordentlichen Mitgliederversammlung beschlossen werden soll, wollen wir diese MV nutzen, um die Voraussetzung für die Abstimmung darüber auf der nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung 2026 zu schaffen. Für die Einführung des Häuserrats als eines neuen, fakultativen Organs ist eine Satzungsänderung nötig. Der Vorschlag zur Satzungsänderung soll der Rahmen- und Strukturgebung für den Häuserrat dienen, jedoch nicht der konkreten inhaltlichen Ausgestaltung. Diese findet dann in der oben genannten Richtlinie statt, die im dargestellten Beteiligungsprozess noch weiter diskutiert und überarbeitet wird.
Der Vorschlag zur Änderung der Satzung implementiert den Häuserrat also als fakultatives Organ, legt das Verfahren zu seiner Bildung fest und weist auf eine durch die Mitgliederversammlung zu beschließende Richtlinie hin. Mehrere Hausvertreter*innen sehen auch hier noch Diskussions- und Änderungsbedarf. Gleichzeitig ist die Mehrheit dafür, die geplante Reihenfolge – zuerst der Beschluss der Satzungsänderung auf der außerordentlichen MV, dann die Abstimmung über die konkrete Gestaltung des Häuserrats bei der regulären MV – beizubehalten. Die Verschiebung der außerordentlichen Mitgliederversammlung auf den 18. Februar 2026 schafft hier Zeit für weitere Diskussionen und Anpassungen und behält gleichzeitig die Idee bei, die Richtlinie für den Häuserrat bei der nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung satzungskonform zu beschließen.

Ausdrücklich danken möchte der Aufsichtsrat den Vertreter*innen der Häuser, die sich aktuell mit ihren Kompetenzen, Wünschen und Anregungen in die Entwicklung des Häuserrats einbringen und dabei kritisch, aber wohlwollend und lösungsorientiert mit Vorstand und Aufsichtsrat zusammenarbeiten. So kann es gelingen, den Häuserrat auf eine Weise zu etablieren, die von einem großen Vertrauen innerhalb der Genossenschaft getragen wird.

Björn Schreiber

Heike Pflaume

Schwungvoller Auftakt

Workshop: Erstes Treffen vor der Bildung eines Häuserrates

Der Vorstand und die AG Häuserrat hatten interessierte Mitglieder zu einem Workshop am 22. September 2025 in die John-Schehr-Straße eingeladen. Zuvor waren die Mitglieder aus den Projekten und den Häusern aufgerufen worden, Delegierte aus ihren Reihen zu wählen – immer vorausgesetzt, es besteht Interesse daran, im Häuserrat vertreten zu sein.

Zum ersten Workshop kamen mehr als dreißig Bewohner*innen aus den Projekten. Sehr schön war zu sehen, wie groß also das Interesse ist, in der Genossenschaft mitzuwirken.

Eindrücklich war dann, wie konzentriert und diszipliniert diskutiert, erwogen, gesammelt, aufgeschrieben und zusammengefasst wurde. Uns allen war klar gewesen, dass ein Abend mit mehr als dreißig Menschen, die hoch motiviert die Kernfragen von genossenschaftlicher Mitbestimmung besprechen wollen, hitzig und ausufernd werden kann. Es kam anders. Wir diskutierten temperamentvoll, aber nicht hitzig, und es wurde umfassend, aber nicht grenzenlos. In der abschließenden Feedbackrunde äußerten im Grunde alle dieselbe Zufriedenheit. Und das Plenum konnte sich noch für überlegtes Handeln positionieren und erwirkte Folgendes:

Die Richtlinie zur genauen Gestaltung des Häuserrats soll erst im kommenden Sommer beschlossen werden.

Denn Eile ist nicht immer der beste Ratgeber. Die für die Richtlinie erforderliche Satzungsänderung muss in Ruhe allen Mitgliedern der Genossenschaft vorgestellt werden. Das heißt, die AG Häuserrat nimmt sich die Zeit bis zum Juni für die Vorbereitung eines erweiterten Konzepts für das neue Gremium. Das Konzept wird alle Ideen und Ansätze aus diesem Workshop aufgreifen.

Wichtig für den funktionierenden Häuserrat der Zukunft sind schließlich die eigene Größe und die eigene Legitimation, ein Bewusstsein über die Rechte, die Pflichten und die Aufgaben. Das Konzept zu kennen und vor dem Beschluss die Zeit zu haben, darüber nachzudenken – es anzunehmen –, das war allen Teilnehmenden des Workshops wichtig.

Nach drei Stunden ergiebiger Gespräche in vier rotierenden Arbeitsgruppen ging der Workshopabend zu Ende. Die AG Häuserrat reichte schon wenige Tage später das Protokoll weiter. Die Motivation, konzentriert weiterzumachen, ist ungebrochen. Im Sommer 2026 wird das Gremium aktiv werden. Zuvor Ideen zu sammeln und miteinander ins Gespräch zu kommen, ist überall möglich. Die angehenden Häuserrätler*innen kennen sich ja jetzt – nach diesem ersten guten Treffen.

Katrin Patzak

Heike Pflaume

Für die Selbsthilfehäuser

Richtlinie über die Mietentwicklung beschlossen

Angesicht der Diskussionen und Mutmaßungen in den letzten Jahren sahen Vorstand und Aufsichtsrat nach der letzten Mitgliederversammlung dringenden Handlungsbedarf, den Mitgliedern in den ersten Häusern der SelbstBau, den sogenannten Selbsthilfehäusern, Klarheit und Planungssicherheit bezüglich der Bestandteile ihrer Miete und deren Entwicklung zu geben.

Es handelt sich um die Projekte, in denen die notwendige Leistung für die Überlassung einer Genossenschaftswohnung nicht durch Zeichnung von Geschäftsanteilen erbracht wurde, sondern maßgeblich durch die eigene körperliche Arbeit auf der Baustelle des jeweiligen Hauses.

Der Vorstand hat dazu eine Richtlinie erarbeitet, deren Entwurf Anfang Oktober an die betroffenen Hausgruppen versendet wurde. Am 15. und am 16. Oktober 2025 gab es dann Informationsveranstaltungen im Genossenschaftsbüro, in denen die Mitglieder ihre Fragen stellen und Hinweise geben konnten. Einige der Hinweise und Klarstellungen wurden vom Vorstand in den Entwurf eingearbeitet. Am 30. Oktober 2025 hat der Vorstand dann bereits die Richtlinie beschlossen, am selben Tag hat auch der Aufsichtsrat sie einstimmig befürwortet. Die beschlossene Fassung der Richtlinie wurde im internen Bereich der Homepage eingestellt und an die jeweiligen Hausverteiler der betroffenen Mitglieder gesendet. Generell hält die Richtlinie fest, dass die Höhe der Miete weiterhin allein auf die vollständige Deckung der Finanzierungs-, Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten des jeweiligen Hauses ausgerichtet ist. Sie enthält außerdem Bestimmungen über die notwendige Höhe der Instandhaltungsrücklagen.

Mit der Richtlinie wurde also ein wichtiger Teil der bisherigen Praxis, auch als Vorgabe für spätere Entscheidungsträger, verfestigt.

Wir möchten uns bei den Teilnehmer*innen an den Informationsveranstaltungen für ihre Hinweise bedanken. Großer Dank auch unserem Aufsichtsratsmitglied Christian Reichhoff und Karin Bochmann aus der Winsstraße 60 für die Mitarbeit am Entwurf der Richtlinie und an die vielen Mitglieder, die uns ihre Wertschätzung für unsere Arbeit zur Lösung des Problems gezeigt haben. Das tat auch mal gut.

Der Vorstand

Saubere Wirtschaft

Eine kleine Nachricht aus dem SelbstBau-Büro
Im August hat eine Außenprüfung des Finanzamtes für die Geschäftsjahre 2021 bis 2023 stattgefunden. Im Ergebnis musste eine Grundstücksbewertung in unserem Vermögen verändert werden (nach oben). Angesichts unseres Jahresumsatzes von fast fünf Millionen Euro eine wirklich kleine Beanstandung. Mitte September gab es dann auch noch eine Betriebsprüfung durch die Deutsche Rentenversicherung. Geprüft wurde die Lohnbuchhaltung für die Jahre 2021 bis 2024. Es gab keine Beanstandungen.

Pit Weber

Plätze an der Sonne

… für alle! Viele Dachterrassen in der SelbstBau stehen allen Hausbewohner*innen offen

Dirschauer Straße 13, 14

Winsstraße 60

Niederbarnimstraße

Froh, hier zu sein

Interview mit Holger Mischke, ehemals symbolischer Hausbesetzer und Selbsthelfer

Hallo Papa, gib uns doch mal kurz einen Überblick über deinen Zugang zum Thema alternative Wohnformen!

Holger: Wir sind damals die Wohnungsnot-Initiative vom Fachbereich 7 an der TU Berlin gewesen. Wir haben uns als Gruppe schon ewig vorher getroffen und irgendwann 1991 symbolisch das Hinterhaus in der Schliemannstraße 27 besetzt. Wir wussten, dass wir sofort geräumt werden sollten, da Neubesetzungen nicht geduldet wurden, aber militant verschanzen wollten wir uns nicht. Daraufhin konnten wir am Runden Tisch mit dem Bezirk, der ehemaligen kommunalen Wohnungsverwaltung (WIP) und allen anderen Häusern teilnehmen. Wir hatten uns die leer stehende Lychener Straße 60 ausgeguckt und stellten uns als potenzielle Selbsthelfer vor. Da es keinen Rückübertragungsanspruch gab, erhielten wir tatsächlich einen Pachtvertrag und die übliche Förderung von achtzig Prozent, die alle Hausbesitzer damals erhielten, wenn sie sich auf 25 Jahre Mietbindung und auf, glaube ich, 6,20 DM/qm festlegen lassen wollten. Die Selbsthilfehäuser mussten dann die restlichen zwanzig Prozent durch bauliche Arbeiten erwirtschaften. Bei uns bedeutete das für jeden und jede der 25 Bewohnenden 20.000 DM – für uns damals viel Geld. Wir erbrachten Bau- und Architektenleistungen, abgezeichnet hat für uns ein alter Hausbesetzerarchitekt aus Kreuzberg, unentgeltlich.

Später wurden wir dann doch noch rückübertragen (an einen Immobilienmakler) und mussten das Haus mit einem Kredit der Ökobank kaufen. Da wir aber im Bekanntenkreis einen sehr guten Notar hatten, der dem Besitzer plausibel machen konnte, dass ein langwieriger Rechtsstreit gegen unseren Pachtvertrag mit der WIP auch für ihn nicht sinnvoll wäre, mussten wir nur einen – vor allem für heutige Verhältnisse – geringen Preis zahlen.

Welche politischen und gesellschaftlichen Ziele habt ihr verfolgt?

Holger: Im Laufe unserer Treffen, noch bevor wir das Haus bekamen, haben wir schon viel darüber gesprochen. In erster Linie wollten wir Wohnraum für uns, einen gesellschaftlichen Freiraum, in dem wir gemeinschaftlich wohnen und arbeiten konnten. Wichtig war aber auch ganz ideell, ein Haus für immer vom Markt zu nehmen. Wir hatten auch von Anfang an festgelegt: Wer geht, geht ohne Ansprüche auf Rückvergütung der geleisteten Selbsthilfe, da wir keine Neueinsteiger mit finanzieller Belastung überfordern wollten. Die Häuser denen, die drin wohnen, halt. Heute blicke ich da eher schmunzelnd drauf. Wir fühlten uns als Idealisten, nicht selten als Avantgarde und gegen den Staat. Bezahlt hat unser Wohnen aber zu achtzig Prozent der Steuerzahler, der Staat. Wir schufen im Haus eine Kneipe und einen Veranstaltungsraum, ein Architekturbüro und mehrere Werkstätten, Proberaum und Tonstudio, eine Food-COOP für biologische Lebensmittel. Wir waren ein Einküchenhaus mit großer Gemeinschaftsküche, es wurde von allen abwechselnd für alle gekocht. Rückblickend würde ich jetzt sagen, dass die Organisationsform eigentlich genossenschaftlich orientiert war.

Siehst du die Ziele und Gedanken heute in der SelbstBau verwirklicht?

Wir wollten damals günstig und vor allem ohne Rendite von Dritten wohnen. Das haben wir heute in der Genossenschaft ja auch. Wohnraum ist bei der SelbstBau e. G. kein Renditebringer. Ob weitergehende Kollektivgedanken in einigen Häusern der SelbstBau verfolgt werden, weiß ich nicht.

Wie unterscheiden sich die Dynamiken?

Die Grundlage war schon mal eine komplett andere. In der Lychener hatten wir jedes Wochenende Plenum, oft stundenlang. Heute in der Gundel treffen wir uns einmal im Monat für ein bis zwei Stunden, um alle Dinge zu besprechen. Wir sind auf einem ganz anderen Niveau. Früher saßen wir so lange zusammen, weil wir alles selbst gemacht haben und auch 25 Leute zu Wort kommen wollten. Wir hatten viele Anknüpfungspunkte und dadurch Konfliktfelder, schließlich mussten wir 25 unterschiedliche Routinen organisiert bekommen. Bei einer Küche kann das schon mal zu Problemen führen. In der Gundel wohnt ja jede Partei in ihren eigenen vier Wänden – mit eigener Küche. Die Gemeinschaftsfläche begrenzt sich auf unseren Garten und das kleine Häuschen. Und es gibt die SelbstBau-Verwaltung, die sich um eigentlich alles kümmert, was so am Wohnen dranhängt. Ich finde das praktisch.

Welche Formen von Solidarität oder Konfliktbewältigung hast du in beiden Kontexten kennengelernt?

An einem Punkt in der Lychener hatten wir eine Mediation. Wir waren festgefahren in dem Prozess, ein Konzept zu erarbeiten, was den Rausschmiss von problematischen Personen anging. Eigentlich war es bei Abstimmungen über einen Rausschmiss das 25-1-Prinzip, später dann die Zweidrittelmehrheit. Der Anspruch galt, dass alle Probleme von allen gelöst werden sollten, also als Gemeinschaft im Einvernehmen. Das war nicht so leicht, und im Nachhinein gesehen nicht tragbar. Jetzt, in unserem Haus hier, nehmen viele Leute gar nicht an diesem Prozess teil. Vor etwa einem Jahr haben wir uns auch im Haus mal zusammengesetzt und überlegt, wie wir wieder mehr zusammenkommen können. Vorgenommen haben wir uns, bewusster zu diskutieren – da geht es um informelle Hierarchien, Menschen, die nicht ihre Meinung zur Geltung bringen können, da Wortführende andere einfach platt reden. Oder Themen werden festgezurrt, ohne dass wirklich ein kleinstes Gemeinsames gefunden wurde. Vieles entschärft sich natürlich im Vergleich zur Lychener dadurch, dass man ja nicht in einem Haushalt zusammen lebt und man somit auch leichter mal aneinander vorbeikommt. Der Altersdurchschnitt heute in der Gundel liegt zudem deutlich über dem der damaligen Lychener. Das trägt eventuell auch zu einer anderen Diskussionskultur bei.

privat

Wieso wohnst du heute nicht mehr da?

Dass wir in der Lychener damals so leben wollten, war die Entscheidung Nummer 1, der sich dann alles unterzuordnen hatte. Man musste sich fragen: Ist es den großen Abstimmungsaufwand, das ständige Sich-einlassen-Müssen auf neue Mitbewohner, wert? Die Idee kam auf, unser großes Haus in kleinere WGs einzuteilen, um so Prozesse verkürzen zu können. Jede Etage für sich und auf jeder Etage eine Küche. Das war aber nicht durchzusetzen. Deshalb hat es dann nicht mehr gepasst. Nach zehn Jahren war der Benefit für mich nicht mehr groß genug. Der ökonomische Vorteil und das Miteinander war nicht mehr so relevant wie früher, wenngleich ich auch sagen muss, dass die Zeit schon eine sehr gute war und ich viele Freundschaften fürs Leben gewonnen habe.

Es wohnt übrigens nur noch ein Selbsthelfer in der Lychener. Der wurde nach langjähriger Abwesenheit neu aufgenommen und musste, wie alle anderen auch, zunächst probewohnen. Natürlich war es für uns eine konkrete Lebensperspektive, wenig Geld für die Miete ausgeben zu müssen. Die erbrachte Selbsthilfe, die beim Auszug verloren ging, schmerzte allerdings, genauso wie der Verlust der vielen Möglichkeiten im Haus. Der finanzielle Verlust ist aber nach ca. zehn Jahren preiswertem Wohnen schon mehr als abgegolten.

Stattdessen bin ich mit Clarissa zusammengezogen und habe nach dem Studium angefangen, als Architekt zu arbeiten. Das gemeinschaftliche Wohnen hat mich trotzdem nicht losgelassen und eines Tages wurden auf einer dafür ausgelegten Website die Wohnungen der Turnhalle hier in der Gundelfinger Straße angeboten. Die SelbstBau kannte ich bereits aus der Szene und weil ich in einem Architekturbüro kurzzeitig mit ihr zu tun hatte. In der Lychener hatten wir auch stets im Hinterkopf, uns eventuell der SelbstBau anzuschlie-

ßen. Wir wollten aber unseren eigenen Kram machen, weil wir dachten, wir sind schlauer und können es besser. Bis heute erscheinen mir die Genossenschaft und ihre professionellen Macher*innen als überaus korrekt und engagiert – ich bin sehr froh, hier zu sein.

Welches Ideal steht dahinter?

Die genossenschaftliche Organisationsform ist für mich das Modell, mit dem wir trotz Kapitalismus das Wohnen preiswert halten können. Es ist ein bewährtes Modell sowie ein realsozialistischer Ansatz, der sofort, immer und überall wirkt. Durch die Lychener war ich abgegessen von der direkten Demokratie, und es gab die Abmachung zwischen Clarissa und mir, dass ich nicht auf die Hausversammlungen gehen muss. Am Ende will ich aber doch wieder mitreden und meinen Senf dazugeben. Ich kann und möchte mich gar nicht raushalten.

Wie siehst du heute die Rolle von Besetzungen im Kampf um bezahlbaren Wohnraum?

Die Hausbesetzerbewegung der Siebziger und Achtziger hat auf der Straße erkämpft, dass es die behutsame Stadterneuerung in den gründerzeitlichen Kiezen und die Förderung der baulichen Selbsthilfe überhaupt gibt. Wir waren nur der zweite Aufguss, für den auch die städtebaulichen Fördermittel und Selbsthilfeförderung neu aufgelegt wurden. Heute haben wir in Berlin einen Volksentscheid zum Rückkauf großer Wohnungsbestände, auch der steht in der langen Tradition der bodenreformerischen Bewegung, ebenso wie die Hausbesetzungsbewegung.

Es ist heute ein gesellschaftliches Ideal für den Mittelstand, im engen gründerzeitlichen Innenstadtkiezen im Geschoss zu wohnen (statt im – zur Zersiedelung beitragenden – Einfamilienhaus). Auch dass der Altbau schick geworden ist, fand quasi in der Instandbesetzerbewegung seinen Anfang. Quasi ein Stadt-Upcycling statt Kahlschlagsanierung und Einfamilienhausvorstädte. Leider geht damit wegen fehlgeleiteter Politik einher, dass diese Kieze für große Teile der Bevölkerung unbezahlbar geworden sind.

Es wurde Anfang der 1990er zwar politisch gegengesteuert mit Milieuschutzgebieten und Milliarden an Sanierungsförderungen mit begleitender Mietpreisbindung für 25 Jahre. Das wirkte der Gentrifizierung entgegen. Für mich ist das jedoch verlorenes Geld, da durch diese Art der Förderung nicht dauerhaft preisgebundener Wohnraum in Genossenschaften oder städtischen Wohnungsgesellschaften geschaffen wird. Man könnte auch sagen, dass es sich um eine Umlenkung von Steuergeldern in die Kassen derer handelt, die eh schon große Vermögen haben und Grund und Boden und unsere Städte besitzen.

Diese Prozesse sind spätestens seit der vorletzten Jahrhundertwende bekannt. In Berlin wurden aber – nach der Revolution von 1918 und der Einführung der Demokratie mit der Weimarer Republik anders als in der vergleichbaren Stadt Wien – leider die entsprechenden städtischen Vorgehensweisen von der Sozialdemokratie nicht dauerhaft weiterverfolgt. In Wien gibt es heute einen großen Pool an preisgebundenen Wohnungen, der zudem noch ständig durch städtisches Vorgehen erweitert wird. Dadurch wird der gesamte Wohnungsmarkt entspannt, was zum hohen Lebenswert von Wien für alle Einkommensschichten beiträgt.

Würdest du selbst noch einmal ein Haus besetzen?

Ich habe ein großes Problem mit physischer Gewalt. Sie ist mir fremd und ich möchte ihr nicht ausgesetzt sein. Auch nicht in Form von Staatsgewalt. Zudem habe ich Platzangst. Handschellen und Inhaftierung – besser nicht. Damals habe ich nicht an die Gefahren gedacht und militant bin ich eh nie geworden. Also nein.

Allerdings müssen große Teile der Berliner Bevölkerung für das Wohnen als essentielles Lebensmittel einen Großteil ihres Einkommens aufwenden. Der gesellschaftliche Druck steigt. Ich denke, wenn die Politik nicht endlich wirksam gegensteuert, wird es schon bald wieder eine große Mietstreikbewegung geben.

Das Interview führte Carla Mischke

Was ein Denkmal alles kann!

Der Litfin-Turm an der Kieler Straße

Um es gleich eingangs zu verraten, es geht um den Grenzwachturm neben unserem Haus in der Kieler Straße 3. Er war ein Teil der Grenzanlagen an der Berliner Mauer in der Nähe des Invalidenfriedhofs. Heute steht der Turm in einem immer spannender werdenden Stadtareal im Bereich des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals gegenüber dem Gegenwartsmuseum Hamburger Bahnhof und dem Europaviertel mit Golda-Meir-Steg. Die Lage ist entscheidend – wie immer in großen Städten! Seinen Namen erhielt der Wachturm zum Gedenken an Günter Litfin, der am 24. August 1961 – nur elf Tage nach der Grenzschließung und dem Mauerbau – als erster DDR-Flüchtling durch gezielte Schüsse der Grenztruppen der DDR sein Leben verlor. Mit diesem tragischen Ereignis war vorgezeichnet, was die deutsch-deutsche Grenze an menschlichem Leid bringen würde. Sein Bruder Jürgen Litfin setzte sich seit 1989 dafür ein, dass Günter Litfins Schicksal einen angemessenen Ort des Gedenkens findet. Das fand er in diesem Wachturm, der nach ihm benannt wurde. Heute wird der Turm von der Stiftung Berliner Mauer verwaltet.

Uwe Zepf

Damit wir uns dem Litfin-Turm weiter annähern können, müssen wir uns erst einmal weit von ihm entfernen und uns allgemein Türme als Denkmäler ansehen. Türme sind aus der Baugeschichte nicht wegzudenken und stellen demzufolge auch einen beachtlichen Teil der geschützten Denkmäler nicht nur in Deutschland dar. Ob nun als Festungstürme, als Kirch- oder Rathaustürme sowie Fernsehtürme von Toronto bis Wien stellen sie regelmäßig Landmarken dar, die das Landschaftsbild prägen, und sie bestimmen den urbanen Raum oder die Stadtgestalt teilweise entscheidend mit.

Was leistet nun die im Denkmalschutzrecht nicht nur des Landes Berlin verankerte geschichtliche Bedeutungskategorie im Denkmalschutz? Ganz einfach, damit werden Gebäude geschützt, in denen sich wichtige historische Ereignisse oder Entwicklungen abspielten. So ist ein unscheinbares Gebäude an der Straße mit dem schönen Namen Freiheit in der Köpenicker Altstadt, das die erste Seidenweberei in Preußen beherbergte, ein Denkmal. Aber auch alle Rudimente von Wehrtürmen am Limes sind naheliegenderweise Denkmäler. Dies bringt uns zu den Türmen einer anderen Wehranlage, nämlich der Berliner Mauer, die verschiedentlich noch im Stadtbild vorzufinden sind und die einen nicht zu unterschätzenden Zeugniswert für die Geschichte der Teilung Deutschlands aufweisen. Dabei geht es nicht darum, dass sie besonders hoch oder künstlerisch wertvoll wären, sondern dass sie als Teil der Grenzanlagen an diese Zeit erinnern und damit auch für die Nachgeborenen im Stadtbild immer wieder an die wechselvolle Geschichte von Berlin erinnern.

Aber wie wurde aus einem ziemlich ordinären Grenzturm der heutige Litfin-Turm? Als sich in den Wirren der Nachwende alles neu sortierte, suchten die eben arbeitslos gewordene Puppenspielerin Uschi Marr und der Trickfilmer Bernd Ziller eine neue Bleibe für ihr gedeihliches Treiben. Liane Marr de Arenas, Uschis Schwester und heute Mitglied der SelbstBau, gab ihnen den Tipp, dass sich auf dem Nachbargrundstück Kieler Straße 2 ein leerer Wachturm be-

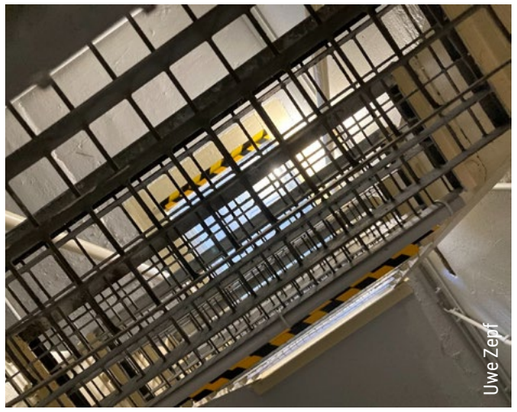
findet. Und die beiden machten sich sofort mit der – aus heutiger Sicht – schrägen Idee auf den Weg, diesen Turm für ihre künstlerischen Ambitionen zu nutzen. Es waren eben Aufbruchzeiten. Es folgten monatelange Verhandlungen mit dem Koordinierungsstab Mauerabriss, der anfangs noch eine NVA-Dienststelle war (siehe Tagesspiegel vom 5. November 1991). Der Abschluss der Verhandlungen erfolgte dann bereits mit der Bundeswehr. Im November 1990 hatte die Hartnäckigkeit der beiden Erfolg. Der Turm wurde ihnen zur vorläufigen Nutzung übergeben.

Aber was mussten die beiden im Turm vorfinden. Es war das seinerzeit übliche Bild der Verwüstung: Alles war kurz und klein geschlagen oder geklaut. Allerdings fand sich im oberen Stockwerk Blümchentapete an den Wänden, die sogar noch halbwegs gut erhalten war. Auf diesen ruinösen vier Stockwerken mit jeweils 4 × 4 m Fläche richteten sich die beiden provisorisch ein. Ein Stockwerk nutzten sie für ein Studio für Puppen-, ein anderes für Zeichentrickfilme. Geheizt wurde mit nicht ganz klimafreundlichen Propangasbrennern. Eine wesentlich günstigere und ökologischere Isolierung des Turmes war angedacht, aber dazu kam es nicht mehr, weil der Denkmalschutz ins Haus stand – und damit wäre eine äußerliche Veränderung des Wachturms nicht mehr zulässig gewesen. Auf alle Fälle hatte dieses Relikt des Kalten Krieges erst einmal eine sehr erfreuliche neue Nutzung gefunden, die ganz dem damaligen offenen und unbeschwerten Zeitgeist entsprach.

Das Trickfilmstudio Moliri hatte nun zunächst eine Bleibe, aber Marr und Ziller wussten, dass das alles nur vorläufig war. Mit dem Abbau der Mauer würde sich die Militärverwaltung des Bundes von den Mauergrundstücken zurückziehen und sie hätten es dann mit dem eigentlichen Eigentümer des Grundstücks zu tun, ohne irgendeinen belastbaren Rechtsstatus vorweisen zu können. Deshalb regten sie im Herbst 1991 beim Landesdenkmalamt Berlin die Anerkennung des Wachturms als Denkmal an. Künstlerisch oder architektonisch hatte dieses Bauwerk natürlich nichts zu bieten. Bei der städtebaulichen Schutzkategorie sah das schon etwas anders aus, da die Mauer – auch wenn sie heute verschwunden ist – den Stadtgrundriss entscheidend mitprägte. Auf der Hand lag damit die geschichtliche Schutzkategorie, da dieser Turm zusammen mit den anderen Relikten der Berliner Mauer ein wichtiges bauliches Zeugnis für die Teilung der Stadt ist. Dies umso mehr, als es in und um Berlin – neben der großen Mauergedenkstätte an der Bernauer Straße – nur noch drei erhaltene DDR-Wachtürme gibt. Aus diesem Grunde wurde der spätere Litfin-Turm in die Denkmalliste des Landes Berlins aufgenommen und damit war sein offizieller Denkmalstatus verbrieft.

Somit war aufgrund der historischen Zeugenschaft der Bestand des Litfin-Turms als Bauwerk gesichert. Aber darüber hinaus sichert er auch ein Stück weit die Zukunft der Bewohner unseres Hauses in der Kieler Straße 3. Wie kommt dieses ausgesprochen ungewöhnliche Phänomen für ein Denkmal zustande? Das Haus, ein Eckbau, steht im hinteren Grundstücksbereich direkt an der alten Hinterlandmauer. Da schon der vordere Grundstücksbereich mit einem Neubau ergänzt wurde, ist lediglich noch die Seite nach Nordwesten offen. Wenn sich auf dem hier angrenzenden Grundstück nicht der denkmalgeschützte Litfin-Turm befinden würde, dann wäre es – wie alle anderen Grundstücke in der Umgebung – erneut und der Innenstadtlage entsprechend dicht bebaut worden. Damit wäre unser Haus wieder in eine gründerzeittypische Hinterhofsituation mit wenig Licht und Sonne gekommen. An den weiten Blick über die städtebauliche Schneise des Spandauer Schifffahrtskanals und das Europaviertel wäre nicht mehr zu denken gewesen. Das Leben unserer Genossen wäre, zumindest aus städtebaulicher Sicht, wieder grau und dunkel geworden. Nur durch den denkmalgeschützten Turm bleibt auch für die Zukunft die lichte und luftige Situation erhalten, solange das Denkmal besteht.

Aber es sind nicht nur Licht, Luft und Sonne, die der Turm den Bewohnern in der Kieler Straße erhält, sondern da ist noch ein ganz anderer Aspekt, der vielleicht auf den ersten Blick nicht offensichtlich wird. Wenn das Nachbargrundstück bebaut worden wäre, dann würden auch neue Nachbarn mit all den üblichen Problemen verdichteten Wohnens sehr nahe heranrücken. Zudem wäre den Bewohnern der Kieler Straße 3 in einer Hinterhaussituation ihr Rollenverlust vom einstigen Macher und Gestalter des Kiezes



noch deutlicher vor Augen geführt worden. Da dies mit einer sich rapide verschlechternden Wohnsituation für die Bewohner in unserem Haus einherginge, würde sich deren Ärger und Enttäuschung – bei aller abstrakten Offenheit für neue Nachbarn – in erster Linie wohl auf diese projizieren, da die neuen Nachbarn, anders als die eigentlichen Verursacher dieser Situation, permanent wahrnehmbar wären. Jan Philipp Reemtsma hat in einem Aufsatz einmal Nachbarschaft als Gewaltressource identifiziert. Das liegt insbesondere daran, dass Menschen ihre Wohnung/Haus/Grundstück als eine Art zweite Körperhülle wahrnehmen und deshalb besonders allergisch reagieren, wenn diese – sei es mit Lärm, Gerüchen oder körperlich – verletzt bzw. durchbrochen wird. Hier wären also alle Zutaten für handfest eskalierende Nachbarschaftskonflikte durch zu große soziale Nähe von zu vielen Menschen und ein sich massiv verschlechternder Status quo vorhanden gewesen. Dieses düstere Szenario kann allein durch die Existenz des Litfin-Turms, solange er existiert, abgewendet werden.

Uwe Zepf

Kleine Literaturliste: Achim Hubel, Denkmalpflege, Stuttgart 2006; Jan Philipp Reemtsma, Nachbarschaft als Gewaltressource, Mittelweg 36, 5/2004; Stephanie Kara, Nachbarn. Ist da jemand? ZEIT vom 1.12.2016; A.C., Die Eisenleiter ist jetzt pink. Puppentanz in der Todeszone: Trickfilme aus dem Wachturm, Tagesspiegel vom 5.11.1991

Die Geschichte des Hauses in der Kieler Straße 3 hat Liane Marr im Heft 14 von Dezember 2021 erzählt. Zu den hier erwähnten Themen Hinterhaussituation und Nachbarschaft schreibt sie:

Nun ja, unser Haus Kieler Straße 3 war zu DDR-Zeiten das letzte zivil bewohnte Haus direkt an der Mauer zwischen Invaliden- und Müllerstraße. Das heißt, wir hatten keinen freien Blick auf einen schönen grünen Park oder auf weitläufige Felder. Wir wohnten sozusagen in der Mauerlandschaft. Die Bebauung neben, hinter und vor unserem Haus in den neunziger Jahren brachte uns neue Nachbarn, Straßenbäume, Läden und was sonst noch in einen Kiez gehört. Es entstanden Freundschaften und Nachbarschaftshilfen, natürlich auch mal Streit – wie überall. Hinterhaus waren wir also irgendwie schon immer und das stört uns nicht. Vielleicht aber wirklich auch, weil der Wachturm als Mahnmal und als Zeuge unseres Lebens vor dem Mauerfall noch steht. Das macht uns im Hinterhaus auch für unsere Nachbarn ringsherum noch besonders.

Liane Marr de Arenas

Flexible DDR-Architektur

„Eulenspiegel“ Hermann Henselmann und der Werkpalast

Als die Kitaruine, die später der Werkpalast werden sollte, zu unserer Genossenschaft kam, war sie für unseren Gebäudebestand etwas Außergewöhnliches, denn sie war ein Kind strenger baulicher Typisierung. Das sind zwar unsere Gründerzeithäuser in einem sehr viel lockereren Sinne auch, aber beim späteren Werkpalast wurde es nicht mehr schamvoll hinter einer historisierenden Fassade versteckt. Ursprünglich war der Baukörper, aus dem der Werkpalast geschaffen wurde, eine Kinderkombination des Bautyps WBS 70, der gängigsten Typenserie des DDR-Wohnungsbaus. Nach dieser standardisierten und streng typisierten Bauform von Helmut Trauzettel wurden ab den siebziger Jahren, ähnlich wie die Wohnungen in Plattenbauweise der gleichnamigen Typenserie, alle Kinderkombinationen – Kindergarten und Krippe unter einem Dach, wenn auch organisatorisch getrennt – in Neubaugebieten errichtet. Aber wie war es möglich, dass man diesen Typenbau recht geschmeidig, also ohne in die Statik des Gebäudes einzugreifen, in den preiswerten Wohnraum des Werkpalasts umnutzen konnte – und dabei zudem auf vielerlei Bedürfnisse und Wünsche der zukünftigen Bewohnerinnen Rücksicht zu nehmen?

Man könnte es sich einfach machen und auf die erste Baukonferenz der DDR von 1955 verweisen, die die Hinwendung zur seriellen Bauweise beschloss. Im Zuge der Ausführung dieses Beschlusses hat dann der Architekt Helmut Trauzettel (auch, neben Ulrich Müther, einer der zu Unrecht vergessenen Architekten der DDR) diesen Typus ebenso wie einen Vorgängertypen entworfen. Aber damit weiß man noch nicht, warum man sich in der DDR der seriellen Bauweise zuwandte, obwohl man doch eine ganz eigene proletarische Architektur schaffen wollte. Und man weiß erst recht nicht, was die serielle Bauweise in der DDR seinerzeit meinte. Außer dem, was man in den Neubaugebieten in Ostdeutschland heute noch sehen kann, weiß man zuzüglich zu den eben genannten dürren historischen Fakten damit eigentlich kaum etwas. Wenn man sich dem Architekten und Menschen Hermann Henselmann zuwendet, kann man nur herausfinden, welche spannenden historischen Entwicklungen und Prozesse, übrigens ganz und gar nicht vom historischen Materialismus Marxscher Prägung bestimmt, dahinterstecken. Zudem hat Henselmann die bauliche Entwicklung theoretisch und praktisch in der Ulbricht-Phase der DDR entscheidend geprägt.

Henselmann war kein architektonisches Eigengewächs der DDR, sondern er fühlte sich Zeit seines Lebens der Tradition der klassischen Moderne verpflichtet. Er hatte vor dem Zweiten Weltkrieg bereits eine Villa am Genfer See entworfen und errichten lassen, wie sie sich Le Corbusier nicht schöner hätte ausdenken können. Insofern war seine erste große Aufgabe in der DDR, der Posten des Bauhaus-Direktors in Weimar, ganz nach seinen Intentionen. Für die Verwirklichung seiner Ziele war er – und dies ist seine zweite entscheidende Eigenschaft – ganz und gar unideologisch und man hätte zudem unschwer einen Verwandten von Till Eulenspiegel im Geiste in ihm erkennen können. Um seinen Kritikern zuvorzukommen, ließ er 1949 über einen westdeutschen Journalisten seine Verhaftung in der DDR verkünden. So entkam er den politisch motivierten „Säuberungen“ jener Zeit und versetzte zugleich die Parteispitze in helle Aufregung. Sie forderte ein öffentliches Dementi von Henselmann. Er aber wandte ein, dass eine Beförderung ein viel wirksameres Dementi sei. Und so geschah es, er wurde an das Institut für Bauwesen in Ost-Berlin befördert, was sein eigentliches Ziel war.

Er ritt nicht selten ganz oben auf der Risikowelle, um seine architektonischen Projekte durchzusetzen, aber er hatte auch ein gutes Gespür dafür, wann er einen Rückzieher machen und sich reumütig zu seinen „Fehlern“ bekennen musste. Das bekannteste Beispiel ist die Bebauung der Stalinallee. Mit seinem riesigen Büro hatte er – wie es gängig hieß – einen Bauhaus-Entwurf für den Aufbau der Stalinallee vorgelegt. Dieser wurde allerdings von der Parteielite der SED, die der schnörkel- und stucklastigen Stalinzuckerbäckerarchitektur anhing, im damaligen Parteiorgan Neues Deutschland schwer verrissen. Henselmann erkannte sofort die Zeichen, übte auf Anraten von Brecht Selbstkritik und zeichnete und baute den Genossen, was sie damals haben wollten. Aber er blieb dran und je näher die Stalinallee dem Alexanderplatz kam, desto mehr näherten sich die Bauten über die Jahre der Neuen Sachlichkeit an. Mit dem Haus des Lehrers und dem Kongressgebäude, samt dem umlaufenden Bildfries (Bauchbinde genannt) von Walter Womacka, kam sein Bauen zu einem ersten Höhepunkt. Ansonsten war Henselmann für Ulbrichts Megalomanie der Mann der Stunde. Und so entwarf er ebenfalls das Universitätshochhaus in Leipzig (der hohle Zahn genannt) in damals modernster Gleitbauweise, in Jena entstand nach seinen Plänen das für die Maßstäbe der dortigen historischen Innenstadt gewaltige Universitätshochhaus (Keksrolle genannt). Selbst der Fernsehturm in Berlin ging als „Turm der Signale“ auf eine Idee von Henselmann zurück.

Aber was hat dies alles mit Typisierung im Bauen der DDR zu tun? Die ehrgeizigen sozialen Ziele der Wohnungsbaupolitik der DDR waren bei deren Wirtschaftskraft selbst bei lediglich moderatem Einfamilienhausbau und bei nahezu völliger Vernachlässigung der historischen Innenstädte nur mit eiserner Sparpolitik zu bewältigen. Dabei wurde die Typisierung, also die Schaffung industriell vorgefertigter Bauteile, die auf der Baustelle nur noch montiert werden mussten, derart auf die Spitze getrieben, dass die Neubaugebiete völlig monoton wurden. Henselmann – eigentlich ein Anhänger desjenigen Teils der neuen Sachlichkeit, der für die typisierende Bauweise offen war – nahm dies intensiv wahr. Er war überzeugt, dass derartige Wohnstädte die Menschen unglücklich machten, sie kommunikativ verarmen ließen und sie im schlimmsten Fall in den Selbstmord trieben, so wie es von Brigitte Reimann* literarisch mit seiner Hilfe verarbeitet und dargestellt wurde. Deshalb versuchte er, die Genossen auf der Plenartagung der Bauakademie im Juli 1963 wachzurütteln. Aber es wurde von ihnen nur als Provokation wahrgenommen, da bei seinen Projekten bis dato Geld keine Rolle zu spielen schien. Deshalb schlug ihm eine Welle des Hasses entgegen.

Nachdem er wieder einmal öffentlich „bereut“ hatte, musste auch er sich in der Produktion bewähren, und zwar als Chef des neuen VEB Typisierung der DDR. Das war die Rache der Genossen für diese Unbotmäßigkeit. Der vordem scheinbar größte Verschwender wurde zum obersten Sparer gemacht. Doch Henselmann wäre nicht Henselmann, wenn er nicht die Herausforderung mit seinen Leuten angenommen hätte. Es gelang, bei Einhaltung der Sparziele mit minimalen Änderungen mehr Flexibilität und damit mehr Formenvielfalt in den Wohnungsbau zu bringen. Seinen baulichen Niederschlag fand die in den S- und U-förmig geschwungenen Häuserzeilen am Leninplatz (heute Platz der Vereinten Nationen) in Berlin-Friedrichshain. Des Rätsels Lösung waren trapezförmige Verbindungsstücke zwischen den Fertigteilen, durch die man unterschiedliche – auch städtebauliche – Raumstrukturen entwickeln konnte und wodurch sogar Wintergärten entstehen konnten. Am Ende dieser Typenentwicklung, die in der Ära Honecker wieder ganz auf Monotonie getrimmt wurde, stand unter anderem die Kinderkombination des WBS 70, der sozusagen die bauliche Rohstruktur des Werkpalastes wurde.

Aber wieso konnte der Werkpalast von diesem Bautypus so profitieren? Dazu muss man ziemlich weit in die Architekturgeschichte der klassischen Moderne zurückblicken. Ein Auslöser waren die sich abzeichnenden Möglichkeiten von Beton als Baustoff im Industriebau im beginnenden 20. Jahrhundert. Dies nutzend wurde die statische Grundstruktur von Gebäuden völlig geändert. Bei der Villa Savoye, 1928 bis 1931 von Le Corbusier in Poissy (damals südlich von Paris) errichtet, zeigt sich erstmals mustergültig eine völlig neue Bauweise: Übereinandergestapelte Bodenplatten, die von Säulen oder Stützen aus armiertem Beton getragen werden, bilden das Skelett des Hauses und sind für dessen Statik völlig ausreichend. So werden die meisten Büro- und Wohngebäude noch heute gebaut. Danach wird eine mehr oder weniger schmissige Fassade davorgehängt, die dann die Außenansicht des Gebäudes bestimmt. Beim Werkpalast konnte denn auch die alte, völlig verrottete Fassade mitsamt den Fenstern problemlos wieder abgenommen und kostensparend durch eine neue Fassade mit Fensterfront ersetzt werden. Zudem war die Gestaltung der Raumaufteilung, von den Tragestreben abgesehen, komplett offen. Dies ermöglichte, in der alten Struktur achtzehn Wohnung zwischen dreißig und 190 Quadratmetern je nach den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohner*innen zu realisieren. Und das Ganze für den aus heutiger Sicht schwindelerregend niedrigen Kostenansatz von ca. tausend Euro pro Quadratmeter, obwohl von der Skelettstruktur abgesehen alles erneuert werden musste. Für Neubauten im Bereich Wohnen muss heute bereits etwa mit dem Fünffachen kalkuliert werden. Gibt es daraus Erkenntnisse, die über den Werkpalast hinausweisen? Auf alle Fälle sind die Möglichkeiten der typisierten oder seriellen Bauweise, was die dringend notwendige Kostenersparnis beim Bauen und auch die Gestaltungsmöglichkeiten betrifft, noch lange nicht ausgereizt. Leider liegen die Potenziale seit Jahrzehnten in erheblichen Teilen brach, weil diese Bauweise in der DDR bis zur völligen Monotonie getrieben wurde und dadurch in Misskredit geriet. Aber der Bann legt sich immer deutlicher. So erfolgt in Holland der Wohnungsbau schon zu ca. zwanzig Prozent in dieser Bauweise. Zudem werden bei der Schulbauoffensive des Berliner Senats beispielsweise häufig modulare Ergänzungsbauten eingesetzt und es gibt für Sporthallen bei der Senatsverwaltung ein ganzes Typenprogramm. Es bleibt lediglich zu hoffen, dass auch im Wohnungsbau stärker auf Typenbauten unter voller Ausnutzung der Variationsmöglichkeiten zurückgegriffen wird, damit auch kostenseitig auf breiter Front deutliche Einsparungen erzielt werden können. Dann könnte auch wieder preiswerterer Wohnraum in großen Stückzahlen angeboten werden und es hätten nicht nur die Nutzer*innen im Werkpalast etwas von den Vorteilen des Typenbaus.

* Dies geschah im Romanfragment „Franziska Linkerhand“ von Brigitte Reimann am Beispiel von Hoyerswerda. Wie stark das Werk von Henselmann inspiriert wurde, kann man im Briefwechsel der beiden (Verlag Neues Leben 1994) nachlesen.

Uwe Zepf

Praxisnahes Lernen

Besuch von Studierenden im Werkpalast

Unser Haus in der Alfred-Jung-Straße interessiert auch die Architekt*innen der Zukunft! Am 17. Oktober 2025 war Piet Nieder von der Technischen Universität Berlin zusammen mit Studierenden des Masterstudiengangs Architektur zu Gast.

Im Wintersemester planen die Studierenden im Rahmen einer akademischen Entwurfsübung ein Projekt zum Wohnungsbau in Berlin. Der Werkpalast wurde der Gruppe von Daniela Dahlke vom Bezirksamt Lichtenberg als spannendes Beispiel empfohlen. Es zeigte sich großes Interesse an unserem Standort – insbesondere im Hinblick auf den Bedarf an Nachverdichtung und die städtebauliche Situation.

Das Fachgebiet der TU Berlin legt seinen Schwerpunkt auf zirkuläres, klimaangepasstes und energiepositives Bauen. Gemeinsam mit rund vierzig Studierenden soll im Verlauf des Semesters über innovative und zukunftsfähige Modelle städtischen Wohnens nachgedacht werden.

Der Besuch bei uns diente dazu, den Ort und die Bedürfnisse der Bewohner*innen besser kennenzulernen und einen Austausch zwischen Hochschule, Gemeinschaft und der SelbstBau e. G. zu fördern. Silvio von der Hausgruppe konnte viele neugierige Fragen beantworten. Wir freuen uns über das Interesse der Studierenden an alternativen Wohnformen und die Möglichkeit, zu einer praxisnahen Lehre beizutragen.

Heike Pflaume

Solarpanele statt Dachterrasse

Plattenbaukita

Studierende mit Silvio

Badewannenbett ade!

Lebensräume ändern, wenn sich das Leben ändert

Ja – wir haben endlich eine Wohnung gefunden! Diesmal zwar mit nur einem Badezimmer, aber dafür mit so vielen Zimmern, dass jeder mal seine Ruhe haben kann. Wir freuen uns riesig!

Aber – wie so oft im Leben – lief das Ganze nicht ganz klassisch ab. Unser Weg zeigt aber ziemlich gut, was alles möglich ist, wenn bei der Wohnungsvergabe die Bedürfnisse und Lebenssituationen der Bewerber*innen Priorität haben. Dass ein Paar nach dem Auszug der Kinder sich ein bisschen verkleinerte, brachte richtig Bewegung in die Sache: Eine Partei macht den ersten Schritt – und gleich zwei weitere Familien profitieren davon.

Wohnungsübergabe! V. l. n. r. Heike Pflaume, Hausmeister Lothar Holst, Praktikantin Rebecca, Carsten Baade und Lara Bauerkamp

Alles fing mit einer Anzeige in Karlshorst an. Die Wohnung war okay, nicht perfekt, aber immerhin größer als unsere bisherige. Also: Besichtigungstermin gebucht, Hoffnung hoch. Dann kam der Anruf der Genossenschaft – die Wohnung ist barrierefrei und es gibt eine Familie, die sie dringend braucht. Klar, total verständlich.
Doch dann kam gleich hinterher die gute Nachricht: Diese Familie zieht aus einer Vierzimmerwohnung aus – und die könnten wir bekommen! Nicht ganz in der Gegend, die wir uns erträumt hatten, aber 115 Quadratmeter und perfekt geschnitten. Wir waren sofort dabei und konnten unser Glück kaum fassen.
Vielen Dank an die Genossenschaft für den Einsatz für uns!

Was uns das Ganze gezeigt hat: Wenn nur eine Partei bereit ist, sich zu bewegen, kann richtig viel entstehen. Es geht gar nicht immer um einen direkten Tausch, sondern einfach um die Bereitschaft, Platz zu machen, wenn man ihn nicht mehr braucht. So können im Laufe der Jahre mehrere Generationen von der Vielfalt der genossenschaftlichen Wohnungen profitieren. Bedürfnisse werden gesehen und Solidarität wahrhaftig gelebt – und genau das ist bei dem angespannten Wohnungsmarkt wichtiger denn je.

Natürlich wären wir gerne in unserem Kiez geblieben. Vor allem die Kinder, klar. Aber das war einfach nicht möglich. Und das, obwohl in der Gegend viele Genossenschaftswohnungen stehen. Es bleibt die Frage: Welche Regeln für einen Generationswechsel möchten die Genoss*innen sich geben? Das wird in Zukunft zu diskutieren und vor allem umzusetzen sein.

Unser Beispiel zeigt: Ein bisschen Flexibilität und Verzicht können eine ganze Menge bewegen. Wenn mehr Menschen bereit wären, Wohnraum zu teilen oder sich zu verkleinern, gäbe es für viele neue Chancen. Vielleicht sollten wir Wohnungen einfach öfter als das sehen, was sie wirklich sind: Lebensräume, die sich verändern dürfen – genau wie wir.

Lara Bauerkamp

Ein ausgezeichneter Naturfotograf

Er liebt Tiere zutiefst. Seine Fotografien faszinieren

Luca Lorenz hat sich das Fotografieren selbst beigebracht. Er liebt es, seit er Kind ist, allein durch die Wälder zu streifen, und er entdeckt dabei Schönheiten an Tieren, wie man sie nur mit besonderer Gabe sehen kann. Nun, mit erst zwanzig Jahren, wurde Luca Lorenz im Oktober vom Natural History Museum in London als „Wildlife Photographer of the Year“ 2025 ausgezeichnet. Und gleich darauf wurde er Gesamtsieger beim GDT-Preis „Europäischer Naturfotograf des Jahres“.

Luca war einst Kind im Waldkindergarten und Schüler der Naturschule e. V. auf dem Stadtgut Blankenfelde. Er wohnt bis heute mit seiner Familie gleich gegenüber im Dorf und ist mit der Gemeinschaft verbunden. Vielleicht ist die Liebe zu den Tieren dort entstanden. Bestimmt aber das Selbstvertrauen zu erkennen, was man liebt und wie man lernt zu lernen, zuzuschauen und zuzuhören – dem Sperlingskauz, der Amsel, den Graureihern. Mehr über Luca unter *www.lucalorenz.de*

Katrin Patzak

Unsere Minidemokratien

Die Kulturen des Abstimmens in den verschiedenen Häusern

Mich hat interessiert, wie Bewohnende die Gemeinschaft formen und wie unterschiedlich unsere Häuser dabei ticken. Um das herauszufinden, habe ich mich entschieden, die Abstimmungen zu untersuchen. Wir in unseren kleinen Minidemokratien, so dachte ich mir, gehen sicher ganz unterschiedlich vor. Dass wir voneinander lernen können, da war und bin ich mir sicher.

Von Menschen aus fünfzehn Häusern aus unserer Genossenschaft habe ich Antworten erhalten. Als sie eintrudelten, habe ich mehrmals gestaunt – da waren Sachen dabei, auf die ich gar nicht gekommen wäre. Dinge, die bei uns in der Hausgruppe zum Beispiel gar nicht passen würden, und andere, die ich mir gut vorstellen kann. Lasst euch genauso inspirieren und eigene Muster überdenken, wie ich es getan habe! So wie wir Dinge tun, ist es oft selbstverständlich für uns – bis wir den Blickwinkel verändern und sehen, dass es auch ganz andere Wege gibt. In der Tabelle auf den nächsten Seiten zeigen sich auch unterschiedliche Stile!

Carla Mischke

Viele Wege zum Beschluss

Abstimmungen in den Häusern

Haus	Wer ist stimmberechtigt und ab welchem Alter?	Gibt es Anwesenheitspflicht in einer Hausversammlung?	Wie viel Prozent der Stimmberechtigten nehmen in etwa an Abstimmungen teil?	Welche Mehrheit braucht ein Beschluss bei euch?	Was war die letzte Entscheidung, die ihr gemeinsam getroffen habt?	Treffen wie oft?
Stargarder 52	Mietparteien, also eine Stimme pro Wohnung	keine Pflicht, Stimme kann übertragen werden, Googledrive und Mailinglisten für Kommunikation	Meist fehlen eine oder zwei Parteien, sonst sind alle beteiligt.	einfache Mehrheit	Treffen, wenn Themen stattfinden, Garten und Feste	
Regenbogenfabrik	alle Bewohner berechtigt	nein, pro Etage eine Person sollte da sein	40 bis 80 Prozent	Konsens anstreben, auch wenn es manchmal dauert	Tag des Offenen Denkmals	1 x im Monat
Alte Schule Wandlitz	ab 18	nein, Stimme per Nachricht auch gültig	90	2/3-Mehrheit bei Beschlüssen, die einen gewissen Beitrag an Zeit beanspruchen, oder über 50 €	Dachrinnenreinigung durch Mitbewohnende, nicht durch eine externe Firma	alle 10 Tage
Dirschauer Str. 13 / 14	alle stimmen ab, zum Thema Wohnungsbelegung nur Mitglieder	nein			Subotnik, Hausfeste, Wie geht es mit unserem Haus nach 2029 weiter?	1. Mittwoch der Monate mit 30 Tagen, 4 x im Jahr
Fehrbelliner Str. 87		nein, Stimme vorab abgeben ist okay		einfache Mehrheit	Wohnungsvergabe	
Immanuelkirchstr. 20	eine Stimme pro anwesendes Genossenschaftsmitglied	nein	1/3 bis 2/3	einfache Mehrheit, Abwesenheit von 7 Mitgliedern	Wahl von 2 Delegierten zur Vorbereitung der Satzungsändern zur Bildung eines Häuserrats	unregelmäßig, themenbezogen
Junostr. 1	alle Mitglieder (in Haus 6)	nein	wir sind wenige, somit immer der Großteil	einstimmig	Abdeckung für Fahrräder	
Kaskelstr. 26 / Spittastr. 24	pro Wohnung eine Stimme	nein	50 bis 80 Prozent	einfache Mehrheit	Ablehnung der von der Genossenschaft beabsichtigten Dämmung der Kellerdecke	
Kienitzer Str. 122, 124 / Lichtenrader Str. 43	Genossenschaftsmitglieder	nein, mit denen zusammenarbeiten, die sich Zeit nehmen für ein Haustreffen	etwas über 50 Prozent, schwankend	einfache Mehrheit, die meisten Stimmen gewinnen	Auswahl neuer Hausgenoss*innen	
Kinzigstr. 9	alle festen Hausbewohnenden, WGs sind relevant	nein	15 bis 20 Personen aus 30	Konsens: so lange diskutieren, bis eine Lösung da ist, der nicht mehr explizit widersprochen wird		jede Woche
Samariterstrasse 32	alle Bewohnenden, unabhängig vom Alter	nein, wer nicht da, kann nicht abstimmen	1/3 bis 2/3	2/3-Mehrheit	Gestaltung vom Garten	
Schliemannstr. 20	kein Mindestalter (da noch nie relevant), alle Anwesenden	nein	wenige	einfache Mehrheit	Nutzung von Gemeinschaftsfläche	
Stadtgut Blankenfelde	Erwachsene	nein, digital Stimme abgeben ja	1/3	2/3-Mehrheit, da es auch einen Verein gibt entscheiden oftmal auch Vereinsmitglieder mit	Höhe der Beiträge für das Wohnenkonto	bei Bedarf
Werkpalast — Alfred-Jung-Str. 6/8	alle erwachsenen Mitbewohner, die monatlich 10 € aufs Gemeinschaftskonto eingezahlt haben	nein, Stimmabgabe schriftlich möglich	variiert nach Thema	Je nach Thema verschiedene Abstimmungsprozederes;* zu neuen Mitbewohnenden anonym in mehrstufigen Wahlgängen mit einfachen Mehrheiten	Abdeckung vom selbstgebauten Pavillon im Garten	1 x im Monat

* Dazu gab es sogar mal eine interne Arbeitsgruppe. Lange Zeit haben wir „einfache" Entscheidungen mit einfacher Mehrheit getroffen und „schwierige" Entscheidungen mit Konsens minus eins (z. B. alles zum Thema Geld über 100 €). Es gab dann aber unterschiedliche Auffassungen zum Wort „schwierig" und plötzlich war vieles blockiert. Seit einer Klausurtagung zum Thema Abstimmungsregeln versuchen wir es mit dem Systemischen Konsensieren, gehen also eher darauf ein, welche Widerstände in der Gruppe existieren. Wir ziehen das nicht konsequent durch, aber es scheint ein gutes Instrument bei schwierigen Themen zu sein.

Noch Platz für Leserbriefe

Diesmal nur eine nachgereichte Reaktion. Wir freuen uns stets über Feedback!

Zu unserem Heft vom Dezember 2024, in dem wir das Thema Solidarität in den Mittelpunkt gestellt hatten, gab es einige Leserbriefe. Die meisten von ihnen wurden wieder zurückgezogen. Im letzten Heft, in dem wir die Reaktionen auf das Heft vorgestellt haben, blieb daher leider der Brief von Dorothee Dauber unveröffentlicht – den sie aber keineswegs zurückgezogen hatte. Wir bitten dafür um Entschuldigung. Hier also mit Verspätung der – von ihr leicht aktualisierte – Leserbrief.

Kommentar zu Uwe Zepfs Artikel:
Wie geht Solidarität?

In Uwe Zepfs Artikel „Wie geht Solidarität?“ (Dezember 2024, Heft 20) wurde die Möglichkeit diskutiert, die unterschiedlichen Mieten und Einstiegssummen innerhalb der Genossenschaft aneinander anzugleichen. Was dabei nicht berücksichtigt wird, sind die unterschiedlichen Bedingungen, zu denen wir eingestiegen sind, und die unterschiedlichen Einkommensverhältnisse derer, die in die ersten Häuser gezogen sind, und derer, die in den letzten Jahren in die SelbstBau eingestiegen sind. Deshalb sollten wir bei einer solchen Angleichung nicht von unten nach oben vorgehen, sondern von oben nach unten: Die günstigeren Mieten unangetastet lassen und stattdessen die teureren Mieten senken. In die früheren Projekte sind fast ausschließlich Leute eingezogen, die sich die Einstiegssummen und die Mieten der späteren Projekte nicht hätten leisten können. Wir in der Winsstraße 60 haben die Einstiegssummen abgearbeitet, das war die Voraussetzung, um eine Wohnung zu bekommen; bei uns waren das 600 DM/qm. Für eine Wohnung mit 100 qm haben wir somit 4000 Arbeitsstunden auf dem Bau geleistet, oder Bauhelfende dafür bezahlt, die Stunde 15 DM. Tonnen von Schutt haben wir rausgeschleppt. In zweieinhalb Jahren haben wir 1.356.606 DM erwirtschaftet. Aber im Gegensatz zu den Einstiegssummen, die in den letzten Jahren bezahlt wurden und die bei Auszug rückerstattet werden, bekommen wir davon nichts mehr zurück. Denn damals wurde vereinbart, dass dieses Geld nach 20 Jahren „abgewohnt“ sei. Diese Leistungen sind also in das Vermögen der SelbstBau eingeflossen, à fonds perdu. Pit hat versprochen, und das finde ich sehr gut, dass wir fürs erste nicht weiterwachsen. So kann jedes Haus – da ja jedes Haus unabhängig bewirtschaftet wird – evt. anfallende Überschüsse dazu verwenden, nach und nach die Mieten und die Einstiegssummen zu senken. Damit auch Einkommensschwächere wieder die Möglichkeit haben, in die Häuser der Selbstbau einzuziehen. Und damit die, die in die ersten Häuser gezogen sind, wohnen bleiben können, auch wenn sie immer noch, oder inzwischen, oder wieder zu den Einkommensschwächeren gehören.

Dorothee Dauber

Uwe Zepf

Happy End trotz Wasserschaden?

Von Geistesgegenwart, guter Organisation und Hausratversicherung

In einer Wohnung im Werkpalast hat es im Juli einen Wasserschaden gegeben. Mieterin Dagmar Schade war zu Hause: „Aus der Heißwasserleitung, aus der Zufuhr, ist das Ventil im Hahn rausgeschossen. Das Wasser ist in voller Druckstärke erst ins Bad, dann in den Vorflur und dann ins Wohnzimmer gelaufen. Ich hab’s bemerkt und wollte gleich den Hahn abstellen, was aber überhaupt nicht ging. Dann habe ich alle Handtücher genommen und versucht, erstmal so einen kleinen Stauwall zu bauen, damit das Wasser nicht aufs Parkett läuft.“ – Nicht nur Dagmar hat geistesgegenwärtig und blitzschnell reagiert, auch der Hausmeister kam sofort und der Klempner, Herr Boigk, den sie gleich anrief, drehte von seiner Fahrt zu anderen Kunden auf der Stelle um und war dann da, um den Wasserstrom zu stoppen.

privat

Dagmar Schade in ihrer Wohnung mit Herrn Boigk

„Da dachte man eigentlich, wir haben schnell reagiert. Der Schaden dürfte nicht so groß sein“, sagt Heike Pflaume. Aber das Parkett hatte sich sofort mit Wasser vollgesogen. Auch die Trockenbauteile sogen sich mit Wasser voll, so dass sowohl der Boden als auch Wandbereiche ausgebaut werden mussten. Das Bad musste komplett zurückgebaut werden.

Die SelbstBau hat eine Gebäudeversicherung. Die kommt für Schäden auf, die mit dem Gebäude zusammenhängen, also Boden, Wände, Fliesen usw.
Dagmar Schade hatte aber auch nicht wenige Schäden an ihren Einrichtungsgegenständen – vom Föhn im Bad über ihre Möbel bis hin zu ganz anderen Werten: „Da hatte sich noch eine Kerze aufgelöst und hat überall eine Wachsschicht hinterlassen – so heiß war das Wasser. Und in meinen Möbeln im Vorflur hatte ich sehr viele persönliche Dinge, Fotografien und Sachen von meiner Enkelin, die sie mir gebastelt hat. Oder Briefe, die dann alle zentimeterhoch in Wasser und Wachswasser standen.“

Zudem ist die Wohnung während der Trocken- und Renovierungszeit unbewohnbar. Dagmar wohnt einstweilen in einer möblierten Interimswohnung, „hoffentlich für nur acht Wochen“. Ihre Möbel und persönlichen Dinge werden zwischenzeitlich eingelagert. Dass zudem noch ihre Tochter plötzlich ins Krankenhaus musste, war ein heftigerer Schlag, „da wir mir das mit der Wohnung alles egal“.

Glück im Unglück: Dagmar hat eine Hausratversicherung. Für die Schäden an den Möbeln, die Unterbringung, die Einlagerung der persönlichen Gegenstände entstehen daher für sie selbst keine Kosten. Heike und die übrigen Mitarbeitenden im Büro kümmern sich um die möglichst schnelle Abwicklung der Arbeiten in der Wohnung. „Wir müssen irgendwann die Erfolgsgeschichte zu Ende erzählen, wenn du wieder zurück bist und hier Weihnachten feiern kannst mit deiner Tochter und mit schönen Kerzen!“, findet Heike.
Und sie möchte letztlich allen empfehlen, eine Hausratversicherung abzuschließen (bzw. noch mal in die eigene Police zu schauen, was alles abgedeckt wird). Ähnlich wie bei so einem Wasserschaden kann es gehen bei einem Brand, wenn zerstörter und kontaminierter Hausrat entsorgt werden muss. Bei einem Einbruch kommt die Hausratversicherung nicht nur für das Gestohlene auf, sondern beispielsweise auch für die Reparatur der beschädigten Eingangstür. Man kann halt nie sicher sein, egal wie geistesgegenwärtig man ist.

Dagmar Deuring

Jugend in der Genossenschaft

Elsa aus der Stargarder Straße 52

Wo wohnst du, seit wann und wie alt bist du beim Einzug gewesen?
Ich wohne in der Stargarder Straße 52 im Prenzlauer Berg seit meiner Geburt, also seit ca. zwanzig Jahren.

Wie lauten drei Worte, die dir direkt einfallen, wenn du über dein Haus in der Stargarder nachdenkst?
Groß, Gemeinschaft, bunt

Hast du eine oder mehrere schöne Erinnerung/en in Bezug zum Wohnen in der Selbstbau? Ich hatte das Glück, dass quasi zeitgleich zu mir unsere Nachbarn auch ein Kind bekommen haben. So habe ich eigentlich seit meiner Geburt eine beste Freundin direkt zugewiesen bekommen. Wir haben so viel zusammen gemacht. Abends durfte ich immer hoch zu Jette, um bei ihr Logo zu gucken, tagsüber dann mit ihr unten im Garten spielen. Oft fiel die Frage „Mama, kann ich hoch zu Jette?“. Heute heißt es dann eher „Mama, ich geh hoch“. Und auch wenn wir uns in dieser Zeit ganz schön verändert haben, ist die Dynamik trotzdem gleich geblieben. Nicht zuletzt durch eben die Nähe im Haus. Dass die beste Freundin so nah, so erreichbar ist, ist schon klasse. Und dann gibt es die Hausfeste. Mit unserem großen Vorgarten haben wir natürlich auch die perfekten Voraussetzungen für so was. Ich erinnere mich noch an die Fünfzehn-Jahre-Stargarder-52-Party bei der Jette und ich mit unserem Nachbarn ein Lied umgedichtet haben (ich glaube, es war „Don’t worry, be happy“), damit es zu unserem Haus passt. Dazu haben wir dann noch Shirts bemalt, mit einem Star drauf. Zu zwanzig Jahre Stargarder hatten wir eine Live-Ska-Band und mehr. Grundsätzlich hat jeder und jede in diesem Haus irgendwelche Verbindungen und dadurch sind Events wie Fête de la Musique oder eben diese Jahresfeiern erfüllt von Musik, Leben und, wenn jeder was mitbringt, gutem Essen. Ich finde, dass das schon etwas Besonderes ist.

Welche Unterschiede merkst du im Vergleich zu dem Wohnen deiner Freund*innen?
Der größte Unterschied ist schon die Gemeinschaft, würde ich sagen. Wie vorhin schon erwähnt, sind Hausfeste bei uns üblicher als bei meinen Freunden, selbst wenn die bei uns jetzt auch nicht regelmäßig stattfinden. Und eben, dass jeder sich kennt. Das ist auch besonders. Ich kann in meinem Haus jeden und jede beim Namen nennen und kenne die meisten auch besser, man verteilt Ersatzschlüssel – wenn man seinen also vergisst, klingelt man einfach bei den Nachbarn. Das ist bei meinen Freund*innen nicht so. Die kennen vielleicht ein, zwei andere ihrer Nachbarn, aber eben nicht alle. Und man teilt auch viel. Wenn unsere Nachbarin Ingrid mal wieder Unmengen an Obst aus ihrem Garten mitgebracht hat, dann muss es eben auf das ganze Haus aufgeteilt werden (zumindest fühlt es sich so an). Auch das unterscheidet uns von anderen.

Hast du Veränderungswünsche, und wenn ja, welche?
Ich muss ja zugeben, dass ich nicht so viel Ahnung habe, was unser Haus und die Genossenschaft hinter den Kulissen zu dem macht, was es ist. Dadurch kann ich auch nicht wirklich Veränderungswünsche äußern. Mir gefällt das Zusammenleben, das wir haben, sehr und ich könnte nicht sagen, was ich daran verändern will.

Protokoll: Carla Mischke

Investieren in die Zukunft

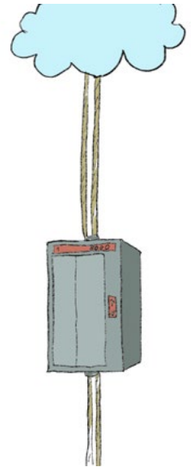
Der Zukunftsfonds – Erläuterungen zu Sinn und Nutzen

Der Vorstand hat bereits im Februar 2025 in einer Info-Mail über die neuen Herausforderungen zum Beispiel durch die gesetzlichen Vorgaben zur Klimaneutralität bzw. den steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum informiert.

In Diskussionen im Aufsichtsrat, den Zuschriften der Mitglieder und bei der Mitgliederversammlung ist in dem Zusammenhang das Thema der sogenannten Kostenmiete immer wieder diskutiert worden. Auch in den letzten Ausgaben unseres Magazins sind wir mehrfach darauf eingegangen. Und es klingt ja auch einfach und logisch: Jedes Projekt ist selbst verantwortlich für die Abdeckung der laufenden Kosten. Damit soll verhindert werden, dass Probleme in einem Projekt auf die ganze Genossenschaft durchschlagen, auch das Verantwortungsgefühl in den Häusern soll gestärkt werden.

Grundsätzlich funktioniert das ja auch seit vielen Jahren mehr oder weniger gut. Aber die Grundlage dafür ist natürlich eine gewisse Planbarkeit und Zukunftssicherheit.

Unter den aktuellen Bedingungen ist dies nicht immer gegeben. Seien es die extrem schwankenden Baukosten bei notwendigen Instandsetzungen, neue Regelungen und Anforderungen für eine energetische Sanierung oder einfach der steigende Bedarf an altengerechtem Wohnraum. Dies kann dazu führen, dass für ein Projekt auf einmal Kosten entstehen, die aus der normalen Instandhaltungsrücklage nicht mehr abzudecken sind. Diese Mehrkosten müssen dennoch finanziert werden.



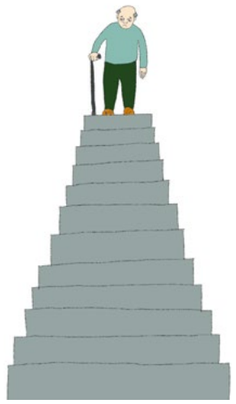
Da die Genossenschaft keinen großen Mengen an überschüssigem Kapital anhäufen kann und will, kann dies auch nicht aus einem imaginären großen Topf entnommen werden. Bleibt also nur ein Bankkredit auf das jeweilige Haus, und das kann teuer werden. Dies würde bedeuten, dass sich manche Projekte nicht mehr finanzieren lassen (Fahrstuhl, Wärmepumpe) oder dass die Kreditzinsen zu deutlich höheren Mieten führen würden.

Die Genossenschaft braucht einen Topf, der kurzfristig zur Abdeckung solcher Mehrkosten herangezogen werden kann und dann mittelfristig wieder von den Nutznießern aufgefüllt wird. Vor einigen Jahren, in der Hochzinsphase, wurden schon gute Erfahrungen mit Mitgliederdarlehen gemacht. Warum nicht den Mitgliedern erneut die Gelegenheit geben, ihre Genossenschaft zu unterstützen, wenn es möglich ist?

Daraus hat der Vorstand die Idee eines Zukunftsfonds abgeleitet. Gefüllt werden soll dieser von den Mitgliedern aller Häuser, natürlich auf absolut freiwilliger (und anonymer) Basis. Es werden zwei Möglichkeiten angeboten, wie man in den Fonds einzahlen kann:

1. Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen (GA)

So es einem möglich ist, kann man den Zukunftsfonds durch Zeichnung von GA unterstützen. Dazu unterzeichnet man eine entsprechende Erklärung,



und nach dem Geldeingang bekommt man einen Nachweis über die zusätzlichen GA. Diese werden übrigens zusammengerechnet, also wer für seine Wohnung bereits zwanzig GA gezeichnet hat und noch einmal zehn GA in den Zukunftsfonds einzahlen kann, bekommt einen Nachweis über dann dreißig GA.

2. Vergabe von Darlehen durch die Mitglieder

Solche Nachrangdarlehen sind Festgelddarlehen für die Genossenschaft und werden mit (z. Z.) 1,5 Prozent auch verzinst. Die Ablösung dieses Kredits ist jedoch erst nach frühestens einem Jahr möglich, um eine gewisse Planbarkeit zu gewährleisten. Solche Darlehen müssen mindestens 5.000 Euro betragen und nicht mehr als 50.000 Euro.

(Nachrangdarlehen heißt, dass im Falle einer Zahlungsunfähigkeit der gesamten Genossenschaft man in der Liste der Gläubiger nicht an erster Stelle stehen wird. Wie der Vorstand für ein solides Wirtschaften sorgt, um dies zu vermeiden, und dass beispielsweise die neuen Projekte ein Element davon sind, hat Pit ja in den vorständlichen Finanzerläuterungen im Dezemberheft 2023 ausgeführt.)

Variante 1 ist für die Genossenschaft günstiger, weil weniger Kosten entstehen und die Gelder flexibler eingesetzt werden können (darum habe ich mich dafür entschieden).

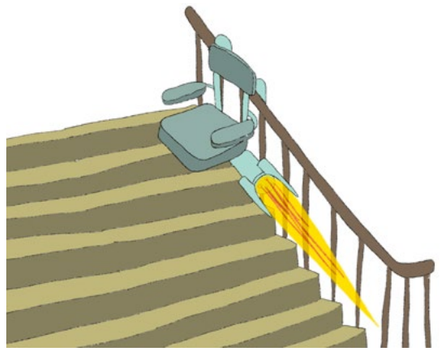
Aber auch mit einem Darlehen unterstützt man unsere Gemeinschaft.

Ich persönlich finde diese Möglichkeit, sich solidarisch einzubringen, ausgesprochen sinnvoll.

Denkt bitte darüber nach, ob nicht doch ein paar eurer wohlverdienten Euros in unseren gemeinsamen Projekttopf wandern können, damit die Gemeinschaft gestärkt und die Zukunft wieder etwas rosiger wird!

Einige konkrete Fragen zum Zukunftsfonds werden auch noch im Serviceteil am Schluss des Heftes beantwortet.

Norbert Kriegenburg



Den Wortlaut des Beschlusses kann man im Mitgliederbereich der Webseite hier nachlesen: *https://m.selbstbau-eg.de/beschluss-des-vorstandes-der-selbstbau-e-g-zur-einrichtung-eines-zukunfts-fonds/*

In Zehdenick geht es voran!

Baustellenbesichtigung im Oktober 2025

Der Architekt Woo-Jung Son zeigte den Genossenschaftsmitgliedern, die später hier einziehen werden, wie die ehemalige Schule in ein genossenschaftliches Wohnprojekt umgebaut wird. Interessant war für alle, weit vor dem Einzug zu sehen, wie der Wandaufbau ist und was sich hinter den Trockenbauplatten vor allem in Bad und Küche an Installation und Konstruktion befindet. Die einstige Mensa ist bereits ein funktionierender Coworkingspace. Wie man sieht, funktioniert auch die Küche bereits gut und die Führung konnte mit einem gemeinsamen Kaffeetrinken abgeschlossen werden. Nähere Informationen zu dem Coworkingspace und dem Projekt insgesamt findet ihr auf der Website der Initiator*innen: *www.raum.wtf.*

Heike Pflame

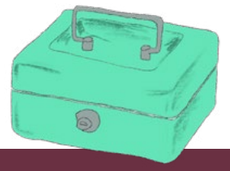
Heike Pflaume

Heike Pflaume

Heike Pflaume

Heike Pflaume

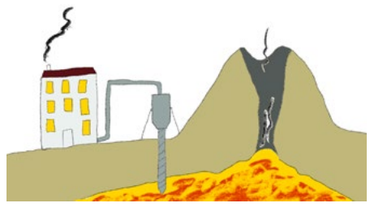
Fragen & Antworten



Diesmal: Zukunftsfonds

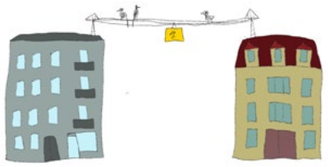
Wie wird der Zukunftsfonds zurzeit angenommen?
Wir sind froh über die Mitglieder, die sofort ihre Bereitschaft gezeigt und kleine und größere Summen in den Fonds eingezahlt haben. Aber unsere Erwartungen waren höher.

Welche Summen sind bisher eingezahlt worden?
50.000 Euro Darlehen, 65.956,41 Euro in Anteilen (129 Anteile)



Wie kann man seine zusätzlichen Geschäftsanteile kündigen, um sein Geld zurückzuerhalten?
Gemäß Satzung jederzeit, aber es gibt eine Kündigungsfrist im laufenden Jahr zum Ende des folgenden Geschäftsjahres. Auf Darlehen gibt es derzeit 1,5 Prozent Zinsen, Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Wie wird bei einem Darlehen die Zweckgebundenheit definiert, und welche Zwecke gibt es denn?



Es ist keine Zweckgebundenheit definiert, da es sich nicht um ein Mitgliederdarlehen gem. GenG § 21b handelt.

Welche Beispiele für eine mögliche Unterstützung gibt es?
Unsere ersten beiden aus dem Zukunftsfonds finanzierten Projekte sind ein Fernwärmeanschluss in der Schliemannstraße 20 und der Einbau einer Zentralheizung in der Kienitzer Straße 122, 124.

Wie wird entschieden, welches Haus für welches Projekt durch den Zukunftsfond sunterstützt wird?
Finanziert werden sinnvolle bzw. gesetzlich verpflichtende Maßnahmen für energetische Modernisierung oder Barrierefreiheit, die nicht aus den Rücklagen des Hauses gedeckt werden können. Der Vorstand entscheidet in seiner kaufmännischen Verantwortung nach Dringlichkeit und eigenen Möglichkeiten der Häuser.

Wie wird von dem jeweiligen Haus die Unterstützung durch den Zukunftsfonds wieder zurückgezahlt?
Die Häuser zahlen das geliehene Geld aus dem jährlichen Überschuss aus der Bewirtschaftung zurück, und zwar in jährlichen Raten, die ihre Möglichkeiten maximal ausschöpfen.

Welcher Anteil muss wieder zurückgezahlt werden?
Die gesamte aus dem Fonds geliehene Summe.

Und zum Schluss: Kannst du eine kurze Beispielrechnung vorstellen?
Der Fernwärmeanschluss in der Schliemannstraße kostete rund 105.000 Euro, abzüglich einer Förderung von rund 40.000 Euro. Die vom Zukunftsfonds geliehenen 65.000 Euro werden aus dem Hauskonto in zwei jährlichen Raten von 32.500 Euro zurückgezahlt, die sich aus dem jährlichen Überschuss aus der Bewirtschaftung ergeben. Somit wird das im Jahr 2025 geliehene Geld Ende 2027 wieder an den Zukunftsfonds zurückgeflossen sein. Die Darlehen aus dem Zukunftsfonds werden immer zinslos vergeben.

Heike Pflaume

Service

Vorstand

Heike Pflaume
Technischer Vorstand

Peter (Pit) Weber
Kaufmännischer Vorstand

SelbstBau e. G.

John-Schehr-Str. 36
10407 Berlin

Tel.: +49 30 441 99 61
Fax.: +49 30 441 99 62

E-Mail: info@selbstbau-eg.de

Leitbild

Grundsätze (Auszug aus dem Leitbild)

Das satzungsgemäße Ziel der SelbstBau e. G. ist vorrangig eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

- Es wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen und erhalten, indem die Häuser dem Markt der Spekulation entzogen werden.
- Die Mitglieder bestimmen über ihr Zusammenleben.
- Gemeinsamer Nutzen und Solidarität innerhalb der Genossenschaft.
- Die Genossenschaft trägt eine wohnungspolitische Verantwortung.
- Es wird ein ökologischer Umgang mit Ressourcen verfolgt.
- Berücksichtigung ethischer Prinzipien.

www.selbstbau-eg.de/leitbild

Aufsichtsrat

Die Sitzungen des Aufsichtsrates finden in regelmäßigen Abständen statt. Der Aufsichtsrat beruft den Vorstand der Genossenschaft für jeweils zwei Jahre. Der Vorstand hat gegenüber dem Aufsichtsrat Rechenschaft abzulegen und entsprechend beschlossene Handlungsgrundlagen zu beachten.

Mail: aufsichtsrat@selbstbau-eg.de

Aktuelle Mitglieder des Aufsichtsrates des SelbstBau e. G:

- Björn Schreiber (Vorsitzender).
- Klaus Mindrup (Stellvertreter)
- Jürgen Amendt
- Birgit Dörr
- Marie-Luise Frost
- Dominik Höch
- Thomas Kretzer
- Daniela Pape
- Christian Reichhoff
- Holger Schaffranke
- Christine Ziegler

Erste Konzepte für den Häuserrat

wurden bereits früh gemeinsam erarbeitet!

Norbert Kriegenburg

Vielleicht auch: Ein paar Notizen sind sehr sinnvoll, um sich im Berliner Bauvorschriftendschungel zurechtzufinden.