

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 Kreuzzigerstraße, 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 Siebziger 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 scheiternde 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 Bauträger ein Retortenviertel hinsetzten, 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 Stadtansierungsamtes. »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 Reihenhaus 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 sichtbarer 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-Reiher, 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 Bauträger.

Am Dienstag vergangener Woche hat der Berliner Senat Junge-Reiher's 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 Riesenareale 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-Reiher, wenn Baugemeinschaften mehr Wohneigentum schüfen. »Das ist für uns kein Luxusproblem.«