Gastautorin: Laura Kingston / / Reportage

Sieht so der Traum vom neuen Wohnen aus?

3. August 2018

Landflucht, Einsamkeit, Gentrifizierung – dieses Minidorf löst unsere 3 großen Wohnprobleme.

Berlin ist die Hauptstadt der Freiheit, so sagt man. [#1] Wer zur Stoßzeit in der randvollen S7 steht, einen Aktenkoffer im Rücken und die Achselhöhle seines Nachbarn im Gesicht, spürt davon wenig. Es ist ein ganz normaler Montagmorgen. Mit dem kleinen Unterschied, dass ich heute nicht mit all den Aktenkoffern und Schwitzachseln aussteige, sondern sitzenbleibe. Heute mache ich das, was die meisten Berliner selten tun: Ich fahre nach (nein, nicht durch) Brandenburg, genauer gesagt zum Uferwerk in Werder an der Havel. Dort treffe ich Menschen, die die Hauptstadt der Freiheit bewusst verlassen haben – und zwar für immer.

Als ich das Uferwerk nach einer Stunde Fahrt und 5 Minuten Fußweg erreiche, sehe ich erst mal eine Baustelle. Hinter Baggern und Bauzäunen ragen weiße Neubauten hervor. Dahinter befindet sich ein altes Fabrikgelände mit einem großen Hof, der sich zum Großen Zernsee hin öffnet.

Irene Mohr, eine der Gründerinnen des Uferwerks, hatte als Architektin einige mögliche Grundstücke im Blick, aber die meisten in Potsdam und Umgebung waren zu teuer. Im Jahr 2014 fand sie das Grundstück rund um

Dies ist die PDF-Version des Artikels **›Sieht so der Traum vom neuen Wohnen aus?‹** von Perspective Daily.
Den vollständigen Artikel inklusive Bildern und multimedialer Elemente findest du hier online:
perspective-daily.de/article/590/dEY3RENn

das ehemalige Fabrikgelände der Schaltgerätewerke Werder GmbH. Kostenpunkt: 3 Millionen Euro. Die kleine Gruppe um Irene Mohr brauchte schnell möglichst viele zahlungskräftige Mitglieder, um bei der Bank kreditwürdig zu sein. Als Geschäftseinlage mussten die Genossenschaftler in spe 500 Euro pro Quadratmeter zahlen, für eine 100-Quadratmeter-Wohnung also 50.000 Euro – nur um sie anschließend mieten zu können. »Das war für uns alle ein Batzen«, sagt Timo Kaphengst, der wie Irene Mohr von Anfang an dabei war.

Heute wohnen rund 100 Erwachsene und 60 Kinder im Uferwerk. Die ersten Bewohner zogen Anfang 2015 ein, die letzten vor etwa einem Jahr. Sie sind nicht nur Bewohner, sondern auch Mitglieder der Genossenschaft Uferwerk eG. In einer Genossenschaft sind sie unabhängig von Vermietern sowie Hausverwaltungen und können ihren Wohnraum selbst gestalten, weil sie selbst die Rolle der Verwaltung einnehmen. »Zweck der Genossenschaft ist es, ihren Mitgliedern dauerhaft gesicherten Wohnraum [...] zur Verfügung zu stellen.« [*1] Durch die Organisation in einer Genossenschaft gibt es kein Machtgefälle zwischen Mietern und Hausverwaltung; alle Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten.

Obwohl man derzeit einiges an Startkapital einbringen muss, will das Uferwerk offen für Menschen mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen sein – für alle, die selbst über ihre Wohnsituation entscheiden wollen. Das sind in Deutschland heute schon ziemlich viele Menschen. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geht davon aus, dass es derzeit rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit einem Bestand von mehr als 2 Millionen Wohnungen gibt. [#2] Neu ist die Idee nicht: »Vor 150 Jahren hatten wir schon mal so eine Situation zu Zeiten der Industrialisierung«, sagt Josef Bura, der Vorsitzende des Vereins *Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V.*, [#3] einem Verein, der sich für die Entwicklung sozialer Wohnprojekte einsetzt. Damals hätten Menschen in den wachsenden Städten auf die Wohnungsnot reagiert, die mit der Industrialisierung einhergegangen ist.

Auch heute könnten Wohngenossenschaften wie das Uferwerk Lösungsansätze für 3 Probleme bieten, die immer mehr Menschen

betreffen: Mietspekulation in den Städten, Vereinsamung und Landflucht.

Problem 1: Spekulation mit Wohnraum in den Städten

Ich treffe Maike Ahlers und ihren Hund Kylo. Als wir am Ufer entlang spazieren, komme ich kaum mit. Den Großstadt-Schritt hat sie noch nicht abgelegt. Maike ist Ende letzten Jahres von Berlin nach Werder ins Uferwerk gezogen, hat aber schon vor 3 Jahren bei der Sanierung der alten Fabrikhallen geholfen – in den sogenannten Eigenwerkswochenenden. #4 Es war für sie eine bewusste Entscheidung, raus aus Berlin zu ziehen und hier ihr neues Zuhause zu erschaffen, wortwörtlich, mit den eigenen Händen.

Ihre Wohnung in Prenzlauer Berg wurde im Jahr 2013 – als Maike Ahlers schon über 10 Jahre dort gewohnt hatte – von einem Investor *2 gekauft. Der Investor kündigte den Mietern schon bald nach dem Kauf eine große Sanierung des Hauses an; daraus ergab sich eine Wertsteigerung, die Maike Ahlers' Miete mehr als verdoppeln sollte. »Bald gab es erste fristlose Kündigungen wegen angeblicher Mietrückstände.« #5 Ein klassisches Beispiel von Gentrifizierung. *3 Dieses Phänomen ist ein Grund dafür, dass es in den deutschen Großstädten immer weniger bezahlbaren Wohnraum gibt. *4 Das hat auch eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung #6 ergeben. In den 77 deutschen Großstädten fehlen demnach fast 2 Millionen bezahlbare Wohnungen, allein in Berlin sind es über 300.000. #7

Maike Ahlers schaut ernst auf die glatte Oberfläche des Zernsees, als sie davon erzählt, wie sie aus ihrer Wohnung in Prenzlauer Berg verdrängt wurde. Vor 3 Jahren zog sie den Schlussstrich. Endlich wollte sie ihre Wohnsituation selbst im Griff haben und entschied sich deshalb für ein Leben im Uferwerk. »Ich möchte nie wieder, dass jemand so in mein Leben eingreifen kann«, sagt sie.

Die Bewohner des Uferwerks kann niemand so einfach verdrängen, weil sie als Genossenschaft organisiert sind.

Jedes Mitglied bezahlt einen Pflichtanteil [*5] und einen Nutzungsanteil, [*6] den man monatlich einzahlt und mit einer Miete vergleichen kann. Wenn eines der Mitglieder seinen monatlichen Beitrag nicht zahlen kann, unterstützen es die anderen durch den sogenannten Solifonds. Der funktioniert wie eine Art Gemeinschaftsspardose, in die alle, die wollen, monatlich etwas Geld stecken. Im Uferwerk musste er bislang nicht genutzt werden; in Zukunft soll der Solifonds auch eine Hilfe für Außenstehende sein, die trotz eines geringen Einkommens Genossenschafts-Mitglied werden wollen.

Nach dem Spaziergang mit Maike Ahlers ist es schon früher Nachmittag. Dem Hof zwischen den ehemaligen Fabrikgebäuden wurde inzwischen Leben eingehaucht: Kinder balancieren auf einer Slackline, spielen Fangen, klettern auf Bäume. Ein Mädchen, das mir entgegenkommt, frage ich, wo Katrin Gillwald wohnt. Ohne zu zögern zeigt sie auf eines der kleinen weißen Häuser vor den rostroten Backsteingebäuden. Man kennt sich.

Katrin Gillwald ist mit ihren 74 Jahren die zweitälteste Bewohnerin des Uferwerks. Als ich ihre Einraumwohnung betrete, entschuldigt sie sich für den unaufgeräumten Schreibtisch, der wie »Sodom und Gomorra aussieht«. Sie ist aus ihrer Wohnung in Prenzlauer Berg nicht ausgezogen, weil sie verdrängt wurde, sondern weil sie sich in Berlin einsam gefühlt hat.

Problem 2: Vereinsamung

Vor ihrer Rente hatte Katrin Gillwald als Soziologin viel zu tun, ist viel herumgekommen. Da hat es ihr nichts ausgemacht, dass sie in den letzten 40 Jahren überwiegend allein gewohnt hat. Das hat sich in der letzten Zeit geändert.

Katrin ist ein Beispiel eines traurigen Trends, den die Bertelsmann Stiftung in ihrem Handbuch »Sozialplanung für Senioren« [#8] aufzeigt: »Immer mehr Menschen leben im Alter allein. Dies trifft bundesweit auf etwa 40% der Bevölkerung ab 65 Jahren zu, in Großstädten liegt der Anteil noch höher.«

Josef Bura vom *Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V.* sieht in genossenschaftlichen Wohnformen die Zukunft für künftige Generationen: »Immer mehr Menschen sind im Alter einsam, weil das, was früher funktioniert hat, heute nicht mehr funktioniert: dass Kinder sich um ihre Eltern kümmern.« Der Grund dafür sei, dass die meisten Kinder nicht mehr am selben Ort wie die Eltern lebten. Außerdem gebe es immer mehr alleinstehende ältere Menschen – wie Katrin Gillwald.

Sie hatte vor 10 Jahren genug vom Alleinsein und machte sich auf die Suche nach einem Wohnprojekt, in dem die Gemeinschaft im Vordergrund steht. Dabei war ihr vor allem ein Austausch zwischen unterschiedlichen Generationen wichtig, um sich »nicht nur über Stützstrümpfe und Sterbeversicherung zu unterhalten.« Dass sich Kinder mit Erwachsenen, Junge mit Alten austauschen, ist eines der Grundkonzepte im Uferwerk; hier wohnen sie Tür an Tür; teilweise sogar in größeren Wohngemeinschaften zusammen.

Katrin Gillwald hat sich zwar gegen das Leben in einer WG entschieden, um »auch mal ein bisschen Ruhe zu haben«, aber so ruhig wie in ihrer Wohnung in Berlin wird es hier nie. Oft klingeln Kinder an ihrer Tür und fragen nach Keksen. Manchmal passt sie ein paar Stunden auf Nachbarskinder auf, wenn deren Eltern einen Termin haben.

Wir laufen zum Steg, Katrins Lieblingsplatz im Uferwerk. »Der muss noch ausgebaut werden«, sagt sie. Es gibt immer etwas zu tun. Die Bewohner des Uferwerks stimmen demokratisch über alle neuen Projekte ab – in den Plenarsitzungen, die einmal im Monat stattfinden. In Arbeitsgruppen werden solche Abstimmungen vorbereitet. »Natürlich kann das auch anstrengend sein«, gibt Katrin zu, »aber wer hier wohnt, der entscheidet sich ja bewusst für ein aktives Leben in der

Gemeinschaft.«

Und weil jedes Mitglied sich verpflichtet, die Genossenschaft aktiv zu fördern, macht Katrin sich auf zu ihrem nächsten Termin: Sie will die Waschmaschinen im Gemeinschafts-Waschraum saubermachen. Als wir uns verabschieden, kommt ein kleines Mädchen auf uns zu, zeigt auf meine Kamera und fragt: »Was macht ihr da?« Mio ist 10 Jahre alt und wohnt seit 3 Jahren im Uferwerk.

Auf die Frage, ob sie ihr altes Leben in Berlin vermisst, rümpft sie nur die Nase und sagt »Berlin stinkt. Da sind alle Mülleimer immer voll und dann legen die Leute ihren Müll einfach daneben.« Sie legt sich in die gemusterte Hängematte, die zwischen 2 Bäumen am Ufer hängt, und sinniert weiter über das Leben in der Großstadt, über ihre Freunde im Uferwerk und über das Herbstfest, das sie letztes Jahr hier gefeiert haben.

Ich blicke auf den See und lausche ihren Erzählungen. Die Ruhe wird nur vom Rufen und Lachen der Kinder auf dem selbstgebauten Bolzplatz hinter uns unterbrochen. Ich komme mir vor wie in einem Astrid-Lindgren-Roman. [#9]

Problem 3: Landflucht

Eine Szenerie, die es in vielen Dörfern und Kleinstädten in Deutschland vielleicht in Zukunft nicht mehr geben wird. Viele ländliche Regionen in Deutschland sterben seit Jahrzehnten aus. Städte wie München, Leipzig, Berlin oder Hamburg wirken hingegen wie Magneten – vor allem auf junge Menschen, die potenzielle Eltern für die nächsten Kinder im Dorf wären.

Nach einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung [#10] schrumpfen die Kommunen in den neuen Bundesländern am stärksten. Und auch laut dem »Wegweiser Kommune«, [#11] der von der Bertelsmann Stiftung vor 3 Jahren herausgegeben wurde, werden die Landstriche im Osten Deutschlands bis

zum Jahr 2030 immer dünner besiedelt sein. Mecklenburg-Vorpommern wird demnach 7,9%, Thüringen fast 10% und Sachsen-Anhalt 13,6% seiner Bevölkerung verlieren.

Die Gründe dafür, dass Dörfer und Städte immer weiter schrumpfen, sind vielfältig. In vielen Gebieten gibt es nicht mehr so viel Arbeit wie noch vor 50 Jahren. *7 Zum anderen geht der Trend der Landflucht damit einher, dass immer mehr junge Leute studieren wollen und in Studentenstädte ziehen. Das Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung gibt außerdem zu bedenken, dass es vielen kleineren Orten nicht nur an Arbeit und Universitäten, sondern an viel grundlegenderen Dingen wie »Schulen, medizinischer Versorgung oder Kultureinrichtungen mangelt.« #12

Das Uferwerk in Werder an der Havel liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark, der in den nächsten 12 Jahren fast 5% Bevölkerung dazugewinnen soll. #13 Das liegt daran, dass der Landkreis im Speckgürtel von Berlin liegt. Trotzdem ist das Uferwerk ein Beispiel dafür, wie man den ländlichen Raum wieder attraktiver gestalten kann, findet Josef Bura vom *Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V.* Was ländliche Regionen bräuchten, sei eine Wiederbelebung. Deshalb seien »Wohnprojekte dort bestens aufgehoben.«

Und wie kann so eine Wiederbelebung aussehen? Das Uferwerk zeigt es: Es zieht beispielsweise Fachkräfte aufs Land, die die ländlichen Regionen in Deutschland dringend brauchen; #14 etwa eine Hebamme, die dort eine eigene Praxis eröffnen will. #15 Zum anderen kann das Uferwerk durch Mitglieder mit den unterschiedlichsten Interessen und Hobbys der Langeweile entgegenwirken, die oft in kleineren Städten herrscht. Hier werden Feste veranstaltet, Workshops gegeben und in unterschiedlichen AGs zusammengearbeitet. Deshalb schlägt das Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung vor, Fördermittel *8 für innovative Ideen auf dem Land bereitzustellen. Gäbe es solche Fördermittel von staatlicher Seite, könnten noch mehr Wohngenossenschaften wie das Uferwerk auf dem Land entstehen – die auch Menschen ohne großes Startkapital offenstehen.

Nach meinem Treffen mit Mio steht die Sonne über dem Zernsee schon ein bisschen tiefer. Inzwischen haben sich noch mehr Menschen am Ufer zusammengefunden, um gemeinsam den Abend zu verbringen. Als ich mich wieder auf den Weg nach Berlin mache, bin ich fast allein in der S7. Zurück in die Hauptstadt der Freiheit, die sich das erste Mal, seit ich hingezogen bin, gar nicht mehr so frei anfühlt.

Zusätzliche Informationen

*1 So steht es in der Satzung des Uferwerks.

*2 Christmann ist ein großer Player in der Berliner Immobilienszene.

*3 Als Gentrifizierung bezeichnet man die Aufwertung eines Stadtteils, beispielsweise durch Sanierungen, die dann die Mieten steigen lassen. Das hat zur Folge, dass Menschen mit geringem Einkommen aus diesem Stadtteil verdrängt werden.

*4 Als »bezahlbar« werten die Wissenschaftler Wohnungen, die nicht mehr als 30% des Haushaltseinkommen kosten.

*5 Der Pflichtanteil ist eine einmalige Zahlung, die Bewohner leisten, um Mitglied der Uferwerk eG zu werden. Sie beträgt 500 Euro pro Quadratmeter.

*6 Der mit einer Miete vergleichbare Nutzungsanteil beträgt 11,30 Euro pro Quadratmeter.

*7 Gerade in Ostdeutschland und im Ruhrgebiet waren viele Menschen im Kohleabbau beschäftigt. Aber auch in der Landwirtschaft gibt es heute bei Weitem nicht mehr so viele (attraktive) Arbeitsplätze.

*8 Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen wird beispielsweise vom Bundesfamilienministerium gefördert.

Quellen und weiterführende Links

#1 In dieser Kampagne wirbt Berlin für sich als »Hauptstadt der Freiheit«
https://www.berlin.de/tourismus/nachrichten/4800035-1721038-berlin-hauptstadt-der-freiheit.html

#2 Website des GdW
https://web.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/genossenschaften

#3 Website des Vereins Gemeinschaftliches Wohnen e. V.
http://verein.fgw-ev.de/ueber-uns/ziele-und-aufgaben.html

#4 Auf der Uferwerk-Website erzählt Maike Ahlers von den Eigenwerkswochenenden
https://uferwerk.org/aktuell/eigenwerke-werden-zu-eigenen-werken/

#5 Die BZ berichtete über den Fall
https://www.berliner-zeitung.de/berlin/gentrifizierung-in-prenzlauer-berg-2927-66-euro-statt-bisher-rund-850-euro---kampf-gegen-teure-sanierung-22735436

#6 Wie viele Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Hier geht es zur Studie der Hans-Böckler-Stiftung (2018, PDF)
https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_063_2018.pdf

#7 David Ehl hat hier recherchiert, wie in den Großstädten kurzfristig Zehntausende Wohnungen entstehen könnten
https://perspective-daily.de/article/11

#8 Handbuch: Sozialplanung für Senioren
http://www.sozialplanung-senioren.de/das-handbuch/demografische-und-sozial-strukturelle-daten/index.html?L=0%2F%2F%5C%5C%27tyle.display

#9 Diese 10 Bücher nehmen Autoren von Perspective Daily mit auf eine einsame Insel
https://perspective-daily.de/article/461

#10 Hier kannst du die komplette Studie einsehen (2015, PDF)
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_12_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=3

#11 Im »Wegweiser Kommune« der Bertelsmann Stiftung findest du Daten zum geografischen Wandel in allen Kommunen in Deutschland
https://www.wegweiser-kommune.de/

#12 Das Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung hat nach den Ursachen der Landflucht geforscht (2011, PDF)
https://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Doerfer_2011/Die_Zukunft_der_Doerfer_Webversion.pdf

#13 Hier kannst du im »Wegweiser Kommune« die Daten für Potsdam-Mittelmark einsehen
https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/potsdam-mittelmark-lk

#14 Chris Vielhaus über das »Büsumer Modell«, das Ärzte ins Hinterland lockt
https://perspective-daily.de/article/396

#15 Das hat eine der Gründerinnen des Uferwerks der Märkischen Allgemeinen Zeitung erzählt
http://www.maz-online.de/Lokales/Potsdam-Mittelmark/Genossenschaft-Uferwerk-kauft-Denkmal-in-Werder-am-Zernsee