



„Baugemeinschaft Pluspunkte“ in Freiburg-Vauban von Amann Burdinski Architekten, Freiburg



„Familienwohnen Alkmenestraße 24“ in Frankfurt-Preungesheim von bb22, Frankfurt am Main



„Kleehäuser“ in Freiburg-Vauban von Gies Architekten, Freiburg



„Wohnen an der Marie“ in Berlin-Prenzlauer Berg von Arnold Gladisch, Berlin

## Der neue soziale Wohnungsbau?

Christian Schöningh im Gespräch mit Nils Ballhausen und Doris Kleilein

Der Architekt Christian Schöningh, 47, ist spezialisiert auf die Beratung und Steuerung selbstinitiiertester Bauprojekte. Er ist Gründungsmitglied und Vorstand des Netzwerks Berliner Baugruppen Architekten e.V. (NBBA).

Die Fotos zeigen Bauten, deren Bewohner in unserer Umfrage (S. 20) erfasst wurden.

Herr Schöningh, Sie haben vor einiger Zeit einmal etwas provokant geäußert, dass Baugruppen eine neue Form des sozialen Wohnungsbaus darstellen. Wie meinen Sie das? Am Anfang stand die Erkenntnis, dass der Begriff „sozial“ im allgemeinen Sprachgebrauch für den – offiziell „gefördert“ genannten – Wohnungsbau missbräuchlich genutzt wurde. Ich nehme an, dass dieser Missbrauch gewollt war oder zumindest von einigen Beteiligten gerne hingenommen wurde, hat er doch die Tatsache verschleiert, dass vielfach nur Bauträger und Investoren gefördert wurden mit zum Teil abenteuerlichen Konditionen und für die öffentlichen Haushalte desaströsen Konsequenzen. Auf der anderen Seite wurden aber den vermeintlich sozial Bedürftigen nicht selten unhaltbare bauliche und städtebauliche Zustände zugemutet. Ich möchte den Begriff im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau rehabilitieren und neu besetzen; näher an der richtigen Bedeutung, z.B. nach dem Grimm'schen Wörterbuch: „was die menschliche Gesellschaft, das Zusammenleben der Menschen betrifft“, oder im Brockhaus: „den Mitmenschen zugewandt“. Was das beim Bauen bedeuten kann, belegen viele gemeinschaftliche Wohnprojekte. Ich möchte allerdings nicht, dass der Eindruck

entsteht, ich sei gegen geförderten Wohnungsbau. Sicher ist Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik immer auch Sozialpolitik, und dass es in Berlin keine Fördermittel mehr gibt, z.B. für bauliche Selbsthilfe, finde ich bedauerlich.

Unter dem Schlagwort der Eigenverantwortung wird immer mehr staatliche Verantwortung an „den Markt“ delegiert. Ist „das Soziale“ heute mithilfe einer Baugruppe einfach besser zu organisieren?

Ja, weil durch den Prozess des gemeinsamen Planens und Bauens aus dem Nebeneinander ein Miteinander und im besten Fall auch ein Füreinander wird. Das ist soziales Training pur. Es fängt an mit der Notwendigkeit, sich seiner eigenen Vorstellungen bewusst zu werden, um sie vor anderen vertreten zu können, und endet meist mit guten Lösungen. Der Zwang des Gelingens ist hoch, es muss einfach zueinander passen, ob geometrisch oder finanziell. Es stellt sich früher oder später heraus, dass faule oder Formelkompromisse schwierig umzusetzen sind. Der Lernprozess bedeutet eben nicht nur Beschäftigung mit Ästhetik, Raumprogramm, Materialien, Produkten etc., sondern in erheblichem Maß mit dem Gemeinschaft-

lichen. Für mich ist deshalb Bauen in der Gruppe ein Vorgang, der Bildung und Kultur fördert, und zwar in einem recht universellen Sinn. Vielleicht kann eine Baugruppe nicht Autisten heilen, aber Mechanismen des ausgehandelten und somit friedlichen Miteinanders etablieren.

Aber einen solchen Lernprozess macht doch jeder halbwegs interessierte Bauherr auch ohne Baugruppe durch. Das „Gemeinschaftliche“, wie Sie es nennen, hat doch wohl eher etwas mit der Organisation des richtigen Abstands voneinander zu tun: Wie geht man einander am wenigsten auf die Nerven? Ist die Baugruppe nicht vielmehr ein Zweckverbund, der von pragmatischen Überlegungen wie Alterssicherung und Geldanlage geprägt ist?

Ich würde sagen „auch“ anstelle von „vielmehr“. Dass es rationale Gründe gibt, sich für eine Baugruppe zu entscheiden, schließt doch die zuvor genannten Effekte nicht aus. Ich finde an Baugruppen gerade die Kombination, diesen „soften“ Mehrwert, so spannend. Das eine wird durch das andere befördert. Ich habe das als Initiator und Teilnehmer der Wohnetagen Steinstraße in Berlin-Mitte persönlich feststellen können. Der Bauherr eines Einfamilienhauses am Stadtrand lernt hoffentlich viel über das Bauen, vielleicht sogar etwas über Baukultur, aber ein Training sozialer Kompetenzen ist das sicherlich nur selten.

Selbstverständlich hängen die Entwicklungen in einer Baugruppe sehr stark von den Personen ab. Die Gruppen unserer Projekte sind recht heterogen zusammengesetzt, aber eines haben fast alle gemeinsam: Es sind überdurchschnittlich offene Menschen, offen für andere und offen für den gemeinsamen Prozess. Im Moment kann man feststellen, dass das

nicht für jeden in Frage kommt. Typische Baugruppenteilnehmer gehören zum Mittelstand, und zwar im sozialen, kulturellen und intellektuellen Sinne. Was das Motiv Alterssicherung und Wertanlage angeht, so gilt das für die selbst gebaute Immobilie natürlich ebenso wie für die gekaufte. Aber alle fertiggestellten Projekte belegen nach meinem Kenntnisstand, dass Baugruppen einen deutlichen Vorteil haben. 20 Prozent Kostenersparnis, wie die Akteure behaupten und im Mittel auch bestätigen, bedeutet eben auch 20 Prozent mehr Alterssicherung und 20 Prozent mehr Geldanlage. Verklärend wäre es allerdings, zu sagen oder zu denken, das gäbe es zum Nulltarif. Selber bauen ist in den allermeisten Fällen mit Schweiß und Tränen verbunden, einschließlich des schönen Gefühls, für sein Geld selber gearbeitet zu haben.

Wie Sie bereits beschrieben haben, gehört die Klientel der Baugruppen der städtischen Mittelschicht an. Es scheint, als taue das Baugruppenmodell vor allem zur Errichtung hochwertiger Eigentumswohnungen in guten Lagen. Für das Allgemeinwohl von Belang wird es doch aber erst, wenn auch Interessenten mit weniger Eigenkapital einsteigen können. Könnte man sich nicht auch eine Kombination mit anderen Modellen (Erbpacht oder Miete) vorstellen?

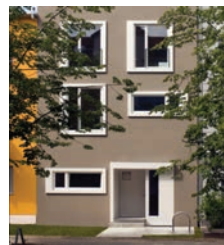
Das ist für mich der entscheidende Ansatz, um der grundsätzlich guten Idee einen neuen Impuls zu geben. Es ist allerdings so, dass andere Organisations- oder Rechtsformen nur relativ wenig bringen. Viele vergessen, dass die Kosten für das Wohnen immer von den Bewohnern zu tragen sind. Ob Miete oder Zins, das ist rein finanziell betrachtet ohne Bedeutung. Ein Grundstück etwa im Erbbaurecht als Voraussetzung zu haben, würde aber zumindest den potentiellen Teilnehmerkreis er-



„Wohnetagen Steinstraße“  
in Berlin-Mitte von Carpaneto  
Schönigh, Berlin



„Haus und Hof“ in Berlin-  
Kreuzberg von Siegl und Al-  
bert, Berlin



„Wohnhäuser Mahlerstraße“  
in Berlin-Weißensee von Hil-  
debrand Lay Klippert, Berlin



„Kreutziger Straße 20“ in Ber-  
lin-Friedrichshain von Roedig  
Schop, Berlin

weitem, da nicht so hohe „Eintrittsgelder“ in Form von Eigenkapital erforderlich sind. Aber dann steigt die monatliche Belastung. Ansonsten helfen drei Dinge: 1. Projekte mit kostengünstigem Bauen, evtl. gekoppelt mit baulicher Selbsthilfe; 2. Umbauprojekte mit reduzierten Baukosten pro Quadratmeter; 3. Projekte in günstigeren Lagen. Berlin hat da noch ein riesiges Potential und ich bin sicher, dass Baugruppen fast überall Teilnehmer finden. Wir sehen zudem in unseren Projekten eine starke Spreizung bei der Kostenverteilung vor, so dass immer auch besonders günstige Flächen entstehen. In der Regel liegen diese, in Anlehnung an die Marktregeln, in den unteren Geschossen. Eine genossenschaftliche oder zumindest auf Erbbaurecht gründende Konstellation würde zudem günstige Wohnkosten auf Dauer gewährleisten. Da sehe ich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung durchaus Vorzüge.

Das Erbbaurecht ist eine Möglichkeit des Grundstücksmanagements, das immer wieder von Bodenreformern in die Debatte gebracht, aber selten im großen Stil angewendet wird. Es garantiert keinen schnellen Gewinn, dafür behält die Kommune langfristig die Grundstücke und hat konstante Einnahmen. Ist Berlin mit seinen vielen freien Flächen und einer steigenden Anzahl von Interessenten, die in der Innenstadt bauen wollen, nicht ein ideales Experimentierfeld?

Das Land Berlin hat in zurückliegender Zeit in erheblichem Maß landeseigene Grundstücke für Wohnungsbauvorhaben im Erbbaurecht vergeben. Das war seinerzeit explizit ein Förderinstrument – und nicht das schlechteste. Heute sind auch diese Grundstücke überwiegend dem Liegenschaftsfonds zum Zwecke des Verkaufs übertragen. Angesichts der Konsolidierungserfolge unseres Finanzsenators wäre da ein Umdenken wünschenswert. Sie haben schon recht: Das Erbbaurecht ist etwas aus der Mode gekommen. Das macht ja fast nur noch die Kirche, zu deren Selbstverständnis es gehört, in Jahrtausenden zu denken. Die Politik von heute ist etwas kurzatmig geworden, im Besonderen das Land Berlin.

Aber in Zeiten der Privatisierung kommt man auch auf andere Ideen. Ich habe im Kontext der „Mediaspree versenken!“-Debatte darüber nachgedacht, dass es den Großunternehmen wie Allianz, O<sub>2</sub> oder Universal gut anstehen würde, wenn ihre Pensionskassen einige der noch vakanten Grundstücke erwerben und einschlägigen Projektinitiativen im Erbbaurecht zur Verfügung stellen würden. In der aktuellen Debatte wäre das gut fürs Image, müsste allerdings mehr als eine Alibi-Größenordnung haben. Die Grundstücksbesitzer erhielten mit Baugruppen eine extrem sichere Kundschaft und kämen damit ihrem Auftrag nach, Pensionsgelder krisenfest anzulegen. Sie hätten weniger Geld für exotische Finanzabenteuer zur Verfügung und würden gleichzeitig ihre angestammten Immobilien aufwerten. Denn das wissen sicherlich selbst die Entwickler der im gefühlten Mittel öden Mediaspree-Projekte: Dass eine gewisse Mischung aus Funktionen und Menschen, die dahinter stehen, einer nachhaltigen Entwicklung

zuträglich ist. Und Berlin verfügt durch Landesbetriebe wie BSR und BEHALA noch über einige Grundstücke an der Spree.

Die gezielte Förderung von Baugruppen in eher strukturschwachen Gebieten könnte als ein Mittel der Quartiersaufwertung eingesetzt werden. Die viel zitierte Ausstrahlung der „kreativen Klasse“ auf ihre Nachbarschaft wäre in manchen Gegenden durchaus wünschenswert. Könnte der „Parzellenstädtebau der Baugruppen“ (Tilman Harlander) auch in weniger gefragten Stadtvierteln Erfolg haben?

Ich glaube, dass Bauen in der Gruppe grundsätzlich Vorteile bringt und daher überall funktionieren müsste. Es gibt an allen Orten Menschen, die mit dem Gedanken spielen, ihre Wohnsituation zu ändern, die auch über Wohneigentum nachdenken. Viele wollen dort bleiben, wo sie sind. Mitte-Leute können sich das für Neukölln oder Spandau gar nicht vorstellen; das hat aber den gleichen Grund wie die unterstellte Bleibebereitschaft vieler Neuköllner: Verwurzelung oder Lokalpatriotismus gibt es nicht nur in der Provinz.

Der Senat sollte in Gegenden mit unterdurchschnittlichen Einkommen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ansprechen, die es ja immer noch gibt. Da sehe ich Neubau- und Nachverdichtungspotenziale, und da ließen sich bestimmt auch Bestandsbauten für Wohnprojekte finden. Das wäre eine lohnende Aufgabe für die seit kurzem im Auftrag des Senats tätige Netzwerkagentur, die gemeinschaftliche und generationsübergreifende Wohnprojekte unterstützen soll.

Die lange erwartete Grundstücksvorhaltung des Senats, die im Sommer mit einigen über den Liegenschaftsfonds zum Verkauf stehenden Grundstücken begonnen hat, scheint vorab zum Scheitern verurteilt: zu entlegen die Grundstücke, zu kompliziert das Bewerbungsverfahren.

Ich bin gespannt, ob die Begeisterung in der Stadt schon so groß ist, dass sich auf diese Grundstücke (vier von fünf sind meines Erachtens ziemlich ungeeignet) tatsächlich jemand beworben hat. Die Auswahl der Grundstücke für die „Pilotphase“ genannte erste Runde dieser nur an Baugruppen adressierten Ausschreibungen hat in der Baugruppenszene einige Empörung ausgelöst. Für Ladenhüter, die man an jeder Ecke bekommt und vielleicht sogar billiger, muss man ein ziemliches Verfahren durchziehen und sich einem erheblichen Vertragscontrolling unterwerfen. Andere Grundstücke, auf die sich alle gefreut haben, wurden wieder aus dem Körbchen genommen und warten auf die Direktvergabe an eine vermeintlich Arbeitsplätze mitbringende westdeutsche Unternehmerin oder aber den Meistbietenden. Das kommt nicht als Ermöglichung an, vielmehr als Obstruktion. Dabei hat das Land Berlin mit der Grundstücksvergabe das entscheidende Mittel in der Hand, Baugruppen zu unterstützen, im Sinne von „ermöglichen“.

In anderen Städten scheint die Stadtentwicklung mittels Baugruppen reibungsloser zu verlaufen. Im Modellvorha-

ben „St. Leonhards Garten“ in Braunschweig beispiele -  
weise wird das Gelände eines ehemaligen Straßenbahnde-  
pots zum Wohnquartier entwickelt unter der moderierten  
Beteiligung von Baugruppen. Was charakterisiert Projekte  
wie diese im Unterschied zu den Berliner Baugruppen?

In Braunschweig kann man beobachten, dass bei den Bauin-  
teressenten die Konzentration auf das Wesentliche möglich  
ist. Die Baugruppen starten dort mit dem Grundstück und su-  
chen sich dann weitere Mitstreiter und Fachleute; sie können  
und müssen ihrer Bauherrenrolle von Beginn an gerecht wer-  
den. In Berlin sind Gruppen, die sich aus persönlichen oder in-  
haltlichen Gründen finden, oft gezwungen, die meiste Energie  
auf die Grundstückssuche zu verwenden. Daneben gibt es  
dann Projekte, die von Profis vorbereitet werden, nicht selten  
bis zur fertigen Entwurfsplanung. Hier plant nicht eine Bau-  
gruppe ihr Haus, sondern ein relativ weit gediehenes Projekt  
sucht seine Bauherren. Was danach noch kommt, ist auch  
spannend, aber einige der zuvor beschriebenen Effekte durch  
den Planungsprozess bleiben sicherlich aus. Noch ein wichti-  
ger Punkt, den ich in Braunschweig beobachtete: Da das Ganze  
von der Stadt (im Übrigen gut strukturiert und moderiert) an-  
geboten wird, erhält das Projekt eine Art Gütesiegel durch Po-  
litik und Verwaltung. Dies hat zur Folge, dass sich auch an-  
dere Bevölkerungskreise dafür interessieren und die örtlichen  
Finanzinstitute aufgeschlossen reagieren. In Braunschweig  
könnte das Modell Baugruppe so die Phase mit experimentel-  
lem Charakter überspringen und vielfältige Nachahmung ge-  
nerieren. In Berlin ist demgegenüber die inhaltliche und for-  
male Bandbreite der Baugruppenprojekte interessanter.

Was wären denn Ihrer Meinung nach die wichtigsten Maß-  
nahmen, die Städte und Gemeinden ergreifen müssten,  
um das große Interesse am gemeinschaftlichen Bauen im  
Sinne einer „sozialen“ Stadtentwicklung zu kanalisieren?

In erster Linie müssen die Kommunen sich marktgerecht ver-  
halten und die Initiativen, die es überall gibt, unterstützen.  
Das läuft auf eine faire Preisfindung hinaus für die auszutau-  
schenden Güter. Von den Baugruppen wird im weiteren Sinn  
ein Beitrag zu einer verträglichen und nachhaltigen Stadtent-  
wicklung erwartet, und im Tausch gehtes dann um die Grund-

stücke. Natürlich ist die Leistung der Baugruppen schwer zu  
definieren und vielleicht noch schwieriger zu verifizieren  
oder zu kontrollieren. Es geht dabei mehr um mittelbare und  
vielfältige Effekte. Einige Beispiele: Aus Süddeutschland wird  
berichtet, dass im Vergleich mit Investorenprojekten Bau-  
gruppen vertärkt das örtliche Gewerbe beauftragen. Die in der  
Stadt bleibenden Bauherren zahlen zudem dort ihre Steuern,  
nicht in der Gemeinde an der Peripherie. Die Gewinnspanne  
von Bauträgern und Maklern, die beim Bauen in der Gruppe  
eingespart wird, steht potentiell zusätzlichem Konsum zur  
Verfügung und wird nicht in Steuerparadiese getragen. Das  
wären Faktoren, die sich bei entsprechender wissenschaft-  
licher Betrachtung feststellen und zumindest quantitativ ab-  
schätzen lassen.

Die weichen Aspekte lassen sich wahrscheinlich nicht  
beifizern, auch wenn hier spürbare Effekte erzielt werden:  
Dazu zählen energieeffiziente und architektonisch gelungene  
Bauten, aber auch die soziale Stabilisierung und das Engage-  
ment dieser tendenziell stärker an Mitgestaltung interessier-  
ten Leute im Kiez, etwa in Bildungs- und Kultureinrichtungen.  
Anders und einfach ist die Preisfindung bei dem Gut, das die  
Kommune eintauschen kann, bei den Grundstücken. Und dies  
dann fair auszuhandeln ist natürlich eine große Aufgabe.

Vielleicht ist das Instrument des Erbbaurechts, das wir  
schon angesprochen haben, dazu geeignet, um diejenigen, die  
„nur“ gemeinsam günstiger bauen wollen, von denen zu un-  
terscheiden, die darüber hinaus weiteren sozialen Mehrwert  
im Sinn haben. Ein dauerhaft günstiger Erbbauzins als klas-  
sisches Modell der Wohnungsbauförderung wäre dann der  
von der öffentlichen Hand zu zahlende Preis.

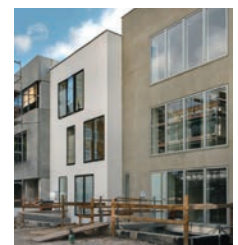
Und zum Aspekt des Kanalisierens: Wenn die Kommune  
einen Kanal in sozial schwierige Gebiete legen will, dann wird  
der Preis dafür höher sein, weil da auch mehr geleistet wird.  
Ausschließlich auf den guten Willen zu setzen, finde ich unse-  
riös. Kurz gesagt: Die Kommunen brauchen in Zeiten, in denen  
sie angeblich Vermögenswerte versilbern müssen, für viele  
Aufgaben kein Geld mehr haben und zunehmend auf aktive  
Bewohner angewiesen sind, schlicht mehr Phantasie. Oder zu-  
mindest die Bereitschaft, sich auf phantasievollere Lösungen  
einzulassen.



„Wohnhäuser Mahlerstraße“  
in Berlin-Weißensee von  
dmsw Architekten, Berlin



„Gartenhaus Methfessel-  
straße 9“ in Berlin-Kreuzberg  
von Siegl und Albert, Berlin



„Stadthäuser Bernauer Straße  
5–8“ in Berlin-Mitte von Kai  
Hansen, Berlin