



KEIN HAUS VON DER STANGE – SONDERN EINES MIT: Die Trapezkünstler Joachim Mohr und Sabine Maier in ihrer Berliner Wohnung

»Die Schweine-Investoren sind wir«

Fast sechseinhalb Meter hoch ist der lichtdurchflutete Raum: Auf dem Eichenparkett steht der Küchentisch mit den Kaffeetassen, oben unter der Decke hängt an zwei Seilen ein Trapez. An der einen Wand steht das Spülbecken, an der anderen das Klavier.

Das war Joachim Mohr und Sabine Maier wichtig, als sie ihre Wohnung planten: Sie sollte ihnen und den drei Kindern nicht nur Platz zum Leben bieten, sondern auch Platz zum Arbeiten. Mohr und Maier sind Trapezkünstler. Früher haben sie in leeren Fabrikhallen geprobt, jetzt üben sie zu Hause, die Kinder immer im Blick.

Ein so fantastisch hohes Wohnzimmer gibt es nicht fertig zu kaufen, jedenfalls nicht mitten in Berlin und bezahlbar, das muss man bauen. Als Altersvorsorge fand Joachim Mohr, 41, die Neubau-Idee auch ganz vernünftig. Da unterscheidet den Artisten wenig von einem Anwalt oder Heilpraktiker: Mohr ist Freiberufler und muss früh an später denken. Aber zum Bauen aus der Stadt ziehen, in die Einfamilienhaus-Siedlung mit den parzellierten Vorgärten hinterm Jägerzaun, das wollten Mohr und seine Frau nicht.

Also haben sie in der Steinstraße gebaut, einer Gasse nur ein paar Hundert Meter vom Hackeschen Markt entfernt, im Zentrum – und zwar gleich ein ganzes Mehrfamilienhaus mit 22 Wohnungen und Gemeinschaftsgarten im Hof. Zusammen mit anderen, als Baugruppe. Weil sie nur kollektiv so individuell bauen konnten, wie es zu ihrem Leben passt.

Baugemeinschaften sind im Kommen. Ein Massenphänomen ist es zwar nicht, dass Menschen gemeinsam ein Grundstück kaufen und den Architektenentwurf prüfen, die Finanzierung und das Risiko auf sich nehmen. Aber die Zahl der Baugruppen nimmt zu. Und sie »könnten eine Trendsetterfunktion haben«, wie Klaus Beckmann sagt, Chef des Deutschen Instituts für Urbanistik.

Studien seiner Forscher zeigen, dass in Deutschland die Menschen zurück in die Städte streben, vor allem jene Mittelschichtangehörigen, die lange Zeit in die Neubaugebiete auf der grünen Wiese zogen, weil sie ihren Kindern das Stadtleben nicht zumuten wollten, all den Verkehr. Und dann erzeugten sie als Pendler noch mehr Verkehr und zersiedelten die Landschaft.

Baugemeinschaften, erklärt Beckmann, brächten »auch Bevölkerungsgruppen zurück, die immer sagten, wir können uns Wohneigentum in der Stadt nicht leisten«. Kommerzielle Bauträger sind im Durchschnitt 20 Prozent teurer als das selbst organisierte Bauen, und das können die entscheidenden Tausender zu viel sein. Nur 15 Prozent der Berliner wohnen in den eigenen vier Wänden, bundesweit beträgt der Anteil 43 Prozent; in Polen aber sind es 75 und in Norwegen 86 Prozent. Baugruppen machen das Bauen auch für jene attraktiv, die sich nicht im Reihenhaushaus sehen.

Dabei hat das gemeinschaftliche Bauen heute nichts mehr zu tun mit Wohnprojekt oder gar Kommune. »Früher war das Ideologie, heute ist es Pragmatismus«, sagt Kristien Ring, Direktorin des Deutschen Architektur Zentrums. Die Menschen wollen sehr wohl ihre Wohnungstür hinter sich schließen können. Aber sie wollen sie auch aufmachen können und die Kinder frei herumrennen lassen zwischen Nachbarswohnung und Sandkiste im Hof. Ein bisschen ist es die Sehnsucht nach dem Dorf in der Stadt, welche die Gemeinschaftsbauer treibt. Ein »Zukunftsmodell« nennt Ring das – vor allem für die Stadt. Denn wer einen kleinen Teil seines Viertels nicht nur nutzt, sondern besitzt, der hat Interesse an seinem Gedeihen.

Gästewohnung, Partykeller, Mieteinnahmen – alles wird geteilt

»Neuer sozialer Wohnungsbau« sei das Bauen in der Gruppe, sagt Christian Schöningh, 47, der als Architekt das Haus in der Steinstraße entworfen hat; die Trapezkünstler sind Freunde von ihm. Eine provokante Formel ist das, geht es beim sozialen Wohnungsbau im herkömmlichen Sinne doch um Obdach für Bedürftige, nicht um Eigentum für Individualisten. Aber in den Betenburgen des Sozialwohnungsbaus entstehe kein Zusammengehörigkeitsgefühl, erklärt Schöningh, »und nebenher werden Bauträger mit Steuergeldern reich gemacht«. Wirklich sozial sei das nicht.

Baugemeinschaften sind das exakte Gegenteil. »Nicht gefördert und nicht verordnet«, so beschreibt es Schöningh – und sozial seien sie im Wortsinne von »gemeinschaftlich«. Während die Anzeigen in den Immobilienteilen der Zeitungen gern mit dem Wörtchen »exklusiv« zu prunken versuchen, verstehen sich Baugruppen meist gerade nicht als »ausschließend«.

In der Steinstraße sind die Wohnungen zwischen 60 und 250 Quadratmeter groß und haben zwischen 1300 und 2500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gekostet; eine enorme Bandbreite, im Schnitt waren es gut 2000 Euro. Nun ist es normal, dass dunkle Erdgeschosswohnungen billiger sind als die mit Weitblick ganz oben. »Aber wir haben die Spreizung noch ein bisschen übertrieben, um verschiedene Leute mit dabeizuhaben«, sagt Schöningh.

Einen Querschnitt durch die Bevölkerung bilden die Bewohner aber nicht, es sind mehr Selbstständige dabei, vom Reiseleiter bis zur Kommunikationsberaterin. »Ich habe immer gepredigt, dass die Leute sich nicht bei uns eine Wohnung kaufen, sondern gemeinsam ein Unternehmen gründen«, sagt Schöningh. Dieses neue Denken erwies sich für jene als anspruchsvoll, die beim Stichwort Wohneigentum an Sicherheit denken statt an Risiko. Den Selbstständigen dagegen, sogar den prekär beschäftigten unter ihnen, war die Idee nicht fremd.

»Man lernt mit der Unsicherheit zu leben. Im Bekanntenkreis sind diejenigen mit dem festen guten Einkommen manchmal ängstlicher«, sagt Trapezkünstler Mohr. So hatte die Baugruppe auch den Mut zu Gemeinschaftseigentum. Die Eigentümer teilen sich die Mieteinnahmen der Gewerberäume zur Straße, einen Partykeller, ein kleines Schwimmbad und eine Gästewohnung. Mit der war das so, erzählt Mohr: Bei der Planung hatte irgendwann jeder ein Gästezimmer in seinem Wohnungsgrundriss und natürlich zu wenig Platz. Dass jetzt alle zusammen eine Gästewohnung verwalten, hat mit ökonomischem Denken zu tun: Die Ressourcen werden effizienter genutzt.

Vom Hausbesetzer zum Hausbesitzer ist es manchmal nur ein kurzer Weg

Joachim Mohr wollte kein Mieter sein. Er wurde vom Hausbesetzer lieber zum Hausbesitzer. 1990 zog er mit anderen in ein leeres Haus in Ostberlin und sanierte es in Selbsthilfe – da fand er im Jahr 2002 den Schritt zum eigenen Neubau gar nicht so groß. Als er und seine Frau auf dem schon gekauften, aber noch leeren Grundstück in der Steinstraße Kunststücke probten, erzählt Mohr, »kamen oft Leute vorbei und fragten, wann wir denn hier von den Schweine-Investoren vertrieben würden – und wir haben gesagt, na ja, die Schweine-Investoren sind wir selbst«.

Mitglieder der Hausgemeinschaft haben inzwischen sogar zwei Schulen gegründet: eine Grundschule unter evangelischer Trägerschaft und jüngst auch noch eine weiterführende Schule. Im Haus selbst funktioniert die gute Nachbarschaft, die sich alle erträumt hatten – trotz einigem Streit über undichte Fenster aufgrund von Baumängeln, sagt Mohr. »Gar kein Streit war ja nicht gesund.«

Denn auch das ist wahr: Das Bauen in der Gemeinschaft ist anstrengend und zeitraubend. Manche Basisgruppe trifft sich Monat für Monat, diskutiert stundenlang, oft ohne Ergebnis. »Wir haben einfach irgendwann die Rotweinflaschen vom Tisch geräumt und die Seltersflaschen draufgestellt«, sagt Ulrich Schop, 43. Er wollte bauen, nicht nur reden; schließlich ist er Architekt. In sein erstes Baugruppenhaus in der Anklamer Straße in Berlin-Mitte ist Schop selbst mit eingezogen, aber angestoßen hat er das Projekt schlicht, weil er Aufträge brauchte.

Viele der erfolgreichen Baugruppenprojekte in der Hauptstadt sind von Architekten initiiert. Für sie war der Markt jahrelang extrem eng – und so suchten sie sich ihre Auftraggeber eben selbst. Wobei sie auch lernen müssen, »dass der Bauherr sich gleichsam erst im Prozess herausbildet«, wie Schop sagt. Der Abstimmungsaufwand sei größer als bei einem Bauträgerprojekt, »aber es macht Spaß«. Denn oft können Architekten mit Baugemeinschaften das tun, wofür sie ihren Beruf einst gelernt haben: gestalten. Ohne das Diktat eines Bauträgers, der alles standardisiert und billig und schnell haben will.

Mitglieder von Baugruppen wollen überdurchschnittlich gute Gestaltung, das bestätigt Kristien Ring vom Architektur Zentrum: »Das sind dieselben Leute, die sich auch mal eine Designerlampe leisten.« Schop und sein Partner Christoph Roedig besuchen, bevor sie ein Haus entwerfen, die alten Wohnungen aller Auftraggeber, um zu erspüren, worauf es ihnen ankommt. Offenheit oder Geschlossenheit, viele Möbel oder wenige?

Ihr Haus in der Anklamer Straße hat mit modernen Betonelementen und den lebendigen in der Fassade verteilten Fenstern, welche die jeweiligen Wohnungsschnitte nach außen zeigen, mehrere Preise gewonnen. Auch im Jahrbuch des Deutschen Architekturmuseums werden sie lobend erwähnt.

Während die Steinstraße vor allem ein soziales Projekt war, ist die Anklamer ein preisgünstiges. 1570 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche hat es im Jahr 2005 gekostet – im Durchschnitt. Dafür wurden die Wände im Treppenhaus einfach ungestrichen gelassen, und die Löcher im Garten, wo Statiker die Nachbarmauern prüfen wollten, haben die Bewohner mit der Spitzhacke selbst gebuddelt. Und jetzt bauen Roedig und Schop in der Kreuzzigerstraße im Berliner Bezirk Friedrichshain ein Niedrigenergiehaus für eine weitere Baugruppe.

Gunter Sperzel, 40, gehört zu ihr und ist in manchem das Gegenteil des Trapezkünstlers Joachim Mohr. Er übt den sehr bürgerlichen Beruf des Gesundheitsökonomens bei einer Krankenkasse aus, er ist kein Familienvater, sondern Single. Und er ist nicht über Freunde aus einem besetzten Haus, sondern über eine Anzeige in der *Frankfurter Allgemeinen Zeitung* auf seine

Der Jahresausblick 2008.

Am 28. 12. im Handel



Handelsblatt

Substanz entscheidet.

So wird 2008.

Die Aufgaben für ein erfolgreiches Jahr 2008 sind politisch wie wirtschaftlich weit gefasst: Wie reagiert Deutschland auf die Themen **Energiepreise, Klimawandel, Finanzmarktkrise?** Was bedeutet das für die deutsche **Konjunktur?** Lesen Sie in der großen **Handelsblatt Silvesterausgabe** Antworten und Aussichten auf viele große Fragen, die uns alle angehen. Exklusiv: Kanzlerin Angela Merkel über ihre Politik und Pläne 2008.

Nutzen Sie die Informationsquelle der Entscheider: Ihr Probeabo unter **01805.990010** (0,14 €/Min. a. d. dt. Festnetz, ggf. abweichende Preise aus Mobilfunknetzen) oder unter **www.handelsblatt.com/probeabo**

Private Baugemeinschaften sind im Kommen. Sie bieten Individualisten einen Weg zum preisgünstigen und selbstbestimmten Eigenheim

VON JONAS VIERING

Baugruppe aufmerksam geworden. Und doch ist er nun sehr aktiv in der Baugemeinschaft Kreuzbergerstraße, in seinem Ikea-Regal daheim liegt ein knallroter Bauhelm für die fast wöchentlichen Begehungen des Rohbaus.

Zunächst hat Sperzel auf dem normalen Markt eine Wohnung gesucht, aber er ertrug die Makler nicht. »Die reden mir Bruchbuden schön, dabei bezahl ich doch am Ende ihre Dienstleistung«, erzählt er halb empört, halb amüsiert. Nun ist die Baugemeinschaft fast so etwas wie sein Hobby geworden. Er macht die Tabellenkalkulation für die Gruppe, während der Grafiker die Internetseite betreut und die Sozialpädagogin mit den Ladenbetreibern in der Straße redet, wenn wieder große Betonteile geliefert werden und alles abgesperrt werden muss. »Ich bin Single, aber ich brauch Leute um mich rum«, sagt Sperzel. »Ich stell mir das einfach schön vor, mit diesen Menschen in einem Haus zu wohnen.« Nicht der Zufall habe sie ja zusammengebracht – sondern eine Idee.

»Was Intelligentes zu machen«, das begeistert Sperzel. Ökologisch intelligent, mit extrem guter Wärmedämmung, der Nutzung von Duschwasser für die Toilettenspülung, einem Grasdach. Und ökonomisch intelligent, nicht nur wegen der geringeren Nebenkosten, wenn der Energieverbrauch gering ist. Ein Bauträger wirtschaftet gut, wenn er billig baut und schnell verkauft. Eine Baugruppe dagegen rechnet langfristig und investiert für Qualität gern auch mal mehr. Sperzel hat sich kundig gemacht, dass ein Hydraulikaufzug zwar mehr kostet als einer mit Drahtseilen, die Wartung dann aber günstiger ist. So was freut Sperzel, und es läge nahe, ihn als Zahlenmenschen zu sehen. Aber ihn freut eben auch, dass sie »hier im Kiez« bauen, wie er sagt, und das hat so gar nichts mit Zahlen zu tun. Sperzel mag das immer noch arg ostige Szeneviertel Friedrichshain, wo an der Brandmauer des Nachbarhauses riesenhaft »so ein Typ mit Knarre« aufgemalt ist. Freunde hätten ihn vor dem Risiko gewarnt, erzählt Sperzel, und mit dem Wandbild habe das nichts zu tun, sondern mit anderen Unwägbarkeiten. »Klar ist es Glück, dass wir in der Gruppe keine Scheidung hatten, keinen Jobverlust oder Todesfall«, sagt er. Dann

wäre ein Finanzier ausgefallen. Aber, sagt Sperzel, ohne Risiko keine Chance.

Längst gibt es Profis, die gegen Geld die Risiken für Baugemeinschaften reduzieren. Winfried Hammann, 57, ist so einer. »Bürgerstadt« heißt sein Berliner Projektentwicklungsbüro, und der Name soll Programm sein. In den frühen Siebzigern hielt Hammann Eigentum für Diebstahl und besetzte Häuser im Frankfurter Westend. Heute hält er Eigentum für einen Hebel, dass Bürger Verantwortung für ihr Viertel übernehmen. Allerdings hat ihn die Auseinandersetzung mit der Basisdemokratie »doch etwas autoritär gemacht«, wie er selbstironisch sagt. Er hat einfach zu viele scheidende Baugemeinschaften gesehen. Weshalb Hammann heute sein Geld damit verdient, Baugruppen zu organisieren. Seine Dienstleistung reicht von der Grundstücksrecherche über die Vertragsabwicklung bis zum Bauen selbst. Allerdings: Der Übergang zu Bauträgerprojekten ist dabei fließend, wie Hammann einräumt. Und auch der Kostenvorteil der Baugruppen reduziert sich schnell, wenn ein Dienstleister eingeschaltet wird und wie ein Makler auch das Grundstück besorgt.

In Tübingen und Freiburg fand der Urknall des Gemeinschaftsbauens statt

Gruppen zerstreiten sich, sagt Andreas Stahl, 48. Auch er ist Projektsteuerer. In so einer Situation brauche man einen Moderator, einen von außen, keinen Freund. Oft ist es ausgerechnet die eigentlich wenig wichtige Fassadenfarbe, um die es heftige Diskussionen gibt – aber natürlich auch ums Geld. Projektsteuerer verkaufen ihr Erfahrungswissen an einzelne Baugemeinschaften. Wie die Architekten sind sie aber auch Antreiber der Entwicklung im Ganzen. In Berlin hat sich ein Netzwerk gegründet, das auch größere Vorhaben anschieben will und hierfür Lobbying bei der Stadt betreibt. Konkret geht es derzeit um ein Areal mit 200 Wohnungen. Individuelle Baugruppen können so etwas nicht stemmen.

Stahl hat sein Hauptbüro in Tübingen. Dort ist es völlig normal, dass ganze Stadtviertel mit



GEMEINSCHAFTSHÄUSER in Berlin: Steinstraße (von oben), Anklamer Straße und Choriner Straße

Baugruppenhäusern aufgefüllt werden. In Tübingen und in Freiburg fand Mitte der neunziger Jahre so etwas wie der Urknall des Gemeinschaftsbauens statt, auch wenn es vorher hier und da schon einzelne Projekte gab. Als die französische Armee aus Tübingen abzog, hinterließ sie ein hundert Fußballfelder großes Areal. Damit nicht Bau-träger ein Retortenviertel hinsetzen, organisierte die Stadt Baubörsen für Privatinteressenten. 80 bis 90 Prozent der Grundstücke gingen am Ende an Baugruppen. Nun ist Tübingen ein Sonderfall: von Universitätsangehörigen geprägt, zuletzt mehr als 50 Prozent Grünen-Wähler, dazu die schwäbische Häuslebauer-Mentalität. »Und der Vorteil der kleinen Stadt ist groß«, sagt Cord Soehlke, 38, Leiter des Stadtsanierungsamtes. »Jeder hier kennt jemanden, der im Baugemeinschaftshaus wohnt.« All das bot ein für das Entstehen von weiteren Baugruppen günstiges Milieu.

Entscheidend war, dass Interessenten nicht wie anderswo mit dem Fahrrad nach Baulücken suchen und mit Erbgemeinschaften verhandeln oder bei Zwangsversteigerungen bieten mussten, sondern dass die Stadt die Bauplätze gezielt vergab – zu marktüblichen Preisen, aber nicht an den Meistbietenden. Es liege im Interesse der Stadt, sagt Soehlke, dass die Menschen sich Tübingen leisten könnten. Und die Mieten seien hoch. So kommt es, dass außer Professoren und dem Oberbürgermeister hier auch eine türkische Großfamilie ein Baugemeinschaftshaus hat. Die Bewohner: drei Arbeiter aus der Betonfabrik, die drei Schwestern geheiratet haben. Auch die Eltern sollten mit einziehen – ein Lebensentwurf, der im deutschen Reihenhaushaus ebenfalls keinen Platz hat.

Berlin hat noch deutlich mehr Freiflächen als Tübingen, das Erbe von Mauer und industrieller Unterentwicklung ist eine Chance. Berlin hat mit den kreativen Mittdreißigern der Dienstleistungsbranchen von Medien bis Mode, die zur großen Erbgeneration zählen und irgendwann zu Geld kommen, ein vielversprechendes Milieu. Und Berlin ist sichtbar als Tübingen: Was hier passiert, strahlt aus. Deshalb kann die Hauptstadt der Baugruppenidee neuen Schub verleihen. Und deshalb reagiert die rot-rote Berliner Landespolitik. Vor-

bild ist Hamburg, wo grüne Vordenker und christdemokratische Umsetzer eine städtische Agentur als Anlaufstelle für Baugruppen geschaffen haben und wo 15 Prozent aller zu veräußernden öffentlichen Grundstücke zum Verkehrswert an Baugruppen gehen. Von 2002 bis 2007 entstanden so fast 500 Wohnungen, mehr als 300 weitere sind im Bau. »Das ist kein Nischenthema mehr«, wie Angela Hansen, 50, von der Hamburger Agentur erklärt. Mit etwas Neid blickt sie auf Berlin, wo die Kosten der Baugruppen pro Quadratmeter Wohnfläche um ein Viertel niedriger und die Flächen nicht so knapp sind.

Nun will Berlin die Stadt Hamburg auch noch übertrumpfen. Nicht nur soll es eine Beratungsstelle geben, für die im Haushalt 2008 erstmals 300 000 Euro eingestellt sind. Ihr Ziel sei, sagt die Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reier, 61, »einen Vorrang zu schaffen für Baugemeinschaften, die auf öffentlichen Grundstücken bauen wollen«. Verkehrswertgutachten statt Bieterverfahren sollen den Kaufpreis bestimmen. Über die Hamburger 15-Prozent-Quote ginge eine solche vorrangige Vergabe deutlich hinaus, entsprechend gibt es Bedenken. Von Problemen mit dem europäischen Vergaberecht munkelt man in der Liegenschaftsverwaltung, auch die Finanzbehörde ist offenbar nicht glücklich – Baugruppen werden für Grundstücke selten so viel zahlen können wie Bau-träger.

Am Dienstag vergangener Woche hat der Berliner Senat Junge-Reiers Konzept dann beschlossen, allerdings ist zunächst ziemlich bescheiden von einer Testphase und wenigen Grundstücken die Rede. Die Senatorin erwartet, dass die Sache nun eine Eigendynamik entwickelt. Um Hausgemeinschaften Älterer geht es ihr und um junge Familien, um soziale Stadtentwicklung. Sie denkt an Riesensanierungsareale wie den bald stillgelegten Flughafen Tempelhof, wo vor allem ökologisch gebaut werden soll, dafür wären Baugruppen ideal. In Problemstadtteilen könnten Baugruppengrundstücke neue Bewohner anziehen. Der Stadt nütze es, sagt Junge-Reier, wenn Baugemeinschaften mehr Wohneigentum schüfen. »Das ist für uns kein Luxusproblem.«

ANZEIGE

Auf der Suche nach einem neuen Namen haben wir einfach den besten gewählt, den wir finden konnten.