



15 JAHRE NETZWERKAGENTUR GENERATIONENWOHNEN -

EINE ZWISCHENBILANZ DES GEMEINSCHAFTLICHEN
WOHNENS IN BERLIN

BERLIN



15 JAHRE NETZWERKAGENTUR GENERATIONENWOHNEN -

EINE ZWISCHENBILANZ DES GEMEINSCHAFTLICHEN
WOHNENS IN BERLIN

Inhalt

Vorwort	7
Einleitung	9
1. Gemeinschaftliches Wohnen in Berlin	10
Kontinuität und Veränderungen seit 2008	10
"Learning from Berlin"	12
2. Die Netzwerkagentur GenerationenWohnen	14
Auftrag der Netzwerkagentur und ihre Formate	14
Beratungsgespräche 2008-2023	18
Materialien und digitale Medien	22
3. Rückblick auf 15 Wohnprojekte aus 15 Jahren	24
Baugruppen	24
Genossenschaften	46
Gemeinschaftlich Wohnen zur Miete	68
4. Erfolge und Herausforderungen	90
Gemeinschaftliches Wohnen in der wachsenden Stadt	90
Wohnprojekte als Beitrag zur Stadtentwicklung	99
Akteur:innen des gemeinschaftlichen Wohnens	108
5. Ausblick	116
Trends und Perspektiven des gemeinschaftlichen Wohnens	116
Interviewpartner:innen	120
Impressum	122

Vorwort

Christian Gaebler
 Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Berlin bleibt eine wachsende Stadt. Das ist gut für die Vielfalt und Wirtschaft, bedeutet aber auch, dass leistbarer Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung knapp wird. Die Versorgung der Menschen mit angemessenem Wohnraum steht daher im Fokus des Senats. Es ist unser erklärtes Ziel, den Anteil der Öffentlichen und Gemeinwohlorientierten am Berliner Wohnungsmarkt zu erhöhen. Dies geschieht durch Sozialen Wohnungsneubau der landeseigenen Wohnungsunternehmen, durch Genossenschaftsförderungen, Konzeptverfahren für landeseigene Grundstücke und auch durch Beratungsangebote, wie die der Netzwerkagentur GenerationenWohnen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und veränderter Lebensentwürfe, ist gerade in Berlin der Wunsch nach selbstbestimmtem, gemeinschaftlichem Wohnen und alternativen Wohnkonzepten sehr präsent. Soziale Vielfalt braucht bauliche Vielfalt, damit alle ein Zuhause finden und wir in dieser Stadt gut zusammenleben können. Wohnflächen teilen und reduzieren, Wohnungen bedarfsgerecht tauschen, sozial-integrative Wohnformen ermöglichen – all das sind Themen, die zu mehr Generationengerechtigkeit, zu inklusiven Modellen und zur Übernahme von Verantwortung und Selbstorganisation führen.

Seit 2008 unterstützt die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beauftragte Netzwerkagentur GenerationenWohnen Interessierte in vielfältigen Formaten. Die Netzwerkagentur hat dabei Pionierarbeit in der Umsetzung und Etablierung gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen geleistet. Das interdisziplinäre und generationenübergreifende Team hat zahlreiche Personen und Gruppen beraten und in der Umsetzung zahlreicher Wohnprojekte begleitet, Kooperationspartner:innen aus der Fachwelt und Wohnungswirtschaft gewonnen, beraten und vernetzt. Ein Überblick der Erfolge und Projekte finden Sie in dieser Publikation.

Ich danke allen, die daran mitgewirkt haben.

Mit dieser Zwischenbilanz möchten wir den Bürgerinnen und Bürgern einen Einblick geben in die Vielfalt gemeinwohlorientierter Wohnungsbauprojekte, die in den letzten 15 Jahren in Berlin realisiert wurden. Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre, Kraft und Engagement sowie Anregungen für weitere Vorhaben.

Ihr
 Christian Gaebler

Einleitung

Constance Cremer
Geschäftsführung STATTBAU / Projektleitung Netzwerkagentur



Seit Gründung der Netzwerkagentur GenerationenWohnen sind demographische Entwicklung und die Vielfalt der Lebensentwürfe in Berlin unser Thema. Die Stadt verändert sich qualitativ ebenso dynamisch wie quantitativ. Den unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen bedeutet, Alleinerziehende, Familien, Gründer:innen und Senior:innen zu beraten, Modelle und Konzepte für gemeinschaftliches, nachbarschaftliches Wohnen zu erarbeiten und ganz praktisch Ansprechpartnerin sein - daran arbeitet das Team der STATTBAU GmbH engagiert seit nunmehr 15 Jahren.

Mit dieser Publikation ziehen wir eine erste Zwischenbilanz und zeigen Erfolge, Möglichkeiten und Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens in Berlin. Wir nutzen dazu umfangreiches Wissen und Erfahrungen aus 15 Jahren Beratung und Vernetzung. Eine Besonderheit der Berliner Netzwerkagentur ist die Bandbreite an Organisations- und Rechtsformen. Im Unterschied zu Beratungsstellen in anderen Bundesländern beraten wir zu Eigentums- und Genossenschaftsprojekten ebenso wie zu gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete. Die Vielfalt der Lebensentwürfe in Berlin bedeutet eben auch Vielfalt in den Formen der Realisierung.

Die besondere Entwicklung Berlins wollen wir hier mit Blick auf Kontinuität und Veränderungen des gemeinschaftlichen Wohnens beleuchten. [Kapitel Zwei](#) stellt Auftrag und Formate der Netzwerkagentur vor und zeigt Schwerpunkte der Beratungstätigkeit. [Kapitel Drei](#) umfasst 15 Projekte, die exemplarisch stehen für die Vielfalt der Baugruppen, der Genossenschaften und des gemeinschaftlichen Wohnens zur Miete und Einblicke geben in das, was sich seit dem Einzug jeweils verändert hat. Diese subjektiven Erfolge und Herausforderungen werden in [Kapitel Vier](#) in den stadtentwicklungspolitischen Kontext gesetzt und vertieft. Veränderte Einflussfaktoren, Mehrwerte und die an der Umsetzung beteiligten Akteure werden kompakt vorgestellt. Als Ausblick verweisen wir in [Kapitel Fünf](#) auf vier Themen, die das gemeinwohlorientierte gemeinschaftliche Wohnen aus unserer Sicht zukünftig weiter prägen werden.

Wir wünschen viel Freude bei der Lektüre, ermutigen alle zum Träumen und Machen von mehr Gemeinschaft und freuen uns weiter auf intensiven Austausch und Debatte zur Gestaltung der Wohnvielfalt Berlins.

Ihre
Constance Cremer

1. Gemeinschaftliches Wohnen in Berlin

Kontinuität und Veränderungen seit 2008

Das Wohnen in Gemeinschaft ist und bleibt der beständige Wunsch einer wachsenden Zahl von Menschen in Berlin. Diese anhaltende und steigende Nachfrage zeigt sich in der Arbeit der Netzwerkagentur und aktuellen Umfragen. So haben 2020 in einer repräsentativen Umfrage in Potsdam, 45% der Befragten ausgesagt, dass sie sich vorstellen können, gemeinschaftlich zu wohnen (IZT 2020).

Die verschiedenen Motive für diese Nachfrage haben sich in den letzten 15 Jahren nicht wesentlich verändert. An erster Stelle steht der Wunsch nach lebendigen und funktionierenden Nachbarschaften. Das Wohnen wird immer mehr zum Mittelpunkt des Lebens und viele Berliner:innen suchen an diesem Identifikationsort den Bezug zu anderen, ein Miteinander in geteilter Verantwortung für das gemeinsame Umfeld.

Zwei wesentliche Trends der Nachfrage sollen hier illustriert werden: Erstens besteht der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen in allen Altersgruppen. Viele sehen das als geeignete Wohnform, ob aus Idealismus, Pragmatismus, Unsicherheit, weil es mit anderen einfach mehr Spaß macht, mehr möglich ist oder Menschen sich einfach weiterentwickeln wollen. Diese Diversifizierung und Pluralisierung der Lebensformen trifft immer noch auf eine weitgehende Stagnation des Wohnungsangebots, denn die Standardlösungen passen für viele längst nicht mehr.

Zweitens wird sich diese Nachfrage noch mehr verstärken, auch weil jene altern, die bereits gute Erfahrungen mit gemeinschaftlichem Wohnen gemacht haben. Schon jetzt ist deutlich erkennbar, dass es aus den älteren Generationen ein starkes Interesse gibt, wie gemeinschaftliches Wohnen eine Alternative zum alleine Wohnen oder zum Leben im Heim sein kann.

Gemeinschaftlich wohnen umfasst verschiedene Konstellationen des gemeinsam planen, bauen, wohnen und besitzen. Die Gestaltung der Wohnformen ist so vielfältig wie die Lebensformen der Gruppen, die darin wohnen. Der Umfang und die Intensität des Teilens von Räumen weisen daher ein breites Spektrum zwischen Nachbarschaft, Hausgemeinschaft oder Wohngemeinschaft auf. Eine wohntypologische Neuerung, die spürbar an Aufmerksamkeit gewonnen hat, sind Cluster-Wohnungen. Viele - insbesondere jene, die mit WGs nicht nur gute Erfahrungen gemacht haben - sehen darin die ideale Lösung, um sich den Luxus des Teilens ohne Aufgabe des Rückzugsbereiches zu ermöglichen. Stärker wurde das Motiv der Suffizienz, also weniger Fläche pro Kopf zu verbrauchen. Ökologisch bauen heißt nicht mehr nur erneuerbare Energien oder schadstoffarme Materialien, sondern auch ein Neubessern auf das individuell und privat Notwendige sowie das Erkennen dessen, was an Flächen teilbar ist. Dabei verschwimmen jedoch die Grenzen zwischen Überzeu-

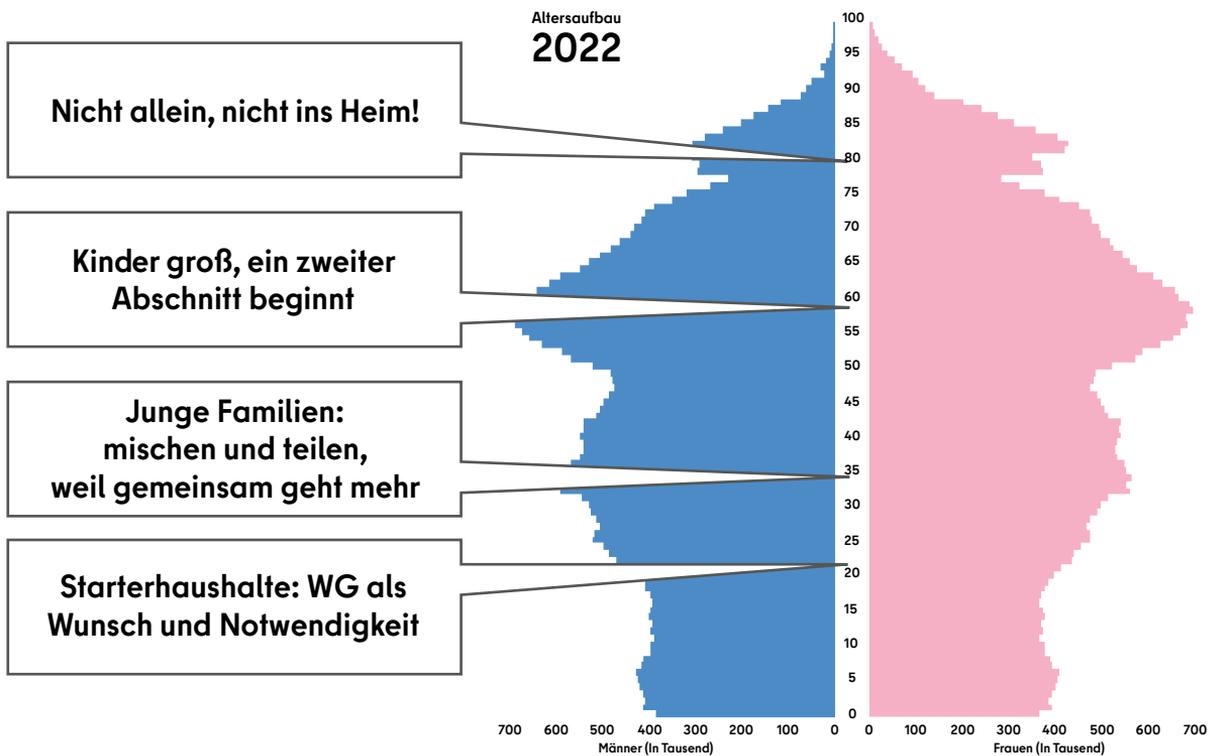


Abb. 1: Wunsch nach Wohnen in Gemeinschaft: Neue Lebensformen in allen Generationen
 © Statistisches Bundesamt (DeStatis, 2023): Bevölkerung in Deutschland

gung und Notwendigkeit, denn die neue Genügsamkeit ist auch eine Konsequenz der Kostensteigerungen im Bauen.

Diese Ambivalenz aus Wunsch nach Verbesserung und pragmatischer, teils auch durch Zwänge bestimmter Motivationen, ist typisch für das gemeinschaftliche Wohnen. Baugruppen, Genossenschaften werden ebenso wie Haus- und Wohngemeinschaften zur Miete gegründet, da diese Wohnräume nur gemeinsam realisierbar sind.

Eine entscheidende Frage für jede Gruppe, die gemeinschaftlich wohnen will, ist daher immer, wieviel leisten wir uns zusammen? Diese Gretchenfrage manifestiert sich meist daran, wie viele und welche Gemeinschaftsräume es geben soll, und erfordert allen Gruppen teils schwierige Prozesse des Abwägens und Entscheidens.

Der gemeinsame Nenner dieser verschiedenen Formen gemeinschaftlichen Wohnens ist, dass hier nicht nur individuelle und kollektive Wohnverbesserungen angestrebt werden. Gezeigt wird, wie Wohnen entsprechend den Bedarfen gestaltet werden kann. In welcher Weise die gewachsenen Erfahrungen mit gemeinschaftlichem Wohnen in neue Überzeugungen und Wünsche für bestimmte Formen gemeinschaftlichen Wohnens münden und wie diese die Stadt von morgen gestalten, bleibt spannend zu sehen. Denn gemeinsam ist diesen Projekten auch, dass hier soziale Beziehungen durch Kommunikation, Kooperation und Teilnahme geprägt sind. Diese Bestandteile für eine Kultur des Zusammenlebens, gehen weit über das private Wohnen hinaus: sie geben Antworten darauf, wie wir alle auf engerem Raum mit weniger Ressourcen gut zusammenleben können.

"Learning from Berlin"

Das gemeinschaftliche Wohnen hat sich in Deutschland und Europa zu einem etablierten Bereich des Wohnens entwickelt. Auch in anderen Regionen insbesondere Nordamerika, Australien und Asien werden vermehrt neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens entwickelt. Die anhaltenden internationalen Anfragen an die Netzwerkagentur belegen das große Interesse an den hiesigen Erfahrungen zu diesen Wohnformen.

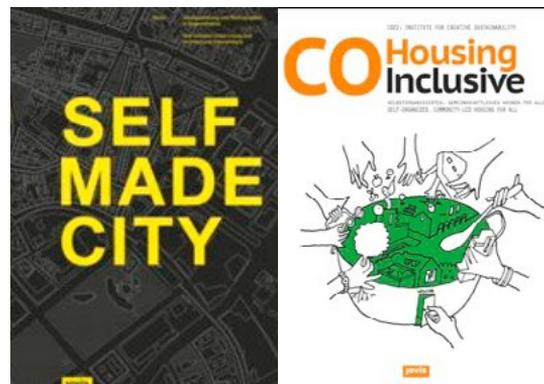
Doch was lässt sich lernen von Berlin? Eine Herausforderung des Übertrags und Lernens von anderen Orten ist immer wieder die Übersetzung der spezifischen Begriffe und Praktiken. Das zeigt sich auch in der internationalen Debatte und der Forschung zu gemeinschaftlichen Wohnformen. Denn gängige Begriffe wie Co-Housing, Co-Living, Genossenschaften, Baugruppen oder Baugemeinschaften werden der (inter)nationalen Varianz und Komplexität dieses wachsenden Phänomens nur bedingt gerecht.

Mit dem Begriff des Collaborative Housing (Czischke et al. 2020) wurde eine hilfreiche Systematisierung des Feldes eingeführt. Doch weiterhin bleibt es eine Herausforderung, die verschiedenen Organisations-, Eigentums- und Rechtsformen gemeinschaftlicher Wohnformen angemessen zu erfassen. Viele Fragen der vergleichenden Forschung bleiben damit offen, z. B. inwieweit erwünschte Ergebnisse wie Autonomie und Selbstbestimmung, bezahlbares Wohnen, Suffizienz oder Solidarität, durch bestimmte Formen gemeinschaftlichen Wohnens (besser) realisiert werden können (Bernet/Balmer 2017, Chiodelli 2015, Holm/

Laimer 2021, Sorvoll/Bengtsson 2020). Die mangelnde Spezifik der Kategorien führt dann dazu, dass internationale vergleichende Analysen oft Momentaufnahmen bestimmter Projekte als scheinbar zeitlose und verallgemeinerbare Phänomene darstellen (siehe z.B. Griffith et al. 2022).

Das starke internationale Interesse an den Berliner Baugruppen als Modell für die self-made city und collective housing veranschaulicht die Bedeutung von Differenzierungen (Ring et al. 2013). Denn wenn bspw. Melbourne von Berlin lernen will, sind einerseits die Unterschiede zwischen Baugruppen bspw. in Bezug auf Gemeinschaftlichkeit oder Bezahlbarkeit in den Blick zu nehmen und zum anderen die spezifischen Rahmenbedingungen mit denen dieses Modell in Berlin funktioniert hat.

Zu beachten bleibt auch, dass die Veröffentlichung von Publikationen und wissenschaftlichen Fachartikeln meist selektiv fokussiert und immer zeitlich verzögert ist, weshalb beginnende Selbstkritiken bspw. an der Inklusivität gemeinschaftlicher Wohnformen dann (noch) nicht berücksichtigt werden (id22 et al. 2017).



Fokus auf Baugruppen (Ring et al. 2013) und Fragen zur Inklusivität (id22 et al. 2017)

Statt pauschale Modelle gemeinschaftlichen Wohnens vorzustellen werden für die vorliegende Zwischenbilanz die Erfahrungen und Daten der Netzwerkagentur genutzt, um beides zu beschreiben:

1. konkrete Gestaltungen der Projekte,
2. die Bedingungen gemeinschaftlicher Wohnformen und deren Wandel in Berlin im Laufe der letzten 15 Jahre.

Die Netzwerkagentur versteht GenerationenWohnen als Praxis gemeinschaftlichen Wohnens, dessen Kern das gemeinsame Nutzen als Gruppe oder Nachbarschaft ist. Auf 15 Jahre Beratungspraxis zurückblickend werden hier drei Formen gemeinschaftlichen Wohnens unterschieden:

- Baugruppen
- Genossenschaften
- Wohngruppen zur Miete

Unterscheidung ist dabei die Eigentums- und Rechtsform des geteilten Wohnraumes, d.h. in welcher Form Menschen sich zusammenschließen, um gemeinsam in einen Neubau zu investieren oder den Prozess, geeignete Mieträume für ihre Gemeinschaft zu finden. Zwischen, aber auch innerhalb, dieser drei Formen gibt es eine große Bandbreite, wie viel gemeinsam und kollaborativ gemacht wird: vom Planen, übers Bauen und Finanzieren, hin zum Teilen und gemeinsamen Gestalten des Wohnalltags.

Dieser dreifache Fokus ist durch die konkreten Tätigkeitsschwerpunkte der Netzwerkagentur begründet. Nicht betrachtet werden daher weitere Formen gemeinschaftlichen Wohnens wie das Miethäusersyndikat, das eigene Beratungsangebote hat, und kom-

merziell organisierte Formen wie Co-Living. Gemeinschaftliches Wohnen ist eine Wohnstrategie und Lebensform, die in Bezug zu historischen Bedingungen steht. Veränderungen interner Motivationen und externer Faktoren sind wichtig, um die vielfach hybriden Arrangements der Wohnformen, deren Lebenszyklus, und deren Auswirkungen und Ergebnisse zu verstehen.

Daher ist die folgende Zwischenbilanz eine zeit- und ortsspezifische Analyse für Berlin, die versucht das Wechselspiel aus Vorstellungen, Wünschen und Sachzwängen in Zeit und Raum zu erfassen, aus dem Gruppen kollektiv mit Idealismus und Pragmatismus konkrete Projekte und Praktiken gemeinschaftlichen Wohnens schaffen.

Literatur

- Balmer, I., Bernet, T. (2017) Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. In: Wohnraum für alle?!: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, hrsg. von Schönig et al., Bielefeld: transcript Verlag, 256-280
- Chiodelli, F. (2015) What is really different between co-housing and gated communities?, *European Planning Studies*, 23:12, 2566-2581
- Czischke, D., Carriou, C., Lang, R. (2020): Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field. *Housing, Theory and Society*, 37:1, 1-9
- Griffith, E., Jepma, M., Savini, F. (2022) Beyond collective property: a typology of collaborative housing in Europe, *International Journal of Housing Policy*
- Holm, A., Laimer, C. (Hrsg.) (2021) Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. Wien: TU Wien Academic Press
- Id 22, LaFond, M., Tsvetkova, L. (Hrsg.) (2017) CoHousing Inclusive. Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle. Berlin: Jovis Verlag
- Sørvoll, J., Bengtsson, B. (2020) Mechanisms of Solidarity in Collaborative Housing – The Case of Co-operative Housing in Denmark 1980-2017. *Housing, Theory and Society*, 37:1, 65-81
- Ring, K., AA PROJECTS, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2013) Selfmade City Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative. Berlin: Jovis Verlag

2. Die Netzwerkagentur GenerationenWohnen

Auftrag der Netzwerkagentur und ihre Formate

Die Netzwerkagentur GenerationenWohnen wurde 2008 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ins Leben gerufen und wirkt seitdem als erste Anlaufstelle für alle, die sich für das gemeinschaftliche Wohnen in Berlin interessieren.

Sie agiert als Beraterin, Vernetzerin und Interessensvertreterin für die Belange des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens in Berlin. Dabei ist die Netzwerkagentur intermediäre Akteurin. Das bedeutet, dass der Netzwerkagentur die Schnittstellenrolle zukommt, die verschiedenen Bedarfe und Interessen unterschiedlicher Beteiligter aufzunehmen, untereinander zu kommunizieren und zusammenzuführen.

Die Akteur:innen, mit denen die Netzwerkagentur zusammenarbeitet, werden in Kapitel Vier vorgestellt. Hervorzuheben sind an dieser Stelle die Politik und Verwaltung, die die Rahmenbedingungen für das gemeinschaftliche Wohnen in Berlin schaffen und die Netzwerkagentur ins Leben gerufen haben, die Einzelpersonen und Gruppen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte umsetzen wollen, die Wohnungswirtschaft, die Projekte umsetzt, und die Fachleute, Initiativen und Netzwerke, die das Thema behandeln und wichtige Impulse für das gemeinschaftliche Wohnen setzen.

Die Netzwerkagentur versteht sich...

... als **Beraterin** in Fragen des generationenübergreifenden Wohnens

... als **Unterstützerin** bei der Entwicklung und Umsetzung von Projektideen

... als **Vermittlerin** zur Wohnungswirtschaft, zu Genossenschaften und privaten Haus- und Grundstückseigentümer:innen

... als **Vernetzerin** von Initiativen und Fachleuten

... als **Verbraucherschützerin** für die Interessierten

... als **Expertin** für Baugemeinschaften, Genossenschaften und Wohnprojekte zur Miete

Die Kommunikation mit den Akteursgruppen und die Arbeit als Interessensvertretung organisiert die Netzwerkagentur durch unterschiedliche Formate, die jeweils auf die Ansprache der jeweiligen Zielgruppe abgestimmt sind. Seit 2008 sind für diese Aufgabe folgende Veranstaltungsformate entwickelt worden:

Beratungsgespräche

Durchgehendes Angebot der Netzwerkagentur ist die Erst- und Grundberatung zu gemeinschaftlichem Wohnen, in Form von Beratungsgesprächen. Die Netzwerkagentur hat dazu Sprechstunden eingerichtet. Interessierte können allerdings auch außerhalb dieser Termine zur Beratung vereinbaren. Das Beratungsangebot richtet sich an alle Interessierten am gemeinschaftlichen Wohnen. Dabei passt sich die Leistung der Netzwerkagentur an den Beratungsbedarf des Gegenübers an. Grundlegende Themen der Beratung sind jedoch die Mög-



lichkeiten, in Berlin gemeinschaftliche Projekte aufzubauen, der Anschluss an Gruppen sowie die Wahl der Wohn- und Rechtsform. Auch berät die Netzwerkagentur Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften zur Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen.



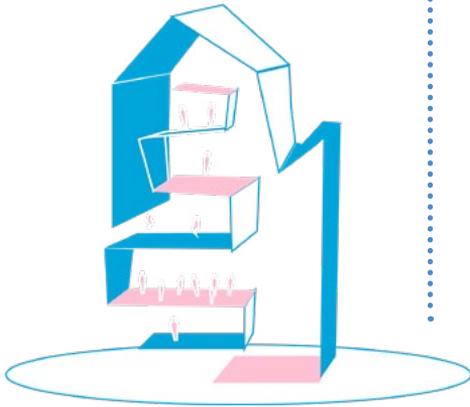
Infocafés

Monatlich bietet die Netzwerkagentur Infocafés an, in denen zu Themen des gemeinschaftlichen Wohnens informiert wird. Sie finden in Präsenz statt und haben unterschiedliche thematische Schwerpunkte. Neben Informationen bieten die Infocafés den Teilnehmenden zudem die Möglichkeit, sich miteinander auszutauschen und zu vernetzen. Das Format hat sich bewährt, u.a. da es einen niedrighschwelligen Zugang bietet und direkte Vernetzung schafft.

Wohntische

Wohntische sind Treffpunkte für Einzelpersonen, um selbstorganisiert als Gruppe tätig zu werden. Ziel der Wohntische ist es, Gleichgesinnten Raum und Plattform zum gegenseitigen Kennenlernen und aktiv wer-

den zu bieten, um auf ein Gemeinschaftswohnprojekt hinzuarbeiten. Die Treffen werden von der Netzwerkagentur initiiert, dann selbstorganisiert weitergeführt und in Kooperation mit Partner:innen getragen.



Exkursionen

Die beste Art, sich ein Bild von gemeinschaftlichen Wohnformen zu verschaffen, ist es, gemeinschaftliche Projekte zu besuchen und mit den Menschen vor Ort ins Gespräch zu kommen. Dazu bietet die Netzwerkagentur Exkursionen zu gemeinschaftlichen Projekten in Berlin an, die gut angenommen werden und Sichtbarkeit für die Projekte schaffen, die bereits realisiert wurden.

Fachaustausche und Arbeitsgruppen

Um die Bedarfe und Interessen von potenziellen Bewohner:innen an Wohnungsbauunternehmen, Verwaltung und Politik zu kommunizieren, organisiert die Netzwerkagentur Fachaustausche und Arbeitsgruppen (AGs) zu besonderen Themen. Ziel ist es, gemeinsame Strategien zu entwickeln, wie Projekte unter den jeweiligen Rahmenbedingungen umgesetzt werden können.

Für gewöhnlich wird in den Fachaustauschen ein Thema zur Diskussion gestellt, bspw. „Cluster-Wohnungen für selbstorganisierte Gruppen bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“. Die verschiedenen fachlich betroffenen Akteure werden eingeladen, ihre Perspektiven zu diesen Themenkomplexen einzubringen, um anschließend Verabredungen für eine weitere Zusammenarbeit zu vereinbaren.

Eine weitere Art der Zusammenarbeit mit verschiedenen fachlichen Akteuren sind die Arbeitsgruppen (AGs), die durch die Netzwerkagentur umgesetzt werden. Beispielhaft steht hier die "AG gemeinschaftliches Wohnen zur Miete", in deren Rahmen die Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen bei Neubauprojekten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften betrachtet wurde. Ergebnis war ein standardisierter Prozess zur Vermietung an Gruppen, der in Form einer Broschüre durch die Netzwerkagentur publiziert wurde und dessen Anwendung seitdem erprobt wird.





Externe Vernetzung

Als Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen in Berlin ist die Netzwerkagentur mit dem bundesweiten Netzwerk eng verbunden. Sie ist Regionalstelle des FORUM gemeinschaftliches Wohnen e.V., das bundesweit agiert, hält engen Kontakt zum wohnbund e.V. und steht in Verbindung zu den anderen kommunalen oder landesweiten Beratungsstellen für gemeinschaftliches Wohnen. Dabei wird im Rahmen von gemeinsamen Veranstaltungen kooperiert und sich ausgetauscht zu den verschiedenen

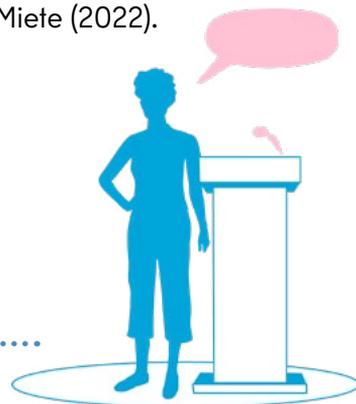
Erfahrungen und Strategien zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens.

Neben den regelmäßigen bundesweiten Kontakten und Formaten, wird die Netzwerkagentur regelmäßig von Delegationen aus der ganzen Welt zu Kooperationen, Vorträgen und Fachtagungen angefragt. Diese Vernetzung schafft Sichtbarkeit für das Thema. Insbesondere die bundesweiten Netzwerke sind zudem eine wertvolle Austauschplattform, um voneinander zu lernen.

Fachsalons

Fachsalons sind öffentliche Großveranstaltungen, die die Netzwerkagentur regelmäßig durchführt. Sie sind wie Fachtagungen zu besonderen Themen rund um das gemeinschaftliche Wohnen in Berlin aufgebaut. Wissenschaftliche Beiträge, Perspektiven und Beiträge aus Politik und Verwaltung sowie aus der Wohnungswirtschaft und der (potenziellen) Bewohner:innenschaft vermitteln verschiedene Erkenntnisse und Ergebnisse und geben einen Rundumblick zum Themenschwerpunkt.

Die Themen der durchgeführten Fachsalons illustrieren die sich entwickelnden Arbeitsschwerpunkte der Netzwerkagentur im Verlauf der Jahre: von Sozialen Nachbarschaften (2012), über Cluster-Wohnungen (2018), Förderprogramme (2020) bis hin zu Organisationsmodellen für gemeinschaftliche Wohnformen zur Miete (2022).



Beratungsgespräche 2008-2023

Die Beratungsgespräche sind das Herzstück der Arbeit der Netzwerkagentur, die als erste Anlaufstelle für die Ratsuchenden fungiert. Für diese Zwischenbilanz wurden alle Beratungen über die 15 Jahre der Netzwerkagentur evaluiert, um aufzuzeigen, zu welchen Themen am meisten Aufklärungsbedarf besteht.

Grundlage für diese Auswertung ist ein Evaluationsbogen, der bei jeder Beratung ausgefüllt wird, um Daten über die Ratsuchenden sowie deren Zielvorstellungen und das zur Verfügung gestellte Beratungsmaterial festzuhalten. Durch Änderungen des Designs des Evaluationsbogens sowie Anpassungen, insbesondere an die neue Datenschutz-Grundverordnung, lassen sich nicht alle Angaben systematisch über alle Jahre auswerten.

Die Evaluation der Beratungen gibt Erkenntnisse darüber, wie sich die Zielgruppe der Ratsuchenden zusammensetzt und liefert damit hilfreiche Hinweise für eine bedarfsgerechte Planung der Beratungsangebote.

Wie die Abbildung 2 zeigt, hat die Netzwerkagentur seit 2008 fast 4.000 Erstberatungsgespräche durchgeführt. Dies umfasst Beratungsgespräche mit Einzelpersonen, die in der Regel sehr grundlegende Informationen zum Thema aber auch Anschluss an konkrete Projekte suchen, und Gespräche mit Gruppen, die sich besser zusammenfinden wollen und meist zielgerichtete Fragen zu Organisationsformen, juristischen Aspekten oder Grundstücken haben. Im Rahmen der kostenlosen Erstberatungen werden die Interessierten immer auf vertiefende Beratungsangebote und weitere Vernetzungsmöglichkeiten hingewiesen.

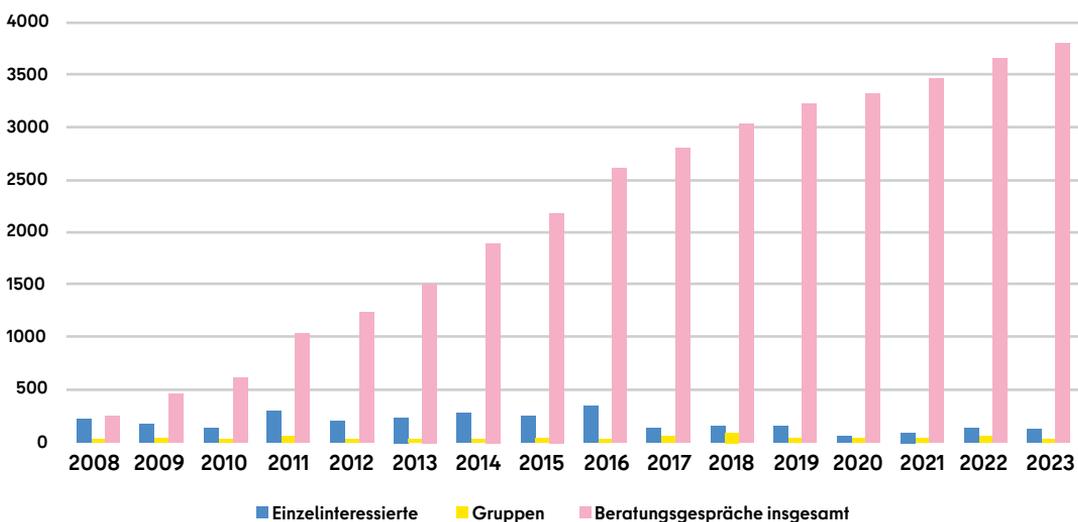


Abb. 2: Anzahl der Erstberatungsgespräche 2008-2023 (ohne Telefon- und Folgegespräche); eigene Auswertung

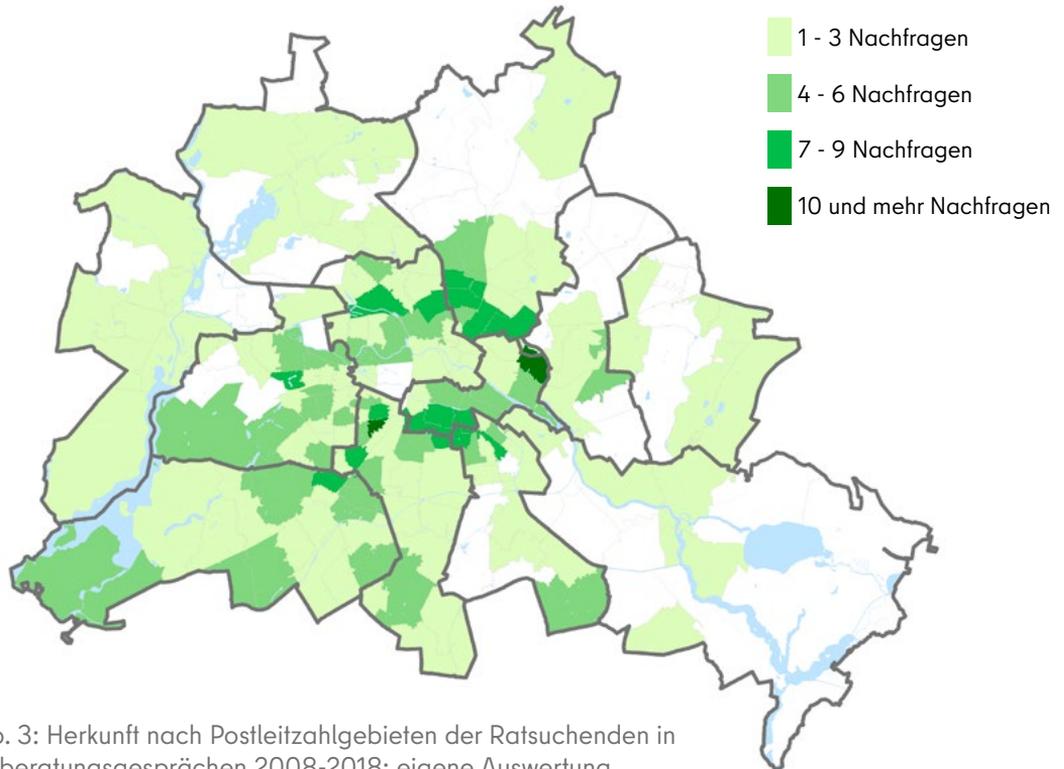


Abb. 3: Herkunft nach Postleitzahlgebieten der Ratsuchenden in Erstberatungsgesprächen 2008-2018; eigene Auswertung

Während die Anzahl der Gruppenberatungen weitgehend konstant ist, zeigen sich bei der Anzahl der Einzelberatungen größere Schwankungen und eine tendenzielle Abnahme. Diese Entwicklung ist aber auch Hinweis auf eine stärkere Etablierung und Bekanntheit des gemeinschaftlichen Wohnens generell.

An dieser Stelle sollen drei weitere Auswertungsergebnisse der letzten 15 Jahre vorgestellt werden. Abbildung 3 zeigt die Verteilung der Ratsuchenden in Berlin. Dieser Faktor ist insofern interessant, da die meisten, die die Netzwerkagentur konsultieren, auch in ihrem Kiez wohnen bleiben und dort ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren wollen. Deutlich wird, dass die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen über ganz Berlin verteilt ist.

Die meisten Ratsuchenden kommen aber aus den innenliegenden Bezirken insbesondere Friedrichshain, Kreuzberg und dem südlichen Pankow. Das breite Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen zeigt sich auch in der Verteilung der Wohntische. Diese Zusammenschlüsse Interessierter entstehen oft außerhalb des S-Bahn-Rings, wo auch die neuen Stadtquartiere entwickelt werden. Ein Beispiel dafür ist der Wohntisch Lichtenrade im Süden von Tempelhof-Schöneberg, dessen Mitglieder in das neuerrichtete Mietwohnprojekt Lichtenrader Revier einziehen werden. Hinzuweisen ist, dass sich diese Auswertung nur auf die Jahre 2008-2018 bezieht, da mit Inkrafttreten der Datenschutz-Grundverordnung seit 2018 keine Postleitzahlen zur Identifizierung der Herkunft der Ratsuchenden mehr erhoben werden konnten.

Die Abbildung 4 zeigt die Verteilung der nachgefragten Organisationsformen in den letzten 15 Jahren. Durchschnittlich haben sich über alle Jahre hinweg 70% der Ratsuchenden für das Wohnen zur Miete interessiert, 68% für Genossenschaften und 41% für das Bauen im Eigentum. Während sich viele Personen für mehrere Organisationsformen gleichzeitig beraten lassen, zeigt sich im Zeitverlauf, dass in fast allen Jahren das gemeinschaftliche Wohnen zur Miete die meistnachgefragte Organisationsform ist. Das mag in der Mieter:innenstadt Berlin nicht überraschen. Diese von Anfang an hohe Nachfrage zeigt aber deutlich, dass Menschen mit niedrigen Einkommen und ohne viel Eigenkapital schon lange Wege suchen, um sich das gemeinschaftliche Wohnen zu leisten. Mit dem starken Anstieg der Bau- und Mietpreise ist diese Nachfrage nach Wohnen zur Miete seit 2019 noch weiter angestiegen.

Die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen in Eigentum (Baugruppe) und Genossenschaften ist dagegen in den letzten Jahren teilweise stark rückläufig. Die geringe Anzahl verfügbarer und bezahlbarer Grundstücke und gestiegene Baukosten können Gründe für diese Entwicklung sein. Zeitgleich ist zu berücksichtigen, dass auch neue Beratungsangebote wirksam wurden. Seit 2022 gibt es zum Beispiel die Koordinierungsstelle Konzeptverfahren, die im Auftrag des Landes Baugemeinschaften zur Teilnahme an Konzeptverfahren berät. Konzeptverfahren sind mittlerweile fast die einzige Möglichkeit für Genossenschaften und Baugruppen, um Grundstücke zu erhalten. Daher ist anzunehmen, dass viele Eigentumsorientierte und insbesondere diejenigen, die sich als Genossenschaft organisieren wollen, bei diesem alternativen Beratungsangebot Unterstützung suchen statt bei der Netzwerkagentur.

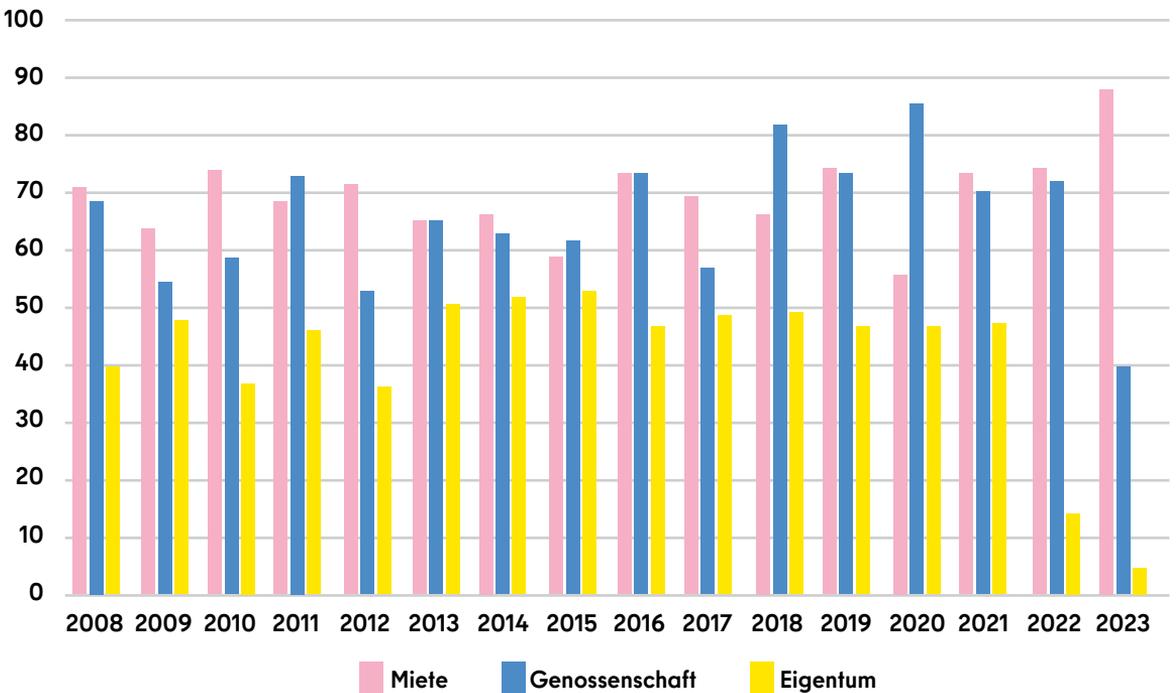


Abb. 4: Nachgefragte Organisationsformen in Beratungsgesprächen 2008-2023; eigene Auswertung

Aufschlussreich ist zuletzt die Betrachtung der angestrebten demographischen Zusammensetzung der Projekte. Abbildung 5 stellt dar, mit welchen Altersgruppen die Ratsuchenden angeben, gemeinschaftlich wohnen zu wollen. Auffällig ist dabei vor allem der große Anteil von Menschen über 60 Jahren, die die Netzwerkagentur in den letzten Jahren aufgesucht haben und Projekte für das Wohnen im Alter anstreben.

Demgegenüber ist die Anzahl der Projekte rückläufig, die mit Kindern und Heranwachsenden geplant werden. Das bedeutet nicht, dass niemand mehr mit Kindern zusammenwohnen will oder dass in künftigen Wohnprojekten keine Kinder geboren werden. Was sich in dieser Grafik hingegen ausdrückt, ist einerseits das steigende Alter, ab dem sich Menschen heute Wohneigentum leisten können. Gerade für junge Familien ist

der Erwerb von Anteilen in einer Genossenschaft oder gar der Kauf von Eigentum in einer Baugruppe oft nicht mehr finanzierbar. Andererseits veranschaulichen diese Zahlen, dass die Netzwerkagentur immer mehr zum Thema Wohnen im Alter berät. Die Berater:innen berichten, dass es vielfach Frauen sind, die meist WG-Erfahrungen in den 1970er und 1980er Jahren gemacht und das traditionelle Familienbild auf den Prüfstand gestellt haben und daher offen sind für neue Wohnformen. Der gemeinsame Wunsch ist es, nicht allein, sondern in der Gemeinschaft alt zu werden, auch um möglichst lange selbstständig zu leben. Oft hat diese Zielgruppe eine niedrige Rente, da sie lange Zeit unbezahlte Care-Arbeit geleistet hat. Für diese Gruppe ist das gemeinschaftliche Wohnen attraktiv, insbesondere zur Miete bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

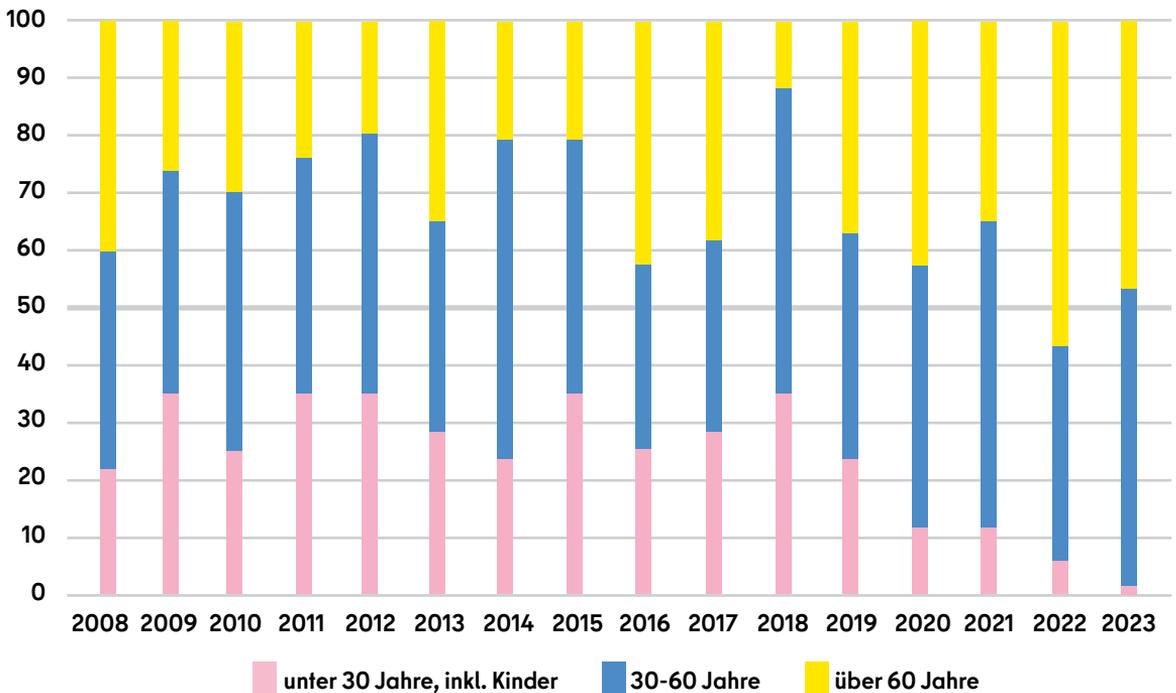


Abb. 5: Demographische Zusammensetzung der angestrebten Wohnprojekte in den Beratungsgesprächen 2008-2023; eigene Auswertung

Materialien und digitale Medien

Neben den Formaten, die die Netzwerkagentur im Rahmen ihrer Öffentlichkeits- und Vernetzungsarbeit anbietet, um mit den verschiedenen Akteursgruppen zu kommunizieren, werden Informationen in Form verschiedener Materialien und digitaler Medien aufbereitet und veröffentlicht.

Webseite

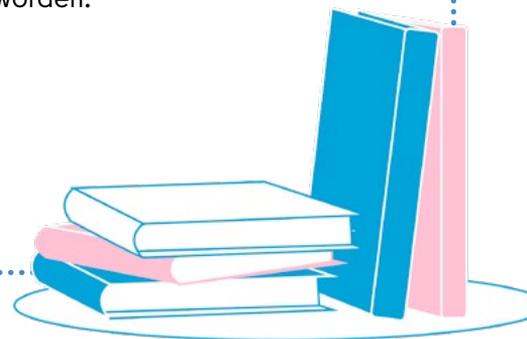
Hauptzugangsportal zu den Materialien ist die Webseite der Netzwerkagentur, die seit 2008 besteht: <https://www.netzwerk-generationen.de> Sie gibt den Überblick über die Aufgaben der Netzwerkagentur, die Angebote, Formate und Veranstaltungen sowie erste Informationen zum Thema gemeinschaftliches Wohnen in Berlin.

Auf der Website sind zudem alle weiteren Informationsmaterialien und -medien nachles- und hörbar und stehen auch zum kostenlosen Download zur Verfügung: der monatliche Newsletter, die verschiedenen Broschüren, die Erklärvideos und die Podcasts.

Broschüren

Alle zwei Jahre veröffentlicht die Netzwerkagentur eine Publikation zum gemeinschaftlichen Wohnen in Berlin. Es wird jeweils ein Thema beleuchtet und meistens als Leitfaden für die jeweilig angesprochene Zielgruppe aufgearbeitet. Wichtiger Bestandteil der Broschüren ist die Vorstellung guter Praxisbeispiele, die der Öffentlichkeit ebenso wie Expert:innen und Umsetzungswilligen wertvolle Hinweise an die Hand geben.

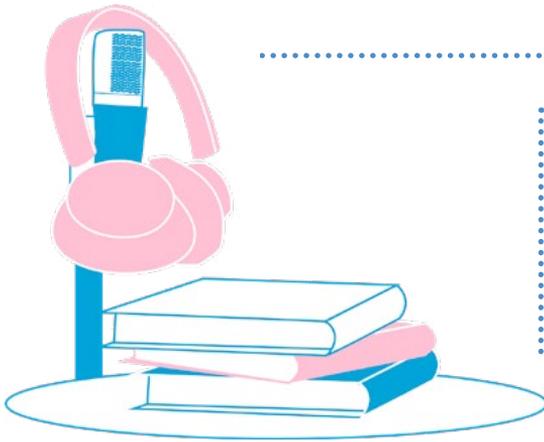
Während in den ersten Jahren der Beauftragung der Netzwerkagentur insbesondere Grundlageninformationen zum Aufbau von Wohnprojekten mit Fokus auf Baugruppen und neue Genossenschaften veröffentlicht wurden (2012-2016), sind zuletzt das gemeinschaftliche Wohnen in Cluster-Wohnungen (2019) und zur Miete bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (2021) thematisiert worden.



Newsletter

Der Newsletter kann über die Webseite der Netzwerkagentur abonniert werden. Er erscheint monatlich und erreicht aktuell 1.264 Abonnent:innen. Ende 2023 wurde der 154. Newsletter veröffentlicht. Der Newsletter informiert über Veranstaltungen, Neuigkeiten aus dem Netzwerk der Beratungsstelle, Aktuelles von den Wohntischen, neuen Wohn-

projekten, die in Berlin entstehen und stellt in jeder Ausgabe einen kleinen thematischen Pressespiegel des jeweiligen Monats zur Verfügung. Die Netzwerkagentur empfiehlt den Newsletter allen, die auf dem Laufenden bleiben und von entstehenden Projekten erfahren wollen.



Podcast

Wie die Erklärvideos sind auch die Podcasts seit 2020 entwickelt worden. Es handelt sich um Interviewformate, die tiefgehend zum gemeinschaftlichen Wohnen informieren. Die Dialoge umfassen jeweils ca. eine halbe Stunde. Konzipiert als Erstinformation bereiten die Podcasts das jeweilige Thema in einer Intensität auf, die vergleichbar ist zu den Beratungsgesprächen, die die Netzwerk-agentur sonst führt.



Erklärvideos

Als die Pandemie dafür gesorgt hat, dass Präsenzveranstaltungen in den digitalen Raum überführt werden mussten und die Mobilität insgesamt stark eingeschränkt wurde, hat die Netzwerkagentur sich ebenfalls Gedanken um neue digitale Formate gemacht. Für die Erklärvideos wurden die häufigsten wiederkehrenden Fragen aus

den Beratungsgesprächen ausgewählt und eine neue Form der Informationsvermittlung entwickelt. Die Erklärvideos vermitteln innerhalb von wenigen Minuten Grundlagenwissen zum gemeinschaftlichen Wohnen. Auch komplexe Verhältnisse werden durch die Kombination von Grafik und Text einfach und verständlich dargestellt.

3. Rückblick auf 15 Wohnprojekte aus 15 Jahren

Baugruppen

Die jüngere Geschichte gemeinschaftlichen Wohnens in Berlin ist entscheidend durch Baugruppen geprägt. Baugruppen sind die häufigste Rechts- und Organisationsform gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Berlin und haben vor allem die erste Phase der Netzwerkagentur wesentlich bestimmt.

Diese hohe Beratungsnachfrage spiegelt sich auch im Baugeschehen der Stadt. Zwischen 2008-2012 allein wurden insgesamt 1.318 Wohnungen durch Baugruppen errichtet. Die zugrundeliegende Auswertung der Netzwerkagentur erfasst 115 Baugruppenprojekte (s. Abbildung 6), die über die letzten 15 Jahren insgesamt 2.762 Wohneinheiten errichteten.

Baugruppen gibt es in allen Größen. Das Spektrum reicht von vier bis 220 Wohnungen. Im Schnitt haben die Berliner Baugruppen 24 Wohneinheiten, wobei die Hälfte aller Baugruppenprojekte deutlich kleiner ist und weniger als 18 Wohneinheiten hat.

Der geographische Schwerpunkt ist eindeutig. Die meisten Baugruppen finden sich in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Pankow. In diesen Stadtteilen haben die Baugruppen die damals östlich und westlich der ehemaligen Mauer noch zahlreichen Baulücken und maroden Gebäude genutzt.

Was sind Baugruppen?

Anderorts auch Baugemeinschaften genannt hat sich in Berlin der Begriff der Baugruppe etabliert. Damit wird eindeutig eine bestimmte Form der Eigentumsorganisation gemeinschaftlichen Wohnens beschrieben. Baugruppen planen und bauen - wie der Name ausdrückt - gemeinsam. In der Planungs- und Bauphase organisieren sie sich in der Regel als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und bilden in der Wohnphase Privateigentum als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Oft werden in der Bauphase neben der GbR auch Rechtsformen wie GmbH & Co KG gegründet, um die gemeinsame, finanziell substantielle Verantwortung zu regeln.

In den ersten Jahren war die Szene von einer Aufbruchstimmung geprägt, in der noch vieles möglich war und bspw. die EXPERIMENTDAYS als tatsächliche Börsen funktionierten, in denen Interessierte auf Projektentwickler:innen und bestehende Gruppen trafen. Baugruppen bestehen vor allem aus jungen Familien, die gemeinsam bauen wollen und oft sind die Architekt:innen zugleich Bewohner:innen. Viele Projekte haben auch kleine Wohnungen für einzelne Mitglieder oder weil damit Mietwohnungen und Anpassungsoptionen für das Alter geschaffen werden. Diese Neubauprojekte tragen zur städtebaulich sinnvollen Innen-

verdichtung bei und haben neue architektonische Standards und Qualitäten gesetzt. Die Berliner Baugruppen waren insbesondere für Passivhaus- und Holzbauweise wegbereitende und vielfach prämierte Pioniere. Typisch ist, dass die Selbstnutzer:innen hier ihre Akzente in der Materialauswahl setzen, die Grundrisse sehr individuell gestalten und verschiedene Experimente wagen, sei es in der ökologischen Ausrichtung, Nutzungsmischung oder Fassadengestaltung. Aufgrund der mit dem Zuzug meist wohlhabender Menschen verbundenen Aufwertung und Umstrukturierung bestehender Kieze haben diese Projekte teilweise auch Abwehr und Gentrifizierungskritik hervorgeufen.

Die Praxisbeispiele

Im Folgenden werden fünf Projekte vorgestellt, die zwischen 2008 und 2012 entstanden und damit die erste Phase der Netzwerkagentur abbilden. Jede Beschreibung erläutert Entstehung und Schwerpunkte des Projektes und einen Bericht, wie sich das gemeinschaftliche Wohnen seit dem Einzug entwickelt hat. Diese Auswahl von fünf Projekten aus fünf Jahren zeigt exemplarisch die Vielfalt der Baugruppenprojekte. Ein Merkmal ist bspw., dass nicht alle Projekte gemeinsam nutzbare Räume geschaffen haben. Doch von allen Bewohner:innen wird ihre selbstgewählte und funktionierende Nachbarschaft wertgeschätzt.

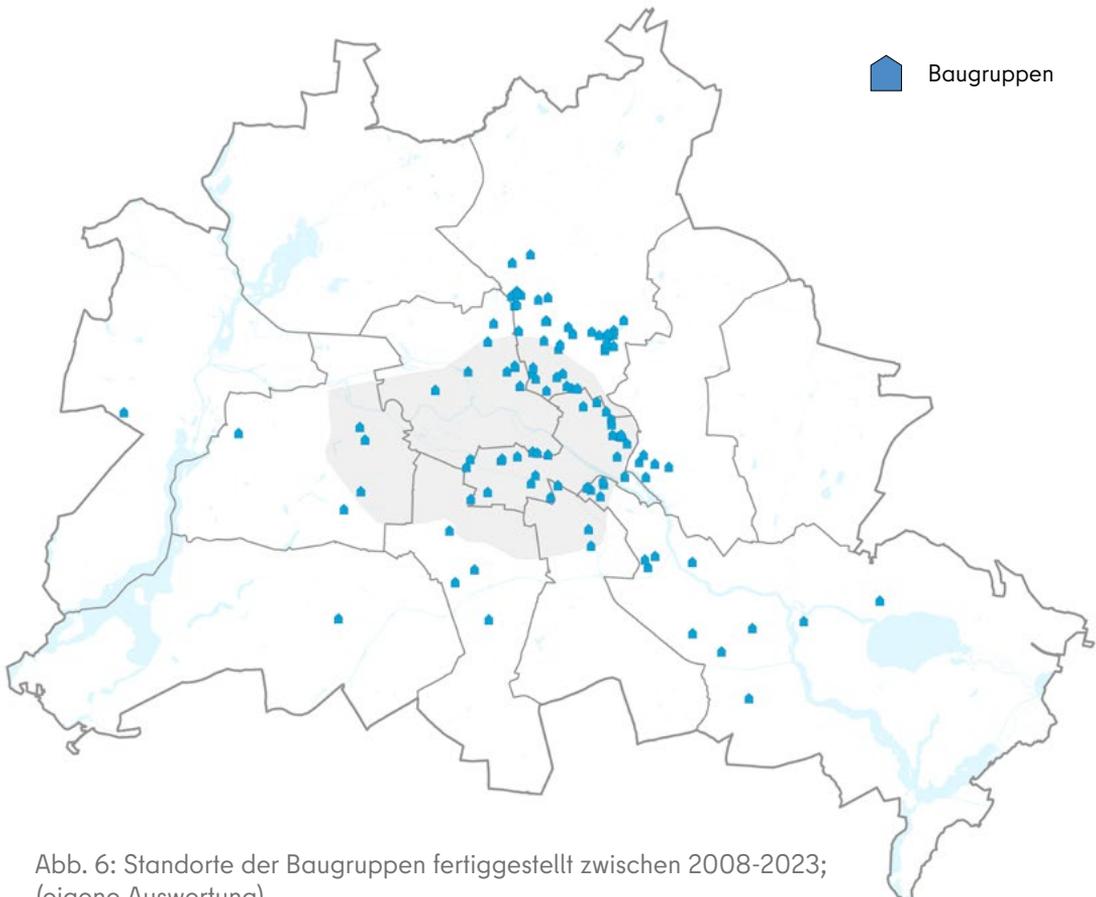


Abb. 6: Standorte der Baugruppen fertiggestellt zwischen 2008-2023; (eigene Auswertung)

2008

KlimaSolarHaus Berlin

Die Baugruppe KlimaSolarHaus hat das im Jahr 2009 erste Mehrfamilien-Passivhaus Berlins fertiggestellt. Nach zwei Jahren Planung erfolgte die Grundsteinlegung im Frühjahr 2008. Knapp eineinhalb Jahre später konnte das Mehrgenerationenhaus bezogen werden. Die 19 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 2.130 m² verteilen sich auf ein Erdgeschoss und sechs Obergeschosse. Die Gruppe der Eigentümer:innen fand sich damals u.a. über eine Internet-Homepage und die Vermittlung von STATTBAU. Die Baugruppenmitglieder verstanden sich als ökologische Pioniere. Sie wollten daher den Baustandard eines Pas-

sivhauses und eine weitgehende Versorgung mit nicht-fossilen Energien erreichen. Mit einem Solarthermie-Kollektor und einer Holzpellet-Heizung wird ein Beitrag zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz geleistet. Zwei Jahre nach der Fertigstellung wurde zusätzlich eine von Beginn an geplante Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Zudem verfügt das Haus über eine Regenwasserzisterne samt Grauwasseranlage zum Recycling von Dusch- und Badewasser für die WC-Spülung und als Gießwasser.

Neben dem ökologischen Wohnen stand gemeinschaftliches Wohnen im Fokus. Menschen unterschiedlichsten Alters und verschiedenster Familienkonstellationen leben unter einem Dach. Durch barrierefreies Bauen sollen Menschen mit eingeschränkter Bewegungsfreiheit möglichst selbstständig und lange hier wohnen können. Die Flächen für gemeinschaftliche Nutzung berücksichtigen die Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen und laden alle zum Zusammenkommen ein. Dazu gehören der Garten, ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, eine Dachterrasse und ein Erker im 4. Stock.

Seit Beginn gibt es drei Arbeitsgruppen: Eine Gartengruppe, bestehend aus sechs Personen und eine Technikgruppe aus drei Personen, die sich ganzjährig um Gartendinge und um die Haustechnik kümmert. Ein Beirat aus drei Personen koordiniert die Zusammenarbeit mit der externen Hausverwaltung.

Ortsteil:

Friedrichshain

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2006 bis 2009

Wohnungstypen:

Eigentumswohnungen

Anzahl der Einheiten:

19 Wohneinheiten

Gemeinsam genutzte Flächen:

Garten, Gemeinschaftsraum, Dachterrasse, Erker

Anzahl der Personen: (Stand 2023)

38

Rechtsform:

WEG (ehemals WEG mit GbR)



Der Blick von der Straße auf das Passivhaus



Der Blick vom Garten auf das Haus

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Fast 15 Jahre nach dem Erstbezug leben die meisten Baugruppengründer:innen weiterhin im Haus. Allerdings sind viele Kinder und Jugendliche von damals inzwischen flügge geworden. Doch mit zwei neu zugezogenen Familien mit kleinen Kindern lässt sich auch eine Verjüngung beobachten. Die Hausgemeinschaft umfasst aktuell 38 Personen. Die Bewohnenden sind zuversichtlich, dass sie aufgrund der weitestgehend barrierefreien Wohnungen noch lange hier werden leben können.

Die Gemeinschaftsflächen werden bis heute rege genutzt. Insbesondere der Raum im Erdgeschoss bietet Platz für Geburtstagsfeiern, Chorproben, Public Viewing, Musikgruppen oder Yoga. Dieses Angebot nutzen sowohl Bewohner:innen als auch Externe. Dabei gilt die Regel, dass immer eine Person aus dem Haus Teil der Veranstaltung sein muss. Alle Aktivitäten werden in einem eigens angelegten Kalender notiert. Für Anschaffungen oder Reparaturen ist eine eher symbolische Nutzungsgebühr zu entrichten. Auch am Garten erfreuen sich alle. Nur werden manche der Beete nicht mehr so intensiv gepflegt wie einst, da die Zuteilung der Beet-Patenschaften teilweise in Vergessenheit geraten ist.

Das Zusammenleben der Bewohner:innen manifestiert sich vor allem bei den zweimal jährlich stattfindenden Aktionstagen, genannt „Subbotnik“: Dann wird gemeinsam gejädet, geputzt und gewerkelt, die Stühle im Gemeinschaftsraum werden geölt oder die Solaranlagen gesäubert.

Die Mehrinvestitionen für den Bau des Passivhauses mit all seinen ökologischen Ansprüchen haben sich für die Bewohnenden gelohnt. Gerade in den Krisen der letzten Jahre hat sich ausgezahlt, dass der Energiebedarf minimal ist und zu einem nennenswerten Teil durch die eigene Solarthermie- und Photovoltaikanlage gedeckt werden kann. Vor allem in den ersten Jahren des Bestehens gab es ein starkes internationales Interesse an diesem Pionierprojekt und es wurden viele Führungen durch das Mehrfamilien-Passivhaus veranstaltet.

Rückblickend erwies sich die moderierende Unterstützung durch die Stiftung SPI, die Räume zum Treffen und Expertise stellte, als besonders hilfreich. Denn wenn größere Gruppen gemeinsam planen, sind Konflikte unvermeidbar und es gilt unterschiedliche Interessen zusammenzubringen.

„Die Moderation durch eine neutrale Person war in der Findungs- und Planungsphase essenziell für unser Baugruppenprojekt.“



Eine kleine Essenspause darf nicht fehlen



Der Gemeinschaftsraum mit Küche im Erdgeschoss



Bewohner:innen pflegen die Solaranlage während des Gartentags

2009

Trainspotting

Die Baugruppe „Trainspotting“ – namensgebend ist die angrenzende Bahnlinie – konnte nach ca. zwei Jahren Planungs- und Bauzeit Ende 2009 ihr Haus beziehen. Die Mitglieder der Baugruppe wurden damals durch die Projektentwicklung AREA zusammengebracht. Die Architekt:innen haben die elf Erwachsenen und neun Kinder in die Planung des Gebäudes eingebunden. So konnte jede der sechs Parteien der Baugruppe die Grundrisse der Wohnung an ihre Bedürfnisse anpassen oder beispielsweise die Anordnung der Fenster bestimmen. Vorgegeben war dagegen der Rahmen, also Fassade, Tragstruktur und Haustechnik.

Ortsteil:

Prenzlauer Berg

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2007 bis 2009

Wohnungstypen:

Eigentumswohnungen

Anzahl der Einheiten:

6 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten

Gemeinsam genutzte Flächen:

Garten

Anzahl der Personen (Stand 2023)

21

Rechtsform:

WEG (ehemals WEG mit GbR)

Die Wohnfläche von ca. 160 m² pro Vollgeschoss lässt sich je nach Lebensabschnitt teilen oder erweitern indem bspw. mit wenig Aufwand aus einer großen Wohnung, zwei kleinere Wohnungen entstehen können.

Realisiert wurden insgesamt sechs Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Diese wurden von einem siebten Mitglied der Baugruppe übernommen, welches jedoch nicht Bewohner:in des Hausprojektes ist. Zusätzlich gibt es einen gemeinschaftlich nutzbaren Garten, dessen Gestaltung die Eigentümer:innen übernahmen. Weitere Gemeinschaftsflächen wurden nicht geplant da die Baugruppe den Schwerpunkt auf dem gemeinsamen Bau des Wohnhauses gelegt hatte. Auf dem begrünten Flachdach befindet sich eine Solaranlage und zusammen mit der Wärmedämmung erfüllt das Haus den KfW-60-Standard.

Das Projekt zeigt sehr anschaulich, wie Baugruppen auch kleine, nicht einfache Restgrundstücke nutzen und damit eine wichtige Funktion leisten können: eine städtebauliche Lücke wird mit anspruchsvoller Architektur geschlossen und damit eine auch ökologisch sinnvolle Verdichtung geschaffen. Mit den Gewerbeeinheiten erweitert das Projekt zudem die kleinteilige Infrastruktur des Kiezes. Diese erkennbaren Mehrwerte, die auf der langjährigen Brachfläche direkt an einem belebten Brückenübergang geschaffen wurden, sind vermutlich auch ein Grund, warum dieses Neubauprojekt kaum Gentrifizierungskritik erfuhr.



Der Blick von der Straße auf das Haus



Der Blick vom Garten

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Knapp 14 Jahre nach Einzug, wohnen nach wie vor die Ursprungsmitglieder der Baugruppe im Haus. Gemeinschaftliches Zusammenkommen findet vorrangig bei Gartenaktionen, gelegentlich stattfindenden privaten Feiern oder in der Eigentümer:innenversammlung statt - auch weil es bis auf den Garten keine gemeinschaftlich nutzbaren Flächen gibt. Für die Bewohnenden des Hausprojekts stellt dies jedoch die passende Form des (Zusammen-)Wohnens dar.

Die intensivste Phase des Zusammenseins bleibt die Bauphase. Das gemeinsame Bauen hat sich für die Gruppe bewährt: die Zusammenarbeit ermöglichte Kosteneinsparungen für Planung und Bau und zugleich entstand so eine gute Grundlage für die kooperative Verwaltung des gemeinsamen Eigentums. Denn die geteilte Verantwortung besteht über alle Jahre und alle sind gefordert, wenn wie aktuell anstehend eine energetische Modernisierung zu leisten ist. Ein weiterer Lerneffekt ist, dass gerade für Erstellung und Verwaltung von Gewerbeeinheiten geeignete Regelungen zu finden und festzulegen sind. Die rasche Realisierung des Projektes ist auch Ausdruck einer zunehmenden Professionalisierung der Baugruppenszene. Die Baugruppe Trainspotting konnte bereits auf vielfältiges externes Fachwissen zurückgreifen und dieses in die Planung einfließen lassen.

Den Planungsprozess reflektierend wird im Interview der damals gemeinsam beschlossene Verzicht auf mehr Gemeinschaftsflächen auch kritisch betrachtet. Doch damals wie heute, so die Einschätzung, kann diese

Frage nicht pauschal beantwortet werden. Jedes Projekt muss dies in Bezug zu Gruppengröße, dem Grundstück und vor allem den Bedürfnissen bestimmen.

Klar ist, je mehr Menschen an einem Wohnprojekt beteiligt sind, desto größer ist das Potenzial für gemeinschaftliches Wohnen - allerdings bedeutet dies meist auch mehr Raum für Konflikte. Für die relativ kleine Gruppe des Projekts Trainspotting scheint ihr Modell aufzugehen. Auch ohne gemeinsame Dachterrasse oder Sauna wird das im ganzen Haus geschaffene entspannte, nachbarschaftliche Verhältnis von allen Bewohner:innen sehr wertgeschätzt.

„Architektonisch und sozial haben Kleingruppenprojekte eine wichtige Funktion.“



Eine verbindende Außentreppe



Die Wohnungen sind hell und großzügig



Die Bewohner:innen treffen sich an der Feuerstelle

2010

K20

Das Projekt in der Kreuzzigerstraße wurde 2010 mit einer besonderen Anerkennung des Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet. Die Idee zur Baugruppengründung hatten zwei Initiator:innen bereits 2003. Sie erwarben das Grundstück in Friedrichshain Ende 2005, ohne dass zu diesem Zeitpunkt bereits eine verbindliche Baugruppe bestand. Weitere Interessierte wurden über Inserate und Infostände gefunden. Im Herbst 2006 gründete sich dann die Baugruppe K20, die sich in den folgenden Monaten noch änderte, da Personen ausstiegen und neue hinzukamen. Nach zwei Jahren Planungs- und Bauphase konnte das Haus im

Ortsteil:

Friedrichshain

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2005 bis 2008

Wohnungstypen:

Eigentumswohnungen

Anzahl der Einheiten:

11 Eigentumswohnungen davon eine Mietwohnung, 7 Hotelzimmer, 1 Appartement

Gemeinsam genutzte Flächen:

Dachterrasse, Garten, Kellerräume

Anzahl der Personen (Stand 2023)

13 Erwachsene und 9 Kinder / Jugendliche

Rechtsform:

WEG (ehemals WEG mit GbR)

November 2008 bezogen werden. Die Planung umfasst eine ungewöhnliche Nutzungsmischung: Im Haus gibt es sieben selbstgenutzte und eine vermietete Wohnung, darüber hinaus noch ein Hotel mit sieben Zimmern und einem Appartement. Die Eigentümer:innenparteien besitzen somit unterschiedliche Anteile am Gesamtprojekt.

Ein Ziel der Baugruppe war die ökologische Ausrichtung des Hauses, wie z.B. das Erreichen des KfW-40-Standards und die Wiederverwendung von Dusch- und Badewasser für die Toilettenspülungen. Die Grauwasseranlage wurde allerdings nach ca. zehn Jahren wieder ausgebaut, da sich der Betrieb aufgrund technischer und wirtschaftlicher Gründe – insbesondere wegen der hohen Kosten für Wartung und Reparaturen – nicht lohnte. Das ansonsten eher konventionelle und robuste Energiekonzept hielt die Baukosten niedrig und bis heute fallen relativ geringe Betriebskosten an. Als Gemeinschaftsflächen werden eine Dachterrasse und der Garten genutzt. Eine zunächst geplante Sauna wurde nicht realisiert. Die Kosten für das Gemeinschaftseigentum werden von allen Parteien entsprechend ihrer Anteile getragen.

Vor allem in den ersten Jahren erfuhr das in Nähe zum Boxhagener Platz verortete Baugruppenprojekt erhebliche Gentrifizierungskritik aus der direkten Nachbarschaft. Mittlerweile scheinen sich die Wogen geglättet zu haben.



Der Blick vom Garten auf das Haus



Die Wohnküche in einer Eigentumswohnung

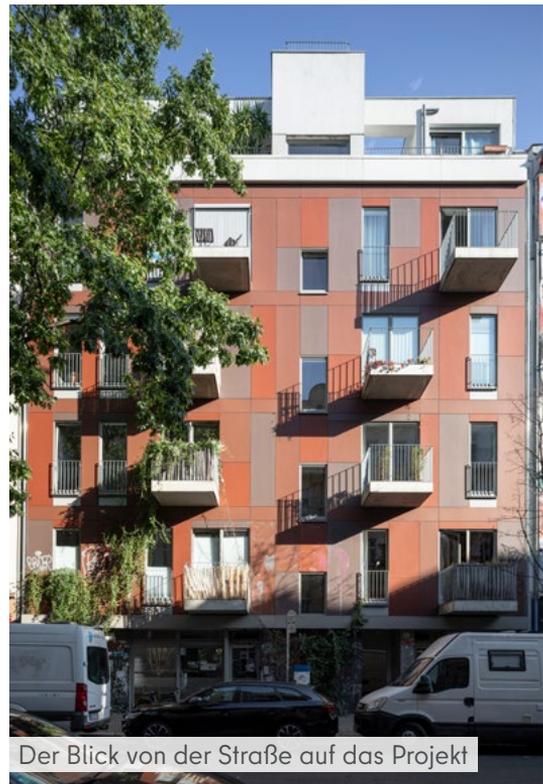
Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Aktuell leben 13 Erwachsene ähnlichen Alters und neun Kinder bzw. Jugendliche im Haus der K20, die weitgehend der ursprünglichen Baugruppe entsprechen. Es gab bisher kaum Auszüge oder Wohnungsverkäufe. Hinzu kommen temporäre Bewohner:innen im Hotel und im Appartement. Der Garten stellt für die Bewohnenden eine wichtige Gemeinschaftsfläche dar, die je nach Interesse als Raum fürs Gärtnern, fürs Fußball und Trampolinspringen oder fürs Feiern und Grillen genutzt wird. Die Kinder und Jugendlichen nutzen zudem sehr intensiv den Keller als Rückzugsort, an dem auch mal etwas lauter Musik gespielt werden darf.

Mindestens einmal im Jahr kommen alle Hausbewohner:innen zu einem gemeinsamen Hausarbeitstag („Subbotnik“) zusammen. Über das gemeinsame Aufräumen und Reinigen entsteht ein gemeinschaftliches Verantwortungsgefühl. Im Alltag werden die Gemeinschaftsflächen aber überwiegend von einzelnen Parteien genutzt. Im Vergleich zu den Anfangsjahren wird auch die gemeinsame Dachterrasse weniger intensiv genutzt, was auch daran liegt, dass bei jedem kleinen vergessenen Utensil oder Toilettengang wieder zurück in die eigene Wohnung gelaufen werden muss. Im Interview beschreibt ein Bewohner die Terrasse daher auch als „nice to have“ und nicht als Muss. Gemeinschaftsflächen hält er vor allem für größere Wohnprojekte als sinnvoll – die Mitglieder der Baugruppe K20 können solche Raumbedarfe zumindest teilweise durch die temporäre Anmietung der Räumlichkeiten des Hotels kompensieren.

Rückblickend empfiehlt die interviewte Person aus den Erfahrungen der Planungs- und Bauphase vor allem, die Projektsteuerung trotz der damit verbundenen Mehrkosten extern zu vergeben. Die Baugruppe hatte das interne Projektmanagement selbst übernommen und jedem Mitglied bestimmte Zuständigkeiten zu den Gewerken wie Rohbau, Trockenbau oder Fenster zugeordnet. Diese vielfach fachfremden Aufgaben haben oft weit mehr Zeit in Anspruch genommen als ursprünglich geplant.

„Baugruppen sind als Baustein einer diversen Wohnlandschaft wichtig. Die Mitglieder sparen Baukosten, haben größere Mitwirkungsmöglichkeiten und eine höhere Identifikation – das gilt auch heute, selbst wenn sich die Kosten verdoppelt oder verdreifacht haben.“



Der Blick von der Straße auf das Projekt



Ein Teil der Bewohner:innen auf der Gemeinschaftsdachterrasse



Der Keller dient den Jugendlichen als Rückzugsort

2011

Südwestsonne

Über das unmittelbar neben der Baulücke liegende buddhistische Zentrum fanden sich die Gründungsmitglieder der Baugruppe zusammen. Diese beworben ihr Projekt u.a. über den Newsletter der Netzwerkagentur und auf den Infoständen der EXPERIMENT-DAYS. Nach einigen Ein- und Austritten gründete sich 2008 die Südwestsonne Bau GbR notariell und drei Parteien erwarben das Grundstück. Diese verkauften Ihre Anteile nach und nach an acht weitere Parteien. Die Baugruppe bestand dann aus elf Mitgliedern. Ein Mitglied ist der NIWoK e.V. (Netzwerk für Inklusion, Wohnen und Kultur), der Beratung und betreutes Wohnen anbietet,

Ortsteil:

Friedrichshain

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2008 bis 2011

Wohnungstypen:

Eigentumswohnungen, Mietwohnungen

Anzahl der Einheiten:

9 Eigentumswohnungen, 3 Mietwohnungen, eine Cluster-Wohnung mit 5 Privateinheiten

Gemeinsam genutzte Flächen:

Gemeinschaftsraum, Garten

Anzahl der Personen (Stand 2023)

34 Erwachsene und 10 Kinder / Jugendliche

Rechtsform:

WEG (ehemals WEG mit GbR) und Verein

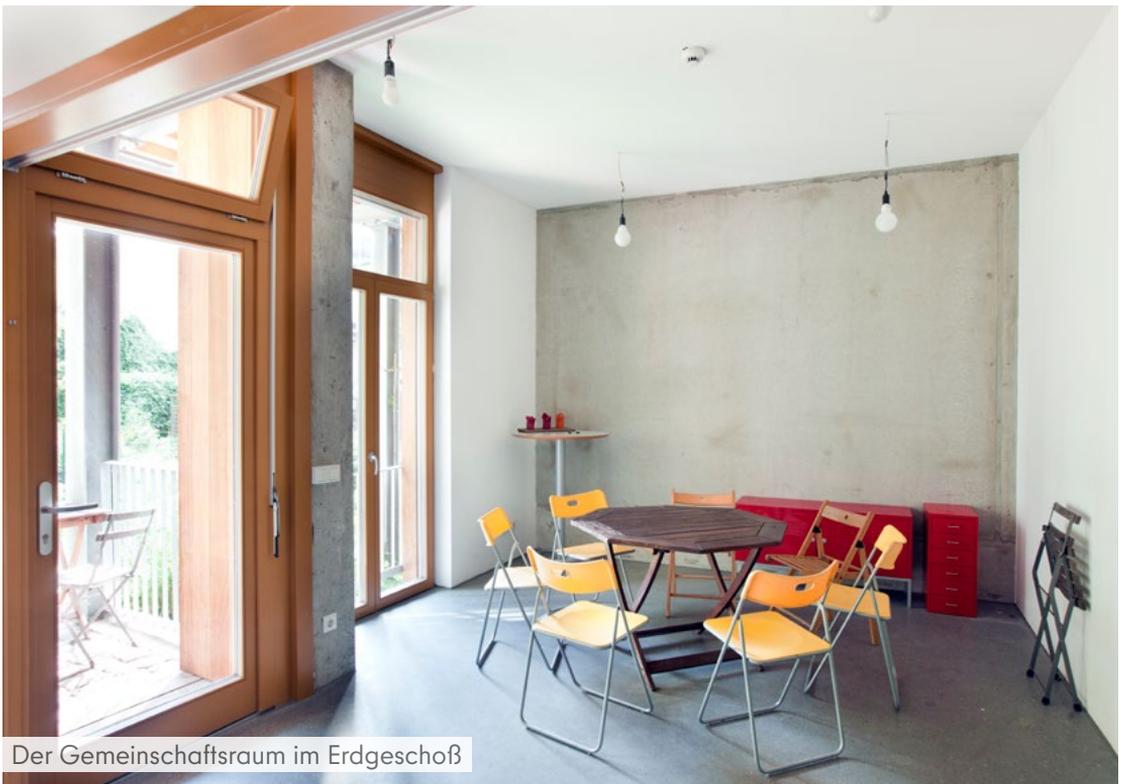
um Menschen mit diversem Unterstützungsbedarf die Inklusion in den Alltag zu erleichtern.

Die Grundrisse der 2012 fertiggestellten Wohnungen wurden partizipativ gestaltet. Die Eigentumsanteile wurden entsprechend der Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard und Etagenlage differenziert berechnet. Insgesamt entstanden in dem ökologisch anspruchsvollen Mehrfamilienhaus in Holzhybridbauweise 17 Wohneinheiten inklusive der Cluster-Wohnung. Im EG befinden sich eine Gewerbeeinheit, die dem Verein gehört, eine kleine Werkstatt im Privatbesitz sowie ein Gemeinschaftsraum mit Bad und Teeküche. Dieser steht allen Bewohner:innen zur Verfügung und wurde von allen Eigentümer:innen anteilig mitfinanziert. Die letzten beiden Jahre wurde er aber von einer Familie mit Fluchterfahrung bewohnt.

Der Wohnungsmix des Hauses stellt eine Besonderheit dar. Neun der Einheiten werden von den Eigentümer:innen selbst bewohnt. Acht Wohneinheiten sind vermietet. Die Cluster-Wohnung im 1. OG umfasst fünf dieser Wohneinheiten und ermöglicht das Zusammenleben von Menschen mit Unterstützungsbedarf oder chronischen Krankheiten. Die fünf Einzelappartements gruppieren sich dabei um ein Gemeinschaftswohnzimmer. In dem Haus gibt es auch zwei Maisonetten als sogenannte Schaltwohnungen, die bereits wiederholt an die Lebensumstände der Nutzenden durch Teilung oder Zusammenlegung angepasst wurden.



Blick von der Straße auf das Wohnprojekt



Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Auch im zwölften Jahr nach Einzug sind alle Eigentümer:innen und bis auf wenige Wechsel auch die Mieter:innen immer noch dieselben. Da sich die Eigentümer:innen des Wohnprojektes der Wohnraumknappheit in Berlin bewusst sind, werden aktuell auch ein Gewerberaum des NIWoK e.V. im EG und einzelne Zimmer in den Privatwohnungen als Wohnraum untervermietet. In der NIWoK lebten seit 2012 Personen aus unterschiedlichen Kulturkreisen und zwischen 8 - 72 Jahren. Die Wohngemeinschaft der Cluster-Wohnung ist auch stadtteilpolitisch aktiv und forderte beispielsweise den dauerhaften Erhalt eines temporären, gut sichtbaren Zebrasteifens.

Die Gemeinschaft der Südwestsonne will ein freiwilliges aufeinander Achtgeben sein. Statt festgelegten Terminen gibt es gelegentlich spontane Zusammenreffen mit wenig Vorlauf. Man trifft sich zu kurzfristig organisierten Grillabenden im barrierefrei erreichbaren Garten, veranstaltet ein Willkommensfest, um sich Neuen vorzustellen oder kommt im Wohnzimmer der Cluster-Wohngemeinschaft zum Adventskaffee zusammen. Bis zur Untervermietung des Gemeinschaftsraums wurde dieser für Geburtstage und die Unterbringung von Besuch genutzt oder auch mal als Werkstatt umfunktioniert. Zurzeit macht sich die Umnutzung des Raumes jedoch bemerkbar, da dort keine gemeinschaftlichen Hausaktivitäten stattfinden können. Dennoch sehen die Bewohner:innen den Nutzen sehr viel wertvoller als diese Einschränkungen.

Insgesamt lädt die Wohnform zu viel Miteinander und Gemeinschaft ein und ermöglicht es, sich gegenseitig zu unterstützen und Hilfe anzubieten, ohne dass es hoch gesteckte Erwartungen aneinander gibt.

Die Form des Gemeinschaftswohnens dieses Projekts hat sich für die Interviewpartnerin gerade in herausfordernden Zeiten als besonders resilient bewährt. Auch wenn der Planungsprozess bei diesem hohen Maß an gemeinsamer Mitbestimmung durchaus herausfordernd war. Zu der Frage „Lessons learned“ erscheint es rückblickend sinnvoll, ggf. zu architektonischen Aspekten für eine bessere Händelbarkeit, leichtere Verwaltung und Kosteneffizienz einen Pool an Auswahlmöglichkeiten vorzugeben und darin die Bedürfnisse der einzelnen Personen aufzunehmen.

„Unsere Baugruppe hatte das Ziel, mehr als nur wirtschaftliche Synergien zusammen zu bringen, und hat gemeinschaftliches Wohnen und Zusammenleben dabei besonders gelungen umgesetzt.“



Blick vom Garten auf das Haus



Ein Teil der Bewohnenden im Innenhof



Barrierearme Küche der Cluster-Wohngemeinschaft

2012

Wohnen am Hochdamm

Das erste der drei Gebäude war Ende 2012 fertiggestellt und im Frühjahr 2013 konnten auch die ersten Mitglieder der Baugruppe einziehen. Insgesamt entstanden zwischen 2010 bis 2014 neben 65 verschiedenen Wohneinheiten, die nach den Bedürfnissen der Bewohner:innen geplant wurden, zudem auch Gewerbeflächen und Gemeinschaftsräume. Zusammengefunden haben die Mitglieder der Baugruppe u.a. durch Inserate auf Webseiten und Infostände auf Wochenmärkten. In der Anfangsphase gab es wöchentliche Treffen, um die Wünsche an gemeinschaftliches Wohnen abzusprechen oder mit Fachplaner:innen zu klären.

Ortsteil:

Alt-Treptow

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2009 bis 2014

Wohnungstypen:

Eigentumswohnungen

Anzahl der Einheiten:

65 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten

Gemeinsam genutzte Flächen:

Gemeinschaftsraum, Garten, Werkstatt, Sauna, Gästewohnung, Coworking Bereich

Anzahl der Personen (Stand 2023)

Ca. 210

Rechtsform:

Aktuell WEG ehemals GmbH & Co. KG

Zeitlich aufwändig verlief diese Vorplanungsphase laut dem Interviewpartner mit viel Konsens und wenig Konfrontation. Zur Organisation dieses großen Projektes wurde zunächst eine GmbH & Co. KG zur Projektentwicklung gegründet, die das finanzielle Risiko der Einzelnen absichert und helfen soll, das Zusammenleben gemeinsam zu gestalten. Die WEG hat sich dann mit der Übergabe an die einzelnen Mitglieder geformt. Die WEG hat kein Mitspracherecht bei Verkauf oder Nachvermietung einzelner Wohnflächen, das ist so im Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Doch wird in der Präambel der Gemeinschaftsgedanke besonders hervorgehoben, den es bei jeglicher Nachbesetzung besonders mitzutragen gilt.

Umgesetzt wurden mit dem Projekt eine gemeinschaftsfördernde Architektur und eine gemeinschaftliche Infrastruktur bestehend aus Sauna, Werkstatt, Gästearpartment, acht Co-Working Plätzen, einem großen Gemeinschaftsraum und vielen ca. 4000 m² Frei- und Spielflächen, die oft bis in den späten Abend belebt sind. Die ca. 200 Bewohner:innen des Projektes umfassen mehrere Generationen und Familienkonstellationen. Zum Einzug waren sie je zwischen einem und 84 Jahren alt, wobei vor allem junge Familien das Bild prägten. Neben guter Nachbarschaft waren ökologische und barrierefreie Gestaltung der Anlage wichtige Schwerpunkte.



Der Blick auf eines der Wohnhäuser



Der Gemeinschaftsraum

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Nach zehn Jahren leben bis auf wenige Ausnahmen immer noch die ursprünglichen Bewohner:innen im Projekt. Da die Gästewohnung dauerhaft an eine geflüchtete Familie vermietet ist, helfen sich die Bewohnenden bei Bedarf privat aus, indem sie einander Zimmer für Gäste kostenfrei überlassen. Die Kommunikation dafür findet über das haus-eigene Forum statt. Beide Gewerbeeinheiten wurden verkauft. Die Einnahmen aus der Vermietung der Gästewohnung fließen in den Fonds der WEG. Damit werden die nur in geringer Höhe anfallenden Nutzungsgebühren für die Gemeinschaftsflächen ergänzt. Diese Räume stehen nur den Mitgliedern der Baugruppe zur Verfügung, werden von Arbeitsgruppen verwaltet und rege genutzt. Im Gemeinschaftsraum finden z. B. Yogagruppen, (Kinder-)Geburtstage, die inzwischen schon traditionelle Silvesterfeier oder das Sommerfest der Bewohner:innen statt. Einmal im Monat findet ein Gartentag statt, zu dem mehrere Bewohner:innen mit der Garten-AG zusammenkommen und gemeinsam werkeln. Die durch Alltagsrealitäten der Einzelnen und durch die Pandemie gebremsten Gemeinschaftsaktivitäten leben langsam wieder auf. Spontane Treffen finden wieder statt und auch die Jugendlichen nutzen die Außenflächen.

Vor allem zu Beginn war das Projekt mit Gentrifizierungskritik konfrontiert. Angedachte Veranstaltungen für die erweiterte Nachbarschaft wurden auf Grund von Zeitressourcen jedoch nicht umgesetzt. Mittlerweile hat sich die Situation nach Einschätzung des Interviewpartners normalisiert, vor allem weil sich die Umgebung stark verändert hat, aber auch weil einzelne Mitglieder der Baugruppe stärker im Kiez vernetzt sind.

Der Interviewpartner schätzt die Diversität und Internationalität der aus der Baugruppe entstandenen WEG und empfiehlt, dass bei den Treffen jede:r das Recht haben muss, etwas sagen zu dürfen. Das kostet Zeit aber schafft und steigert die Gemeinschaftsatmosphäre und das Gefühl dazuzugehören. In der Planung des Projekts sind zwei Faktoren wichtig: Von großem Vorteil war das lösungsorientierte Denken. Es wurde viel besprochen und Kompromisse geschlossen. Zum anderen sind formelle und respektvolle Regeln wichtig, um das Miteinander aller zu strukturieren. Dieses kooperative Denken und Leben wird auch den heranwachsenden Bewohner:innen vermittelt, die hier viel Freiraum haben aber auch lernen, sich an die Regeln und Gegebenheiten des gemeinschaftlichen Wohnens zu halten.

„Manchmal hilft es, das Zusammenwohnen im Vorhinein zu strukturieren und viele Absprachen zu treffen, um Gemeinschaftssinn und gemeinschaftliche Atmosphäre zu schaffen.“



Groß und Klein arbeiten zusammen



Ein Teil der Bewohner:innen kümmert sich um die Beete



Die Werkstatt des Projekts Wohnen am Hochdamm

Genossenschaften

Gemeinschaftliches Wohnen wird vielfach durch Genossenschaften realisiert. Erfasst werden hier nur die von der Netzwerkagentur beratenen 23 Genossenschaftsprojekte gemeinschaftlichen Wohnens, die in den letzten 15 Jahren neu entstanden. Spürbar geringer als die Anzahl der Baugruppen sind hier doch insgesamt 1.370 Wohnungen neu entstanden.

Die Netzwerkagentur hat kontinuierlich Einzelpersonen und Gruppen zu Genossenschaften beraten. Die starke Relevanz der Genossenschaften zeigt sich vor allem in der zweiten Phase der Netzwerkagentur. Allein in den Jahren 2013-2017 haben Genossenschaften 917 Wohnungen gebaut.

Die genossenschaftlich organisierten Neubauprojekte haben im Schnitt 60 Wohnungen. Dabei gibt es sehr viele kleinere und einige teils sehr große Projekte. Die Hälfte aller Genossenschaftsprojekte hat maximal jeweils 23 Wohnungen. Das mit Abstand größte Projekt ist der Möckernkiez mit insgesamt 471 Wohnungen.

Die Verteilung der Genossenschaftsprojekte ist durch verschiedene Faktoren bestimmt. Während die traditionellen Genossenschaften teilweise eigene Grundstücke nutzen konnten, haben die jungen Genossenschaften ähnlich wie die Baugruppen, die vor allem in der östlichen Innenstadt verfügbare und bezahlbare Grundstücke genutzt. Aufgrund ihrer Größe und der steigenden Bodenpreise weichen die Genossenschaftsprojekte aber zunehmend an Standorte außerhalb des S-Bahn-Ringes aus (s. Abbildung 7).

Gemeinschaftliches Wohnen in Genossenschaften

Mit ihren Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung ist die Genossenschaft eine besonders geeignete Rechtsform für gemeinschaftliches Wohnen. Hilfreich ist hier dabei die Unterscheidung zwischen traditionellen und jungen Genossenschaften. Denn während die teils seit über 100 Jahre bestehenden großen Genossenschaften ihrer Ursprungsidee folgend zwar auch Gemeinschaftsräume bereitstellen und eine demokratische Organisationsstruktur aufweisen, werden die jungen Genossenschaften meist gezielt gegründet, um gemeinschaftliches Wohnen in all seinen Facetten umzusetzen.

Die Entstehung der jungen Genossenschaften verläuft oft ähnlich den Baugruppen, mit dem Unterschied, dass hier das investierte Kapital der einzelnen Mitglieder geringer ist und sie gemeinschaftliches Eigentum bilden. Die besondere Betonung des Gemeinschaftlichen drückt sich in der gelebten Praxis kollektiver Selbstverwaltung, einer partizipativen Planung - wobei individuelle Wünsche mit gemeinsamen Prinzipien balanciert werden - und der Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen aus. Im Unterschied zu Baugruppen werden hier weitaus häufiger Wohnungen explizit für Wohngemeinschaften geplant.

Mit ihrer Betonung von Gemeinschaft und Vielfalt öffnen sich die jungen Genossenschaften auch für die Nachbarschaft in ihren Kiezen und konnten damit den Kritiken gegen Aufwertungs- und Umstrukturierungsf-

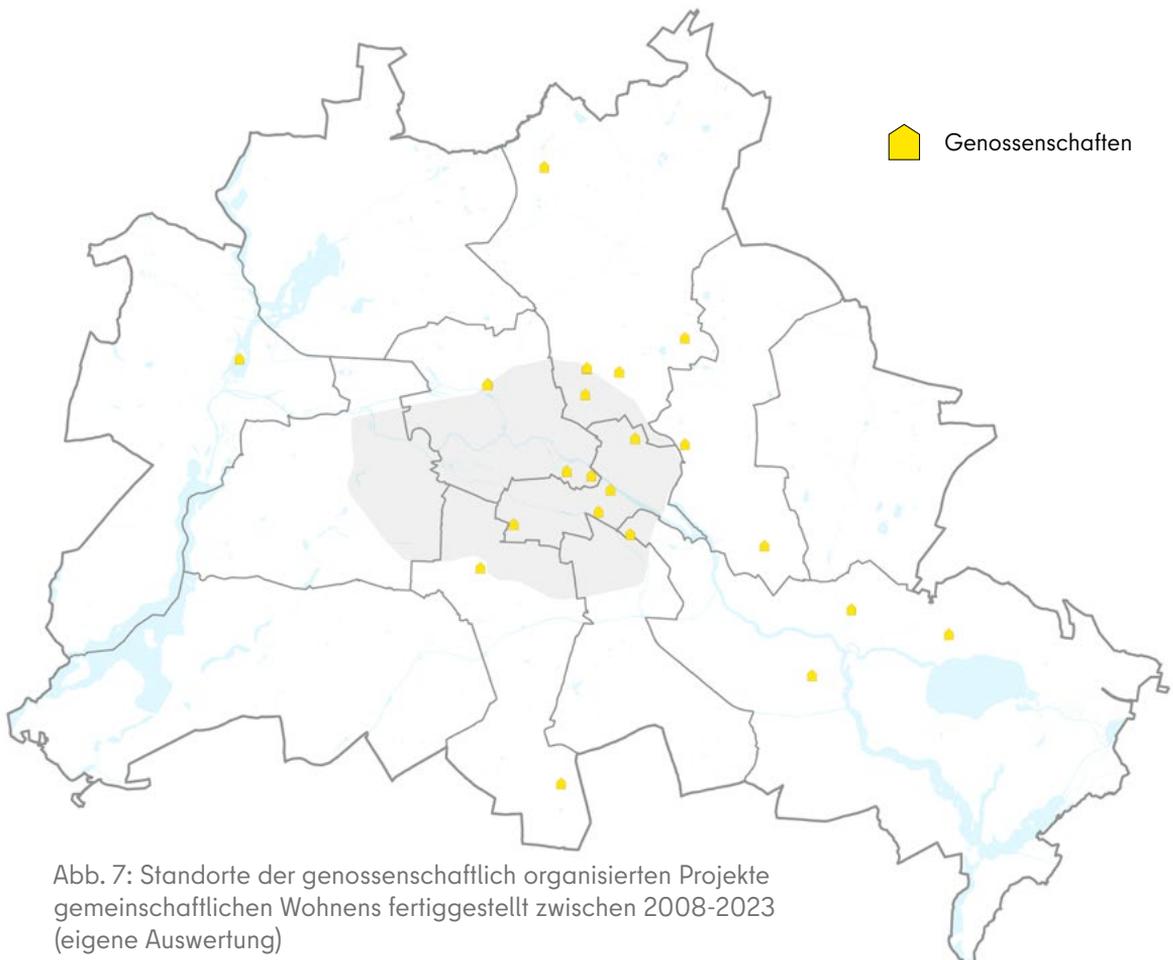
fekte ihrer Neubauprojekte begegnen. Zu beachten bleibt, dass auch die jungen Genossenschaften, um ihre Neubauprojekte zu realisieren, in der Regel substanzielle Eigenkapitalanteile und hohe Einstiegsmieten fordern.

Insgesamt bauen die traditionellen Genossenschaften wenig neu. Einzelne wie bspw. die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz haben in den letzten 15 Jahren aber auch große Neubauprojekte errichtet. Teilweise öffnen sie sich dabei der neuen Nachfrage. Dies betrifft insbesondere die um das Jahr 2000 gegründeten Mieter:innengenossenschaften. Exemplarisch dafür ist die Ostseeplatz eG, die 2018 an der Lynarstra-

ße einen Neubau fast komplett aus Holz errichtete, der mit Cluster-Wohnungen auf sieben Etagen vielfältige Räume für gemeinschaftliches Wohnen bietet.

Die Praxisbeispiele

Die hier vorgestellten fünf Genossenschaftsprojekte zeigen teils sehr bekannte und groß angelegte Umsetzungen gemeinschaftlichen Wohnens. Gezeigt werden auch kleinere Projekte, die Antworten auf verschiedene Fragen suchen, wie bspw. den Umbau von Bestandsgebäuden, die Schaffung neuer Kiezqualitäten und die wiederkehrende Frage, wie die Gemeinschaft altern und zugleich jung bleiben kann.



2013

Pappel 44

Die Innerstädtisch Wohnen eG wurde 2009 von drei Architekt:innen gegründet, die das Grundstück kauften und weitere Mitglieder über die Webseite von Co-Housing und andere Immobilienplattformen suchten. Bewährt haben sich dabei Patenschaften für neue Mitglieder, die das Ankommen und den Austausch in der Gruppe unterstützten. Drei Jahre später wurde das Haus fertiggestellt und bis zum Frühjahr 2013 erfolgte der Einzug der rund 80 Bewohner:innen im Alter von null bis 75 Jahren.

Ortsteil:

Prenzlauer Berg

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2009 bis 2012

Wohnungstypen:

Mietwohnungen

Anzahl der Einheiten:

30 Wohnungen unterschiedlicher Größen und eine Gewerbefläche

Gemeinsam genutzte Flächen:

Dachterrasse, Gemeinschaftsraum, Innenhof mit Garten, Waschküche, Werkraum

Anzahl der Personen (Stand 2023)

43 Erwachsene und ca. 26 Kinder

Rechtsform:

eG

Die Idee der Gruppe war es städtisches, diverses und gemeinsames Wohnen und Zusammenleben umzusetzen, um langfristigen und kostengünstigen Wohnraum mit einem hohen Maß an Gemeinschaftssinn zu verbinden. Insgesamt entstanden 30 Wohneinheiten unterschiedlichster Größen und abgestimmt auf verschiedene Lebensphasen. Zudem gibt es einen gemeinsamen Innenhof mit Garten, eine Gemeinschaftsdachterrasse, eine Waschküche, eine Gästewohnung, einen Werkraum, eine Gewerbeeinheit und einen 80 m² großen Gemeinschaftsraum mit Küche. Neben dem einmalig zu zahlenden und an der Wohnfläche orientierten Genossenschaftsanteilen beträgt die Warmmiete ca. zwölf Euro pro m² - und das bis heute unverändert. Diese beinhaltet auch alle Kosten der Gemeinschaftsflächen exklusive einer Nutzungsgebühr von zehn Euro pro Tag für die Gästewohnung.

Neben den gemeinschaftlichen Aspekten lag ein weiterer Schwerpunkt auf der ökologischen Bauweise des Genossenschaftshauses. So wurde ein Gas-Blockheizkraftwerk und eine Photovoltaikanlage installiert, das Dach begrünt und auf die umweltverträgliche Auswahl der Baustoffe geachtet. Die Planung erfolgte partizipativ und verschiedene Arbeitsgruppen haben bspw. mitbestimmt, welche Standardeinrichtung die Wohnungen haben sollen.



Der Blick auf die Außenfassade



Ein Teil des Gartens

Das gemeinschaftliches Wohnen heute

Nach einiger Fluktuation in den ersten vier Jahren hat sich eine beständige und zusammenhaltende Gemeinschaft gebildet. Im Jahr 2023 wohnen 43 erwachsene Genoss:innen und 26 Kinder in der Pappel 44. Einmal im Monat wird eine Mitgliederversammlung abgehalten, in der vor allem bei wichtigen Entscheidungen alle Genoss:innen beisitzen. Das Gemeinschaftsleben ist laut einer der Interviewpartnerinnen ein ständiges Geben und Nehmen, das aber nicht immer unmittelbar ausgeglichen werden muss: Jede Person kann nach ihren Möglichkeiten am Gemeinschaftlichen teilnehmen. Jedoch ohne den Anspruch, dass alle immer dabei sein müssen. Neben den regelmäßigen Treffen hat sich ein informelles und undogmatisches Zusammenleben etabliert, das auf viel Vertrauen und Rückhalt zurückgreifen kann. Der Garten und der Gemeinschaftsraum werden rege genutzt: Wöchentlich kommen alle die möchten zum Mittagessen zusammen, Sportgruppen schwitzen gemeinsam, Kindergeburtstage werden gefeiert, Gitarren-Abschlusskonzerte und Krimi-Dinner organisiert oder ein gemeinsames Weihnachtessen zelebriert. Die Räumlichkeiten können sowohl privat als auch hausintern von allen Genoss:innen des Hauses über einen Terminkalender an der Tür reserviert und genutzt werden.

Alle Ämter der Genossenschaft sind ehrenamtlich und bieten jedem Mitglied die Möglichkeit, Einblicke in die Hausverwaltung zu bekommen. Neben den drei Vorständ:innen organisiert sich die Genossenschaft in Arbeitsgruppen. Diese verwalten bspw. Anschaffungen für die Gemeinschaftsflächen und stimmen diese ggf. mit allen Genossenschaftsmitgliedern ab.

Im Rückblick als erleichternd empfand eine Interviewpartnerin, dass sich die einzelnen Mitglieder im Vorhinein nicht schon kannten und dadurch die Gemeinschaft unvoreingenommen wachsen und entstehen konnte. Die zweite interviewte Person betont die unterschiedlichen Kompetenzen der anderen Mitglieder, von denen sie vielfach profitiert hat und auch lernte, dass man nicht bei allem mitreden muss - vor allem wenn die Themen einen selbst nicht betreffen. Die beiden Bewohnerinnen empfehlen regelmäßige und spontane Zusammenkünfte, damit der Gemeinschaftsgeist bestehen bleibt und auch Konflikte schneller gelöst werden können. Eine besondere Qualität ist die Möglichkeit je nach Lebensphase innerhalb des Hauses Wohnungen tauschen zu können. So wurde vor kurzem von vier Parteien ein Ringtausch erfolgreich umgesetzt.

„Der Gemeinschaftsraum ist für uns nicht mehr wegzudenken. Und es bedarf keine Angst in der Planung vor zu hohen Baukosten. Der Mietaufschlag dafür liegt bei uns hochgerechnet pro Person im unteren Cent-Bereich.“



In der Waschküche kommen Jung und Alt zusammen



Der Gemeinschaftsraum mit Küche



Gemeinsames Mittagessen im Außenbereich des Gemeinschaftsraumes

2014

Spreefeld Berlin

Seit seiner Entstehung hat das Spreefeld große Aufmerksamkeit erfahren und wurde in zahlreichen (intern)nationalen Publikationen dargestellt. Angefangen hat alles 2014, als nach vier Jahren Planungs- und Bauzeit die 80 Genoss:innen ihre drei Wohnhäuser direkt am Spreeufer bezogen. Was das Spreefeld besonders macht, sind vor allem die Größe - insgesamt 130 Menschen allen Alters - und der gemeinsame Wunsch auf dem ca. 8.000 m² großen Gelände mehr als nur Wohnen zu ermöglichen. Leitmotiv war, das außergewöhnliche Potenzial des Ortes für die Bewohner:innen zu nutzen und

zugleich Raum für die Nachbarschaft und die Stadtgesellschaft zu geben. Dazu wurden eine Vielzahl an Gemeinschaftsräumen, Gärten und Gewerbeeinheiten (u.a. eine Kita, Büros und Ateliers) geplant und gemeinsam finanziert. Den Uferstreifen hat die Spreefeld eG unter Mitwirkung von STATTBAU an die Stadt übergeben. Diese damit öffentlich zugänglichen Flächen werden für 99 Jahre durch den eigens gegründeten Spreeacker e. V. organisiert, in dem alle Interessierten „food forest“ und andere gemeinwohlorientierte Projekte realisieren können. Die im Erdgeschoß angesiedelten Optionsräume und die Werkstatt können auch von Außenstehenden genutzt werden. Jedes Wohnhaus verfügt über eine eigene Waschküche, die jeweils von den Bewohnenden genutzt wird. Die Optionsräume werden von sogenannten Kuratoren-Gruppen ehrenamtlich betrieben. Durch die Nutzungsentgelte werden die Betriebskosten gedeckt. Neben der gemeinschaftsfördernden Architektur wurde bei der Realisierung Wert auf ressourcenschonendes und kostengünstiges Bauen gelegt, das u.a. durch Standardisierung von Ausbauelementen erreicht wurde. Das Wohnungsprogramm ist breit gefächert und bietet neben Single- und Familienwohnungen auch zwei große Cluster-Wohnungen, in denen insgesamt 35 Menschen gemeinsam wohnen. Diese beiden Wohngemeinschaften umfassen kleine Privateinheiten mit Bad und außergewöhnlich großzügige Gemeinschaftsflächen auf zwei Etagen.

Ortsteil:

Mitte

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2010 bis 2014

Wohnungstypen:

Eigentumswohnungen, Mietwohnungen,
Cluster-Wohnungen

Anzahl der Einheiten:

67 Wohneinheiten und verschiedene
Gewerbeeinheiten

Gemeinsam genutzte Flächen:

Optionsräume, Garten, Musikraum, Sauna,
Bootshaus, Werkstatt, Waschräume

Anzahl der Personen (Stand 2023)

ca. 130

Rechtsform:

WEG und eG



Der Blick von der gegenüberliegenden Uferseite auf die drei Häuser



Optionsraum 3 mit Küche und vielen Sitzmöglichkeiten

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Neun Jahre nach Einzug wird das Gemeinschaftsleben weiterhin praktiziert. Es gab wenig Fluktuation und die Wohnzufriedenheit ist groß. Verändert hat sich die rechtliche Form: Die in der Satzung vorgesehene Möglichkeit des Eigentumserwerbs wurde wahrgenommen und seit 2022 ist das Spreefeld als WEG organisiert. Ein Mitglied der WEG ist weiterhin die Spreefeld eG in der seitdem nur noch die Bewohner:innen der Wohngemeinschaften und wenige andere Wohneinheiten organisiert sind. Dieser Wechsel war aufwändig und nicht ohne Kontroversen, da über die Festlegungen in der Genossenschaftssatzung nicht alles bis ins Detail eindeutig geregelt war.

Alle Optionsräume inklusive Werkstatt sind in die WEG überführt worden wobei die Gemeinwohlorientierung als besondere Zweckbindung im gemeinschaftlich gehaltenen Sondereigentum festgeschrieben wurde. Im



Blick auf eines der Wohnhäuser

Unterschied zu klassischen WEG wird zweimonatlich eine Vollversammlung durchgeführt, in der alle, die im Spreefeld leben, wohnen oder arbeiten, unabhängig davon, ob sie selbstnutzende Eigentümer:innen oder Mietende sind, zusammenkommen. Der gleichberechtigte Austausch von Ideen und Vorschlägen ermöglicht eine gemeinsame Gestaltung des Zusammenlebens. In der jährlichen Mitgliederversammlung der WEG mit bindender Beschlusskraft berücksichtigen die Eigentümer:innen das Votum und die Empfehlungen der Vollversammlungen. Seit die Neustrukturierung abgeschlossen ist, lässt sich ein neuer Elan der Gemeinschaftsaktivitäten beobachten, da gebundene Energien wieder frei sind.

Im Interview wurde betont, dass sich das große Angebot an Gemeinschaftsflächen im Projekt auch zehn Jahre später bewährt, denn damit entstehen Spiel- und Möglichkeitsräume für Gemeinsames. Nutzungsmischung und Vernetzung mit der Nachbarschaft schafft Identifikation und Synergien. Eine wichtige Erfahrung ist dabei, Regelungen der Nutzung und Verantwortung des Gemeinschaftseigentum klar und robust zu definieren. So konnte zum Beispiel in diesem Fall das gemeinwohlorientierte Optionsraum-Konzept unverändert in die WEG übernommen werden und unabhängig von der Eigentumsform weiterbestehen. Sehr zufrieden ist die Interviewpartnerin mit ihrer Clusterwohngemeinschaft. Diese Idee hat sich in der Praxis bewährt und ermöglichte bereits eine Rochade mit mehrfachem Wohnungstausch.

„Es war eine gute Entscheidung, bei der Planung und Gestaltung von Gemeinschaftsorten keine Einsparungen zu machen.“



Die Gemeinschaftsküche in einer der beiden Cluster-Wohnungen



Bewohner:innen einer der Cluster-Wohnungen kommen auf dem langen Flur zusammen

2015

Haus Eisenbahn | Stadtbürger Genossenschaft eG

Professionelle Projektentwickler:innen unterstützen häufig gemeinschaftliche Wohnprojekte. Ein Beispiel dafür ist die Bürgerstadt AG, die Gruppen bei der Planung und Umsetzung begleitet. Da viele Gruppen an der Rechtsform Genossenschaft interessiert sind, hat die Bürgerstadt AG bereits 2010 die Stadtbürgergenossenschaft eG gegründet, in der Interessierte Mitglied werden können. Diese Genossenschaft bemüht sich seitdem ein erstes Projekt in Reinickendorf zu bauen. Der Planungs- und Genehmigungsprozess gestaltete sich aber als äußerst langwierig und ungewiss.

Ortsteil:

Charlottenburg-Wilmersdorf

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2011 bis 2015

Wohnungstypen:

Eigentumswohnungen und Mietwohnungen

Anzahl der Einheiten:

28 Einheiten, 1 Gewerbeeinheit

Gemeinsam genutzte Flächen:

Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsterrasse und Garten im Innenhof

Anzahl der Personen (Stand 2023)

Ca. 70

Rechtsform:

WEG (ehemals WEG mit GbR);
Stadtbürgergenossenschaft eG

Da diese Unsicherheiten typisch sind für Wohnprojekte, die sich häufig an neue Gegebenheiten anpassen müssen, wird hier das Projekt Haus Eisenbahn vorgestellt, das die Bürgerstadt AG ebenfalls seit 2011 geplant und 2015 fertiggestellt hat.

Der Projektentwickler hat auch hier die Genossenschaftsform vorgeschlagen, doch entschied sich die Gruppe der Bauwilligen, das Projekt als Baugruppe umzusetzen, um Wohnungseigentum zu schaffen. Die gemeinsame Planung verlief über drei Jahre mit regelmäßigen Treffen der Mitglieder und Planer:innen. Als Vorgabe waren die Struktur mit Fassade, Erschließung und Gemeinschaftsbereichen gesetzt. Gestaltungsspielraum hatten die Mitglieder bei den Wohnungsgrundrissen und entsprechend den Bedürfnissen wurden u.a. kleinere Wohnungen zusammengelegt und aus den geplanten 33 Einheiten entstanden 28 Wohnungen unterschiedlichster Größen. Der geplante Gemeinschaftsraum wurde aus Sorge vor zu hohen Baukosten zugunsten von Gewerbeflächen verkleinert. Besonders wichtig war die barrierefreie Architektur: alle Wohnungen sowie Dachterrasse und Garten sind schwellenfrei gestaltet, die Bäder barrierearm, der Außeneingang per Rampe zugänglich und alle Türen elektronisch oder mechanisch sehr leicht zu öffnen. Nach knapp eineinhalb Jahren Bauzeit, konnten die Bewohner:innen 2015 einziehen.



Der Blick von der Straße auf das Wohnprojekt



Das Haus Eisenbahn aus Sicht des Gemeinschaftsgartens

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Aktuell leben im Haus Eisenbahn ca. 70 Personen gemischter Altersstruktur und in verschiedenen Lebensphasen zusammen. Etwa die Hälfte der Eigentümer:innen wohnt im Haus und die anderen Wohneinheiten werden vermietet. Die relativ häufigen Wechsel innerhalb der Mieterschaft haben zur Folge, dass die Hausgemeinschaft sich immer wieder neu stabilisieren und das Gemeinschaftsgefühl festigen muss. Der Gemeinschaftsraum wird viel privat für Feiern oder als ausgelagertes Kurzzeit-Atelier genutzt, aber dient auch als Ort der Zusammenkunft z.B. für gemeinsame Film- oder Kulturabende. Für jede Nutzung ist ein kleiner Unkostenbeitrag fällig und eine verantwortliche Hausbewohner:in erforderlich; ein Putzplan zeigt an, wer sich zuletzt um den Raum gekümmert hat. Darüber hinaus treffen sich die Bewohner:innen zu jährlichen gemeinsamen Garten- und Aufräumaktion und bestimmte Personen kümmern sich um den Garten oder

die Wartung der elektrischen Eingangstür. Insgesamt wird deutlich, dass die Etablierung von aktiv gelebter Gemeinschaft abhängig von Einzel- und Eigeninitiative ist. Im Rückblick sind die Interviewpartner:innen sehr zufrieden mit der Umsetzung des Anspruchs, in allen Lebenslagen barrierefreies und selbständiges Wohnen zu ermöglichen. Aus der gemeinsamen Planung ist eine Kerngemeinschaft entstanden, die bis heute hält. Als Empfehlung für neue Projekte wird gesagt, dass die Festlegung fachlicher Verantwortungen innerhalb der Mitglieder und das Mitdenken eines Plan B sinnvoll sind. Auch weisen sie darauf hin, dass die Umsetzung der individuellen Wünsche für Grundrisse und Innenausstattung Mehrzeit und -kosten verursacht hat.

„Man kommt quasi direkt vom Außeneingang bis in die Dusche mit dem Rollstuhl oder dem Rollator. Die barrierefreie Architektur schätzen wir sehr.“

In den letzten Jahren erfährt auch die Bürgerstadt AG ein erneutes verstärktes Interesse von Gemeinschaftswohninteressierten an der Genossenschaftsform. Ein Grund sind die enormen Anstiege der Bau- und Grundstückskosten, die auch für die Mittelschicht kaum noch leistbar sind. Diese Nachfrage zeigt sich deutlich an dem nun endlich realisierten Projekt der Bürgerstadtgenossenschaft in Reinickendorf. Dort werden aktuell zwei Häuser für gemeinschaftliches Wohnen mit geplanter Fertigstellung in 2024 gebaut. Die anfängliche Idee, eines der beiden Häuser als Baugruppenprojekt zu realisieren wurde rasch verworfen, da den Interessierten der Gemeinschafts- und Solidaritätsgedanke sehr wichtig ist und sich daher die Rechtsform der Genossenschaft als besonders geeignet und attraktiv anbietet.



Ein Foto der Kerngruppe erinnert an Anfangszeiten



Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss



Zwei Bewohnende auf der Gemeinschaftsdachterrasse

2016

Modellprojekt Sredzki 44

Ende 2013 informierten Bewohnende des Hauses die SelbstBau e.G. über die Absicht der landeseigenen Gewobag, das Gebäude umfassend zu sanieren. Die Sorge war akut, dass die Mietenanstiege für viele zu hoch werden und ein Teil der Wohnungen wegfällt. Nach einer Machbarkeitsstudie und mit Unterstützung durch STATTBAU schlossen die SelbstBau e.G. und die Gewobag 2014 einen Erbbaurechtvertrag ab. Das Haus ist nun Teil der Genossenschaft, alle Bewohner:innen erhalten ein Wiederzugsrecht und die Planungs- und Sanierungsarbeiten begannen.

Ortsteil:

Prenzlauer Berg

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2013 bis 2017

Wohnungstypen:

Mietwohnungen

Anzahl der Einheiten:

11 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit, ein Informationszentrum

Gemeinsam genutzte Flächen:

Innenhof, Räumlichkeiten des Informationszentrums, Gästewohnung

Anzahl der Personen (Stand 2023)

14 Erwachsene und 4 Kinder

Rechtsform:

eG

Nach Abschluss der Sanierung Ende 2016/Anfang 2017 werden die Mieten differenziert: Nach der Sanierung hinzugekommene Genoss:innen zahlen ca. drei Euro mehr Kaltmiete. Neu entstanden sind insgesamt elf Wohnungen von denen drei barrierefrei und acht barrierearm gestaltet wurden. Besonderes Merkmal war die Einbeziehung der zukünftigen Mieter:innen in die Gestaltungsprozesse der einzelnen Wohnungen. So konnten bspw. die Bodenbeläge oder das Setzen einzelner Wände individuell bestimmt werden.

Neben den Wohnungen sind zwei Gewerbeeinheiten entstanden. In der größeren befindet sich das Informations- und Ausstellungszentrum zum barrierefreien Wohnen. Hier haben interessierte Gruppen und Einzelpersonen die Möglichkeit, sich praxisnah und anschaulich über das altersgerechte, gemeinschaftliche und generationenverbindende Wohnen zu informieren. Eine kleine Musterwohnung schließt sich dem Informationszentrum im Erdgeschoss an. Während des Umbaus erhielt das Haus viel Aufmerksamkeit aus der Nachbarschaft - insbesondere wegen des geplanten Informationszentrums. Das Projekt wurde durch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend unterstützt. Da sich das Haus selbst finanzieren muss, sind Fördermittel und Einnahmen aus der Vermietung der kleineren Gewerbeeinheit, des Infozentrums für gewerbliche Veranstaltungen sowie der Gästewohnung wichtige Einnahmequellen.



Die Räumlichkeiten des Informationszentrums



Das barrierearme Bad in der Musterwohnung

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Nach wenigen Wechseln kurz nach der Sanierung des Hauses hat sich eine feste und diverse Bewohner:innenschaft gebildet. Mittlerweile wohnen 13 Genoss:innen, vier Kinder und ein regulärer Mieter im Alter von zwei bis 65 Jahren im Musterhaus Sredzki. Die Hälfte der Bewohnenden wohnte bereits vor dem Übergang in die Genossenschaft im Haus und der andere Teil ist nach Fertigstellung des Hauses eingezogen.

Im Interview mit einer Bewohnerin wird angemerkt, dass sich die Euphorie und Freude der Anfangszeit etwas gelegt hat, jedoch immer wieder aktivierbar ist. Es besteht ein sehr vertrauensvolles und unterstützendes Verhältnis zwischen den Bewohner:innen und gemeinschaftliche Treffen werden unkompliziert, spontan und organisch nach



Blick auf das sanierte Gebäude

Bedarf vereinbart. So kommen z. B. alle die möchten im Innenhof auf ein Getränk zusammen oder sammeln für das Willkommengeschenk eines neugeborenen Bewohners. Nach Fertigstellung des Umbaus nutzten die Bewohnenden die Möglichkeit, gemeinschaftlich den Innenhof zu begrünen und zu gestalten. Dieser bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und wird rege genutzt. Die Räumlichkeiten des Informationszentrums können von den Bewohner:innen als Gemeinschaftsraum unentgeltlich genutzt und die Gästewohnung gegen eine niedrige Nutzungsgebühr angemietet werden. Die Musterwohnung war jedoch in den letzten Jahren an geflüchtete Familien vergeben, was insofern eine Herausforderung darstellte, da immer wieder Führungen und Beratungsgespräche in den Räumlichkeiten stattfanden und die Nutzungsoption für die anderen Bewohner:innen wegfiel. Mittlerweile ist die Musterwohnung nicht mehr dauerhaft vermietet und die Mehrfachnutzung wieder uneingeschränkt möglich.

Für gemeinschaftliches Miteinander bedarf es laut der Interviewpartnerin mindestens ein oder besser zwei Personen, die das Gemeinschaftliche immer wieder anstoßen und die Menschen zusammenhalten. Sie schätzt besonders die Diversität der Bewohner:innenschaft und dadurch die Chance, Gedankenbarrieren abzubauen und von unterschiedlichen Lebensweisen zu lernen – dies geht jedoch nur, wenn auch barrierearme und -freie Wohnungen gebaut werden.

„Unser Musterhaus ist ein wunderbares Modell: es bringt mehrere Generationen, diverse Lebensstile und Mehrfachnutzung zusammen.“



Ein Teil der Genossenschaft im Innenhof



Die Eingangstüre konnte erhalten bleiben und barrierefrei angepasst werden

2017

Möckernkiez eG

Im Jahr 2018 werden die letzten Wohnungen der Möckernkiez eG bezogen. Damit ist eines der größten Projekte der jungen Genossenschaften in Berlin entstanden: mit insgesamt 471 Wohnungen ist der Möckernkiez tatsächlich ein eigener Kiez. Der Fertigstellung ging eine mehr als achtjährige Planungs- und Bauphase voraus, die von finanziellen Unsicherheiten, Baustopps und dem Bangen um die Projektrealisierung geprägt war.

Ortsteil:

Kreuzberg

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2007/ 2010 bis 2018

Wohnungstypen:

Mietwohnungen, Cluster-Wohnungen)

Anzahl der Einheiten:

471 davon 6 Cluster-Wohnungen

Gemeinsam genutzte Flächen:

Hausinterne Gemeinschaftsdachterrassen, Höfe und Freiflächen (öffentlich), Räumlichkeiten des Vereins: Café, Beratungsräume, Forum, Werkstatt

Anzahl der Personen (Stand 2023)

3.251 Mitglieder und ca. 1.000

Bewohner:innen

Rechtsform:

eG, teilweise GbR in den Cluster-Wohnungen und e.V.

Die Anstrengung hat sich gelohnt, denn die 14 Häuser haben hohe architektonische Qualität und ökologischen Anspruch und bringen verschiedene Wohnungsformen und Lebensmodelle zusammen. So sind unter anderem sechs Cluster-Wohnungen oder betreute Jugend-WGs sowie 1- bis 7-Zimmer-Wohnungen entstanden. Zusätzlich umfasst die autofreie Gesamtanlage 15 Gewerbeeinheiten für medizinische Versorgung, Lebensmittel und Einzelhandel.

Eine Besonderheit sind sogenannte Reservflächen oder Studios, die zu bestehenden Wohnungen, bspw. als Gästezimmer einer WG oder Erweiterung der Wohnfläche, hinzugefügt oder als separate Räume genutzt werden können. Gemeinschaft ist der Genossenschaft wichtig: Jedes Haus hat eine hausinterne Gemeinschaftsdachterrasse, alle teilen sich den Kiezplatz, die Höfe und das gemeinsam genutzte Kiezcafé mit Veranstaltungsraum sowie einer Werkstatt. Diese Räume werden über Umlage als Wohnflächenpauschale von allen Genoss:innen finanziert. Das Finanzierungsmodell wurde in einer Mitgliederversammlung der Genossenschaft entschieden und hat sich bewährt. Die Bewirtschaftung der gemeinsam genutzten Flächen organisiert der ehrenamtliche, gemeinnützige Nachbarschaftsverein Möckernkiez e.V., der für alle Interessierten des Kiezes und der Nachbarschaft offensteht und sie miteinander vernetzt.



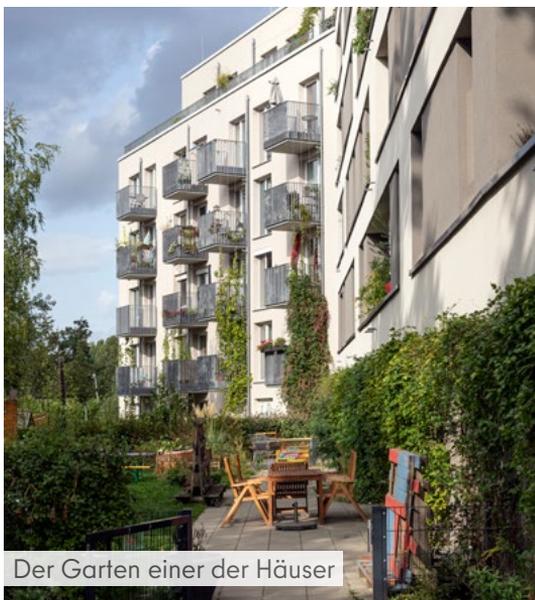
Die verschiedenen Wohnhäuser im Möckernkiez



Basilikumerte auf einer der hausinternen Dachterrassen

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Fünf Jahre nach Einzug zieht die Interviewpartnerin ein erstes Zwischenfazit. Es überwiegt der Eindruck, dass die Menschen nach wie vor Energie und Motivation für das Gemeinschaftsleben aufbringen. In der Genossenschaft und durch den Verein werden viele Aktivitäten angeboten und die Freiflächen in den öffentlichen Innenhöfen des Quartiers bringen unterschiedliche Menschen zusammen und ermöglichen informellen Kontakt. Es gibt zahlreiche Arbeitsgemeinschaften der Bewohner:innen wie beispielsweise die AG Grüner Daumen oder die AG Gemeinwohlbilanz. Auch das Kiezcafé wird regen genutzt. So gibt es z.B. einen Presseclub, verschiedene Sportgruppen, einen Chor oder seit neustem ein Kindertheater. Lebensphasenbedingt gibt es aber auch immer wieder einzelne Genoss:innen, die sich zeitweise aus der Gemeinschaft zurückziehen. Gemeinschaftliches Zusammenkommen läuft stets auf freiwilliger Basis und Eigeninitiative und -engagement sind essentiell für eine lebendige Gemeinschaft.



Der Garten einer der Häuser

Aktiv gelebt wird die Mitbestimmung. Die Hausgruppen treffen sich monatlich intern und wählen ihre Vertretungen für den Beirat, der als eigenes Gremium der Bewohnerschaft die Selbstorganisation verantwortet und Ansprechpartnerin für die regulären Gremien, Aufsichtsrat und Vorstand ist. Der Beirat tagt einmal im Monat und ist auch offen für die Vertretungen der sogenannten Hausgruppe 0. Diese Hausgruppe umfasst alle nicht im Kiez wohnenden Genossenschaftsmitglieder. Seit 2023 gibt es auch in der Möckernkiez eG einen Aufnahmestopp. Wenn eine Wohnung im Kiez frei wird, erhalten alle 3.250 Genossenschaftsmitglieder Bescheid und können sich bewerben. In Reaktion auf die große Anzahl nicht wohnender Mitglieder hat die Genossenschaft beschlossen, sich zu erweitern und strebt an, neue Projekte zu realisieren.

Die Interviewpartnerin führt das bis heute hohe Gemeinschaftsgefühl und den Zusammenhalt auch auf das jahrlange Kennenlernen und Vernetzen der potenziellen Nachbar:innen in der Planungs- und Bauphase zurück und das Gefühl währenddessen viel gemeinsam geschafft zu haben. Sie empfiehlt, viel Zeit und Kraft in diese Vorphasen zu investieren, institutionell Begegnungsräume zu schaffen und den Mitgliedern entsprechende Tools für gemeinschaftliches Wohnen und Zusammenleben an die Hand zu geben. Jedoch immer unter der Prämisse, dass sich nicht alles konfliktfrei abläuft.

„Schritt für Schritt muss gemeinschaftliches Leben stetig angepasst oder neu gedacht werden – auch weil über die Jahre immer wieder andere wichtige Themen, zum Beispiel die Klimaanpassung des Kiezes aber auch die Entwicklung eines neuen Projektes entstehen.“



Das Möca ist Kiezcafe und Treffpunkt



Die Werkstatt des Möckernkiez e.V.

Gemeinschaftlich Wohnen zur Miete

Seit Beginn der Netzwerkagentur kommen Interessierte, die gemeinschaftlich wohnen aber kein Eigentum bilden wollen oder können, in die Beratung, um sich zum gemeinschaftlichen Wohnen zur Miete zu informieren. Diese Nachfrage ist vor allem in der dritten Phase der Netzwerkagentur immer bedeutsamer geworden.

Insgesamt sind hier 30 gemeinschaftliche Mietprojekte in Berlin erfasst, die in den letzten 15 Jahren gebaut wurden (s. Abbildung 8). Die Standorte dieser Mietprojekte unterscheiden sich von den Baugruppen und Genossenschaften. Mehr als die Hälfte liegt außerhalb des S-Bahn-Rings. Ebenfalls fast die Hälfte davon entstand in den letzten fünf Jahren zwischen 2018 und 2022. Waren es in den ersten Jahren überwiegend kleine Projekte mit bis zu 14 Wohnungen, sind es seit 2018 vor allem große Projekte mit teils weit über 100 Wohnungen (im Schnitt 84 Wohnungen), die Wohngruppen integriert haben. Dabei sind die Gruppen gemeinschaftlichen Wohnens meist kleiner Teil großer Projekte, mit ansonsten klassischen Wohnungen. Die hier erfasste Gesamtanzahl von 2.510 Wohnungen, die zwischen 2008 und 2022 gebaut wurden, umfasst also überwiegend klassische Miet- und teils Genossenschaftswohnungen. Der Anteil der Einheiten gemeinschaftlichen Wohnens lässt sich nicht durchgehend herauslesen.

Aufgrund der unterschiedlichsten Mietkonstellationen dieser 30 Projekte - zum Teil sind es private oder landeseigene Wohnungsunternehmen und Stiftungen, die Wohngemeinschaften ermöglichen, zum Teil sind hier auch Gruppen erfasst, die in Genossenschaften zur Miete leben - hat die Netz-

werkagentur ab 2018 begonnen, das Thema gemeinschaftliches Wohnen zur Miete definitorisch einzugrenzen. Wohnprojekte zur Miete werden seitdem als solche definiert, in denen selbstorganisierte Gruppen bei Kooperationspartner:innen zur Miete wohnen. Die Gruppe selbst hat dabei keine Investition in das Projekt getätigt - auch nicht in Form von Genossenschaftsanteilen.

Als Kooperationspartner:innen kommen dabei grundsätzlich alle Wohnungsbauunternehmen in Frage, die in ihren Neubauprojekten Gruppen integrieren könnten. Die Integration von Gruppen bedeutet jedoch auch einen Mehraufwand für die Unternehmen, sodass bislang vor allem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zur Kooperation bereit sind, um dadurch einen Beitrag zu sozial und funktional gemischten Quartieren zu leisten. Die Netzwerkagentur hat hier über die Jahre an vielen Stellen Übersetzungsarbeit und Transformationshilfe geleistet, um die unterschiedlichen Akteure und ihre Handlungslogiken zusammenzubringen, und so die Standardisierung dieser Vermietungsprozesse zu unterstützen.

Hausgemeinschaften und Wohngemeinschaften

Die Netzwerkagentur unterscheidet weiter zwischen zwei Ausprägungen der Architektur von gemeinschaftlichen Wohnformen. Zum einen sind das Hausgemeinschaften, in denen Gruppenmitglieder jeweils ihre eigene private Wohnung bewohnen, sich jedoch gemeinschaftlich organisieren und oft auch gemeinschaftliche Räume im Haus gemeinsam bespielen.

Zum anderen sind das Wohngemeinschaften, in denen sich eine Gruppe eine Wohnung teilt. Dazu gehören neben WGs auch Cluster-Wohnungen. In einer Cluster-Wohnung wohnt eine Gruppe gemeinschaftlich zusammen, jedes einzelne Mitglied bewohnt ein Zimmer mit Badezimmer und ggf. einer kleinen Teeküche. Alle gemeinsam teilen sich eine Gemeinschaftsküche und weitere -flächen. Hausgemeinschaften und Wohngemeinschaften bedeuten unterschiedliche Anforderungen für die Wohnungsunternehmen. Während Wohngemeinschaften spezielle Grundrisse erfordern, die immer noch nicht Standard sind, gilt es für Hausgemeinschaften vor allem geeignete Belegungs- und Vermietungsregelungen zu finden.

Die Praxisbeispiele

Vorgestellt werden hier vier Projekte, die in den letzten fünf Jahren ihre Wohnungen beziehen konnten und verschiedene Umsetzungen des Prinzips der Hausgemeinschaft anschaulich machen. Vorgestellt wird weiter eine Gruppe, die ihr WG-Projekt noch nicht realisiert hat. Dieser Cluster-Wohntisch steht stellvertretend für das langjährige Engagement von Gruppen, die sich in Wohntischen organisiert haben, um ein gemeinschaftliches Projekt zur Miete mit einem Wohnungsunternehmen umzusetzen.

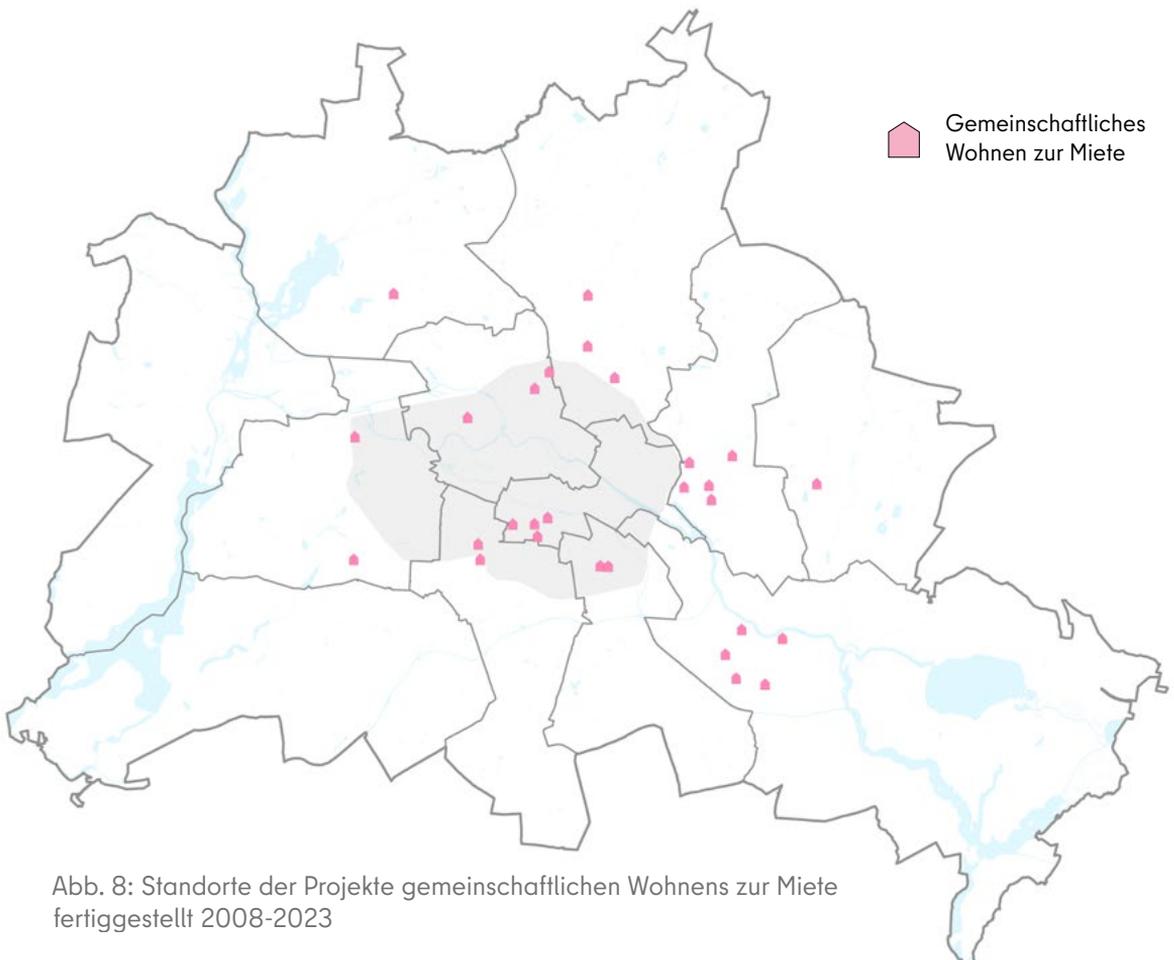


Abb. 8: Standorte der Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zur Miete fertiggestellt 2008-2023

2018

Hausgemeinschafts +60

Im Wedding hat die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo 2018 einen Neubau mit 115 Wohnungen fertiggestellt. In das Projekt konnte auch eine Wohngruppe einziehen, die hier gemeinschaftlich wohnen will. Sieben Mitglieder des Vereins „+60 In Freundschaft Wohnen e.V.“ haben hier sechs Wohnungen angemietet, die auf verschiedenen Etagen des Gesamtprojektes verortet sind. Diese Hausgemeinschaft wurde initiiert durch 16 Frauen und Männer über 60 Jahre, die mit dem Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen auf die degewo zugegangen sind. Unterstützt durch die Netzwerkagentur konnten sie mit der degewo einen Planungsprozess für das zukünftige

Ortsteil:

Wedding

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2014 bis 2018

Wohnungstypen:

Einzelwohnungen als Hausgemeinschaft

Anzahl der Einheiten:

6 Wohneinheiten

Gemeinsam genutzte Flächen:

Innenhof

Anzahl der Personen (Stand 2023)

7 in der Hausgemeinschaft, 12 im Verein

Rechtsform:

Miete mit Einzelmietvertrag

gemeinschaftliche Wohnen als Gruppe in der Usedomer-/Wattstraße beginnen. Bereits vier Jahre vor Einzug erhielten die Gruppenmitglieder die Zusage, gemeinsam in das Neubauprojekt einziehen zu können. Der Bauprozess verzögerte sich jedoch und kurz vor Einzug sprangen sechs der zwölf Gruppenmitglieder ab, da die dann geforderte Kaltmiete nicht mehr den geplanten 8,50 Euro entsprach, sondern 10,00 Euro betrug. Die sechs Wohneinheiten der Gruppenmitglieder sind, entsprechend den Vorgaben der degewo, über das Gesamtprojekt und auf drei verschiedene Aufgänge verteilt. Jedes Gruppenmitglied hat einen Einzelmietvertrag abgeschlossen. Zusammen haben sie den Verein gegründet, der als juristische Person Vertragspartner für die degewo ist. Der gemeinsame Kooperationsvertrag regelt u.a. die Möglichkeiten zur zukünftigen Erweiterung der Wohngruppe.

Die Hausgemeinschaft wünschte sich auch einen Gemeinschaftsraum, doch konnte dies von der degewo nicht realisiert werden. Zur Verfügung stehen jedoch eine ehemalige Waschküche und der Innenhof, dessen Grünfläche intensiv genutzt wird. Impulsgeberin ist hier die Arbeitsgruppe „Happy Hochbeete“, die von der Hausgemeinschaft mit Nachbar:innen als übergreifendes Gemeinschaftsprojekt initiiert wurde. Auch die Architektur der Wohnanlage fördert nachbarschaftliches Zusammenkommen: die Balkone sind überwiegend auf den großen Innenhof gerichtet und erlauben Blickkontakte.



Der Innenhof mit Blick auf die Balkone



Die Hausgemeinschaft trifft sich regelmäßig zum gemeinsamen Frühstück

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Fünf Jahre nach dem Einzug leben zwei Männer und fünf Frauen zwischen 55 und 80 Jahren in der Hausgemeinschaft. Die Mitglieder unterstützen sich in den alltäglichen Dingen, fahren in den Urlaub und proben im Chor. Ein fester Programmpunkt ist das gemeinsame Frühstück, das jeden Dienstag in einer anderen Privatwohnung stattfindet.

Die Hausgemeinschaft organisiert nicht nur sich selbst, sondern hat auch die Vernetzung zwischen den anderen Nachbar:innen maßgeblich vorangetrieben: Neben der Gartenutzung war sie Initiatorin für z.B. die Organisation von Treppenhaus-Cafés oder der Hofsommerfeste. Viele dieser Aktivitäten haben sich mittlerweile als nachbarschaftsübergreifende Projekte verselbständigt.

Wichtig für das Zusammenleben ist auch die ehemalige Waschküche, die von der de-gewo als Kieztreffpunkt zur Verfügung gestellt wurde und von der Evangelischen Versöhnungskirche als Trägerin betreut wird. Die Waschküche wird von unterschiedlichen Gruppen und Menschen des Kiezes rege genutzt. Die vielfältigen Angebote bringen Menschen der gesamten Nachbarschaft zusammen und auch die Hausgemeinschaft nutzt diese Räumlichkeiten. Ein Teil der Gruppe geht hier montags zur Gymnastik und zweimal im Monat finden dort die Vereinssitzungen des +60 In Freundschaft Wohnen e. V. statt. Zu Beginn und Ende dieser Treffen wird immer gemeinsam gesungen.

Im Interview wird betont, dass es eine bewusste Entscheidung war, Mitglieder im ähnlichen Alter zu finden, damit sich alle ungefähr im selben Lebensabschnitt befinden und der Sinn von Gemeinschaft ähnlich verstanden und gelebt wird. Das bedeutet nicht, dass es keine Konflikte gibt. Jedoch sind diese bisher alle von der Gruppe gemeinsam gelöst worden. Unterschiede bleiben und sollten aus Sicht der Vereinsmitglieder kein Hindernis darstellen, mutig in die Planung solcher Hausgemeinschaften zu gehen. Hilfreich ist, nicht alles auf die Goldwaage zu legen und so gemeinschaftliches Wohnen je nach Neigung oder Kompetenzen zu gestalten und zu organisieren.

„Aus dem ersten Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens [als Hausgemeinschaft] ist zusätzlich eine stark gelebte Nachbarschaft geworden.“



Der Blick von der Straße auf das Haus



In der Hausgemeinschaft wird viel gelacht



Die Räumlichkeiten des Kieztreffs Waschküche

2019

Wohnen in Gemeinschaft Mendelstraße e.V.

Im Januar 2019 konnte der Verein „Wohnen in Gemeinschaft Mendelstraße e.V.“ seine Wohnungen beziehen und die Hausgemeinschaft real werden lassen. Dieses Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens zur Miete wurde durch das landeseigene Wohnungsunternehmen GESOBAU ermöglicht, das 2016 - 2018 ein großes Neubauprojekt mit 351 Mietwohnungen, davon ein Drittel geförderte Wohnungen, in der Mendelstraße in Pankow errichtete. Die Mitglieder der Hausgemeinschaft bewohnen insgesamt acht Wohnungen. Die verschiedenen Wohnungen sind durch einen gemeinsamen Auf-

gang erschlossen, befinden sich jedoch auf verschiedenen Etagen und sind räumlich nicht verbunden. Als gemeinsamer Aufenthaltsraum und primärer Treffpunkt der Gemeinschaft dient eine 1-Zimmer-Wohnung, die von allen Mitgliedern gemeinsam über den Verein zusätzlich angemietet wird. Für diesen Gemeinschaftsraum wurde eine Zweckentfremdung beantragt und genehmigt.

Dem Bezug gingen mehrere Jahre Vorbereitung mit Gruppeninitiierung und -konsolidierung, engmaschiger Beratung durch die Netzwerkagentur, Anschreiben aller Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften und Verhandlungen mit Wohnungsunternehmen voraus, die es für ein solches Projekt braucht. 2014 schlossen die Netzwerkagentur und GESOBAU eine Kooperationsvereinbarung mit dem Ziel, die Hausgemeinschaft in die Planung des Neubaus zu integrieren. Ein Jahr später konnte die Gruppe eine Wohnungsliste mit den gewünschten Wohnungsgrößen für ihre Mitglieder überreichen. Im Laufe des Weiteren Planungs- und Bauprozesses hat sich die Zusammensetzung der Gruppe verändert. Mehrere Gründungsmitglieder stiegen aus und neue Mitglieder wurden vor allem über den Wohntisch Pankow gefunden. Doch die Struktur blieb gleich: Jed:e Bewohner:in der Hausgemeinschaft muss Mitglied des Vereins „Wohnen in Gemeinschaft Mendelstraße e.V.“ sein und schließt einen Einzelmietvertrag über die Anmietung der eigenen Wohnung ab.

Ortsteil:

Pankow

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2016 bis 2018

Wohnungstypen:

Einzelwohnungen als Hausgemeinschaft

Anzahl der Einheiten:

8 Wohneinheiten und eine
Gemeinschaftswohnung

Gemeinsam genutzte Flächen:

1-Zimmer-Wohnung mit kleiner Terrasse
und Garten

Anzahl der Personen (Stand 2023)

11

Rechtsform:

Verein und Miete mit Einzelmietvertrag



Der Blick auf das Haus



Die Terrasse des Gemeinschaftsraums

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Fünf Jahre nach Einzug besteht der Verein aus elf Mitgliedern. Die Bewohner:innen im Alter von 14 bis 91 Jahren bewohnen als Familien oder Single-Haushalt insgesamt acht 2-bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen sind weitestgehend barrierefrei und ermöglichen es allen, Teil des gemeinschaftlichen Wohnprojekts zu sein. Mehrgenerationen-Wohnen ist ein dynamisches Gefüge, das sich immer wieder verändert. Doch hat sich eine Praxis des Zusammenkommen und Zusammenleben etabliert. Die Hausgemeinschaft achtet aufeinander, unterstützt sich bei Einkäufen oder freut sich am gemeinsamen Tor-Jubel der Lieblingsfußballmannschaft. Gemeinsam begleiten sich die Bewohnenden in Schicksalsschlägen oder wissen um die Urlaube der anderen. Besonders schätzen die Mitglieder, dass neben der eigenen Wohnung auch ein gemeinschaftlich nutzbarer Ort besteht - auch weil man sich nach Bedarf wieder zurückziehen kann.

In der Gemeinschaftswohnung treffen sich vier bis sieben Personen der Hausgemeinschaft regelmäßig zum Frühstück und besprechen anstehende Veranstaltungen in und um diese Räumlichkeiten. Hier finden Filmabende, Adventstreffen oder der Geburtstagskaffees statt. Die Miete der Gemeinschaftswohnung sowie Kosten für Reparaturen oder größere Anschaffungen werden aufgeteilt. Die Pflege der Terrasse und des kleinen Gartens an der Gemeinschaftswohnung organisieren zwei Mitglieder. Die Integration in die weitere Nachbarschaft ist wie in anderen, großen Wohnanlagen auch: man grüßt sich, unterhält sich, trifft sich eher zufällig.

Dreh- und Angelpunkt des Gemeinschaftlichen bleibt die Hausgemeinschaft selbst. Doch organisiert die Gruppe in unregelmäßigen Abständen Angebote für das Umfeld, wie z.B. ein Hofcafé, oder engagiert sich mit einem Mitglied im Mieter:innenbeirat. Das gesellige Zusammensitzen der Hausgemeinschaft auf ihrer Terrasse scheint anregend zu sein: auch andere Nachbar:innen treffen sich neuerdings im Innenhof der Wohnanlage und nutzen die dort stehenden Tische.

Die zentrale Empfehlung der Hausgemeinschaft ist, sich genug Zeit in der Gruppenfindungsphase eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts zu nehmen. Gemeinsam Aktivitäten zu unternehmen und sich auszutauschen ist sinnvoll, bevor man gemeinschaftlich mietet. Und auch eine realistische Erwartungshaltung an die anderen Mitglieder zu stellen, ist wichtig.

„Bei uns wird Gemeinschaft rege gelebt. Immer unter dem Motto: Alles kann, nichts muss.“



Drei der Bewohnerinnen unterhalten sich in der Gemeinschaftswohnung



Aktuelles steht an der Tür zur Gemeinschaftswohnung



Die Hausgemeinschaft kommt in der Gemeinschaftswohnung zusammen

2020

Cluster-Wohnungen Briesestraße

Die im folgenden Text vorgestellte Cluster-Wohnung ist nicht die Wohnung, die auf den Bildern abgebildet ist. Die Bilder wurden in einer weiteren Cluster-Wohnung im Wohnhaus aufgenommen.

Motiviert durch ihren langjährigen Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen haben sich zwei Freundeskreise zusammengetan und gemeinsam auf die Suche nach entsprechend großem Wohnraum gemacht. Über die Webseite von STADT UND LAND wurde ein Gruppenmitglied auf das Neubauvorhaben aufmerksam, in dem große Gemeinschaftswohnungen entstehen sollten. Im Projekt Briesestraße entstanden bis 2020 insgesamt 101 Wohnungen, davon 17 Atelierwohnungen und - erstmals realisiert durch eine landeseigene

Wohnungsbaugesellschaft - sieben Cluster-Wohnungen. Mit hoher Dichte ermöglicht der U-förmige Baukörper durch die Laubengänge Offenheit und Begegnung. Mehrfach prämiert für seine Architektur sind auch 30% der entstandenen Einzelwohnungen als sozialer Wohnungsbau errichtet worden. Die Cluster-Wohnungen sind frei finanziert, weshalb hier die ortsüblichen, durch die STADT UND LAND regulierten Mieten anfallen.

Die Anfangsidee der großen Bezugsgruppe war, möglichst mehrere Cluster-Wohnungen und Einzelwohnungen auf dem gleichen Stockwerk anzumieten. Dieses Vorhaben konnte nicht realisiert werden, weshalb sich die große Gruppe auf zwei Cluster-Wohnungen und einige Einzelwohnungen auf verschiedenen Etagen verteilte.

Die hier vorgestellte Wohngruppe bezog im Frühjahr 2020 eine Cluster-Wohnung, die sich mit vier 2-Zimmer-Einheiten inklusive jeweils einem kleinen Badezimmer, einem Gästezimmer, einem Gemeinschaftsbad und einer gemeinsamen Wohn-Essküche als Maisonette auf zwei Etagen erstreckt. Die Cluster-Wohnung wird an die Gruppe vermietet, d.h. jede:r erwachsene Bewohner:in steht als Hauptmieter:in im Mietvertrag. Eine Mitbestimmung in der Grundrissgestaltung war erst kurz vor Einzug möglich, nachdem die Vermieterin anerkannte, dass die Planung der Cluster-Wohnung auch die besonderen Bedarfe der Gruppen berücksichtigen sollte. So wurden im Nachhinein mehrfach neue Innenwände eingebaut, um mehr Platz für Privatwohnfläche zu ermöglichen.

Ortsteil:

Neukölln

Planungsbeginn und Fertigstellung:

Grundsteinlegung 2018 und Bezug 2020

Wohnungstypen:

Cluster-Wohnungen und Mietwohnungen

Anzahl der Einheiten:

In dieser Cluster-Wohnung: 4 Einheiten mit kleinen Badezimmern, ein Gästezimmer, ein Gemeinschaftsbad, eine gemeinsame Wohn-Essküche

Gemeinsam genutzte Flächen:

Gemeinschaftsräume der Cluster-Wohnung, Laubengänge, Innenhof

Anzahl der Personen (Stand 2023)

In dieser Cluster-Wohnung: 5 Erwachsene und 2 Kinder

Rechtsform:

Miete mit Gruppenmietvertrag



Der U-förmige Innenhof mit Laubengängen



Der Blick von der Straße auf das Projekt, unten der Kiezladen

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Seit Einzug wohnen fünf Erwachsene in dieser Cluster-Wohnung. Mittlerweile sind auch zwei Kinder dazu gekommen und das Gästezimmer wird rege genutzt. Pandemiebedingt war das gemeinschaftliche Zusammenleben ab dem Einzug sehr ausgeprägt. Von Anfang an haben sich dabei die besonderen Raumqualitäten von Cluster-Wohnungen bewährt. Im Interview wird beschrieben, dass es mehr Rückzugsmöglichkeiten gibt als in traditionellen WGs. Man läuft sich nicht mehr im Schlafanzug über den Weg und insbesondere die eigenen Bäder reduzieren Konfliktpotenziale, vor allem in der Früh. Mittlerweile sind aus den anfänglich wöchentlichen Plena mehr zufällig entstehende Gemeinschaftsabende geworden. Nach wie vor werden Anschaffungen und Einkäufe kollektiv für alle erledigt und man trifft sich spontan zum Essen und Kaffee oder Tee. Neue Dynamik und einen neuen Alltag bringen die Kinder in die Wohngruppe. Die Bewohner:innen unterstützen sich gegenseitig bei der Kinderbetreuung und feiern Geburtstage gemeinsam.

Die Cluster-Wohngruppe pflegt vor allem Kontakt zu anderen Bewohner:innen im Stockwerk. Dort haben sich Kinderfreundschaften entwickelt und es wird gemeinsam ein Jahresabschlussfest veranstaltet. Die gesamte Hausgemeinschaft ist eher lose. Es gibt ein Sommerfest und für schnelle Alltagsorganisation eine privat initiierte Messenger-Gruppe für das gesamte Haus. Der Mitgestaltungsrahmen ist insgesamt begrenzt. Fluktuation gibt es v.a. in den Atelierrwohnungen. Die Gruppen haben aber grundsätzlich keinen Einfluss darauf, wer neu einzieht.

Ein Kiezladen mit Café im Erdgeschoss veranstaltet regelmäßig kulturelle Angebote, doch ist die Vernetzung mit der umgebenden Nachbarschaft noch wenig ausgeprägt. Die interviewten Personen sind sich ihrer sozio-kulturellen Homogenität im Vergleich zu den Alt-Nachbar:innen bewusst. Sie sehen sowohl Gentrifizierungseffekte als auch, dass mit dem Projekt mehr bezahlbarer Wohnraum mitten in Neukölln geschaffen wurde.

Die Wohngemeinschaft fühlt sich sehr wohl in ihrer Cluster-Wohnung. Als Wunsch und Empfehlung sehen sie, dass gemeinschaftliches Wohnen auch von Vermieter:innen stärker ernst genommen wird, die Gruppen Mitbestimmungsmöglichkeiten erhalten und es insgesamt mehr Mitgestaltungsräume in den Häusern gibt. Denn ihre kreativen Energien sind eine bislang ungenutzte Ressource.

„Wohnen mit Kind funktioniert hier total super und hat im Vergleich zum Alleinwohnen eine sehr hohe Qualität.“



Der gemeinsame Balkon



Die Wohn-Essküche mit Flur in einer der Cluster-Wohnungen



Ein Teil der Wohngemeinschaft beim Abendessen

2021

Cluster-Wohntisch | Rathenower Str.

Der Cluster-Wohntisch ist ein Treffpunkt für Menschen, die sich für das gemeinschaftliche Leben und Wohnen in einer Cluster-Wohnform interessieren und begeistern. Sie alle teilen die Überzeugung, dass diese gemeinschaftliche Wohnform besonders geeignet ist, um die vielen großen und kleinen Probleme des Alltags besser zu lösen. Denn die besondere Mischung aus kleinen Privateinheiten und großzügigen Gemeinschaftsflächen bietet leb- und bezahlbare Umsetzungen für verschiedenste Anforderungen und die verschiedenen Wünsche nach Teil-Habe, Anteil-Nahme, Mit-Teilen und Um-Ver-Teilen.

Ortsteil:

Moabit

Planungsbeginn und Fertigstellung:

Wohntisch-Treffen seit 2021

Wohnungstypen:

Cluster-Wohnungen

Anzahl der Einheiten:

Anzahl der Einheiten je nach Wohnbedarf

Gemeinsam genutzte Flächen:

Noch nicht festgelegt

Anzahl der Personen (Stand 2023)

ca. 8-11 pro Cluster-Wohnung

Rechtsform:

Noch nicht festgelegt

Bereits 2019 hatte sich eine erste Gruppe um das Thema Cluster-Wohnen gebildet, die jedoch nicht in das angestrebte Projekt einziehen konnte und sich deshalb auflöste. 2021 hat sich der Cluster-Wohntisch neu konstituiert. Die ersten Treffen fanden pandemiebedingt noch unregelmäßig und an unterschiedlichen Standorten teils auch im Park statt. Die Netzwerkagentur hat diese Gründungsphase durch erste Moderationen und Gruppenbildungsmaßnahmen unterstützt. Seit Herbst 2022 trifft sich eine feste Kerngruppe regelmäßig zum Cluster-Wohntisch. Der Treffpunkt ist aktuell in Kreuzberg. Die Treffen werden über die eigene Website des Cluster-Wohntisch, den Newsletter der Netzwerkagentur, die Plattform Co-Housing sowie über persönliche Gespräche beworben.

Offen für neue Interessierte ist der Cluster-Wohntisch ein Sammelpunkt, an dem sich vages Interesse und Wissen verbindet und konkrete Wohnprojekte entwickeln können. Aus dem Kreis der ca. 20-40 regelmäßig erscheinenden Personen lassen sich derzeit drei Schwerpunkte erkennen: Eine Gruppe alleinstehender Menschen ist interessiert, in eine Cluster-Wohnung einzuziehen. Eine andere Gruppe wünscht sich eine Mischung aus Cluster- und anderen Wohnformen, während eine dritte Gruppe sich aufgrund eines konkreten Projekts gefunden hat, in dem die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) Cluster-Wohnungen realisieren möchte.



Alle Teilnehmenden des Clusterwohntisch-Treffens



Austausch und sich kennenlernen sind wichtige Inhalte der Wohntische

Das gemeinschaftliche Wohnen als mögliche Zukunft

Der Wohntisch veranschaulicht die verschiedenen Schritte, bis aus einem Interessiertenkreis eine Cluster-Wohngruppe entsteht. Diesen Weg beschreitet aktuell die erwähnte Untergruppe, die das konkrete Angebot der WBM aktiv nutzen will.

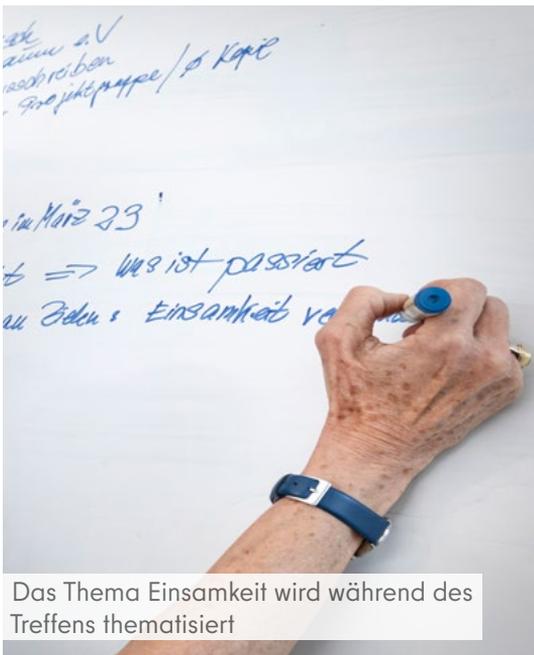
Die WBM plant an der Rathenower Straße ein Neubauprojekt mit mehreren Wohnhäusern, einschließlich mehrerer Cluster-Wohnungen. Der Baubeginn ist für 2024 vorgesehen. Hervorzuheben ist hierbei, dass die WBM bereits in der Planungsphase eine Mitsprache des interessierten Wohntisches ermöglicht. Ziel der Bauträgerin ist, eine soziale Nachbarschaft zu schaffen und gerade die besonderen Wohnformen bedarfsgerecht zu entwickeln.

Die Untergruppe plant jetzt, bis Frühjahr 2024 einen Wohnbedarfsplan für die Cluster-Wohnungen zu erstellen und sich mit ei-

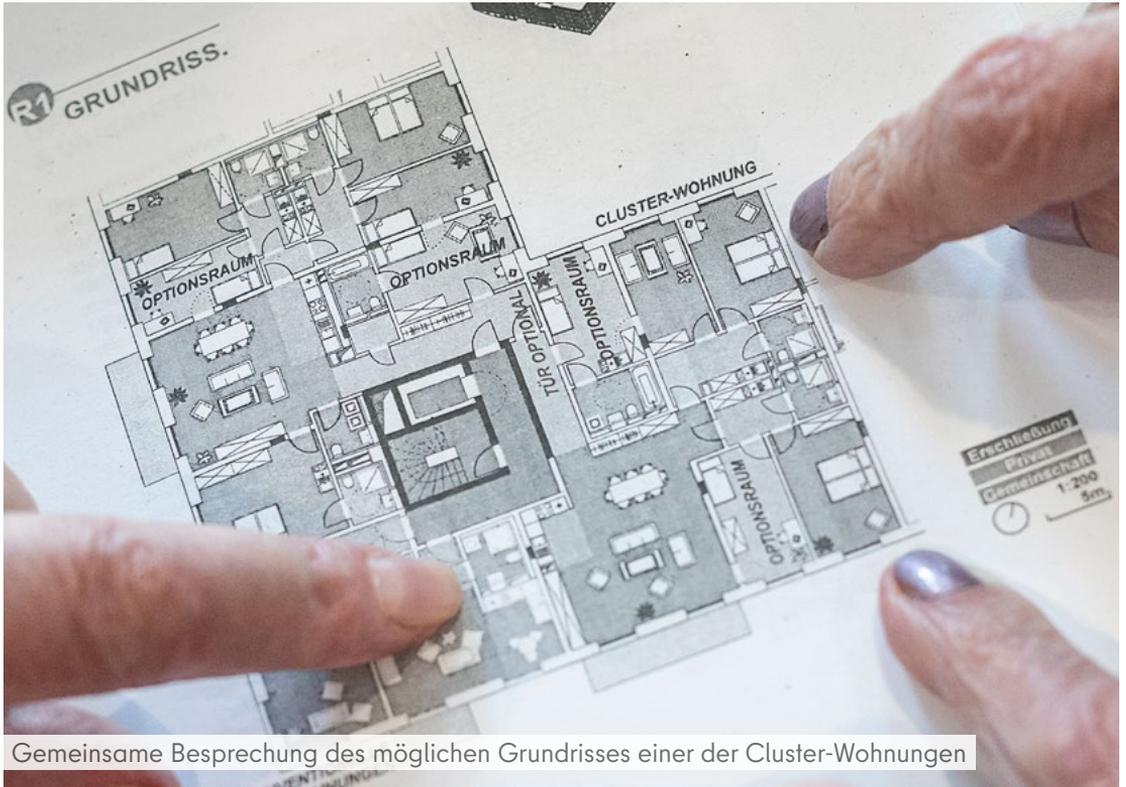
nem Wohnkonzept bei der WBM zu bewerben. Zur Erreichung dieses Ziels hat die Gruppe einen intensiven Prozess begonnen, und somit die erforderliche Einigkeit und Verbindlichkeit herzustellen. Aus den verschiedenen Wissens- und Erfahrungsschätzen erarbeiten sie sich ein kollektives Wissen über die vielfältigen Aspekte dieser Wohnform. Das umfasst die verschiedenen architektonischen Möglichkeiten, die Fähigkeit, Grundrisse zu lesen, aber auch Berichte und Forschungserkenntnisse zu den Möglichkeiten und Anforderungen des Zusammenlebens.

Dieser Prozess beinhaltet, dass jede:r Einzelne überlegen muss, wie sie oder er mit den Zielkonflikten umgehen will. Denn nicht nur das Zusammenleben, sondern auch die verschiedenen finanziellen Handlungsspielräume gilt es abzustimmen. Das braucht Verhandlungsfähigkeit und Kompromissbereitschaft aller. Gerade der Aspekt, dass für dauerhaftes Zusammenleben vieles rechtlich tragfähig geregelt werden muss, sollte nicht unterschätzt werden. Hier kann die Kooperation mit Zwischenträger:innen sinnvoll sein. Im Interview wird betont, dass Interessierte des Cluster-Wohnens viel Engagement und Durchhaltevermögen mitbringen müssen. Das bedeutet auch zu wissen, dass sich das Engagement nicht immer sofort auszahlt. Denn in der Vergangenheit sind bereits mehrere solcher geplanten Cluster-Wohnprojekte nicht zu Stande gekommen. Entscheidend bleiben die Überzeugung und der Wunsch, diese Form des gemeinschaftlichen und bezahlbaren Wohnens umzusetzen.

„Eine Vereinsgründung ist essenziell, um als juristische Person mit Wohnungsunternehmen agieren zu können.“



Das Thema Einsamkeit wird während des Treffens thematisiert



Gemeinsame Besprechung des möglichen Grundrisses einer der Cluster-Wohnungen



Die Baustelle an der Rathenower Straße: hier entstehen u.a. vier Cluster-Wohnungen

2022

Wohnprojekt Miteinander

Im Wohnprojekt Miteinander haben sich fünf alleinstehende Frauen und zwei Kleinfamilien organisiert, die im Frühjahr 2023 ihre Wohnungen bezogen. Diese Hausgemeinschaft entstand aus einem Wohntisch, der 2018 in Pankow initiiert wurde, um Leute zusammenzubringen, die den Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen teilten. Es folgten einige Jahre des Kennenlernens und gemeinsamen Planens mit Betreuung durch die NWA. Ein erstes Vorhaben des Wohntisches Pankow wurde jedoch nach einigen Vorgesprächen durch den avisierten Projektpartner degewo abgesagt.

Ortsteil:

Pankow

Planungsbeginn und Fertigstellung:

Baubeginn 2021 bis 2023

Wohnungstypen:

Einzelwohnungen als Hausgemeinschaft

Anzahl der Einheiten:

7 Wohneinheiten

Gemeinsam genutzte Flächen:

Gemeinschaftsraum für alle Bewohner:innen, Coworking-Bereich, Garten, Hof mit verschiedenen Spiel- und Sitzgelegenheiten

Anzahl der Personen (Stand 2023)

9 Erwachsene und 2 Kinder

Rechtsform:

Miete mit Einzelmietvertrag

2020 begann der Wohntisch Gespräche mit der ebenfalls landeseigenen GESOBAU, die mit dem Wunsch an die Gruppe herantrat, zur Bildung einer lebendigen Gemeinschaft in deren geplantes Neubauprojekt beizutragen. Insgesamt entstanden ca. 106 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen in vier verschiedenen Mietpreisklassen. Im Projekt gibt es einen ca. 100 m² großen Gemeinschaftsraum, sowie Coworking-Räume und im Innenhof einen Gemeinschaftsgarten mit Hochbeeten und Flächen zum Zusammenkommen. Elf Parteien des Wohntisches fanden sich zusammen und reichten im Januar 2022 ein Gruppenkonzept mit Wohnbedarfsliste bei der GESOBAU ein. Ihre Idee von Gemeinschaft konkretisierte die Gruppe in den daraufhin häufiger stattfindenden Treffen, auch um die Abgabe der Mietbewerbungen zu koordinieren. Diese Planungsphase stellte die Gruppe vor unterschiedliche Herausforderungen. So entschied sich die Gruppe auf Grund der Vorgabe der GESOBAU mit jeder Mietpartei einen Einzelmietvertrag abzuschließen, keinen Verein zu gründen. Den Mitgliedern der Gruppe wird ein Nachbelegungsvorschlagsrecht eingeräumt.

Mit der GESOBAU, die in der Mühlenstraße ihr bereits zweites gemeinschaftliches Wohnprojekt zur Miete realisierte, hatte die Gruppe ein erfahrenes Gegenüber. Dennoch gab es kurz vor Einzug erhebliche Änderungen, da vier der Mitgliedsparteien aufgrund von veränderten Lebensumständen und zwischenzeitlich gestiegenen Mietkosten absprangen.



Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Ungefähr acht Monate nach Einzug befindet sich die Gruppe wieder in einer Findungsphase: Der Prozess hin zur gelebten Gemeinschaft ist andauernd und muss immer wieder neu ausgerichtet werden. Herausgebildet hat sich die Miteinander-Gruppe, die versucht, sich einmal im Monat für spontane Freizeitaktivitäten oder ein gemeinsames Picknick im Hof zu treffen. Diese Aktivitäten werden stets von der Initiative einzelner getragen. Die Realität, Gemeinschaftliches zu gestalten, ist aber oftmals etwas ernüchternd. Das hatte sich die Gruppe vor dem Einzug anders vorgestellt. Denn – das wird im Interview deutlich – unter einem Dach wohnen bedeutet nicht automatisch, dass auch alle Parteien gleich viel Zeit haben, selbst wenn der Wille zur Begegnung da ist.



Der Kicker im Gemeinschaftsraum

Aktuell wird daher neu überlegt, welche gemeinsamen Aktivitäten oder Treffen innerhalb der Gruppe stattfinden sollen und in welchem Maß die Gruppe in der gesamten Hausgemeinschaft aufgeht. Große Hoffnung liegt auf dem Mitte Oktober 2023 eröffneten Gemeinschaftsraum, der von der GESOBAU für und mit allen Bewohner:innen geplant wurde. Auch hier wird sich in den nächsten Monaten zeigen, inwieweit sich Zeit für gemeinschaftliches Nutzen dieses Raumes findet. Die gesamte Nachbarschaft kommuniziert bereits über eine Chat-Gruppe und hilft sich bei kleinen Alltagsproblemen schnell aus. Auch beim Urban Gardening, das in Kooperation und unter Anleitung der AckerCompany GmbH begleitet wird, kommen jeden Donnerstag einige Mitglieder der Gruppe in Kontakt mit anderen Bewohner:innen des Neubuaareals.

Anderen Interessierten gibt die interviewte Person den Rat, die Auswirkungen des individuellen Alltags auf gemeinschaftliche Aktivitäten nicht zu unterschätzen. Es bedarf Geduld und Kompromisse, v.a. wenn sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft in unterschiedlichen Lebensabschnitten befinden. Zudem erscheint es sinnvoll, sich zum einen über die eigenen finanziellen Ressourcen bewusst zu werden und zum anderen die finanziellen Rahmenbedingungen auch innerhalb der Gruppe zu besprechen, um den Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnen realisierbar zu machen.

„Einen langen Atem mitzubringen ist in vielerlei Hinsicht wichtig: sei es, um an den Wohnungsbaugesellschaften dranzubleiben oder gemeinschaftliches Leben innerhalb eines Projektes zu etablieren.“



Die Hochbeete werden unter Anleitung der Ackerpause bepflanzt



Zwei Bewohnerinnen der Wohngruppe Miteinander spielen Tischtennis

4. Erfolge und Herausforderungen

Gemeinschaftliches Wohnen in der wachsenden Stadt

Seit 2008 ist die Anzahl der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Berlin stetig angewachsen. Die Auswertung der Netzwerkagentur zählt insgesamt 168 Projekte gemeinschaftlichen Wohnens mit insgesamt 6.642 Wohneinheiten (einschließlich der konventionellen Wohnungen in Projekten zur Miete mit Integration gemeinschaftlicher Wohnformen), die bis 2023 realisiert wurden. Grundlage sind eigene Erhebungen in Abgleich mit Daten von www.cohousing-berlin.de ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Wie diese Entwicklung sich zusammensetzt und wie sie in die gesamtstädtische Entwicklung eingeordnet werden kann, soll im Folgenden dargestellt werden.

Gemeinschaftliches Wohnen macht Stadt

Die Summe der realisierten Projekte ist durchaus relevant in Relation zu den gesamten Wohnbaufertigstellungen in Berlin. Im Schnitt der letzten 15 Jahre stellen gemeinschaftliche Wohnformen gut 5% des jährlichen Neubauvolumens in der Stadt. In den Jahren 2009 und 2011 betrug der Anteil sogar 10%. Die für diese Phase maßgeblichen Baugruppen waren stellenweise, die einzigen die überhaupt neu gebaut haben. In dieser Zeit haben die gemeinschaftlichen Wohnprojekte das Neubaugeschehen in Berlin also nicht nur qualitativ, sondern auch quantitativ maßgeblich beeinflusst.

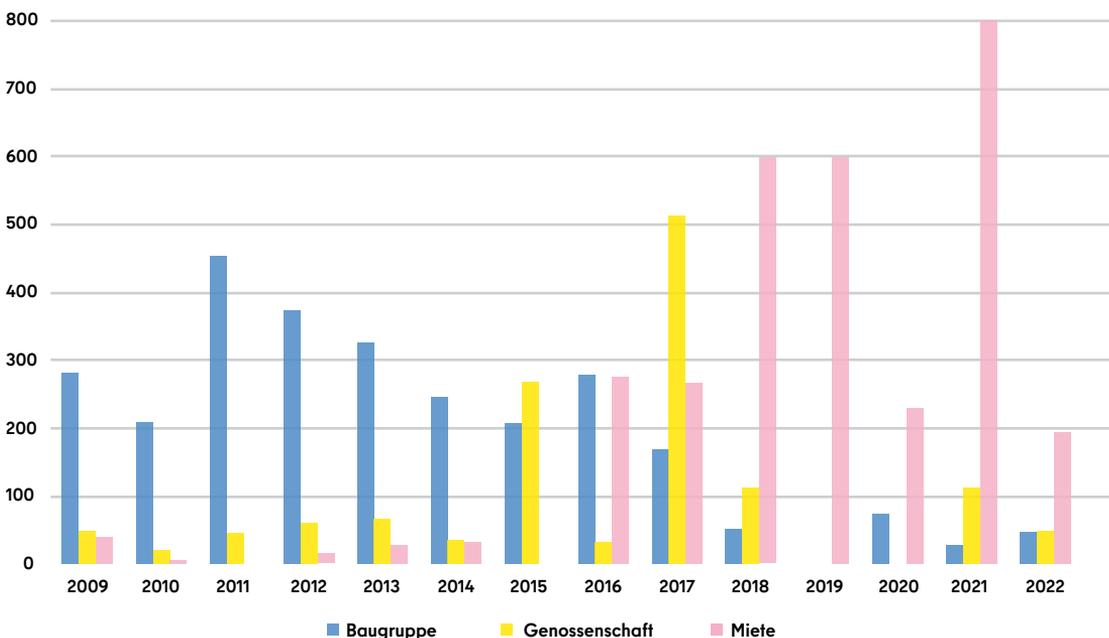


Abb. 9: Neubau von Wohneinheiten in gemeinschaftlichen Wohnprojekten 2009-2022 differenziert nach Eigentumsform; (eigene Auswertung)

Die weitere Aufschlüsselung der gemeinschaftlichen Wohnformen nach Eigentumsform zeigt, wie sich im Laufe der 15 Jahre die Schwerpunkte dieser Neubautwicklung verändern. In den ersten Jahren ab 2008 waren es vor allem Baugruppen, die sehr viele Wohneinheiten geschaffen haben. Diese prägende Bedeutung der Baugruppen ist in der Folgezeit deutlich geringer geworden. Bedeutsamer sind in der zweiten Phase von 2013-2017 die genossenschaftlichen Projekte geworden, während in der dritten Phase seit 2018 vor allem die Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zur Miete sowohl in der Nachfrage als auch in der Fertigstellung von Wohnungen bestimmend sind.

Die Karten (Abbildungen 10-12) zeigen deutlich, wie die gemeinschaftlichen Wohnprojekte über das Stadtgebiet verteilt sind. Der Schwerpunkt liegt jedoch klar in

den "Alt-Bezirken" Friedrichshain, Kreuzberg und Prenzlauer Berg. Im Abgleich mit den Daten der Beratungsgespräche lässt sich sagen, dass viele neue Projekte in den Stadtteilen entstehen, in denen die Interessierten bereits wohnen. Im Zeitverlauf sind zwei Muster der Verteilung erkennbar. So ist zunächst zwischen 2008 und 2017 die Anzahl der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in der Innenstadt angestiegen. Spätestens ab 2017 sind immer mehr Projekte außerhalb des S-Bahnringes, der in den Karten farblich hervorgehoben ist, entstanden. Diese Verteilungsmuster sind für alle drei Eigentumsformen ablesbar. Die Standorte gemeinschaftlichen Wohnens spiegeln damit prägende Stadtentwicklungsprozesse Berlins: Stand bis in die 2010er Jahre die Sanierung der östlichen Innenstadt im Fokus, findet Wohnungsneubau in den letzten Jahren verstärkt in der äußeren Stadt statt.

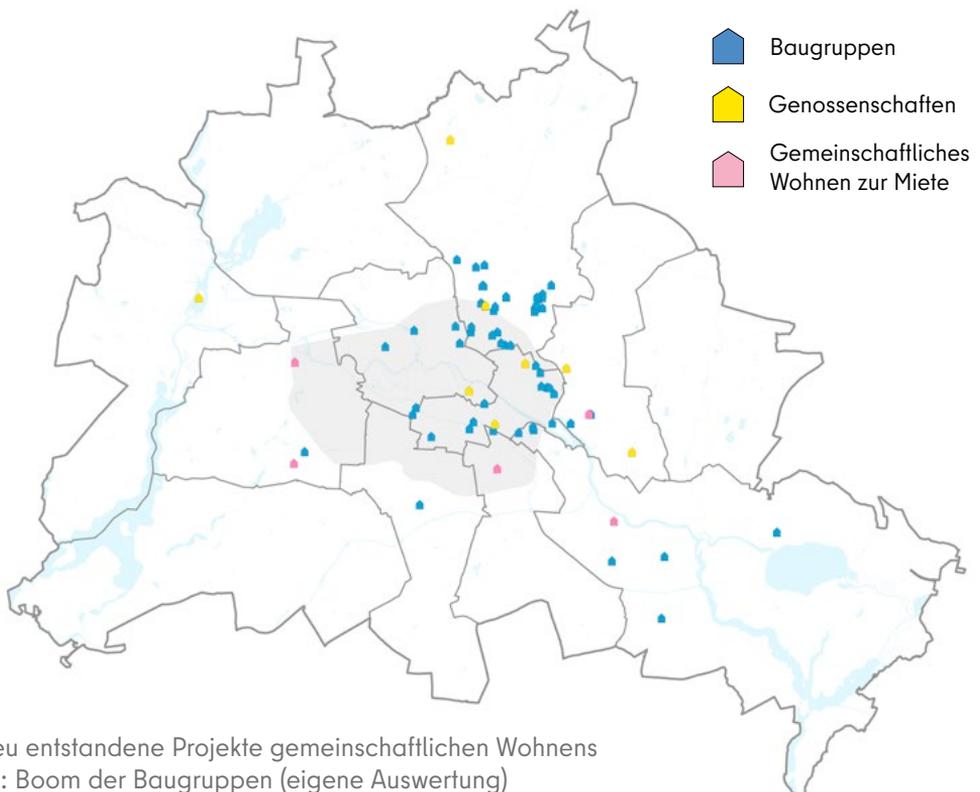


Abb. 10: Neu entstandene Projekte gemeinschaftlichen Wohnens 2008-2012: Boom der Baugruppen (eigene Auswertung)

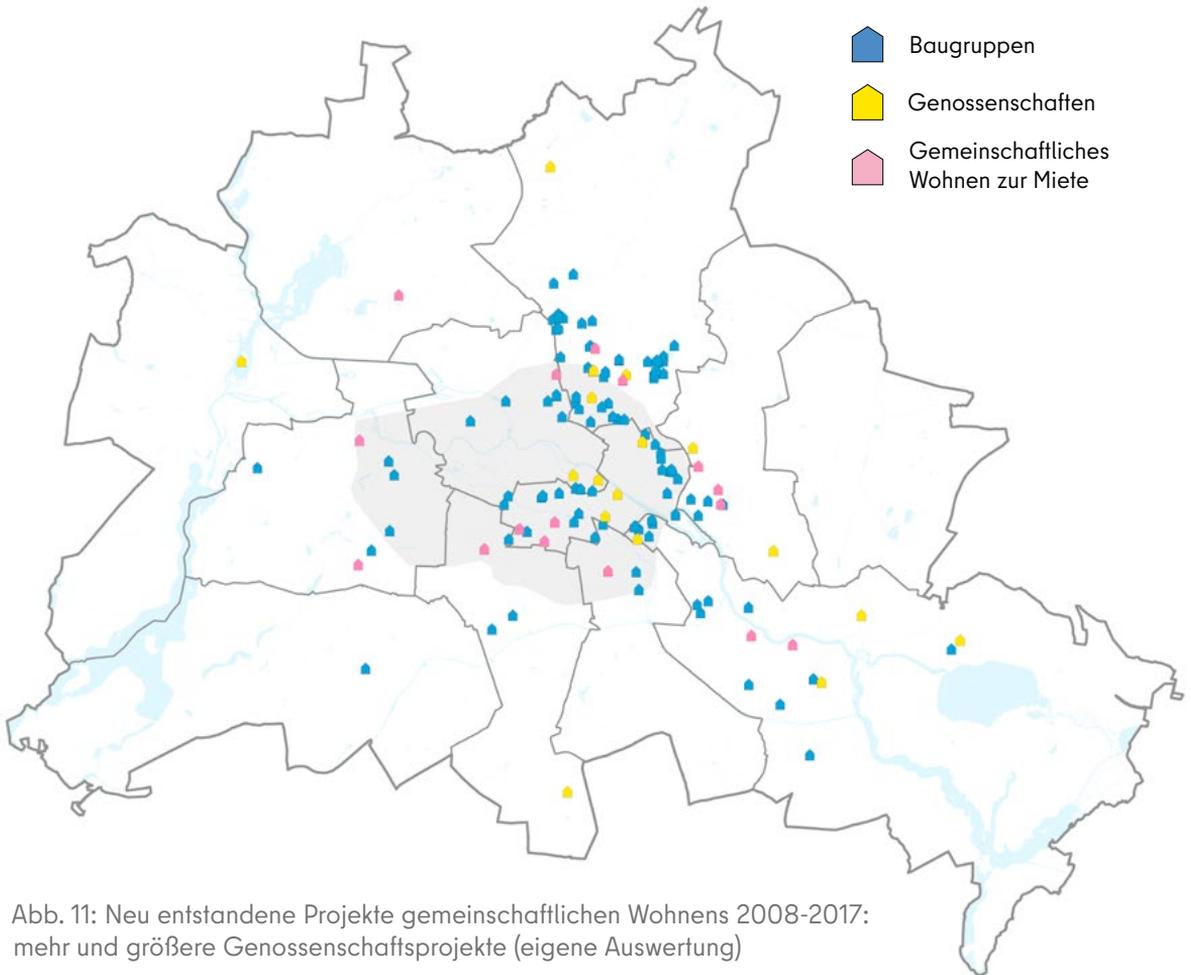


Abb. 11: Neu entstandene Projekte gemeinschaftlichen Wohnens 2008-2017: mehr und größere Genossenschaftsprojekte (eigene Auswertung)

Eigentumsform und Projektgrößen

Baugruppen sind die häufigste Form der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Berlin. Den 115 Baugruppenprojekten stehen 23 genossenschaftliche und 30 Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zur Miete gegenüber.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Berlin sind rein rechnerisch so groß wie ein typisches Mietshaus der Gründerzeit. Wird der Gesamtdurchschnitt von 39 Wohneinheiten je Projekt nach Eigentumsform aufgeschlüsselt, zeigen sich deutliche Unterschiede:

Baugruppen haben im Schnitt 24 Wohneinheiten, während genossenschaftliche Projekte 60 Wohneinheiten groß sind und die Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zur Miete im Schnitt 83 Wohneinheiten haben. Bei den Projekten gemeinschaftlichen Wohnens zur Miete ist jedoch anzumerken, dass dabei oft nur eine kleine Anzahl der Wohnungen gemeinschaftlich genutzt werden. Typischerweise sind das Neubauprojekte von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die als Teil des Wohnungsmix auch Cluster-Wohnungen, Wohn- oder Hausgemeinschaften anbieten.

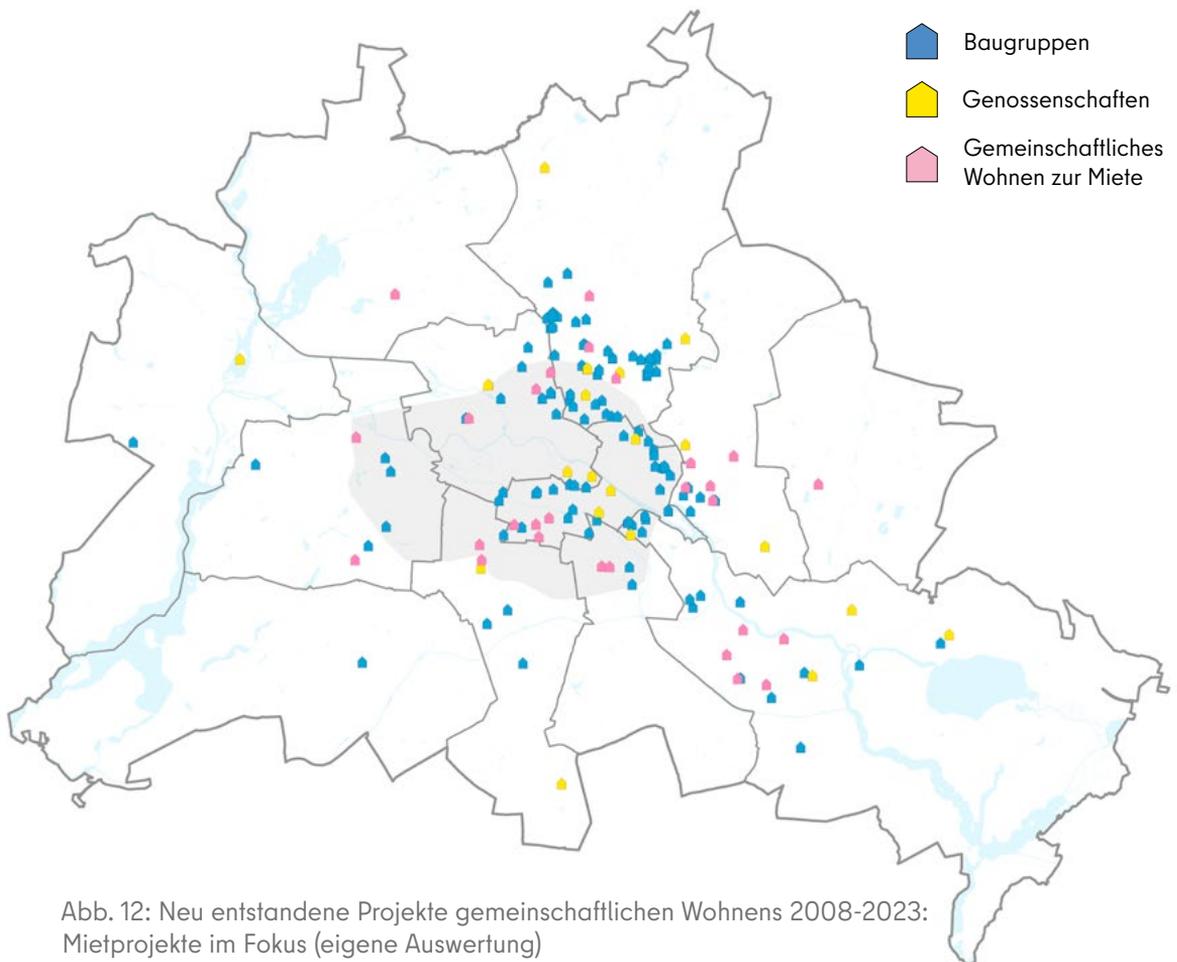


Abb. 12: Neu entstandene Projekte gemeinschaftlichen Wohnens 2008-2023: Mietprojekte im Fokus (eigene Auswertung)

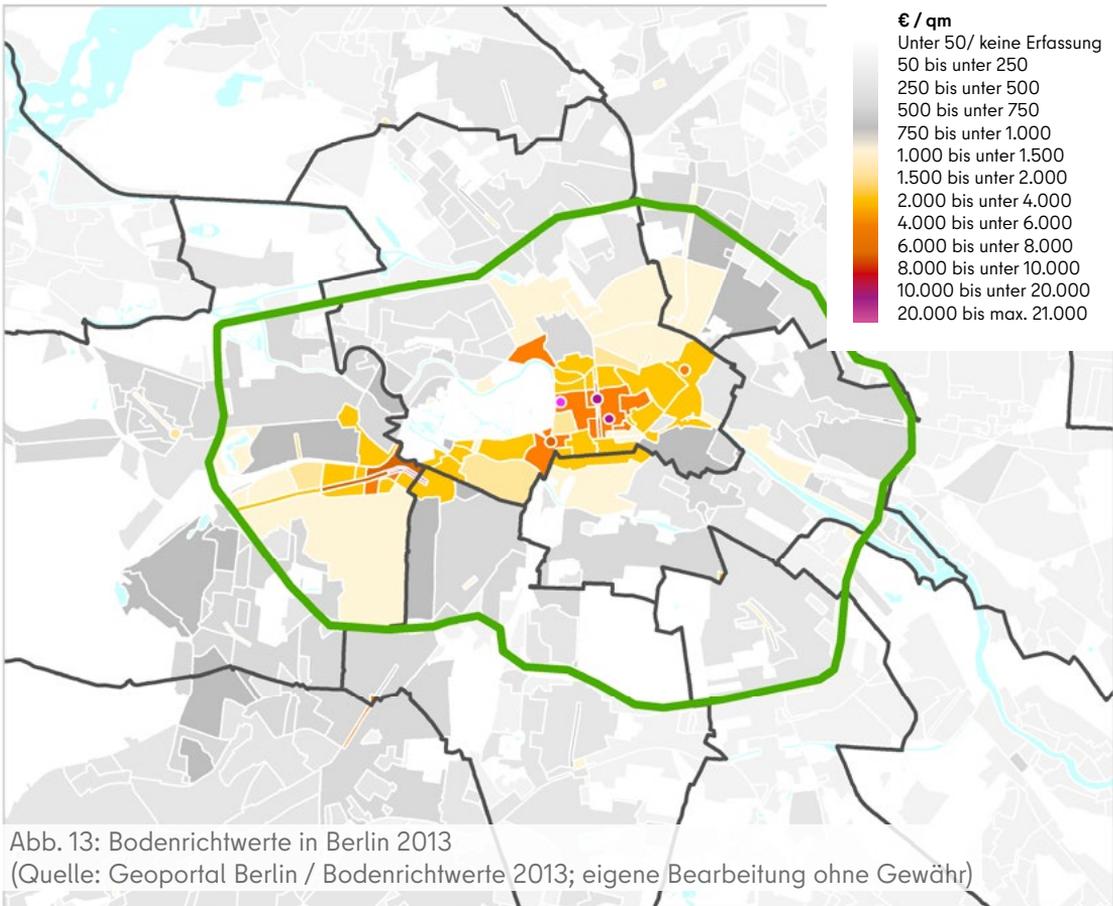
Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Projekte gemeinschaftlichen Wohnens in den letzten 15 Jahren größer werden: Waren es in den ersten fünf Jahren noch 22 Wohneinheiten je Projekt, sind es in den Jahren 2013-2017 im Schnitt 41 und von 2018-2023 im Schnitt 84 Wohneinheiten je Projekt.

Dass die Projekte größer werden, ist wesentlich dadurch bestimmt, dass die einzelnen Phasen geprägt waren von Baugruppen, Genossenschaften und dann Mietprojekten. Der Trend zu größeren Projekten ist jedoch nicht nur bei Genossenschaften, sondern auch bei Baugruppen beobachtbar.

Dies kann durch eine stärkere Professionalisierung der Akteur:innen erklärt werden, die sich auch größere Projekte zutrauen. Zugleich zeigt sich hier, dass alle Entwickler:innen immer stärker versuchen, steigende Baukosten durch Skaleneffekte zu kompensieren.

Einflussfaktoren für die Realisierung gemeinschaftlichen Wohnens

Die Entwicklung des gemeinschaftlichen Wohnens ist durch interne und externe Determinanten beeinflusst. Wohnungsbau ist ein komplexes Unterfangen. Da gemein-

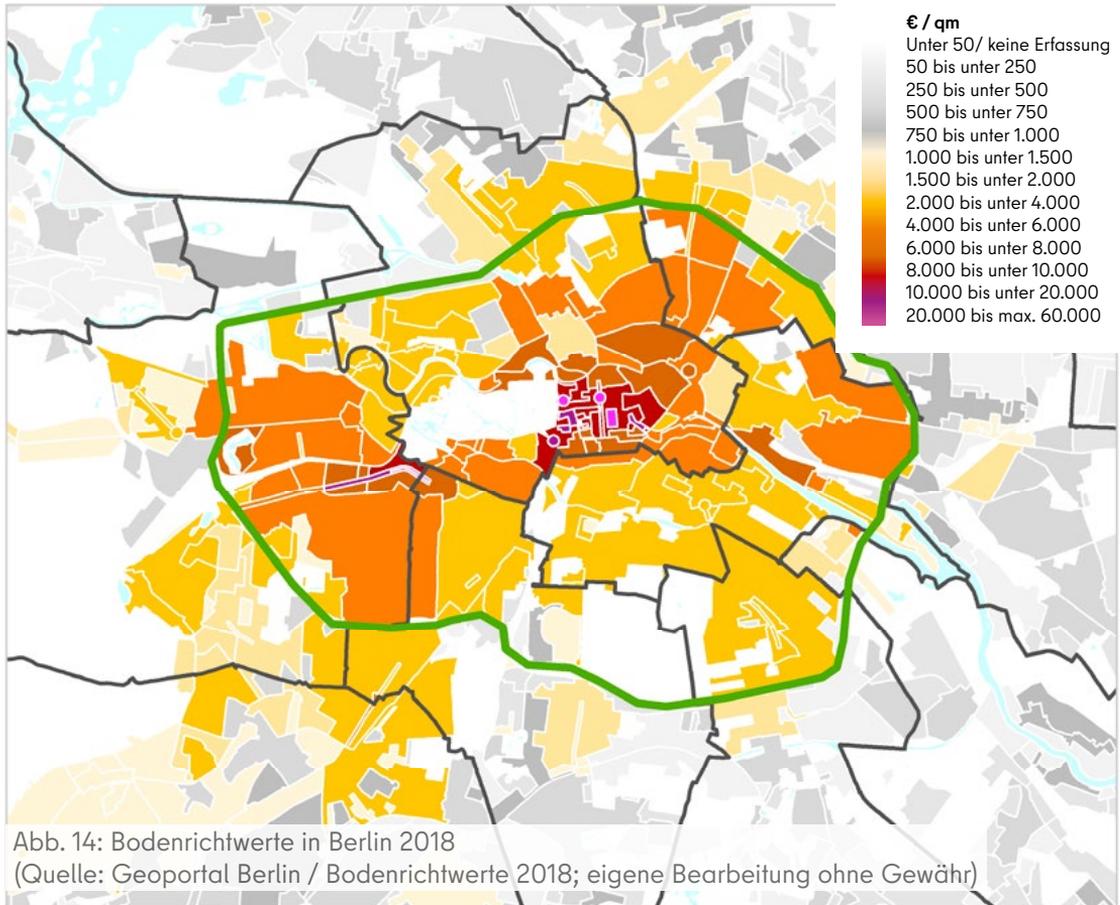


schaftliches Wohnen nicht dem Standard entspricht, bedeutet dies oft, dass die verschiedenen Bausteine und Verfahren angepasst werden müssen. Das gemeinsam planen, bauen und finanzieren hat viele Vorteile, denn im Dialog entstehen bessere, bedarfsgerechte Wohnqualitäten und zusammen ist mehr leistbar. Das gute und kompromissbereite Zusammenspiel der verschiedenen Akteur:innen ist herzustellen, und das kann jedoch auch schwierig werden oder scheitern.

Eine wiederkehrende Herausforderung für die Gruppen ist der Faktor Zeit. Die in dieser Broschüre vorgestellten Berichte der Projekte veranschaulichen, dass das Finden der Gruppe ebenso Zeit braucht wie das ge-

meinsame Bestimmen der Planung. Und dann dauert es meist auch sehr lange bis ein Projekt einzugsbereit ist. Gleichwohl manche Projekte sehr rasch mit nur zwei bis drei Jahren Planungs- und Bauzeit realisiert wurden, ist dies in der Regel und vor allem heute kaum noch realisierbar. Fast alle Projekte haben mehr als fünf Jahre und teilweise länger für die Umsetzung gebraucht. Diese Zeithorizonte erfordern erhebliche Geduld, Ausdauer und jede:r Einzelne muss sich das auch finanziell leisten können.

Eine gewichtige Rolle für das Gelingen der Projekte spielen externe Faktoren. Die Suche nach Grundstücken und Partner:innen, Unwägbarkeiten im Planungs- und Genehmigungsprozess und die Baukosten sind Her-



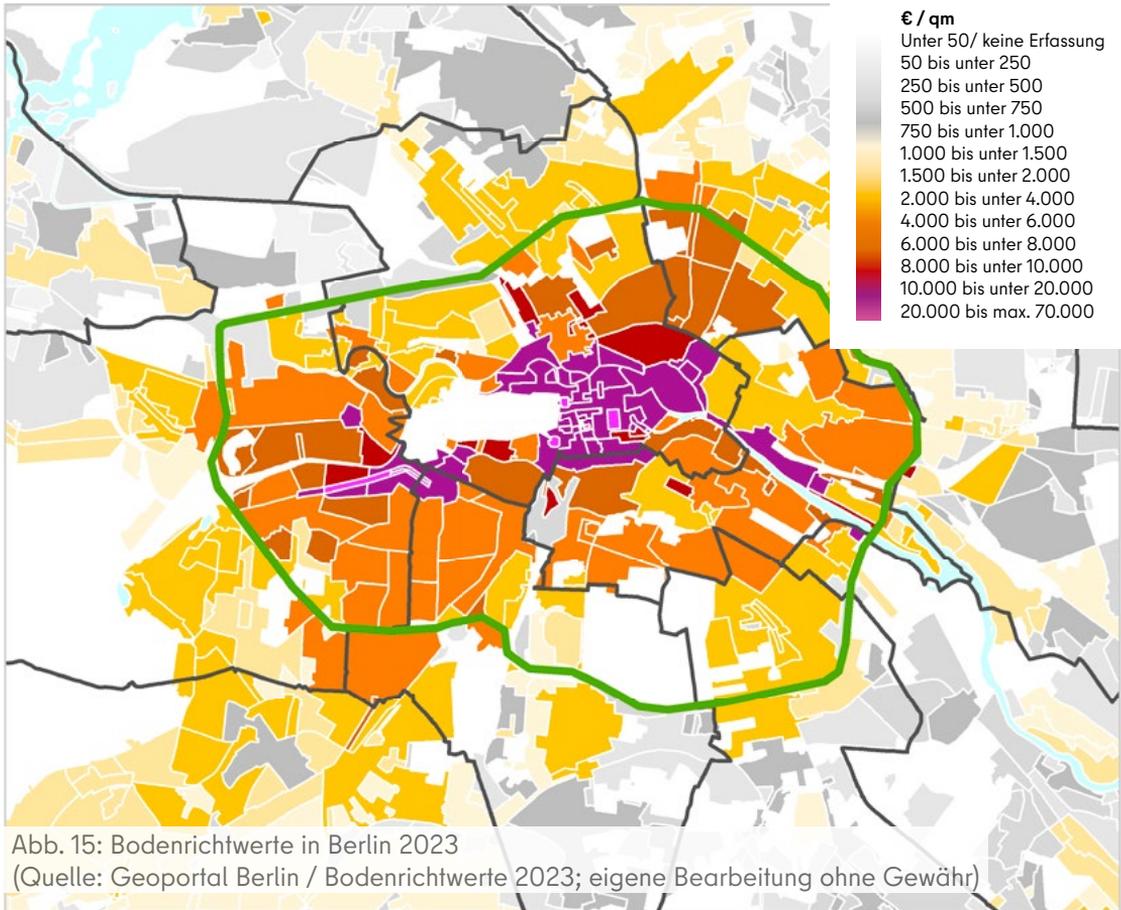
ausforderungen für alle Projekte. Steigende Baukosten sind schon in den letzten 15 Jahren ein wiederkehrendes Thema insbesondere da viele der Projekte einen ökologisch hochwertigen Anspruch haben, der mehr kostet. Die Erfahrung zeigt, dass Bauen in Gemeinschaft zwar manche Kosten reduziert, aber teurer werdende Baumaterialien kaum und vor allem nur sehr bedingt durch Eigenleistung kompensiert werden können.

Der Faktor Bodenpreis

Besonders prägend sind jedoch die Bodenpreise. Vereinfacht gesagt, gibt es die günstigen Grundstücke, auf denen Gruppen ihr gemeinsames Projekt realisieren können, nicht mehr. Die Auswertung der Bodenricht-

wertkarten zeigt sehr eindrücklich, wie rasant und dramatisch sich dieser Faktor in Berlin in den letzten 15 Jahren verändert hat (vgl. Abbildungen 13-15).

Bis 2016 waren die Bodenpreise in der gesamten Stadt mit Ausnahme einiger exponierter Innenstadtlagen noch niedrig. Als Nachwirkung der globalen Finanzkrise ab 2008 verändert sich auch der Bodenmarkt in Berlin. Zwischen 2013 und 2018 explodieren die Bodenpreise regelrecht. Diese Preissteigerungen sind teils erklärbar durch stärkere Nachfrage aufgrund verstärkter Zuwanderung. Entscheidend ist aber eine Veränderung des globalen Finanz- und Immobilienmarktes, die in der internationalen Stadtforschung als Finanzialisierung des



Bodens und des Wohnens beschrieben wird. Diese Flucht des Kapitals in das Betongold ist in Berlin besonders ausgeprägt. Politisch gefördert durch Liberalisierungs- und Privatisierungsmaßnahmen seit den 1990er Jahren werden die Bodenpreise seit der Öffnung des Bodenmarktes immer stärker durch Spekulation bestimmt.

Dieser Kontextfaktor ist wichtig. Die anhaltende, extreme Steigerung der Bodenpreise hat die Rahmenbedingungen für die Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens in allen Eigentumsformen entscheidend und nachhaltig geprägt. Die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen ist weiterhin da, aber in der Innenstadt und auch mit der

Wanderung in die Randlagen sind solche Wohnformen, die keine maximalen Erträge erzielen und entsprechend auf niedrige Bodenpreise angewiesen sind, kaum noch realisierbar. Fast alle Interview-partner:innen haben ausgesagt, dass sie sich ihr Projekt – ob Baugruppe oder Genossenschaft – unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht mehr leisten könnten. Und auch die Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zur Miete berichten, dass Mietsteigerungen ein Problem für die Gruppen sind.

Die hohen Boden- und Immobilienpreise verhindern nicht nur das Entstehen neuer Projekte. Sie gefährden auch den nachhaltigen Zusammenhalt bestehender Projekte.

Wenn Projekte keine wirksame Regelung getroffen haben, um den Verkauf zu verhindern oder zumindest zu kontrollieren und einzelne Mitglieder ihre Wohnungen gewinnmaximierend verkaufen, bedeutet dies nicht nur eine Individualisierung der gemeinsamen Leistung, sondern auch eine erhebliche Belastung des Zusammenlebens. Denn dann bestimmt der Preis und nicht mehr gemeinsame Interessen und Werte, wer in das Gemeinschaftsprojekt neu einzieht. Mit den hohen Bodenpreisen wird die grundlegende Frage, was leisten sich Gruppen gemeinsam, immer schwieriger: Der Gemeinschaftsraum und andere gemeinschaftliche Infrastruktur werden dann als erstes eingespart.

Neben steigenden Kosten für Bauen und Boden bestimmen auch die Finanzierungskosten, ob gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen. Bauwillige Gruppen verfügen oft nur bedingt über Eigenkapital und sind auf Bankkredite angewiesen. In diesem Zusam-

menhang ist die historische Zinsentwicklung bedeutsam. Die Zeitreihe zeigt, dass in den letzten 15 Jahren sinkende Zinsen lange bestimmend waren (vgl. Abbildung 16). Während diese historisch günstige Finanzierungsbedingung entscheidend war für die Realisierung vieler Baugruppen und Genossenschaftsprojekte, sind die seit 2021 rasant ansteigenden Zinsen wieder ein erhebliches Hemmnis für neue Projekte.

Förderung und Bodenpolitik

Als Gegenüber zu den Boden- und Baukosten, Zinsen und dem Vertrauen der Banken ist die Verfügbarkeit von Fördermitteln ein wichtiger Hebel. Die Berliner Stadtgeschichte zeigt, dass viele gemeinschaftliche Projekte ab den 1980er Jahren entstanden, weil es Programme zur Förderung der baulichen Selbsthilfe gab, die Kauf und Sanierung von Bestandsgebäuden unterstützten. Diese Förderprogramme liefen bis 2005 aus.



Abb. 16: Zinsentwicklung bei Baufinanzierungen; Quelle: DTW Immobilienfinanzierung 2023

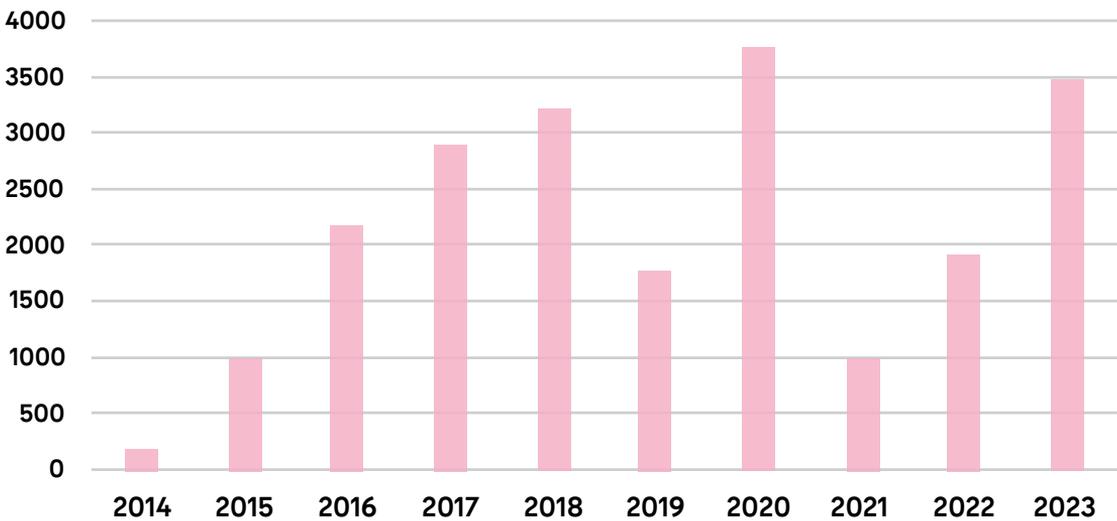


Abb. 17: Wohnungsneubauförderung Berlin - Anzahl bewilligter Wohnungen; SenSTADT 2023

2014 hat das Land Berlin wieder eine Wohnungsneubauförderung aufgelegt, die dazu führte, dass vor allem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die Genossenschaften erneut geförderte Wohnungen bauten. Die Förderbestimmungen und -höhen der sozialen Wohnraumförderung mussten aufgrund der dynamischen Marktentwicklungen wiederholt angepasst bzw. verbessert werden. Das schlägt sich auch in den zunächst ansteigenden und dann zwischenzeitlich schwankenden Förderzahlen bewilligter Wohnungen nieder (vgl. Abbildung 17). Dieser Wandel aber auch Umfang und Bedingungen der Förderprogramme haben die Realisierung neuer Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zu bezahlbaren Preisen weiter erschwert. Verschiedene Wohnprojekte konnten daher auch nur mit Unterstützung des 2015 aufgelegten Sonderförderprogramms „Experimenteller Geschosswohnungsbau“ realisiert werden.

Zugleich wurden bestimmte konkrete Erfahrungen aus der Projektrealisierung in die allgemeine Förderung aufgenommen. Seit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 sind bspw. besondere Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen in Cluster-Wohnungen förderfähig. So kann hier einerseits für die förderfähigen Flächen ein Anteil der individuell genutzten Wohnfläche auf Gemeinschaftsfläche übertragen werden und zum anderen können die förderfähigen Flächen unter Umständen bis zu 10 % erhöht werden.

Wichtig neben dem Ausbau der Wohnungsbauförderung waren und sind die in den letzten Jahren beschlossenen bodenpolitischen Strategien des Landes Berlin. Die jüngsten neu entstandenen Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zeigen, dass die Vergabe landeseigener Grundstücke im Erbbaurecht und durch Konzeptverfahren mittlerweile der einzige Weg ist, an bezahlbare Grundstücke zu kommen (vgl. [Kapitel Fünf](#)).

Wohnprojekte als Beitrag zur Stadtentwicklung

Welche Besonderheiten kennzeichnen gemeinschaftliche Wohnprojekte und in welcher Weise unterstützen diese gemeinschaftlichen Wohnformen die nachhaltige Entwicklung der Stadt insgesamt? In ihrer Verschiedenheit lassen sich bestimmte wiederkehrende Themen festhalten, in denen die Wohnprojekte konkrete Leistungen aufzeigen, die zugleich Mehrwerte für die Stadtentwicklung bedeuten.

Diese Leistungen sind vor allem Qualitäten des Wohnens und Bauens für die es kaum belastbare quantifizierbare Daten gibt, die eine Aussage für die gemeinschaftlichen Wohnprojekte erlauben. Die verschiedenen Beiträge können hier also keineswegs erschöpfend dargestellt werden. Vielmehr sollen Hinweise zur Entwicklung und angemessenen Einschätzung des jeweiligen Themas gegeben werden.

Ökologische Bauweise und Nachhaltigkeit

Die Auseinandersetzung mit dem Neudenken von „Wohnen“ liegt gemeinschaftlichen Wohnprojekten zugrunde. Das Nachdenken darüber, welche Aktivitäten, welche Räume und Güter aus dem Privaten ins gemeinschaftliche Miteinander - ins Teilen - über-

führt werden sollen, bedeutet in zweiter Konsequenz das Nachdenken über ressourcensparende, nachhaltige Lebenskonzepte. Deshalb mag es nicht überraschen, dass Wohnprojekte in Berlin als Pionier:innen des nachhaltigen und ökologischen Bauens auftreten.



Eine Außenfassade in Holzbauweise

So sind die ersten Mehrfamilien-Passivhäuser Berlins durch Baugruppen entstanden, die wertebasiert über die damaligen baulich ökologischen Standards hinausdachten und agierten. Dieser hohe Anspruch und die innovativen Auseinandersetzungen mit Themen wie Regen- und Grauwasser, Energieerzeugung oder verwendeten ökologischen Baumaterialien sind an den Projektbeispielen in [Kapitel Zwei](#) gut ablesbar.

Was in den 2000er Jahren als innovativ galt, ist heutzutage oftmals zum Standard geworden und auf gesetzlicher Ebene verankert oder durch Förderprogramme nahegelegt. Zugleich haben sich wie im Kapitel zuvor dargestellt, die finanziellen Rahmenbedingungen wesentlich verändert. Für viele Bauherr:innen ist die Frage daher oft weni-

ger, welchen ökologischen Anspruch sie mit ihrem Projekt realisieren wollen, sondern immer stärker, welche ökologischen Standards sie sich überhaupt noch leisten können.

Über die hohen Standards für Energieeffizienz hinaus werden neue Impulse für das ökologische Bauen zunehmend in den neuen Stadtentwicklungsgebieten vorgegeben. Ob als Teil der Gestaltungssatzung oder im Rahmen von Konzeptvergaben werden Interessierte, die sich für Grundstücke bewerben wollen, aufgefordert, weitere Ökologiekriterien wie Dachbegrünung, Hitzeschutz oder Biodiversität zu erfüllen. Die Herausforderung ist auch hier, hohen ökologischen Anspruch und gemeinwohlorientierte, bezahlbare Projektentwicklung nicht zum Zielkonflikt werden zu lassen.

Innovative Wohnformen

Ausgehend davon, dass „innovative Wohnformen“ das Weiterdenken des bestehenden Standards meint, ist gemeinschaftliches Wohnen aus heutiger Perspektive an sich innovativ. Dabei handelt es sich nicht um neue, „erfinderische“ Ideen: Das generationenübergreifende Zusammenleben, das Teilen von Infrastruktur und Räumen und das Leben als Nachbarschaft waren früher selbstverständlich. Entstanden solche Vergemeinschaftungen früher oft aus Notwendigkeiten, ist heute der Wunsch stärker, Alternativen zu finden zu dem seit Jahrzehnten anhaltenden Trend der Vereinzelung und Individualisierung von Haushalten. Die Menschen des gemeinschaftlichen Wohnens sind daher Treiber sozialer Innovationen, die innovative Wohnformen entwickeln.

Dass "Wohnen gemeinschaftlich neu zu denken" weiterhin eng mit Konzepten der Nachhaltigkeit verbunden ist bleibt trotz allem deutlich: Die Auseinandersetzung mit Themen wie dem Teilen von Gütern und Raum durch Sharing-Konzepte sowie der Reduktion individuell genutzter Fläche, sind Teil eines jeden Gruppenprozesses. Nachhaltigkeit bedeutet zudem immer stärker, in Zusammenhängen zu denken: Energieerzeugung oder Wassermanagement lassen sich baufeldübergreifend weitaus effizienter realisieren als im einzelnen Gebäude. Gemeinschaftliche Wohnprojekte leisten die dafür erforderliche Kommunikation und Kooperation oft besser als individuell oder Top-Down organisierte Projekte. Sie werden daher auf die eine oder andere Weise auch zukünftig Vorreiter:innen für ökologisches Bauen und Nachhaltigkeit bleiben.

Eine zentrale Herausforderung ist dabei, wie Nachbarschaften gezielt geplant und aktiv entwickelt werden können. „Planen“ meint dabei das Entwerfen von Wohntypologien, die nicht dem klassischen isolierten Kleinfamilienideal folgen. Ausgehend von der Grundfrage, wie wollen wir zusammen wohnen, entstehen neue Fragen. Wie kann die Architektur Begegnung, Teilen und damit Gemeinschaft unterstützen? Was soll gemeinsam gemacht werden? Können bspw. Waschmaschinen oder das Wohnzimmer geteilt werden? In welcher Beziehung stehen Privat- und Gemeinschaftsflächen und wie kann die Architektur flexibel auf sich ändernde Lebensverhältnisse eingehen? All das sind Fragen, die jedes gemeinschaftliche Wohnprojekt begleiten, egal ob im Neu- oder Umbau.



Die Wohnküche einer Cluster-Wohnung als Gemeinschaftsort

Im Mittelpunkt steht die Frage, wie viel Gemeinschaft eine Gruppe anvisiert. Dabei lassen sich drei Grundformen unterscheiden: In einer traditionellen WG bewohnen alle Gruppenmitglieder das jeweils eigene Zimmer – sonstige Infrastruktur wie Badezimmer und Küche werden geteilt. In einer Cluster-Wohnung bewohnen alle Gruppenmitglieder das jeweils eigene Zimmer mit Badezimmer und ggf. einer kleinen Teeküche – sonstige Räume und die Küche werden geteilt. In einer Hausgemeinschaft bewohnen alle Gruppenmitglieder die eigene Wohnung – geteilt werden zusätzliche Gemeinschaftsflächen im Haus. Häufig entsteht Innovation auch einfach durch das Mischen verschiedener Nutzungen und Wohnungsgrößen.

Die Projekte in [Kapitel Drei](#) veranschaulichen diese Unterschiede des Gemeinschaftlichen. Die zusammen geplante und gewachsene Vielfalt gemeinschaftlicher Wohnformen in Eigentums- und Mietwohnungen mit ihrer Integration von Gemeinschaftsräumen, Gewerbe und Soziokultur, ist eine gelebte Praxis, die sich bewährt. Da diese Wohnmöglichkeiten immer bekannter werden, lassen sich teilweise auch Überführungen in den „Mainstream“ erkennen. Akteure:innen wie die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften fangen in den letzten Jahren an, Innovationen wie Gemeinschaftsräume oder Cluster-Wohnungen in ihren Neubauprojekten umzusetzen.

Gemeinschaftliche Organisation und Identifikation

In der Regel denken Menschen bei gemeinschaftlichem Wohnen an das fertige Produkt und den gemeinsamen Alltag. Doch gemeinschaftliches Wohnen ist weit über die bauliche Gestaltung hinaus eine soziale Organisationsleistung. Es ist die Kunst, das alltägliche Zusammenleben so zu organisieren, dass es im Alltag funktioniert und auch Spaß machen kann. Die Netzwerkagentur berät zum Gelingen dieser Wohnphase durch Augenmerk auf den Prozess, d.h. die Gestaltung und Begleitung des Wegs dahin. Unterschieden werden dabei die Orientierungs-, die Planungs- und die Realisierungsphase. Wichtig ist dabei, dass die Gruppe gemeinsam wesentliche Entscheidungen trifft, eine Vision entwickelt, Partner:innen findet und die Umsetzung beginnt.

Diese Phasen bis zum Einzug können langwierig und anstrengend sein. Als Hilfestellung gibt einen ganzen Kosmos an Methoden, um Gruppenprozesse zu gestalten, Leitfäden zu Entscheidungsfindung in Gruppen und Schulungen in gewaltfreier Kommunikation. Jede Gruppe ist anders, findet ihre Organisationsweise und bildet ihre eigene Identität. Daher gibt es keine Blaupause, die für alle Gruppen im gleichen Maße angewandt werden kann.

Die Wohnprojekte, die in [Kapitel Drei](#) vorgestellt werden, haben gemein, dass sie durch ihre Bewohner:innen gemeinschaftlich organisiert wurden. Auch wenn dies in unterschiedlicher Intensität erfolgt, haben die Bewohner:innen dadurch ein hohes Maß an Identifikation mit der Gruppe und dem Projekt entwickelt.

Die kollektive Selbstorganisation hat auch Auswirkungen auf das Umfeld. Projektentwickler:innen und Wohnungsunternehmen, die Kooperationen mit Gruppen eingegangen sind, berichten davon, dass sich der gemeinschaftliche Bezug positiv auf die Instandhaltung des Gebäudes auswirken. Gruppen können als Aktivator:innen der weiteren Nachbarschaft wirken indem sie gemeinsame Veranstaltungen oder Aktivitäten organisieren, bei denen sich andere anschließen können. So können neue Formen der Gemeinsamkeit und Identifikation mit dem Wohnort, dem Kiez, entstehen.



Ein Leitfaden hilft dem gemeinsamen Organisieren in der Planungsphase



Die Mehrkosten für den Gemeinschaftsraum liegen oftmals im unteren Cent- bis Eurobereich

Bezahlbares Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen wird oft mit bezahlbarem Wohnen gleichgesetzt. Tatsächlich kann das gemeinschaftliche Wohnen durch das Teilen von Flächen und Wohnkosten günstiger sein, als allein zu leben. So teilen sich in Wohngemeinschaften die Gruppenmitglieder alle Räume außerhalb der privaten Schlafzimer. Durch geschickte Grundrisse kann das gemeinschaftliche Wohnen dabei auch ein Mehr an Wohnqualität bieten. Das zeigen zum Beispiel Cluster-Wohnungen. Zwar kostet ein Quadratmeter Neubau in einer Cluster-Wohnung aufgrund der erhöhten Anzahl von Sanitärebenen etwas mehr als in einer konventionellen Wohnung. Doch bieten die Cluster-Wohnungen durch die Kombination aus Privat- und Gemeinschaftsflächen insgesamt mehr als eine 1-Zimmer-Wohnung. Hier gilt das Motto: „Zusammen können wir uns mehr leisten.“

Andere gemeinschaftliche Wohnformen wie Hausgemeinschaften ergänzen in der Regel konventionelle private Wohnungen mit gemeinschaftlichen Flächen im Haus. Da diese geteilten Räume aber anteilig von allen zusätzlich zur eigenen Wohnung finanziert werden müssen, sind hier meist keine Kostensparnisse erzielbar. Die kleinen individuellen Beiträge schaffen jedoch einen hohen Zugewinn an gemeinsamen Nutzwert.

Neben Größe des Projekts und Umfang des Teilens, hat die Organisationsform Einfluss auf die langfristige Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Genossenschaften oder Formen wie das Mietshäusersyndikat schließen Einzeleigentum und Erwirtschaften von Profit durch Mieteinnahmen o.ä. aus. Gezahlt werden kostendeckende Mieten (einschließlich der Entschuldung des genossenschaftlichen Eigentums).

Insgesamt können Kooperation und Gemeinsinn Kostenersparnisse ermöglichen, die auch die konkreten Miethöhen reduzieren. Das umfasst gemeinschaftliches Planen und Bauen, eine langfristige auf den Eigennutz orientierte Finanzierung, Flächenreduktion und Teilen und solidarische Querfinanzierungen zur Unterstützung einzelner Mitglieder. Gruppen können viel leisten doch bleiben externe Faktoren entscheidend, damit das Wohnen auch für niedrige Einkommen bezahlbar wird: Boden- und Baukostenpreise, Zinsen und Fördermittel.

Die Frage der Bezahlbarkeit muss immer auch im zeitlichen Kontext betrachtet werden. So sind die teilweise sehr niedrigen Mieten der gemeinschaftlichen Wohnprojekte, die vor 30 Jahren gebaut oder ihr Gebäude erworben haben, heute nicht mehr möglich. Die Entwicklung der Preise bleibt

rasant. So entsprechen bspw. die zu ihrer Zeit im Vergleich sehr hohen Neubaumieten mancher junger Genossenschaften der letzten 10 Jahre - aufgrund derer sie teils als Luxusprojekte kritisiert wurden - heute bereits dem Mietniveau der dritten Förderstufe des sozialen Wohnungsbaus.

Der Vergleich von Wohnkosten in absoluten Zahlen ist also nur bedingt aussagekräftig. Entscheidend für den Beitrag gemeinschaftlicher Wohnformen zum bezahlbaren Wohnen ist vielfach die Stabilität der Mieten. So zeichnen sich Genossenschaften typischerweise dadurch aus, dass egal auf welchem Preisniveau die Mieten anfangen, diese in den Folgejahren kaum ansteigen. Gewinne aus der Miete werden meist nicht ausgeschüttet sondern die Genoss:innen reinvestieren diese in Instandsetzung, Modernisierung oder neue Projekte. In ähnlicher Weise haben auch Baugruppen als Selbstnutzende kein Interesse an Mietsteigerungen. Doch profitieren Baugruppen aufgrund der prinzipiellen Option des Verkaufs des Wohneigentums durch Preissteigerungen des Immobilienmarktes und sind damit auch potentielle Treiber:innen für Bodenspekulation und Mietsteigerungen.

Anders ist es bei Kooperationsprojekten zur Miete. Die Nachfrage von Gruppen, gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Miete bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften umzusetzen, ist hoch, auch weil es keiner Investitionen der Bewohner:innen bedarf. Im Gegenzug ist die Gruppe immer abhängig von den Rahmenbedingungen und Miethöhen, die das Unternehmen festlegt bzw. denen sie unterliegen. Eine wiederkehrende Herausforderung für die Umsetzung solcher Mietprojekte ist, dass häufig einzelne Grup-



penmitglieder über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen und Anspruch auf geförderten Wohnraum haben. Wohnbauförderprogramme mit Konzepten gemeinschaftlichen Wohnens zu kombinieren ist jedoch teilweise schwierig. So realisieren z.B. Wohnungsunternehmen freifinanzierte und WBS-Wohnungen oft in separaten Gebäuden oder der Anteil von Gemeinschaftsflächen erwies sich als nicht förderfähig. Mit der Annäherung von Förderbestimmungen an gemeinschaftliche Wohnformen können

solche Projekte mit bezahlbaren, geförderten Mieten besser umgesetzt werden. Die Wohnfläche, die einem Haushalt zusteht, der WBS-berechtigt ist, kann zum Beispiel anteilig Gemeinschaftsflächen umfassen. Auch werden WBS-Wohnungen heute im gleichen Standard und in den selben Häusern umgesetzt wie freifinanzierte Wohnungen. Trotzdem ist an dieser Stelle noch viel zu tun, um allgemeine Förderprinzipien auf individuelle Wohnprojekte anwendbar zu machen.

Lebendige Nachbarschaften und Gentrifizierung

Projekte haben meist den Anspruch, nicht nur für sich selbst sondern auch auf die Nachbarschaft, das Quartier, zu wirken. Viele veranstalten gemeinsame Aktivitäten oder öffnen ihre Gemeinschaftsräume für Kinoabende, Ausstellungen und andere

Kulturprogramme. Die vorliegende Auswertung zeigt, dass in den letzten 15 Jahren die Größe der Projekte zunimmt und sie nicht nur Teil von Kiezen werden sondern einige auch selbst eigene neue Nachbarschaften bilden.



Bewohner:innen des Möckernkiez gestalten das Nachbarschaftsleben

Insbesondere in den geplanten Neubaugartieren ist die Integration von bereits bestehenden, gewachsenen Gruppen sinnvoll. Denn viele Neubaugartiere werden nach Marktlogik in die Höhe gezogen und wirken leblos und monoton. Zahlreiche Studien und neue Entwicklungsstrategien zeigen wie Nutzungsmischung in geplanten Quartieren realisiert und Leben in den öffentlichen Raum gebracht werden können. Doch dazu braucht es nicht nur funktionierende Infrastrukturen, sondern eine soziale Nachbarschaft, die diese nutzt und belebt.

Wenn sie Räume für Begegnung stellen, bespielen und betreiben können Wohnprojekte einen großen Beitrag dazu leisten, die Nachbarschaft in dieser Art zu aktivieren. Beispielhaft für die Belebung einer Nachbarschaft durch eine Gruppe steht das Wohnprojekt 60+ in der Usedomer Wattstraße: Die Mitglieder des Wohnprojekts gründeten die Initiative „Happy Hochbeete“ in Form einer Gruppe, die den anderen Nachbar:innen offen stand und nun von allen getragen und belebt wird.

Durch die Aufwertung der Nachbarschaft, die Wohnprojekte anregen, können sie ungewollt Akteur:innen von Gentrifizierungsprozessen werden. In welchem Maß sie Teil der Gentrifizierungsspirale werden und Kritik gegen Verdrängungseffekte erfahren, ist immer kontextspezifisch. Die Aktivitäten und Angebote der Gruppen können hier einen Unterschied machen ebenso wie die Organisationsform der Wohnprojekte.

So unterstützen Baugruppen Gentrifizierungsprozesse insofern, als nur in seltenen Fällen ausgeschlossen wird, dass die einzelnen Wohnungen durch ihre Eigentümer:innen gewinnmaximierend verkauft werden können. Damit werden weder die gemeinschaftlichen Ideen noch die Selbstnutzung auf Dauer gesichert und zugleich Preissteigerung auch umliegender Immobilien befördert. Genossenschaftliche Projekte funktionieren anders und können ähnlich den Projekten zur Miete langfristig stabilisierend auf die Mietentwicklung ihres Umfelds wirken, da sie Wohnungen dauerhaft gemeinschaftlich bewirtschaften.

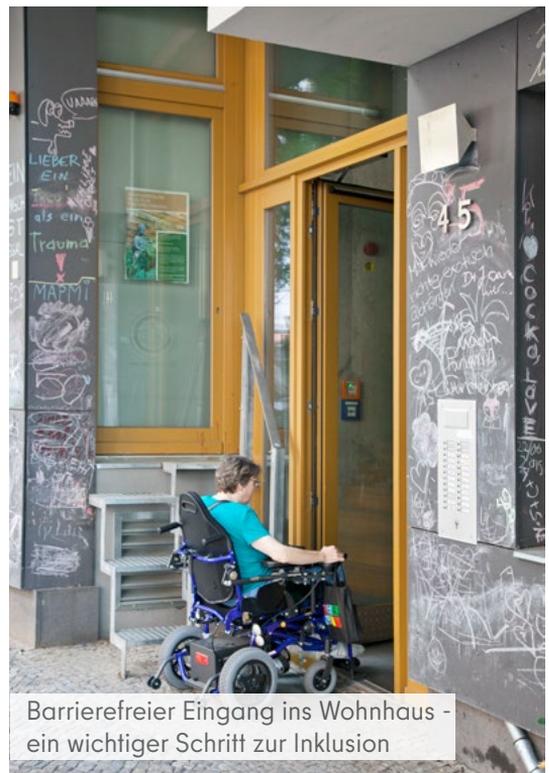


Inklusion und Gemeinschaft

Viele gemeinschaftliche Wohnprojekte haben einen inklusiven Anspruch. Dabei gibt es unterschiedliche Weisen, wie inklusives Wohnen umgesetzt wird. Verstanden als das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen Bedarfen und Möglichkeiten wird Inklusion ermöglicht durch Projekte generationenübergreifenden Wohnens, durch die Integration vielfältiger Wohnungsgrundrisse für verschiedene Wohnformen oder durch die gezielte Ausrichtung auf Minderheiten, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

Deutlich wird, dass zwei Ebenen der Umsetzung bedeutsam sind: Erstens sind das bauliche Maßnahmen der barrierefreien oder -armen Gestaltung vielfältiger Wohnangebote. Die in [Kapitel Drei](#) vorgestellten Projekte veranschaulichen, wie diese physische Zugänglichkeit - die im Neubau auch heute immer noch nicht überall selbstverständlich ist - umfassend umgesetzt wurde. Zweitens sind dies die Maßnahmen der sozialen Organisation. Instrumente zur Partizipation in der Planung und zur Steuerung der Belegung und Vergabe von Wohnungen sind wichtig, um soziale Mischung und Zugänglichkeit zu ermöglichen. Zur Gestaltung des Wohnalltags ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung Mitbestimmung aller berücksichtigt und solche Belegungsregeln auch auf Dauer umgesetzt, gelebt und ggfs. aktualisiert werden. Mehrere insbesondere die genossenschaftlichen Projekte haben dazu finanzielle Solidarmodelle entwickelt, mit denen die Gemeinschaften sich intern unterstützen und benachteiligte Personen stärker integrieren können.

Wohnprojekte gestalten Inklusion auch durch die Einbindung von externen Partner:innen wie sozialen Träger:innen, denen Räume zur Verfügung gestellt werden oder mit denen ein Projekt gemeinsam geplant und realisiert wird. Solche Kooperationen sind vielfach Neuland, mit Aufwand verbunden und daher keine Selbstverständlichkeit. Die vorgestellten Beispiele zeigen, dass verschiedene Gruppen bereit sind, solche Mischungen zu wagen und entsprechende Investitionen in die Hand zu nehmen, weil es ihnen wichtig ist. Oft werden diese gemeinschaftlichen Modellprojekte aber auch hier von engagierten Einzelpersonen und Organisationen initiiert, die durch eigene Erfahrung besonders überzeugt sind, dass Zusammenleben und Vielfalt zusammen gehören.



Barrierefreier Eingang ins Wohnhaus - ein wichtiger Schritt zur Inklusion

Akteur:innen des gemeinschaftlichen Wohnens

Die Netzwerkagentur steht als intermediäre Beratungsstelle zwischen den verschiedenen Akteursgruppen, die mit dem gemeinschaftlichen Wohnen in Verbindung stehen. Sie ist ein Teil der Berliner bzw. der bundesweiten Akteur:innenstruktur, die über die primären Kooperationspartner:innen der Netz-

werkagentur hinaus geht und neben den Gruppen und Einzelpersonen auch die Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung und weitere einschliesst. Diese verschiedenen Akteur:innen und ihre Interaktionen mit der Netzwerkagentur werden nun anhand von Beispielen und in Abbildung 18 vorgestellt.

Politik und Verwaltung

Politik und Verwaltung setzen die Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches Wohnen in Berlin. Die Einsetzung der Netzwerkagentur als Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen ist eine beispielhafte Maßnahme zur Unterstützung des gemeinschaftlichen Wohnens in Berlin.

Senatsverwaltungen

An erster Stelle steht hier die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die Auftraggeberin der Netzwerkagentur ist. Damit hat sie eine richtungweisende Funktion und ist mit der Netzwerkagentur regelmäßig im Austausch. Die Netzwerkagentur wiederum kommuniziert die Themen, die die Interessenten am gemeinschaftlichen Wohnen bewegen, an die Senatsverwaltung und legt jährlich eine Evaluation der durchgeführten Beratungen und Tätigkeiten vor. Darüber hinaus ist die Senatsverwaltung Partnerin bei Veranstaltungen und Publikationen. Auch andere Senatsverwaltungen spielen themenbezogen und punktuell eine Rolle im Arbeitsalltag der Netzwerkagentur.

Bezirksämter

Oftmals kommen Ratsuchende zur Netzwerkagentur, deren Anliegen klar in einem Bezirk verortet ist. Wenn es um ein bestimmtes Bestandsgebäude oder ein neu entstehendes Projekt geht, sind die Bezirksämter wichtige Ansprechpartner:innen für die Unterstützung des Anliegens der Gruppen. Weitere wichtige bezirkliche Akteur:innen, mit denen die Netzwerkagentur wiederholt zusammenarbeitet, sind die kostenlosen Mieter:innenberatungen und die Sozialraumorientierten Planungs koordinationen, die sich mit dem sozialen Miteinander im Bezirk beschäftigen und Stadtteilkoordinationen unterhalten.

Baupolitische Sprecher:innen

Als Sprachrohr in die verschiedenen Parteien hinein sind die baupolitischen Sprecher:innen der Parteien im Berliner Abgeordnetenhaus wichtige Partner:innen zur Forcierung strategischer Themen, wie der Etablierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten bei landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die Netzwerkagentur lädt diese Sprecher:innen ein zu Veranstaltungen mit den verschiedenen Bedarfsgruppen.

Zivilgesellschaftliche Initiativen

In Berlin gibt es eine Vielzahl von zivilgesellschaftlichen Bottom-Up Initiativen, die sich für die Schaffung von gemeinwohlorientierten und gemeinschaftlichen Nachbarschaften einsetzen. Dabei lässt sich grob zwischen themenbezogenen und projektbezogenen Initiativen unterscheiden.

Themenbezogene Initiativen

Die themenbezogenen Initiativen widmen sich übergreifenden Themen, die nicht an ein spezielles Projekt gebunden sind. Die Aktiven können selbst von den Anliegen der Initiative betroffen sein, leisten jedoch primär Lobbyarbeit für die Implementierung von Strategien in das bestehende System und fungieren als Interessensvertretung. Beispielhaft kann hier id22 genannt werden, die durch Forschung und Veranstaltungen gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung und Wohnen fördern und u.a. die EXPERIMENTDAYS organisieren. Die Netzwerka-

agentur steht in Austausch mit diesen Akteur:innen und kooperiert gezielt bspw. mit Beiträgen für Veranstaltungen.

Projektbezogene Initiativen

Unter den projektbezogenen Initiativen sind die Gruppen zusammengefasst, die sich für die Entwicklung eines bestimmten Projekts engagieren. Meist handelt die Gruppe aus dem Motiv heraus, zukünftig selbst in dem Projekt zu wohnen oder die eigene Nachbarschaft mitzugestalten. Ein Beispiel sind die Wohntische, die nach anfänglicher Begleitung selbstorganisiert agieren. Andere Beispiele sind Initiativen, die sich um städtische Modellprojekte herum gründen, wie das Haus der Statistik oder das Dragonerareal. Die Netzwerkagentur unterstützt die projektbezogenen Initiativen in der Umsetzung ihrer Vorhaben, z.B. indem sie deren Belange an Politik, Verwaltung oder Wohnungswirtschaft kommuniziert.

Expert:innen

Insbesondere wenn Gruppen selbst bauen wollen, brauchen sie in ihrem Prozess die Begleitung von Expert:innen. Nicht alle Expert:innen der verschiedenen Fachdisziplinen haben Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Gruppen. Daher führt die Netzwerkagentur einen Expert:innenpool, der Interessierten zur Verfügung gestellt wird.

Beispielhaft können hier die Architekt:innen genannt werden. Vor allem in den 2000er und 2010er Jahren gab es eine große Szene der Baugruppen-Architekt:innen, die nicht

selten die Projekte eigens initiierten. Das Planen und Bauen mit und für Gruppen sind jedoch besondere Bauaufgaben, die nicht alle Büros gleichermaßen leisten können. Es geht darum, Orte und Räume zu schaffen, auf die sich alle Gruppenmitglieder einigen können, insbesondere, wenn diese sich später als WEG formieren will und jede Wohnung entsprechend in Privateigentum überführt wird. Eine gründliche Bedarfserfassung, eng abgestimmte Zusammenarbeit, passgenaue Vorschläge und eine entsprechende Vertrauensbasis sind dafür sehr wichtig.

Bauakteur:innen

Genossenschaften

Mit Blick auf die Wohnungsbaugenossenschaften wird zwischen den jungen und den Traditionsgenossenschaften unterschieden: Die Traditionsgenossenschaften bestehen zum Teil seit über hundert Jahren, verfügen meist über große Bestände und entwickeln einzelne Neubauprojekte. Seit den 1990er Jahren gründeten sich verstärkt neue Genossenschaften: die sogenannten jungen Genossenschaften. Im Gegensatz zu den Traditionsgenossenschaften können diese nicht auf die Sicherheit großer Bestände zurückgreifen, verfügen entsprechend über andere finanzielle Rahmenbedingungen und sind vor allem im Neubau oder Ankauf tätig. Die Netzwerkagentur steht mit allen aber insbesondere den jungen Genossenschaften im Austausch. Diese verfolgen vielfältige gemeinschaftliche Ziele des solidarischen und nachbarschaftlichen Zusammenlebens, praktizieren experimentellen Wohnungsbau und haben damit eine zentrale Rolle für die Weiterentwicklung des gemeinschaftlichen Wohnens in Berlin.

Genossenschaftliche Netzwerke in Berlin

Die Berliner Genossenschaften sind untereinander vernetzt und treten im politischen und gesellschaftlichen Raum gemeinsam auf zur Förderung der Genossenschaftsidee. Wichtige Akteurin ist das Genossenschaftsforum e.V., das 1993 durch zwölf Wohnungsbaugenossenschaften gegründet wurde, um das Potenzial der Genossenschaftsidee für die Stadt aufzuzeigen und durch Bildungsangebote vor allem die Weiterentwicklung der Traditionsgenossen-

schaften zu fördern. Als Interessensvertretung junger Genossenschaften hat sich 2017 das Bündnis junger Genossenschaften gegründet, das sich insbesondere zu Themen wie Konzeptverfahren, Erbbaurecht und Genossenschaftsförderung positioniert.

Landeseigene

Wohnungsbaugesellschaften

In Berlin gibt es sieben Wohnungsbaugesellschaften im Landeseigentum: WBM, STADT UND LAND, Gewobag, GESOBAU, degewo, HOWOGE und die berlinovo. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften agieren als eigenständige Unternehmen mit Berlin als 100%ige Gesellschafterin. Entsprechend den politischen Zielsetzungen des Landes Berlins sind die Landeseigenen verpflichtet, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und lebendige Quartiere zu schaffen.

Als Beratungsstelle des Landes Berlins sieht die Netzwerkagentur in den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften besonders relevante Netzwerkpartner:innen, wenn es darum geht, Gruppen in Neubauprojekte zu integrieren. Die Intensität der Zusammenarbeit variiert von Unternehmen zu Unternehmen, je nachdem, wie offen diese für die Vermietung an Gruppen sind. Die Zusammenarbeit mit den Landeseigenen ist noch einmal bedeutsamer und intensiviert worden, seit es in Berlin keine bezahlbaren Grundstücke für Gruppen mehr gibt und immer mehr Menschen auf das Wohnen zur Miete angewiesen sind.

Mietshäuser Syndikat

Das Mietshäuser Syndikat ist ein wichtiger Akteur der alternativen Wohnprojekt-Szene. Ziel des Syndikats ist, dass Wohnraum durch Gruppen aufgekauft und langfristig dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen wird. Dafür hat das Mietshäuser Syndikat ein Konzept zur Eigentumsorganisation von Hausprojekten entwickelt, das mittlerweile in mehreren hundert Projekten in Deutschland und anderen Ländern umgesetzt wurde. Eigentümerin eines Projektes ist die Haus GmbH, die zwei Gesellschafter:innen mit je 50% der Stimmberechtigung hat: der Hausverein, gebildet aus den Mitgliedern der Wohngruppe, und das Mietshäuser Syndikat. Ein Verkauf könnte nur bei Zustimmung beider Gesellschafter:innen erfolgen und ist damit praktisch ausgeschlossen.

Neben dem Ziel, Boden dem Markt zu entziehen, ist solidarisches Wirtschaften ein zentrales Motiv des Syndikats. Das zeigt sich in der Finanzierung der Projekte durch Direktkredite, im selbstorganisierten Bewirtschaften und der basisdemokratischen Alltagsorganisation. Wie die Genossenschaften ist das Mietshäuser Syndikat Netzwerkpartner der Netzwerkagentur. Da das Mietshäuser Syndikat eigene, kostenfreie Beratungsstrukturen betreibt, verweist die Netzwerkagentur regelmäßig auf das Modell und deren Unterstützungsstrukturen.

Kirchen

Die Kirchen haben einen großen Bestand an Immobilien und Flächen in der Stadt, für die zum Teil Umnutzungsstrategien entwickelt werden. Außerdem sind Kirchen von sich aus gemeinwohlorientiert und wirken als Treffpunkte für Bedarfsgruppen. Entsprechend arbeitet die Netzwerkagentur punktuell mit Kirchengemeinden zusammen, die sich z.B. für das Wohnen im Alter einsetzen oder Immobilien besitzen, die sie als Mehrgenerationenprojekt weiterentwickeln wollen. Darüber hinaus gibt es kirchliche Träger:innen, die als Zwischenträger:innen für gemeinschaftliche Wohnformen wie Cluster-Wohnungen auftreten.

Stiftungen

Es gibt einige Stiftungen, deren Zweck (direkt oder indirekt) die Förderung gemeinschaftlichen Wohnens ist. Die Netzwerkagentur vermittelt die Gruppen oder Projekte an die jeweiligen Stiftungen, wenn Anliegen und Stiftungszweck dies nahelegen.

Stiftung trias - Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Die Stiftung trias ist eine deutsche Stiftung, die Boden ankauft, diesen im Erbbaurecht Projektgruppen zur Verfügung stellt und damit dem spekulativen Markt entzieht. Die Projekte haben gemeinschaftlichen und ökologischen Anspruch, wobei die langfristige Sicherung der Werte, auf die sich Stiftung und Gruppe geeinigt haben, in der Regel in einem Erbbaurechtsvertrag festgehalten werden. Die Stiftung trias und die Netzwerkagentur arbeiten punktuell zu besonderen Vorhaben zusammen. Ein Beispiel ist die von der Stiftung trias mit anderen Partner:innen ins Leben gerufene Ausstellung FAKTOR WOHNEN. Bei Bedarf vernetzt die Netzwerkagentur Gruppen oder Grundstücksbesitzer mit der Stiftung trias.

Edith Maryon Stiftung

Die Edith Maryon Stiftung stammt aus der Schweiz und ist ähnlich aufgebaut wie die Stiftung trias. Entsprechend vergleichbar gestaltet sich die Form der Kooperation zwischen Netzwerkagentur und Stiftung. In Berlin hat die Edith Maryon Stiftung mehrere gemeinschaftlich organisierte Projekte durch die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht ermöglicht.

Weitere Stiftungen

Neben den beiden genannten Stiftungen, die sich explizit für das gemeinschaftliche Wohnen einsetzen, kann hier eine Vielzahl weiterer Stiftungen aufgeführt werden, mit denen die Netzwerkagentur an verschiedenen Stellen zusammenarbeitet. Beispielfähig steht hier die Stiftung Leben in Berlin, die in einem Projekt für pflegebedürftige Menschen in Schöneberg wirkt und bereits mehrfach mit der Netzwerkagentur kooperiert hat.

Wissenschaft

Das gemeinschaftliche Wohnen sowie die Entwicklung lebendiger, gemeinwohlorientierter Quartiere sind immer wieder Forschungsthemen verschiedener Fachdisziplinen. Die Netzwerkagentur ist wiederholt als Praxispartnerin für Forschungsvorhaben aktiv gewesen. Die Erkenntnis dieser For-

schung bieten wertvolle Unterstützung für die Arbeit der Netzwerkagentur, die diese nutzt für die Weiterentwicklung der eigenen strategischen Tätigkeiten und sie zugleich an Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung kommuniziert.

Bundesweites wohnpolitisches Netzwerk

Die Netzwerkagentur ist nicht nur in den Netzwerken Berlins vertreten. Sie engagiert sich außerdem in bundesweit agierenden Organisationen, die sich mit dem gemeinschaftlichen Wohnen auseinandersetzen. An dieser Stelle werden die wichtigsten Kooperationspartner:innen vorgestellt.

FORUM gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Das FORUM gemeinschaftliches Wohnen e.V. ist eine Initiative, mit dem Ziel, Akteur:innen zusammenzubringen, die gemeinschaftliches Wohnen umsetzen wollen. Mit Geschäftsstelle in Hannover ist das FORUM in verschiedenen Regionalstellen organisiert, die lokal vor Ort beraten und unterstützen. Die Netzwerkagentur ist eine der Regionalstellen des FORUM e.V. und steht in engem Kontakt zu den anderen Mitgliedern, bspw. durch den Austausch über verschiedene Formate und der Zusammenarbeit in Arbeitskreisen und Veranstaltungen.

Netzwerk Immobilien e.V.

Das Netzwerk Immobilien ist eine Initiative, die sich für das Entstehen von „Immobilien“ einsetzt: Immobilien, die für Viele geschaffen werden und gemeinwohlorientierte Nutzungen beherbergen. Aufgrund dieses geteilten Interesses ist die Netzwerkagentur über STATTBAU Teil des Netzwerk Immobilien.

BV-Baugemeinschaften e.V.

Der Bundesverband der Baugemeinschaften ist ein bundesweit agierendes Netzwerk mit dem Ziel, die Interessen von Gruppen, die gemeinschaftlich bauen wollen, zu vertreten. Dabei werden verschiedene Organisationsformen wie Wohnungseigentümergeinschaft oder Genossenschaft vertreten. Die Netzwerkagentur ist über STATTBAU Mitglied des BV-Baugemeinschaften.

wohnbund e.V.

Der Wohnbund ist ein Verein zur Unterstützung wohnpolitischer Initiativen in Deutschland. Der Wohnbund besteht seit 1983 und ist gemeinnützig. Die Mitglieder sind Fachleute aus Beratungsstellen wie der Netzwerkagentur, arbeiten in den Bereichen Architektur, Stadtplanung und Wissenschaft, und sind vielfach selbst tätig im gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. Die Netzwerkagentur ist durch Constance Cremer im Vorstand des wohnbund e.V. vertreten und unterstützt bspw. die Erarbeitung gemeinsamer Publikationen zum gemeinschaftlichen Wohnen.

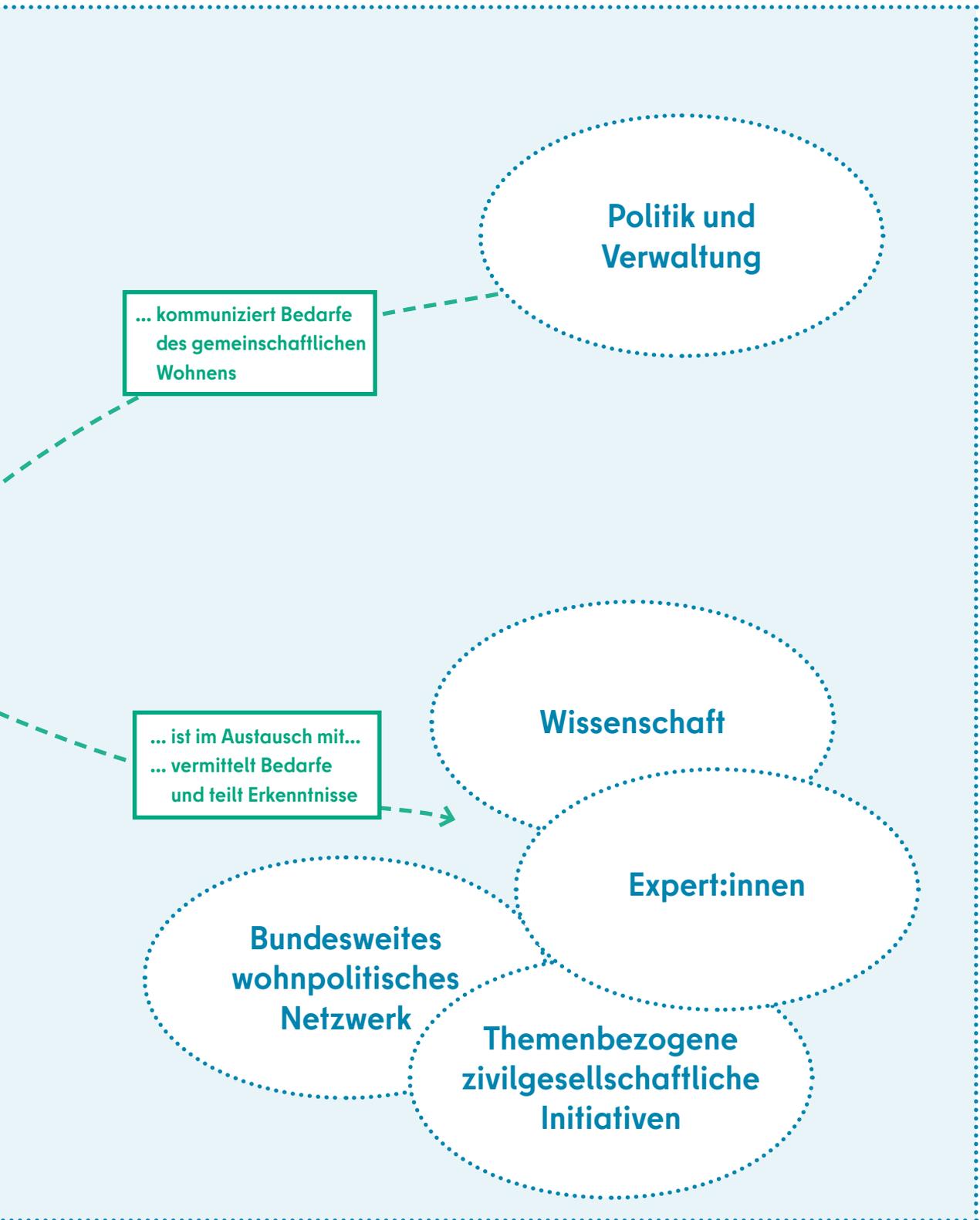
Banken

Einzelne Banken bieten sich besonders an als Kreditgeberinnen für gemeinschaftliche Wohnprojekte wie bspw. die GLS-Bank und

die Umweltbank. Die Netzwerkagentur verweist entsprechend auf diese, wenn eine Projektfinanzierung benötigt wird.



Abb. 18: Beratungs- und Vernetzungsaktivitäten der Netzwerkagentur; eigene Darstellung



5. Ausblick

Trends und Perspektiven des gemeinschaftlichen Wohnens

Das gemeinschaftliche Wohnen hat sich in seinen verschiedenen Ausprägungen als besondere Wohnform in Berlin etabliert. Wie in den vorangegangenen Kapiteln anhand von Daten und qualitativ beschrieben, handelt es sich – auch in einer dynamischen und innovativen Stadt wie Berlin – noch immer um eine kleine Anzahl an Projekten, die jedoch wächst und an Raum gewinnt.

Die Entwicklung der letzten 15 Jahre zeigt, dass Baugruppen, Genossenschaften und Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zur Miete unterschiedliche Schwerpunkte setzen konnten. Diese Vielfalt der gemeinschaftlichen Wohnformen ist eine Stärke, die es zu erhalten gilt. Alle drei Formen gemeinschaftlichen Wohnens haben eine große Nachfrage und werden auch in den kommenden Jahren ihren Beitrag zur Stadtentwicklung leisten wollen. Wie dargestellt haben sich jedoch die Rahmenbedin-

gungen gravierend verändert. Während vor allem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wieder sozialen Wohnungsbau schaffen, wird es für zivilgesellschaftliche Initiativen, Projektgruppen und Neugründungen von Genossenschaften schwieriger, neue Projekte zu realisieren.

Wie wird die ungebrochene Nachfrage nach mehr Gemeinschaft und Miteinander im Wohnen zukünftig passende Angebote in Berlin finden und schaffen? Als Ausblick sollen hier drei Trends hervorgehoben werden, die aus Sicht der Netzwerkagentur das gemeinschaftliche Wohnen in den nächsten Jahren weiter prägen werden: Die Nachfrage nach inklusiven und bezahlbaren Angeboten wird zunehmen und gemeinschaftliche Wohnformen werden sich klarer positionieren (müssen) als Beitrag zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete

Deutlich wird, dass viele Fragen und Ansprüche an gemeinschaftliches Wohnen durch die Wohnkosten beeinflusst werden: Wie viel Gemeinschaft, wie viel Inklusion, wie viel Ökologie sich Gruppen leisten, wird maßgebend durch das verfügbare Budget bestimmt. Angesichts des knappen und teuren Baulandes können Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen kaum Wohn-

eigentum finanzieren. Teilweise wird die langfristige Standortbindung und bedingte Anpassbarkeit des Wohneigentums an veränderte Lebensumstände auch nicht gewünscht. Die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete wird daher in Zukunft noch stärker werden – insbesondere durch jene Bedarfsgruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

Gleichwohl das gemeinschaftliche Wohnen längst als kleine, aber beständige Wohnform bekannt ist, bleibt das Angebot der Wohnungswirtschaft sehr überschaubar. Während bspw. in Zürich kommunale Wohnungsbauunternehmen WGs für Ältere und Jüngere als selbstverständlichen Bestandteil ihres Portfolio bereitstellen, sehen Wohnungsunternehmen hierzulande Wohngruppen oftmals als eine immer noch neue und schwer fassbare Nachfragegruppe, die einen erhöhten Planungs- und Betreuungsaufwand erfordert. Nach wie vor ist es daher ein aufwändiger, langwieriger und leider auch ungewisser Prozess, bis ein Wohnungsunternehmen von den Vorteilen der Integration einer Wohngruppe in einem konkreten Neubaustandort überzeugt ist.

In Berlin haben sich bislang vor allem einzelne landeseigene Wohnungsbaugesellschaften als Unterstützer:innen gezeigt. Als Akteur:innen mit öffentlichem Auftrag der Wohnraumversorgung können sie beides ermöglichen: Zukunftsfähiges gemeinschaftliches Wohnen mit bezahlbaren Mie-

ten. Die Netzwerkagentur hat durch Beratung, fachlichen Austausch, Moderation und Planungshilfen die Grundlagen für solche Kooperationen gelegt und Modellprojekte mit auf den Weg gebracht.

Entsprechende Prozesse weiter zu beschleunigen erfordert die engagierte und verlässliche Zusammenarbeit aller beteiligten Akteur:innen: Die Gruppen müssen ihre Gemeinschaftsvorstellungen klar artikulieren, die Wohnungsunternehmen sollten sich dieser Nachfrage öffnen und Gruppen als Bereicherung anerkennen, und die öffentliche Hand ist gefragt, passende Förderungen, rasche Genehmigungen und ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen.

Eine Herausforderung und Aufgabe bleibt es, weitere Akteur:innen des Wohnungsmarktes, wie die traditionellen Genossenschaften oder private Unternehmen, als Partner:innen für das selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnen zur Miete zu gewinnen.

Inklusive Wohngemeinschaften

Im Mittelpunkt des gemeinschaftlichen Wohnens steht die freie Wahl, mit wem und wie man zusammenleben möchte. Für viele ist das verbunden mit der Frage, wie das Zusammenleben auch mit zunehmenden Beeinträchtigungen gelingen kann. Die Praxisbeispiele zeigen, dass Wohnen in Gemeinschaft gegenseitige Unterstützung ermöglicht, was viele als Zugewinn an Lebensqualität empfinden. Zugleich sollte die Wohngemeinschaft nicht überfordert werden, weshalb viele Menschen die Pflegesituatio-

nen, die über die alltägliche Unterstützung hinausgehen, an externe Dienste auslagern wollen. Die Nachfrage nach inklusiven Wohngemeinschaften, die Unterstützung oder Pflege und Wohnen in Gemeinschaft verbinden, und damit eine bessere Alternative zu Heim oder Einzelwohnen ermöglichen, ist groß. Denn die meisten Menschen wollen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren vier Wänden wohnen und oftmals auch gerne in Gemeinschaft leben.

Von zentraler Bedeutung wird daher für immer mehr Menschen die Frage, wie professionelle Pflegeleistungen und selbstbestimmtes Wohnen in der Gemeinschaft gut und tragfähig miteinander verbunden werden können und vor allem die Übergangssituationen von gemeinsam Wohnen zu Pflege gestaltet werden können. Wichtig ist dabei, Wohnformen und Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass sie bedarfsge-

recht Räume und Angebote für Gemeinschaft, Privatsphäre und ggf. Unterstützung schaffen. Das erfordert geeignete Grundrisse sowie wie passende vertragliche Regelungen, Organisations- und Finanzierungsformen mit und zwischen sozialen Träger:innen. Gefragt sind hier Lösungen, die über die einzelnen Wohnungen hinausdenken und differenzierte Wohn- und Pflegeangebote im Haus oder Quartier bereitstellen.

Konzeptverfahren und die Frage der Gemeinwohlorientierung

Gemeinschaftliches Wohnen schafft besondere Qualitäten des Wohnens und Mehrwerte für die Stadt. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind damit prädestiniert für bodenpolitische Maßnahmen wie Konzeptverfahren mit denen Bauvorhaben gefördert werden, die einen Beitrag zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung leisten. Anerkannt als geeignetes Instrument nachhaltiger Bodenpolitik sind Konzeptverfahren mittlerweile bundesweit verbreitet.

Auch Berlin hat beschlossen, landeseigene Grundstücke in Konzeptverfahren zu vergeben. Damit Konzeptverfahren noch stärker, möglichst einfach und mit großer Wirkung umgesetzt werden können, sind drei Faktoren entscheidend: Erstens muss die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke im öffentlichen Eigentum erhöht werden, sei es durch konsequente Anwendung, weiteren Ankauf oder auch die Erweiterung auf privates Bauland im Rahmen städtebaulicher Verträge, wenn neues Baurecht geschaffen wird. Zweitens muss die Umsetzung der Verfahren einfacher, niedrigschwelliger und vor allem verlässlich gestaltet werden. Das betrifft die Anforderungen an die Konzepte und deren Bewertung ebenso wie die Ausgestal-

tung der Erbbaurechtsverträge. Drittens muss die Bestimmung der gewünschten und dadurch förderwürdigen Konzeptqualitäten geschärft werden.

Ziel der Berliner Konzeptverfahren ist die Förderung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. Dabei ist nicht eindeutig was genau Gemeinwohlorientierung meint. Vermengt sind hier unterschiedliche politische Ziele wie Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und Förderung von Wohneigentums-schaffung. Gerade mit Blick auf die Vielfalt der gemeinschaftlichen Wohnformen ist daher genauer zu bestimmen, wie gemeinwohlorientiert (welches) gemeinschaftliche Wohnen ist. Für die Abwägung und Bewertung, ob bspw. eine Baugruppe junger Familien ein besseres Konzept vorlegt als eine Genossenschaft, die in ihrem Konzept auch geförderten Wohnraum bereitstellt, sind weitergehende Klärungen und Gewichtungen erforderlich. Neben der Bewertung innovativer Grundrisse und gemeinschaftsfördernder Angebote sollten bspw. auch organisatorische Festlegungen bewertet werden, die eine langfristige Bindung gewünschter Qualitäten der Gemeinwohlorientierung sicherstellen.

Keimzellen für neue Nachbarschaften in den neuen Stadtquartieren

Die vorangegangenen Kapitel haben aufgezeigt, warum Qualitäten gemeinschaftlichen Wohnens wichtig sind für eine nachhaltige Stadtentwicklung: sie bieten mehr bedarfsgerechte, innovative Wohnvielfalt und mehr gelebte Kultur des Gemeinsamen. Deutlich ist, dass es hier nicht nur um die Wohnräume Einzelner geht, sondern bauliche und soziale Qualitäten verknüpft werden, die unverzichtbar sind für zukunftsfähiges Wohnen.

Berlin wird weiter wachsen und neuer Wohnraum wird v.a. in den geplanten Stadtquartieren am Rande der Stadt entstehen. Damit diese Stadtquartiere nicht die Schlafstädte von Morgen werden, braucht es Nutzungsmischungen, eine Vielfalt von Wohnangeboten für unterschiedliche Gruppen und Inter-

essen sowie gelebte Nachbarschaft. Das Initiieren, Stabilisieren und Erneuern von Miteinander erfordert immer wieder das Engagement Einzelner und die Übernahme von Verantwortung in Gemeinschaften. Die zuvor vorgestellten Projekte veranschaulichen auf unterschiedliche Weise wie dies gelingt. Gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen aus dem Wunsch gemeinschaftlichen Miteinanders und üben die Kunst des Zusammenlebens. Sie sind damit Keimzellen für neue Nachbarschaften. Wenn diese Projekte darüber hinaus bezahlbares Wohnen und dauerhafte Verantwortung bieten, können sie dazu beitragen, dass auch die neuen Stadtquartiere zu lebendigen Berliner Kiezen werden, in die Menschen einziehen und bleiben wollen.

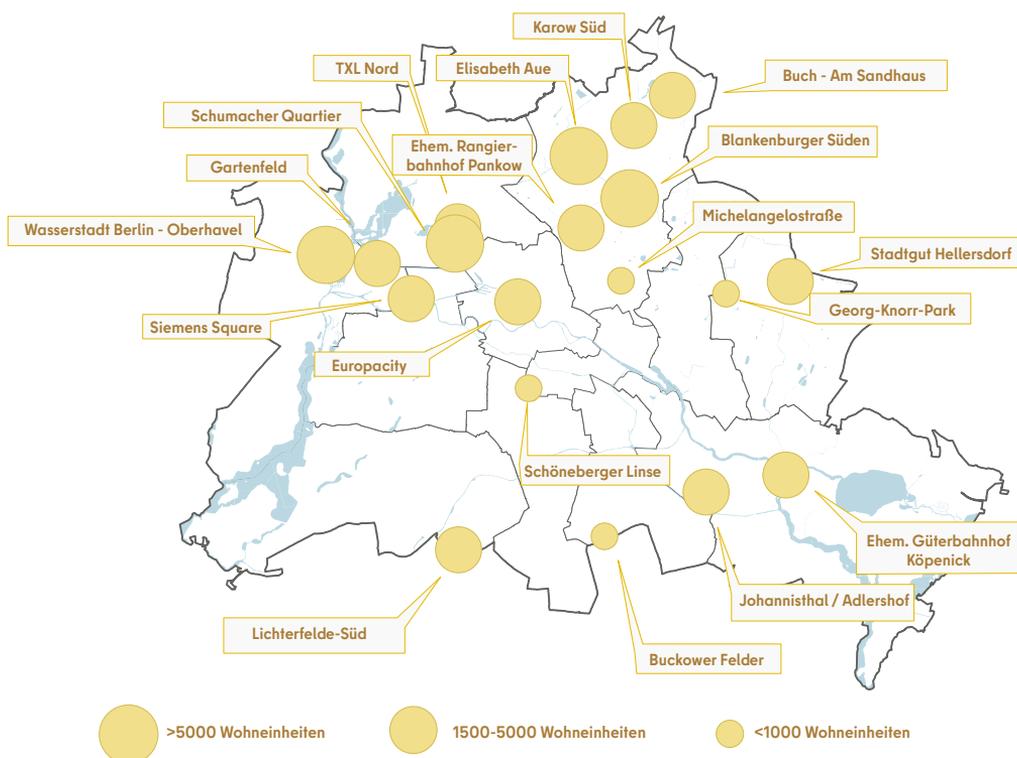


Abb. 19: Neue Stadtquartiere in Berlin; SenSTADT 2023, eigene Darstellung

Interviewpartner:innen

Wir danken herzlichst allen Bewohner:innen und Engagierten für Ihre Zeit und die vielen Informationen und Erfahrungen, die sie mit uns geteilt haben.

Jörg Meyerhoff

Bewohner (KlimaSolarHaus)

Salomon Schindler

Bewohner (Trainspotting)

Michael Prytula

Bewohner (K20)

Inka Drohn

Initiatoren und Bewohnerin (Südwestsonne),
Vorständin des NIWoK e.V.

Ralf Aicher

Bewohner, Prokurist der GmbH & Co. KG
(Wohnen am Hochdamm)

Inga Grünwald

Bewohnerin und Vorständin
und **Sigrid Konrad**, Bewohnerin (Pappel 44)

Beatriz Wegner Ortiz

Bewohnerin
und **Mathias Fährmann**, Bewohner
(Haus Eisenbahn)

Angelika Drescher

Bewohnerin (Spreefeld)

Daniela Herr

Bewohnerin und Leiterin des Informations-
und Ausstellungszentrums (Sredzki 44)

Ronja Funke

Bewohnerin und Assistenz des Vorstandes
(Möckernkiez)

Bärbel Kressin Thielmeier

Bewohnerin (+60 Usedomer-/Wattstraße)

Drei Bewohnerinnen der Hausgemeinschaft

(Mendelstraße)

Bewohnende einer Cluster-Wohnung

(Briesestraße)

Marion Geisler

Vorständin Wohnraum e.V. und Organisato-
rin des Cluster-Wohntisch

Sabine Görg

Bewohnerin (Mühlenstraße)

Weiterführende Literatur

Cluster-Wohnungen

- STATTAU 2019: Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster. Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen

https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_brosch%C3%BCren-dokumentationen/2019-12-13_Broschuere_Cluster_web.pdf

- BBSR 2020: Cluster-Wohnungen. Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22.html>

Gemeinschaftlich Wohnen zur Miete

- STATTAU 2021: Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete. Ein Verfahren zur Vermietung an Wohngruppen in Berlin

https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_brosch%C3%BCren-dokumentationen/Gemeinschaftliches_wohnen_zur_Miete_web.pdf

Neue Stadtquartiere

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2021

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/neue-stadtquartiere/>

Konzeptverfahren

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2023

<https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/konzeptverfahren/>

- BIM 2023: Unsere Konzeptverfahren

<https://www.bim-berlin.de/immobilien/angebote/konzeptverfahren>

Plattform für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Berlin und Brandenburg

- CoHousing Berlin

<https://www.cohousing-berlin.de/>

Rechtsformen für Wohnprojekte und mehr

- Stiftung trias

<https://www.stiftung-trias.de/wissen/publikationen/>

Bundesweite Projektbörse, Programme und Informationen

- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

<https://verein.fgw-ev.de/>

Impressum

Herausgeberin

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
 Netzwerkagentur GenerationenWohnen
 Hermannstraße 182 | 12049 Berlin
www.stattbau.de
www.netzwerk-generationen.de

Im Auftrag der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
 Bauen und Wohnen
 Fehrbelliner Platz 4 | 10707 Berlin

Inhalte und Bearbeitung

STATTBAU GmbH:
 Constance Cremer (V.i.S.d.P.)
 Manuel Lutz
 Nele Trautwein
 Roman Stricker
 Lea Steinmann

Grafik und Karten

Roman Stricker
 Thomas Janßen

Fotos

Christian Muhrbeck
 Titelbild Möckernkiez mit eigener Bearbeitung

Danksagung

Wir bedanken uns recht herzlich bei allen, die bei der Herstellung dieser Publikation mitgewirkt haben.

Kostenfreier Download



Copyright

Diese Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Das Copyright für die Texte liegt bei den Autoren. Alle Rechte vorbehalten

Berlin, März 2024

ISSN 2943-3134





Gemeinschaftlich Wohnen
Berichte der Netzwerkagentur GenerationenWohnen

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN

