

ZUSAMMEN WOHNT MAN WENIGER ALLEIN

Viele Menschen schließen sich zusammen, um ein Haus zu kaufen oder zu bauen – und dann gemeinsam dort zu wohnen. Ein Grund dafür können die Kosten sein, ob für das Gebäude oder die Mieten. Gemeinschaftliches Wohnen kann auch andere Vorteile haben, sei es fürs Wohnen im Alter oder für die ganze Stadtgesellschaft. Aber das Ganze hat auch seine Grenzen.

ANNA MARTIN

Anna Martin studierte Kunstgeschichte in München. Sie ist Editorial Trainee bei Georg Media. Noch ist auf dem fast quadratischen Grundstück in Ramersdorf, im Münchner Südosten, nicht viel zu sehen. An der Kante zur Straße ein Zaun und zwei Bäume. Weiter hinten ein rechteckiger Abdruck auf dem Boden, hier stand früher ein Haus. Ein Grundstück, auf dem länger niemand mehr gewohnt hat – so schildert es Mike. Das wird sich jetzt ändern: Mike, der beim Vornamen bleiben möchte, gehört zu einer Gruppe von neun Personen. Sie werden hier ein Haus bauen und, vor allem, gemeinsam wohnen. Ihr Wohnprojekt "Görzer 128" – benannt nach der Adresse – ist Teil des Mietshäuser Syndikats, einem bundesweiten Projektverbund. Das Syndikat hat ein Konzept entwickelt, wie sich gemeinschaftliche Wohnprojekte finanzieren und rechtlich organisieren können. Und die Projekte des Verbundes unterstützen sich gegenseitig, etwa durch Erfahrungsaustausch.

EIGENE WOHNUNG - PLUS GEMEINSCHAFTSBEREICH

Die Görzer 128 ist ein Beispiel für ein Projekt, in dem Menschen gemeinschaftlich wohnen (oder wie hier wohnen werden). In ganz Deutschland gibt es gemeinschaftliche Wohnprojekte. Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., ein bundesweites Netzwerk, schätzt ihre Zahl auf 4 000 bis 5 000. Genaue Zahlen gibt es keine – nicht zuletzt, weil es nicht die eine Definition von gemeinschaftlichem Wohnen gibt, sagt Romy Reimer, Projektleiterin beim Forum. Es sei aber durchaus ein zunehmendes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu beobachten. Auch in München scheint das Interesse da zu sein. Als die Stadt Mitte 2020 das Grundstück in der Görzer Straße ausschrieb, fand sich die Gruppe, der Mike angehört. Im Frühling 2021 sagte ihnen die Stadt das Grundstück im Erbbaurecht zu. Anderthalb Jahre später reichten sie den Bauantrag ein; die Baugenehmigung konnten sie inzwischen bei der Stadt abholen. Für das Hausprojekt gründeten sie den Verein "Schwarmstimmung" – benannt nach Honigbienen, die im Schwarm ausfliegen und eine neue Behausung suchen. "Drei aus unserem Team imkern", erzählt Mike. Der Hausverein wiederum gründete mit dem Mietshäuser Syndikat die GmbH "Görzer 128", der das Haus

gehören wird. Diese Struktur einer GmbH mit zwei Gesellschafter*innen – dem Verein und dem Syndikat – ist üblich für das Mietshäuser Syndikat. Sie soll einen zukünftigen Hausverkauf verhindern, denn dem müssten beide Gesellschafter*innen zustimmen.

Finanzieren wird die Gruppe ihr Projekt durch Förderdarlehen, Bank- und Direktkredite. Die Mieten sollen niedrig sein, höchstens 11,50 Euro pro Quadratmeter - so die Auflage der Stadt München, die das Grundstück vergab. Die Wohnungen fördert die Stadt im Programm "München Modell-Genossenschaften". Die Gruppe plant einen dreigeschossigen Holzbau mit Clustern für 14 Bewohner*innen: Neben einzelnen Wohneinheiten, mit eigenem Bad und Teeküche, sind Gemeinschaftsräume und -küchen geplant. Einen großen, halböffentlichen Raum im Erdgeschoss soll auch die Nachbarschaft nutzen können.

VON 21 AUF ÜBER 4 000 MITGLIEDER

Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt: Das kann ein Mietshäuser-Syndikat-Projekt wie die Görzer 128 sein, aber auch ein Projekt für Wohnen im Alter eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Oder man baut als Gruppe Eigentumswohnungen und lebt anschließend gemeinschaftlich dort. Welche Rechtsformen möglich sind, wie sich ein Projekt finanziert, wer es verwaltet, wem ein Haus gehört, wer wie viel mitbestimmen kann – dafür gibt es viele Möglichkeiten. Als gemeinsamen Nenner sieht Romy Reimer in den Projekten das Nachbarschaftliche: Man lebt zusammen, hat regelmäßige Kontakte im Alltag. Darüber hinaus wirken die Projekte meist auch in die Stadtviertel hinein, erklärt sie. Und klar, auch in einer Studenten-WG wohnt man zusammen. Aber bei den Wohnprojekten ist es üblicherweise so, dass es abgeschlossene Wohnungen gibt und darüber hinaus gemeinsam genutzte Räume.

Szenenwechsel in München: Etwas nördlicher gelegen, am Rande des neuen Quartiers Prinz-Eugen-Park, findet sich wagnisPark. Es ist das sechste Projekt der Wohnbaugenossenschaft wagnis. Insgesamt sieben hat sie bereits errichtet, ein anderes ist im Bau, und zwei weitere sind geplant. In den zwei Gebäuden im Prinz-Eugen-Park befinden sich 75 unterschiedlich große Wohnungen. Die Holz-Beton-Hybridbauten plante das





Das im Münchner
Quartier Prinz-EugenPark gelegene
wagnisPark ist das
sechste Projekt der
Genossenschaft
wagnis.

Büro Zwischenräume Architekten + Stadtplaner; Keller Damm Kollegen waren als Landschaftsarchitekt*innen beteiligt. Im April 2019 zogen rund 110 Erwachsene und 60 Kinder ein, erzählt Christine Grosse. Sie ist für die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit von wagnis zuständig und wohnt selbst in wagnisPark. Die Bewohner*innen von wagnis-Projekten sind Mitglieder der Genossenschaft. Wer eine Wohnung bezieht, erwirbt Genossenschaftsanteile. Zudem zahlen Bewohner*innen eine Nutzungsgebühr als Miete, die anfallende Kosten decken soll. Die Höhe von beidem ist abhängig von Größe und Fördermodell der Wohnung. Die Bewohner*innen haben ein lebenslanges Wohnrecht. Die Genossenschaft möchte dauerhaft günstigen und gesicherten Wohnraum anbieten - und, nach ihrer Satzung, "insbesondere gemeinschaftliches, generationenübergreifendes, selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen" fördern. Im Jahr 2000 gründeten 21 Personen die Genossenschaft – inzwischen hat sie über 4 000 Mitglieder und mehr als 600 Wohnungen in ihrem Bestand.

HOCHBEETE UND BIENENSTÖCKE

Wie sich Wohnprojekte in der Rechtsform Genossenschaft organisieren können, kann unterschiedlich aussehen. Wagnis ist ein Beispiel dafür. In einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu leben kann eigentlich für jeden Vorteile haben, meint Romy Reimer. Eine Bereitschaft, sich auf Abstimmungsprozesse einzulassen, sollte man mitbringen. Und dann könne man sich wechselseitig im Alltag unterstützen. Für ältere Personen mit Unterstützungsbedarf gibt es auch Projekte, die Pflegeund Versorgungsbausteine integrieren. "Gemeinschaftlich Wohnen plus" nennt das FORUM das.

Auch Städte können profitieren. "Wenn man resiliente und starke Stadtteile entwickeln will, lohnt es sich, Wohnprojekte einzubinden - ihre spezifische Qualität ist, dass sie keine Inseln sind, sondern in die Quartiere hineinwirken", sagt Reimer. "Wenn die Kommunen da mutiger rangehen – in München beispielsweise mit dem Domagkpark, im Verbund mit jungen Genossenschaften -, können sich ganz andere Arten von Stadtteilen entwickeln. Solche, die ökologisch und sozial nachhaltig sind, in denen neue Formen der Ökonomie praktiziert und Güter wie etwa Lastenräder geteilt werden."

Gerade dieses Wirken in das Stadtviertel hinein – dass man schaue, was man für das Viertel anbieten kann –, das sei bei wagnis-Projekten immer so, schildert



Die neun Mitglieder des Vereins Schwarmstimmung werden in München gemeinsam ein Wohnprojekt nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats bauen.

Christine Grosse. In den eigenen Häusern haben die Bewohner*innen von wagnis-Park je eine abgeschlossene Wohnung. Darüber hinaus teilen sie mehrere Räume: Da ist etwa das sogenannte "Turmzimmer" für Feiern, mit eigener Küche, das sich zur großen Dachterrasse im fünften Stock hin öffnet. Dort stehen Hochbeete und Bienenstöcke. Welche Gemeinschaftsräume es geben soll, hat eine Arbeitsgruppe aus (damals künftigen) Bewohner*innen erarbeitet. Schon zu Beginn der Planung haben sich alle kennengelernt. Die Baugruppe für das Projekt gründete wagnis 2015; Baubeginn war zwei Jahre später. Christine Grosse kannte ihre Nachbar*innen also schon, bevor sie einzog.

FAHRRAD- STATT AUTOSTELLPLATZ

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können auf verschiedenen Ebenen Vorteile bieten. Sie haben aber auch Grenzen. Romy Reimer verweist etwa auf den eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Zwar nutzten Wohnprojekte auch die öffentliche Wohnraumförderung. Aber dies ginge nur in begrenztem Maße, da sich die Bauvorhaben sonst nicht finanzieren ließen. Dennoch brauche es in Deutschland auch den Ausbau von bezahlbarem Wohnraum – also dem, was zwischen

sozialem Wohnungsbau und sehr hohen Mieten liege. Auf der politischen Ebene würde aktuell diskutiert, wie gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft stärker gefördert und unterstützt werden könne. Dabei wäre es wichtig, schildert Reimer, dass zum Beispiel genossenschaftliche Strukturen oder Projekte wie das Mietshäuser Syndikat, die nicht auf Gewinn ausgerichtet sind, sondern soziale Stabilität und nachhaltige Strukturen schaffen, stärker gefördert würden.

Nachhaltigkeit, das ist auch für wagnis ein wichtiges Thema. Das meint zum einen ökologische Aspekte: Sei es eine nachhaltige Bauweise, wie die Hybridbauten bei wagnisPark. Oder dass nicht jede Wohnung einen eigenen Stellplatz fürs Auto hat – dafür aber zugewiesene Ständer fürs Fahrrad. Und eine eigene Zufahrtsrampe mit Tor soll es einfacher machen, das Rad zu nutzen. Christine Grosse spricht aber auch von sozialer Nachhaltigkeit: "Dadurch, dass die Leute Verantwortung für das Projekt übernehmen, verankern sie sich auch." In den wagnis-Projekten gebe es wenig Fluktuation, und die Leute fühlen sich zu Hause. Das führe auch dazu, dass sie das Viertel gestalten und sich engagieren – was wiederum dem ganzen Stadtviertel und der Stadtgesellschaft zugutekomme, erklärt Grosse.

MAN MUSS LANGFRISTIGER PLANEN

Welche Potenziale gemeinschaftliche Wohnprojekte hinsichtlich Nachhaltigkeit – ökologischer und sozialer – haben können, damit hat sich auch Soziologe Benjamin Görgen beschäftigt. Für seine Doktorarbeit zu nachhaltiger Lebensführung sah er sich zwei Wohnprojekte als Fallstudien genauer an. Dabei hat er zum Beispiel festgestellt, dass deren Nachhaltigkeitspotenziale viel mit Teilen zu tun haben. Das bedeutet etwa, dass weniger Fläche benötigt wird, wenn Bewohner*innen Räume wie die Küche gemeinsam nutzen. Oder dass nicht jede*r eine eigene Waschmaschine braucht. Aber auch Potenzial für soziale Inklusion habe er bei seinen Fallbeispielen erkannt, etwa dass verschiedene Personengruppen an gesellschaftlichem Leben teilhaben können oder Bewohner*innen sich gegenseitig in ihrer Lebensführung unterstützen. Görgen erzählt zudem, dass bei vielen Wohnprojekten auch die Treppenhäuser belebte Räume sind. In klassischen Mietshäusern treffe man das seltener an. Und auch bei wagnisPark sind die Treppenhäuser großzügig gestaltet. Auf dem Weg nach oben oder unten bleibt man gerne auch einmal stehen und unterhält sich, erzählt Christine Grosse.

Wagnis erhält viele Anfragen von Wohnungssuchenden, und das hat laut Grosse auch zugenommen. Dabei müsse man auch sehen, dass das mit dem genossenschaftlichen Wohnen nicht so einfach sei. "Die Eintrittsschwelle ist schon hoch", erklärt sie. Bei wagnis müssen Interessierte zunächst zu einer Infoveranstaltung kommen. Dort wird erklärt, wie die Finanzierung funktioniert dass etwa Eigenanteile an der Genossenschaft zu zeichnen sind. Das sei Grosse zufolge vielen nicht klar. Bei geförderten Wohnungen kommen die Prozesse für die entsprechenden Berechtigungsscheine dazu. Oft sei dann auch nicht so schnell die passende Wohnung frei – bei ihnen muss man langfristiger planen, sagt Grosse. "Unseren Anspruch, dass man sich beteiligt und engagiert, den findet ein Teil der Leute auch zu anstrengend. Das ist in Ordnung, jeder hat da andere Vorstellungen. Wir versuchen nur, das am Anfang deutlich zu machen, damit es dann keine Enttäuschung gibt."

DAS POTENZIAL, KONFLIKTE BESSER ZU LÖSEN

Grundsätzlich entscheidet jede*r selbst, ob er*sie gemeinschaftlich wohnen möchte. Benjamin Görgen weist noch auf

etwas anderes hin: Dass die Architektur auch einen Einfluss darauf habe, wie wir wohnen können – sie kann Möglichkeiten eröffnen, aber auch Grenzen setzen. Und er sehe noch, dass es aktuell in Städten noch an Angeboten mangele, gemeinschaftlich leben zu können, obwohl die Nachfrage recht hoch sei. Unsere Architektur sei nicht dafür ausgelegt, Mietwohnungen und -häuser nicht entsprechend geschnitten. Und ob alle aemeinschaftlich leben sollten? Bevor man das fragen kann, fände er es wichtig, etwas an der Infrastruktur und den Angeboten zu ändern – damit alle, die gerne so wohnen möchten, das auch ausprobieren oder tun können. In München tut sich bereits etwas, wie in der Görzer Straße 128. Noch steht das von der Gruppe geplante Haus nicht. Welche Vorteile und vielleicht auch Herausforderungen das gemeinsame Leben haben kann, wenn sie zusammen wohnen werden? "Ganz vieles wird sich dann erst zeigen", meint Mike, "aber ich sehe da ganz viele Möglichkeiten." Das kann vom Einkaufen mit- und füreinander, über aufpassen auf Kinder bis hin zur Unterstützung, wenn sich mal jemand ein Bein gebrochen hat, reichen. Und dass es Konflikte geben kann und wird, davon geht er auch aus – sie sind immerhin eine Gruppe von 14 Leuten. Aber er sagt auch: "Es hat Potenzial für Konflikte – es hat Potenzial dafür. Konflikte besser zu lösen. als man sonst könnte. Man ist mehr aufeinander angewiesen, man kann sich mehr geben." Bis die Gruppenmitglieder in der Görzer Straße 128 einziehen können, wird noch etwas Zeit vergehen. Aber Mike sagt jetzt schon: "Ich kann mit das sehr gut vorstellen, mit den Leuten, mit denen wir jetzt geplant haben, zusammen zu leben." Und nachdem sie nun bereits über mehrere Jahre Zeit und Arbeit hineingesteckt haben, steht für ihn fest: "Ich kann mir nicht vorstellen, nicht einzuziehen."