

Gemeinsam statt einsam: Wohnprojekte in Leipzig

Ein Gespräch mit Karin Wiest über Kollektivhäuser, Wohngossenschaften und den Wunsch nach mehr Nachbarschaft in der Stadt

Das Interview führte Gabriele Schmidt.



Karin Wiest

Frau Dr. Wiest, der Spiegel fragte bereits vor drei Jahren, ob Leipzig als „Stadt der Träumer“ das bessere Berlin sei. Tatsächlich zieht es hier nicht nur viele Kreative hin, auch kollektive Wohnformen sind stark im Trend. Warum ausgerechnet in Leipzig?

In Leipzig konnten sich viele neue Wohnformen gründen, weil Leipzig mal eine sehr stark schrumpfende Stadt war und es in diesem Zusammenhang viel Freiraum auf dem Wohnungsmarkt gab. Hauseigentümer suchten Nutzungsmöglichkeiten für ihre Gebäude. Die Stadtverwaltung hat verschiedene Projektformen angeboten, um auf einem niedrigen Level preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Dies ist der Hintergrund, warum sich gerade in Leipzig kollektive Wohnformen ausbreiten konnten.

Andere ostdeutsche Städte schrumpften ähnlich stark oder stärker.

In Leipzig kamen noch andere begünstigende Faktoren hinzu: Zum einen ist die Stadt eine Universitätsstadt, es leben also viele Studenten in Leipzig. Zum anderen ist die Kunstszene in Leipzig sehr stark. Zusammengefasst gibt es also eine Klientel für dieses Wohnangebot. Darüber hinaus hat Leipzig einen hohen Baubestand aus der Gründerzeit, der für solche Projekte sehr attraktiv ist.

Aus welchen Motiven entscheiden sich gerade junge Menschen, in Kollektivhäuser zu ziehen?

Der Hauptgrund liegt im Angebot an preiswertem Wohnraum durch den entspannten Wohnungsmarkt. Ich glaube, dass der Wunsch auch in anderen Städten vorhanden ist, dort aber die alternativen Wohnformen aufgrund der Miet- und vor allem Kaufpreise sehr viel schwieriger zu verwirklichen sind. Dort gibt es diese Freiräume auf dem Wohnungsmarkt einfach nicht. Das ist die eine Seite.

Auf der anderen Seite gibt es nicht nur bei jungen Leuten, sondern in der Gesellschaft insgesamt ein Bedürfnis, in Gemeinschaften zu leben. Der Trend zur Vereinzelung, insbesondere in den großen Städten, kann ein neues Bedürfnis nach Nachbarschaftlichkeit, nach gegenseitiger Hilfe hervorrufen. Die genossenschaftlichen Wohnmodelle mit ihrem Solidaritätsprinzip bieten hierfür einen Ansatz an. Darüber hinaus sind sie ein Gegengewicht zu Immobilienspekulationen, indem sie dem Markt einen Anteil an Wohnungen entziehen. In Anbetracht der gegenwärtigen Debatte über Gentrifizierung spielt das sicherlich auch eine große Rolle.

Worin unterscheiden sich die neuen alternativen und gemeinschaftlichen Wohnformen vom traditionellen genossenschaftlichen Wohnen?

Bei alternativen Hausprojekten handelt es sich um eine ganze Bandbreite von gemeinschaftlichen Wohnformen. Darunter fallen neu gegründete Hausprojekte wie z. B. das Wächterhaus, bei dem es sich nicht um genossenschaftliches Wohnen handelt, sondern darum, dass junge Leute ein Haus bewohnbar halten. Hierzu gehören auch Baugruppen, bei denen jede Wohnpartei eine Wohnung kauft. Diese beiden Wohnformen haben recht wenig zu tun mit dem gemeinschaftlichen Wohnen im Sinn eines Genossenschaftsmodells.

Der Begriff des genossenschaftlichen Wohnens steht für eine bestimmte Organisationsform, die sich zwischen einem funktionsfähigen wirtschaftlichen Unternehmen und einer Gemeinschaft befindet und letztendlich eine spezifische Lebensform verwirklichen möchte. Eine Genossenschaft muss als solche eingetragen sein und wird geprüft. Die von mir beschriebenen alternativen Wohnprojekte können Genossenschaften sein, müssen es aber nicht. Genossenschaft heißt letzten Endes, dass der Einzelne kein Privateigentum hat. Das ist sozusagen der Grundunterschied.

Gibt es denn Unterschiede zwischen den Motiven, einer Wohngenossenschaft beizutreten oder in ein Kollektivhaus zu ziehen?

Bei einer neu gegründeten Einheit kann man sehr viel mitgestalten. Die Traditionsgenossenschaften waren auch irgendwann einmal so innovativ und wollten ein bestimmtes Projekt verwirklichen. Aber im Laufe ihrer Entwicklung sind sie größer geworden, die Mitglieder sind nicht mehr unmittelbar beteiligt. In den Großgenossenschaften gibt es meistens einen Mitgliedervertreter. Unter den Mitgliedern ist deswegen oft nicht mehr das Bewusstsein vorhanden, dass der Einzelne auch Verantwortung übernimmt und aktiv sein kann. Der Partizipationsgedanke ist bei den Traditionsgenossenschaften oft in den Hintergrund getreten.

Außerdem ist die Mitgliederstruktur in den ostdeutschen Großgenossenschaften aufgrund ihrer langen Geschichte – die Mitglieder haben irgendwann einmal Anteile erworben und sind geblieben – teilweise stark überaltert. Ihre Klientel ist deswegen eine andere als bei den neuen genossenschaftlichen Projekten, die sich mit einem bestimmten Ziel gründen. Unter den neuen Genossenschaften gibt es manche extra für Frauen und andere, die sich explizit die Integration ganz unterschiedlicher Gruppen zum Ziel gesetzt haben. Wieder andere Genossenschaften wurden gegründet, um gemeinsam ökologische Lebensformen umzusetzen. Das heißt es sind bestimmte Projekte, die man in solch einem Wohnmodell verwirklichen kann. Durch diese zum Teil sehr spezifischen Zielsetzungen unterscheiden sich die neuen Kollektivprojekte von den klassischen Traditionsgenossenschaften.

Man kann aber sagen, dass die Traditionsgenossenschaften aufgrund ihrer starken Überalterung besonders interessiert daran sind, neue Mitglieder – z. B. Studenten und junge Familien – zu gewinnen und dass sie sich hierzu auch einiges überlegen.

Wird dies von den Zielgruppen aufgegriffen?

Das hängt davon ab, wie eng der Wohnungsmarkt generell ist. In einer Stadt mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt haben die Genossenschaften überhaupt keine Probleme, auch junge Mitglieder zu gewinnen. Da stehen die Leute Schlange, diese Genossenschaften haben kein Nachwuchsproblem.

Aber in den neuen Bundesländern, wo Genossenschaften wegen des Wohnungsleerstandes nicht mit preisgünstigem Wohnraum punkten können und ihre Wohnungsbestände sich sehr häufig auf Plattenbauten am Stadtrand konzentrieren, ist es deutlich schwieriger. Diese Wohnungsbestände sind für junge Leute erfahrungsgemäß oft nicht so attraktiv. Chancen haben diese Wohnungsbestände der 1970er und 1980er Jahre vor allem in den Innenstadtlagen und besonders dann, wenn sie unter dem Marktpreis angeboten werden.

Wergenau zieht in die neuen, kollektiven Wohnungsgemeinschaften ein? Sind diese ein Mittelschichtphänomen?

Hierzu kann ich keine allgemeingültige Aussage treffen. Es gibt natürlich Wohnprojekte der Mittelschicht, die teilweise nicht billig sind, insbesondere in Regionen, wo allein der Grundstückspreis so hoch ist, dass dort nur bestimmte Leute es sich leisten können, Genossenschaftsanteile zu kaufen. In Leipzig sind es dagegen eher alternative junge Leute. Sie gehen oft sehr idealistisch an diese Wohnprojekte heran und wünschen sich beispielsweise, ein altes Haus wieder zum Leben zu erwecken. Manchmal versuchen sie auch, Gemeinschaftsräume zu schaffen, die auch von anderen genutzt werden können, z. B. Kulturräume oder Galerien. Innerhalb dieser Hausprojekte wohnen zum Teil Menschen mit sehr unterschiedlichen Einkommen. Aber alle haben das Interesse, in diesem Gemeinschaftsprojekt zusammenzuarbeiten. Viele möchten ein Mehrgenerationenwohnen verwirklichen.

In Bezug auf Ihre Frage nach der Mittelschicht kann man sagen, dass es sich bei diesen Wohnformen eher um Menschen eines bestimmten Bildungsstandes handelt, also eher um eine bestimmte Bildungsschicht als eine bestimmte Einkommensschicht.

In welchem Verhältnis stehen die neuen Wohnformen zur Stadtgesellschaft? Stehen sie im Austausch oder grenzen sie sich von ihrem Wohnumfeld ab?

Es trifft sicher beides zu. Im Hinblick auf die Traditionsgenossenschaften würde ich sagen, dass sie sich teilweise nach außen abschließen, weil sie die Interessen ihrer Mitglieder vertreten müssen. Wenn man weiß, dass die Mitglieder mit bestimmten Leuten nicht zusammenleben möchten, werden diese Leute kaum aufgenommen werden. Hier können wir also schon einen Ausschließungsmechanismus beobachten. Allerdings bieten viele Bestandsgenossenschaften Angebote für altengerechtes Wohnen.

Bei den Hausprojekten gibt es vielleicht auch Phänomene der Abschließung, aber es besteht oft gleichzeitig der Wunsch, viele Menschen im Viertel anzusprechen, z. B. durch Kultur- und Kunstprojekte. Dadurch wirken diese Projekte aktiv in die Stadtteilentwicklung ein.

Gibt es bei den gemeinschaftlichen Wohnformen regionale Verschiedenheiten, z. B. zwischen Ost und West oder Stadt und Land?

Bei den klassischen Wohngenossenschaften gibt es deutlich ausgeprägte Ost-West-Unterschiede, die auf die unterschiedliche Geschichte von Ost- und Westdeutschland zurückzuführen sind. Im Sozialismus der DDR entsprach das Genossenschaftsmodell der Wohnraumversorgungspolitik. Hierin ist der Hauptgrund dafür zu sehen, dass die Genossenschaften in

Ostdeutschland noch eine ziemlich große Bedeutung haben. In ostdeutschen Städten ist zum Teil bis zu einem Viertel des Wohnungsbestandes im Besitz von Genossenschaften. Allerdings wurden in der DDR nicht alle urgenossenschaftlichen Prinzipien gelebt. Die Prinzipien der Selbstverwaltung und Mitbestimmung wurden z. B. außer Kraft gesetzt.

In westdeutschen Städten ist der Anteil an Genossenschaftswohnungen oft sehr viel niedriger, wobei Hamburg die Stadt mit den höchsten Genossenschaftsanteilen ist. Im Hinblick auf den Stadt-Land-Gegensatz kann man sagen, dass Wohngenossenschaften auf dem Land eine geringere Rolle spielen, hier gibt es eher Produktionsgenossenschaften oder Konsumgenossenschaften. Zu den neueren Wohnformen habe ich keine Zahlen. Da ihre Umsetzung aber vom Angebot an preisgünstigem Wohnraum abhängt, kann man annehmen, dass sie sich eher in Regionen mit einem entspannteren Wohnungsmarkt befinden.



Hausprojekt Kunterbunte in Leipzig

Gibt es begünstigende bzw. hinderliche Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnformen?

Nehmen wir die Stadt Leipzig als Beispiel: Die Stadtverwaltung war den alternativen Wohnprojekten gegenüber ausgesprochen aufgeschlossen. Sie hat Beratungsangebote ermöglicht und die Projekte gefördert. Allerdings geschah dies natürlich aus der Not der Schrumpfungproblematik heraus. Um es auf den Punkt zu bringen: Der entscheidende Faktor ist der Grundstücksmarkt. Bei einem entspannten Wohnungsmarkt sind solche Projekte viel leichter möglich.

Thema des raumwissenschaftlichen Kolloquiums war das Leben in der Stadt der Zukunft. Wie beurteilen Sie die Zukunft des kollektiven Wohnens? Wird der Zuwachs anhalten?

Ich kann mir eine wachsende Nachfrage vorstellen. Der Wunsch, in alternativen Wohnformen zu leben, könnte weiter zunehmen. Um diesen Wunsch aber umzusetzen, müssten auf dem Wohnungsmarkt auch die Angebote dafür vorhanden sein. Die gegenwärtigen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit einer sich nach oben drehenden Preisspirale weisen jedoch in eine andere Richtung. Hier ist die Politik gefordert. Von der Stadtverwaltung könnten z. B. Grundstücke für gemeinschaftliches Wohnen vorgehalten werden.

Frau Dr. Wiest, vielen Dank für das Gespräch!

Karin Wiest hat Geographie, Raum- und Stadtplanung an der TU München studiert. Sie ist Projektleiterin im Forschungsbereich „Raumproduktionen im Verhältnis von Polarisierung und Peripherisierung“ am Leibniz-Institut für Länderkunde. Ihre Hauptarbeitsfelder sind vergleichende Stadt- und Regionalforschung, demografischer Wandel, sozialräumliche Ungleichheiten, Segregations- und Genderforschung in Deutschland und Europa.

Kontakt:

Karin Wiest © 08955265974
K_Wiest@ifl-leipzig.de