

# Gemeinschaftliches Wohnen: Ansatz zur Lösung der Wohnungsfrage?

## Die neue Wohnungsfrage

Die Wohnungsversorgung ist in deutschen Groß- und Universitätsstädten zunehmend schwierig geworden. Für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen ist es angesichts kontinuierlich steigender Mieten und Immobilienpreise kaum noch möglich, bezahlbare Wohnungen zu finden. Es lässt sich deswegen durchaus von einer „Wiederkehr der Wohnungsfrage“ sprechen (Holm 2014). Denn die Frage, *wer wie und wo* in der Stadt wohnen und leben kann, entscheidet sich für zunehmend mehr Menschen allein anhand der Kosten des Wohnens. Zu dieser Entwicklung haben verschiedene Faktoren beigetragen: Seit Ende der 1980er Jahre wurde die Diskussion um Bauen und Wohnen überwiegend von den Themen „Knappe öffentliche Haushalte“ und „Folgen des demografischen Wandels und einer schrumpfenden Bevölkerung“ dominiert. Infolgedessen wurden auf der (wohnungs-)politischen Ebene mehrere Instrumente abgeschafft oder liberalisiert (z. B. Abschaffung der Gemeinnützigkeit, Beendigung des Sozialen Wohnungsbaus durch das Wohnraumförderungsgesetz 2002, Dezentralisierung der Wohnungsbauförderung); städtische Politik und Verwaltungen wurden auf „unternehmerische Ziele“ hin ausgerichtet. In der Folge hat sich auch die Struktur der Immobilienmärkte deutlich verändert: Viele Kommunen haben ihre Wohnungsbestände privatisiert, ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen ihre Geschäftsführung ökonomisiert. Verstärkt durch die Niedrigzins-Lage im Zuge der Wirtschaftskrise stellen Immobilien eine attraktive Anlagemöglichkeit für Kapital dar. Dadurch hat sich der „Druck“ auf dem Immobilienmarkt weiter verstärkt, da immer mehr Investorinnen und Investoren in erster Linie nach einer Maximierung ihrer Rendite streben und sich weniger um die sozialen Verhältnisse in den Quartieren sorgen. Diese Entwicklung der letzten Jahrzehnte lässt sich zusammenfassend als eine „Neoliberalisierung des Städtischen“ beschreiben (Belina et al. 2013).

Darüber hinaus zeichnet sich ab, dass die Bevölkerung – zumindest in den meisten größeren Städten – weiterhin wachsen und vielfältiger werden wird. Nicht zuletzt, weil durch Migrationsbewegungen auch langfristig ein Schrumpfen der Bevölkerung abgeschwächt wird. Parallel dazu hat der Trend der Reurbanisierung den der Suburbanisierung weitgehend abgelöst. Prekäre Arbeitsverhältnisse, zunehmende Mobilität sowie der Abschied vom Modell der Kleinfamilie (mit einem Mann

als Verdiener, einer Hausfrau und Kindern) haben dazu geführt, dass der Anteil der (jungen wie alten) Singles wie auch der Patchwork-Familien in der Gesellschaft größer geworden ist. Diese suchen nun verstärkt Wohnraum in innenstadtnahen Bereichen, um Arbeit, Bildung und Freizeit mit kurzen Wegen zu verbinden. Während noch bis in die 1980er Jahre hinein eher die einkommensschwachen Teile der Bevölkerung in den innenstadtnahen Bereichen wohnten, wird der marktbedingte Druck hier immer größer. Diese Entwicklung wird verstärkt durch Gentrifizierungsprozesse, die zu Segregation und Verdrängung führen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten es für bezahlbaren Wohnraum in den Städten überhaupt (noch) gibt.

Potenzial dazu bieten Formen gemeinschaftlichen Wohnens, als eine Art „dritte Variante“ zwischen der Förderung durch die öffentliche Hand und (renditeorientierten) privatwirtschaftlichen Angeboten. Projekte gemeinschaftlichen Wohnens verteilen finanzielle Risiken auf mehreren Schultern und *können* damit prinzipiell ein selbstbestimmtes und bezahlbares Bauen und Wohnen ermöglichen. Am Beispiel der Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg und dem Modell des Miethäusersyndikats diskutiert dieser Beitrag Möglichkeiten zur Schaffung gemeinschaftlichen und bezahlbaren Wohnraums unter neoliberalen Bedingungen und angespannten Wohnungsmärkten.



Wohnprojekt im Gebäude einer ehemaligen Maschinenhalle in Freiburg

© Grether West GmbH

## Formen gemeinschaftlichen Wohnens

„Selbstverwaltet miteinander leben und wohnen“ ist wahrscheinlich der kleinste gemeinsame Nenner gemeinschaftlicher Wohnformen. Welche Form die Selbstverwaltung annimmt und welche Bereiche des Lebens und Wohnens gemeinsam gestaltet werden (Planung, Bau, Verwaltung, Nachbarschaftlichkeit, gegenseitige Hilfe, gemeinsame Ziele, etc.), ist dabei sehr unterschiedlich. Als älteste noch bestehende Variante können Bestandgenossenschaften gelten, die teilweise schon Ende des 19. Jahrhunderts gegründet wurden. Diese haben sich vielfach aus Selbstverwaltungs- und Selbstversorgungsbemühungen der Arbeiterbewegung heraus gebildet und Häuser, Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen geschaffen. Die Hochphasen der Entwicklung der Bestandgenossenschaften liegen in den 1920er und 1960/70er Jahren, in denen von staatlicher Seite der (soziale) Wohnungsbau stark gefördert wurde und sich die Genossenschaften gleichzeitig deutlich professionalisiert haben. Es wurden in hoher Anzahl günstige Wohnungen gebaut, dabei jedoch Selbstverwaltungs- zu Beteiligungsstrukturen umgewandelt. Heute sind Bestandgenossenschaften vielfach mittelständische Unternehmen mit einer starken Eigenkapitalbasis und einer großen Anzahl von Wohnungen, die überwiegend unter dem Mietspiegelpreisniveau liegen. Sie werden jedoch nur noch selten als Variante „gemeinschaftlicher Wohnformen“ wahrgenommen, da sich im Zuge der Professionalisierung und des Abbaus der Selbstverwaltung die Wohnverhältnisse zunehmend in „normale“ Mietverhältnisse verwandelt haben. Seit den 1970er Jahren hat sich jedoch parallel dazu die „Landschaft“ gemeinschaftlicher Wohnformen stark erweitert und ausdifferenziert: Aus der Hausbesetzungs-, Wohnprojekte- und neuen Genossenschaftsbewegung sind Baugruppen, Hausgemeinschaften und kleine Wohnungsgenossenschaften entstanden.

In ökonomischer Hinsicht gilt prinzipiell für Formen gemeinschaftlichen Wohnens, dass „Bewohner, die selbst Verantwortung übernehmen, (...) nicht an einer Kapitalverwertung interessiert [sind]. Ihnen geht es um Stabilität, um Wohnsicherheit und um die Gewissheit einer langfristig tragbaren Belastung“ (Becher/ Bura 2002). Nur sehr wenige Wohnprojekte bauen im hochpreisigen Bereich, die meisten Projekte sind stark von dem Gedanken getragen, bezahlbares Wohnen zu realisieren. Die „Bezahlbarkeit“ des Wohnens variiert jedoch in zwei Richtungen: Je nach sozialer Situation sind verschiedene Wohnraumkosten für unterschiedliche Personen bezahlbar. Die Kosten des Bauens variieren ihrerseits entsprechend der Marktlage. In den 1980/90er Jahren stellten Wohnprojekte in innenstadtnahen Vierteln häufig noch Pionierprojekte der Reurbanisierung dar. In den – heute so beliebten – Gründerzeitvierteln standen Häuser leer oder waren stark sanierungsbedürftig. Aus der gemeinschaftlichen Sanierung bestehender Häuser entstand vielfach kostengünstiger Wohnraum. Infolge

der Intensivierung von Gentrifizierungsprozessen seit den 1990er Jahren hat jedoch der Verwertungsdruck auf die bestehenden Häuser so stark zugenommen, dass Wohnprojekte heutzutage (fast) nur noch als Neubau zu realisieren sind. Neu zu bauen bedeutet aber einen erhöhten Aufwand an Baukosten und führt, in Kombination mit einem hohen Grundstückspreis, am Ende zu hohen Mieten bzw. Nutzungskosten.

## Bezahlbares Wohnen unter neoliberalen Bedingungen?

Unter den oben skizzierten neoliberalen Bedingungen der Wohnungspolitik und Stadtentwicklung sind gemeinschaftliche Wohnprojekte heute mit mehreren Schwierigkeiten konfrontiert. Üblicherweise wird die Finanzierung eines Bauvorhabens durch eine gewisse Menge Eigenkapital, eventuelle öffentliche Fördermittel und einen größeren Anteil aufzunehmender Kredite gewährleistet. Das Eigenkapital gilt dabei als Voraussetzung für die Kreditwürdigkeit gegenüber Banken. Im Verhältnis zur – entsprechend den Baukosten – steigenden Summe notwendigen Eigenkapitals „verengt“ sich jedoch der Kreis derjenigen, für die die Realisierung eines Wohnprojekts finanziell überhaupt möglich ist. Ähnlich verhält es sich mit der Grundstückssuche. In diesem Bereich steigen nicht nur die Preise, auch das Angebot insgesamt wird in vielen Städten zunehmend knapp. In einem stark professionalisierten Markt haben es Baugruppen, die (auch) aus Laien bestehen und im Prozess des Bauens Gruppenbildungsprozesse durchlaufen, oftmals schwer, mit dem bestehenden Bewerbungs- und Finanzierungsdruck umzugehen.

Angesichts dieser Schwierigkeiten wurde z. B. in Hamburg eine Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gegründet. Diese berät Baugemeinschaften, führt eine Liste mit in Gründung befindlichen Projekten und hält, in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt, Grundstücke gesondert zur Bewerbung für Baugemeinschaften vor. Damit wurden einige der Hürden für gemeinschaftliche Wohnprojekte abgebaut. Allerdings übersteigt die Anzahl der interessierten Baugruppen bei weitem die zur Verfügung stehenden Flächen. Dies führt zu einem starken Wettbewerb, in dem sich nur diejenigen Gruppen durchsetzen können, die über ausreichend soziales und kulturelles Kapital verfügen und viel Zeit investieren können (Twickel 2014). Unter den Hamburger Baugruppen befanden sich bis Mitte der 2000er Jahre noch vorwiegend solche, die in der Form der Kleingemeinschaft organisiert waren. Inzwischen überwiegt jedoch der Anteil der Gruppen zur Schaffung individuellen Eigentums (Bura 2010). Auf der von der Agentur geführten Liste finden sich auch solche, die ausdrücklich nach Mitgliedern mit einem hohen Eigenkapitalanteil suchen. Es kann insofern davon ausgegangen werden, dass infolge des knapper werdenden Angebotes immer



© Grether Ost GmbH

Unverkäuflich Wohnen im Mietshäusersyndikat

mehr „Urbaniten“ der Mittelschicht die Fördermöglichkeiten für Baugemeinschaften nutzen und Menschen aus unteren Einkommenschichten – entsprechend ihrer geringeren Wettbewerbsfähigkeit – zunehmend ausgeschlossen werden.

## Möglichkeiten zur Realisierung bezahlbaren Wohnraums

Dennoch lassen sich auch Tendenzen ausmachen, die trotz oder sogar wegen der angespannten Marktlage Möglichkeiten zur Realisierung gemeinschaftlichen und bezahlbaren Wohnens bieten. Zwei davon sollen im Folgenden beispielhaft vorgestellt werden.

Die erste Möglichkeit bietet sich durch die Verbindung der Stärken von Bestandsgenossenschaften und der Motivation von Baugruppen. Auch in der angespannten Marktsituation würden Bestandsgenossenschaften – sofern sie über entsprechendes Eigenkapital verfügen – deutlich mehr bauen, als sie es gegenwärtig tun, wenn sie an passende Grundstücke kämen. Da die Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg Grundstücke für Baugruppen vorhält, ist das Interesse der Bestandsgenossenschaften deutlich gewachsen, Kooperationen einzugehen. Gerade Baugruppen, die mit den Belastungen durch Grundstückserwerb und Bauvorhaben überfordert wären, können somit Partnerinnen finden, die im Hinblick auf Kapital, auf Kontakte

zu Kreditgeberinnen und Kreditgebern und auf Know-how in der Bauausführung über maßgebliche Ressourcen verfügen. Neben den offensichtlichen Vorteilen dieser Zusammenarbeit stehen aber auch Hürden im Weg: Die Wünsche von Wohnprojekten müssen „fair“ in die Strukturen der bestehenden Genossenschaften integriert werden. Dabei kann ein Gegensatz zwischen den Mietbedingungen einer vielfach „passiven“ alten Mitgliedschaft und den individuellen Vorstellungen von Wohnprojektgruppen bestehen. Es geht also darum, dass die Vorstände von Bestandsgenossenschaften offen für neue Ideen und Herausforderungen sein müssen und Geduld im Umgang mit Gruppen in der Gründungsphase aufbringen. Für die Wohnprojekte geht es darum, ihre alternativen Wohnvorstellungen so in ein bestehendes Unternehmen zu integrieren, dass sich alte Mitglieder nicht übervorteilt fühlen. Basis solcher Zusammenarbeit können Kooperationsverträge sein, die in Hamburg seit Beginn der 2000er Jahre erfolgreich praktiziert werden (Bura 2010).

Die zweite Möglichkeit bietet sich durch das Mietshäusersyndikat, das Anfang der 1990er Jahre in Freiburg entstanden ist, um die gemeinschaftliche Verwaltung ehemals besetzter Häuser dauerhaft zu gewährleisten. Hier wurde eine rechtliche Konstruktion geschaffen, in der das Eigentum an den einzelnen Gebäuden zur Hälfte bei der jeweiligen Hausgemeinschaft liegt, zur anderen Hälfte beim gesamten Syndikatsverbund. Während alle Fragen der Selbstverwaltung autonom bei der Hausgemeinschaft verbleiben, kommt ein Verkauf der Immobilie nur dann infrage, wenn dies sowohl von der jeweiligen Wohngruppe als auch vom gesamten Verbund so gewollt wird. Damit ist eine Spekulation mit Wohnraum so gut wie ausgeschlossen. Diese Art der „Kapitalneutralisierung“ ist vor allem vor dem Erfahrungshintergrund vieler älterer Baugruppen und kleiner Genossenschaften eine wichtige Errungenschaft: Viele Wohngruppen sind mit einer starken Motivation zu gemeinschaftlichem und bezahlbarem Wohnen gestartet. Als Pioniere der Reurbanisierung befinden sich ihre Projekte inzwischen jedoch häufig in Gentrifizierungsgebieten. Hier ist die Versuchung groß, das Eigentum am Wohnraum wieder – mit entsprechender Rendite – der Verwertung zurückzuführen. Damit generieren dann zwar einzelne Personen einen Profit, gemeinschaftlicher und bezahlbarer Wohnraum wird aber zunichte gemacht. Im Gegensatz dazu lässt sich das Mietshäusersyndikat als eine Form beschreiben, in der es möglich ist, gemeinschaftliches und bezahlbares Wohnen nachhaltig zu realisieren. Das erste Projekt des Syndikats wurde 1994 gegründet. Seit 2000 wächst der Verbund kontinuierlich, seit 2011 haben Neugründungen noch einmal zugenommen. Inzwischen gibt es 107 realisierte Projekte, verteilt über fast alle Bundesländer, mit Schwerpunkten in Freiburg, Tübingen, Leipzig und Berlin. Im Neubau unterliegen zwar auch die Projekte des Syndikats den marktbedingten Bau- und Grund-

stückskosten, mit dem Modell der Direktkredite wurde jedoch eine Möglichkeit gefunden, die Finanzierungskosten im Rahmen zu halten. Direktkredite werden – in kleinen und sehr kleinen Anteilen – eingeworben und in der Summe dann gegenüber Banken als Eigenkapital geltend gemacht. Die Voraussetzung für das Einwerben von Direktkrediten ist eine gute soziale Vernetzung. Durch die Unterstützung von schon bestehenden Projekten steht diese aber auch Personen offen, die zuvor nicht der „Wohnprojekte-Szene“ angehörten. Das Motto hierbei lautet: „Lieber 1.000 Freundinnen im Rücken als eine Bank im Nacken“.

### Bedeutung gemeinschaftlichen Wohnens: Gegenwärtige Situation und Ausblick

Bestandsgenossenschaften halten in einigen Städten einen bemerkenswerten Anteil am Mietwohnungsmarkt. Dieser beträgt z. B. in Hamburg knapp 15 %, in manchen Städten der neuen Bundesländer sogar bis zu 25 %. Es gibt nach wie vor keine Erhebung, die die quantitative Bedeutung der vielfältigen jüngeren Wohnprojekte erfasst. Aufbauend auf den Daten des Wohnprojekte-Portals der Stiftung Trias nennt eine Studie des Difu von 2014 die Zahl von 520 gemeinschaftlichen Wohnprojekten in ganz Deutschland (Pätzold et al. 2014: 32). Aktuell erfasst das Portal knapp 750 realisierte Projekte (Stand

Februar 2016). Hier ist jedoch nur ein kleiner Teil der Miethäusersyndikats-Projekte verzeichnet, ebenso wie nur ein Teil der z. B. in Hamburg insgesamt realisierten Wohnprojekte. Es kann also deutschlandweit durchaus von deutlich über 750 einzelnen Projekten ausgegangen werden. Dennoch gilt, dass selbst in Städten mit einer hohen Dichte an Wohnprojekten, wie Berlin, Hamburg, Leipzig, Freiburg oder Tübingen, der quantitative Anteil am Wohnungsmarkt (bislang) sehr niedrig ist.

Gemeinschaftliche Wohnformen *können* also einen wichtigen Beitrag zu Schaffung und Erhalt bezahlbaren Wohnraums leisten. Dies jedoch nur, wenn sich ihre Anzahl weiterhin erhöht und mehrere Bedingungen erfüllt sind: In den einzelnen Gruppen muss der Wille bestehen, die Bezahlbarkeit des Wohnens auch nachhaltig zu gewährleisten. Grundlage für günstiges Bauen ist der Zugang zu Grundstücken und öffentlicher Förderung. Gerade im Bereich der Förderungen zeichnet sich jedoch ab, dass einzelne Programme sich unter den Bedingungen angespannter Märkte als Mittelschichtsförderung entpuppen, ohne einen wirklichen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen zu leisten. Das Potenzial gemeinschaftlicher Wohnformen stärker als bisher zu nutzen, lässt sich insofern wohl am ehesten durch eine stärkere Förderung innovativer Ideen zu bezahlbarem Wohnen umsetzen. Ein Ansatz kann dabei sein, Anreize für „alte“ Akteure zu schaffen, sich an der Realisierung dieser Ideen zu beteiligen.



Baugemeinschaftsquartier Friedrichsberg in Hamburg

© STATTAU Hamburg

## Literatur

- Becher, Britta; Bura, Josef (2002): Gemeinschaftliche Wohnformen für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung. In: STATTB AU Hamburg (Hrsg.): Wohnprojekte – Baugemeinschaften – Soziale Stadtentwicklung. Hamburg, 11-16.
- Belina, Bernd; Heeg, Susanne; Pütz, Robert; Vogelpohl, Anne (2013): Neuordnungen des Städtischen im neoliberalen Zeitalter. Zur Einleitung. In: Geographische Zeitschrift 101 (3/4), 125-131.
- Bura, Josef (2010): Hamburg – Stadt der Wohnprojekte. Innovativ und Vielfältig. In: Freihaus (17), 1–4.
- Holm, Andrej (2014): Wiederkehr der Wohnungsfrage. In: APuZ 64 (20-21), 25-29.
- Pätzold, R.; Seidel-Schulze, A.; Jekel, G. (Difu) (2014): Neues Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. Hrsg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
- Twickel, Christoph (2014): Land in Sicht. In: ZEIT ONLINE, 15.11.2014.  
<http://www.zeit.de/2014/45/stadtentwicklung-baugemeinschaft-hamburg> (26.02.2016).

*Joscha Metzger M.A. hat Geographie und Geschichte an der Universität Freiburg studiert. Gegenwärtig arbeitet er am Institut für Geographie der Universität Hamburg an seiner Promotion zum Thema „Wohnungsmärkte, Gentrifizierung und Wohnungsgenossenschaften in Hamburg“.*

### Kontakt:

Joscha Metzger  
☎ 040 42838-5209  
joscha.metzger  
@uni-hamburg.de

