

**"ORGANISIERTE GRUPPENSELBSTHILFE BEI DER ALTBAUERNEUERUNG"**

**FORSCHUNGSPROJEKT IM AUFTRAG DES  
BUNDESMINISTERS FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU**

**Endbericht**

**Hamburg, Februar 1982**

## VORBEMERKUNG

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat uns im November 1980 mit der Durchführung des Forschungsvorhabens "Organisierte Gruppenselbsthilfe bei der Altbauerneuerung" <sup>1)</sup> beauftragt. Der Anlaß für dieses Projekt resultiert aus Bestrebungen des Auftraggebers, das bestandsbezogene wohnungspolitische Instrumentarium stärker auf die Interessen unterprivilegierter Nutzer sowie eine angemessene Bewirtschaftung und "vorsichtige" Verbesserung kritischer Wohnungsbestände auszurichten. Die vermietetorientierte Anreizpolitik hat zwar zu umfangreichen Bestandsinvestitionen der traditionellen Träger und zusätzlicher Kapitalanleger geführt, zugleich aber auch massive Kritik hervorgerufen. Diese Kritik bezieht sich sowohl auf das Ausmaß von Investitionen im Einzelfall (oft sind sog. "Luxusmodernisierungen" für eine zahlungskräftige Nachfrage durchgeführt worden) als auch auf die Verteilungswirkungen der direkten und indirekten Förderungsangebote (Vermögensbildung für mittlere und höhere Einkommensschichten bzw. Besitzwahrung bei den traditionellen Trägern). Gemessen an den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Modernisierungsförderung sind die Verbesserungsaktivitäten oft allzu intensiv, die Vorteile für die Bezieher niedriger Einkommen dagegen zu gering.

Um diese negativen Effekte einzuschränken, soll den unteren Einkommensschichten der Zugang zum Eigentum bzw. zu eigentumsähnlichen Verfügungsrechten im Wohnungsbestand erleichtert werden. Damit ist einerseits die Partizipation an den vermögensbildenden Wirkungen öffentlicher Subventionen, andererseits ein - rechtlich abgesicherter - Einsatz eigener Kapital- und Arbeitsleistungen der Nutzer für erforderliche Verbesserungen und die weitere Bewirtschaftung möglich. Zugleich kommen entsprechende Selbsthilfeleistungen wiederum direkt dem Nutzer zugute, und öffentliche Mittel zur Bestandserneuerung können effektiver eingesetzt werden. Der Informationsbedarf des Auftraggebers richtet sich insbesondere auf die Frage, ob und unter welchen Bedingungen organisierte Nutzergruppen als Adressat öffentlicher Subventionen geeignet sind, eine nachhaltige Versorgung, angemessene Verbesserung und preiswerte Bewirtschaftung ohne ständigen Nachschußbedarf zu gewährleisten.

---

1) Der Titel wurde während der Projektbearbeitung geändert. Alter Titel: "Organisation von Gruppenselbsthilfe bei der Modernisierung bzw. Instandsetzung stark abgenutzter Mehrfamilienhäuser".

Mit dieser Untersuchung sollen Erfahrungen abgeschlossener und gescheiterter Selbsthilfeprojekte im Bereich der Altbauerneuerung dargestellt werden. Als Ergebnis einer übergreifenden Bewertung soll dann auf die Wiederholbarkeit solcher Initiativen eingegangen und ein Empfehlungskatalog zu den notwendigen Anforderungen an Selbsthilfegruppen und zum Unterstützungsbedarf erarbeitet werden. Daß mit den Untersuchungsfällen zum Teil äußerst problematische Wohnungsbestände einbezogen worden sind - nach gutachterlichen Stellungnahmen waren "normale" Modernisierungen hier nicht mehr wirtschaftlich -, macht lediglich deutlich, wo das bisherige Betätigungsfeld solcher Gruppen gelegen hat. Damit soll nicht - wie aus der Anlage der Untersuchung deutlich werden wird - einer kurzfristigen Problemlösung von aktuellen Mangelsituationen mit "alternativem Kapital" Vorschub geleistet werden. Vielmehr zielen die Empfehlungen auf eine Politik, die den Nutzern eine größere Selbständigkeit und Entscheidungskompetenz in ihrer Wohnsituation einräumt und die Wohnungen einer marktwirtschaftlichen Verwertung "externer" Eigentümer entzieht.

Über einzelne Selbsthilfegruppen ist in jüngerer Zeit in der Literatur und auf verschiedenen Veranstaltungen berichtet worden, andere sind dagegen völlig unbekannt. Insgesamt ist ihre Zahl gering. Daß dieses Projekt überhaupt durchgeführt werden konnte, verdanken wir sowohl dem Interesse der einbezogenen Städte und der Gesprächsbereitschaft kommunaler Vertreter, als auch der Unterstützung der Selbsthilfegruppen, ihrer Betreuer und aller, die uns entsprechende Kontakte erst vermitteln konnten. Gerade bei den direkt Beteiligten war am Anfang häufig Skepsis gegenüber unserem Anliegen vorhanden; in der Mehrzahl der Fälle war aber der Wunsch, eigene Erfahrungen weiterzugeben, dafür ausschlaggebend, daß die Erhebungen (durchweg mehrtägige Intensivgespräche) unterstützt wurden.

Hiermit wird ein Bericht vorgelegt, der dem Informationsbedarf des Auftraggebers aber auch kommunaler Wohnungspolitiker nachkommt. Der Anspruch eines Empfehlungskatalogs für zukünftige Selbsthilfegruppen und Betreuer soll in einer gesonderten Veröffentlichung mit anderer Schwerpunktsetzung erfüllt werden.

## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

### Forschungsauftrag und Untersuchungsansatz

Die bisherigen Instrumente staatlicher Wohnungspolitik sind für eine Erhaltung bzw. Erneuerung schlechter Bestände, wie sie für Nachfragergruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit angemessen wäre, nur in geringem Umfang in Anspruch genommen worden. Die auf die traditionellen Eigentümer des Mietwohnungsbestands ausgerichtete Anreizpolitik ist auch wenig geeignet, dies spezielle Problemfeld zu erreichen. Angesichts begrenzter öffentlicher Mittel müssen solche Wohnungsnutzer (Mieter) stärker in die staatlichen Maßnahmen einbezogen werden, die - obwohl einkommensschwach - bereit sind, durch Eigenleistungen schlechte Häuser zu erhalten und zu verbessern. Durch eine gezielte Ansprache solcher Nutzergruppen im Rahmen der Stadterneuerungs- und Modernisierungsförderung können z.B. Verbesserungsaktivitäten differenzierter durchgeführt werden - angepaßt an die jeweiligen Erfordernisse, an individuelle Wünsche und finanzielle Gegebenheiten. In organisierter Form und mit umfangreichen Entscheidungskompetenzen über Art und Umfang von Erneuerungsinvestitionen können die Bewohner eines Hauses erhebliche Kosten - auch für die öffentliche Hand - einsparen. Zudem können die Probleme der direkten Verdrängung traditioneller Mietergruppen aus ihren Wohnungen durch unzureichend abgestimmte Modernisierungsinvestitionen und der Angebotsverknappung im preiswerten Bestand durch Standardlösungen auf hohem Niveau und teure Verbesserungen für zahlungskräftigere Zielgruppen verringert werden.

Selbsthilfe ist aber nur dann ein brauchbarer Ansatz und eine effektive Ausnutzung öffentlicher Subventionen, wenn vorhandene Probleme auf Dauer gelöst werden. Das Ziel kann nicht allein in der billigen Beseitigung akuter Notstände mit "alternativem" Kapital liegen - hier hätten wiederum die traditionellen Träger des Mietwohnungsbestands die größeren Vorteile (daran kranken auch alle bisherigen Konzepte zur Mietermodernisierung, die letztlich nur zu einer vorübergehend reduzierten Zinszahlung führen). Vielmehr muß eine langfristig stabile Konzeption gefunden werden,

- die eine angemessene, preiswerte und weitgehend subventionsarme Bewirtschaftung und eine bedarfsgerechte Verwaltung garantiert,
- die eigene Kapital- und Arbeitsleistungen der Nutzer und den zwangsläufigen

Vermögensbildungseffekt aus Subventionen für eine nachhaltige Lösung von Versorgungsproblemen einsetzt.

Dies ist möglich, wenn den Nutzern ein Selbstbestimmungsrecht in ihrer Wohnsituation eingeräumt wird, d.h. wenn die Wohnungen aus der Dispositionsmasse "externer" Eigentümer für eine marktwirtschaftliche Verwertung herausgenommen werden.

Erfolgreich kann ein solcher Ansatz nur sein, wenn er ohne große Veränderungen der Rechtslandschaft und Förderungsinstrumente durchführbar ist. Selbstbestimmung von Nutzern wird daher nur auf der Grundlage von Eigentum oder eigentumsähnlichen Verfügungsrechten eine Chance haben. Die Übernahme des Eigentums wird - selbst wenn das gesetzliche Instrumentarium zur "Enteignung" beansprucht werden kann - ein marktwirtschaftlicher Vorgang bleiben (Kauf oder Rente). Genau hier kann der Staat mit seinem wirksamsten Instrument ansetzen: durch eine Konzentration der insgesamt umfangreichen Bestandssubventionen auf die Nutzer. Vor dem Hintergrund der Ziele

- angemessene Erneuerung des Bestands,
- preiswerte und selbständige Bewirtschaftung und
- nachhaltige Versorgung mit Wohnraum

muß sich der Einsatz öffentlicher Subventionen besonders auf die Problemgruppen und -bestände des Wohnungsmarkts richten.

Mit dieser Untersuchung soll der Frage nachgegangen werden, in welcher Form organisierte Nutzergruppen im dargestellten Kontext die Schlüsselstellung der traditionellen Vermieter ersetzen können. Dazu sollen anhand von durchgeführten und gescheiterten Selbsthilfeinitiativen die organisatorischen, rechtlichen, finanziellen und arbeitstechnischen Voraussetzungen ermittelt werden, die zu einem Gelingen oder Scheitern solcher Projekte beitragen. Besondere Bedeutung kommt dabei in allen Punkten dem Bedarf an externen Hilfestellungen zu (Subventionsaufwand). Über die individuellen Erfahrungen und Problemlösungen der einzelnen Gruppen hinaus wird dann zu prüfen sein, ob das Konzept "Organisierte Gruppenselbsthilfe" auf zukünftige Projekte mit ggf. anderen Ausgangsbedingungen übertragbar ist und ob eine "Massenbewegung" möglich erscheint. Bei der Bewertung ist darauf zu achten,

- daß Selbsthilfegruppen - nach durchaus möglicher anfänglicher Hilfestellung -

in der späteren Bewirtschaftung und Verwaltung alleine zurecht kommen und aus finanzieller Sicht kein Subventions-Dauerbrenner werden,

- daß angesichts der dringlichen Probleme und der kleiner werdenden in Frage kommenden Bestände keine zeitlich aufwendigen Veränderungen der Rechtslandschaft möglich sind und
- daß die vorgesehene Zielgruppe erreicht und nachhaltig preiswert versorgt wird.

### Selbsthilfegruppen in der BRD

Über einzelne Selbsthilfeinitiativen in der Altbauerneuerung ist in der Literatur und in jüngerer Zeit auch auf verschiedenen Veranstaltungen bereits berichtet worden. Oft handelt es sich dabei um eher euphorische Beschreibungen (externer Betreuer) aus der dynamischen Anfangsphase; selten werden auf der Basis der gemachten Erfahrungen und individuellen Lösungsansätze für problematische Situationen weitergehende Konsequenzen aufgezeigt, auch fehlen weitergehende Erfahrungen aus der "langweiligeren" Bewirtschaftungsphase.

Um für eine vergleichende Auswertung von Erfahrungen und Bedingungen, unter denen solche Projekte ablaufen konnten, eine ausreichende Basis zu haben, wurde zunächst einmal ein Überblick über entsprechende Aktivitäten in der Bundesrepublik und Berlin gesucht. Da es keine systematischen Zugriffsmöglichkeiten auf Selbsthilfeinitiativen gibt, lief die Ermittlung auf verschiedenen Ebenen: Hinweise ergaben sich aus der Literatur (insbes. der grauen Literatur, Stadtteil- und Verbandszeitungen), auf Veranstaltungen und Seminaren unterschiedlicher Veranstalter, aus Kontakten zu Behörden und anderen Institutionen, von potentiellen Informationsträgern in einschlägigen Berufen, aus Rundfunk- und Fernsehbeiträgen zum Themenbereich (bzw. von den Redakteuren), aus persönlichen Kontakten und von den Gruppen selbst. Die ermittelten Initiativen wurden fast alle direkt angesprochen und mit ihren wesentlichen Merkmalen skizziert. Die nachfolgende Beschreibung basiert auf 22 Fällen, die im Sinne dieser Untersuchung als potentielle Untersuchungsfälle eingestuft wurden.<sup>1)</sup> Die Art der Suche garantiert eine gewisse Breite in den erfaßten Fällen; dem Anspruch auf

---

1) Stand Anfang 1981. In München und Berlin wurde aufgrund der großen Zahl eine Vorauswahl getroffen; "Liebhaber-Objekte" von besonders einkommenstarken Gruppen wurden weitestgehend ausgeschlossen.

Vollständigkeit kann allerdings nicht gerecht werden: Es gibt durchaus Gruppen, die ohne irgendeinen Kontakt zu Behörden, ohne externe Berater und isoliert von anderen Projekten existieren (einige solcher Fälle wurden aufgrund persönlicher Kontakte gefunden).

Die Initiative zu dem Vorhaben ging in 16 Fällen von der Gruppe aus. Anlaß war durchweg das gemeinsame Wohnen, das sich in Mietshäusern selten realisieren läßt, wobei sich für die jüngeren Gruppen aber durchaus auch schon ein Anstoßeffekt aus den Vorgängern zeigt. Fast alle haben ihr Objekt auf dem Markt oder über direkte Beziehungen zum Eigentümer (Gruppenmitglieder wohnten z.T. im Objekt) gekauft. Die rechtliche Organisation dieser Gruppen erfolgte je einmal als Genossenschaft, als Eigentümergemeinschaft nach Bruchteilen und als eingetragener Verein, viermal als Gesellschaft des Bürgerlichen Rechts und in neun Fällen in Form von Eigentümergemeinschaften (Wohnungseigentum nach WEG).

Bei vier Selbsthilfegruppen gab es eine kommunale Beteiligung an der Entstehung, meist nach Anregung aus der Öffentlichkeit, zweimal eine kommunale Initiative (Modellprojekte). Hier wurden grundsätzlich städtische Gebäude vergeben (einmal zur Miete, je einen Verkauf an die Gruppe bzw. an einen Träger, sonst im Erbbaurecht). In einem Fall war durch die Verkaufsstrategie die Rechtsform der Gruppe bereits vorgezeichnet (Wohnungseigentum); die Erbbaurechts- und Mietverträge wurden jeweils mit einzelnen Haushalten abgeschlossen (kleine Objekte), bei dem genannten Träger handelt es sich um eine normale Wohnungsbaugenossenschaft.

Die Struktur der selbst initiativ gewordenen Gruppen ist in Bezug auf das Alter und die Haushaltstypen relativ homogen (abgesehen von einer Gruppe, die nur aus Ausländern besteht). Es handelt sich überwiegend um jüngere Familien mit Kindern, die sich in der Phase des Familienaufbaus befinden. Die Einkommenssituation der Haushalte zum Zeitpunkt des Projektbeginns war in den meisten Fällen zwar nicht besonders gut, die Selbsthilfegruppen, die durch städtische Initiative entstanden, zeigen aber langfristig ein deutlich niedrigeres Einkommensniveau. In diese Projekte sind z.T. auch Ausländerhaushalte integriert.

Alle Objekte liegen im Innenstadtrandbereich ihrer Städte, die meisten in Sanierungs- oder Stadterneuerungsgebieten. Es sind überwiegend Mehrfamilienhäuser in geschlossener Blockrandbebauung (mit 4-6, häufiger 8-10, in einem Fall 50

Wohneinheiten). Vier Objekte weisen dagegen völlig abweichende Strukturen auf; es sind Ensembles von kleinen Gebäuden, wie sie in Mittelstädten und eingemeindeten Teilen von Großstädten als typische Baustrukturen häufiger auftreten: jeweils eine Gruppe von kleinen Doppelhäusern bzw. freistehenden Zweifamilienhäusern, eine entsprechende Werksiedlung und eine Anhäufung von zweigeschossigen "Einfamilienhäusern" in Blockrandbebauung; alle vier sind "kommunale Maßnahmen".

Der bauliche Zustand der übernommenen Objekte wird von den Gruppen selbst in den meisten Fällen als "katastrophal, vergammelt, totaler Bruch, unbewohnbare Ruine" bezeichnet; durchweg lagen sowohl ein hoher Instandsetzungsbedarf als auch ein sehr schlechter Ausstattungsstandard vor. Lediglich in fünf Fällen konnte auf etwas besseren Voraussetzungen aufgebaut werden (leidliche Instandhaltung, einmal mittlere Ausstattungsqualität). Häufig trafen die Wohnvorstellungen, aber auch die Modernisierungserfordernisse auf so geringe Wohnungsgrößen und ungünstige Raumstrukturen, daß Zusammenlegungen von Wohnungen oder Grundrißveränderungen innerhalb der Wohnungen erforderlich waren. In fast allen Fällen wurden umfangreiche eigene Arbeitsleistungen der Gruppenmitglieder erbracht; dabei waren fachliche Qualifikationen nur teilweise gefragt: "die meiste Zeit hat uns gekostet, den Dreck wegzuschaffen". Allerdings waren - bis auf fünf Ausnahmen - auch gewisse Qualifikationen bei den Beteiligten vorhanden (zumindest ein Handwerker oder Architekt (cand.) in der Gruppe). Bei der Finanzierung der Verbesserungsmaßnahmen wurden bei allen Projekten mit kommunaler Beteiligung öffentliche Förderungsmittel aus den verschiedensten Töpfen in Anspruch genommen; die anderen Gruppen haben ihr Vorhaben dagegen meistens "privat" finanziert.

Während für die meisten Gruppen "Leerstand" ein Kriterium für die Objektwahl war, standen vier Selbsthilfegruppen vor der Situation, daß sie ein vollständig vermietetes Haus erworben hatten - in einem Fall mit voller Absicht: Das Objekt sollte für die Bewohner erhalten werden (abrißbedrohte Seitenflügel und Hinterhäuser); die Gruppenmitglieder ziehen sukzessiv in freiwerdende Wohnungen ein. In einem anderen Fall erstreckte sich der Entmietungsvorgang über ca. ein Jahr und war mit beträchtlichen Kosten verbunden. Sieben weitere Gruppen standen z.T. trotz der Suche nach einem leeren Haus vor dem Problem, daß einzelne verbliebene Mieter umgesetzt werden mußten. In den meisten Fällen wurden Ersatzwohnungen durch die Selbsthilfegruppe gesucht. In fünf Fällen

sind jeweils einige "ehemalige" Bewohner am Projekt beteiligt, in einem Fall ist die Weitervermietung von nicht durch die Gruppe benötigten Wohnungen vorgesehen.

### Bewertung der Erfahrungen

Die Ergebnisse dieser Untersuchung basieren in erster Linie auf offenen Intensivgesprächen mit Vertretern der Selbsthilfegruppen und - soweit vorhanden - externen Beteiligten (Betreuer, Vertreter der Kommunen) und der Auswertung von Plänen, Akten und Aufzeichnungen der Befragten. Die neun einbezogenen Fälle repräsentieren die Bandbreite der unterschiedlichen Konstellationen hinsichtlich Ausgangspunkt der Initiative, Art der Objektübernahme, Rechtsform der Gruppe, Finanzierung des Vorhabens, Maßnahmeumfang und Baustruktur. Darüber hinaus sollten die Projekte weitgehend realisiert sein, in nennenswertem Umfang eigene Arbeitsleistungen der Beteiligten aufweisen, hinsichtlich der Gruppenstruktur der vorgesehenen Zielgruppe ähnlich sein und nicht durch extreme Förderung aller Risiken enthoben sein. Bei der Auswahl wurde auf die Einbeziehung von in der Öffentlichkeit bereits bekannten Projekten weitestgehend verzichtet. Zu Teilaspekten wurden zusätzlich andere Selbsthilfegruppen befragt und Expertengespräche geführt.

Für fast alle an diesen Selbsthilfeinitiativen Beteiligten bedeutete das Vorhaben einen erheblichen Zuwachs an neuen Erfahrungen:

- da mußte ein Haus übernommen werden, mit allen aus dem Eigentum entstehenden Konsequenzen,
- es mußte eine Baumaßnahme vorbereitet und durchgeführt werden,
- die notwendigen Finanzierungen waren auszuarbeiten und zu sichern,
- bei allen Schritten waren umfangreiche Auseinandersetzungen, Absprachen und Regelungen mehrerer Beteiligter erforderlich.

Die meisten Gruppen traf diese Situation unvorbereitet; solche vor allem, die plötzlich ihr "eigenes Mietshaus" übernehmen mußten, weil der Eigentümer es verkaufen wollte. Hier mußte zuerst einmal eine Gruppe zusammengestellt werden, um das Haus füllen zu können (meist wurden "irgendwelche" Leute gebraucht, die in der Lage waren, sofort einen Anteil am Erwerb zu übernehmen). Bei einer längeren Vorbereitungszeit gab es zwar meistens einen harten

Kern ernsthafter Interessenten, auch waren die finanziellen Möglichkeiten weitgehend geklärt, aber am konkreten Objekt stellte sich dann doch wieder eine neue Situation ein: Entweder war das Haus zu groß, so daß die Gruppe erweitert werden mußte, oder es gab "Ausfälle", wenn Verbindlichkeiten eingegangen werden mußten.

Auch bei längerer Vorbereitung - mit Ausnahme einer Gruppe, die sich allmählich am Objekt konstituierte - bestanden durchweg erhebliche Informationsdefizite bei den Gruppenmitgliedern. Nur selten waren die in der konkreten Situation anstehenden Entscheidungserfordernisse vorab erkannt und diskutiert worden. Mit der Übernahme eines Hauses überstürzten sich dann die Ereignisse; die Wahl der Rechtsform, der Abschluß zusätzlicher privatrechtlicher Vereinbarungen, Finanzierungsfragen und organisatorische Regelungen wurden weitgehend einzelnen Beteiligten oder dem Zufall überlassen oder überhaupt nicht angegangen. Auf die Beschäftigung mit den gewünschten baulichen Veränderungen wurde meistens mehr Energie verwendet als auf alle sonstigen Entscheidungserfordernisse. Zugleich kam die für die meisten Beteiligten ungewöhnliche physische und psychische Belastung aus körperlicher Arbeit und permanenter Auseinandersetzung mit - wie sich dann herausstellte - zumeist doch fremden Leuten in der Gruppe hinzu, oft neben dem normalen Alltag. Die üblichen Beratungsangebote für "normale" Bauherren waren unbekannt oder versagten angesichts der speziellen Probleme von Gruppen; unaufgeforderte Hilfestellungen oder eine "Informations-Börse" fehlten, da die Projekte in der Regel ein Novum in ihrer Stadt darstellten. So haben sich die Gruppen immer wieder aufs Neue "die Nase gestoßen". Qualifizierte Fachleute in den eigenen Reihen waren oft keine Garanten für einen besseren Ablauf: Die Fähigkeiten waren begrenzt oder wurden nicht angenommen oder in erster Linie zur Verfolgung eigener Interessen eingesetzt. Auch das kritiklose Akzeptieren von "Experten" brachte nicht nur Vorteile; sie waren meistens überfordert, weil ihnen alle Entscheidungen bis hin zur Kachelfarbe zugeschoben wurden. Externe Berater wurden manchmal zu spät, manchmal aus Kostengründen überhaupt nicht in Anspruch genommen.

Darüber hinaus bestehen für Selbsthilfegruppen spezielle Probleme darin, ein geeignetes Haus zu finden und die erforderlichen formalen Regelungen unter den Beteiligten zu treffen; auch die Finanzierung ist mehr oder weniger schwierig - aber in der Regel weniger problembeladen als bei einkommenschwachen

#### Einfamilienhaus-Bauherren:

- Die Haussuche: Der Erwerb war in den letzten Jahren eher auf Zufälle oder Beziehungen bzw. ein kommunales Angebot als auf einen "normalen" Verkaufsvorgang am Immobilienmarkt zurückzuführen. Auf dem freien Markt konnte mit Konkurrenten nicht schrittgehalten werden; einige Gruppen sind bei der fortwährenden Suche nach einem geeigneten Haus langsam auseinandergefallen. Eine Chance bot sich höchstens bei Objekten mit besonders schlechten Verwertungsbedingungen (Kombination aus Erhaltungsaufgaben, ungünstiger Lage und schlechter Bausubstanz).
- Die Finanzierung: Die Kosten aus der Übernahme des Gebäudes und den Verbesserungen und die resultierenden Belastungen aus Fremdfinanzierungen sind kaum zu verallgemeinern, da sie in jedem untersuchten Fall durch andere Variablen beeinflusst wurden (Art des Erwerbs/Kaufpreis, Zustand des Objekts, Zahl und Größe der Wohnungen, eigene Arbeits- und Kapitaleleistungen, Finanzierungsbedingungen, Mieteinnahmen, Förderung etc.). Immerhin ist festzuhalten:
  - o Die meisten Gruppen sind ohne öffentliche Förderung ausgekommen; soweit eine bewilligt wurde, war sie zwar relativ zum Gesamtaufwand recht hoch (Modellprojekte bzw. StBauFG), allerdings waren die Kosten gemessen an den Modernisierungsplänen traditioneller Träger wie auch bei allen anderen Gruppen wiederum deutlich niedriger.
  - o Die finanzielle Bewältigung der Verbesserungen war für fast alle Gruppen problematisch, aber auch bei schlechten baulichen Voraussetzungen zu schaffen. Anders sieht es dagegen mit den Arbeitsleistungen aus: Es gibt für die Beteiligten eine immense Belastung aus der "Muskelhypothek", wie alle Untersuchungsfälle zeigen. 12 - 18 Monate jedes Wochenende, im Urlaub und oft abends an Werktagen "auf dem Bau" sind bei schlechter Substanz durchaus ebenso realistisch wie beim Bau eines Einfamilienhauses mit hohem Selbsthilfeanteil. Das schlägt nach den Erfahrungen auf die familiäre Situation, die sonstigen Kontakte und evtl. die Gesundheit durch.
  - o Keine Gruppe hat einen Kaufpreis aufbringen müssen, den man heutzutage für ein vergleichbares Objekt (unter normalen Rahmenbedingungen) zahlen müsste; die entsprechende Belastung wäre nicht mehr tragbar.

- Die gruppeninternen Vereinbarungen (Regelungen): Hier muß man schon von Fahrlässigkeit gegenüber der Behandlung anstehender und vor allem für die Zukunft absehbarer Probleme sprechen. Bei fast allen untersuchten Gruppen bestand eine starke Abneigung gegen vertragliche Vereinbarungen. Ein unangesprochener (vermeintlicher) Konsens über die Ziele der Gruppe verhinderte fast immer eine detaillierte Beschäftigung mit rechtlichen Fragen. Die jeweilige formale Organisation besteht daher fast ausschließlich aus den gesetzlichen Grundlagen der Rechtsform, die entweder vorgegeben war (z.B. Verkauf des Hauses in Form von Eigentumswohnungen) oder durch die kreditgebenden Institute angeregt oder von der Gruppe "ausgeguckt" wurde, "weil man ja sowas nach außen braucht". Den meisten Beteiligten sind allerdings nicht einmal die rechtlichen Inhalte und Konsequenzen ihrer eigenen (geschweige denn einer anderen) Rechtsform bekannt. Privatrechtliche Zusatzvereinbarungen sind dementsprechend selten; wenn überhaupt welche getroffen wurden, ist deren Gültigkeit nicht ohne Zweifel (sei es, daß sie der Form nicht genügen oder geltendem Recht - z.B. der eigenen Rechtsform - widersprechen). Vielen ist in der Anfangsphase eines solchen Projekts auch nicht klar (zu machen!), daß sie sich, auch wenn sie die rechtlichen Aspekte eines solchen Unternehmens ignorieren, dennoch in einem definierten Netz gesetzlicher Bestimmungen bewegen. Erst in der Folgezeit wird dann deutlich, daß Einzel- oder Gruppeninteressen mit der "gewählten" Rechtsform kollidieren können.

In der Regel folgte die intensive Auseinandersetzung mit dem Projekt erst dann, wenn "alles vorbei war". Dennoch ist keine Gruppe im Sinne dieser Untersuchung gescheitert. Mißerfolge beschränkten sich auf einzelne Beteiligte, die in der entscheidenden Situation zurücktreten mußten, weil sie einen notwendigen Eigenkapitalanteil doch nicht aufbringen konnten oder sich den deutlicher werdenden Arbeitseinsatz nicht mehr zutrauten. Mißerfolge gibt es auch gemessen am Anspruch einzelner Gruppenmitglieder, wenn sich das erarbeitete Konzept vom gemeinsamen Wohnen letztlich nicht ausfüllen läßt (z.B. weil die Rechtsform andere Verhaltensweisen favorisiert).

Die Projekte sind auch fast alle in annähernd gleicher Weise wiederholbar, da in keinem Fall irgendwelche "abnormen" Wege beschritten wurden. Zur Übertragbarkeit auf künftige Gruppen kann festgestellt werden, daß

- sowohl das Potential der in Frage kommenden Bestände sehr weit anzusetzen ist (auch ungünstigste bauliche Voraussetzungen konnten zu tragbaren finanziellen Belastungen angegangen werden),
- als auch kaum Beschränkungen hinsichtlich der Voraussetzungen der Beteiligten nötig sind (die bei einigen Gruppen höhere Qualifikation oder besseren finanziellen Bedingungen werden von anderen wieder relativiert).

Allerdings müssen gewisse Minimal-Bedingungen vorliegen oder ggf. geschaffen werden, auf die im folgenden noch eingegangen werden soll.

## **EMPFEHLUNGEN UND HANDLUNGSBEDARF**

Organisierte Selbsthilfegruppen können den traditionellen Eigentümern als Unternehmensform in der Bestandserneuerung überlegen sein:

- Der Einsatz eigener Arbeitsleistungen reduziert den Kapitalbedarf für Investitionen.
- Der vorübergehende Verzicht auf eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals und der Arbeitsleistungen wirkt sich unmittelbar auf die langfristige Belastung aus Investitionen aus.
- Vor dem Hintergrund einer langfristigen Perspektive (eigengenutztes Eigentum) werden keine vordergründigen Verbesserungen durchgeführt, sondern eine stabile Werterhaltung (Instandsetzung) und angemessene Modernisierung angestrebt; zugleich besteht ein Eigeninteresse an der sparsamen Durchführung.
- Die Verbesserungsmaßnahmen können (teilweise) im Umfang bzw. im zeitlichen Ablauf an die finanziellen Möglichkeiten angepaßt werden, ohne daß die Anforderungen an angemessene Wohnverhältnisse zurückstehen müssen.

Diese Vorteile kommen natürlich nur dann zum Tragen, wenn ein Verfügungsrecht über den Wohnraum vorliegt.

Ein solches Konzept kommt durchaus den Zielen öffentlicher Subventionen und damit auch kommunalen Interessen entgegen. Organisierte Nutzergruppen bieten eine Möglichkeit, die für Bestandsinvestitionen bereitstehenden Mittel gezielter und mit größerer Breitenwirkung für die Beseitigung der aktuellen Bestandsprobleme und Versorgungsengpässe einzusetzen - und das mit nachhaltiger Wirkung. Die begrenzten Mittel dürfen angesichts des ständig nachwachsenden Erneuerungsbedarfs nicht nur für die Beseitigung von Instandhaltungs- und Ausstattungsdefiziten im Bestand eingesetzt werden, sondern müssen zugleich die so erreichten Objekte und die Bevölkerungsgruppen mit Problemen auf dem Wohnungsmarkt langfristig aus einem zusätzlichen Subventionsbedarf herausheben. Die bisherigen Ansätze staatlicher Bestandspolitik sind hier wenig hilfreich; aber auch die Aufnahme von Mietern in Förderungsprogramme (Mietermodernisierung) stellt nur eine vorübergehende Lösung aktueller Nöte dar. Eine stärkere Konzentration auf nachhaltige Wirkungen ist erforderlich. Diese kann nicht daran vorbei, den unmittelbar Betroffenen Entscheidungs- und Verfügungs-

rechte einzuräumen, die auch die ökonomische Verwertung einschließen.

#### Allgemeine Anforderungen an eine "Massenbewegung"

Selbsthilfegruppen können nur dann eine nennenswerte Rolle im Rahmen der Stadterneuerung und Wohnraumversorgung haben, wenn sich die erforderliche Umverteilung der Verfügungsrechte in größerem Umfang durchsetzen läßt. Im folgenden soll darauf eingegangen werden, wie das ohne Veränderung des gesamten Eigentumsrechts möglich ist und wie umfangreich das Verfügungsrecht für die Gruppe und/oder den einzelnen in einer Gruppe sein muß (soll).

Ein vorrangiger "Ausverkauf" der kommunalen Wohnungsbestände (und ggf. der Bestände kommunaler Wohnungsunternehmen) ist allein sicherlich nicht empfehlenswert. So können zwar die Erneuerungsdefizite und ein Teil der Versorgungsprobleme abgebaut werden, aber zugleich wird damit die gesamte Manövriermasse kommunaler Versorgungspolitik hergegeben. Um die Probleme auf dem freien Wohnungsmarkt nicht zusätzlich zu verschärfen, muß auch der umfangreichere Bestand in "privater" Hand frühzeitig in das Konzept einbezogen werden. Dieser ist für Selbsthilfegruppen aber aus eigener Kraft kaum zugänglich; Hilfestellungen sind in zweierlei Hinsicht erforderlich:

- Die Übernahme der Verfügungsrechte muß auf der Basis von Marktpreisen bezahlt werden. Die vorgesehene Zielgruppe für Selbsthilfe ist dazu meistens nicht in der Lage; öffentliche Subventionen müssen einspringen.
- Auch mit staatlicher Subvention werden die derzeitigen Eigentümer ihre Häuser - über die regelmäßig anfallenden Verkäufe hinaus - nur selten hergeben; außerdem wird diese neue Nachfrage allein aufgrund der Subventionen preistreibend wirken und zusätzlich in Konkurrenz zur bisherigen kaufkräftigen Nachfrage treten. Der vorhandene preiswerte Wohnraum muß daher zunächst einmal unter Ausschöpfung aller Mittel, z.B. des Miet-, Planungs- oder auch Denkmalschutzrechts, schnell (!) gesichert werden; sowohl flächig durch Bebauungspläne und Erhaltungssatzungen, als auch objektbezogen durch Verhinderung von renditeorientierten Auf- oder Abwertungen bzw. Umwandlung. Darüber hinaus müssen die Zugriffsmöglichkeiten durch Vorkaufsrechte und Enteignungen in spezifischen Einzelsituationen und Gebietstypen ausgeschöpft werden.

Eine schärfere Auslegung des gesetzlichen Instrumentariums ist gerade ange-

sichts der wachsenden Nöte vieler Kommunen durchaus möglich, wie eine Reihe von Beispielen zeigen. Zusätzliche Präzisierungen wären seitens des Bundes zu leisten (z.B. der von den drei Stadtstaaten unterstützte - im ersten Anlauf gescheiterte - Versuch, die Zweckentfremdungsvorschriften nach Art. 6 MietRVerbessG wirksamer zu gestalten).

Das Argument, die Übernahme privater Wohngebäude sei einerseits zu teuer, andererseits nicht finanzierbar, kann angesichts der nachhaltigen Wirkung und bei einer vollständigen Vergleichsrechnung entkräftet werden. Die Förderung des Erwerbs und ggf. erforderlicher Verbesserungen kann das Objekt mit allen seinen Bewohnern auf Dauer frei von weiterem Subventionsbedarf machen; der Zuschnitt auf die gewünschte Zielgruppe und auf die gewünschte Erneuerungsaktivität (Ausgangsqualität und Art der Verbesserung) ist treffsicher möglich; eine langfristige "Fehlbelegungsabsicherung" kann bei Bedarf eingebaut werden. Dem stehen bei einer "normalen" Eigentümer-Modernisierung gegenüber: eine nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten überdimensionierte Förderung für kaum zu beeinflussende Maßnahmen; ein hoher Vermögensvorteil beim Eigentümer, aber oft nur ein geringer finanzieller Vorteil für den Mieter; evtl. ein erneuter Subventionsbedarf bei jeder weiteren Investition; ggf. zusätzliche Subjektförderung (z.B. Wohngeld); kein langfristiger Einfluß auf die Belegung. Zieht man zudem echte Vergleichsobjekte zu den hier untersuchten Fällen heran (z.B. Sanierung nach StBauFG), ist der Förderungsaufwand bei einem traditionellen Träger absolut höher, ohne daß sich die genannten Vorteile einstellen. Zudem ist eine Beteiligung der Nutzer an den Kosten im Rahmen ihrer Möglichkeiten vorgesehen; die darüber hinausgehende Förderung wäre lediglich als Pendant zur mittelstandsorientierten Eigentumsförderung anzusehen (bei der nicht so strenge Maßstäbe hinsichtlich der Effizienz und späteren Verwertung angelegt werden).

Bei dem o.g. Vergleich sind die unterschiedlichsten direkten und indirekten Subventionen gegeneinander aufzurechnen. Dabei können Steuervergünstigungen natürlich nicht so einfach für einen anderen Einsatz aktiviert werden. Dennoch wären für den Ankauf von Objekten durchaus zusätzliche Mittel vorhanden. Neben einer Beteiligung der Nutzer bietet vor allem eine unkonventionelle Bewilligungspraxis "Umtopfungsmöglichkeiten". Wie Beispiele einzelner Gemeinden zeigen, sind der Phantasie kaum Grenzen gesetzt (z.B. Vorab-Pauschalbewilligungen aus üblichen Programmen, Kapitalisierung von Subjekt-Förderungen

etc.).

Eine wesentliche Voraussetzung ist, daß eine enge Definition der Zielgruppe eingehalten wird: Je lockerer die "Obergrenze" angesetzt wird, desto eher fallen unten Haushalte heraus - die Angebote würden sich wiederum auf die "obere Hälfte" der Problemgruppen beschränken. Eine einkommensabhängige Definition (z.B. § 25 II. WoBauG) reicht allein nicht aus (Studenten, Referendare!). Die Kriterien müssen sich an der Formel "dauerhafte Probleme auf dem Wohnungsmarkt" orientieren (hierzu gehören z.B. auch relativ einkommenstarke Ausländer). Andererseits wird es in der Zielgruppe unterscheidbare Teilgruppen geben, wenn man weitere für Selbsthilfe wichtige Merkmale heranzieht (Zeitbudget, Qualifikation, Alter, Familientyp, Eigenkapital/Sparverträge ...). Bei ungünstiger Konstellation dieser Merkmale wird es besonders problematische Typen geben, die entweder in Einzelfällen in Gruppen integriert werden können oder eine Differenzierung der Unterstützungsangebote für unterschiedliche Situationen erforderlich machen. Da es nicht nur darum geht, Haushalte der Zielgruppe in leere Häuser zu setzen, sondern auch vorhandene Mietergemeinschaften in ihrem Haus mobilisiert werden können, muß u.U. auf einzelne Haushalte reagiert werden, die einen geringeren Förderungsaufwand rechtfertigen.

Wenn Kommunen nicht nur vermittelnd zum Erwerb eines Objekts beitragen, sondern eigene/erworbene an Selbsthilfegruppen weitergeben, stellt sich die Frage nach der Art des Übergangs : Wie stark soll für die Gruppe und/oder den Einzelnen in der Gruppe das Verfügungsrecht über das Objekt/die Wohnung ausgeprägt sein? In welchem Umfang sollte sich die Kommune eine Einflußnahme vorbehalten? Und in welcher (Rechts-)Form sollte sich die Gruppe organisieren?

Aus den baulichen Maßnahmen (Verbesserung) resultieren hier keine spezifischen Anforderungen. Sie sind hinsichtlich Organisation, Durchführung und Abrechnung immer Gegenstand gesonderter privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen den Gruppenmitgliedern; wenn seitens der Kommune mit der Bewilligung einer Förderung bestimmte Ansprüche verbunden werden sollen, können diese direkt mit der Förderung verknüpft werden (Modernisierungsvertrag, Eigentumsübergangsvertrag). Ähnliches gilt für die spätere Bewirtschaftungsphase.

Ganz anders sieht es aber schon hinsichtlich des langfristigen Nutzens aus, den

der einzelne bzw. die Gruppe aus den Eigenleistungen und vor allem dem Gebäude haben wird. Hier sind die Verwertungsmöglichkeiten angesprochen, die den langfristigen Versorgungsaspekt bestimmen. Zwei Ansätze sind zu unterscheiden:

- Ein subjektbezogener Ansatz, dem das Eigeninteresse der Gruppenmitglieder als Motor zugrunde liegt und der ausschließlich auf individuell verfügbares Einzeleigentum abzielt. Ein so geförderter Nutzer kann an der geldwertlichen Entwicklung seiner Wohnung/seines Anteils voll teilnehmen und ihn jederzeit marktgerecht verwerten. Dies entspricht der staatlichen Politik der Versorgung durch breit gestreute Vermögensbildung, der Nutzer wird auf dem Markt konkurrenzfähig.
- Ein mehr oder weniger stark objektbezogener Ansatz, der direkte oder indirekte Beschränkungen der individuellen Verfügbarkeit über das Eigentum enthält. Diese können in normativen Ansprüchen der Gruppe begründet sein; häufig werden sie auch als "Zugriffsmöglichkeiten" (Wiederbelegungsrecht) von den Kommunen vorgebracht. Hier ist das Interesse ausschlaggebend, Häuser aus einer marktgerechten Verwertung herauszuhalten, um z.B. in Notsituationen Problemgruppen kurzfristig mit preiswertem Wohnraum versorgen zu können. (Dieser Anspruch ist verständlich; deshalb wurde oben vorgeschlagen, die kommunalen Bestände nicht ausschließlich für Selbsthilfegruppen einzusetzen.)

Solange in den Selbsthilfegruppen keine Fluktuation stattfindet, sind beide Ansätze unter Versorgungsaspekten gleichwertig (evtl. ist an die Möglichkeit einer in die Förderung eingebauten "Fehlbelegungsabgabe" zu denken). Anders sieht es dagegen bei einem Auszug aus. Hier ergibt sich ein eindeutiges Kriterium aus den Interessen der Selbsthelfer: Der i.d.R. immense Arbeitseinsatz und der Verzicht auf eine Verzinsung der Eigenleistungen muß sich beim Wohnungswechsel amortisieren. Dann muß durch Verkauf (oder Vermietung) soviel realisiert werden können, daß in der neuen Wohnsituation keine Verschlechterung in Kauf genommen werden muß. Das ist durchaus mit den Zielen der Förderung zu vereinbaren: Es macht letztlich keinen Unterschied, ob der Wechsler zu einem neuen Subventionsfall wird und der Nachfolger daraus den Vorteil zieht oder umgekehrt. Im allgemeinen ist der Wiederbelegungswert auch zweifelhaft, da eigennutzende Eigentümer eine relativ lange Wohndauer aufweisen. Lediglich

kurzfristige Spekulationsversuche (Verkauf oder Vermietung) wären zu unterbinden.

Entsprechende Eingriffsmöglichkeiten durch die Kommune sind nur begrenzt durch die Art der Übertragung vorbestimmt. Im Erbbaurecht können sie problemlos untergebracht werden. Bei einem Verkauf können sie - je nach der von der Gruppe gewählten Rechtsform - mit mehr oder weniger komplizierten Zusatzvereinbarungen gesichert werden. Allerdings ist hier zu beachten, daß solche Vereinbarungen nicht wirkungslos bleiben, weil sie geltendem Recht widersprechen oder durch Mehrheitsbeschluß von der Gruppe "gekippt" werden können. Der einfachere Weg ist auch hier die Verankerung an der Förderung.

Wenn seitens der Kommune keine Auflagen gemacht werden, ist die Entscheidung der Gruppe zu einer Rechtsform ausschlaggebend dafür, welche Verwertungsmöglichkeiten bestehen. Eine gewisse Vorentscheidung resultiert daraus, ob das individuell verfügbare Einzeleigentum oder gemeinschaftsorientierte bzw. objektbezogene Zielsetzungen im Vordergrund stehen sollen. Diese Vorgaben führen entweder in die Richtung des Wohnungs- bzw. Bruchteileigentums oder des kollektiven Eigentums (Rechtsformen Verein, Genossenschaft). Besondere Empfehlungen für eine einzelne "geeignete" Rechtsform sind nicht möglich; es ist Sache jeder Gruppe, die für ihre spezifische Situation angemessene auszuwählen (bzw. zu "basteln": Die durchweg erforderliche inhaltliche Ausfüllung formaler Vorgaben ermöglicht durchaus die Verknüpfung einer Rechtsform mit gewünschten Vorzügen einer anderen). Angesichts einer "Massenbewegung" ist lediglich anzuraten, als Basis eher von der Wohnungseigentümergeinschaft nach WEG für individuelles Eigentum bzw. dem Verein für kollektives Eigentum auszugehen.

#### Ansatzpunkte einer kommunalen Unterstützung

Um eine breite Bewegung in Gang zu setzen, muß zumindest am Anfang die Initiative von den Kommunen ausgehen; Modellprojekte müssen als Vorreiter die Praktikabilität des Konzepts unter Beweis stellen und öffentlichkeitswirksam werden - wie es in einigen Städten schon gelaufen ist.

Dabei soll aber auch von den Gruppen gewährleistet sein, daß sie nicht unvorbereitet in das Projekt einsteigen. Hier muß die Kommune die Auseinander-

setzung mit den neuralgischen Punkten der Gruppenselbsthilfe verlangen und ggf. mit sanftem Druck durchsetzen. Sie kann z.B. ein Vertragswerk (gesondert oder entsprechend der Rechtsform) unter den Gruppenmitgliedern als Förderungsbedingung auferlegen, in dem zu allen Problempunkten Aussagen getroffen werden müssen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, auf restriktive Rechtsformen zu bestehen, die eine Auseinandersetzung mit diesen Schwierigkeiten zwingend vorschreiben (dabei muß aber auch den bestehenden Gruppenstrukturen Rechnung getragen werden).

Andererseits ist mit der bisherigen Förderungs- und Beratungspraxis Selbsthilfegruppen kaum gedient. Sie sind auf eine besonders flexible und auf den spezifischen Fall zugeschnittene Handhabung angewiesen, da ihnen die Professionalität traditioneller Hauseigentümer fehlt. Im Gegenteil: Die Möglichkeit, sich selbst "schlau zu machen", ist bei Selbsthilfegruppen nur gering; die dafür erforderliche Zeit ist bei umfangreichen Eigenarbeiten am Objekt (i.d.R. neben dem normalen Arbeitsverhältnis) nicht vorhanden.

Beim Förderungsangebot ist neben dem Volumen vor allem eine unkonventionelle Mittelbewilligung für die Gruppen wichtig:

- Die Mittel sollten den Projekten von Beginn an zur Verfügung stehen, da die Gruppen meist nicht in der Lage sind, entsprechende Gelder vorzustrecken (z.B. Treuhandkonto).
- Eine Pauschalförderung bildet für Gruppe und Kommune eine kalkulierbare Größe und gewährleistet eine Verteilung des Risikos.
- Unbedingt notwendig ist die Anerkennung der Selbsthilfearbeiten in Höhe vergleichbarer Firmenkosten bei den förderungsfähigen Gesamtkosten.
- Lange Bewilligungszeiträume und das "Liegenlassen" von Bau- und Förderungsanträgen ist für Selbsthilfegruppen nicht nur kostentreibend, sondern auch in gruppendynamischer Hinsicht zermürend; die Bearbeitung muß schnell erfolgen und nicht - wie vorgekommen - wegen "zu kleiner Wirtschaftseinheit" zurückgestellt werden.

Besonderes Gewicht ist auf die Betreuungs- und Beratungsangebote zu legen. Sie haben vor allem in der Konstituierungsphase (Vermittlung von Leuten, Objekten, Informationsstelle) eine entscheidende Bedeutung und müssen auf die spezielle Konstellation der Ausgangsbedingungen zugeschnitten werden:

- für Gruppen, die sich an einem Objekt konstituieren,
- für bestehende Mieter-/Bewohnergruppen,
- für bestehende Selbsthilfegruppen, die noch auf der Suche nach einem Haus sind.

Generell sind für alle Selbsthilfegruppen folgende Hilfestellungen notwendig:

- Eine Beratung über die Erfordernisse der formalen Organisation; hier muß insbesondere bei bestehenden Mietergruppen und neu gebildeten Gruppen mit einer längeren Konstituierungs- und Informationsphase gerechnet werden. Neben der Unterstützung durch entsprechendes Informationsmaterial muß sich die Beratung auf rechtliche Fragen (Probleme und Konsequenzen) sowie auf Finanzierungsmöglichkeiten erstrecken.
- Die meisten Gruppen brauchen eine Baubetreuung, die Hilfe bei Koordinierungsproblemen leistet, geeignete Firmen für die Vergabe von Arbeiten empfehlen kann, und evtl. - je nach Gruppenstruktur - auch Bauleitung und Anleitung der Gruppenmitglieder übernehmen kann. Darüber hinaus ist eine fachliche Unterstützung bei der Schätzung des Investitionsbedarfs und des "Selbsthilfepotentials" und bei formalen Angelegenheiten (z.B. Bau-/Förderungsanträge) erforderlich.
- In der Verwaltung sollten konstante Ansprechpartner/Kontaktstellen für die Gruppen bestehen; besonders notwendig ist auch der "Kurzschluß" von beteiligten Ämtern, um Kompetenzstreitigkeiten zu verhindern und Verwaltungsabläufe zu beschleunigen.

Ein solches Beratungs- und Betreuungsangebot kann vermutlich nicht in allen Punkten innerhalb der Kommunalverwaltung realisiert werden. Insbesondere direkte Kontakte vor Ort erfordern ein weitergehendes Angebot, da die Berater meistens außerhalb der normalen Arbeitszeiten zur Verfügung stehen müssen; alle Erfahrungen zeigen, daß Selbsthilfegruppen überwiegend nur nach Feierabend und am Wochenende an dem Projekt arbeiten können.

Einige Städte praktizieren bereits weitergehende Beratungsformen:

- Anwaltsplaner koordinieren alle beteiligten Ämter und die Interessen des Projekts; sie können auch als Anleiter für die Gruppe fungieren.
- Beratungsinstitutionen (z.B. das SPI in Berlin) leisten als Modernisierungsträger für Selbsthilfeprojekte ebenfalls Koordinations- und Betreuungsarbeit;

sie haben den Vorteil einer größeren Qualifikation und "Bündelung" von Erfahrungen.

- Zuordnung eines Betreuers für jede Gruppe; diese Lösung ist vergleichsweise "luxuriös" und hat nur dann einen angemessenen Effekt, wenn die Betreuer entsprechend qualifiziert sind.

Grundsätzlich muß das Betreuungsangebot die Zielsetzung verfolgen, die Gruppe "überlebensfähig" zu machen; eine Betreuung, die nur Probleme und Arbeiten abnimmt, untergräbt die langfristige Selbständigkeit des Projektes und ist die beste Garantie für einen "Subventions-Dauerbrenner": die "Selbsthilfe"-Gruppe, die sich nur durch Beratung helfen kann.

Eine breitere Bewegung "organisierter Gruppenselbsthilfe" ist gerade durch die derzeitige Wirtschaftslage und die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt begünstigt; da keine besonderen Änderungen der Rechtslandschaft erforderlich sind, ist ein solches Konzept favorisiert. Ausschlaggebend für den Erfolg aber werden die Schnelligkeit der Reaktion (der potentielle Bestand wird ständig geringer) und deren Schärfe sein (Sicherung des Bestandes). Wie gesagt ist zu berücksichtigen, daß es sich nie um "reine" Selbsthilfe handeln wird - die Gruppen sind angewiesen auf Fremdkapital, Förderung und organisatorische Hilfestellungen. Es gilt daher, bei der Institutionalisierung von Betreuungsangeboten Strukturen zu vermeiden, die einen neuen (alten) Typ Wohnversorgungsunternehmen einleiten, bei dem Kapitalkonzentration und Abbau der Selbstbestimmung folgen.