

# Der Traum von der eigenen Wohnung in der Stadt

Bauen in der Gemeinschaft liegt im Trend: Aktuell entstehen 200 solcher Wohnprojekte in Berlin

■ VON ISABELL JÜRGENS

Ulrich Haneke hat so gar nichts Draufgängerisches an sich. Der 69-Jährige wählt seine Worte mit Bedacht, seine Gesten strahlen Ruhe und Besonnenheit aus. Dennoch hat Haneke sich zu einem Zeitpunkt in ein Abenteuer gestürzt, an dem andere sich zur Ruhe setzen. Dieses Abenteuer startete am 1. September 2007 mit selbst gestalteten Flugblättern, die Haneke in seiner Kreuzberger Nachbarschaft verteilte, um Mitstreiter für die Gründung einer Baugenossenschaft zu suchen. Das Ziel: Der Bau eines nach den eigenen Wünschen gestalteten Stadtviertels für 1000 Bewohner. Das ehrgeizige Vorhaben hat offenbar einen Nerv getroffen. Haneke hat mittlerweile 600 Genossenschaftler zusammengebracht, die vor einem halben Jahr für acht Millionen Euro ein 30 000 Quadratmeter großes Grundstück auf dem Gleisdreieck-Gelände an der Ecke Yorck- und Möckernstraße kauften. Ab Sommer soll gebaut werden.

## Das Hotel ist barrierefrei

Auf dem Areal haben die Genossenschaftler knapp 400 Wohnungen geplant. Dazu kommen im alten Zollpackhof, den die Genossenschaft gleich mitgekauft hat, Gewerberäume, ein Jugendzentrum sowie ein barrierefreies Hotel, in dem Behinderte Arbeit finden sollen. „Die Kinder sind aus dem Haus, die Wohnung, in der wir schon seit 45 Jahren wohnen, ist mir und meiner Frau zu groß geworden“, sagt Haneke. Die beiden fühlten sich jedoch dem Kiez fest verbunden und wollten keinesfalls wegziehen. „Das warf dann die Frage auf, wie wir künftig leben wollen“, so Haneke. Die Antwort, da war das Paar sich einig: „In einer sowohl altersgerechten als



Jetzt geht's los: Ronja Funke, Aina Simon und Ulrich Haneke (v.r.) von der Baugenossenschaft Möckernkiez auf ihrem Grundstück am Gleisdreieck

PAUL ZINKEN

## Bürger schließen sich zum Bauen zusammen

- **Gemeinschaften** Das Bauen in Gruppen liegt im Trend: Auf der Wohnprojekte-Webseite [www.wohnprojekte-berlin.de](http://www.wohnprojekte-berlin.de) werden aktuell insgesamt 147 Projekte aufgelistet. Nach einer von 2002 bis 2009 Baugruppenprojekte rund 1360 Wohneinheiten geplant. Von denen wurden in diesem Zeitraum 500 Einheiten fertiggestellt, 350 sind derzeit noch im Bau, und rund 500
- **Beratung** Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat die Stadtbau Stadtentwicklungsgesellschaft mit der Einrichtung einer Beratungsstelle beauftragt. Die Netzwerkagen-

auch altersgemischten Wohnanlage, in der es ein großes Angebot an sozialen Aktivitäten gibt.“ In diesen Traum haben die Eheleute ihr ganzes Ersparnis investiert.

Bei Aino Simon, wie Haneke Vorstandsmitglied der Genossenschaft, stand der Wunsch im Vordergrund, ein Wohnumfeld zu schaffen, das sowohl den Bedürfnissen ihrer vierjährigen Tochter als auch ihrer im Rollstuhl sitzenden Mutter gerecht wird. „Für uns sind die Faktoren barrierefrei, generationenübergreifend und autofrei ausschlaggebend“, sagt die 31-Jährige. Und liegt damit voll im Trend. Denn immer mehr Berliner finden sich zu Baugruppen und Genossenschaften zusammen, um sich den Traum vom eigenen Heim mitten in der Stadt zu erfüllen.

Rund 200 Baugruppen-Projekte, so schätzt Constanze Cremer, haben in den vergangenen zehn Jahren vor allem die kleinen Baulücken in der Innenstadt für sich entdeckt. „Und die Tendenz ist eindeutig steigend“, so Cremer, Beraterin in der Netzwerkagentur „Stattbau“, die unter anderem im Auftrag des Senats Baugruppen berät. Viele Baugruppen, die sich an die Stattbau-Profis wenden, bestehen dabei nur aus sechs bis acht befreundeten Familien. Andere dagegen bilden Gemeinschaften mit mehr als 100 Bauwilligen.

Wohnungsgenossenschaften, das verraten häufig schon ihre Namen wie „Solidarität“ und „Vorwärts“, wurden in der Ver-

Studie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung haben im Zeitraum

sind geplant. Im Durchschnitt entstehen 19 Wohnungen je Projekt.

tur ([www.netzwerk-generationen.de](http://www.netzwerk-generationen.de)) unterstützt Wohnprojekte.

gangenheit zumeist mit der Absicht gegründet, ihre Mitglieder mit preiswertem und sicherem Wohnraum zu versorgen. Doch seit der Berliner Senat 2002 die Förderung durch zinsverbilligte Erwerbsdarlehen gestrichen hat, ist dieser Anspruch kaum noch zu halten. Auch der Möckernkiez macht da keine Ausnahme: „Die geplante Kaltmiete liegt bei 8,30 Euro, die Warmmiete bei 10 Euro“, so Haneke. Zudem verfügt die Genossenschaft kaum über Eigenkapital, deshalb müssen 30 Prozent der Erstellungskosten – das sind rund 25 Millionen Euro – von den Genossenschaftlern aufgebracht werden. 70 Prozent der Bausumme werden über Banken finanziert. Bei einer Wohnungsgröße von 60 Quadratmetern wird bei dem Quadratmeterpreis von 2000 Euro so ein Eigenanteil von 36 000 Euro fällig. Das ist viel Geld“, weiß Haneke. „Doch der Vorteil ist ja, dass ich dieses Geld zurückfordern kann, wenn ich wieder ausziehe.“

### Farbbeutel werden geworfen

Weil es den privaten Bauherren kaum gelingt, günstiges Wohnen für jedermann zu realisieren, stoßen Bauvorhaben vieler selbst organisierter Baugemeinschaften in

der linken Szene auf Kritik. Farbbeutelwürfe gegen Bauprojekte, wie etwa an der Lohmühlenstraße in Alt-Treptow oder im Entwicklungsgebiet des Alten Schlachthofs in Prenzlauer Berg sind weithin sichtbare Zeichen dieser Ablehnung. Auf Webportalen wie „Indymedia“ oder „Gentrification Blog“ werden Baugruppen für die steigenden Mieten verantwortlich gemacht, weil ihre Wohnprojekte die Wohngegend aufwerten.

„Wir kennen diese Argumente“, sagt Aino Simon. Sie verweist jedoch darauf, dass die meisten Genossenschaftler aus dem unmittelbaren Kiez stammen und auch die Bezirkspolitiker parteiübergreifend hinter dem Projekt stehen. Man werde kein „Reichenghetto“ schaffen. „Wir wollen nicht nur schöne Wohnungen bauen, sondern auch was für den Kiez tun“, sagt sie. Aber natürlich könne das Genossenschaftsmodell nicht die Lücke füllen, die der Ausstieg aus dem sozialen Wohnungsbau in Berlin gerissen habe. Wenn auch die Möckernkiezler nicht unbedingt preiswerten Wohnraum schaffen, so sorgen sie nach Ansicht von Experten doch dafür, dass überhaupt neuer Wohnraum in nennenswerter Größenordnung entsteht.