SOCIAL ECOLOGICAL COOPERATIVE HOUSING

id22: Institute for Creative Sustainability

jovis

SOCIAL-ECOLOGICAL COOPERATIVE HOUSING

Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen
Community-based, transformative building and living

id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit
id22: Institute for Creative Sustainability
(Hg./ed.)

Dies ist ein zweisprachiges eBook.

Sie können wählen, ob Sie sich in die deutsche oder die englische Version vertiefen wollen.

DEUTSCH

This is a bilingual eBook.

You can choose to delve into either its German or English version.

ENGLISH

Über uns

Giulia *Durch ihre Arbeit mit id22 seit 2018 hat sie vieles über die vielfältige Landschaft nicht-spekulativen Wohnungsbaus gelernt und wurde dadurch in ihrem Engagement für inklusive Stadtgestaltung bestärkt.*

Michael *Seine jahrzehntelange Beschäftigung mit städtischen Umgebungen und id22 hat ihn dazu gebracht, mit nicht-spekulativen, gemeinwohlorientierten, sozial-ökologischen Ansätzen für den Wohnungsbau zu arbeiten – und zu leben –, darunter Genossenschaften und Community Land Trusts sowie Gemeinschaftsgärten in dezentralisierten, städtischen Postwachstumsentwicklungen.*

Alex *Das Bedürfnis nach inklusiven, kollaborativen und praktischen Ansätzen war schon während seines Bachelor- und Masterstudiums in den Geisteswissenschaften stark ausgeprägt. Seit 2018 beschäftigt er sich im Rahmen von id22 mit nachhaltiger Stadtentwicklung, alternativen Wohnformen und sozial-ökologischen Perspektiven des Bauens und Wohnens.*

Über uns

Delphina *Das Studium der nachhaltigen Umweltgestaltung und die frühe Auseinandersetzung mit der Geschichte der Genossenschaften in der kalifornischen Gegenkultur weckten Delphinas Interesse an genossenschaftlichem Wohnen als Antwort auf ökologische und soziale Krisen.*

Chloé *Ihr Master in nachhaltiger territorialer Entwicklung und ihr jüngstes Engagement bei id22 haben sie von der Notwendigkeit überzeugt, die soziale und ökologische Qualität des städtischen Wohnens drastisch zu verbessern.*

Melana *In ihrer Arbeit geht es ihr darum, Strategien zu finden, wie soziale und ökologische Herausforderungen im Umgang mit Stadt und Raum gleichermaßen berücksichtigt werden können. Sie ist überzeugt, dass kooperative und gemeinschaftliche Projekte neue und inspirierende Ansätze eröffnen können.*

Vasylysa *Wer darf die Entscheidungen treffen? Die Überzeugung, dass ‚viele!' hierauf die richtige Antwort ist, um vielfältige und kreative Lösungen für die drängenden sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit zu finden, zieht sich wie ein roter Faden durch Vasylysas Designarbeit. Sie ist davon überzeugt, dass es wichtig ist, solche Ideen auf Papier oder auf den digitalen Seiten von eBooks festzuhalten, um sie später wieder aufgreifen und neu bewerten zu können.*

Willkommen in diesem interaktiven eBook,
das hoffentlich Ihre Neugierde weckt und Sie dazu anregt, die hier vorgestellten Themen weiter zu erforschen. Wir laden Sie ein, dies auf zwei Arten zu tun:

- die internen Links helfen Ihnen dabei, innerhalb des Buches zu navigieren und thematischen Fäden zu folgen;

- die externen Links führen Sie zu zusätzlichen Ressourcen außerhalb des Buches, seien es Websites, Videos, Audiobeiträge oder biografische Informationen. Sie können auf diese Links zugreifen, indem Sie auf die Symbole am rechten Rand des Textes klicken.

Webseiten

Bücher, Berichte und Broschüren

Audiomaterial

Videoclips

Umwelttechnologien und -standards

CoHousing Berlin Plattform

Biografische Informationen

Sozial-Ökologisches, genossenschaftliches Wohnen

Die Umsetzung eines **sozial-ökologischen** Ansatzes beim Wohnen fordert uns auf, gewohnte Denkmuster zu durchbrechen und die schnell wachsenden und sich überschneidenden Krisen, die unsere Welt beeinflussen, ganzheitlich anzugehen. Die Entwicklung nachhaltigerer Wohnformen bedeutet nicht nur die **Effizienz** zu steigern, sondern auch dafür zu sorgen, dass **Suffizienz** in der Art und Weise, wie wir miteinander teilen, leben und arbeiten, eine zentrale Rolle spielt. Dies lenkt die Aufmerksamkeit auf **genossenschaftliches Wohnen** als erschwingliches und attraktives Modell, das mit gemeinschaftsbasiertem, **nicht spekulativem Grundbesitz** arbeitet. Transformative Strategien und die Qualität des Wohnens und Lebens haben Vorrang vor Quantität und Wachstum. **Synergien** zwischen der sozialen und der ökologischen Dimension müssen erschlossen werden, einschließlich der Kombination von Potenzialen lokaler, gemeinschaftlicher Entwicklungen mit technologischem Fortschritt.

Wohnungs(bau)genossenschaft

Eine Wohnungsbaugenossenschaft ist ein Selbsthilfe-Unternehmen mit dem Zweck, Wohnraum für seine Mitglieder:innen gemeinwohlorientiert herzustellen sowie langfristig und demokratisch zu verwalten. Die Genossenschaft ist Gemeinschaftsbesitz: Mitglieder halten Anteile, sie sind „Mieter:innen im eigenen Haus“ und agieren nach den Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Solidarität. Das Hauptziel der Genossenschaft ist nicht der Profit, sondern die Versorgung oder auch die Förderung der Mitglieder. Wohnungsgenossenschaften sind somit ein Mittelweg zwischen den Polen Eigentum und Miete.

Inhaltsverzeichnis

Einführung

13. **Krisen + Chancen**
Klima + Wohnen
id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

Einleitungen

17. **Genossenschaft: eine nachhaltige Idee**
Dr. Barbara König

22. **Gemeinschaft: ein kritischer Exkurs**
Rolf Novy-Huy

26. **Die Wohnungsfrage**
ist eine Eigentumsfrage
ist eine Bodenfrage
Dr. Ulrich Kriese

31. **Sozial-Ökologisches, genossenschaftliches Wohnen**
id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

Modellprojekte

36. **Eden Genossenschaft**
Oranienburg bei Berlin

43. **Block 103**
Luisenstadt Genossenschaft, Berlin

52. **Lichte Weiten**
Lichte Weiten Verein, Stiftung trias, Berlin

57. **LaVidaVerde**
MustAhaus Verein, LaVidaVerde GmbH, Mietshäuser Syndikat, Berlin

62. **Experimentierhäuser Haus der Statistik**
ZUsammenKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB), Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin, Berlin

68. **CRCLR HAUS**
TRNSFRM Genossenschaft, Terra Libra Immobilien GmbH, Berlin

74. **Lynarstraße 38–39**
Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“, Berlin

78. **Möckernkiez**
Genossenschaft für selbstverwaltetes,
soziales und ökologisches Wohnen, Berlin

84. **Wohnprojekt Wien**
Verein für nachhaltiges Leben, Bauträger Schwarzatal, Wien

89. **Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft - LeNa**
Baugenossenschaft wohnen&mehr, Basel

94. **Das Zollhaus**
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

99. **ecovillage hannover**
Wohnungsgenossenschaft ecovillage hannover, Hannover

Leitartikel

105. **Klimawandel!!**
Was können Wohnungsgenossenschaften tun?
Dr.-Ing. Carolin Schröder

108. **Kommunalpolitische Rahmenbedingungen für gemeinwohl-orientierte Bodennutzung: ein bau- und bodenpolitischer Werkzeugkasten aus Tübinger Perspektive**
Cord Soehlke

112. **Wohnflächeneffizienz und Wohnraumsuffizienz: Wieviel Wohnung braucht der Mensch? Nachhaltige Nutzungs- und Organisationskonzepte in der Gemeinschaft**
Anja Bierwirth, Michael Buschka

115. **Ein Wohnzimmer aus Gras: (Um)Bauen und Sanieren mit regenerativen Baustoffen**
Irene Mohr, Dirk Niehaus

119. **Zum Wohnraumselbstversorger werden: Finanzierung und Rechtsform**
Angelika Ivanov

122. **Genossenschaften und Commons: gemeinsames Wirtschaften mit begrenzten Gütern**
Caroline Rosenthal

125. **Bedingungen des Genossenschaftswesens: eine Architektur des Zusammenlebens in Zürich**
Dr. Anne Kockelkorn, Dr. Susanne Schindler

128. **Zum radikalen Potenzial der Genossenschaftsidee (und einigen Problemen bei ihrer Verwirklichung)**
Tobias Bernet

Fazit

133. **Wohin jetzt?**
id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

137. **Forderungen**

Ressourcen

142. Glossar
145. Autor:innen
149. Partner:innen
151. Kontakte und Ressourcen
154. Danksagung
302. Impressum

Krisen + Chancen
Klima + Wohnen

id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

Spreeacker Waldgarten, Spreefeld Genossenschaft © Michael LaFond

Bodenspekulation und explodierende Mieten, Klimawandel und wachsende soziale Ungleichheit – sich überschneidende Krisen sind charakteristisch für unsere Zeit und so wird der Ruf nach einem radikalen Wandel immer lauter. Insbesondere die Art und Weise, wie wir bauen und wohnen, als auch unsere Praktiken, mit Grund und Boden umzugehen, bedürfen einer tiefgreifenden Auseinandersetzung. Wir müssen Strategien entwickeln, die die Lebensqualität verbessern und dabei gleichzeitig unseren Ressourcenverbrauch senken sowie Ungerechtigkeiten in Bezug auf Wohnen und Umwelt entgegenwirken. Menschen müssen unabhängig von ihren kulturellen Hintergründen und Identitäten, ihren Fähigkeiten und finanziellen Ressourcen einen sinnvollen Zugang zu angemessenem, nachhaltigem Wohnraum haben und an dessen Entwicklung und Verwaltung mitwirken können.

Dabei reicht es nicht aus, nur zu versuchen, unsere derzeitigen Lebens- und Wohnstandards zu erhalten. Vielmehr bedarf es eines transformativen Ansatzes, der sozialen und ökologischen Fragen gleichermaßen Aufmerksamkeit schenkt und uns daran erinnert, kritisch zu sein, uns selbst und andere herauszufordern, nach sozial-ökologischen Synergien zu suchen und diesen nachzugehen. Inspirierende Ansätze finden sich in früheren genossenschaftlichen Kämpfen, zum Beispiel in denen der 1890er und 1980er Jahre. Historische Krisen in Städten wie Berlin haben zu beeindruckenden Reformbewegungen geführt, die kollektives Landeigentum und Wohnungsbaugenossenschaften hervorgebracht haben. Doch welches Potenzial haben Genossenschaften und die damit verbundenen gemeinwohlorientierten, gemeinschaftsbasierten Eigentums- und Verwaltungsstrategien heute und in Zukunft?

In dieser Publikation werden Möglichkeiten aufgezeigt, die sich aus den im globalen Norden entwickelten, genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnformen ergeben haben. Dabei wird davon ausgegangen, dass von den wohlhabenden europäischen Ländern erwartet werden kann, dass sie mehr Verantwortung für ihren eigenen Ressourcenverbrauch übernehmen, der wesentlich zum globalen Umweltkollaps beiträgt.

Dieses eBook konzentriert sich auf neu entstehende Initiativen im deutschsprachigen Raum, wo das Prinzip der Genossenschaft eine besonders starke Tradition hat. Es zeigt die Erfolge und Rückschläge vielfältiger, auf dem Prinzip des genossenschaftlichen Wohnens basierender sozial-ökologischer Projekte in größeren Städten wie Basel, Berlin, Wien und Zürich. Bewohner:innen, Entwickler:innen, Expert:innen und Aktivist:innen sind eingeladen, sich inspirieren zu lassen und aus diesen Erfahrungen zu lernen. In dieser Publikation geht es nicht um utopische Inseln aus exklusiven, hochtechnisierten Öko-Häusern, sondern um die Frage, was möglich und bezahlbar ist und wie wir von unserer derzeitigen Landschaft vereinzelter Modellprojekte zu einer Zukunft mit durchgängigen Praktiken des sozial-ökologischen genossenschaftlichen Wohnens gelangen können.

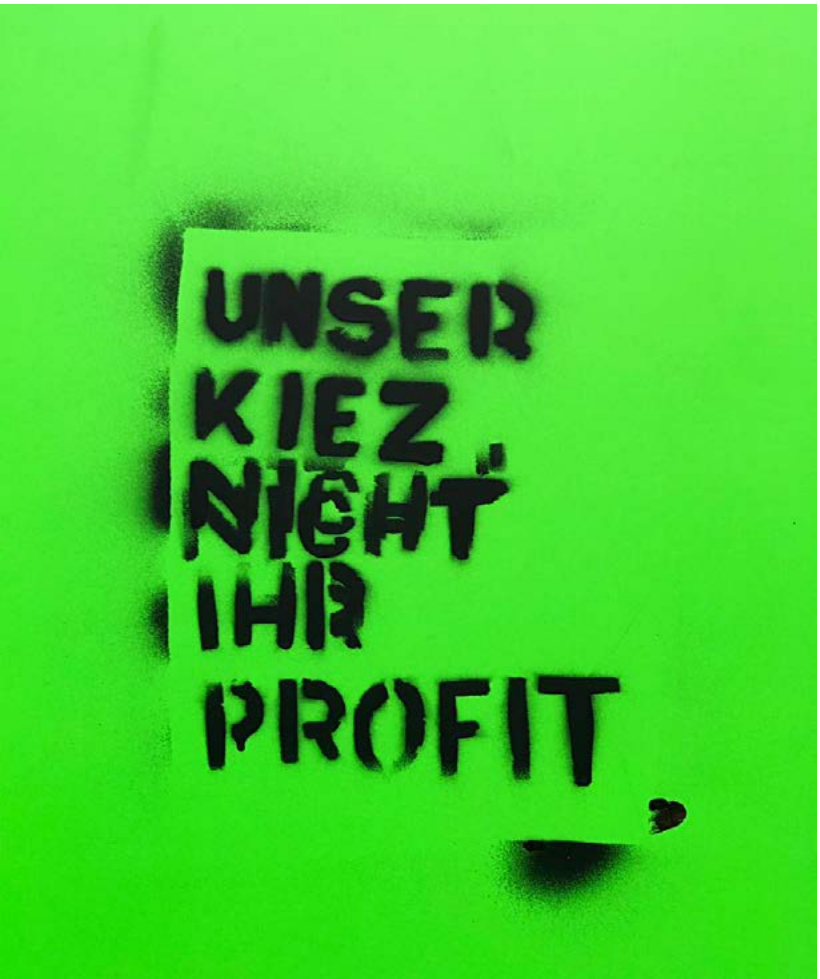
Wir sind uns unserer privilegierten Situation in Berlin bewusst und veröffentlichen dieses Buch als kritische „Aktivist:innen-Expert:innen“. Wir sehen vielversprechende Potenziale im lokalen Ansatz von Wohnprojekten – aber nur, wenn sie in einen Kontext von regionalen und internationalen Bewegungen und Netzwerken gesetzt sind, die Austausch und Diskurs einfordern. Deshalb ist es wichtig, dass die Erfahrungen, die in deutschsprachigen Städten gemacht werden, durch die Übersetzung ins Englische für einen viel größeren Personenkreis zugänglich gemacht werden.

Diese Publikation macht sich die Vorteile eines eBooks gegenüber den Printmedien zunutze. Einerseits spiegelt der Verzicht auf gedruckte Ausgaben die ökologische Verpflichtung wider, unseren Ressourcenverbrauch einzuschränken. Andererseits ermöglicht die digitale Verfügbarkeit eine sehr große Reichweite, und durch die agile Verknüpfung verschiedener Inhalte und Formate wird das interaktive eBook den Bedürfnissen einer immer dynamischeren Leserschaft gerecht. Besondere Ideen und Informationen innerhalb der Publikation können hervorgehoben und externe Ressourcen verlinkt werden. So ist das eBook kein statisches Produkt mit einem linearen Pfad, sondern es wird vielmehr zu einer Plattform, zu einer Art inspirierender Website, durch die navigiert werden kann.

Vier kurze Einleitungen umreißen kritisch grundlegende Fragen des Wohnens in Bezug auf Genossenschaften, Gemeinschaft, Eigentum und Sozial-Ökologie. Acht Berliner Modellprojekte zeigen die Möglichkeiten für transformative Umnutzungen und Neubauten auf, weitere vier Modellprojekte aus anderen Städten verdeutlichen die unterschiedlichen regionalen Möglichkeiten. Ein Schwerpunkt liegt auf aktuellen ambitionierten, aber nicht unmöglichen

Wohnungsbauprojekten mit jeweils unterschiedlichen Antworten auf die sich abzeichnenden Mehrfachkrisen. Die vorgestellten Projekte werden dahingehend beschrieben, wie sie Nachhaltigkeit mit Wohnqualität, Inklusion, Teilhabe, Gemeinschaftsentwicklung und einer gerechten Ressourcenverteilung verbinden. In acht Leitartikeln wird erläutert, wie die Zusammenarbeit mit Genossenschaften verbessert werden kann, wie diese transformative Antworten auf die wachsenden Herausforderungen entwickeln können und auch welche Fragen sich die Genossenschaften selbst stellen sollten. Das Fazit fasst zusammen, wie Genossenschaften bei der Verwirklichung ihres Potenzials besser unterstützt werden können, sei es durch lokale Behörden, Stiftungen, Finanzinstitute oder andere Akteur:innen. Abschließend werden Ressourcen angeboten, um die Vernetzung und den Diskurs anzuregen, aber vor allem, um das genossenschaftliche Handeln zu unterstützen.

Street Art © Michael LaFond



Das in Berlin ansässige id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit konzentriert sich auf transformative Sozial-Ökologie, mit einem Schwerpunkt auf selbstorganisierten Genossenschaften und CoHousing, lokalen Initiativen, Klimagerechtigkeit und städtischer Demokratie. Das Institut unterstützt gemeinschaftlich geführten Wohnungsbau und Community Land Trusts im Kontext einer nichtspekulativen Postwachstums-Stadtentwicklung. id22 koordiniert seit 2003 Bildungs-, Netzwerk-, Forschungs- und Kommunikationsprojekte.

Genossenschaft: eine nachhaltige Idee

Dr. Barbara König

Dr. Barbara König *ist Architektin und Soziologin, Geschäftsführerin des* Genossenschaftsforums eV *und Vorständin der Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe. Sie befasst sich seit Langem praktisch und wissenschaftlich mit genossenschaftlichen Themen.*

2016 nahm das UNESCO-Welterbekomitee die Genossenschaftsidee in die Liste des *immateriellen Welterbes* auf. In dieser Liste werden Brauchtümer und Traditionen – und mit der Genossenschaftsidee nun auch theoretische Modelle und Handelsprinzipien – gewürdigt.

Das Welterbekomitee begründete die Entscheidung damit, dass die Organisationsform Genossenschaft – getragen von den Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Solidarität – das Wohl der Mitglieder und ihre gemeinsamen Werte vor den Profit stellt.

Eine Genossenschaft ermöglicht Menschen, ihre Kräfte zu bündeln und zusammen mehr zu schaffen als die Summe dessen, was jede:r von ihnen allein erreichen könnte. Diese Befähigung ist schon seit ihren ersten Anwendungen Mitte des 19. Jahrhunderts tief in der Genossenschaftsidee verankert und prägt sie bis heute. Immer wieder wird die Genossenschaft von Gruppeninitiativen als Organisations- und Rechtsmodell für ihre Unternehmung gewählt, weil sie am besten *und auf Dauer* gemeinschaftliche Ziele bewahrt.

Denn so wie die Genossenschaft vor allem in den deutschsprachigen Ländern Deutschland, Österreich und Schweiz durch eigene Gesetze konstruiert ist, hält sie die individuellen und die Interessen der Wertegemeinschaft langfristig in der Waage:

Das Ziel der Genossenschaft ist das Wohl aller Mitglieder. Diese haben jeweils Mitbesitz, aber keine individuelle Verwertungsmöglichkeit.

Gewinne werden in die gemeinsame Unternehmung gesteckt und bringen diese dauerhaft voran. Die Entscheidungsstrukturen der Genossenschaft sind demokratisch. Sie erweist sich per se als vorteilhaft für ihre Mitglieder und nachfolgende Generationen. Die Idee der Nachhaltigkeit steckt in der Ausrichtung auf den Nutzen anstatt auf den Gewinn. Anders als Aktiengesellschaften oder Unternehmen, die auf die spekulative, kurzfristige Verwertung ausgelegt sind, hat die Mitgliederförderung in der Genossenschaft eine langfristige Perspektive: Im Idealfall nutzen die Mitglieder beispielsweise die Wohnung, solange sie leben. Oder sie tragen als Mitglieder einer Zeitungsgenossenschaft dazu bei, den freien Journalismus zu erhalten.

Genossenschaften waren seit jeher mehr als reine Wirtschaftsunternehmen. Vergnügungskomittee des Berliner Spar- und Bauvereins, um 1900.

Einer der erfolgreichsten Bereiche genossenschaftlicher Zusammenschlüsse ist neben der Landwirtschaft, dem Bankenwesen und neuerdings der Energiebranche die Wohnungswirtschaft. Wohnungsgenossenschaften bilden mit ihren 2,2 Millionen Wohnungen in Deutschland, 580.000 Wohnungen in Österreich und 160.000 Wohnungen in der Schweiz einen wichtigen – und auf Dauer angelegten – Pfeiler der Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten. Manche im 19. Jahrhundert gegründete Genossenschaft wie beispielsweise Eden in Oranienburg bei Berlin besteht noch heute und versorgt immer weitere Generationen ihrer Mitglieder. Um dies zu erreichen, sind die genossenschaftlichen Handlungsbereiche nachhaltig ausgerichtet: *Ökonomisch* muss die Genossenschaft anhaltend stabil sein, um ihre Mitglieder dauerhaft versorgen zu können. Tatsächlich ist die ökonomische Tragfähigkeit für Genossenschaften ein anspruchsvoller Balanceakt zwischen einer günstigen Versorgung der Mitglieder und dem stabilen Bestehen auf einem umkämpften Markt.

Aber auch die *soziale* Nachhaltigkeit ist ein wesentliches Unternehmensziel, denn die Gemeinschaft ist der Mehrwert, den die Mitglieder suchen. Genossenschaften wiederum brauchen die konstruktive Beteiligung ihrer Mitglieder, um dauerhaft bestehen zu können. Im besten Fall wird die genossenschaftliche Gemeinschaft die Basis für Inklusion und bürgerschaftliches Engagement.

Nicht zuletzt ist die *ökologische* Nachhaltigkeit im Interesse der Mitglieder, denn zu deren Wohlergehen zählt nicht nur die gute Wohnung, sondern auch eine intakte Umwelt. Dieses rundum nachhaltige Wirtschaften macht die Genossenschaft zum Erfolgsmodell.

Aber natürlich entspricht nicht jede Genossenschaft genau diesem Ideal, sind Gemeinschaft und soziale Ausrichtung längst keine Selbstverständlichkeit in allen Genossenschaften. So kommt es immer wieder zu Kritik am aufgrund der Diskrepanz zwischen Ansprüchen und Realität bezüglich der Mitbestimmung oder der Gewähr günstiger Mieten.

Hinzu kommt, dass die Genossenschaften auf einem umkämpften Markt ohne staatliche Unterstützung kaum mit kapitalstarken Unternehmen konkurrieren können.

Der Staat jedoch tut sich vielfach schwer, die Genossenschaften zu fördern und gleichzeitig ihre Autonomie zu akzeptieren. Dabei sind gerade die Selbstbestimmung und **Selbstverwaltung** in der Genossenschaft die Grundlage für ihr nachhaltiges Gelingen.

Die vielfältigen Beispiele in diesem Buch belegen, dass die zahlreichen Hindernisse immer wieder überwunden werden können, und sie beweisen die fortwährende Modernität der Genossenschaftsidee: Sie hilft durch ihre demokratische und antispekulative Struktur, im Sinne des Welterbekomitees „gemeinsame Hindernisse zu überwinden und positiven Wandel herbeizuführen“.

Gemeinschaft: ein kritischer Exkurs

Rolf Novy-Huy

Rolf Novy-Huy *ist Bankkaufmann und war jahrelang in der Finanzierung von Wohnprojekten für die* GLS Bank *in Bochum tätig. Er ist Mitgründer und Vorstand der* Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen*, Hattingen (Ruhr).*

Warum diese Überschrift? Wird im gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnen nicht schon genug geleistet? Es wird renoviert oder neu gebaut: Barrierefreiheit, Teilung von Ressourcen, meist höchste energetische Ansprüche. Das Gemeinschaftliche wird gepflegt und im besten Fall sogar die Nachbarschaft miteinbezogen. Das stimmt, und beim Lesen so mancher Konzeptausschreibung beschleicht einen das Gefühl, dass gerade unsere gemeinschaftlichen Initiativen die „eierlegenden Wollmilchschweine“ sein sollen: Darf es nicht noch ein Aspekt mehr sein? Ein Verkehrskonzept oder eine Pflege-WG vielleicht?

Die Menschen, die sich aufmachen, ihr Wohnen anders zu organisieren, sind die Avantgarde des Wohnungsmarktes. Nicht die großen Wohnungsgesellschaften und die alteingesessenen Genossenschaften, sondern die Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens haben Bewegung in Fragen gebracht, die nicht allein privaten Bezug haben, sondern gesellschaftliche Relevanz. Von großen Verbänden schon einmal als „Sandkasten“ abgewertet, sind es doch gerade die gemeinschaftlich organisierten Projekte wie Wohngenossenschaft, Verein oder Mietshäuser Syndikat, welche die Hefe im Teig der Wohnungswirtschaft darstellen und viele Innovationen auch im klassischen Bereich angestoßen haben. Clusterwohnungen, Gemeinschaftsflächen, die Einbindung von behinderten Menschen, Flächen für eine Pflege-Wohngemeinschaft oder sogar ein eigenes Verkehrskonzept seien hier genannt. Es gibt somit durchaus eine Berechtigung, gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte zum Beispiel bei der Vergabe von städtischen Grundstücken zu bevorzugen.

Im ideell geprägten Bereich gibt es geschätzt 5000 Wohnprojekte in Deutschland. Der Trend ist ungebrochen, wird allenfalls durch den Mangel an leistbaren Grundstücken und geeigneten Gebäude gebremst. Als Beispiel für die

Nutzung eines besonders vernachlässigten Altbausegments ist der Verein Lichte Weiten in Berlin zu nennen, eine Kooperation mit der Stiftung trias. Dort gibt es neben einem anspruchsvollen Energiekonzept eine Regenwasser- und Grauwassernutzung. Die gewonnenen Erkenntnisse werden über die Zusammenarbeit mit Fachinstitutionen und Universitäten geteilt. Solche nicht gewinnorientierten Modelle verhindern Spekulation und bewahren Werte: Diese Projekte sollten ja auch für die nächste und übernächste Generation einen Nutzen haben. Aber ist das gegeben?

Wirft man einen Blick auf einige Vorhaben aus den 1970er und 1980er Jahren, mag man durchaus nachdenklich werden. Den Pionier:innen, die „das Haus abbezahlt haben“, will man die heute günstige Miete gerne zugestehen. Aber einige andere, später hinzugekommene Bewohner:innen genießen Mieten von teilweise unter 5,00 Euro pro Quadratmeter und profitieren von einer Situation, die man böse auch als „Wohnbiotop“ bezeichnen könnte. Wandelt sich die Gemeinwohlorientierung hier nicht zu einer ausschließlichen Eigenversorgung? Ist die genossenschaftliche Förderung der eigenen Mitglieder dann nur noch ein geschlossenes System? Einige dürfen günstig wohnen, aber um Menschen, die zum Beispiel von Obdachlosigkeit bedroht sind, sollen und müssen sich andere, also Staat und Sozialeinrichtungen, kümmern?

Das sind sicherlich ungewohnt kritische Ausführungen in einer Szene, die gerne die positiven Aspekte in den Vordergrund stellt. Nochmals: Das ist auch gerechtfertigt. Ein „Aber“ sei jedoch erlaubt. Wäre es zu viel verlangt, wenn man – nach Tilgung aller Darlehen – in einem Markt, in dem 12,00 Euro bei Neuvermietung Standard sind, die Kostenmiete nicht bei 3,50 Euro, sondern für Pioniere bei 5,00 Euro und für neue Mieter:innen bei 8,00 Euro ansetzt? Wenn solche Überschüsse dann dazu dienen, auch anderen Menschen zu bezahlbaren Mieten zu verhelfen, ist die Solidarität nicht nur eine Worthülse. Warum beklagen wir steigende Bodenpreise? Weil sie neben den Baukosten zu unbezahlbaren Mieten führen. Die Dekommodifizierung von Grund und Boden macht aber nur dann Sinn, wenn die „Bodenrente“ wieder der Allgemeinheit zufließt. Sonst ist sie ein Privileg für wenige.

Das Mietshäuser Syndikat und die Stiftung trias versuchen über eine Solidarabgabe beziehungsweise den Erbbauzins einen solchen Rückfluss zu ermöglichen. Der Erbbauzins, der notariell und inflationsstabil vereinbart wird, fördert die Solidarität noch stärker als eine freiwillige Willenserklärung. Solche Vereinbarungen schützen davor, dass sich die zweite und dritte Generation

nach dem Abklingen der Pionier- und Engagementphase auf dem Erreichten ausruht. Darüber hinaus sei – vor allem dort, wo solche Vereinbarungen nicht bestehen – die Frage erlaubt, was Gruppen, die bei der Gründung eine Bevorzugung erfuhren, heute für die Stadt tun. Was tun sie für das Klima oder für neue Formen des Zusammenlebens und zur Verständigung unter den Generationen?

Diese Einleitung ist keine Kritik von außen, vielmehr ein Appell aus dem inneren Zirkel. Bei aller Anerkennung der oft bewundernswerten Pionierleistungen mag es zwanzig, dreißig Jahre später vielleicht doch an der Zeit sein, dem Klang eines Liedes nachzuhorchen und zu überlegen, ob etwas dran ist, ob man Altes neu betrachten kann: Was wollen wir unter Selbstverwaltung, demokratischen Strukturen und Solidarität verstehen?.

Stadtgut Blankenfelde (Berlin), 2013
© Lau Hintzenstern

„[da] muss was Neues, Wahres her
die Regale sind voll
die Herzen sind leer
Genug [...]“

Liedtext von Klaus Hoffmann

Die Wohnungsfrage ist eine Eigentumsfrage ist eine Bodenfrage

Dr. Ulrich Kriese

Dr. Ulrich Kriese *ist Mitglied der Geschäftsleitung der* Stiftung Edith Maryon *und arbeitet dort unter anderem in der Projektentwicklung. Außerdem ist er Kuratoriumsmitglied der* Stiftung trias*, Sprecher für Bau- und Siedlungspolitik des NABU und Mitherausgeber des Sammelbandes Boden behalten – Stadt gestalten.*

Kernanliegen moderner genossenschaftlicher Wohnprojekte ist die Bereitstellung von bezahlbarem und ökologisch nachhaltigem Wohnraum. Der enge Zusammenhang von Erfolg und Eigentum am Gebäude ist dabei offensichtlich. Weniger augenfällig, aber mindestens genauso wichtig ist die Frage, wem der Boden gehört, auf dem die Häuser stehen. Eine vertraglich ausformulierte Partnerschaft zwischen der Genossenschaft als Hauseigentümerin einerseits und einer gemeinwohlorientierten Bodeneigentümerin andererseits bietet die beste Gewähr zur Sicherung sozial-ökologischer Anliegen.

Wohngenossenschaften übernehmen Verantwortung für Grundstücke und Gebäude. Die Selbstverwaltung fördert die Verbundenheit mit Ort und Sache und das soziale Lernen. Wenn es gut läuft, stärkt sie die Gemeinschaftsbildung. Im besten Fall strahlt sie aus aufs Quartier, und die Genossenschaft entfaltet soziale Wirkung über ihren eigenen Horizont hinaus. Doch mit Blick auf Haus und Grundstück lauert in Gestalt des Eigentumsrechts auch eine soziale Gefahr. Problematisch sind vor allem eigentumsorientierte Genossenschaften und solche, bei denen der Wunsch nach Privatisierung um sich greift. Am sozial einschneidendsten wirkt die Umwandlung von Genossenschafts- in Eigentumswohnungen, denn früher oder später werden diese Wohnungen vermietet oder verkauft und gelangen so in den kapitalgetriebenen Verwertungskreislauf. Das Ergebnis ist der Verlust von Gemeinschaft und Solidarität, steigende Mieten, verdrängte Mieter:innen und verschärfte Ungleichheit.

Zu Beginn eines Genossenschaftsprojekts, in der Gründungs- und Pionierphase, ist das gedanklich meist weit weg. Eine Genossenschaft kann sich in ihrer Satzung sogar jegliches privatnütziges Gewinnstreben untersagen. Doch das kann sich auch schnell wieder ändern. Im Zusammenhang mit einem Generationenwechsel beispielsweise kann eine neue Mehrheit problemlos etwas beschließen, was noch Jahre zuvor undenkbar schien. Dann stehen vielleicht

nicht mehr Genügsamkeit, Gemeinschaft und Solidarität im Vordergrund, sondern Fragen wie: Was ist mein Anteil wert? Wie kann ich meine Wohnung vermieten, vererben, verkaufen?

Wer seine Wohnung am Markt anbietet, will in der Regel auch eine zwischenzeitlich entstandene Wertsteigerung einstreichen. Dass es sich dabei fast immer größtenteils um eine Bodenwertsteigerung handelt, die nicht auf eigene und private, sondern auf öffentliche und gemeinschaftliche Leistungen zurückzuführen ist, ist vielen nicht bewusst. Der Boden sollte als Gemeingut, nicht als privates Gut, angesehen werden, und der daraus zu erzielende Ertrag, die Bodenrente, sollte nicht dem Einzelnen, sondern der Gemeinschaft zustehen. Hier wären eigentlich Staat und Kommunen gefragt, etwa indem sie öffentlichen Grund nicht mehr privatisieren und bei Privateigentümern eine Bodenwertsteuer erheben. Doch solange Boden als Ware gilt und Bodenrenten der privaten Aneignung zugänglich bleiben, so lange unterliegen auch Menschen der Versuchung, sich daraus ihren persönlichen Vorteil zu verschaffen. Wenn bei einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt keine unabhängige Instanz darüber wacht, dass für das Projekt bestimmte soziale Anliegen dauerhaft gelten, steht im Zweifelsfall einer Transformation von einer mieter:innen- hin zu einer eigentumsorientierten eG mit ungeregelten Untervermietungen, Umwandlungen in Eigentumswohnungen oder auch einer Veräußerung im Ganzen, möglicherweise an den Meistbietenden, nichts und niemand wirksam entgegen.

Einen weitgehenden Schutz vor privatnütziger Grundstücksverwendung bietet das vor gut 100 Jahren geschaffene, der damaligen Bodenreformbewegung zu verdankende Erbbaurecht. Dabei werden das Eigentum am Boden einerseits und das Recht am aufstehenden Gebäude und an der Grundstücksnutzung andererseits auf zwei Eigentümer verteilt. Die Genossenschaft ist dann Hauseigentümerin und hat das langfristige Nutzungsrecht am Grundstück. Mit dem Erbbaurecht erlangt sie einen kapitallosen Zugang zu Grund und Boden und somit die Möglichkeit zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum. In Zeiten explodierender Mieten erklärt das zu einem großen Teil die steigende Nachfrage nach diesem sozial- und bodenpolitisch interessanten Instrument. Der Anteil von Erbbaurechten am gesamten Immobilienbestand sowohl in Deutschland als auch der Schweiz beträgt Schätzungen zufolge heute rund fünf Prozent. Bodeneigentümerin ist in vielen Fällen die Kommune, die Kirche, eine Bodenstiftung oder eine andere gemeinnützige Institution. In dem zwischen den Parteien abzuschließenden Erbbaurechtvertrag werden Art und Weise der Grundstücksnutzung und die damit verbundenen Rechte und

Pflichten festgehalten. Vereinbart werden unter anderem ein Entgelt für das Recht der Grundstücksnutzung (Erbbauzins), die Vertragslaufzeit (üblicherweise 60 bis 99 Jahre) sowie die Konditionen bei Vertragsende.

Aber damit das Erbbaurecht dauerhaft sozial und ökologisch wirksam werden kann, müssen die Parteien auch relevante Grundsätze und Auflagen vertraglich verankern. Sie können eine Aufteilung in Eigentumswohnungen ausschließen,

CRCLR-Haus vom ALLTAG aus gesehen, VOLLGUT-Gelände (Berlin), 2021
© Michael LaFond

und es kann abgemacht werden, dass Wohnungen nicht beliebig untervermietet werden. Auch Vereinbarungen für ein ressourcenschonendes, gemeinschaftsorientiertes, flächensparendes Bauen, zum Klimaschutz oder zur Baubiologie sind selbstverständlich möglich. Entsprechende Inhalte finden sich beispielsweise im Erbbaurechtsvertrag zwischen der TRNSFRM eG und der Terra Libra GmbH für das in diesem eBook vorgestellte CRCLR-Haus.

Nun mag sich eine sozial engagierte Mieter:innengenossenschaft sagen, dass sie das Erbbaurecht nicht nötig habe und selbst ausreichend Gewähr gegen Spekulation biete, zumal die mit dem Erbbaurecht verbundenen Einschränkungen beispielsweise die Suche nach einer Baufinanzierung im Einzelfall erschweren können. Hinzu kommen verständliche Vorbehalte, wenn Verträge

von vor hundert Jahren, aus der Anfangszeit des Erbbaurechts, angeschaut werden. Wenn eine Genossenschaft bereits Volleigentum am Grund und Boden hat oder dieses problemlos erwerben kann, spricht in der Tat zunächst wenig dagegen, dies auch ohne die Anwendung des Erbbaurechts zu tun. Solange die soziale Idee lebt, ist alles gut.

Eine Stärke des Erbbaurechts liegt in der Vertragspartnerschaft als solcher und in dem generationenübergreifenden Wirkungshorizont. Denn die in einem Erbbaurechtvertrag getroffenen Vereinbarungen gelten für die gesamte Laufzeit des Vertrages und somit deutlich länger als jede an eine staatliche Förderung gekoppelte Sozialbindung. Damit halten sie die soziale Idee eines Gemeinschaftsprojekts auf Dauer wach, also auch über das Bewusstsein der Gründer:innengeneration hinaus. Zudem entlasten sie die Genossenschaft in sozialer Hinsicht, weil jegliche Spekulationsgedanken und entsprechende Auseinandersetzungen uninteressant werden. Die Mitglieder können sich voll und ganz auf das Wohnen, ihre Gemeinschaft und die damit verbundenen Herausforderungen konzentrieren. Privatnützige finanzielle Absichten werden für die Genossenschaft weder zu einer Existenzfrage noch zu einem alles andere überlagernden Konflikt. Im Zweifel erinnert ihre Vertragspartnerin, die Bodeneigentümerin, sie freundlich an die gemeinsamen Abmachungen.

Sozial-Ökologisches, genossenschaftliches Wohnen

id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

Es ist dringend erforderlich, dass wir unsere Art der Ressourcennutzung einschließlich unserer Praktiken in den Bereichen Wohnen sowie Landbesitz und -entwicklung transformieren. Ein sozial-ökologischer Ansatz besagt, dass wir dabei nicht nur mehr Effizienz im Blick haben dürfen. Wir im Globalen Norden müssen Wege finden, weniger Ressourcen zu verbrauchen und gleichzeitig die Lebensqualität für eine große Mehrheit der Bevölkerung zu verbessern. Die Ressourcen müssen gerecht verteilt werden und ihre Verteilung muss der Wohn-, Umwelt- und Klimagerechtigkeit dienen. Gleichzeitig muss bei der Bereitstellung und Verwaltung von Wohnraum sichergestellt werden, dass auch benachteiligte Gruppen einen einfachen Zugang und die Möglichkeiten zur Teilhabe und Selbstverwaltung haben.

Wie können Gebäude und Räume, in denen Menschen leben und konsumieren, in denen sie sich entwickeln und ausdrücken, nachhaltiger gestaltet werden? Wie kann man Menschen dabei unterstützen, nachhaltiger zu leben? Wohnen hat natürlich mit den Fundamenten, Wänden und Dächern eines Gebäudes zu tun. Es ist klar, dass der Ressourcenverbrauch drastisch gesenkt werden muss, und so ist ein erster Schritt die Abkehr vom Mantra des Abrisses und (Ersatz-) Neubaus sowie von schädlichen Praktiken beim Um- und Neubau von Gebäuden. Natürlich muss der Einsatz erneuerbarer Energien erhöht werden, auch können Umwelttechnologien und eine bessere Wärmedämmung die Effizienz unserer Häuser verbessern. Aber das ist nicht genug. Auch die Ökoeffizienz, nämlich die Konsistenz, verlangt Aufmerksamkeit: Die Technik muss mit der Natur in Einklang gebracht werden, zum Beispiel mit einer Kreislaufwirtschaft, in der es praktisch keinen Abfall gibt. Es ist darüber hinaus notwendig, dass wir unseren Ressourcenbedarf, einschließlich jenen an Energie und Raum, neu definieren, um den Verbrauch zu steuern und die Suffizienz zu stärken. Schlussendlich ist es auch eine Aufgabe der sozial-ökologischen Perspektive, kritisch über Bedürfnisse im Kontext von Wohnpraktiken nachzudenken und die Frage zu stellen, was Menschen bereit und in der Lage sind, (neu) zu lernen, etwa in Bezug auf nachhaltigere Formen des Zusammenlebens. Dies ist von entscheidender Bedeutung, um dem „Rebound-Effekt“ entgegenzuwirken, bei dem die dank energiesparender Technologien erzielten

Einsparungen durch erhöhten Verbrauch wieder aufgehoben werden. Vor allem aber muss die Wohnqualität verbessert werden, um folglich auch die allgemeine Lebensqualität zu steigern.

Individuen als Grundelemente einer verbraucher:innen- und wettbewerbsorientierten, freien Marktwirtschaft sind oft aufgefordert, Maßnahmen für ein „nachhaltigeres“ Leben zu ergreifen. Es gibt in der Tat Möglichkeiten für Einzelhaushalte, ihren ökologischen Fußabdruck zu verkleinern: zum Beispiel durch Recycling, zu Fuß gehen oder Fahrradfahren. Gemeinschaften, in denen Menschen miteinander kooperieren, bieten jedoch Möglichkeiten der Nachhaltigkeit, die weit über die von Einzelpersonen hinausgehen. Das beginnt schon bei gemeinsamen Aktivitäten und geteilten Räumen und hat eine starke soziale Dimension, da sich die Menschen gegenseitig helfen, indem sie etwa Werkzeuge, Waschmaschinen, Küchen und Autos gemeinsam nutzen. Aber noch wichtiger ist die gegenseitige Unterstützung und Solidarität bei Problemen und Konflikten.

In Zeiten von Krisen ist Resilienz gefragt. Wie überlebt man am besten eine Pandemie? Den Klimawandel? Einen Krieg? Wie können wir angesichts bedrohlicher Entwicklungen unsere Umweltbelastungen reduzieren und uns gleichzeitig gegenseitig unterstützen? Während wir aufgerufen sind, gegen Krieg und eine wachstumsbesessene, auf fossilen Brennstoffen basierende Wirtschaft zu protestieren, sind wir auch eingeladen, das Entstehen nachhaltiger, befriedender Lebensweisen praktisch zu unterstützen, indem wir lokal handeln und gleichzeitig global denken. Doch welche Möglichkeiten bieten gemeinschaftsbasierte, kooperative Strukturen wirklich? Wie können langfristige, nicht spekulative, kollektive Eigentumsmodelle nicht nur mehr Effizienz, sondern vor allem mehr Suffizienz ermöglichen? Welchen Unterschied macht es, wenn die Bewohner:innen bei der Verwaltung ihres Wohnraums mitwirken können, anstatt nur gesagt bekommen, was zu tun ist? Und vor allem: Wie können Kombinationen dieser verschiedenen Strategien sich gegenseitig stärken und Synergien geschaffen und genutzt werden?

Mit Blick auf die Zukunft müssen wir uns mit den ererbten Abhängigkeiten beim Energie- und Ressourcenverbrauch und den Folgen der internationalen Konflikte auseinandersetzen. Wenn wir die Demokratie stärken wollen, müssen wir viel mehr Menschen in die kritischen Diskussionen, zum Beispiel zu Fragen des Wohnens und der Klimagerechtigkeit, einbeziehen. Die Verteilungswirkungen von Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen wie energetische Gebäudesanierungen, die Vorrang vor Neubauten haben, müs-

sen deutlich stärker als bisher berücksichtigt werden. Menschen müssen die Möglichkeit erhalten, sich direkt zu beteiligen und sich von Objekten und Konsumierenden zu Subjekten und Produzierenden zu entwickeln.

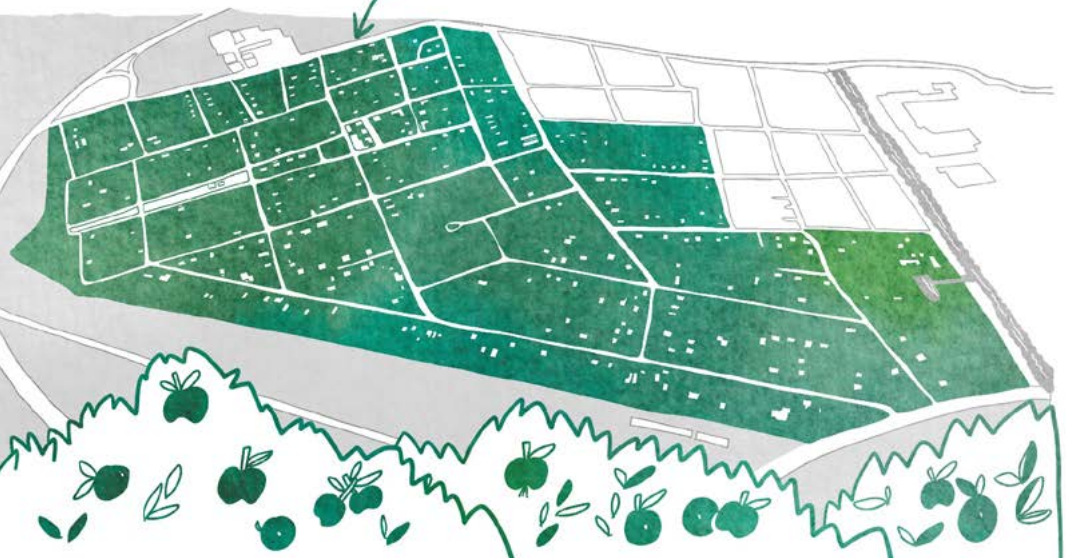
Bei der Arbeit an diesem eBook hat uns ermutigt, was sich in der Landschaft der genossenschaftlichen Wohnprojekte abzeichnet: Wohngemeinschaften entwickeln solidarische Konzepte für das Zusammenleben (zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen) weiter und pflegen einen suffizienzorientierten Lebensstil. Genossenschaften stellen Räume und Dienstleistungen für ihre Nachbarschaften zur Verfügung und tragen so zu lebenswerten und integrativen Städten bei. Wohnungsbaugenossenschaften üben sich als Schulen der Demokratie in der Kunst der Kompromissfindung und fördern die Widerstandsfähigkeit angesichts wachsender Herausforderungen.

Mietendemo vor dem Haus der Statistik, 2021 © Michael LaFond

MODELLPROJEKTE

Eden Genossenschaft

Eigentum
Boden: Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG
Gebäude: Heimstätten und Wohnungen in Erbbaunutzung



1893
Genossenschaftsgründung

1895
Gründung der Bau- und Kreditgesellschaft

1898
Gründung des Obstverwertungsbetriebs

1906
Pachtrecht wird in Erbbaurecht umgewandelt

1911
Eden wird neuer Sitz des Freiland-Vereins

1923
Anerkennung der Gemeinnützigkeit

1932
8. Internationaler Vegetarier-Kongress

1933
Gleichschaltung nach der Machtübernahme der NSDAP

1949
Beibehaltung der Eigenständigkeit in der DDR

1972
Verstaatlichung des Obstverwertungsbetriebs

1990
Nach der Wende: Abwicklung des genossenschaftseigenen Obstverwertungsbetriebs durch die Treuhand

1991
Verlust der Markenrechte

1994
Versuch, Eden zur ökologischen Siedlung weiterzuentwickeln

2008
Vermögensverluste durch die Wirtschaftskrise und Aufgabe der gemeinwohlorientierten Projekte

2017
Verlust der Gemeinnützigkeit

2018
Start des Projekts Re:Eden

Vor 130 Jahren traf sich eine Gruppe aus Reformpädagog:innen, Vegetarier:innen und Vorkämpfer:innen der sozialistischen Bodenreformbewegung im vegetarischen Restaurant Ceres in Berlin, um die älteste noch bestehende Siedlung der Lebensreformbewegung zu gründen. Berlin war zu dieser Zeit mit zwei Millionen Einwohner:innen die größte Mietskasernenstadt der Welt und kämpfte gegen eine nie dagewesene Wohnungsnot, gegen Armut und Bodenspekulation. Auf ökologische und soziale Herausforderungen der Industrialisierung reagierten die Genossenschaftsgründer:innen mit einem Gegenmodell: einem naturnahen Leben für alle Gesellschaftsgruppen in der Nähe der Großstadt, ermöglicht durch gemeinsamen Grundbesitz. Die Grundgedanken einer Lebens-, Boden- und Wirtschaftsreform der zunächst vegetarischen Obstbausiedlung erprobten die Siedler:innen, indem sie auf eine Veränderung von unten setzten. Aus der individuellen Lebenspraxis heraus entwickelte sich im Streben nach einer verbesserten Lebensqualität eine genossenschaftliche Siedlung, die Eden.

Einflussreicher Gründer und erster Geschäftsführer Edens war Bruno Wilhelmi, der gemeinsam mit seiner Frau Clara zwei Jahre in Brasilien gelebt hatte. Ihre Erfahrungen mit experimentellen Siedlungsprojekten flossen nach ihrer Rückkehr in die Konzeption Edens ein. Auch Silvio Gesell, der 1911 aus Argentinien nach Berlin zurückkehrte, wählte zeitweilig die Eden Genossenschaft als Wohnsitz. Gesell hatte die Wirtschaftskrise in Argentinien miterlebt und die Regierung mit seiner Freiland- und Freigeld-Theorie beraten.

Ein weiterer wichtiger Vordenker der Obstbausiedlung Eden war Franz Oppenheimer, der später die Kibbuz-Bewegung in Israel beeinflusste.

Mit Pferdemist und Straßenkehricht aus Berlin kultivierten die Genoss:innen gemeinsam das sandige Weideland. Um 1900 war die Genossenschaftssiedlung bei Oranienburg bereits ca. 110 Hek-

tar groß, mit 230 Siedlerhäusern, 900 Siedler:innen und 15.000 Obstbäumen. Eden avancierte bald zum Vorbild der Gartenstadtbewegung und zum Musterbeispiel einer frühen Alternativkultur. Das Wohnen im Eden war in Heimstätten und Selbstversorgergärten organisiert, alles weitere in der Gemeinschaft der gesamten Genossenschaft. Die florierende Genossenschaft verfügte bald über sieben Gartenbetriebe, ein Sonnenbad, ein Kurhaus, eine Probebühne, ein Geburtshaus, einen Verlag, eine Schule, einen Kinder- und einen Senior:innengarten und kaufte neue Grundstücke dazu. Eden war sowohl Solidar- als auch Produktionsgenossenschaft. Die eigene Bau- und Kreditgesellschaft ermöglichte nicht nur Berliner Intellektuellen, sondern auch gärtnerisch und handwerklich arbeitenden Menschen sowie alleinstehenden Frauen ein besseres Leben. Was mit dem Ziel der Selbstversorgung begann, entwickelte sich bald zu einer solidarischen Gemeinschaft mit Obstverwertungsbetrieb. Der produzierte Überschuss finanzierte ein lebensreformerisches Netzwerk, das aus mehreren Herstellerbetrieben und deren Vertrieb in Neu-

8. Internationaler Vegetarier-Kongress in der Obstbaukolonie Eden, 1932
© Foto: Julius Groß, Archiv der deutschen Jugendbewegung, Burg Ludwigstein

Abschlussfest der Bauwoche mit Studierenden des Natural Building Labs, Re:Eden 2018, Foto: Matthew Crabbe

Alte Mosterei 2022 © Bankleer

form-Reformhäusern bestand. Eden wurde zur wichtigen Stütze der Reformhausbewegung. 1929 wurde hier der neuform Verband gegründet, die erste Pflanzenmargarine sowie zahlreiche vegetarische Aufstriche wurden hier entwickelt. Das naturnahe Leben mit der gärtnerischen Arbeit, mit der Erstellung und Vermarktung pflanzenbasierter Produkte sollte den Beteiligten eine wirtschaftliche Basis bieten, aber auch ein gesundes Leben ermöglichen. Ein Höhepunkt der Historie Edens war der 8. Internationale Vegetarier-Kongress 1932.

Die Hochphase der Genossenschaft endete durch die Gleichschaltung im Nationalsozialismus 1933. In der NS-Zeit fanden Deportationen in der Siedlung statt, gleichzeitig wurden jüdische Genoss:innen geschützt und Flüchtlinge aus Sachsenhausen versteckt. Eden fungierte als Möglichkeitsraum für ein Potpourri extremer politischer Positionen – nicht nur Kommunist:innen und Sozialist:innen, auch rechtes und nationalsozialistisches Gedankengut fanden hier eine Wirkungsstätte.

Nach der Wende 1989 wurde der Obstverwertungsbetrieb stillgelegt und von der Treuhand sukzessive abgewickelt. Die Schließung des Betriebs und der Verkauf der Produktionsrechte an den Schweizer Pharmakonzern Sandos 1991 hinterließen tiefe Risse sowie ein bis heute leerstehendes Betriebsareal im Zentrum Edens. Neben der Anpassung an den Neoliberalismus der Nachwendezeit führte dies dazu, dass die vormals soziale Praxis des gemeinsamen Gärtnerns sowie des geteilten Idealismus, die Bestandteile einer Kollektivität gewesen waren, in Vergessenheit gerieten.

Nach dem finanziellen Notstand durch die Wirtschaftskrise 2008, den die Genossenschaft überwinden konnte, ging es Eden in den Jahren danach vorwiegend um die monetäre Sanierung der Siedlung. Als die letzten sozialen Einrichtungen – Bibliothek, vegetarische Mittagsküche, Gerätepool, Apfelpresse, Gartenanlagen – geschlossen und abgebaut worden waren, verlor Eden 2017 die Gemeinnützigkeit.

Eden behauptet sich dennoch als die einzige Reformsiedlung, die als Genossenschaft noch existiert. Trotzdem ist sie relativ unbekannt, obwohl sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von Berlin- Mitte aus in einer Stunde zu erreichen ist. Mit der neuen Genossenschaftsbewegung kommt neue Hoffnung: Das Projekt Re:Eden und der dahinterstehende Verein re.form sind seit 2018 aktiv, mit dem Ziel, Eden für die aktuellen Bewegungen zu öffnen und die Verbindungen zu Berlin wiederherzustellen.

Im Lauf ihrer Geschichte, von der Gründung Ende des 19. Jahrhunderts über die Zeit des Nationalsozialismus und der DDR hin zur treuhandgelenkten Nachwendezeit, war die Siedlung selbst massiven Veränderungen und Einschränkungen unterworfen und hat sich dennoch einen Kern genossenschaftlicher Organisation und Identifikationspotenzial bewahrt. Dieser Kern der lebendigen Philosophie Edens ist so aktuell wie nie. Heutige Entwicklungen wie Ökosiedlungen (*ecovillages*), Selbstbau- und Selbstversorgerinitiativen, kooperative Landwirtschaft, Veganismus oder Bodenreform greifen einerseits viele Ideen und Ideale der frühen Bewegungen auf, andererseits erweitern sie das grundlegende Konzept einer solidarischen und ökologischen Lebensauffassung um neue Ansätze.

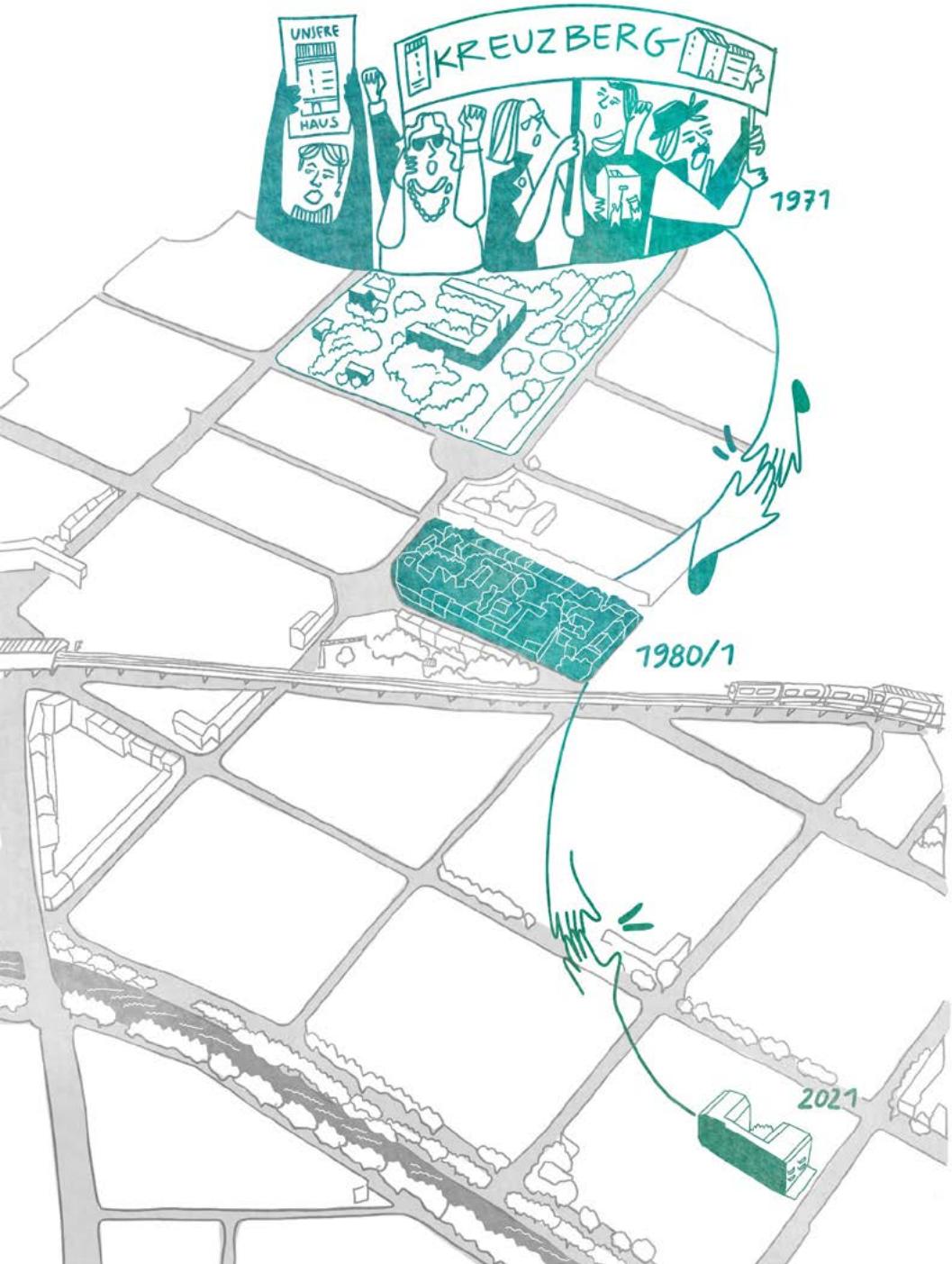
Es geht nicht nur darum, das Alte wiederzubeleben. Eden könnte ein Ort sein, der sich mit ökologischen Themen und solidarischem Wirtschaften beschäftigt, an dem man sich mit der Geschichte der Lebensreform auseinandersetzen, die Reformgedanken aber auch weiterentwickeln kann. Aktuell steht die Siedlung jedoch unter starkem Druck, da die Rufe nach Nachverdichtung lauter werden. Immer mehr Parteien möchten von Grund und Boden profitieren und fordern weitere Gebäude, mehr Miet- und Gewinnmöglichkeiten.

Seit dreißig Jahren ist das leerstehende Areal des Obstverwertungsbetriebs eine verschlossene Tür. Dahinter: ein Möglichkeitshorizont, den es mit Offenheit, Neugierde und Bereitschaft zu entdecken gilt.

Christoph Maria Leitner
und Karin Kasböck
beschäftigen sich als Künstler:innen-Duo (bankleer) mit utopischen Projekten und arbeiten für alternative und kritische Genossenschaften und Bewegungen. Zum 125-jährigen Bestehen Edens luden bankleer im Rahmen ihres Projekts Re:Eden die Öffentlichkeit dazu ein, die Gründungsgedanken Edens erneut zu be- und hinterfragen: Inwiefern müssen die Reformgedanken heute anders gedacht werden?

Block 103
Luisenstadt Genossenschaft

Eigentum
Boden und Gebäude: Luisenstadt Genossenschaft



ab 1970
Mieter:innenkampf gegen teure Mieten und Leerstand

ab 1979
Entwicklung des Blockkonzepts im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) 1984/1987

ab 1981
„Instandbesetzung“ und Entstehung des Blockverbunds im Block 103

1981
Gründung des Bauhofs für die Wiederverwendung von Materialien und des Teilens von Werkzeugen im Block

1982
Gründung von STATTBAU (Sanierungsträger der 12 SAMOG-Grundstücke im Block 103)

ab 1983
Selbstverwaltung, Gründung der Hausvereine

ab 1986
Gründung der Luisenstadt eG, Übernahme der 12 Grundstücke nach der Sanierung

Die Protestszene wird erwachsen

Zwar waren Mitte der 1970er Jahre die Pläne, eine Autobahn durch Kreuzberg zu bauen, endlich vom Tisch und es wurden Strategien zur Erhaltung der Blockstruktur entwickelt, aber immer noch wurde entmietet und abgerissen. Der Mieter:innenkampf weitete sich aus. 1979 wurden im Rahmen der IBA diverse Blockkonzepte entwickelt, die eine Sanierung der Gebäude zum Ziel hatten. Die „Kreuzberger Mischung“ aus Wohnen und Arbeiten sollte erhalten bleiben. Visionär:innen versuchten – gegen den massiven Widerstand der Eigentümer:innen und der Senatsverwaltung – eine behutsame Stadterneuerung durchzusetzen. Wichtigstes Ziel war es, dass die Bewohner:innen in ihren Wohnungen bleiben konnten, um die soziale Struktur des Stadtteils zu erhalten.

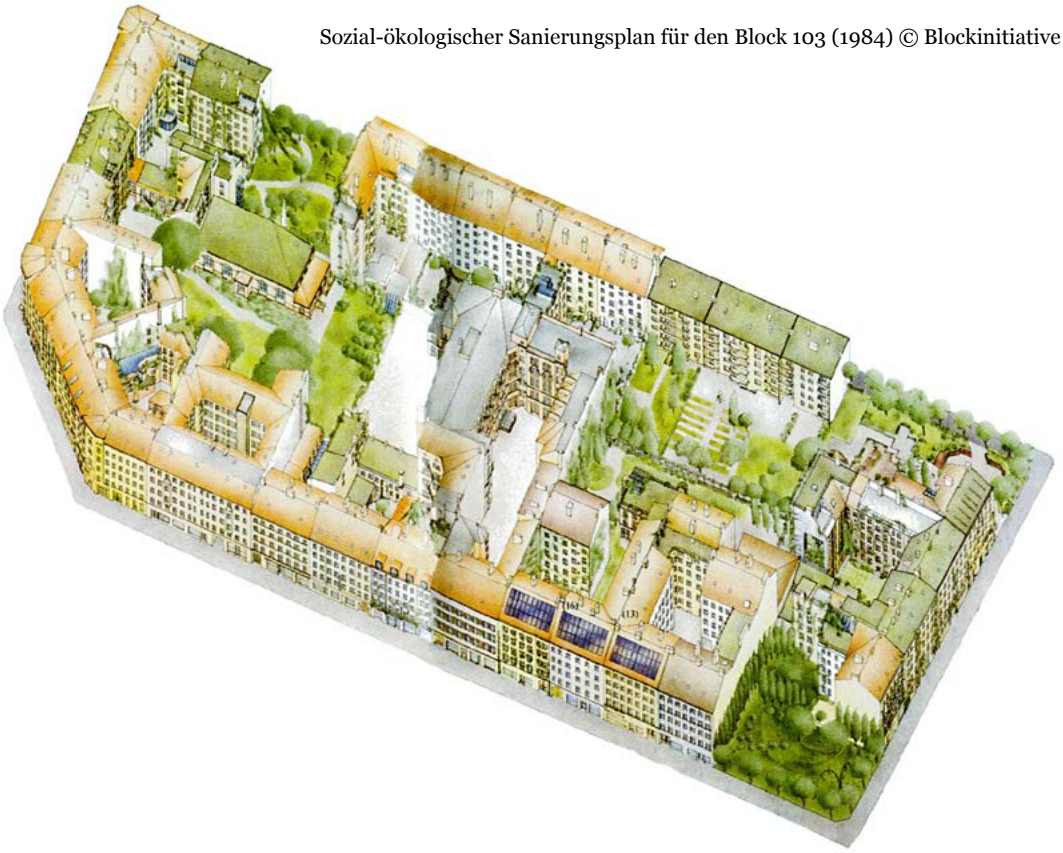
Die Realität sah jedoch anders aus. Durch Sanierungsträger:innen wie die SAMOG wurde entmietet und Bausubstanz systematisch zerstört. Im Jahr 1971 besetzten junge Leute aus Protest gegen die Berliner „Abriss-und-Neubau“-Stadtentwicklungspolitik das leerstehende Schwesternwohnheim am Bethanien (später Rauchhaus). Die daraus entstandene Bewegung begann schließlich 1980/81 mit der „Instandbesetzung“ vieler Gebäude; allein im Block 103 in Kreuzberg waren es acht Häuser. Es entstand ein Blockverbund und Bewohner:innen konnten sich über bauliche Fragen und den Widerstand gegen die Entmietung austauschen.

Die Verwirklichung der zentralen Forderungen nach Autonomie und Selbstverwaltung rückte in greifbare Nähe. 1982 wurde der alternative Sanierungsträger STATTBAU gegründet und im Jahr 1983 konnten durch eine erhebliche Förderung aus Bundes- und Landesmitteln der Kauf der Häuser im Block 103 und die anschließende Sanierung mit STATTBAU ermöglicht werden.

Unter dem Motto „gemeinsam sind wir stark“ gründeten die Bewohner:innen mithilfe von Expert:innen und Sympathisant:innen 1986 die Luisenstadt eG zur Übernahme der Häuser nach der Sanierung. Die Überführung in eine selbstverwaltete Rechtsform war nötig, damit die Häuser nicht erneut zu Spekulationsobjekten werden konnten.

Sozial-Ökologische Pioniere

Die Initiator:innen wollten die „gesellschaftlichen Naturverhältnisse“ in ihrem Kiez ändern und selbstbestimmt leben. Es gab überall Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsbäder und gemeinsames Wirtschaften. Da die Besetzer:innenszene damals nicht nur aus linken Aktivist:innen bestand, sondern auch aus Student:innen, Handwerker:innen und Arbeiter:innen, gab es von Anfang an ein großes Potenzial diverser Expertisen. In dieser Zeit wurde auch die Grüne Partei gegründet und ökologische Fragen gerieten zunehmend ins Bewusstsein. Im Zusammenspiel von Förder:innen und STATTBAU und dank der Kreativität und dem Nachhaltig-



Sozial-ökologischer Sanierungsplan für den Block 103 (1984) © Blockinitiative

keitsanspruch der Aktivist:innen konnte der Bestand sozial und ökologisch saniert werden. Professor:innen und Studierende der TU Berlin halfen mit, Ideen für innovative Energietechnik zu konzipieren und umzusetzen.

Prinzipien der Energieselbsterzeugung sowie der Suffizienz waren von Anfang an eine Orientierung. So wurde der Energieverbund Block 103 mit Blockheizkraftwerk, Grauwasseranlage, Photovoltaik und einem Wasserkonzept für Regenwassernutzung realisiert. Auch wenn einige dieser Projekte scheiterten oder einer Neuauflage und Ergänzung bedürfen, sind ihre Grundanforderungen aktueller denn je. Sozial-ökologische Paradebeispiele sind die seit 1983 begrünten Dächer. Sie dienen der Reduzierung der Feinstaubbelastung und bieten nach wie vor wertvolle Begegnungs- und Gestaltungsräume für die Bewohner:innen.

Eine alte Ordnung neu umgesetzt

Zehn der 21 Häuser der Luisenstadt eG agieren heute noch selbstorganisiert in ihren Hausvereinen. Aufsichtsräte werden von den Häusern gesendet und ein Vorstand von der Generalversammlung gewählt. Freiwerdende Wohnungen werden über eine Vermietungsgruppe vergeben. Haus- und Arbeitsgemeinschaften stellen unter dem Dach der Genossenschaft einen wichtigen Gegenentwurf zu Gentrifizierung und Ausverkauf der Stadt sowie zu einer drohenden Vereinzelung und Verwahrlosung ihrer Bewohner:innen dar. Neben bezahlbarem Wohnen legt die Genossenschaft einen weiteren Schwerpunkt auf die gewerbliche Nutzung durch soziale, kulturelle oder nachbarschaftliche Räume. Die Luisenstadt eG umfasst Stand Mai 2022 rund 520 Genoss:innen.

Der Bauhof

Das gemeinschaftsorientierte Wohnen lässt sich gut an einem selbstverwalteten Komplex, dem Bauhof in der Manteuffelstraße, veranschaulichen. Während der „Instandbesetzungen“ wurde hier gebrauchtes Baumaterial gesammelt und an Besetzer:innen vergeben sowie handwerkliches Know-how vermittelt. Wie die Bewohner:innen leben wollen, wird im monatlichen Hausplenum immer wieder neu verhandelt. Neben der Instandhaltung und der kreativen Gestaltung und Nutzung sowie einer organisierten Grundversorgung mit gesunden Lebensmitteln werden auch gemeinsame Essen organisiert und ein jährliches Hoffest wird ausgerichtet.

Zurück in die Zukunft – ständige Herausforderungen

In einem Kiez mit einer der rasantesten Mietsteigerungen Deutschlands sind die Genossenschaftshäuser im Block 103 nicht zuletzt durch die günstigen Mieten zu begehrten Inseln der Glückseligkeit geworden. Die aktuellen Herausforderungen sind vielfältig.

Verantwortungsvoll wachsen

2021 hat die Luisenstadt eG ein Mietshaus in der benachbarten Ohlauer Straße erworben und somit dem Markt entrissen. Mit dem Hauskauf weit unter Marktpreis konnte ein Beitrag zur Heterogenität des Kiezes geleistet und eine eng vernetzte Hausgemeinschaft erhalten werden.

Generatives Wohnen

Bei der Frage danach, wie die in die Jahre gekommenen Genoss:innen gemeinsam alt werden wollen, spielen Themen wie Altersarmut, Pflege und Mobilität eine Rolle. Neben der Umsetzung sinnvoller Baumaßnahmen ist es wichtig, eine heterogene Altersstruktur in solchen Häusern zu sichern.

Uta Jugert *lebt seit 2005 im Bauhof (Manteuffelstraße 40/41). Die Kommunikationsdesignerin ist seit Januar 2022 im Vorstand der Luisenstadt eG. Ihr Fokus liegt auf Kommunikationsthemen und Strategieentwicklung.*

Barbara Mohren *ist Architektin und Hausbesetzerin der ersten Stunde (Bauhof, 1981). Die Aktivistin kommt aus der Szene des alternativen Wohnens. Ihr Herz schlägt vor allem für die Aktualisierung ökologischer Anlagen.*

Dachterrasse Block 103, 2022 © Michael LaFond

Instandsetzung Dach, 1983 © Unbekannt

Dächer nachher & Fassaden (Bauhof) © Barbara Mohren

Barbara Mohren trifft sich mit Student:innen im Gemeinschaftsraum, 2022 © Michael LaFond

Sozial-Ökologisches, genossenschaftliches Wohnen in Berlin erkunden

Lichte Weiten

Eigentum
Boden: Stiftung trias
Gebäude: Lichte Weiten eV

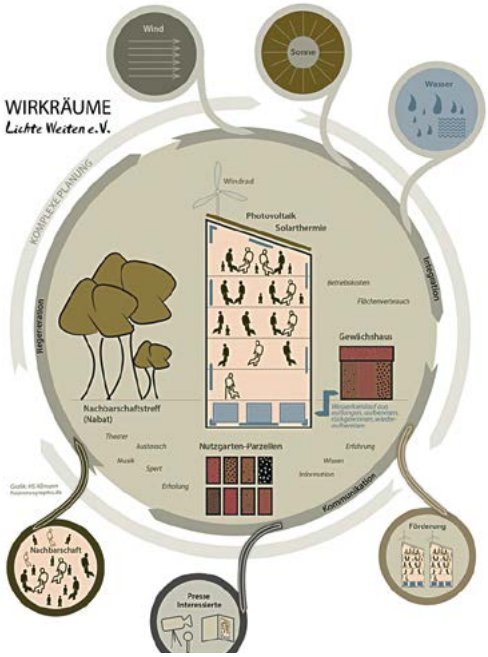
Größe: 806 m², davon 84 m² gemeinschaftlich genutzt
Wohnungen: 11
Bewohner:innen: 24 (davon 7 Kinder)

Soziales: gemischt, Inklusion von Geflüchteten, selbstorganisiert
Ökologisches: Niedrigenergiehaus mit eigener PV- sowie thermischer Solaranlage, Wassergewinnung und Aufbereitung

Einzug: 2008

Sozial-Ökologische Dimensionen und Synergien

Wirkräume des Projekts © Heike Aßmann/newsgraphic



Der sozial-ökologische Anspruch zeigt sich zunächst in der umweltfreundlichen und behutsamen Sanierung eines um 1900 gebauten Mehrfamilienhauses. Die Suche nach Gleichgewicht und eine Diskussion, inwieweit Menschen bereit sind, ihren Lebensstil zu ändern, charakterisieren die Gemeinschaft. Bei sämtlichen Anschaffungen oder Veränderungen im Haus wird nicht nur auf ökologische Kriterien geachtet, sondern auch auf Bezahlbarkeit und Komfort. Die Hausgemeinschaft ist als Verein organisiert, mit dem Anspruch, eine nachhaltigere, solidarische Lebensweise zu fördern und diese durch öffentliche Veranstaltungen und Anbindung an den Kiez nach außen zu tragen. Arbeitsgemeinschaften für Kommunikation mit Medien und Institutionen, Energie und Technik sowie für den angrenzenden Garten treffen sich einmal im Monat. Ein davor liegender

Nachbarschaftsgarten mit einer Fläche von 2000 Quadratmetern wird von der Hausgemeinschaft gemeinsam mit der Nachbarschaft bewirtschaftet und für vielfältige Veranstaltungen genutzt.

Haus mit davor liegendem Gewächshaus und Nachbarschaftsgarten © Ruth Bergmann

Genossenschaftliche Strukturen

Die Bewohner:innen sind weder Mieter:innen noch Eigentümer:innen ihrer Wohnungen. Sie sind Mitglieder:innen eines Vereins, der Eigentümer des Hauses ist und an den sie eine monatliche Nutzungsgebühr entrichten, um den Kredit zurückzuzahlen. Das Grundstück selbst gehört der Stiftung trias. Der Verein ist durch einen Erbpachtvertrag mit der Stiftung verbunden. Das heißt, dass das Haus ohne Zustimmung der Stiftung nicht verkauft oder die Nutzung nicht verändert werden kann und so der Spekulation vorgebeugt wird. Im Projekt sind zwar genossenschaftliche Ansätze erkennbar. So wurde beispielsweise fast die Hälfte der Gesamtkosten durch eine Einlage der Bewohner:innenschaft finanziert, die beim Austritt aus dem Projekt zurückgezahlt wird. Trotzdem haben sich die Bewohner:innen für die Vereinsstruktur entschieden.

Mehrere Generationen mit verschiedenen Bedürfnissen und unterschiedlichen körperlichen Fähigkeiten wohnen gemeinsam in elf teilweise anpassungsfähigen und untereinander tauschbaren Wohnungen mit einer Größe von ca. 40 bis 90 Quadratmetern. Es existiert auch eine Gemeinschaftswohnung, in der 2015 und 2022 geflüchtete Familien lebten.
Die Miete im selbstverwalteten Haus liegt bei 7,50 Euro pro Quadratmeter, zusätzlich wird eine Vorauszahlung für Betriebskosten inklusive einer Umlage für die öko-technischen Anlagen von 1,50 Euro pro Quadratmeter veranschlagt.

Gemeinschaftliche Aspekte

Entscheidungen, die das Haus betreffen, werden alle zwei Wochen in einem Plenum diskutiert und möglichst nach dem Konsensprinzip getroffen. Konflikte unter der Bewohner:innenschaft werden konstruktiv und wenn nötig auch mit Mediation angegangen. Darüber hinaus gibt es monatliche Vorstandssitzungen und eine jährliche Mitgliederversammlung, in der über die Jahresplanung und das Budget für die AGs gesprochen und entschieden wird. Gemeinschaftlich genutzte Balkone, die die Wohnungen einer Etage verbinden, fördern Kommunikation und Austausch. Die Gemeinschaftswohnung mit Gästezimmer bietet Raum für hausinterne Treffen und Veranstaltungen.

Schlussfolgerung und Herausforderungen

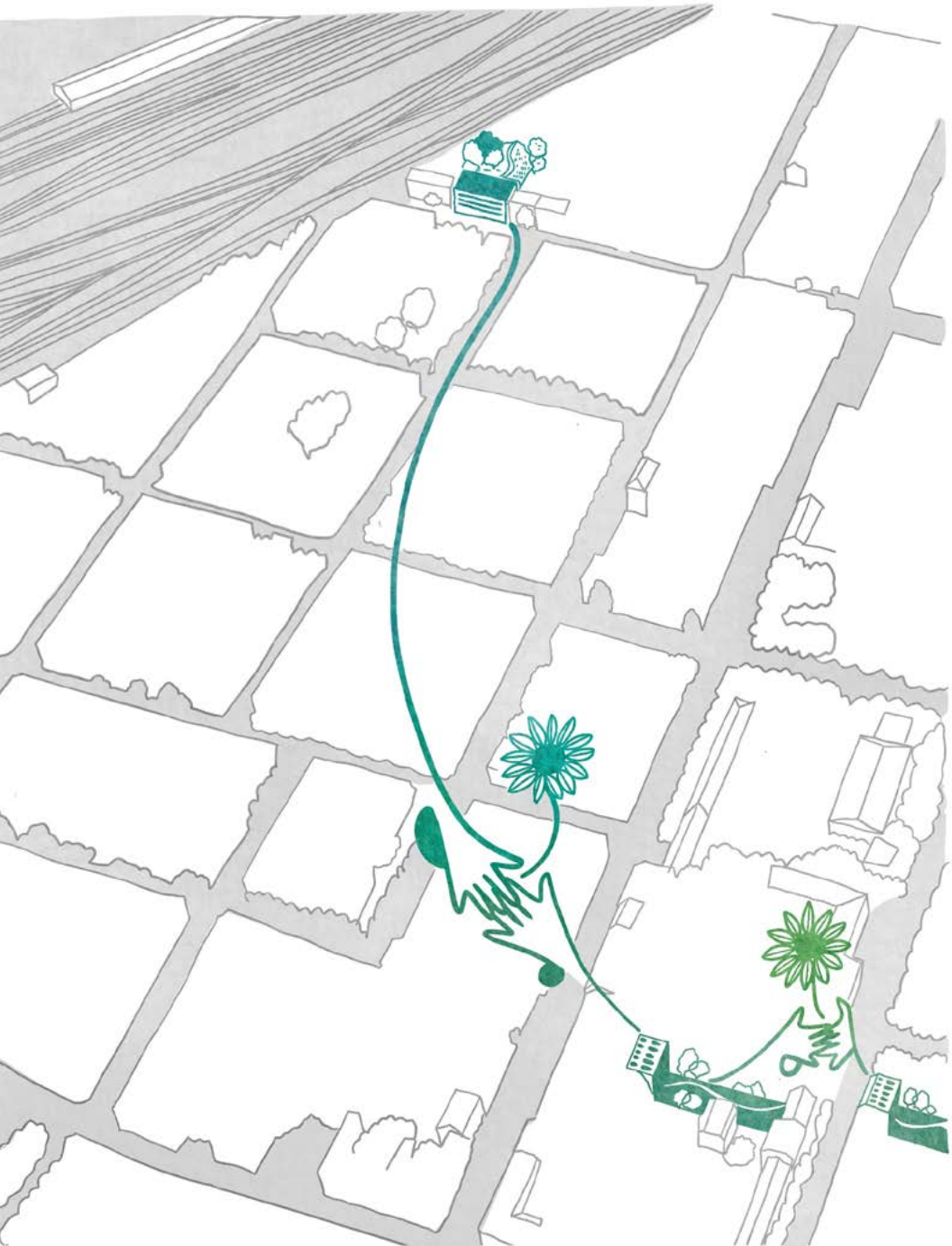
Das Projekt Lichte Weiten zeigt, dass bei guter Zusammenarbeit mit einer Bodenstiftung und entsprechender Förderung auch ein Verein seine Ziele durchsetzen kann. Die Bewohner:innen leben seit Jahren gemeinschaftlich und genossenschaftlich, haben gelernt und experimentiert und waren auch Modell für das Projekt LaVidaVerde. Lichte Weiten selbst war wiederum von einem bereits in der Nachbarschaft existierenden Wohnprojekt inspiriert.

Doch nicht alles funktioniert für jede:n. Wassersparende, urintrennende WCs etwa haben sich nicht bewährt und wurden ersetzt. In dem sanierten, barrierearmen Altbau spielen das Älterwerden der Bewohner:innen und die damit verbundenen Hürden und Herausforderungen eine stetig größer werdende Rolle. Zurzeit gibt es aber nur eine barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss. Um das Haus zunehmend barrierearm zu gestalten, wird die Einrichtung eines Aufzugs in Betracht gezogen.

Ruth Bergmann *ist gebürtige Berlinerin und Kulturwissenschaftlerin. Sie hat das Projekt mit aufgebaut und lebt seither mit ihrem Mann und ihren inzwischen zwei Kindern im Haus.*

LaVidaVerde

Eigentum
Boden und Gebäude: LaVidaVerde GmbH,
Mietshäuser Syndikat



Größe: 1207 m²
Wohnungen: 17 (+ 2 Gästezimmer)
Bewohner:innen: 40

Soziales: Mehrgenerationenwohnen, Selbstverwaltung
Ökologisches: EnergiePlus-Haus, Selbsterzeugung erneuerbare Energie

Einzug: 2014

Sozial-Ökologische Dimensionen und Synergien

LaVidaVerde arbeitet nach dem Motto „ökologisch und solidarisch leben“. Das Haus fördert generationenübergreifendes Wohnen, das Teilen von Ressourcen und einen Mietausfall-Fonds, der bei kurzfristigen Zahlungsschwierigkeiten Hilfe bietet. Da sich niemand bereichert, wird die langfristige Erschwinglichkeit der Mieten gesichert. Darüber hinaus bleiben die Betriebskosten niedrig – dank der Eigenproduktion von Energie durch Photovoltaik-Anlagen, der zusätzlichen Wärmeerzeugung durch einen Holzpelletofen und der Wiederverwendung von Grauwasser. Weiter hat sich LaVidaVerde von Anfang an der Suffizienz mit dem Grundprinzip „1 Zimmer pro Person“ verpflichtet, das durch die vielseitigen Gemeinschaftsräume, die sich auch zur Nachbarschaft hin öffnen, abgemildert wird.

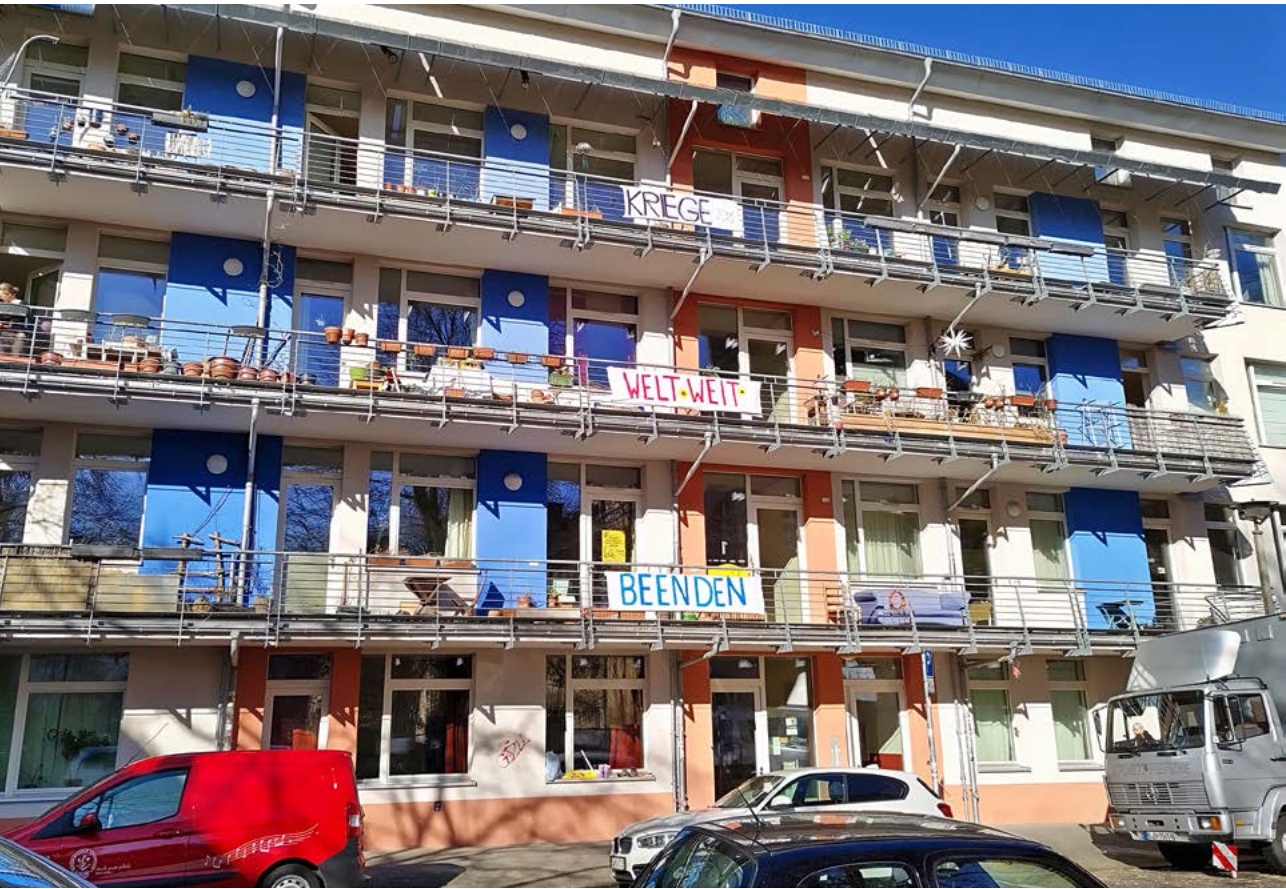
Genossenschaftliche Strukturen

Anstelle einer genossenschaftlichen Struktur (eG) entschied sich das Projekt für eine Mitgliedschaft im Mietshäuser Syndikat, mit Gründung der LaVidaVerde GmbH als Hausverwaltung und dem MustAhaus eV als Hausverein. Die Finanzierung des Projekts wurde durch Bürgschaften, Privat- und Bankdarlehen, Stiftungs- und Fördergelder sowie zinsfreie Direktkredite der Bewohner:innen sichergestellt.

Gemeinschaftliche Aspekte

Mehrgenerationenwohnen für verschiedene Haushalts- und Lebensformen wird unterstützt durch die Bereitstellung von barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnungen und Gemeinschaftsräumen. Beziehungen unter den Bewohner:innen werden durch regelmäßig organisierte Aktivitäten wie gemeinsame Gartenarbeit aufgebaut und gestärkt. Eine Kultur der Entscheidungsfindung wird gepflegt. Während der Konsens das Hauptziel bleibt, werden auch Mehrheitsentscheidungen mit Einzel-Veto getroffen. Ein zweiwöchentliches Hausplenum bezieht inzwischen auch Teenager in die Diskussionen ein. Außerdem gibt es mehrere extern begleitete Supervisionen und Mediationen pro Jahr, um projektbezogene Fragen und zwischenmenschliche Konflikte mit Auswirkungen auf die gesamte Gruppe zu bearbeiten.

Fassade © Jana Werner



Jana Werner mit Student:innen, 2022 © Michael LaFond

Schlussfolgerung und Herausforderungen

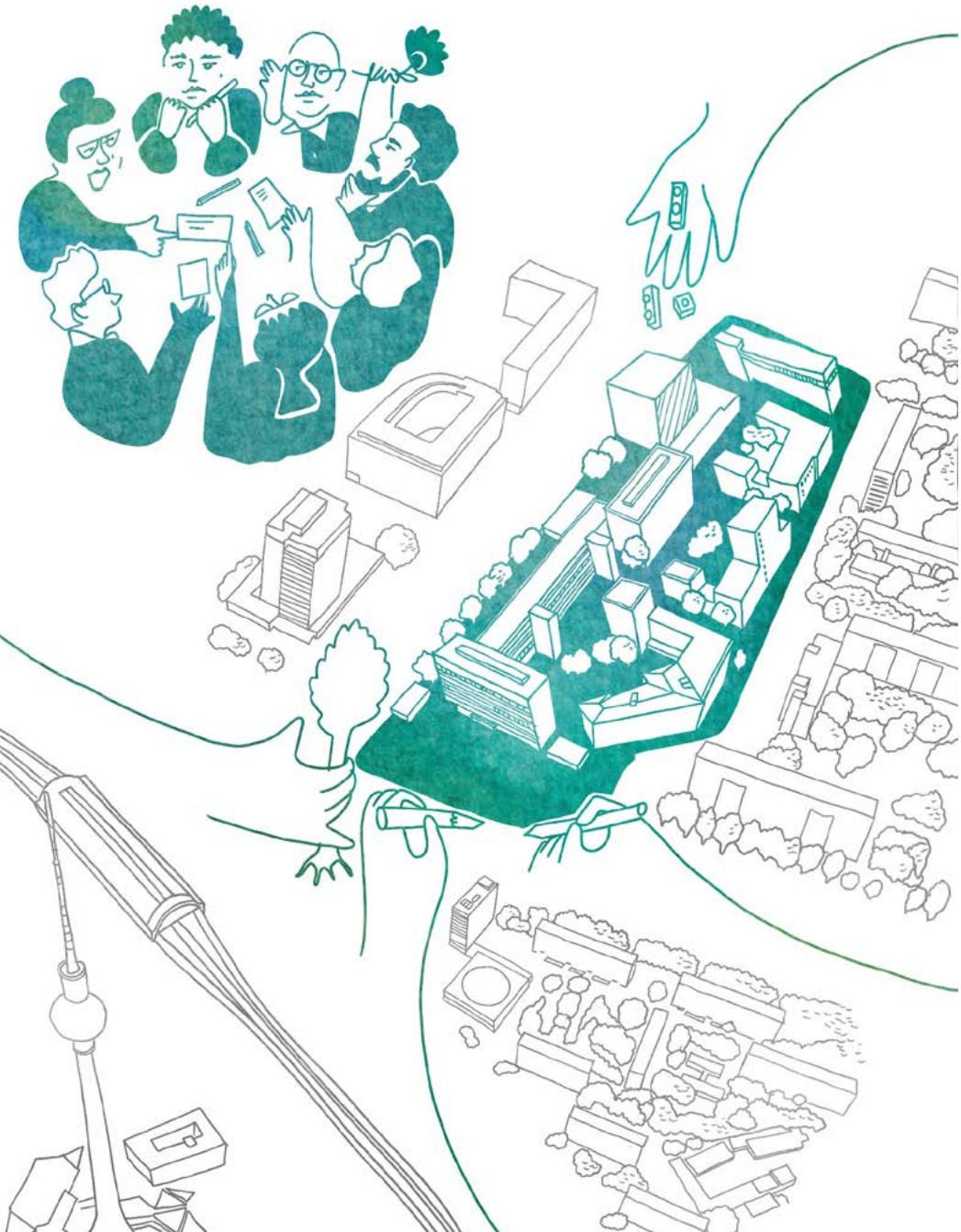
Das Streben nach Suffizienz verlangt danach, individuelle Bedürfnisse radikal zu überdenken, und das führt zu Reibereien, zum Beispiel, wenn es um Wohnungsgrößen und sich verändernde Wohnsituationen geht. Zudem lief nicht alles nach Plan: Die Wasserrückgewinnung konnte aufgrund technischer und behördlicher Vorgaben nicht wie geplant umgesetzt werden, der überschüssige Strom durfte aufgrund von Verträgen mit etablierten Stromgesellschaften berlinweit nicht an die Nachbarschaft verkauft werden und die Kombination von Solar- und Windkraft wurde vom Bezirk Lichtenberg nicht unterstützt.

Für das ehrgeizige Modellprojekt musste LaVidaVerde gezielt und zeitintensiv nach spezifischem Fachwissen und Kompetenzen für die Umsetzung der ökologischen Vision suchen. Gerade in sozialen und gemeinschaftlichen Belangen konnte sich LaVidaVerde aber auf den reichen Erfahrungsschatz aus dem Netzwerk des Mietshäuser Syndikats verlassen.

Jana Werner *ist Referentin für Agrarpolitik beim ökologischen Anbauverband Biokreis, dessen Berliner Büro sie leitet. Mit ihrem Mann und ihren inzwischen drei Töchtern lebt sie seit 2014 im LaVidaVerde-Hausprojekt.*

Experimentierhäuser Haus der Statistik ZUsammenKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB)

Eigentum
Boden und Gebäude: Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin



Größe: 50.000 m² Sanierung, 65.000 m² Neubau
Wohnungen: 400
Bewohner:innen: ca. 500

Soziales: inklusives Wohnen (50 % einkommensbasiert) neben Verwaltungen und Initiativen aus Kunst, Kultur, Soziales und Bildung
Ökologisches: bis 2030 klimaneutral, DGNB Gold-Standard für Bestandssanierung

Einzug: schrittweise ab 2024

Sozial-Ökologische Dimensionen und Synergien

Nach jahrelangem Leerstand gab die zivilgesellschaftliche Initiative Haus der Statistik den Impuls, das ehemalige DDR-Verwaltungsgebäude im Zentrum von Berlin vor dem Abriss zu bewahren. Das legte den Grundstein für das Modellprojekt Haus der Statistik – ein Zusammenschluss aus Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft, die seit 2018 in gemeinsamer Verantwortung die Entwicklung des Areals als gemischt genutztes, gemeinwohlorientiertes Quartier umsetzen. Auf dem Areal wurden neben Räumen für Verwaltung, Kunst, Kultur und Soziales sowie inklusiven Wohnformen drei sogenannte Experimentierhäuser errichtet, die als Labor und Schaufenster für die Vereinbarkeit von sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit im Bauwesen dienen können. Bereits seit 2019 wird unter den laufenden Pioniernutzungen die gemeinsame Nutzung von Raum, Ressourcen und Kreislaufwirtschaft erprobt. Anknüpfend an diese Bemühungen sollen in den Experimentierhäusern Selbstbau und Niedrigenergiehaus-Standards erprobt werden, um leistbare Zielmieten zu erreichen. Die Experimentierhäuser sind als „offene Regale“ zu verstehen, die im Verlauf der Nutzungen an den Bedarf angepasst werden können.

Genossenschaftliche Strukturen

Das Modellprojekt Haus der Statistik wird von der Kooperationsgemeinschaft Koop5 vorangetrieben: der ZUsammenKUNFT Berlin eG (ZKB), der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), dem Bezirksamt Berlin-Mitte, der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) und der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM). Die Kooperationsgemeinschaft soll in eine Public-Civic Partnership überführt werden, damit die gemeinsame Verantwortung für das Quartier auch über die Planungs- und Entwicklungsphase hinweg fortgeführt werden kann. Für die Neubauflächen strebt die ZKB die Vergabe von Erbbaurechten vom Land Berlin an einen in Gründung befindlichen gemeinnützigen Bauträger an. Der Träger wird sich verpflichten, bezahlbare Mieten und Belegungsbindungen für soziokulturelle Nutzungen über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts zu sichern.

Nach dem Plenum der Pioniernutzer:innen, Juni 2020 © Hannah Rumstedt

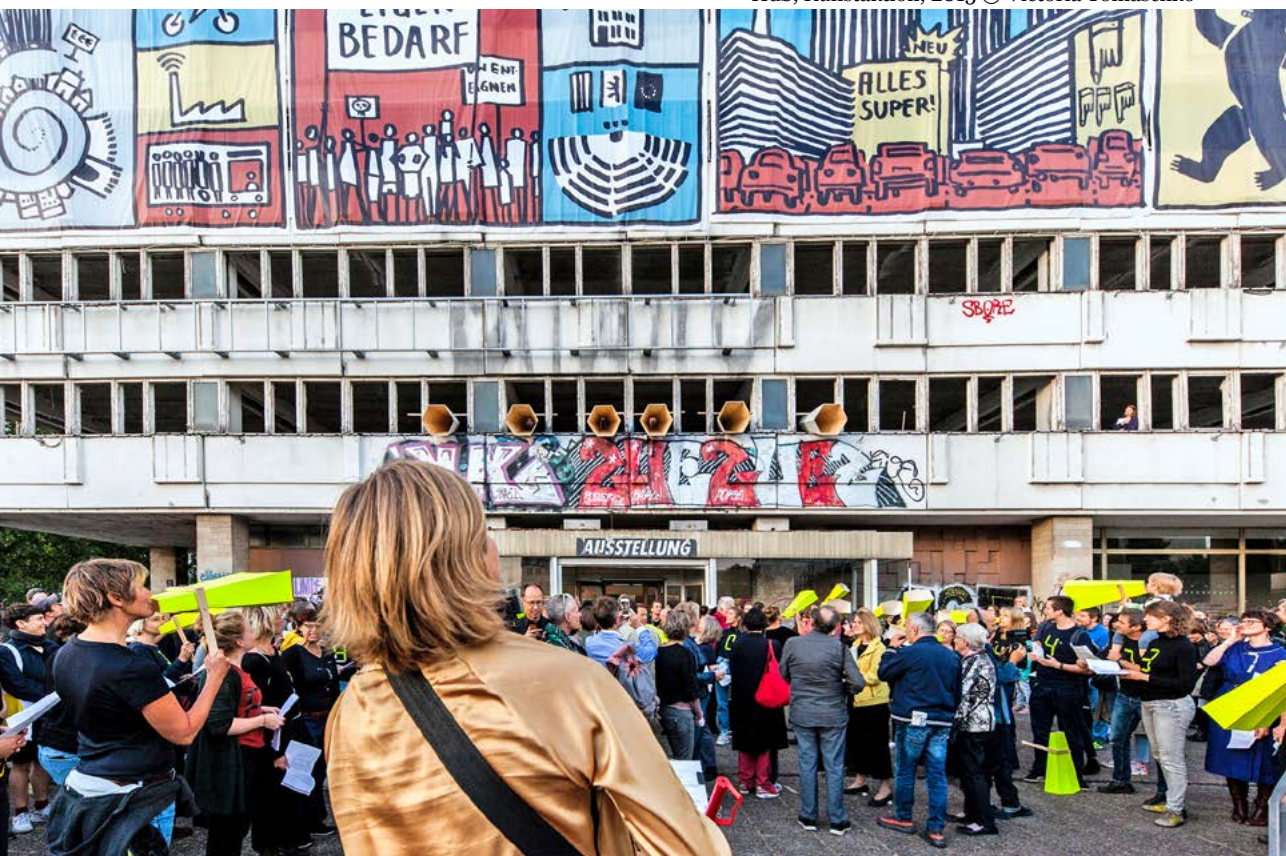
WERKSTATT Haus der Statistik, 2022 © Michael LaFond

Pioniernutzungen, Upcycling, 2021 © Michael LaFond

Schlussfolgerung und Herausforderungen

Das Haus der Statistik ist ein ehrgeiziges Projekt, das den Umgang mit aus der Nutzung gefallenen Liegenschaften in innerstädtischer Lage radikal neu definiert. Die Ziele des Projekts sind mit mehreren Herausforderungen verbunden: Zunächst gefährden die sehr hohen Verkehrswerte der Grundstücke die langfristige Bezahlbarkeit. Gleichzeitig drohen die Bezahlbarkeit und die ökologische Nachhaltigkeit innerhalb der Kooperationsgemeinschaft der Projektentwicklung gegeneinander ausgespielt zu werden. Die Koproduktion von Stadt zwischen Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft mag mitunter schwierige Aushandlungsprozesse mit sich bringen; gleichzeitig birgt das Zusammenspiel verschiedener Sichtweisen, Talente und Handlungsspielräume das Potenzial, die großen Herausforderungen unserer Städte im Sinne der Neuen Leipzig-Charta gemeinsam anzugehen. Durch vielfältige Formate der Mitwirkung und Pioniernutzungen im laufenden Planungs- und Bauprozess werden zudem niederschwellige Möglichkeiten geschaffen, gemeinsam Stadt zu gestalten.

HdS, Kunstaktion, 2015 © Victoria Tomaschko



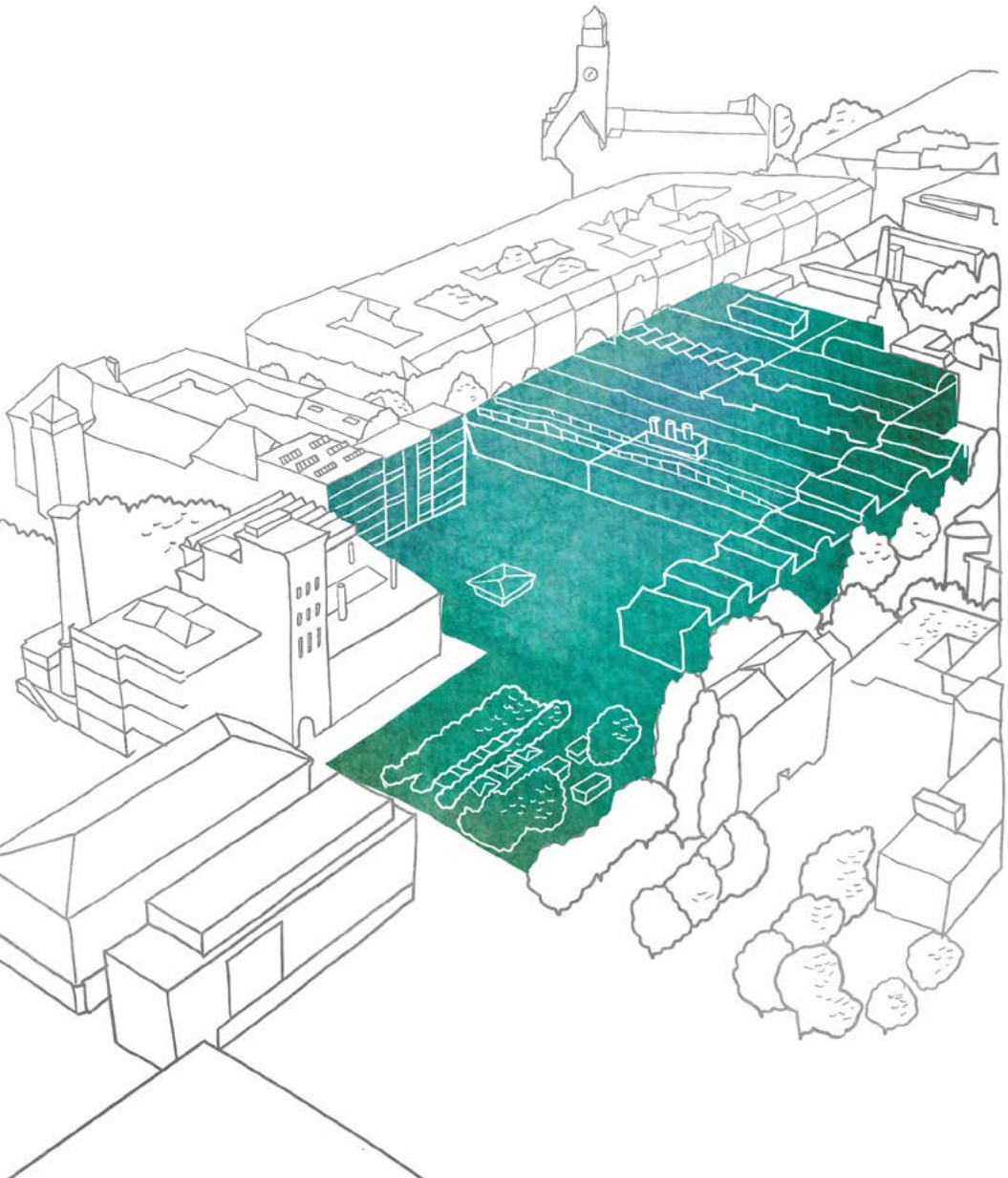
Leona Lynen *ist Vorstandsmitglied der ZKB und Expertin für Koproduktion und nutzer:innengetragene Stadtentwicklung, deren Fokus im Projekt auf der Entwicklung von Public-Civic-Partnership-Modellen liegt.*

Andrea Hofmann *ist Architektin und Vorstandsmitglied der ZKB sowie Mitglied im raumlaborberlin mit dem Schwerpunkt auf der Entwicklung von Konzepten an der Schnittstelle von Kunst, Kultur und Stadtplanung.*

Kim Gundlach *ist Architektin und Stadtplanerin beim Natural Building Lab und im Aufsichtsrat der ZKB aktiv. Sie ist Botschafterin für die Konzeption von Mitwirkungsformaten und Prozessbegleitung in der WERKSTATT Haus der Statistik.*

CRCLR HAUS
TRNSFRM Genossenschaft

Eigentum
Boden: Terra Libra Immobilien GmbH
Gebäude: TRNSFRM eG



Größe: 1410 m² Wohnen, 3234 m² Gewerbe
Wohnungen: 16 (3 Etagencluster)
Bewohner:innen: ca. 45

Soziales: Wohnprojekt für LGBTQ+/PoC, im Schnitt niedriges Einkommen
Ökologisches: Wärmeerzeugung, Nahwärmenetz für Kraftwärmekoppelung (KWK), Photovoltaik, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermie (Neubau: Effizienz KfW 40)

Einzug: 2022

Sozial-Ökologische Dimensionen und Synergien

Der Leitgedanke des CRCLR-Hauses ist der Kreislaufwirtschaft entlehnt: Neben den stofflichen und wirtschaftlichen Kreisläufen werden soziale Kreisläufe und Open Source für zirkulierendes Wissen erprobt und angewandt.

Die Grundstückseigentümerin, die Terra Libra GmbH (Tochter der Stiftung Edith Maryon), hat das Grundstück der ehemaligen Kindl-Brauerei erworben und Teile davon zu günstigen Konditionen im Erbbaurecht an die TRNSFRM eG vergeben. Beide schließen den spekulativen Umgang mit den Grundstücken in den Erbbaurechtsverträgen explizit aus, ebenso wurde ein fester Erbbauzins von vier Prozent darin verankert.

Die TRNSFRM will erschwingliche und möglichst stabile Wohn- und Gewerbemieten für die Dauer des Erbbaurechts über 99 Jahre garantieren. Die Höhe der Mieten entspricht für die meisten Flächen der Kostenmiete, ausgenommen davon sind die durch Mischkalkulation ermöglichten und SIWA-geförderten Wohnungen für eine Nettokaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter, wobei ca. 40 Prozent der Wohnfläche für einkommensschwache Personen mit Wohnberechtigungsschein reserviert sind. Die SIWA-Förderung konnte als Eigenkapital eingesetzt werden, was wiederum eine verhältnismäßig geringe Eigenkapital-Anforderung für die einzelnen Bewohner:innen bedeutete.

Um die satzungsgemäße Bauweise des Zirkulären Bauens zu sichern und ökologisches Bauen mit sozialer Innovation zu verbinden, wurde entschieden, dass erhebliche Teile der Baumaßnahmen durch die Anstellung fester und freier Mitarbeiter:innen anstelle der Beauftragung einer externen Baufirma ausgeführt werden sollten. Zwar ist die anfangs angedachte Handwerker:innen-Genossenschaft nicht entstanden, aber eine Baufirma, die sich dem Zirkulären Bauen verschrieben hat.

Gemeinsam wurden in den Bestandsgeschossen wertvolle Erfahrungen zur Wiederverwendung gebrauchter Bauteile gesammelt. Gleichzeitig wurde die Aufstockung so entwickelt, dass der komplette Bau dank leicht zu demontierender Bauteile gut wiederverwendbar ist.

Stroh Wandelemente Montage © TRNSFRM

Rohbau zweite Obergeschoss © TRNSFRM

Kollektive Baustelle © TRNSFRM

Genossenschaftliche Strukturen

Das Selbstverständnis der TRNSFRM ist das eines gemeinwohlorientierten Bauträgers, der sich aktiv für eine nachhaltige, gemischte und gerechte Stadt einsetzt. Die TRNSFRM ist eine Dachgenossenschaft, deren Mitglieder nicht die Bewohner:innen sind, sondern die verschiedenen Projekte in ihrer jeweiligen Rechtsform.

Das sind bisher:

• die CRCLR living eG für das Wohnprojekt im CRCLR-Haus,
• die CRCLR Berlin GmbH (Mehrheitsgesellschafter Impact Hub Berlin) für die Gewerbeflächen im CRCLR-Haus und
• die ALLTAG eG, eine Mieter:innengenossenschaft von in der Hauptsache sozialen Trägern in dem benachbarten, inzwischen fertiggestellten TRNSFRM Projekt.

Die Mitglieder erhalten für ihre Flächen jeweils Generalnutzungsverträge und sind so in der Lage, die Geschicke ihres Hauses weitgehend selbst zu regeln, tragen aber auch eine eigentümerähnliche Verantwortung. Die TRNSFRM kann sich so auf die Entwicklung und Durchführung weiterer Projekte konzentrieren.

Gemeinschaftliche Aspekte

Die Teilprojekte wie CoWorking und CoHousing besitzen ein hohes Maß an Autonomie und sind sowohl mit passenden organisatorischen Strukturen als auch den speziell dafür geplanten (Gemeinschafts-)Räumen ausgestattet, um gemeinschaftliche Aspekte im Alltäglichen berücksichtigen zu können.

Schlussfolgerung und Herausforderung

Aufgrund des experimentellen Charakters sah sich das Projekt mit einer Reihe von Hindernissen konfrontiert. Bei dem Versuch, vorhandene oder recycelte Materialien weiter- oder wiederzuverwenden und den Kreislaufgedanken konsequent in der Konstruktions- und Bauweise zu verankern (Verwendung von Standard- und modularen Komponenten, *Design for Disassembly*), wurde das Fehlen von Angeboten und Netzwerken für die Wiederverwendung von Materialien über die ganze Branche hinweg erschreckend deutlich. Alles musste selbst organisiert, zum Teil improvisiert werden. Das CRCLR-Haus hat in den ersten sechs

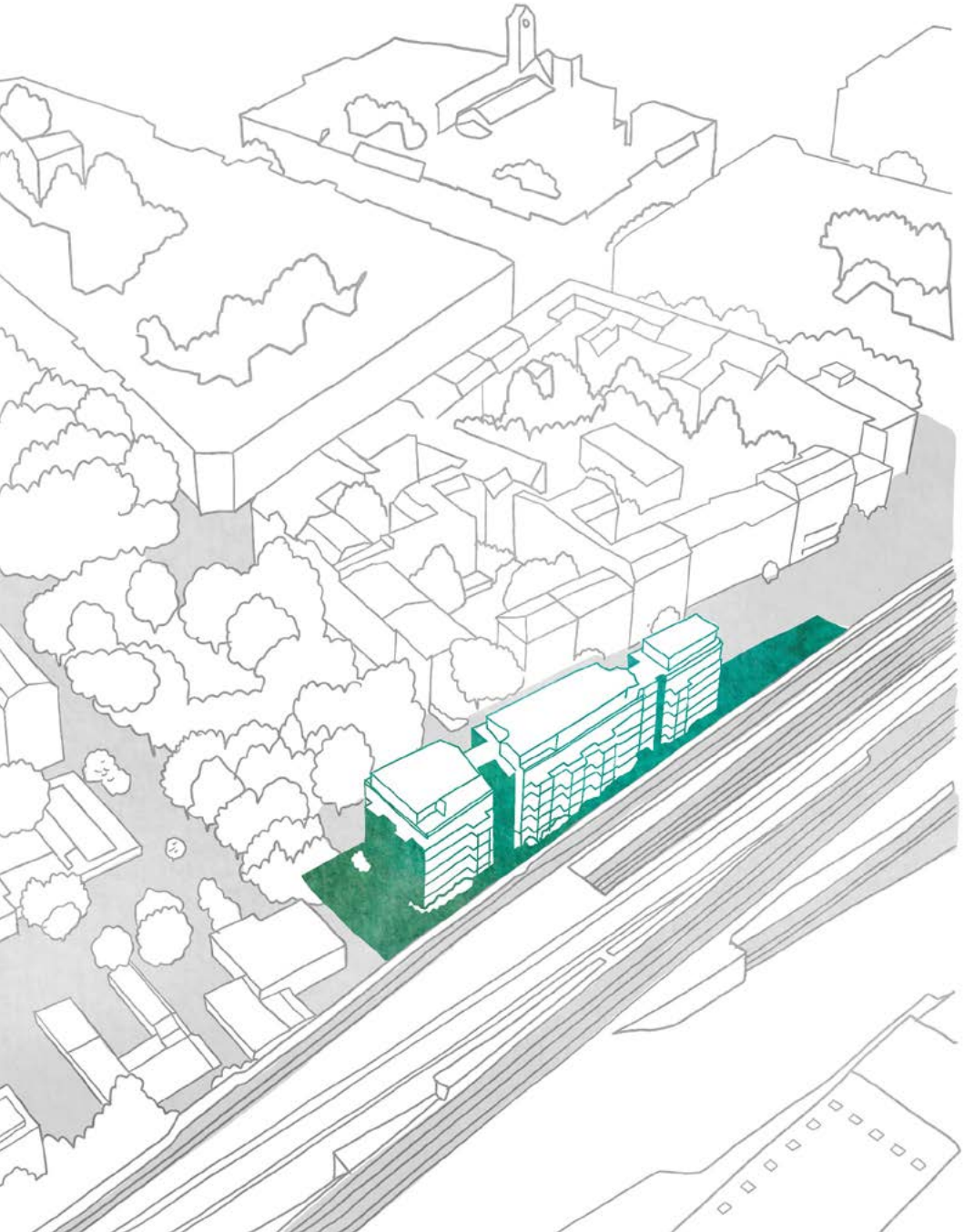
Jahren der Planungszeit mehrfach und zum Teil erhebliche konzeptionelle Anpassungen erfahren müssen, um in die Tat umgesetzt werden zu können. Daher versteht die TRNSFRM das gesamte Projekt als einen reichhaltigen Lernprozess und hofft nicht nur, dass die gewonnenen Erkenntnisse das Lehrgeld wert waren, sondern auch, dass in Zukunft das für die gesamte Baubranche herausfordernde Thema ressourcensparendes Bauen weniger experimentell und etwas routinierter umgesetzt werden kann.

Christian Schöningh *ist freier Architekt in Berlin seit 1988 und Geschäftsführer der Zusammenarbeiter – Gesellschaft von Architekten mbH (dZA). Weiter ist er Vorstand in der ZUsammenKUNFT Berlin eG und der TRNSFRM eG.*

Silvia Carpaneto *ist freie Architektin in Berlin seit 1988 sowie Geschäftsführerin von carpaneto.schöningh architekten und seit 2021 der dZA. Sie konzentriert sich auf nutzer:innenorientierte und partizipative Objektplanung. Sie arbeitet häufig in Arbeitsgemeinschaften.*

Lynarstraße 38–39

Eigentum
Boden und Gebäude: Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG



Größe: 6700 m² Wohnen, 810 m² Gewerbe
Wohnungen: 98
Bewohner:innen: ca. 200

Soziales: gemischt, inklusive Cluster-Wohnungen
Ökologisches: Fernwärme, energieeffizient, Holzbau

Einzug: 2018

Sozial-Ökologische Dimensionen und Synergien

Das Gebäude der Wohnungsgenossenschaft Ostseeplatz Lynarstraße 38–39 war bei der Planung eines der größten Holzbauwerke Europas. Nicht nur wurde sich so der Standardpraxis, mit Beton zu bauen, widersetzt, sondern die Holzbau-Idee auch relativ preisgünstig umgesetzt. Mit einem herausforderungsreichen, aber preiswerten Grundstück direkt neben den Bahngleisen, durch eine sehr effiziente Flächennutzung sowie durch günstige Baumethoden konnten die Baupreise niedrig gehalten und die Heizkosten pro Kopf reduziert werden. Etwa 50 Wohneinheiten sind vom Land Berlin gefördert, was niedrige Mieten von 6,50 Euro pro Quadratmeter ermöglicht. Unter den Bewohner:innen gibt es eine Kooperation, die aktiv gegen Lebensmittelverschwendung vorgeht und Essen mit der Wohnungslosenunterkunft im Haus teilt.

Genossenschaftliche Strukturen

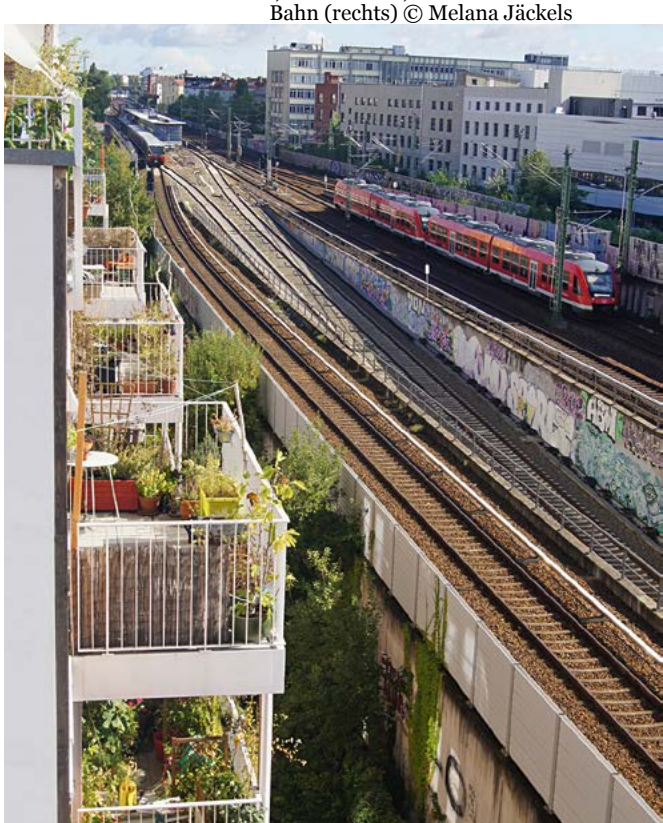
Die professionalisierte Dachgenossenschaft Ostseeplatz, gegründet von Mieter:innen im Jahr 2000, übernahm in einem partizipativen Prozess die Planung und Umsetzung des Projekts in der Lynarstraße. Inzwischen hat die Genossenschaft um die 20 Bestandshäuser übernommen und saniert, sich gut etabliert und auch Neubauprojekte entwickelt.

Gemeinschaftliche Aspekte

Es gibt im Haus fast ausschließlich Clusterwohnungen mit privaten Einheiten, aber gemeinsam genutzten großen Küchen und Aufenthaltsräumen sowie Terrassen und Gärten. Die Bewohner:innenschaft ist sehr durchmischt, es wohnen dort nicht nur Personen, die sich typischerweise für Wohnprojekte entscheiden. Das attraktive und günstige Wohnkonzept hat auch Menschen, die sonst eher in Einzelwohnungen leben, in das gemeinschaftliche Projekt gebracht. Die Cluster entstanden aufgrund der Bezahlbarkeit beziehungsweise der Flächeneffizienz sowie der großen Nachfrage der an der Planung beteiligten Gruppen. Im Haus gibt es soziale Einrichtungen wie ein Wohnungslosencafé und eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz, betreut von ambulanten Pflegekräften und unterstützt von sozialen Trägern wie der Diakonie, Xenion eV und der Lebenshilfe. Durch diese Kooperationen ist es möglich, Menschen als eigenständige Genoss:innen und Mieter:innen zu integrieren, die dazu ohne Unterstützung nicht in der Lage wären.

Holz-Balkone, 2022 © Delphina Wedell

Östlicher Teil des Gebäudes, Rückansicht, und Blick auf die Bahn (rechts) © Melana Jäckels



Schlussfolgerung und Herausforderung

Die Bezahlbarkeit der sozialen sowie ökologischen Maßnahmen wurde durch das SIWA-Programm des Berliner Senats gefördert. Die effiziente Entwicklungs- und Verwaltungsstrategie der eG ermöglicht es vielen verschiedenen Menschen, günstig und gut zu wohnen. Für die Zukunft stehen Klimaanpassungen an, wie Gebäudebegrünungen, um die Luft abzukühlen, sowie eine verbesserte Regenwasserversickerung, um mit Starkregen umzugehen.

David Robotham *ist aktuell Hausbewohner und seit dem Ende der Planungsphase im Projekt aktiv. Er war außerdem für die Genossenschaft als kaufmännischer Projektsteuerer tätig.*

Möckernkiez

Eigentum
Boden und Gebäude: Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG

Größe: 30.000 m², 14 Gebäude
Wohnungen: 471 (+ 10 Gewerbe und 2 Kindereinrichtungen)
Bewohner:innen: 850 (inkl. ca. 100 Kinder)

Soziales: Altersmischung, Barrierefreiheit, kleiner Solidarfonds
Ökologisches: Effizienz KfW 40, BHKW/Biogas, Photovoltaik

Einzug: 2018

Sozial-Ökologische Dimensionen und Synergien

2008 entwickelte eine Bürgerinitiative die Vision, ein soziales und ökologisches Stadtquartier am Gleisdreieck-Park in Kreuzberg zu bauen. Zehn Jahre später wurde der Möckernkiez als größter genossenschaftlicher Neubau Deutschlands bezogen. Die soziale Vielfalt im Quartier wurde durch weitgehend barrierefreie Wohnungen (30 Prozent rollstuhlgeeignet) sowie ein breites Spektrum der Mieten (8,62–13,40 Euro pro Quadratmeter) und Wohnungsgrößen (30–400 Quadratmeter/Einzelwohnungen bis Wohngemeinschaften) angestrebt. Die Gemeinschaftsräume werden per Umlage finanziert und in Härtefällen von einem Solidarfonds subventioniert; ein privater Fonds ermöglichte den Einzug zweier geflüchteter Familien. Es gibt eine therapeutische Jugendwohngruppe (ajb) und eine Senior:innen-WG.

Das nahezu autofreie Gelände ist kinderfreundlich und bietet viele Bänke und (Spiel-)Plätze für Begegnungen. Begrünte Dachterrassen und Fassaden sowie die von Bewohner:innen gestalteten Gärten fördern Biodiversität.

Synergien und Arbeitsplätze bieten die vermieteten Gewerberäume. Ansässig sind zudem verschiedene Läden, (Eis-)Cafés, Büros, Room-Sharing-Angebote, ein Biomarkt und die Selbsthilfe-Fahrradwerkstatt des ADFC. Es gibt Ladestationen für E-Autos und privates Carsharing.

Genossenschaftliche Strukturen

Die Gespräche mit Banken waren aufgrund des Pilotcharakters einer neuen, aber größeren Genossenschaft mit weitgehender Mitbestimmung aller Genoss:innen anfänglich erfolglos. Nach einem erzwungenen Baustopp von fast zwei Jahren konnte mit der Professionalisierung der Strukturen, der Unterstützung durch die GLS Bank, mit Darlehen der KfW, dem Verkauf zweier Flurstücke und mit solidarischem Bürgerkapital der Bau durch einen Generalunternehmer in relativ kurzer Zeit vollendet werden. Es wurden im Prozess gute Beteiligungsstrukturen geschaffen und Kommunikationsformate entwickelt, die einen fruchtbaren Austausch zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und dem Beirat der Wohnenden und nichtwohnenden Mitglieder gewährleisten.

2019 wurde eine Gemeinwohl-Bilanz erstellt und auditiert.

Gemeinschaftliche Aspekte

Der Möckernkiez eV, die Keimzelle der Genossenschaft mit 350 Mitgliedern, betreibt ehrenamtlich einen Kulturtreff mit Café und Mittagstisch sowie eine gemeinschaftlich genutzte Kiezwerkstatt und stellt damit Räumlichkeiten für das soziale Miteinander zur Verfügung. 15 Arbeitsgemeinschaften zu Themen aus Kultur, Politik, Nachbarschaftshilfe, Bildung, Gartengestaltung, aber auch zum Umgang mit Konflikten und Lärm bieten den Bewohner:innen vielfältige Möglichkeiten für gemeinsames Engagement.

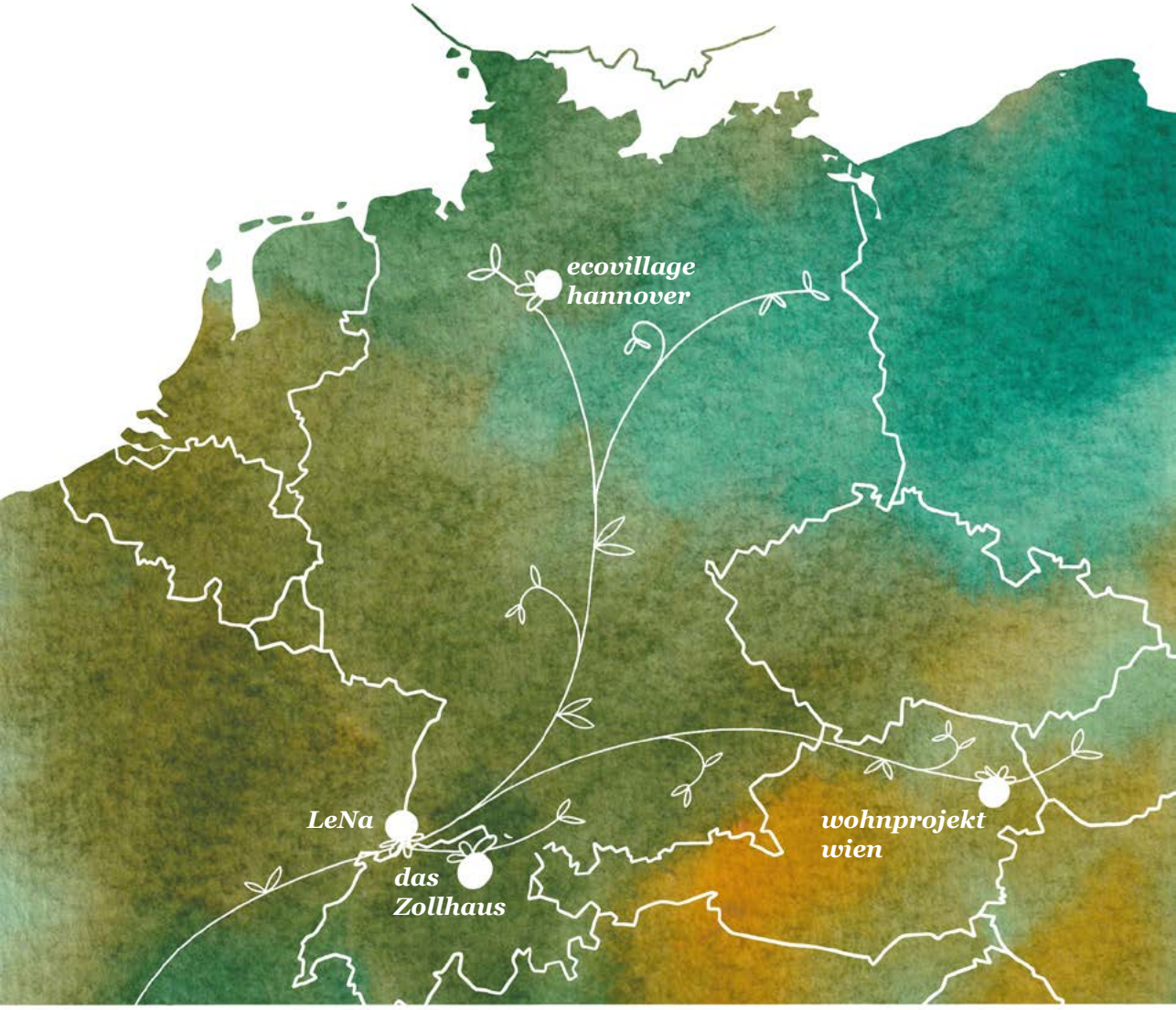
Schlussfolgerung und Herausforderungen

Der Erfolg des Projekts erforderte erhebliche Kompromisse gegenüber der ursprünglichen Vision eines sozial vielfältigen und ökologisch innovativen Quartiers. Das erforderliche Eigenkapital für die Finanzierung sowie die durchschnittlichen Mieten (11 Euro pro Quadratmeter) und die Höhe der Anteile (920 Euro pro Quadratmeter) limitierten die soziale Mischung der Bewohner:innen. Einige der aktiven Gründer:innen haben daher leider das Projekt verlassen. Außerdem machen sich manche Sparmaßnahmen heute bemerkbar: So muss punktuell Sonnenschutz nachgerüstet werden, und eine Grauwasserverwendung konnte nicht umgesetzt werden. Ein BHKW mit (Bio-)Gas ist bereits nach kurzer Zeit nicht mehr auf dem neusten Stand, und es wird fünf Jahre nach Fertigstellung schon intensiv überlegt, wie den Herausforderungen des Klimawandels besser begegnet werden kann, beispielsweise durch Entsiegelungen und mehr Bepflanzung.

Heute ist das Projekt stabil. Es strebt langfristig nach baulicher Erweiterung entsprechend seiner ursprünglichen Vision und möchte an die nun verbesserten politischen Rahmenbedingungen für Wohngenossenschaften anknüpfen, die solche Erweiterungen vereinfachen.

Meike von Appen *ist Mitgründerin und Bewohnerin des Quartiers und Mitglied der Möckernkiez AG Kultur. Sie hat als Coach für junge Erwachsene in der Berufsfindung gearbeitet. Im Ruhestand engagiert sie sich für Klimaschutz bei GermanZero eV und im Klimarat FK.*

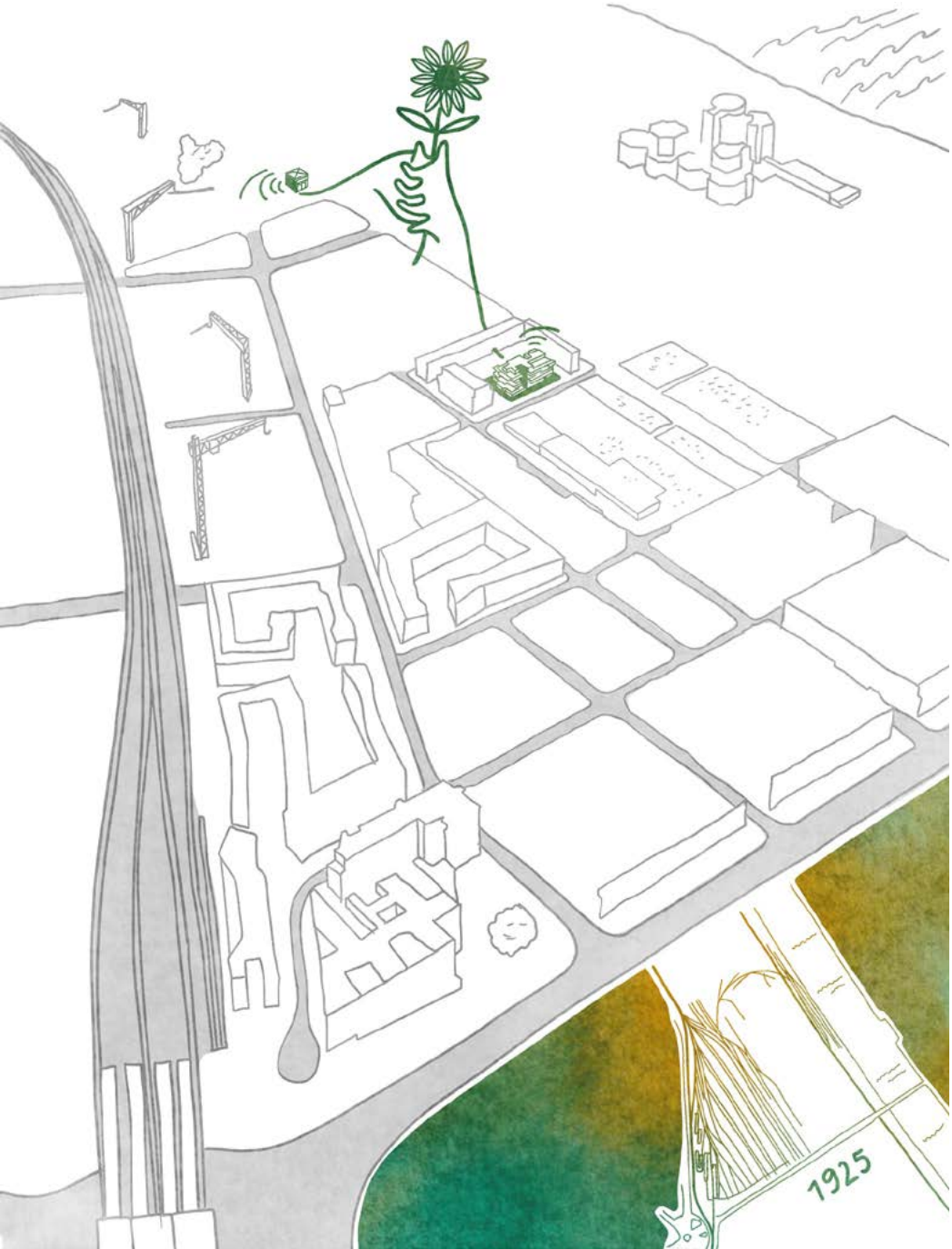
Fotos:
Open Space Zukunftsdiskussion, 2019 © Sabine Jewasinski
Ansicht der Baustelle von der Yorckstraße, 2017 © Bernd Seidel



Sozial-Ökologisches, genossenschaftliches Wohnen in Europa erkunden

Wohnprojekt Wien

Eigentum
Boden: Bauträger Schwarzatal
Gebäude: Verein für nachhaltiges Leben



Größe: 3300 m² Wohnen, 350 m² Gewerbe, 700 m² gemeinschaftlich genutzt
Wohnungen: 39
Bewohner:innen: 101 (inkl. 34 Kinder)

Soziales: geförderter Wohnbau, zwei Solidaritäts-Wohnungen, Soziokratie
Ökologisches: 15,49 kWh/m²·a – Passivhausstandard mit kontrollierter Wohnraumlüftung und Photovoltaik am Dach

Einzug: 2014

Sozial-Ökologische Dimensionen und Synergien

Errichtet im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus, verhindert das Wohnprojekt Wien durch gemeinschaftliches Eigentum den gewinnbringenden Verkauf der Wohnungen und bietet somit langfristige Bezahlbarkeit. Ein von der Gruppe gespeister Solidaritätsfonds stützt zwei Solidaritätswohnungen und federt Härtefälle in der Gemeinschaft ab. Das trägt zur Vielfalt der im Haus vertretenen Generationen, Sprachen, Kulturen und Berufe bei. Über die ökologische Bauweise hinaus zielt das Projekt darauf ab, seinen Bewohner:innen gemeinschaftliches Wohnen und ein nachhaltiges Leben im Alltag zu ermöglichen. Gemeinschaft ist die Basis für das Tauschen und Teilen von Ressourcen an der Schnittstelle von sozialen und ökologischen Ansprüchen. Das ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Ressourcen ohne Verzicht.

Genossenschaftliche Strukturen

Zum Zeitpunkt ihrer Gründung waren Genossenschaften in Österreich noch nicht so weit verbreitet wie in der Schweiz oder in Deutschland. Die Vereinsstruktur galt daher als einfachste Rechtsform für eine Baugruppe, die ähnlich wie eine Genossenschaft funktioniert. Die Entscheidungsmacht liegt bei den Bewohner:innen des Projekts, die in Arbeitsgruppen organisiert sind und Entscheidungen im Konsens treffen. Dieses soziokratische Modell vereint die Vorteile demokratischer Mitbestimmung mit hoher Effizienz und Handlungsfähigkeit.

Gemeinschaftliche Aspekte

Die gemeinsame Vision, die in den ersten Schritten des Projekts definiert wurde, eint die Projektbewohner:innen und dient als Kompass für die Planung. Mit Workshops, Vorlesungen, Festen und Sportangeboten im auch extern vermieteten Veranstaltungsraum und im Hof wirkt das Projekt auch verbindend ins Umfeld. Ein von Hausbewohner:innen betriebenes Café, der nachbarschaftlich bewirtschaftete Gemüsegarten sowie Büroflächen beleben den Bezirk und ermöglichen Wohnen und Arbeiten in einem Haus.

Wohnungsvergabe-Workshop © Luiza Puiu

Planung des Co-Working Space © Luiza Puiu

Das Wohnprojekt © Hertha Hurnaus

Herausforderungen und Schlussfolgerungen

Das Wohnprojekt ist eine gemeinschaftliche Wohnform mit genossenschaftlichem Charakter. Angesichts seines Pioniercharakters stieß das Projekt auf Hindernisse bei der Finanzierung, da keine österreichische Bank das Risiko der Finanzierung für einen Verein eingehen wollte. Dank dieser und anderer Pionierarbeit ist es heute in Österreich leichter, die Finanzierung für solche Projekte zu erreichen. Ziel war eine hohe Suffizienz bei den individuellen Wohnflächen. Obwohl die Wohnfläche pro Person selbst bestimmt wurde und sehr unterschiedlich ist, bleibt sie in Summe unter dem österreichischen Durchschnitt. Die Entwicklung des Wohnprojekts hat auch gezeigt, wie Soziokratie bei der Planung neuer Projekte die Entscheidungsfreudigkeit der Bewohner:innen erhöht.

Katharina Bayer *ist Architektin und Gründerin des Architekturbüros einszueins architektur in Wien mit der Spezialisierung auf Baugruppen und nachhaltig integrative Projekte für Wohnen und Arbeiten. Sie ist außerdem Mitglied des Wohnbauinitiativenbeirats der Stadt Wien und Juryvorsitzende für den Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit.*

Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft - LeNa

Eigentum
Gebäude: Baugenossenschaft wohnen&mehr
Boden: Stadt Basel

Größe: 5000 m²
Wohnungen: 82
Bewohner:innen: ca. 150–200

Soziales: Mehrgenerationenwohnen, Solidaritätsfonds, Selbstverwaltung
Ökologisches: Grundwasser-Wärmepumpe, Solarenergie, Verdunstungskühlung mit Regenwassernutzung, SoLaWi, Gemeinschaftsgastronomie

Einzug: 2023

Sozial-Ökologische Dimension und Synergien

Das Basler Wohnprojekt LeNa bearbeitet seit 2013 die Bereiche Wohnen, Ernährung und private Mobilität, die zwei Drittel des Energie- und Ressourcenverbrauchs der Schweiz ausmachen. LeNa wird Beziehungen zu regionalen Landwirtschaftsbetrieben aufbauen, um eine Direktversorgung der Genossenschaft zu ermöglichen. Das Lebensmitteldepot im LeNa-Haus wird zu einem Markt, der die Gemeinschaftsgastronomie Cantilena sowie die LeNa- und weitere Quartierbewohner:innen versorgt. In der Cantilena werden Lebensmittel unter professioneller Anleitung verarbeitet und Freude und Wissen rund ums Essen geteilt. Kleine Wohnungsgrundrisse und Belegungsrichtlinien senken den individuellen Wohnflächenverbrauch auf 32 Quadratmeter pro Person. Im Gegenzug können die vielen Außen- und Gemeinschaftsräume gemeinschaftlich genutzt werden. Die Genossenschaft ermutigt ihre Mitglieder, Gebrauchsgegenstände wie Staubsauger oder Autos gemeinsam zu nutzen.

Genossenschaftliche Strukturen

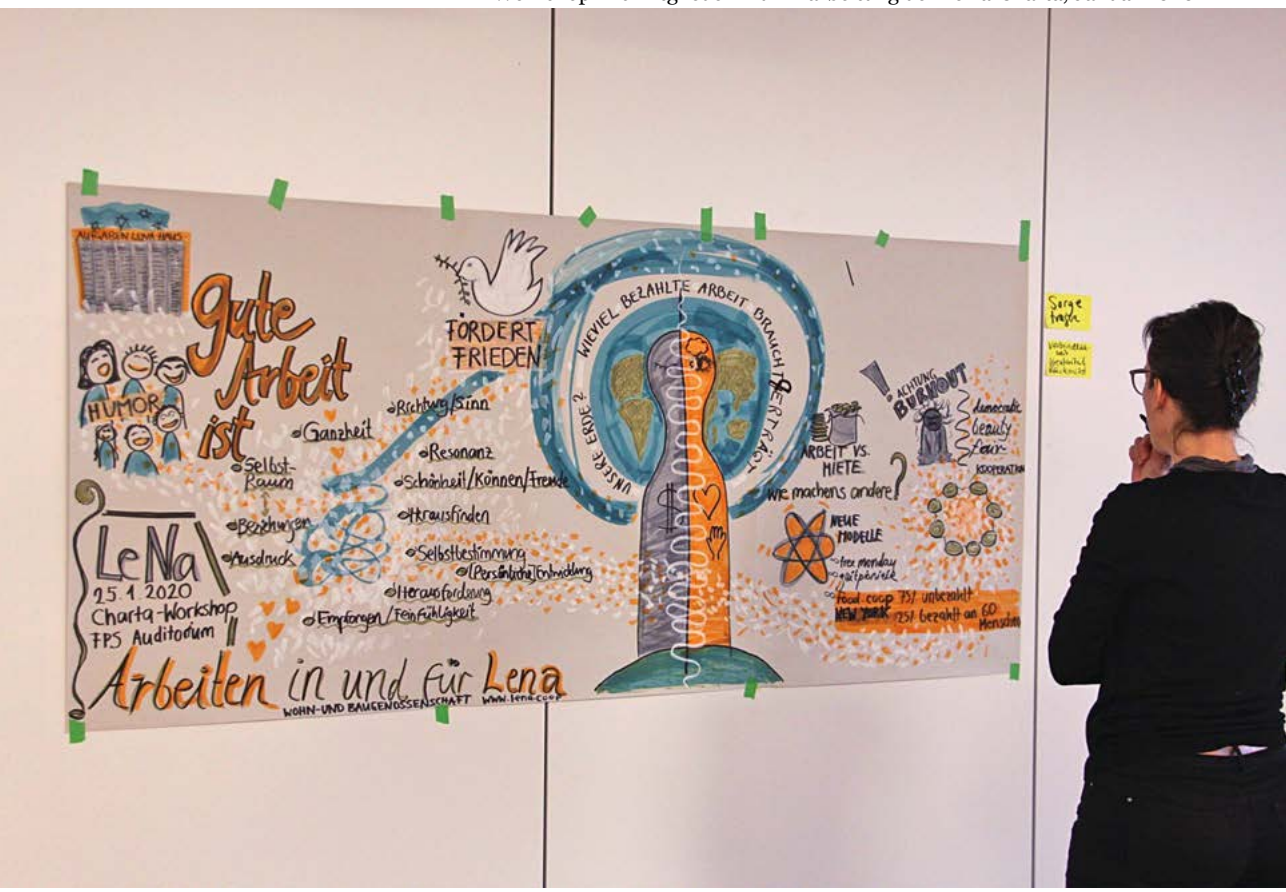
LeNa ist Mitglied der Baugenossenschaft wohnen&mehr, die das Westfeld im Baurecht von der Stadt Basel übernommen hat, und baut dort rund 530 Genossenschaftswohnungen, darunter auch das LeNa-Haus. LeNa mietet das Haus in Generalmiete und vermietet die einzelnen Wohnungen an die Mitglieder weiter. LeNa bezieht die Mitglieder stark in den Planungsprozess ein. Jede:r kann in Kommissionen oder Arbeitsgruppen mitarbeiten. Im Betrieb strebt LeNa einen möglichst hohen Grad der Selbstverwaltung durch die Bewohner:innen an.

Gemeinschaftliche Aspekte

LeNa strebt eine soziale Durchmischung der Bewohner:innenschaft an und fördert das Mehrgenerationenwohnen. Alle Bewohner:innen zahlen abhängig vom Einkommen und Vermögen einen jährlichen Beitrag in einen Solidaritätsfonds ein. Dieser ermöglicht die dauerhafte Reduktion der Miete für einkommensschwache Haushalte. Zudem gewährt LeNa einen Familienrabatt. Während der Planungs- und Bauphase gab es regelmäßig Umfragen und Workshops zu einzelnen Themen, zum Beispiel zur Wohnungszuteilung, zum Nutzungskonzept und zur SoLaWi. Zwischenmenschliche Beziehungen sollen nach dem Einzug durch die Mitarbeit aller gefördert werden, etwa durch ein Mitwirken in der Gemeinschaftsküche oder im Management von Gemeinschaftsräumen.

Mitglieder von LeNa helfen bei der Ernte auf dem Eulenhof, Oktober 2021 © LeNa

Workshop mit Mitgliedern zur Erarbeitung der LeNa-Charta, Januar 2020



Grundsteinlegung LeNa im benachbarten Kannenfeldpark, Juni 2021

Schlussfolgerung und Herausforderungen

Die Infragestellung von Konventionen in den Bereichen Wohnen, Ernährung und Mobilität ist mit Hindernissen verbunden. Erstens ist es schwierig, in Neubauten bezahlbare Mieten zu realisieren. Zweitens schafft die Einbeziehung lokaler Bio-Lebensmittel in das Projekt auch eine Zugangsbarriere für Mitglieder mit geringerem Einkommen. Die finanzielle Unterstützung von Bio-Landwirt:innen geht in diesem Fall auf Kosten einer wirtschaftlich vielfältigeren Bewohner:innenschaft bei LeNa. Drittens verlangt die Planungsarbeit der Genossenschaft von den Mitgliedern viel Zeit und Energie für die Entscheidungsfindung, was beispielsweise für berufstätige Familien oft nicht leistbar ist.

LeNa *Dieser Text wurde von den Mitwirkenden des LeNa-Projekts gemeinsam erstellt.*

Das Zollhaus

Eigentum
Boden und Gebäude: Genossenschaft Kalkbreite

Größe: 4921 m² Wohnen, 3407 m² Gewerbe und Kultur, 383 m² gemeinschaftlich genutzt
Wohnungen: 56
Bewohner:innen: 190

Soziales: *Hallenwohnen*, Gemeinschaftsflächen, Kindergarten und Hort sowie Gastronomie und Kulturbetriebe im Haus
Ökologisches: hohe Energieeffizienz (2000 Watt Areal Label, Minergie P-Eco), autofrei, 276 Fahrradabstellplätze

Einzug: 2021

Schlussfolgerung und Herausforderungen

Das Industriequartier im Kreis 5 ist von einem fortschreitenden Aufwertungsprozess betroffen. Damit einher geht eine Entmischung von Bevölkerung und Gewerbe. Diesen Veränderungen wirkt die Genossenschaft Kalkbreite mit dem Zollhaus entgegen: Die Vielfalt des Viertels wurde als Zielvorgabe in die Vermietungskriterien aufgenommen. Andere Instrumente für die Förderung der Durchmischung sind vergleichsweise bezahlbare Mieten, vielfältige Wohnungstypen und eine diverse Vermietung der Gewerberäume. Das Bekenntnis zur Sozial-Ökologie spiegelt sich im Prinzip der Suffizienz, welches sich in Merkmalen wie geringe Wohnfläche pro Person (≤ 30 m²), dem Verzicht auf ein Auto und der Reduktion des Energieverbrauchs äußert. Möglichst viele Menschen werden eingeladen, gemeinsam zu leben, zu arbeiten und zu teilen.

Genossenschaftliche Strukturen

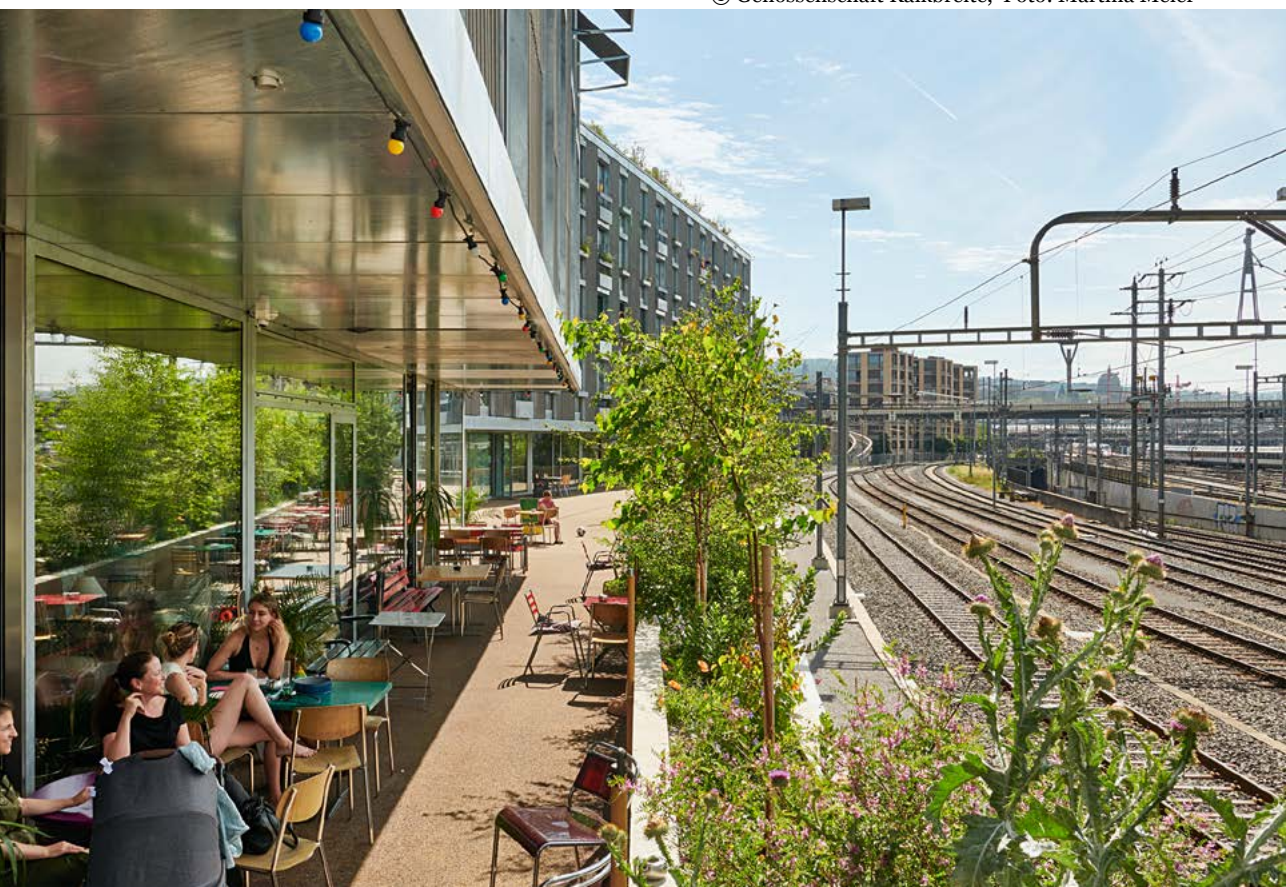
Das anspruchsvolle Grundstück direkt an den Bahngleisen wurde vom Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich im Auftrag der Grundeigentümer:innen Schweizerische Bundesbahnen und Stadt Zürich mittels eines Ideenwettbewerbs mit Fixpreis zum Kauf ausgeschrieben. Das Zollhaus verfügt mit der Zollhausversammlung über ein demokratisches Mitwirkungsformat. In diesem werden Fragen des Zusammenlebens geklärt und Ideen für die Bespielung der nutzungsoffenen Räume diskutiert und umgesetzt.

Übergeordnete Anliegen werden von der Zollhausversammlung (bestehend aus Bewohner:innen und Gewerbetreibenden) an die Geschäftsführung und den Vorstand der Dachgenossenschaft Kalkbreite getragen.

Gemeinschaftliche Aspekte

Neben anderen Wohnformen ermöglicht die Genossenschaft mit dem Hallenwohnen eine neuartige Wohnform in Zürich, bei der die Bewohner:innen ihre Wohnung innerhalb des Rohbaurahmens selbst ausbauen und an ihre wechselnden Bedürfnisse anpassen können. Entstanden sind *Hallenwohnungen* in unterschiedlicher Größe, die über einen hohen Anteil an geteilter Fläche verfügen. Gleichzeitig sind die Gleisterrasse samt Bar und die im Erdgeschoss gelegenen Theater, gastronomischen Angebote, Läden und Konferenzräume für die Öffentlichkeit zugänglich, damit eine starke Verbindung zur Nachbarschaft und Stadt entsteht.

Zollstrasse, Wohn- und Gewerbebau Zollhaus, Gleisterrasse
© Genossenschaft Kalkbreite, Foto: Martina Meier



Zollhaus Aussen,Wohn- und Gewerbebau Zollhaus
© Genossenschaft Kalkbreite, Foto: Martina Meier

Schlussfolgerung und Herausforderung

Die Bewohnenden des Zollhauses sehen die Reibungsflächen, die sich aus der räumlichen Nähe ergeben, als Möglichkeit, mehr über gemeinschaftliches Leben und Konfliktmanagement zu lernen. Der Selbstbau stellt eine Alternative dar, die mehr Autonomie als andere städtische Wohnformen bietet. Die mieter:innenseitige Baubewilligung der Hallenwohnungen stellte sich als eine besondere Herausforderung heraus, nicht zuletzt da die ersten Ideen nicht mit dem geltenden Baurecht vereinbar waren. Eine Neukonzeption im Frühjahr 2018 schaffte die Lösung. Die ambitionierten Durchmischungsziele konnten weitgehend eingehalten werden, wobei sich die Suche nach älteren, männlichen Personen mit niedrigem Bildungsstand am schwierigsten gestaltete.

Andreas Wirz *ist Architekt und Vorstand des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich. Er ist Mitbegründer der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 und entwickelt Projekte.*

Gian Trachsler *ist Architekt und Vorstand der Genossenschaft Kalkbreite. Er wohnt mit seiner Familie und fünf weiteren Personen in einer selbst ausgebauten Hallenwohnung im Zollhaus.*

ecovillage hannover

Eigentum
Boden und Gebäude: Wohnungsgenossenschaft ecovillage hannover

Größe: ca. 50.000 m²
Wohnungen: 500
Bewohner:innen: ca. 1000

Soziales: hohe Barrierefreiheit, 40 % geförderte Wohnungen
Ökologisches: 80 % der Dachflächen für Photovoltaik, Geothermie, kaltes Nahwärmenetz, Wärmepumpen, ausschließlich Passivhäuser

Einzug: 2023–2027

Sozial-Ökologische Dimensionen und Synergien

Am Rande von Hannover entwickeln die Mitglieder der Genossenschaft ecovillage hannover gemeinsam ein sozial-ökologisches, zukunftsfähiges Quartier. Die Bewohner:innen werden jeweils auf etwa 25–30 Quadratmetern Wohnfläche wohnen. Dieses Weniger an privater Fläche wird ausgeglichen durch ein Mehr an geteilten Räumen wie beispielsweise eine Bibliothek der Dinge, Co-Working-Räume, ein selbstverwaltetes Café, Hausgemeinschaftsküchen, den Gemeinschaftsgarten und Gäste-Apartments. Die Zirkularität der Baumaterialen sowie die weitgehende Schließung der Stoffkreisläufe zielen darauf ab, die Projekt- und Umweltkosten auf Dauer zu senken. Die Barrierefreiheit im ecovillage übertrifft die baurechtlichen Anforderungen. Weiter wird die Vielfalt der Einwohner:innen durch die Integration von Projekten der sozialen Wohnraumhilfe und einer betreuten Jugend-Wohngemeinschaft gefördert. Ziel ist es, die Bevölkerungsstruktur Hannovers im ecovillage abzubilden und ein vielfältiges, inklusives Quartier zu schaffen.

Genossenschaftliche Strukturen

Das Projekt steht auf drei Säulen: der Wohnungsbaugenossenschaft, Bauherrin und Eigentümerin des Grundstücks; ecotopia, der Dienstleistungsgenossenschaft für grüne Energie, Heizung und Internetversorgung; und dem dorfleben eV, der sich um das soziale Leben und die Gemeinschaftsräume im ecovillage kümmert. Zusätzlich zu den Einlagen der Mitglieder trägt die Eigenleistung der Genoss:innen dazu bei, das Eigenkapital der Genossenschaft zu stärken, und ermöglicht zugleich den kostengünstigeren Einsatz ökologischer Baustoffe.

Gemeinschaftliche Aspekte

Das ecovillage hannover hat mit den Teams und Arbeitsgruppen, dem Dorfrat und der Mitgliederversammlung eine Struktur, die eine starke Beteiligung und Zusammenarbeit ermöglicht. Die angesprochenen gemeinschaftlich genutzten Räume erlauben die Reduktion des persönlichen Raumbedarfs. Das ecovillage bildet den nördlichen Abschluss einer in den 1990er Jahren begonnenen Modellsiedlung in Hannover-Kronsberg. Der Dorfplatz, direkt an der zentralen Fahrradroute des Kronsberg-Quartiers gelegen, bildet ein offenes, einladendes Zentrum für alle Bewohner:innen des Kronsbergs und darüber hinaus.

Gemeinsamer Bau von Hochbeeten © ecovillage hannover eG

Grüner Ring: studiomauer und cityförster architecture + urbanism

Workshop der Wunschproduktion „kleckern oder klotzen“ © Amsel Kollektiv

Schlussfolgerung und Herausforderungen

Das ecovillage ist ein Modellprojekt für die Umgestaltung des städtischen Lebens mit dem Fokus auf Suffizienz und Zirkularität. Besonders an dem Projekt sind der umfassende Anspruch und die Größe des Quartiers. Diese wurde durch eine breite Unterstützung der Genossenschaftsmitglieder, der Stadt Hannover, der Banken und weiterer Akteur:innen ermöglicht.

Lena Bruns *arbeitete nach dem Architekturstudium in der Planung und gründete 2019 mit Freundinnen das Amsel Kollektiv. Zu den Aufgaben des Kollektivs zählt die Prozessbegleitung des ecovillage hannover.*

LEITARTIKEL

Klimawandel!!
Was können Wohnungsgenossenschaften tun?

Dr.-Ing. Carolin Schröder *arbeitet zum Thema nachhaltige Stadtentwicklung, insbesondere zu Governance, Transformation und Digitalisierung/Smartness. Sie leitet den Bereich Partizipationsforschung am Zentrum Technik und Gesellschaft der TU Berlin. Weiter ist sie Mitherausgeberin von Genossenschaften und Klimaschutz und Mitglied der Selbstbau eG, Berlin.*

Natürlicher und anthropogener Klimawandel sind große, unmittelbare Herausforderungen für alle. Es ist davon auszugehen, dass extreme Wetterereignisse (Sturm, Starkregen, Hitze, Trockenheit) auch in Europa zunehmen werden. Solche klimatischen Veränderungen haben Auswirkungen auf alle Lebensbereiche, doch werden insbesondere vulnerable Bevölkerungsgruppen davon betroffen sein.

Beim Thema Klimawandel wird in der Regel unterschieden zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz (aktives Reduzieren von Emissionen und Schutz von Ressourcen) und Maßnahmen zur Klimaanpassung (Umgang mit den Folgen des Klimawandels). In jedem Fall sind klimarelevante Wirkungen nur durch gemeinschaftliches Handeln zu erreichen.

Genossenschaften sind – historisch gesehen – sowohl ökonomisch als auch sozial und ökologisch nachhaltige Organisationsformen. Ihr nicht gewinnorientiertes Wirtschaften basiert auf einer spezifischen Logik des gemeinschaftlichen Handelns. Damit entwickeln sie vielfältige Ansätze, ihre Mitglieder in vielen Aspekten des Alltags zu unterstützen, nicht nur in Bezug auf Wohnraum. Auch der nachhaltige Umgang mit Ressourcen war und ist bis heute in der Genossenschaftsgeschichte präsent. Beispiele hierfür sind Agrargenossenschaften, die gemeinsam Maschinen nutzen, oder Konsumgenossenschaften, die ihren Mitgliedern bezahlbare Lebensmittel in guter Qualität sichern. Mittlerweile sind die Ge-

nossenschaften mit gut 22 Millionen Mitgliedern in Deutschland, davon gut 3 Millionen im Bereich Wohnen, eine etablierte Form ziviler Organisation.

Diese hohen Mitgliederzahlen stellen auch ein Potenzial für kollektives Klimahandeln dar. Besonders seit den 2000er Jahren beschäftigen sich einige (Wohnungs-)Genossenschaften explizit mit Umwelt- und Klimaaspekten; einige haben dies sogar in ihrer Satzung verankert. Konkrete Herausforderungen im Kontext des Klimawandels sind zunächst allgemeine gesellschaftsrelevante Fragen. Etwa: Wodurch können wir Emissionen reduzieren? Wie sollen wir zukünftig mit Starkregen- oder Hitzeereignissen umgehen?

Wohnungsgenossenschaften können – entsprechend ihrem Versorgungsauftrag der Mitglieder mit Wohnraum – einen konkreten Beitrag zum Klimaschutz leisten, indem sie Gebäude möglichst ressourcenschonend sanieren oder neu bauen. Aber sie können vor allem auch die Idee des gemeinschaftlichen Handelns für den Klimaschutz stärken, indem zum Beispiel stromsparende Geräte gemeinsam genutzt oder nicht mehr benötigte Gegenstände getauscht werden. Auch im Hinblick auf Klimaanpassung bestehen große Potenziale durch gemeinschaftliches Handeln, zum Beispiel durch die gemeinsame Entwicklung von Ideen, wie Mitglieder mit weniger Geld oder gesundheitlichen Problemen besser vor den Folgen des Klimawandels geschützt werden können.

Praktische Erfahrungen in der Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen (nicht nur in Genossenschaften und nicht nur im Bereich Wohnen) zeigen, dass der Zugang zu Information und Diskussion eine wesentliche Voraussetzung jeglichen Handelns für mehr Nachhaltigkeit ist. (Wohnungs-)Genossenschaften könnten auch hier ihre gemeinschaftlichen Potenziale nutzen und ausbauen: in einzelnen Häusern, innerhalb von Genossenschaften oder auch in Netzwerken aller Art. Beispiele hierfür sind das Bereitstellen von Flächen, Materialien und Plattformen für gemeinsames Lernen über den Klimawandel. Auch können Arbeitsgruppen zum Thema Klima eingerichtet, kann ein Wiki zu klimarelevanten Aspekten aufgesetzt oder auf der jährlichen Mitgliederversammlung darüber diskutiert werden.

Da das Thema Klimawandel sehr komplex, gleichzeitig abstrakt und für viele zudem bedrohlich und angstbesetzt ist, ist es in jedem Fall zielführender, das Problem auf verständliche Herausforderungen und machbare Lösungsansätze herunterzubrechen. Dabei sollte unbedingt berücksichtigt werden, dass die Problemlagen und Handlungsmöglichkeiten einzelner unterschiedlich sein

können. Also nicht: „Wir müssen jetzt alle etwas für den Klimaschutz tun!“, sondern: „Wollen wir eine Give-Box aufstellen?“ oder „Wir drei wollen nächste Woche für alle regional kochen. Esst ihr mit?“

Es gibt also durchaus vielfältige Ansätze. Herangehensweisen und Ziele mögen unterschiedlich sein, da Genossenschaften in Größe, Selbstverständnis, Engagement, Organisationsstruktur und verfügbaren Ressourcen variieren. Festzuhalten ist, dass genossenschaftliche Werte, wenn sie denn umgesetzt werden, nicht nur zu einem besseren Verständnis der Folgen des Klimawandels beitragen können, sondern auch gegenseitige Unterstützung ermöglichen.

Montage der Solaranlage im Möckernkiez, 2017
© P. Langrock, Agentur für Erneuerbare Energien

Kommunalpolitische Rahmenbedingungen für gemeinwohlorientierte Bodennutzung: ein bau- und bodenpolitischer Werkzeugkasten aus Tübinger Perspektive

Cord Soehlke *ist ausgebildeter Architekt. Von 2001 bis 2010 leitete er das Stadtsanierungsamt der Universitätsstadt Tübingen. Seit 2010 ist er Baubürgermeister und seit 2018 darüber hinaus Erster Bürgermeister der Stadt.*

Der hohe Druck auf die Wohnungsmärkte vor allem in Groß- und Universitätsstädten hat dramatische Konsequenzen auf die individuellen Optionen zur Lebensgestaltung und die soziale Balance in unseren Städten. Und fast alle aktuellen Entwicklungstendenzen wie teurere Baukosten, steigende Zinsen oder das Streichen von Förderungen lassen eine Zunahme des Problems erwarten.

Trotz hoher Komplexität und Ohnmachtsgefühlen sind und bleiben die Kommunen beim Gegensteuern die relevanten Akteur:innen. Durch die Kombination von Bodenpolitik, Planungsrecht und der Unterstützung der gemeinwohlorientierten Akteur:innen können sie mit einem „Werkzeugkasten“ aus fünf relevanten Handlungsfeldern arbeiten:

1. Erwerb und Entwicklung von Bauland
2. Sinnvolle Weitergabe von Bauland
3. Städtebauliche Verträge
4. Aktivierung und Regelung des Wohnungsbestands
5. Förderung von gemeinwohlorientierten Akteur:innen

Am Beispiel Tübingens werfen wir einen kurzen Blick darauf, wie diese Werkzeuge in der Praxis aussehen können.

1. Da unser gesamtes Rechtssystem – vom Grundgesetz bis zu den Landesbauordnungen – sehr „eigentumsorientiert“ ist, haben Kommunen den größten Handlungsspielraum eben dann, wenn sie nicht nur das Planungsrecht besitzen, sondern auch Eigentümerin sind. Tübingen nutzt daher gleich eine ganze Palette an Werkzeugen aus diesem Bereich: Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB); eine eigene Entwicklungsgesellschaft nur für Brachflächen; privilegierten Grunderwerb von Land und Bund, wann immer durchsetzbar; Planungsrecht im Außenbereich nur dort, wo die Kommune vorher 100 Prozent der Grundstücke erwerben konnte. Größte Schwachstelle im Werkzeugkasten: das rechtliche Instrument einer Innenentwicklungsmaßnahme, mit der auch heterogene Gebiete ganzheitlich angegangen und Vorkaufsrechte für strategisch relevante Grundstücke effizienter ausgeübt werden können. Dieses Instrument in der Novelle des BauGB ist in der Praxis noch selten angewandt worden.

2. Die Frage nach der Weitergabe ist bodenpolitisch mindestens genauso relevant. Für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ist das Mittel der Wahl vermutlich die Konzeptvergabe zum Festpreis: Nicht die höchste Summe auf einem Zettel entscheidet über die Grundstücksvergabe, sondern die Frage, wer das beste Konzept anbietet. Dabei steht in Tübingen eine Frage im Vordergrund: Wer bietet – auch langfristig gesehen – das Konzept mit dem höchsten Mehrwert für die Öffentlichkeit?

3. Oft haben Kommunen aber nicht die Gelegenheit, die Grundstücke zu erwerben, die für eine Entwicklung erforderlich sind. Das deutsche Planungsrecht bietet hier ein Instrument, das auch für die Gemeinwohlorientierung sinnvoll genutzt werden kann: die Koppelung von neuem Planungsrecht an städtebauliche Verträge. Weitgehend kommunaler Standard ist es inzwischen, die teilweise immensen privaten Planungsgewinne für die Schaffung sozialer Infrastruktur oder geförderten Wohnraums zu nutzen. In Tübingen müssen Investoren zwischen 33 und 50 Prozent der Flächen so entwickeln. Neuland ist es hingegen noch, über städtebauliche Verträge auch andere Akteur:innen in die Investoren-Entwicklung zu integrieren. In Tübingen wurde inzwischen erfolgreich geregelt, dass neben 25 Prozent sozialem Wohnungsbau auch 25 Prozent

Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften oder kleine Wohngenossenschaften erfolgen muss.

4. Nur 1 bis 1,5 Prozent des Wohnungsbestands werden in einer Kommune wie Tübingen jährlich neu gebaut. Der Fokus einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung muss sich also zwangsläufig auch auf den Bestand richten. Hier ist eine Mischung aus Regularien und Aktivierungen sinnvoll: Zweckentfremdungssatzung, Mietpreisbremse und Umwandlungsverbote auf der einen Seite, Umzugsmanagement, kommunale Anmietung von Wohnraum und Belegungsbindung im Bestand auf der anderen Seite. Gerade das letzte Werkzeug hat großes Potenzial: Bestandswohnungen können in Baden-Württemberg einen erheblichen Zuschuss erhalten, wenn sie für 20 oder 30 Jahre als sozialer Wohnraum gebunden werden. Tübingen packt seinerseits nochmal einen Zuschuss obendrauf.

5. Kommunen müssen die Qualität und Vielfalt gemeinwohlorientierter Akteur:innen aktiv unterstützen und fördern, wenn sie langfristig gemeinwohlorientiert denken. In Tübingen haben Baugemeinschaften, kleine Genossenschaften, Crowd-Funding-Projekte oder das Mietshäuser Syndikat hohe Priorität. Die Stadt selbst hat eine Dachgenossenschaft gegründet, um auch kleinen Projekten die Vorteile einer genossenschaftlichen Struktur zu ermöglichen. Ein Beispiel für die aktive Bürgerschaft: Der überwiegende Anteil an Tübinger Unterkünften für Geflüchtete wurde von Baugemeinschaften und kleinen Genossenschaften bereitgestellt.

Kaum ein politisches Handlungsfeld ist so komplex und vielschichtig wie die Boden- und Wohnraumfrage. Und auch kaum eines ist kommunalpolitisch so drängend. Wünschenswert wäre, wenn alle relevanten Akteur:innen – also auch Bund und Länder – an effektiven und praxisorientierten Werkzeugen für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung arbeiteten, die zusammenpassen.

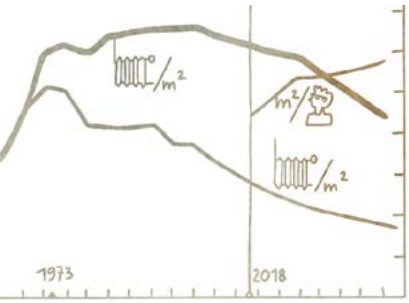
Mühlenviertel © Universitätsstadt Tübingen

Wohnflächeneffizienz und Wohnraumsuffizienz: Wieviel Wohnung braucht der Mensch? Nachhaltige Nutzungs- und Organisationskonzepte in der Gemeinschaft

Anja Bierwirth *ist Leiterin des Forschungsbereichs Stadtwandel am Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. Sie ist Architektin und Umweltwissenschaftlerin und am Projekt OptiWohn beteiligt.*

Michael Buschka *ist wissenschaftlicher Mitarbeiter im Forschungsbereich Stadtwandel. Er ist studierter Bauingenieur mit Schwerpunkt nachhaltiges Planen und Bauen.*

Seit Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung in den 1970er Jahren als Antwort auf die Ölkrise sind die energetischen Anforderungen an Gebäude kontinuierlich gestiegen. Heute werden sie im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das aktuell erneut novelliert wird. Trotz dieser kontinuierlichen Verschärfungen der Anforderungen ist der Endenergiebedarf von Wohngebäuden in Deutschland in den letzten Jahrzehnten kaum gesunken. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die ebenso kontinuierlich steigende Wohnfläche pro Person (vgl. Abbildung 1).



Doch muss diese Entwicklung tatsächlich, wie in den meisten Prognosen und Szenarien angenommen, so weitergehen? Oder kann – wie für die Energieeffizienz – auch für die Energiesuffizienz im Gebäudebereich ein politischer Rahmen entwickelt werden, der den Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche bremst?

Ein wesentlicher Treiber hinter der zunehmenden Wohnfläche ist der Anstieg von Single-Haushalten. Menschen, die allein in einer Wohnung oder einem Haus leben, bewohnen im Durchschnitt deutlich mehr Fläche als jene, die sich in einem gemeinsamen Haushalt Küche, Flur, Bad und andere Räume teilen. Auch die Kosten für Miete, Energie und Ausstattung verteilen sich dabei auf mehrere Personen. Gerade bei jüngeren Menschen, die in der Ausbildung

und am Anfang des beruflichen Lebens noch wenig Einkommen haben, ist das Grund genug, sich in Wohngemeinschaften zusammenzufinden, die das Zusammenleben in einem Haushalt jenseits der eigenen Kernfamilie ermöglichen.

Dabei werden die Vorteile des Zusammenlebens nicht allein in den geringeren Kosten gesehen, sondern auch im sozialen Miteinander. Dieser Aspekt hat in den letzten Jahren auch bei anderen Personengruppen zu einem merklich zunehmenden Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen geführt. Insbesondere mit zunehmendem Alter kann die ehemals familienfreundliche Wohnung oder das Haus zur Belastung werden, wenn Haushalt und Instandhaltung die physischen Kapazitäten übersteigen (vgl. Abbildung 2).

Neubaubedarf oder Optimierungsbedarf?

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte können sowohl aus sozialer wie auch aus ökologischer Perspektive zu einer optimierten Nutzung von Wohnfläche beitragen: (1) Für Personen in zu groß gewordenen Wohnumgebungen können sie Entlastung und soziale Integration bedeuten, dabei (2) gerade in wachsenden Städten und Regionen einen Beitrag für den Kampf gegen herrschenden Wohnraummangel leisten, ohne (3) weitere bisher unbebaute Flächen in Anspruch nehmen zu müssen, was (4) auch den mit dem Neubau von Wohneinheiten verbundenen Energie- und Ressourcenbedarf mindert. Gemeinschaftliche Wohnformen können also zu geringeren Pro-Kopf-Wohnflächen und zu sozialer Integration führen, sind aber nicht automatisch konfliktfrei: So braucht es etwa im Hinblick auf die Gestaltungsfreiheit von Gemeinschaftsbereichen eine gewisse Kompromissbereitschaft. Auch brauchen gemeinschaftlich genutzte Räume und Flächen eine Organisation der damit verbundenen Nutzung, Instandhaltung und Pflege. Ebenso gibt es Beispiele gemeinschaftlicher Wohnprojekte, in denen zusätzliche gemeinschaftliche Angebote dazu führen, dass nicht in jedem Fall flächensparender gewohnt wird.

Um das positive Potenzial gemeinschaftlicher Wohnprojekte hinsichtlich Flächeneinsparung auf der einen sowie Lebens- und Wohnqualität auf der anderen Seite auszuschöpfen, ist es wichtig, entsprechende Rahmenbedingungen sowie Unterstützungsangebote zu schaffen. Hierzu zählen zum Beispiel:

- die Einrichtung zentraler Anlaufstellen in Städten, zum Beispiel in Berlin, Göttingen, Tübingen, Osnabrück, Bonn oder Köln (dort gibt es sogar zwei) zur Kontaktvermittlung von potenziellen Mitbewohner:innen,

- die Bereitstellung von Informationen sowie

- die Vermittlung bzw. Vergabe von geeigneten und günstigen Grundstücken oder Gebäuden an entsprechende Initiativen und Gruppen.

Auch kommunale Wohnungsunternehmen können zentrale Akteure für Angebote zum gemeinschaftlichen Wohnen sein. Mit diesen Unterstützungsangeboten können gleichzeitig relevante Aspekte oder Vorgaben zur flächenschonenden Entwicklung von Wohnprojekten eingebracht werden. In einer entsprechenden Mischung aus Fördern und Fordern kann gemeinschaftliches Wohnen ein Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung sein.

Ein Wohnzimmer aus Gras: (Um)Bauen und Sanieren mit regenerativen Baustoffen

Dirk Niehaus *ist Ökolandwirt und Wirtschaftsingenieur. Seine Tätigkeitsschwerpunkte sind die Baubetreuung, die Entwicklung von ökologischen Baustoffen, thermische Bauphysik sowie der technische Service für bautechnische Zulassungen.*

Irene Mohr *ist Architektin und seit 1981 in der Umsetzung von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten engagiert. Von 2008 bis 2017 war sie Mitglied im Kuratorium der* Stiftung trias *und ist heute Ansprechpartnerin für die Stiftung in Berlin und Brandenburg.*

Am Anfang eines Bauvorhabens werden die wichtigsten Weichen für den ökologischen Fußabdruck eines Gebäudes gestellt. Von entscheidender Bedeutung sind der Standort und die dort vorgefundene Infrastruktur. Existierende Straßen und Schulen, der öffentliche Nahverkehr und sonstige Infrastruktureinrichtungen, die nicht neu bereitgestellt werden müssen, bieten große ökologische und finanzielle Vorteile. Der Umbau einer bestehenden Bausubstanz spart Material und versetzt uns in die Lage, unseren Flächenverbrauch zu reduzieren und damit einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Vorhandene Gebäude einem neuen Zweck zuzuführen und mit klimafreundlichen Baustoffen weiterzubauen, das ist somit heute eine der wichtigsten Bauaufgaben – nicht der Neubau.

Während sich der Fokus meist auf die Innovationen der Zukunft richtet, hilft aber auch der Blick zurück: Ein neues Gebäude aus gebrauchten oder unmittelbar verfügbaren Baustoffen aus der Natur zu erstellen, war jahrhundertelang gängige Praxis. Das sparte Kosten und auch Bauzeit. Die Verwendung ökologischer Baustoffe und das Recycling von Baustoffen und Bauteilen sollte, nein, *muss* mit Blick auf den Klimawandel und auf eine lange Geschichte des klimaschädlichen Bauens an Bedeutung gewinnen. Diese Prinzipien sind *die* zukunftsweisende Antwort auf die Frage nach mehr Nachhaltigkeit im Bauwesen.

Unsere historischen Gebäude sind aus Materialen errichtet, die in der näheren Umgebung zu finden waren. Die Transportwege waren kurz. Es wurden

die Stoffe mit den geringsten Herstellungskosten verwendet, die gleichzeitig die größte Langlebigkeit und Zweckerfüllung versprachen. Mit dem Wunsch nach Repräsentation wurden schließlich teure Materialien aus weiter entfernten Regionen eingesetzt.

Heute werden im Zuge der Globalisierung für unsere Gebäude Rohstoffe und Fertigprodukte aus der ganzen Welt verarbeitet. Ein hoher Material- und Transportaufwand bedeutet nicht nur hohe Baukosten, sondern wir schädigen durch den Einsatz von großen Energie- und Stoffmengen unsere Umwelt und unser Klima. Der größte Abfallproduzent in Deutschland ist die Baubranche.

Ein Umdenken hat bereits begonnen: so werden zunehmend nachwachsende Rohstoffe wie Holz und Lehm als auch neue bzw. wiederentdeckte Baustoffe zum Beispiel aus Stroh und Gras verwendet. Die Notwendigkeit, zeitnah mehr mit alternativen Baustoffen zu arbeiten, die den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechen und lokal produziert werden können, ist Teilen der Baubranche bereits deutlich geworden: Auch etablierte heimische Hersteller am Markt entwickeln zunehmend nachhaltigere Produkte. Bald könnten unsere Wohnzimmer mit Gras gedämmt sein …

Das Bauen mit den *neuen* alten Baustoffen wirft sowohl für Hersteller:innen und Verbraucher:innen als auch für Norm- und Prüforganisationen *neue* alte Fragen nach Haltbarkeit und Beständigkeit, Brandverhalten und nicht zuletzt nach den Kosten auf. Zeugin der Beständigkeit von Naturbaustoffen ist nach wie vor die hervorragende Substanz vieler vorhandener Bauten – zum Beispiel historischer Fachwerkhäuser.

Die große Herausforderung bei der Verwendung nichtkonventioneller Baustoffe liegt heute vor allem in der Erfüllung der bestehenden technischen und physikalischen Anforderungen an unsere gebaute Wohn- und Lebensumwelt. Diese und die Bezahlbarkeit werden den ökologischen Baustoffen oftmals zu Unrecht nicht zugetraut. Dabei gibt es bereits eine Reihe von Baustoffentwicklungen aus nachwachsenden Rohstoffen und Recyclingmaterialien, sogenannten regenerativen Baustoffen, die diesen Anforderungen genügen. Hierzu nachfolgend einige ganz praktische Beispiele.

Besonders interessant ist der Dämmstoff-Bereich, da die energetische Bestandsanierung einen wichtigen Beitrag zu Energieeinsparung und Klima-

schutz darstellt. Hier haben konventionelle Materialien aus Mineralwolle und styroporartigen Stoffen bisher einen gewaltigen Marktanteil, obwohl deren Herstellung mit hohem Energieaufwand und umweltkritischen Verfahren verbunden ist. Neben Recyclingdämmstoffen wie Altpapier mit natürlichen Zuschlägen für den Brandschutz gibt es bereits einige Materialien aus Holzfasern, vorzugsweise aus Reststoffkreisläufen, die in unterschiedlichen Anwendungsbereichen einen vollwertigen Ersatz für konventionelle Baustoffe bieten.

Dazu kommen noch eine Reihe von Baustoffen aus einjährig nachwachsenden Rohstoffen wie Stroh für die Herstellung von Plattenwerkstoffen als Alternative zu Gipsbauplatten oder Kulturpflanzen von wiedervernässten Moorgebieten, die zu Plattenwerkstoffen und Dämmstoffen verarbeitet werden. Bereits jetzt sind viele dieser Materialien neben ihren teilweise besseren technischen Eigenschaften nur geringfügig teurer in der Anschaffung. Steigende Energiepreise und Umweltkosten werden dieses Verhältnis zeitnah ins Gegenteil verkehren.

Ökologisches Bauen ist zwar nichts Neues, jedoch immer noch eher selten. Es bedarf zusätzlicher Fachkenntnisse und Erfahrung, um das ökologische Potenzial auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten voll auszuschöpfen. Aber am Ende zahlt es sich aus, da es wohnbiologisch gesünder und bauphysikalisch effektiver ist und nicht zuletzt zahlreiche umweltrelevante Vorteile im Bauwesen mit sich bringt.

Dämmmatte aus Holzfaser © Christian Darr

Zum Wohnraumselbstversorger werden: Finanzierung und Rechtsform

Angelika Ivanov *ist seit 2022 Senior Pressereferentin der GLS Bank. Zuvor war sie acht Jahre lang Redakteurin beim Handelsblatt. Sie ist Teil eines Wohnprojekts im Ruhrgebiet, das Bauvorhaben verzögert sich jedoch ein wenig.*

Genossenschaftswohnen, Wohneigentum, Verein oder GmbH & Co. KG? Wer ein Wohnprojekt in Deutschland plant, muss sich in das deutsche Recht einlesen. „Es gibt aber auch Hilfe“, sagt Andrea Hildwein, Einwohnerin des Wohnprojekts erlebnisreich wohnen im süddeutschen Balingen.

Zum Projektstart hatten alle bereits Erfahrung im Bau. „Aber in die rechtlichen Details mussten wir uns einarbeiten“, sagt Hildwein. „Auch wenn es anstrengend war, es hat sich sehr gelohnt.“ Bei der Suche nach der richtigen Rechtsform war ihnen zudem die Stiftung trias behilflich.

Genossenschaft, Mietshäuser Syndikat oder GmbH?

„Wir empfehlen keine Rechtsform“, sagt Benedikt Altrogge. Er berät seit 2010 bei der GLS Bank Firmenkunden und gemeinnützige Einrichtungen, wie sie am besten ihre Wohnprojekte wahrmachen. Aus Sicht der GLS Bank gibt es aber keine klaren Vor- oder Nachteile einzelner Rechtsformen. „Es kommt auf die genaue Ausgestaltung an“, so Altrogge. In den jeweiligen Rechtsformen gehe es darum, wer wieviel Geld einbringen kann.

Dabei ist die Genossenschaft die demokratischste Form, da jedes Mitglied unabhängig von der Höhe des Kapitalanteils eine Stimme

hat. Des Weiteren gibt es normalerweise keine Wertzuwächse bei den Anteilen. Diese werden beim Auszug aus der Gemeinschaft meist zu 100 Prozent erstattet und die stille Reserve, die aus der Inflation heraus entsteht, verbleibt im Wohnprojekt.

Beim Mietshäuser Syndikat wird das Stimmrecht über die Gesellschafter der jeweiligen GmbH gesteuert. Es gibt den Bewohner:innen-Verein und das Mietshäuser Syndikat, beide sind jeweils stimmberechtigt.

Bei den „traditionellen“ Rechtsformen **GmbH** sowie **GmbH & Co. KG** ist das Stimmrecht meistens nach der Höhe der Kapitaleinlage geregelt. Jedoch ließe sich das auch über eine zusätzliche Regelung demokratischer gestalten.

Das Herzstück: die Finanzierung von Wohnprojekten

„Das Beste kommt nach zehn Jahren“, meint Baufinanzexperte Altrogge. In den ersten Jahren lägen die Mieten im oberen Bereich der üblichen Marktmieten. Aber nach zehn Jahren sei der Vorteil von Wohnprojekten unübertrefflich: Die Mieten sind fix, während die Mieten im Umfeld gestiegen sind. Es gibt zum Beispiel Wohnprojekte in Berlin aus den 1990er Jahren mit Mieten von rund 4 bis 5 Euro pro Quadratmeter.

Eine Steigerung und eine Anpassung an die aktuelle Lage sind nicht im Sinne der Gemeinschaft. Damit seien Wohnprojekte sozusagen „Selbstversorger mit Wohnraum“, fasst Altrogge zusammen. Daraus ergibt sich, dass es auch bei der aktuellen Lage immer neue Projekte geben wird und geben muss.

Schließlich ist Wohnen ein Grundbedürfnis. Die große Aufgabe beim Bauen ist also die Anpassung. Einerseits muss die Bauwirtschaft sich darauf einstellen, Gebäude eher zu erhalten als abzureißen. Auch müssen Baustoffe besser recycelt werden und neue Formen der Nutzung entstehen. Andererseits muss es politisch eine stärkere Förderung von nachhaltigen und gemeinschaftlichen Projekten geben, die das Ziel haben, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Doch bis dahin können mutige Menschen solche Projekte selbst umsetzen. Die Finanzierung baut hier immer auf drei Faktoren auf: Kosten, Eigenkapital, Miete.

Heute rechnet man beim Bau oder Kauf einer Wohnung in Deutschland mit durchschnittlich 4000 Euro pro Quadratmeter plus Grundstückskosten. Eine gesunde Finanzierung beläuft sich auf 25 bis 35 Prozent Eigenkapital. Hinzu kommen die Zuschüsse der KfW. Die Laufzeit einer Finanzierung liegt oft bei 30 bis 35 Jahren.

Im Wohnprojekt in Balingen lief die Debatte am Ende auf eine GmbH & Co. KG hinaus. „Emotional macht es einen Unterschied“, gibt Hildwein zu, „gerade hier im Schwabenland gehört für viele der Grundbucheintrag zum Leben dazu.“ Doch für sie war die Organisationsform der GmbH und Co. KG die beste Lösung: Im Vergleich zur Genossenschaft braucht es keinen Vorstand, die jährliche Prüfung entfällt. Auch müssen die Kommanditist:innen nicht im Grundbuch eingetragen werden, das spart Notarkosten und Grunderwerbssteuer. Stattdessen haben sie einen Firmenanteil und werden im Handelsregister eingetragen.

Für das tägliche Zusammenleben in der Gemeinschaft hat sich die Form der GmbH zusätzlich bewährt. Etwa beim Solarstrom, der von der hauseigenen Dachanlage kommt und über die Firma an die Bewohner:innen verkauft wird. Das Hausprojekt läuft rund und die Gemeinschaft findet sich immer mehr ein. Da kann man den Grundbucheintrag als Lebensziel getrost vergessen.

Genossenschaften und Commons: gemeinsames Wirtschaften mit begrenzten Gütern

Caroline Rosenthal *berät seit 10 Jahren Hausprojekte in der Gründungsphase und engagiert sich für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung. Sie ist Mitglied im Mietshäuser Syndikat und Gründungsmitglied des Netzwerks Immovielien. Seit 2020 arbeitet sie beim Genossenschaftsforum eV.*

Der Begriff Commons bezeichnet kein Gut an sich, sondern lässt sich im Wesentlichen als institutionelles, rechtliches und infrastrukturelles Arrangement für ein Miteinander – das *Commoning* – beschreiben, bei dem Nutzung, Erhaltung und Produktion vielgestaltiger Ressourcen (Code, Wissen, Nahrung, Energiequellen, Wasser, Land und andere) gemeinsam organisiert und verantwortet werden. Anhänger:innen der Commons-Bewegung glauben, dass dieser Art des Wirtschaftens eine Schlüsselrolle in der notwendigen sozial-ökologischen Transformation zukommen könnte. Sie argumentieren, dass es bereits viele Beispiele für erfolgreiches *Commoning* gibt (zusammengefasst zum Beispiel bei Helfrich und Bollinger: *Frei, fair und lebendig – Die Macht der Commons*, 2019). Die Ähnlichkeit zur Genossenschaftsidee ist bei näherem Hinsehen deutlich erkennbar. Zum Teil werden Genossenschaften schon selbstverständlich als Commons aufgelistet. Doch lässt sich konkret prüfen, ob es sich bei einer Genossenschaftsidee um eine institutionalisierte Spielart des *Commoning* handelt.

Die Wohnungsbaugenossenschaft auf dem Allmende-Prüfstand

Elinor Ostrom, Nobelpreisträgerin für Wirtschaftswissenschaften, wurde in den 1990er Jahren weltberühmt mit ihrer Forschung zu natürlichen und begrenzten Commons, den sogenannten Allmenden. Bis heute hält sich aber in den Wirtschaftswissenschaften hartnäckig die Theorie des Homo oeconomicus, des stets nur auf den

eigenen Vorteil bedachten Menschen. Veranschaulicht wurde das in der Wirtschaftsausbildung jahrzehntelang durch die sogenannte „Tragik der Allmende“ (beschrieben zum Beispiel durch Garrett Harding, 1968). Dieser Lehrsatz beschreibt den vermeintlich unweigerlichen Untergang der Allmende-Systeme. Während ihrer Feldforschung fand Ostrom jedoch zahlreiche Beispiele für erfolgreiche Allmende-Systeme und erläutert in ihrem 1990 erschienen Werk *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action* eine Reihe von Designprinzipien, die ihnen zugrunde liegen. Nehmen wir einmal an, dass Wohnungsbaugenossenschaften (WBG) eine Form der Allmende-Bewirtschaftung und damit des *Commoning* darstellen. Dann müssten sich die von Ostrom beschriebenen Designprinzipien auf sie anwenden lassen:

1. Grenzen: Es existieren klare und lokal akzeptierte Grenzen zwischen legitimen Nutzenden und Nicht-Nutzungsberechtigten. *Bei Genossenschaften: Nur Mitglieder der WBG werden mit Wohnungen versorgt. Die Förderung der Mitglieder ist der Hauptzweck der Genossenschaft.*

2. Kongruenz: Die Verteilung der Kosten unter den Nutzenden ist proportional zur Verteilung des Nutzens. *Bei WBG werden je nach Wohnungsgröße und -ausstattung unterschiedlich viele Genossenschaftsanteile durch Mitglieder gezeichnet und unterschiedlich hohe Nutzungsentgelte gezahlt.*

3. Gemeinschaftliche Entscheidungen: Betroffene Personen können an Entscheidungen zur Bestimmung und Änderung der Nutzungsregeln teilnehmen. *Bei Genossenschaften ist das durch das Demokratieprinzip gewährleistet. Jedes Mitglied hat eine Stimme.*

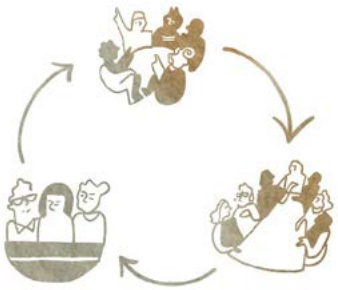
4. Monitoring der Nutzenden und der Ressource: Personen, die mit der Überwachung und Nutzung der Ressource betraut sind, müssen selbst Nutzende oder den Nutzenden rechenschaftspflichtig sein. *Bei Genossenschaften wird der Vorstand aus der Reihe der Mitglieder gewählt.*

5. Abgestufte Sanktionen: Verhängte Sanktionen sollen in einem vernünftigen Verhältnis zum verursachten Problem stehen. In den WBG sind Zwangsräumungen sehr selten. *Bei Nichtzahlung wird individuell nach Lösungen gesucht.*

6. Konfliktlösungsmechanismen: Diese müssen schnell, günstig und direkt sein. *WBG legen Wert auf informelle Wege zur Konfliktlösung durch diverse Mechanismen innerhalb der Gemeinschaft der Mitglieder.*

7. Anerkennung: Es ist ein Mindestmaß staatlicher Anerkennung des Rechts der Nutzenden erforderlich, ihre eigenen Regeln zu bestimmen. *Bei WBG in Deutschland, der Schweiz und Österreich ist dies durch das selbstständige Genossenschaftsrecht gewährleistet.*

8. Eingebettete Institutionen: Governance-Strukturen sind auf mehreren Ebenen miteinander „verschachtelt". *WBG sind in verschiedene Strukturen in den Bereichen Wohnungs-, Bau-, Sozialpolitik eingebettet. Oft wäre im Sinne der Selbstorganisation ein höheres Maß an Autonomie für die WBG wünschenswert.*



Diese erste kurze Meta-Analyse des „Modells WBG" scheint den Voraussetzungen Ostroms für funktionierende Allmende-Verwaltung zu entsprechen (hurra!). Möglicherweise erklärt das auch in Teilen den lang anhaltenden Erfolg des Modells Genossenschaft. Die Vielfalt der genossenschaftlichen Praxis ist allerdings so groß wie die Anzahl der Wohnungsbaugenossenschaften. In Berlin sind es ca. 110, in ganz Deutschland ca. 2000. Für eine vergleichende Untersuchung böte sich also eine reiche Datenquelle.

Abschließend ein Appell an uns alle: Eine gute und kritische sozial-anthropologische Auswertung von mehr als 100 Jahren genossenschaftlicher Praxis, begleitet von einem ehrlichen und breiten Diskurs, kann uns bei den anstehenden Herausforderungen stärken. Packen wir's an!

Bedingungen des Genossenschaftswesens: eine Architektur des Zusammenlebens in Zürich

Dr. Anne Kockelkorn *ist Architektur- und Wohnungsbauhistorikerin und arbeitet seit 2021 als Assistenzprofessorin für Wohnen an der TU Delft.*

Dr. Susanne Schindler *ist Architektin und Historikerin mit Arbeitsschwerpunkt Wohnungsbau in globaler Perspektive. Sie ist Ko-Leiterin des MAS GTA an der ETH Zürich.*

Egal ob Architekt:in, Politiker:in oder Auftraggeber:in: Seit Jahrzehnten schauen internationale Wohnraumschaffende auf die Qualität des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Zürich, der aufgrund seines Spekulationsverzichts auch für untere Einkommensgruppen bezahlbar bleibt. Unter dem Stichwort Qualität geht es jedoch nicht nur um Grundriss- und Fassadentypologien oder nachhaltiges Bauen. Das Herausragende ist die Fähigkeit der Genossenschaften, Konzepte des gesellschaftlichen Zusammenlebens zu artikulieren und umzusetzen. Dazu gehören Angebote für Haushaltsformen jenseits der Kleinfamilie, der Funktionsmix von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe sowie urbane Porosität in Form von städtischen Außen- und kollektiven Innenräumen, die unterschiedliche Nutzer:innen gemeinsam in Anspruch nehmen können.

Zu planen und zu bewirtschaften, was unmittelbar vor der Wohnungstür stattfindet und Nachbar:innen zusammenbringt – das, was „Mehr als Wohnen“ ist –, macht Wohnqualität in einer auseinander driftenden Gesellschaft aus. Doch genau das wird sowohl in der profitorientierten Immobilienwirtschaft als auch im sozialen Wohnungsbau mit dem Argument der Kosteneffizienz gestrichen. Welche regulatorischen, finanziellen und normativen Rahmenbedingungen machen das „Mehr als Wohnen“ im Züricher Genossenschaftsmodell möglich?

Die wichtigste Voraussetzung ist das politische Konzept der Gemeinnützigkeit. Seit den 1920er Jahren gilt in Zürich der Spekulation entzogener Wohnraum als zentrales gesellschaftliches Ziel. Dieser politische Konsens führt dazu, dass heute rund 18 Prozent aller Wohnungen im Besitz von Genossenschaften sind; insgesamt gelten 25 Prozent der Wohnungen als gemeinnützig. 2011 verpflichteten Wähler:innen die Stadt Zürich per Referendum dazu, diesen Anteil bis 2050 auf ein Drittel zu erhöhen. Den Schutz und die Weiterentwicklung dieses gemeinwohlorientierten Gutes garantiert die Stadt durch bestimmte Verwaltungsinstrumente.

Eines der wichtigsten Instrumente ist ein Beschluss der Stadtverwaltung von 1924, Genossenschaften mit nur sechs Prozent Eigenkapital Zugang zu Krediten der Züricher Kantonalbank zu gewähren; konventionelle Wohnbauträger müssen mindestens 20 Prozent aufbringen. Im Gegenzug leistet die Stadt eine Ausfallgarantie und die Genossenschaften verpflichten sich, das Land nicht gewinnbringend zu veräußern. Diese Regel ist noch in Kraft und ermöglicht vielen, auch kleinen Gruppen bis heute – trotz der Steigerung der Landpreise seit 2010, die dazu geführt hat, dass Genossenschaften heute viel stärker abhängig vom Erbbaurecht und von der städtischen Vergabe von Land sind – Zugang zu Land und Kredit. Das Resultat ist eine atemberaubende Vielfalt von 141 Genossenschaften, die zusammen 42.000 Wohnungen verwalten. Für das „Mehr als Wohnen“ bedeutet diese Kleinteiligkeit eine nutzernahe Verwaltung, die die Bedürfnisse ihrer Bewohner:innen kennt und gemeinsam genutzte Räume planen und unterhalten kann.

Ein zweites, ebenso wichtiges Verwaltungsinstrument ist die Kostenmiete. Diese basiert auf einer Formel, die einen kostendeckenden Mietpreis berechnet, der Investitions- und Betriebskosten deckt und weder Subventionen benötigt noch Gewinn erlaubt. Bei der Züricher Formel fließt der Landpreis nur zur Höhe des Kaufzeitpunkts in die Formel ein. Da der Landpreis somit quasi festgefroren ist, steigt die Kostenmiete bei Genossenschaften deutlich langsamer als Marktmieten. Besitzt eine Genossenschaft einen Wohnungsbau bereits über mehrere Jahrzehnte, kann sie Mieten anbieten, die bis zu einem Drittel unter der ortsüblichen Marktmiete liegen – trotz wiederholter Sanierung. So sorgt die Ökonomie des Spekulationsverzichts gerade über lange

Zeiträume hinweg für sozial gemischte Stadtquartiere.Die relativ niedrigen Mietpreise bedeuten, dass Genossenschaften bei wachsender Stadtbevölkerung im Gegensatz zu privaten Entwickler:innen praktisch kein Leerstandrisiko haben. Das erhöht wiederum ihre Bereitschaft, bei neuen Projekten neue Formen des Zusammenlebens zu testen: wegen, nicht trotz der Ökonomie des Spekulationsverzichts. Die hohe architektonische Qualität und die Innovationsfreude im Wohnungsbau hängen jedoch auch mit einem dritten Instrument des Züricher Modells zusammen: dem Wettbewerb. Seit Ende der 1980er Jahre unterstützt die Stadt die Genossenschaften hierbei gezielt: durch Bauträgerwettbewerbe für die Vergabe von Bauland im Erbbaurecht, die Auflage, die Vergabe von Erbbaurecht an einen Architekturwettbewerb zu knüpfen und durch zinslose Anleihen zur Finanzierung von Architekturwettbewerben.

Diese und weitere Instrumente basieren auf einer Stadtpolitik, die qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für das untere Einkommensdrittel als gesamtgesellschaftlichen Mehrwert fördert. Sie führen zu einer Baukultur, die dem Gebrauchswert von Wohnen innerhalb gesellschaftlicher Transformationsprozesse Form verleihen kann, und erlauben eine Architektur des Zusammenlebens.

Weitere Informationen zum Projekt Cooperative Conditions

Nachbarschaftsgärten und öffentlicher Fußweg, Zwicky Süd, 2009–2015, Kraftwerk1 (Genossenschaft) © Schneider Studer Primas Architekten (Architekten)

Zum radikalen Potenzial der Genossenschaftsidee (und einigen Problemen bei ihrer Verwirklichung)

Tobias Bernet *ist Vorstandsmitglied der SoWo Leipzig eG und Geschäftsführer des wohnbund eV. Er schreibt als Sozialwissenschaftler und Historiker zu wohnungs- und stadtpolitischen Themen. Ein ausführlicherer Text von ihm zu den hier behandelten Themen erschien in INDES 2/2020.*

Dauerhaft günstiger Wohnraum, demokratisch-kollektiv verwaltet, ohne sich dafür selbst verschulden zu müssen, aber auch ohne Vermieter:innen, die es sich plötzlich doch anders überlegen … Genossenschaftliches Wohnen klingt wunderbar. Ist es auch. Und das bringt einige Probleme mit sich.

Problem 1 – für alle, die nicht (schon) dabei sind:

Genossenschaften dienen – gerade in Deutschland wird das stets hervorgehoben – an erster Stelle ihren Mitgliedern. Zur „Solidarität nach außen“ sind sie nicht verpflichtet. Im Wohnungssektor heißt das: Eine Expansion zugunsten neuer Mitglieder betreibt eine Genossenschaft nur, soweit sie will und kann – ein Dilemma, das schon vielfach beschrieben wurde.

Problem 2 – für die Genossenschaften selbst:

Wollen schon, können kaum – so würden wohl die meisten Entscheider:innen bei deutschen Wohnungsgenossenschaften die Frage nach der Expansion beantworten. Auf einem wenig regulierten Markt für Boden und Häuser ist ihre an Gebrauchswerten und realen Kosten orientierte Wirtschaftsweise im Nachteil gegenüber der sich aus globalen (und dabei manchmal auch kriminellen) Kapitalquellen finanzierenden Konkurrenz der Briefkastenfirmen und Fonds.

Problem 3 – für das business as usual:

Weil Genossenschaften Wohnraum in aller Regel dauerhaft in ihrem Eigentum halten, gibt es trotz der genannten Nachteile in vielen deutschen Städten relativ große genossenschaftliche Wohnungsbestände. Dank dieser funktionierenden Form Wohnungen bereitzustellen, lässt sich – stärker als in anderen Branchen – „live“ nachvollziehen, dass Profitmaximierung, Spekulation und ganz allgemein eine hierarchische und undemokratische Wirtschaftsordnung nicht alternativlos sein müssen.

Problem 4 – für den Gesetzgeber:

Als gemeinwohlorientierte Unternehmen, die ein essenzielles Gut zu günstigeren Preisen und oft in höherer Qualität anbieten als profitorientierte Akteur:innen, müssten Wohnungsgenossenschaften sinnvollerweise rechtlich und steuerlich auf jede erdenkliche Art gefördert werden – etwa im Rahmen einer Wohnungsgemeinnützigkeit. Die bisherigen Vorschläge zu deren Wiedereinführung in der Bundesrepublik kranken jedoch daran, dass sie Genossenschaften mit anderen potenziell gemeinnützigen Anbietern (insbesondere Gesellschaften in kommunaler Hand) über einen Kamm scheren, was zu Problemen mit den tendenziell neoliberalen Vorgaben des EU-Beihilfenrechts führt. Gemäß diesem gilt, vereinfacht gesagt, jede staatliche Begünstigung als „wettbewerbsverzerrend“, die keinem klar begrenzten Kreis von „Bedürftigen“ zugute kommt. Tatsächlich erkennt die gesetzliche Lage jedoch die Besonderheiten der genossenschaftlichen Wirtschaftsform an und lässt für diese Ausnahmen zu. Eine genossenschaftszentrierte Gemeinnützigkeit müsste in diesem Sinne die Kernidee der gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Selbsthilfe respektieren, die beim Wohnungsbau üblicher- und notwendigerweise auch unter Beteiligung zahlreicher Haushalte mit mittleren Einkommen vonstattengeht.

Es geht also nicht darum, in einem separaten Sektor für Bedürftige Almosen zu verteilen, sondern darum, der Bodenrentenextraktion ein gemeinwirtschaftliches Modell entgegenzusetzen, das den Interessen einer großen Mehrheit der Bevölkerung entspricht. Besser als anderswo funktioniert das in manchen Städten der (keineswegs marktungläubigen, aber genossenschaftsaffinen und EU-fernen) Schweiz. Die dortige Definition von Wohnungsgemeinnützigkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf Vermögensbindung (Veräußerung von Wohnraum nur

an andere gemeinnützige Unternehmen) und Ertragslimitierung (maximale Eigenkapitalverzinsung von 6 % p. a.).

Problem 5 – für die sogenannte organisierte Wohnungswirtschaft:

Um beim Stichwort Schweiz zu bleiben: Die dortigen Wohnungsgenossenschaften sind in eigenen Verbänden organisiert, grenzen sich öffentlich selbstbewusst vom profitorientierten Vermietersegment ab und agieren oft an der Seite der Mietervereine. In Deutschland hingegen mischen sich unter dem Dach des ehemaligen Gesamtverbands der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (heute GdW) Genossenschaften und Börsenkonzerne wie Vonovia, als ob sie nicht für fundamental unterschiedliche Wirtschaftsmodelle stünden. Ist der Mainstream der deutschen Genossenschaftsvorstände von der Eigenständigkeit der Genossenschaftsidee nicht überzeugt und/oder an ihrem transformativen Potenzial nicht interessiert?

Problem 6 – für die radikale Linke:

Dass sich anscheinend einzelne Genossenschaften in ihrem Selbstverständnis nur noch wenig von profitorientierten Wohnungskonzernen unterscheiden, mussten sicherlich die Initiator:innen des Berliner Vergesellschaftungs-Volksentscheids vermuten, die sich mit einigen Berliner Genossenschaften eine Flugblatt-Auseinandersetzung darüber lieferten, ob von diesem auch genossenschaftliches Eigentum betroffen wäre – obschon der Beschlusstext es explizit ausnahm. Dass die Genossenschaftsidee in wohnungspolitischen Auseinandersetzungen oft zwischen die Stühle fällt, muss aber zum Teil auch den linken Initiativen mit angelastet werden, die vielerorts die in den letzten rund zehn Jahren erstarkte Mieter:innenbewegung prägen. Sie fremdeln bisweilen noch damit, dass es sich lohnt, sich mit der Anbieterseite des Wohnens zu befassen. Dabei können sich, sofern sie Elemente eines Commons-Arrangements sind, hinter dem „unternehmerischem Getue“ einer kostenbasierten Mietenkalkulation oder in Eigentumsrechten genuin emanzipatorische Projekte äußern. Doch um mit einer These abzuschließen, durch die sich im besten Fall alle angesprochenen Seiten gleichermaßen herausgefordert sehen: Wohnungsgenossenschaften sind qua ihrer schieren Existenz, auch wenn sie von außen träge daherkommen und alles andere als widerspruchsfrei agieren, Ausgangspunkte einer praktischen Kapitalismuskritik.

Die Häuser denen, die drin wohnen:
Aufschrift auf einem Haus der SoWo, Leipzig eG
© Tobias Bernet

Emanzipatorische Projekte im Gewand trockener Verwaltungsarbeit: genossenschaftlicher Aktenschrank
© Tobias Bernet

FAZIT

Wohin jetzt?

id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

> ***„Unser Haus ist dabei, auseinanderzufallen. Unsere Zukunft, und was wir bisher geschafft haben, befindet sich wortwörtlich in Ihren Händen. Aber es ist noch nicht zu spät, um zu handeln!“***

Greta Thunberg

Es hat uns als Redaktion nicht nur vor Herausforderungen gestellt, die Dringlichkeit der behandelten Themen anzuerkennen und gleichzeitig die Hoffnung nicht aufzugeben – es hat uns auch inspiriert. Und so zieht dieses eBook eine Bilanz der sich rasch entwickelnden Debatten und Praktiken und filtert vor allem die Erkenntnisse und Forderungen aus den Erfahrungen der genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnprojekte heraus, deren Arbeit, Fürsorge und Vision wir genauer kennenlernen durften.

> ***„Warum zerstört der Mensch Erde und Leben, zuvor und zuletzt sich selbst? Und geben wir erst einmal zu, in welchem Grade wir, wie abhängig auch immer [...], mitspielen, korrumpiert und Komplizen sind. Auch der Zynismus wie die Resignation sind unerlaubt.“***

Rudolf Bahro

In den Leitartikeln wird aufgezeigt, welche Rolle die genossenschaftlichen Projekte und ihre Mitglieder bei der Bewältigung von Krisen sowie bei der Entwicklung und Aufrechterhaltung langfristiger Visionen gespielt haben und noch spielen. Die Artikel bringen auch die Relevanz von Genossenschaften und deren Potenzial für die heutige Gesellschaft zum Ausdruck. Gleichzeitig wird gezeigt, dass es nicht ausreicht, Genossenschaften pauschal als das Nonplusultra darzustellen, denn oft könnten sie mehr tun, um ihr eigenes Potenzial aus-

zuschöpfen. Wichtig ist es, die Aufmerksamkeit sowohl auf die Beziehungen zwischen kleinen, lokalen Initiativen zu lenken als auch den größeren Kontext mit seinen Kämpfen und Bewegungen im Blick zu behalten. Wo und auf welche Weise sind sich die Projekte größerer Probleme bewusst und tragen zu Reformen bei?

> ***„Die Philosophen haben die Welt nur verschieden interpretiert; es kommt aber darauf an, sie zu verändern.“***
>
> Karl Marx

In diesem eBook wird aufgezeigt, wie Projekte in unterschiedlichen Kontexten mit Herausforderungen umgehen und wie sie Chancen nutzen, um auf ihre Weise eine sozial-ökologische Vision zum Ausdruck zu bringen. Es ist als eine Studie zu verstehen, die anhand von Modellprojekten und Expert:innen-Interviews die Erfolge und Etappen untersucht, die Genossenschaften und Gemeinschaften bei ihren ehrgeizigen Versuchen durchlaufen, Synergien zwischen sehr unterschiedlichen ökologischen und sozialen Dimensionen zu erkennen und zu nutzen. Von dem durch Bewegungen im späten 19. Jahrhundert inspirierten Eden über den von städtischen Aktivist:innen initiierten Block 103 bis hin zu kleineren, selbstorganisierten Projekten wie LaVida-Verde, Lichte Weiten und der professionell geführten Lynarstraße zeigen die vorgestellten Projekte unterschiedliche Grade der Selbstverwaltung und eine Reihe von Eigentums- und Managementmodellen. Gleichzeitig lassen sich aber auch Gemeinsamkeiten feststellen, wie die starke Rolle der Solidarität und die Gemeinschaftsorientierung. Immer sind die Projekte von der Bereitschaft vieler Menschen abhängig, Zeit und Mühe für die Entwicklung und den Unterhalt ihres Projekts aufzubringen.

> ***„Solange jedoch keine theoretische Erklärung – basierend auf menschlichen Entscheidungen – für selbstorganisierte und selbstverwaltete Unternehmen entwickelt und akzeptiert wird, werden wichtige politische Entscheidungen weiterhin unter der Annahme getroffen werden, dass Individuen sich nicht selbst organisieren können und immer von externen Behörden organisiert werden müssen.“***
>
> Elinor Ostrom

Die immer wiederkehrenden Herausforderungen lassen sich leicht zusammenfassen: Genossenschaften wird der Zugang zu Grund und Boden immer weiter erschwert, gleichzeitig explodieren Bodenwerte und Baukosten. Daher sind die Projekte zunehmend auf Unterstützung von außen angewiesen – zum Beispiel durch die lokale Regierung, die mit Grundstücken und Subventionen hilft –, was wiederum eine Herausforderung für zivilgesellschaftliche Initiativen darstellt, da ihre Autonomie in Frage gestellt wird. Der Wohnungsbau wird immer stärker finanzialisiert, und die Gewinnmöglichkeiten werden mehr und mehr über den Nutzwert und das Grundrecht auf die Bereitstellung von Wohnraum gestellt. Und da der Wohnungsbau in Deutschland, anders als in der Schweiz und Österreich, keinen Gemeinnützigkeitsstatus mehr genießt, ist es nicht verwunderlich, dass die Bereitstellung von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum eine noch größere Herausforderung darstellt.

Letztendlich sind es die Menschen, die ein Projekt ausmachen, so wie eine Stadt durch ihre Bevölkerung und nicht nur durch ihre Straßen und Gebäude lebt. Genau diese Gruppen und Gemeinschaften von Menschen sind es, die sowohl die Stärken als auch die Schwächen der Projekte darstellen – eine Erkenntnis, die eine umfassendere Aufmerksamkeit auf die lokalen Praktiken der Demokratie und Kommunikation, des Konfliktmanagements und der Kompromissfähigkeit einfordert.

> ***„Wenn es nicht vermindert, wiederverwendet, repariert, umgebaut, aufgearbeitet, umgestaltet, weiterverkauft, recycelt oder kompostiert werden kann, dann sollte es eingeschränkt, umgestaltet oder aus der Produktion genommen werden.“***

Pete Seeger

Bei der Erstellung dieses eBooks wurden eine Reihe von Forderungen zusammengetragen, die vor allem aus den Modellprojekten stammen. Ziel des Buches ist es, insbesondere die politischen Bedingungen und den Kontext zu verbessern, in dem gemeinwohlorientierte, solidarische und sozial-ökologische Wohnungsinitiativen agieren, um nicht nur einige wenige außergewöhnliche Projekte zu ermöglichen und zu unterstützen, sondern idealerweise eine kooperative Bewegung zu fördern, die mit sozialen und gleichzeitig ökologischen Prinzipien arbeitet. Auch soll dieses eBook dazu beitragen, Verbindungen zwischen den vielen kleinen lokalen Wohnungsbauinitiativen und den

größeren, oft internationalen Netzwerken zu stärken, die sich mit aktuellen und kommenden Katastrophen wie dem Klimawandel beschäftigen.

„Wenn wir nicht das Unmögliche tun, werden wir mit dem Undenkbaren konfrontiert werden.“

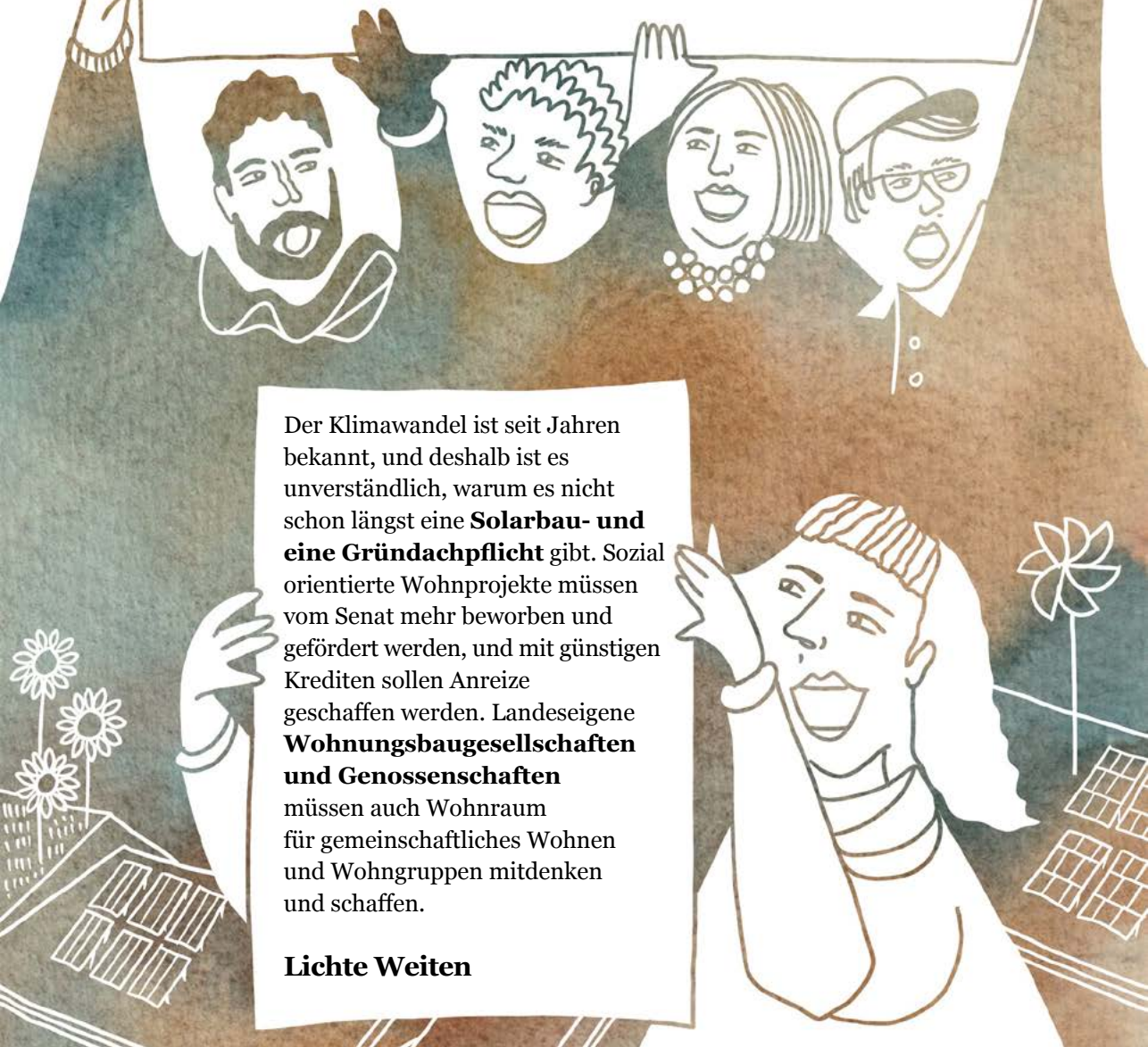
Murray Bookchin

Experiment als Methode begreifen! Für einen explorativen Prozess wie den der Entwicklung des Modellprojekts Haus der Statistik ist Vertrauensbildung zwischen Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft erforderlich.

Public-Civic Partnerships umsetzen! Wir brauchen neue Formen gemeinschaftlicher Verantwortung für öffentliche Ressourcen in gemeinsamer Trägerstruktur.

Bedarfsgerechte Miethöhe für soziokulturelle Nutzungen und Wohnen! Wir fordern eine residuale Ermittlung der Erbbauzinsen beziehungsweise des Verkehrswerts des Grundstücks, gemessen an zu erwartenden Mieteinnahmen in gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung.

HdS



Der Klimawandel ist seit Jahren bekannt, und deshalb ist es unverständlich, warum es nicht schon längst eine **Solarbau- und eine Gründachpflicht** gibt. Sozial orientierte Wohnprojekte müssen vom Senat mehr beworben und gefördert werden, und mit günstigen Krediten sollen Anreize geschaffen werden. Landeseigene **Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften** müssen auch Wohnraum für gemeinschaftliches Wohnen und Wohngruppen mitdenken und schaffen.

Lichte Weiten

Damit in Zukunft viele solcher Umnutzungen realisiert werden können, fordern wir die Entwicklung von Standards im deutschen Bausektor zur Förderung des zirkulären Bauens.
Die **Verteuerung des Abbruchs** und die Reform der einschlägigen Gesetzgebung zur **Erleichterung der Wiederverwendung von Baumaterialien** ist unerlässlich!

CRCLR

Grundsätzlich brauchen Genossenschaften Zugriff auf günstige Grundstücke zum Bauen. Die Berliner Senatsverwaltung sollte verstärkt auf Genossenschaften setzen und den **Aufwand für Bewerbungen beim Konzeptverfahren reduzieren.**

Lynarstraße 38–39

Um die soziale Mischung in Berlin zu erhalten, sollten **Grundstücke** für Genossenschaften pachtfrei zur Verfügung gestellt und Genossenschaftsanteile für Menschen in Grundsicherung gefördert werden.

Möckernkiez

Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnprojekte müssen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus durch Baugruppen-Auswahlverfahren bereitgestellt werden. Außerdem fordern wir eine **eigene Förderschiene für Baugruppenprojekte**, die die spezifischen Rahmenbedingungen von Baugruppen berücksichtigt.

Wohnprojekt Wien

Wir fordern ein **besseres Lebensmittelsystem**, das schadstoffarme, biodiverse, biologische und faire Produkte anbietet, mehr Unterstützung für **verkehrsorientiertes und autofreies Wohnen** sowie **günstiges Bauland** und günstige Hypotheken für Wohnbaugenossenschaften.
LeNa
Neben den bereits umgesetzten Vorstößen für einen Mehrwertausgleich und Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau erarbeitet der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich derzeit eine Initiative für ein **kommunales Vorkaufsrecht** zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
Das Zollhaus Projekt

RESSOURCEN

Glossar

Allmende/Commons
Allmende bzw. Commons sind Ressourcen (Code, Wissen, Nahrung, Energiequellen, Wasser, Land, Zeit usw.), die aus selbstorganisierten Prozessen des gemeinsamen, bedürfnisorientierten Produzierens, Verwaltens, Pflegens und/oder Nutzens (Commoning) hervorgehen.

Bodenreformbewegung
Die Bodenreformbewegung war eine zivilgesellschaftlich-politische Bewegung Ende des 19. bis Beginn des 20. Jahrhunderts, die für eine gerechte Verteilung und teils für eine Vergemeinschaftung der Bodenrenten kämpfte. In Deutschland erzielte die Bewegung Erfolge unter anderem mit der gesetzlichen Regelung des Erbbaurechts im Jahr 1919.

Bodenstiftung
Eine Bodenstiftung ist eine Stiftung, deren Zweck vor allem darin besteht, Grund und Boden jeglicher Spekulation zu entziehen, dauerhaft in ihrem Eigentum zu halten und vorzugsweise im Erbbaurecht an Dritte abzugeben.

Clusterwohnung
Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften sind Wohntypologien, die kleinere privat genutzte Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen kombinieren. Während Bewohner:innen der Wohngemeinschaften nur ein eigenes Zimmer und manchmal ein Bad haben, verfügt in Clusterwohnungen jede Einheit in der Regel über ein Bad und eine Kochnische.

Dachgenossenschaft
Eine Dachgenossenschaft ist eine Genossenschaft, die als professioneller Schirm für verschiedene und – je nach Ausgestaltung – mehr oder weniger selbstorganisierte Haus- und Wohnprojekte fungiert.

Direktkredit
Direktkredite sind Geldbeträge, die einem Projekt – ohne den Umweg über eine Bank – direkt geliehen werden. Sie bieten Einzelpersonen und Gruppierungen die Möglichkeit einer ihren Werten entsprechenden

Geldanlage und sind zudem für die unterstützten Projekte im Regelfall weitaus günstiger, da die sonst von ihnen getragenen Kosten und Gewinne für die Bank entfallen. Die Konditionen können dabei zwischen Kreditgebenden und Kreditnehmenden selbstbestimmt festgelegt werden.

Effizienz

Effizienz zielt auf die Bereitstellung einer Leistung mit geringerem Energie- oder Ressourceneinsatz, etwa durch Einsparungen beim Heizen einer Wohnung aufgrund einer gut gedämmten Gebäudehülle oder einer ressourcensparenden Heizungsanlage.

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche – somit übertragbare – Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu errichten, zu unterhalten und zu nutzen. Einzelheiten regelt das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).

Erbbaurechtsvertrag

Ein Erbbaurechtsvertrag ist ein Vertrag zwischen einem Erbbaurechtgeber (Landeigentümer) und Erbbaurechtnehmer (Erbbauberechtigtem) über das langfristige Recht des Erbbaurechtnehmers, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten und zu nutzen.

Erbbauzins/Bodenpacht

Der Erbbauzins ist die Gegenleistung, die im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages für die Nutzung des Grundstücks bezahlt wird oder ein Entgelt für das Recht der Grundstücksnutzung.

Gemeinwohlorientierung

Eine Gemeinwohlorientierung liegt – in Abgrenzung zur Gemeinnützigkeit, die von den Steuerbehörden über die „Abgabenordnung“ definiert wird – vor, wenn eine Aktivität gesellschaftlich nützlich, aber nicht im engen Sinne gemeinnützig ist.

Kreislaufwirtschaft

Die Kreislaufwirtschaft (*Circular Economy*) zielt auf die Entkopplung der Wirtschaftstätigkeit vom Verbrauch endlicher Ressourcen und die Vermeidung von Müll ab, indem Produkte so gestaltet und produziert werden, dass sie nach Gebrauch weiter- und wiederverwendet werden.

Passivhaus

Ein Passivhaus erfüllt einen Standard für die Energieeffizienz von Gebäuden mit einem maximal zulässigen Jahresheizwärmebedarf von 15 kWh Strom/m². Der Designprozess dreht sich um Superisolierung, Lüftungssysteme, Luftdichtheit, Raumheizung und Tageslichttechniken.

Resilienz

Resilienz beschreibt die Fähigkeit, auf Krisen so zu reagieren, dass das betroffene System (z. B. ein Ökosystem oder eine Stadt, eine Person oder ein Hausprojekt) unter der Last der eingetretenen Krise oder Störung nicht zusammenbricht oder sich deutlich verschlechtert.

Selbstverwaltung

Selbstverwaltung ist eine basisorganisierte Form des Zusammenwirkens, die seit der Alternativbewegung der 1980er Jahre in zahlreichen Wohnprojekten, Hausbesetzungen, Kleingenossenschaften und Kleinbetrieben angewandt wurde, die von Gruppen oder Kollektiven verwaltet wurden oder werden.

Solidaritätsfonds

In einen Solidaritätsfonds oder Solidarfonds zahlen Mitglieder von Projekten oder Netzwerken ein, um soziale oder ökologische Projekte, die Realisierung weiterer Vorhaben oder die Teilhabe finanzschwacher Mitglieder zu ermöglichen.

Suffizienz

Suffizienz zielt auf eine verminderte Nachfrage nach Energie und Ressourcen sowie reduzierten Verbrauch ab, etwa beim Heizen einer Wohnung durch die Wahl einer niedrigeren Temperatur oder durch weniger Wohnfläche pro Kopf.

Autor:innen

Delphina Wedell Dr. Michael LaFond Chloé Jonniaux Giulia Carones Alexander Behm	id22: Institute for Creative Sustainability
Dr. Barbara König	Genossenschaftsforum eV
Rolf Novy Huy	Stiftung trias
Dr. Ulrich Kriese	Stiftung Edith Maryon
Karin Kasböck Christoph Maria Leitner	bankleer
Barbara Mohren Uta Jugert	Luisenstadt eG
Ruth Bergmann	Lichte Weiten eV
Leona Lynen Kim Gundlach	ZUsammenKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung

Silvia Carpaneto	carpaneto.schöningh architekten
Christian Schöningh	Zusammenarbeiter – Gesellschaft von Architekten mbH (dZA)
David Robotham	Am Ostseeplatz eG
Meike von Appen	Möckernkiez eG
Janna Werner	LaVidaVerde
Katharina Bayer	Wohnprojekt Wien
Carina Mangold	Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft - LeNa
Andreas Wirz	Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich

Gian Trachsler	Studio Trachsler Hoffmann
Lena Bruns	ecovillage hannover eG
Dr. Carolin Schröder	Zentrum Technik und Gesellschaft, TU Berlin
Cord Söhlke	Bauen und Wohnen – Tübingen
Anja Bierwirth Michael Buschka	Wuppertal Institut
Irene Mohr	Stiftung trias
Dirk Niehaus	Bauraum MV
Angelika Ivanov	GLS Bank

Caroline Rosenthal	Genossenschaftsforum eV
Dr. Anne Kockelkorn	TU Delft
Dr. Susanne Schindler	Institute for the History and Theory of Architecture, ETH Zurich
Tobias Bernet	wohnbund eV

Partner:innen

Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW)

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützt das gemeinschaftliche Wohnen seit 2008 mit der Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen sowie der Genossenschaftsförderung zur Erweiterung von Wohnungsbeständen und einer adäquaten Neubauförderung.

STATTBAU: Netzwerkagentur GenerationenWohnen

Seit 2008 unterstützt die STATTBAU GmbH als Netzwerkagentur GenerationenWohnen im Auftrag der SenSBW Interessierte und Akteur:innen, die sich für gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen interessieren und einsetzen – ob zur Miete, im Eigentum oder in Genossenschaften. Sie bietet Beratung, Informationsmaterialien, Veranstaltungen und Fachaustausch.

Stiftung Edith Maryon

Mithilfe von Schenkungen, Spenden und Vermächtnissen übernimmt und erwirbt die Stiftung seit 1990 Boden und Immobilien aller Art, entzieht sie jeglicher Spekulation und erhält und ermöglicht auf diese Weise sozial innovative Wohnprojekte, Orte der Kultur, Bildung und Erziehung sowie Bauernhöfe und andere Arbeitsstätten.

Stiftung trias

Seit 2002 erwirbt und entzieht die Stiftung trias Grundstücke der Spekulation und führt sie mittels Erbbaurecht dauerhaft einer sozial-ökologischen Nutzung zu. Daneben unterstützt sie mit ihrer Bildungsarbeit Wohnprojekte und will die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung verbessern.

Heinrich-Böll-Stiftung

Die Heinrich-Böll-Stiftung ist eine Agentur für grüne Ideen und Projekte, eine reformpolitische Zukunftswerkstatt und ein internationales Netzwerk mit über 100 Partnerprojekten in rund 60 Ländern. Sie ist Teil der grünen politischen Grundströmung, die sich weltweit herausgebildet hat, und eine Institution politischer Bildung.

Rosa-Luxemburg-Stiftung

Die Rosa-Luxemburg-Stiftung steht der Partei Die Linke nahe und ist eine nationale und internationale Institution politischer Bildung. Sie verbreitet Kenntnisse über gesellschaftliche Zusammenhänge in einer globalisierten, ungerechten und aufgeriebenen Welt und ist ein Ort kritischer Analyse des gegenwärtigen Kapitalismus.

GLS Bank

Die 1974 gegründete GLS Bank finanziert nur sozial-ökologische Unternehmen und bietet ihren 320.000 Kund:innen alle Leistungen einer modernen Bank: Girokonto, nachhaltige Fonds, Vorsorge und vieles mehr. Sie ist eine Genossenschaft mit über 100.000 Mitgliedern, bei der jede:r Anteile zeichnen und mitbestimmen kann.

Triodos Bank

Die Triodos Bank ist Europas führende Nachhaltigkeitsbank. 1980 gegründet, hat sie mittlerweile etwa 750.000 Kund:innen, die sich darauf verlassen können, dass die Triodos Bank ausschließlich Unternehmen, Institutionen und Projekte finanziert, die zum Wohl von Mensch und Umwelt beitragen.

Genossenschaftsforum eV

Das Genossenschaftsforum eV setzt sich seit fast 30 Jahren zum Ziel, die Potenziale von Wohnungsbaugenossenschaften hervorzuheben. Der Verein, der von 48 Mitgliedsgenossenschaften aus Berlin und Potsdam unterstützt wird, organisiert regelmäßig Workshops, Ausstellungen und Veranstaltungen im cooperativ Werkraum.

CoHousing Berlin

CoHousing Berlin ist eine Online-Plattform, die Berlins reiche Kultur des selbstorganisierten, genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen sowie gemeinwohlorientierten Bauens und Wohnens seit 2007 begleitet, fördert und präsentiert. Sie schöpft auch aus Erfahrungen aus anderen Städten, um ein internationales Netzwerk von CoHousing-Expert:innen und -Aktivist:innen aufzubauen.

Kontakte und Ressourcen

Deutschland

Bündnis junger Genossenschaften

wohnbund

Netzwerk Immovielien

Wohnprojekte-Portal

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen

GermanZero

Institute for Ecological Economy Research (IÖW) Post Growth

Commons Institute

Häuser Bewegen

Österreich

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

habiTAT

Schweiz

Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau

Wohnportal Region Basel

2000-Watt-Geselllschaft

International

Co-operative Housing International

Social Ecology Institute

Commons Strategies Group

Fridays for Future

The Center for Community
Land Trust Innovation

Grounded Solutions

Foundation for Intentional Community

Fédération Française
des Coopératives d'Habitants

Global Ecovillage Network

Habitat International Coalition

Kollektivhus NU

OURs. The Organization of Urban
Re-s. Taiwan

Slum Dwellers International

urbaMonde / urbaWorld

Danksagung

Wir möchten am Ende dieses eBooks die Gelegenheit nutzen, uns bei allen Initiator:innen, Bewohner:innen und Verbündeten für ihre unvergleichlichen Beiträge zu bedanken: für das Teilen von Geschichten, von Einsichten, Herausforderungen und Zeit sowie für das gemeinsame Nachdenken darüber, wie diese Publikation am besten gewebt und gepflegt werden kann. Weiter möchten wir allen Projektvertreter:innen und Autor:innen für ihre bereichernden und anregenden Worte sowie allen unseren Partner:innen, deren Beiträge diese Forschung und Veröffentlichung erst möglich gemacht haben, unseren herzlichsten Dank aussprechen. Wir schätzen die inspirierende Initiative der zahllosen Expert:innen und Aktivist:innen, die international für einen sozial-ökologischen, transformativen Wandel einstehen und kämpfen, insbesondere im Bereich des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens. Und nicht zuletzt danken wir den id22:-Teammitgliedern für ihr anhaltendes Engagement für dieses Projekt, ihren Enthusiasmus und ihre Bereitschaft, gemeinsam zu verlernen und neu zu lernen!

About the Team

Giulia *Through her work with id22 since 2018, she started to get to know more about the varied landscape of non-speculative housing, motivating her commitment to inclusive city making.*

Michael *Decades of engagement with urban environments and id22 have led him to work—and live—with non-speculative, common good, social-ecological approaches to housing involving cooperatives and community land trusts, as well as community gardens in post-growth, decentralized urban developments.*

Alex *The need for inclusive, collaborative and practical approaches was already strong during his Bachelor and Master studies in the humanities. Since 2018, he has been working on sustainable urban development, alternative forms of housing and social-ecological perspectives in building and living as part of id22.*

About the Team

Delphina *Studies in sustainable environmental design and early exposure to the history of cooperatives in the California counterculture sparked their interest in cooperative housing as a response to ecological and social crises.*

Chloé *Her Master's in sustainable territorial development and recent involvement in id22 convinced her of the need to drastically improve both the social and environmental quality of urban housing.*

Melana *In her work, she is concerned with finding strategies on how to address both social and environmental challenges equally when dealing with city and space, and she is convinced that cooperative and collaborative projects can open up new and inspiring approaches.*

Vasylysa *Who gets to make decisions? The conviction that 'many!' is the right answer to diverse and creative solutions for today's pressing social and economic challenges is the golden thread of Vasylysa's design work. She believes in the power of keeping a record of such ideas on paper, or on the digital pages of eBooks, for further reference and the evaluation of progress.*

Welcome to this interactive eBook
which we hope sparks your curiosity and acts as a launching pad for you to further explore the topics presented in this publication. We invite you to do so in two ways:

- the internal links help you to navigate within the book following thematic threads;

- the external links guide you to additional resources outside of the book, be they websites, videos, audio files, or biographical information. These can be accessed by clicking on the icons located on the right-hand side of the text.

Websites

Books, reports and brochures

Audio material

Video clips

Environmental technologies and standards

CoHousing Berlin Platform

Biographical information

Given the location of the projects in a German-speaking context, a lot of the external resources provided are only available in German. To make sense of their content, we invite you to download a translation extension such as Google Translate (Chrome, Safari) or TransOver (Chrome).

Social-Ecological Cooperative Housing

A **social-ecological** approach to housing calls on us to holistically address the rapidly growing, overlapping crises impacting this world we live in. Developing more sustainable housing thus means not only increasing **efficiency**, but also making sure **sufficiency** and reducing consumption take center stage in the ways we share, live and work together. This brings attention to **cooperative housing** as an affordable and attractive model that works with community-based, **non-speculative land ownership**. Transformative strategies emphasizing quality of housing and life are prioritized over quantity and growth. **Synergies** among the social and ecological dimensions are tapped, including the combination of local potentials in community development and technological advances.

Housing (Building) Cooperative

A housing cooperative is a self-help enterprise with the goal of building and democratically managing common good housing for its members for the long term. The cooperative is collectively owned: members hold shares, they are “tenants in their own buildings”, working according to the principles of self-help, self-governance, self-responsibility and solidarity. The cooperative’s main goal is not to turn a profit but to care for and support its members. Housing cooperatives are a “third way” between the binary poles of owning and renting.

Table of Contents

Preface

164. **Crises + Opportunities**
Climate + Housing
id22: Institute for Creative Sustainability

Introductions

168. **Cooperative: A Sustainable Idea**
Dr. Barbara König

172. **Community: A Critical Discussion**
Rolf Novy-Huy

176. **The Housing Question**
Is an Ownership Question
Is a Land Question
Dr. Ulrich Kriese

180. **Social-Ecological Cooperative Housing**
id22: Institute for Creative Sustainability

Model Projects

185. **Eden Genossenschaft *Cooperative***
Oranienburg near Berlin

192. **Block 103**
Luisenstadt Genossenschaft *Cooperative*, Berlin

201. **Lichte Weiten**
Lichte Weiten Verein *Association*, Stiftung trias *Foundation*, Berlin

206. **LaVidaVerde**
MustAhaus Verein *Association*, LaVidaVerde GmbH *Company*,
Mietshäuser Syndikat, Berlin

211. **Experimentierhäuser Haus der Statistik**
ZUsammenKUNFT Berlin eG –
Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB)
Berlin Special Real Estate, Berlin

217. **CRCLR HAUS**
TRNSFRM Genossenschaft *Cooperative*
Terra Libra Immobilien GmbH *Real Estate Company*, Berlin

223. **Lynarstraße 38–39**
Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" *Housing Cooperative*, Berlin

227. **Möckernkiez**
Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen *Cooperative*, Berlin

233. **Wohnprojekt Wien**
Verein für nachhaltiges Leben *Association*
Bauträger Schwarzatal *Developer*,
Vienna

238. **Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft - LeNa**
Baugenossenschaft wohnen&mehr *Housing Cooperative*, City of Basel,
Basel

243. **Das Zollhaus**
Genossenschaft Kalkbreite *Cooperative*,
Zurich

248. **ecovillage hannover**
Wohnungsgenossenschaft ecovillage hannover *Housing Cooperative*,
Hannover

Feature Articles

253. **Climate Change!!**
What Can Housing Cooperatives Do?
Dr.-Ing. Carolin Schröder

256. **Municipal-Political Frameworks for**
Common Good Land Use: A Toolbox for Building and Land Policy from the Tübingen Perspective
Cord Soehlke

260. **Efficiency and Sufficiency of Residential Space:**
How Much Room Does a Person Need? Community-based Approaches to Sustainable Use and Organization
Anja Bierwirth, Michael Buschka

263. **A Living Room Made of Grass: (Re)Building and Renovating with Regenerative Construction Materials**
Irene Mohr, Dirk Niehaus

267. **Doing Self-Organized Housing: Financial and Legal Dimensions**
Angelika Ivanov

270. **Cooperatives and Commons: Shared Economy with Limited Goods**
Caroline Rosenthal

273. **Cooperative Conditions: An Architecture of Living Together in Zurich**
Dr. Anne Kockelkorn, Dr. Susanne Schindler

276. **On the Radical Potential of the Cooperative Idea (and Certain Problems in its Actualization)**
Tobias Bernet

Conclusions

281. **Where to now?**
id22: Institute for Creative Sustainability

284. **Demands**

Resources

289. Glossary
292. Authors
296. Partners
298. Contacts + Resources
301. Acknowledgements
302. Imprint

Crises + Opportunities
Climate + Housing

id22: Institute for Creative Sustainability

Spreeacker Food Forest, Spreefeld Cooperative © Michael LaFond

From land speculation and exploding rents to climate change and growing social inequality, we find ourselves in a time of overlapping crises. This calls for radical change. The ways we build and dwell, including our practices of owning and managing property, demand far more attention. We need to explore strategies for improving quality of life while reducing both consumption and injustices related to housing and the environment! People must be able to meaningfully access as well as help develop and manage adequate, sustainable housing, regardless of their diverse cultural backgrounds and identities, abilities and financial means.

Simply "sustaining" our current lifestyles and housing practices is not enough. A transformative approach is needed, which pays equal attention to social and ecological issues, and reminds us to be critical, to challenge ourselves and others, to look out for and pursue social-ecological synergies. Inspiration can be found in former cooperative struggles, going back, for example, to the 1890s and 1980s. Historical crises in cities like Berlin gave rise to impressive reform movements involving collective land ownership and housing cooperatives. However, what is the current and future potential of cooperatives and the associated community-based ownership and management strategies for the common good?

This publication discusses opportunities arising from cooperative and community housing developed in the Global North. This assumes that wealthy European countries can be expected to take on more responsibility for their own resource consumption, which is significantly contributing to global environmental collapse.

This eBook focuses on emerging initiatives in the German-speaking regions, where the cooperative has an especially strong history. How are people succeeding—and struggling—with this collaborative housing model and their related diverse social-ecological projects in larger cities like Basel, Berlin, Vienna and Zürich? Residents, developers, experts and activists are invited to find inspiration and learn from these experiences. Far from celebrating

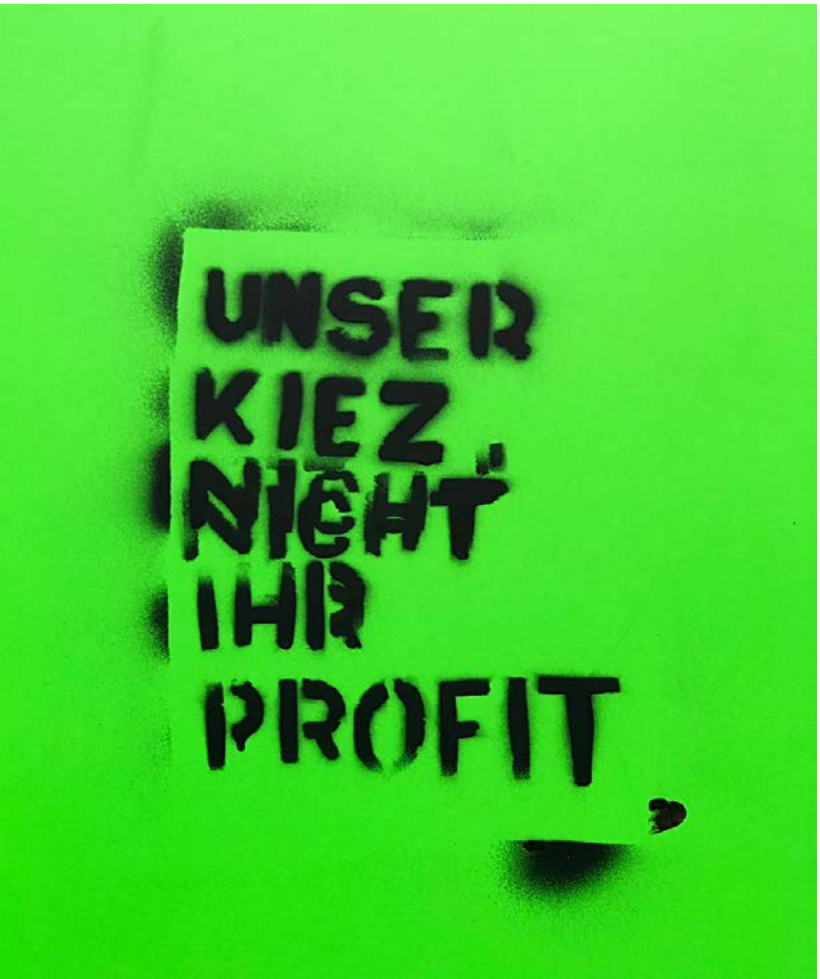
utopian islands made up of exclusive, high-tech eco-homes, this publication wants to find out what is possible and affordable. It explores how to progress from our current landscape of scattered model projects toward a future with mainstreamed practices of social-ecological cooperative housing.

Aware of our privileged situation in Berlin, we're publishing this book as critical "activist experts". We see potential in the local, micro-level approach to housing projects—but only in the context of regional and international movements and networks. This calls for much more discourse and exchange: translating and transferring experiences which are emerging in German-speaking cities to a much larger English-speaking audience thus takes on great significance.

This is developed as an agile publication, taking advantage of eBooks' potential compared to print media. Digitalization reflects an ecological commitment to using fewer resources. At the same time, digital availability facilitates a very wide reach, with the interactive eBook meeting the needs of an ever more dynamic readership by combining and linking a variety of content types. This interactivity supplements and enriches the eBook's content by linking external resources, while highlighting and connecting ideas and information within the publication. The eBook thus becomes not just a static product with a linear path but rather a platform, a kind of website to be navigated through.

Four short Introductions critically outline relevant, fundamental housing questions regarding community, cooperatives, ownership and social-ecology. Eight highlighted Berlin Model Projects review the possibilities for transformative building reuses and new construction. Four Model Projects from other cities emphasize the varied regional opportunities. A focus is placed on "ambitious but not impossible" current housing projects and their different responses to the emerging multiple crises. The presented projects are described as to how they combine sustainability with housing quality, inclusion, sharing, community development and a just resource distribution. Eight Feature Articles expand on how to better work with cooperatives, how they might further develop transformative responses to the rising challenges and how they should themselves be challenged. Conclusions summarize ways in which cooperatives can be better supported in realizing their potentials, be it by local government, foundations, financial institutions or other stakeholders. Finally, Resources are offered to assist networking, discourse and, most importantly, action.

Street Art © Michael LaFond



The Berlin-based id22: Institute for Creative Sustainability focuses on transformative social-ecology, with an emphasis on self-organized cooperatives and CoHousing, local initiatives, climate justice and urban democracy. The Institute supports community-led housing and Community Land Trusts in the context of a post-growth, common good, non-speculative urban development. id22 has been coordinating education, networking, research and communication projects since 2003.

Cooperative: A Sustainable Idea

Dr. Barbara König

Dr. Barbara König *is an architect and sociologist, director of the* Genossenschaftsforum eV *(Berlin cooperatives' network) and member of the board of the Bremer Höhe housing cooperative. She has worked with cooperatives, both in practice and in research, for many years.*

In 2016, the UNESCO World Heritage Committee inscribed the cooperative idea on the *List of Intangible Cultural Heritage*. The list acknowledges customs and traditions, and with the addition of cooperatives, it now includes theoretical models and trade principles.

The World Heritage Committee arrived at this decision because the cooperative as an organizational structure—based on the principles of self-help, self-management, self-responsibility and solidarity—puts the well-being of members and their shared values before profit.

A cooperative enables people to join forces and achieve more together than the sum of what they could do on their own. This empowering factor has been part of the cooperative idea from its emergence in the mid-19th century to the present day. It has been continually chosen by group initiatives as their organizational and legal model because it best preserves common goals, also for the *long term*.

As housing cooperatives are run according to specific laws, especially in the German-speaking countries of Germany, Austria and Switzerland, they balance individual interests and community values over years and decades:

A cooperative serves the well-being of its members, who all enjoy co-ownership but no individual ability to speculate with the property.

Earnings are reinvested in the collective enterprise to help maintain and steadily develop it. Its decision-making structures are organized democratically, proving to be beneficial for its members and subsequent generations. Its sustainability lies in the focus on *use* rather than *profit*. Unlike stock corporations or other companies designed for short-term, speculative exploitation, a cooperative works for the long-term support of its members. For example, members have a life-time right to use their apartment. Or, as members of a newspaper cooperative, they work together to help preserve independent journalism.

Alongside agriculture, banking and, more recently, the energy sector, the most successful areas of cooperative associations include housing cooperatives. With roughly 2.2 million apartments in Germany, 580,000 apartments in Austria and 160,000 apartments in Switzerland, they are an important and permanent pillar of housing provision for broad sections of the population. Some cooperatives founded in the 19th century, such as Eden near Berlin, still exist today and continue to provide housing for further generations of members.

Cooperatives have always been more than just commercial enterprises: Amusement Committee of the Berlin Cooperative Spar- und Bauverein around 1900.

These successes are owed to the cooperatives' strategic orientation toward sustainability: a cooperative must remain *economically* stable in order to be able to consistently support its members. In fact, economic sustainability is a challenging balancing act for cooperatives between providing members with affordable apartments and surviving in a competitive market.

However, *social* sustainability is another key objective, because community is the added value that members are looking for. Cooperatives, in turn, need the constructive participation of their members in order to survive through the years. Ideally, this cooperative community serves to strengthen inclusion and civic engagement.

Last but not least, *ecological* sustainability is in the interest of a cooperative's members, as their well-being demands not only attractive housing but also an intact environment. This all-round sustainable management makes the cooperative a model for success.

But of course not every cooperative corresponds exactly to this ideal: community development and a social orientation are by no means a matter of course in all cooperatives. It is not without reason that there is repeated criticism of the difference between ideals and reality with regard to democratic structures or the provision of affordable housing.

In addition, in a competitive housing market, cooperatives can hardly compete against for-profit companies without governmental support.

The state often finds it difficult to support cooperatives and at the same time accept their autonomy. Yet it is precisely a cooperative's self-management that is a basis for its sustainable success. This book's diverse examples show that many obstacles can be overcome again and again, and they prove the continuing modernness of the cooperative idea: through its democratic and anti-speculative structure, it helps to "overcome common obstacles and bring about positive change" in the spirit of the UNESCO World Heritage Committee.

Community: A Critical Discussion

Rolf Novy-Huy

Rolf Novy-Huy *is a banker who worked in the financing of housing projects for the* GLS Bank *for many years. He is a co-founder and has been a long-time board member of* Stiftung trias*, a non-profit foundation for land, ecology and housing, in Hattingen (Ruhr).*

Why this title? Hasn't enough already been achieved by self-organized community housing projects? From renovations to new construction and everything in between: projects with barrier-free design, resource sharing and the highest energy standards. Community is developed and, in the best cases, the surrounding neighborhood is also involved. In some concept-based land bidding competitions, one gets the sense that our community housing initiatives are expected to be the all-in-one solution. Why not add just another feature? Perhaps a transit-oriented concept or a shared apartment for the elderly?

People considering new ways of organizing how they live are the vanguard of the housing market. It isn't larger housing companies or long-established cooperatives, rather these not only self-interested but also socially-minded, community-led housing projects that support progressive initiatives and movements. Collaborative housing, whether organized as housing cooperatives, registered associations or Mietshäuser Syndikat (apartment house syndicate), are sometimes belittled as "playgrounds" by free market housing companies. But they can be seen as catalysts for the larger housing industry and have triggered many innovations, including in traditional sectors. To be noted here are cluster apartments, shared community spaces, improved inclusion and accessibility measures, shared apartments for elderly care or even a tailored transit and mobility concept. Thus, there is certainly a justification for favoring cooperative and community housing projects, for instance in the allocation of municipal and other public land.

There are already an estimated 5,000 housing projects with a common good orientation in Germany. The trend continues, albeit slowed down by the lack of affordable land and suitable buildings. In the particularly neglected sector of renovated *Altbauten* (older buildings), there is the example of Lichte Weiten in Berlin,

a partnership with the Stiftung trias. It features an ambitious energy concept and a rain- and gray-water system, the findings of which are disseminated through specialist institutions and universities. Such non-profit models restrict speculation and maintain value: these projects should also exist for the next generation and the generation after that. But is that a given?

Projects from the 1970s and 1980s offer food for thought. For instance, project pioneers who "paid off the building" should be allowed to enjoy their now very affordable rents. But others, later arrivals in such buildings, pay rents of sometimes less than 5 euros per square meter and benefit from a situation which one could maliciously describe as a "privileged habitat". Has a common good orientation transformed into a narrow self-serving enterprise in these cases? Are the cooperative support structures for their members nothing more than a closed system, then? Some are able to live at low cost. But should—no, *must*—the state and social institutions then take care of other people who are at risk of homelessness?

Such critical words are indeed uncommon in a scene that prefers to place the positive aspects in the foreground. That is justified, but even so, questions are allowed. Would it, for example, be asking too much if—after all project loans have been repaid—in a market that asks 12 euros or much more for new rentals, the basic cost-covering rent is set not at 3.50 euros, but at 5 euros for the "pioneers" and 8 euros for new tenants? When such surplus earnings can serve to support affordable rents for others, solidarity can become more than just a hollow sentiment. Why do we complain about rising land costs? Because, along with construction costs, they lead to unaffordable rents. However, the decommodification of land only makes sense if the ground rent then flows back to the general public. Otherwise, it only helps a privileged few.

The Mietshäuser Syndikat and the Stiftung trias provide structures for such a return flow via a solidarity levy, or a heritable building rights interest. This interest, which is contractual and stable with respect to inflation, elevates solidarity beyond a mere voluntary statement of intent. Such agreements protect against the second and third generations simply resting on and profiting from what has been achieved in the phases of pioneering work and high commitment. Moreover, and especially where such agreements do not exist, it is fair to ask what the groups that received assistance at the time of founding are doing for their cities today? What do they do for the climate or for new forms of community housing and the communication between generations?
This introduction is not a criticism from the outside, but rather an appeal

from the inner circle. For all the recognition of the often wondrous pioneering achievements, twenty or thirty years later it may be time to reflect and consider whether such old and established practices can be looked at in a new way. It may be time to reflect on self-government, democratic structures and solidarity.

Stadtgut Blankenfelde (Berlin), 2013
© Lau Hintzenstern

"...Something new and true is needed
Shelves are full
Hearts are empty
Enough [...]"

Lyrics by Klaus Hoffmann

The Housing Question Is an Ownership Question Is a Land Question

Dr. Ulrich Kriese

Dr. Ulrich Kriese *is a member of the executive management of the* Edith Maryon Foundation *with a focus on project development. Additionally, he is a member of the board of trustees of the* Stiftung trias*, spokesperson for construction and housing policy of the NABU (German Nature and Biodiversity Conservation Union) and co-publisher of the anthology Boden behalten - Stadt gestalten (Maintain the Land – Shape the City).*

The provision of affordable and environmentally sustainable housing is a core concern of contemporary cooperative organizations. The tight correlation of project success and building ownership is easy to understand. Although less apparent, the land on which a residential building stands and the question of its ownership is just as important a matter. A contractual partnership between a housing cooperative as building owner, on the one hand, and a landowner oriented toward the common good, on the other, offers the best guarantee for securing social-ecological outcomes.

Housing cooperatives usually assume responsibility for both land and buildings. Self-governance strengthens connections to location and cause, social learning and, when things go well, community building. Ideally, this radiates into the surrounding area and a cooperative generates positive social impacts beyond its own boundaries. But with regard to the building and plot of land, a social threat lurks in the form of property rights. Ownership-oriented cooperatives, especially those which openly discuss the desire for privatization, are particularly problematic. The conversion of cooperatively owned into privately owned apartments has a particularly drastic social impact, because sooner or later these apartments will be rented or sold and thus enter the capital-driven exploitation cycle, resulting in rising rents, displaced tenants and exacerbated inequality.

This all seems like distant reality in the early phases of a cooperative housing project, during the years of founding and construction. In its statutes, a cooperative *may* even prohibit any pursuit of private profit. But this *can* change quickly and allows for it, too. Due to a generational shift, for example, a new majority can agree on something that was previously unthinkable. When this happens, issues of sufficiency, community and solidarity may fade to the background in favor of questions like “what is my property worth?” or “how can I rent out, bequeath or sell my apartment?”

Those who put their home on the market usually also want to collect a surplus value that may very well have occurred in the meantime. Many are not aware of the reasons behind this and do not see that this “profit” is for the most part due to an increase in land value thanks to public and community initiatives, rather than their personal or other private actions. This is why land needs to be viewed from the outset not as private property but as a common good. The yields possibly obtained from it, the ground rent, should not benefit private individuals but a community. At this moment, the state and municipalities should be asked, for example, to no longer privatize public land and levy a land value tax on private owners. But as long as land can be seen as a private good and land rents as private assets, people will be tempted to use this for their personal gain. If there is no independent authority to ensure that a housing project will indefinitely continue to address particular social objectives, then nothing and no one stands in the way of a conversion from a tenant-oriented to an owner-oriented cooperative with subsequent unregulated subleases, conversions of condominiums or even a sale in its entirety, most likely to the highest bidder.

The heritable building rights, created about 100 years ago thanks to the Land Reform Movement, offer extensive protection against land commodification and speculation. In this case, land ownership on the one hand and rights to the building and land use on the other are divided between two owners. For example, a cooperative becomes the owner of a building and is given long-term rights to use the land. The cooperative thus obtains capital-free access to land through this long-term lease agreement and thus gets the opportunity to provide affordable housing. In times of exploding rents, this largely explains the growing interest in this still innovative social and spatial policy instrument. Today, the share of such heritable leases in the total real estate portfolio in both Germany and Switzerland is estimated to be around five percent. In many cases, the landowner is a municipality, a church, a land foundation or another non-profit institution. A heritable lease agreement between the parties sets out the type and manner of land use along with associated rights and obligations. Among the things to be agreed upon are a fee for the right to use the land (ground rent), the contract length (usually 60 to 99 years) and conditions at the end of this period.

In order for a heritable lease to be socially and ecologically effective in the long term, the parties must also contractually establish relevant principles and conditions. They can, for example, exclude subdivision into individually owned condominiums and agree that subletting of apartments is regulated. Agreements for resource-conserving, community-oriented, space-saving construction, climate protection or ecological building methods are also possible. Corresponding principles can be found in the heritable lease agreement be-

tween the TRNSFRM cooperative and Terra Libra for the CRCLR project presented in this publication.

Now, a socially committed tenants' cooperative may think that it does not need a heritable lease and that it already offers sufficient guarantees against speculation. In addition, restrictions associated with a heritable lease can make it difficult to obtain construction financing in certain cases. Understandably, there are also reservations when reviewing decades-old contracts, with mistakes that should not be repeated. There is indeed little to be said against a cooperative that already has full ownership of the property, or its acquisition, if this can be done without difficulty. As long as the social impulse is alive, all is well.

CRCLR Haus seen from the ALLTAG, VOLLGUT District (Berlin) 2021
© Michael LaFond

A strength of heritable leases is the contractual partnership as such and the intergenerational timeframe. Agreements made in a heritable lease contract are valid for the entire term of the contract and thus significantly longer than any use restrictions linked to a state subsidy in particular. In this respect, these agreements keep the social idea of a community-led project alive in the long term, i.e., also beyond the awareness of the founding generation. Additionally, they relieve the cooperative from a social point of view, because any speculative interests cannot be realized and corresponding disputes are only theoretical. The members can concentrate fully on their dwelling, on their community and on the issues and challenges associated with it. Individual, private financial motivations become neither an existential question for the cooperative nor a conflict overriding everything else. In case of doubt, their contractual partner, the landowner, kindly reminds them of the common agreements.

Social-Ecological Cooperative Housing

id22: Institute for Creative Sustainability

It is urgent that we transform our ways of using resources, including our practices of housing, land ownership and development. With this in mind, a social-ecological approach argues that we must not only achieve greater efficiency. We—in the Global North—have to find ways to consume less and increase our sufficiency, while improving the quality of life for a large majority. Resources have to be fairly distributed, serving housing, environmental and climate justice. Housing provision and management must emphasize accessibility, inclusion and opportunities for participation and self-management.

How to make the buildings and spaces where people live and consume, where people develop much of their identity, more sustainable? How to assist people in being more sustainable? Housing, of course, has to do with a building's foundations, walls and roofs, and as it is clear that resource consumption must be dramatically reduced, this starts with transforming the unsustainable practices of building demolition and new construction. Of course, the use of renewable energy must be increased, and environmental technologies and better insulation will improve the efficiency of our buildings. But that is not enough. Eco-efficiency, meaning consistency, also demands attention. Technology needs to be reconciled with nature, for example with a circular economy in which there is virtually no waste. Beyond this, it is clear that we must redefine our resource needs, including energy and space, to manage consumption and strengthen sufficiency. To summarize, a social-ecological perspective examines housing practices, also critically reflecting on "needs" and on what people are ready and able to (re)learn, such as more sustainable ways of living together. This is critical in countering the "rebound effect", where the gains of energy-saving technologies are lost through increased consumption. Most importantly, the quality of housing must be improved, helping to improve the quality of life!

Individuals, as the basic elements of a consumer-oriented, competitive, free-market economy, are challenged to take steps to live "more sustainably". There are indeed opportunities for single-person households to "improve their ecological footprint": by recycling, walking and bicycling, etc. However, communities of people, when cooperating with each other, represent opportu-

nities for sustainability far beyond those of individuals on their own. This begins with sharing of activities and spaces and has a strong social dimension as people help each other through sharing things like tools, washing machines, kitchens and cars, but even more importantly through mutual support and solidarity in case of problems and conflicts.

In this time of crisis, resilience is called for. How to best survive a pandemic? Climate change? A war? How to reduce our environmental impact while offering support to each other in the face of threatening developments? While we are called on to protest war and a growth-obsessed, fossil fuel-based economy, we are also invited to provide practical support for the emergence of more sustainable, satisfying ways of living, acting locally while thinking globally. However, what is the real potential of community-based, cooperative structures? How can long-term, non-speculative, collective ownership models enable not only more efficiency but especially more sufficiency, reflecting on the difference it makes when residents can help manage their housing as opposed to just being told what to do? Most importantly, how can combinations of these various strategies strengthen each other, taking advantage of synergies?

As we look to the future, we must reckon with the energy and resource consumption dependencies we have inherited and the consequences that international conflicts are having on us. In strengthening democracy, many more people need to be involved in critical discussions, for example, regarding questions of housing and climate justice. The distributional impacts of climate protection and adaptation measures, such as energy-efficient building renovations being prioritized over new construction, need to be taken into account much more than before. People must be given opportunities to directly participate and be empowered to transform themselves from objects and consumers to subjects and producers.

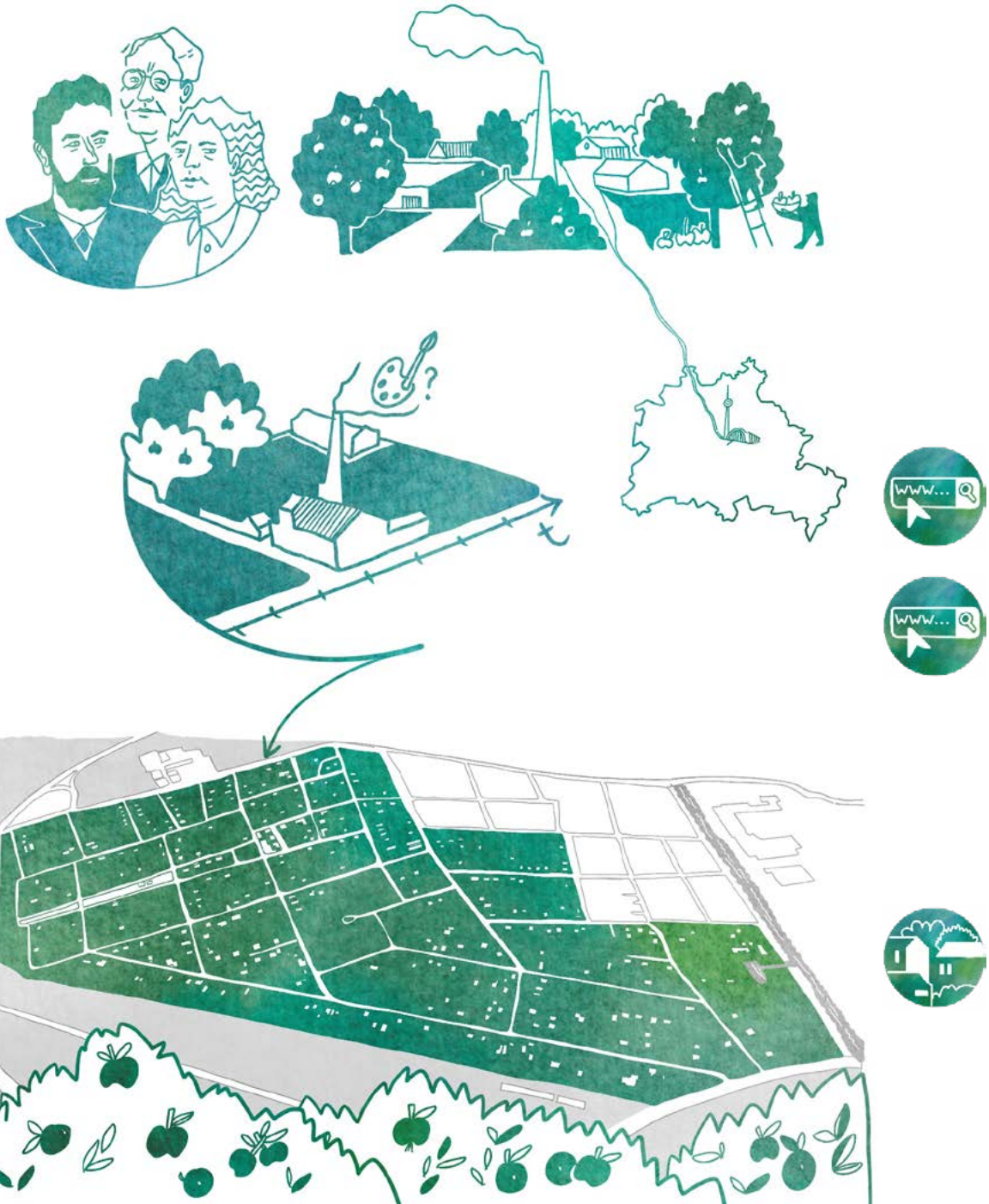
In working on this eBook, we have been encouraged by what we see emerging in the landscape of cooperative housing projects. Housing communities are further developing solidarity-based concepts for living together (e.g. multigenerational living) and cultivating a sufficiency-oriented lifestyle. Cooperatives are providing spaces and services for their neighborhoods, contributing to livable and inclusive cities. Housing cooperatives, as schools of democracy, are practicing the arts of compromise-making and increasing resilience as challenges continue to grow.

Berlin Tenants' Rights Demonstration. Haus der Statistik in the background, 2021 © Michael LaFond

MODEL PROJECTS

Eden Genossenschaft *Cooperative*

Ownership
Land: Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung Genossenschaft
Eden Non-Profit Fruit Orchard Settlement Cooperative
Buildings: Homesteads and apartments with heritable building rights



1893
Founding of the cooperative

1895
Founding of the building and loan society

1898
Founding of the fruit processing plant

1906
Rental lease is changed to a heritable lease

1911
Eden becomes the seat of the Freiland Association

1923
Recognition of non-profit status

1932
8th International Vegetarian Congress

1933
Gleichschaltung (enforced conformity) after the Nazi Party seized power

1949
Independence maintained in the GDR

1972
Nationalization of the fruit processing plant

1990
During German reunification, liquidation of the cooperative-owned fruit processing business by the Treuhandanstalt (GDR privatization agency)

1991
Loss of trademark rights

1994
Effort to develop Eden further as an ecological settlement

2008
After loss of assets due to the economic crisis, common good projects are abandoned

2017
Loss of non-profit status

2018
Start of the Re:Eden project

130 years ago, a group of reform pedagogues, vegetarians and pioneers of the socialist land reform movement met in the vegetarian restaurant Ceres in Berlin to found the oldest still existing settlement of the Lebensreform movement. With 2 million residents at the time, Berlin was the largest tenement city of the world and was fighting against an unprecedented housing crisis, poverty and land speculation. The founders responded to industrialization's ecological and social challenges with a counter model: a life close to both the big city and to nature for all social groups, made possible through shared land ownership. In the initially vegetarian reform settlement, settlers experimented with the basic ideas—life reform, land reform, economic reform—by practicing change from the bottom up. In the pursuit of a higher quality of life through new forms of living, a fruit orchard settlement was born: the Eden cooperative.

Eden's influential founder and first managing director was Bruno Wilhelmi, who had lived in Brazil for two years with his wife Clara. Their experience with experimental settlement projects was incorporated into the conception of Eden after their return. Silvio Gesell, who returned to Berlin from Argentina in 1911, also temporarily chose the Eden cooperative as his residence. Gesell had experienced the economic crisis in Argentina and advised the government with his free-land and free-money theories (Freiland- und Freigeldtheorie). Another important pioneer of the Eden settlement was Franz Oppenheimer, who later influenced the kibbutz movement in Israel.

Using horse manure and street sweepings from Berlin, the cooperative members jointly cultivated the sandy pastureland. Around 1900, the cooperative settlement near Oranienburg was already around 110 hectares in size, with 230 settler houses, 900 settlers and 15,000 fruit trees. Eden soon became a model for the garden city movement and a prime example of an early alternative culture. Life in Eden was organized in homesteads and self-sufficient

gardens, whereby use was granted through heritable building rights. Everything else was coordinated in the community of the cooperative. The thriving cooperative soon had seven garden associations, an open-air sunbath, spa, rehearsal stage, birthing house, publishing house, school, children's garden and seniors' garden, and it was buying new land. Eden was both a solidarity cooperative and production cooperative. Its own building and loan society enabled not only Berlin intellectuals, but also people working in gardening and crafts, as well as single women, to live a better life. What began with the goal of self-sufficiency soon developed into a community of solidarity with a fruit processing plant. The surplus was used to finance a reform network consisting of several processing plants and broad distribution in neuform Reformhaus health food stores. Eden became an important pillar of this health food store movement; here, the *neuform* cooperative was founded in 1929, and the first vegetable margarine and other vegetarian spreads were developed. Living close to nature, the horticultural work, the production and marketing of

International Vegetarian Congress at the Eden Fruit-growing Settlement, 1932
© Photo: Julius Groß, Archiv der deutschen Jugendbewegung, Burg Ludwigstein

Closing celebration of the Building Workshop Week with students of the Natural Building Lab, Re:Eden, 2018 © Photo: Matthew Crabbe

Alte Mosterei 2022 © Bankleer

plant-based products was intended to provide an economic basis for those involved and enable them to live a healthy life. A highlight of Eden's history was the 8th International Vegetarian Congress in 1932.

The heyday of the cooperative ended just one year later with the Gleichschaltung under the Nazi regime in 1933. Deportations took place in the settlement during the Nazi period, but at the same time Jewish community members were protected and fugitives from the Sachsenhausen concentration camp were hidden. Eden was a living space of opportunity for a potpourri of extreme political positions—not only communists and socialists, but also right-wingers and National Socialists found a place of activity here.

After the fall of the Berlin Wall in 1989, the fruit processing plant was shut down and liquidated by the German state's privatization agency. The closure of the processing plant and sale of production rights to the Swiss pharmaceutical company Sandos in 1991 caused deep divisions in the cooperative and left the processing plant in the center of Eden empty to this day. Adapting to the neoliberalism of the post-reunification period led to the neglect of former social practices of community gardening and shared idealism, which had supported a collective vision.

In the meantime, the cooperative has overcome the financial emergency caused by the 2008 economic crisis, but in the years since, Eden's members have been primarily concerned with the settlement's financial rehabilitation. After closing and dismantling its last social facilities—library, vegetarian café, tool center, apple press, gardens, and others—, Eden lost its non-profit status in 2017.

Eden nonetheless holds its own as the only reform settlement still in existence as a cooperative, but is relatively unknown for it, even though it is only an hour away from downtown Berlin by public transport. Nevertheless, the new cooperative movement gives hope. The Re:Eden project and the Re:Form association behind it have been active since 2018 with the goal of opening Eden to current movements and restoring connections with Berlin.

In the course of its history, from its founding in the late 19th century, through the eras of National Socialism and the GDR, to the post-reunification years controlled by the *Treuhandanstalt* privatization agency, the settlement was subject to massive changes and restrictions. Yet it maintained the spirit of co-

operative organization and identity. Eden's philosophy is as alive and relevant as ever. Contemporary developments such as ecovillages, self-organization and self-sufficiency, cooperative farms, veganism or land reform re-connect with the ideas and ideals of the early movements. Beyond this, the fundamental approaches of solidarity and ecological lifestyles are gaining new dimensions.

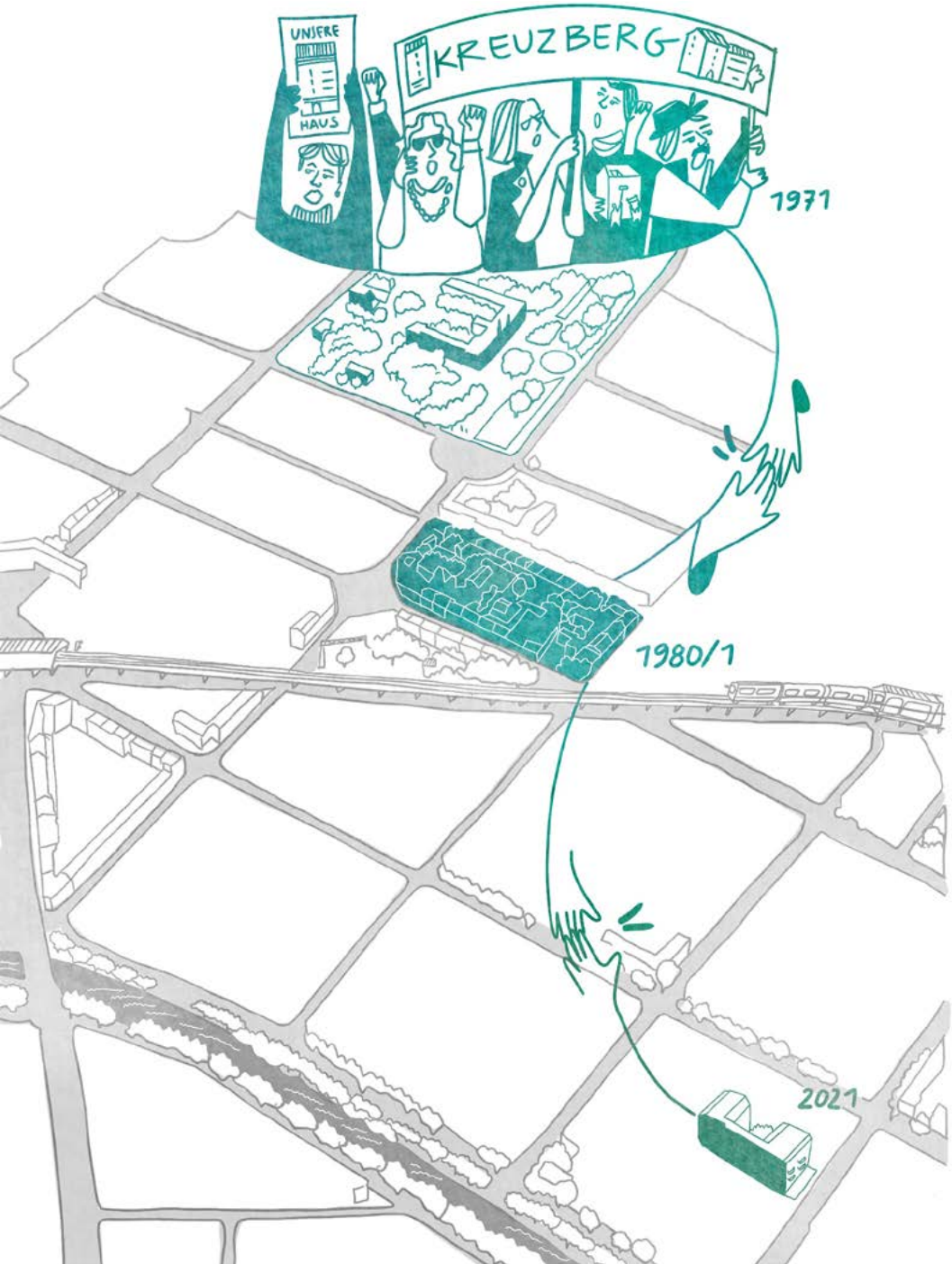
The point is not to relive the past. Nevertheless, Eden can serve as a place that works with contemporary ecological initiatives and social enterprises, where one can learn about reform movements and advance reform ideas and practices. Currently, however, Eden is under great pressure to densify the settlement. There are more and more calls to profit from the land, develop more buildings with more rental and profit opportunities.

The premises of the fruit processing plant have stood empty for 30 years, but behind its closed doors—to be opened with new ambition—lies a horizon of opportunities.

Christoph Maria Leitner and Karin Kasböck
are an artist duo (bankleer) focusing on utopian projects and work for and with alternative, critical cooperatives and movements. For the 125-year anniversary of Eden, the bankleer project Re:Eden invited the public to revisit Eden's founding ideas: In what ways do reform movements need to be rethought today?

Block 103
Luisenstadt Genossenschaft *Cooperative*

Ownership
Land and Buildings: Luisenstadt Genossenschaft



from 1970
Tenants' struggle against high rents and vacant buildings

from 1979
Development of block concepts in the context of the International Building Exhibition (IBA) 1984/1987

1981
"Renewal squatting" (Instandbesetzung) and emergence of the Block Association in Block 103

1981
Founding of the "recycling yard" (Bauhof) for the reuse of materials and tool sharing within the Block

1982
Founding of STATTBAU (contracted redevelopment agency for the neighborhood)

1983
Self-governance and establishment of building residents' associations (Hausvereine)

from 1986
Founding of the Luisenstadt Cooperative, takeover of 12 properties after renovation

The Activist Scene Grows Up

By the mid-1970s, plans to build a highway through Berlin's Kreuzberg district were finally off the table. Strategies to preserve the historical perimeter block development were devised, but evictions and demolitions continued. The tenants' struggle spread. In 1979, in the context of the International Building Exhibition (IBA), various strategies for redeveloping the buildings were worked out. The "Kreuzberger Mix" of living and working was to be preserved. Visionaries tried to enforce a careful urban renewal against the massive resistance of property owners and the local government. A key objective was to allow residents to remain in their flats, thus preserving the district's social structure.

The reality, however, was different. Evictions continued and the building fabric was systematically destroyed by redevelopment agencies. As early as 1971, young people were protesting Berlin's urban redevelopment policy of "demolish and build new" by squatting the abandoned nurses' home (later called *Rauchhaus*) at the nearby Bethanien. A movement grew, beginning with the "renewal squatting" of more than 100 buildings in 1980-81, eight of which were in Block 103. A block association was formed so that residents could discuss building-related issues and strategies for resisting eviction.

The realization of the central demands for autonomy and self-governance seemed within reach. In 1982, the alternative redevelopment agency STATTBAU was founded, and in 1983, the purchase and renovation of the buildings by STATTBAU was made possible through substantial subsidy from federal and state funds.

Under the motto "together we are strong", the residents, with help from experts and sympathizers, founded Luisenstadt Cooperative in 1986 to take over the houses after renovation. The transition to a self-governed cooperative structure was necessary to protect the houses from any further speculation.

Social-Ecological Pioneers

The initiators of Block 103 wanted to change the "social environment" of their neighborhood and work toward self-governance. Everywhere there were community rooms and baths and a shared economy. The squatter scene at the time was made up of both leftist activists and students, craftspeople and workers; so from the start there was a large pool of diverse expertise. During this time, the Green Party was founded and ecological issues were brought to the public awareness. Thanks to the cooperation between the funding partners and STATTBAU, and thanks to the creativity and commitment to sustainability of the activists, the old buildings could be redeveloped with social and ecological considerations in mind. Professors and students from Berlin's technical university helped conceive and apply ideas for innovative infrastructure and energy technologies.

Principles of sufficiency and local generation of renewable energy were central aims from the start. The realized energy system of Block 103 thus comprised a combined heat and power unit, a gray water system, photovoltaics and a rainwater utilization concept. Even though some of these projects failed or need to be relaunched and updated, their fundamental values are more relevant than ever. A prime example of social ecology is the green roofs that have been

Social-ecological renewal plan for Block 103 (1984) © Blockinitiative

installed since 1983. These attractive landscapes reduce particulate matter pollution and offer valuable interaction and event spaces for the residents.

An Old Order Newly Implemented

Ten of the 21 houses belonging to Luisenstadt are still self-organized in their building residents' associations. Supervisory boards are delegated by the buildings and the cooperative board is elected at the general assembly. Vacant apartments are allocated by a rental working group. Under the umbrella of the cooperative, the buildings with their many working groups support an alternative model to the otherwise ongoing gentrification and the selling off of the city, as well as the increasing isolation and neglect of its residents. Besides affordable housing, the cooperative focuses on a commercial use of the buildings in the form of social, cultural and neighborhood spaces. As of May 2022, the Luisenstadt Cooperative comprises 520 members.

The Recycling Yard (*Bauhof*)

Community-oriented living is well illustrated with the self-governed complex, the *Bauhof* on Manteuffelstraße. During the "renewal squat", used building material was collected here and given to squatters, along with craftsmanship know-how. How the residents would like to live is regularly discussed in a monthly house plenum. In addition to maintenance and creative design and use, as well as an organized basic supply of healthy food, communal meals and an annual courtyard festival are organized.

Back to the Future – Current Challenges

In a neighborhood with one of the steepest rent increases in Germany, the cooperative buildings in Block 103 have become sought-after havens, not least because of their low rents. Current challenges are manifold.

Growing Responsibly

In 2021, the Luisenstadt Cooperative acquired an apartment building in the neighboring Ohlauer Straße, thus taking it off the market. With this purchase far below market price, a contribution to the heterogeneity of the neighborhood could be made, saving a tightly-knit residential community.

Generational Living

When considering the question of how aging community members want to grow old together in the coming years, issues relating to poverty in old age, care, and mobility arise. Besides the implementation of necessary design features, it is important to secure a heterogenous age structure in such multigenerational houses.

Uta Jugert *has lived in the Bauhof (Manteuffelstraße 40/41) since 2005. She is a communications designer and has been on the board of the Luisenstadt Cooperative since January 2022. Her focus in this role is on communication issues and strategy development.*

Barbara Mohren *is an architect and a Bauhof squatter of the early days. Her activist background is in the alternative housing scene. Her heart beats above all for the implementation of ecological systems.*

Green roofs, Block 103, 2022 © Michael LaFond

Renovation of the Bauhof, 1983 © Unknown

Bauhof © Barbara Mohren

Barbara Mohren meeting with students in the community room, 2022 © Michael LaFond

Explore Social-Ecological Cooperative Housing in Berlin

Lichte Weiten

Ownership
Land: Stiftung trias *Foundation*
Building: Lichte Weiten Verein *Association*

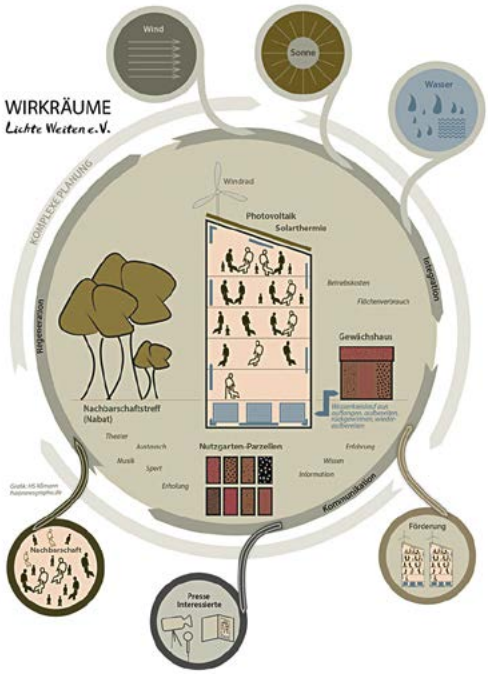
Size: 806 m², 84 m² of which is community space
Flats: 11
Residents: 24 (incl. seven children)

Social: mixed, inclusion of refugees, self-organized
Ecological: low-energy building with photovoltaic panels, solar water heating, gray- and rainwater collection and treatment

Moving in: 2008

Social-Ecological Dimensions and Synergies

Project Areas of Action © Heike Aßmann/newsgraphic



The social-ecological commitment is at the forefront of this ecoconscious but modest renovation of an apartment building dating from 1900. The community is characterized by its search for balance and a discussion of how far people are willing to go to change their lifestyles. For each acquisition or significant change to the building, attention is paid not only to ecological criteria but also to affordability and comfort. The residential community is organized as an association committed to a more sustainable, solidarity-centered way of life and to communicating this outward through public events and connections to the neighborhood. Working groups on energy and technology, external communication, and the adjacent gardens meet once a month. A 2,000-square-meter neighborhood garden is managed by the community together with the neighborhood and used for various events.

House with greenhouse and neighborhood garden © Ruth Bergmann

Cooperative Structures

Residents are neither renters nor owners of their apartments. They are members of an association, which owns the building and to whom they pay a monthly use fee in order to repay the mortgage. The land itself belongs to the Stiftung trias, a non-profit foundation for land, ecology and housing. The association is bound to the foundation by a heritable lease contract. This prevents the building from being sold or a change of use without the consent from the Stiftung trias, thus forestalling speculation. The project does include cooperative aspects. For example, nearly half of the total project costs were financed through deposits from the residents, which are to be repaid to them upon leaving the project. Nonetheless, the community opted for the structure of an association.

Several generations with different needs and physical abilities live together in eleven apartments, which are partially adaptable and can be exchanged among residents, ranging in size from about 40 to 90 square meters. There is also a shared apartment where refugee families lived in 2015 and 2022. Rent in the self-organized project is 7.50 euros per square meter, with an additional advance payment for operating costs, including a levy for the eco-technological facilities, of 1.50 euros per square meter.

Community Aspects

Decisions regarding the community are discussed every two weeks in a plenum and, if possible, are consensus-based. If conflicts arise between residents, they are approached constructively and, if necessary, resolved through mediation. Moreover, there are monthly board meetings and a yearly general assembly to discuss and decide the budget for the working groups and the annual plan. There are shared balconies connecting people on each floor, a community apartment with a large kitchen, an association office, a greenhouse, a bike shed and neighborhood gardens. The community apartment with guest rooms offers space for internal meetings and events.

Conclusions and Challenges

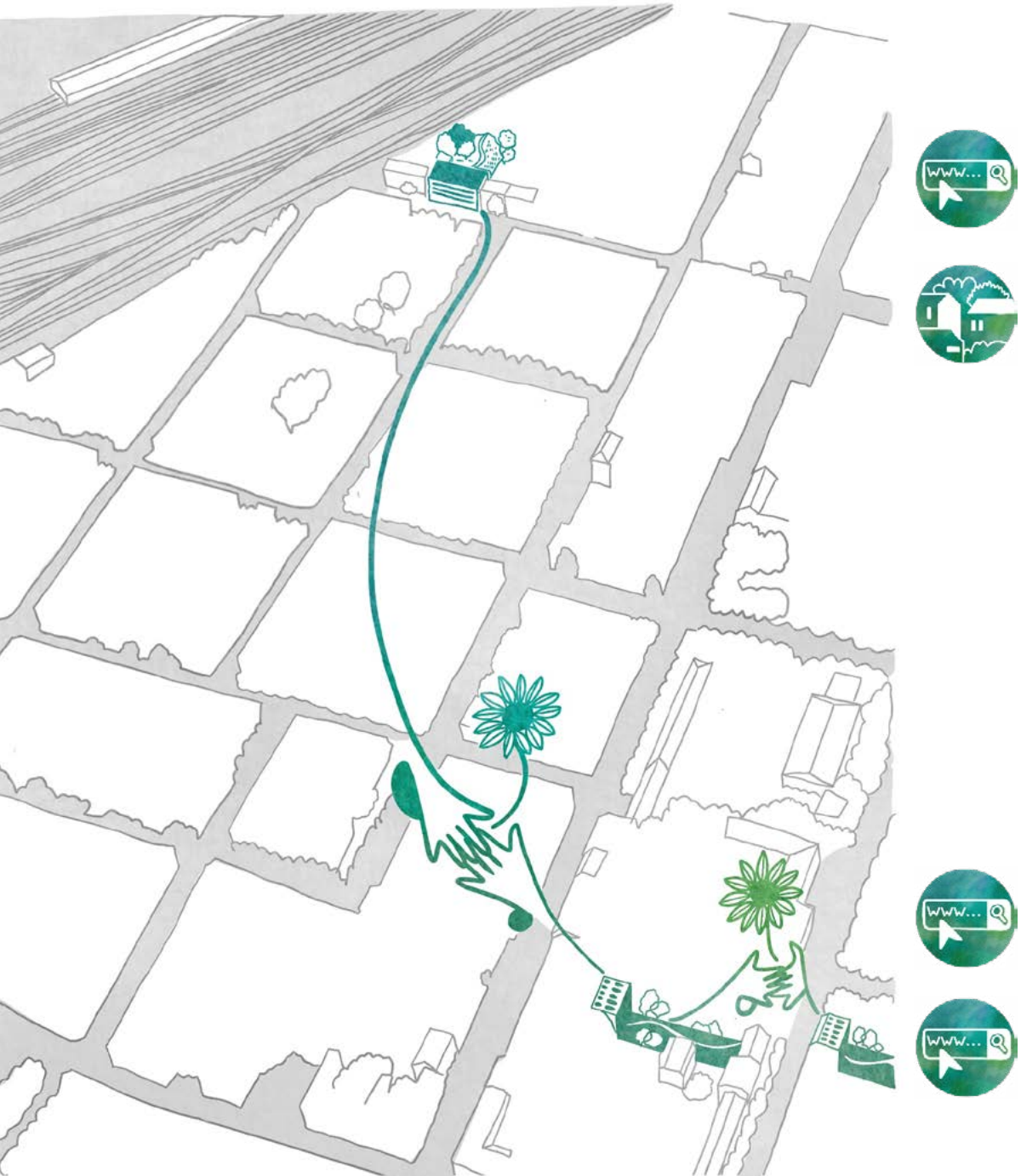
The Lichte Weiten project demonstrates how people organized in the structure of an association can realize their goals through close cooperation with a land foundation and adequate funding. Over the years of living with a community and a cooperative orientation, residents have learned, experimented, and also become a model for the LaVidaVerde project. This was initiated by experts involved in Lichte Weiten, which in turn was also inspired by yet another innovative housing project in the neighborhood.

However, not all innovations work for everyone; the urine-diverting toilets left an unpleasant smell and were replaced. The aging of residents has led to ever-increasing challenges in the old, renovated building. There is currently only one barrier-free apartment on the ground floor, and so, to make the house more accessible, an elevator is being considered.

Ruth Bergmann *is a native Berliner and a cultural scientist. She helped start the project and has since lived in the house with her husband and two children.*

LaVidaVerde

Ownership
Land and Buildings: MustAhaus Verein *Association*, LaVidaVerde GmbH *Company*, Mietshäuser Syndikat



Size: 1,207 m²
Flats: 17 (+ 2 guest rooms)
Residents: 36

Social: multigenerational, self-governed
Ecological: energy-plus building, local production of renewable energy

Moving in: 2014

Social-Ecological Dimensions and Synergies

LaVidaVerde operates under the motto "Living Ecologically and with Solidarity". The project promotes inter-generational living, resource sharing and a rent default fund, which provides help for short-term financial difficulties. As no one profits financially from the building or land, relatively affordable rents are ensured in the long term. Furthermore, the cost of utilities remains low, thanks to energy generated by PV panels, heat production by a wood pellet heating system and the reuse of graywater. Furthermore, LaVidaVerde has committed to the principle of sufficiency from the beginning, following the basic principle of "one room per person". The versatile common spaces, which also open up to the neighborhood, help alleviate the spatial limitation.

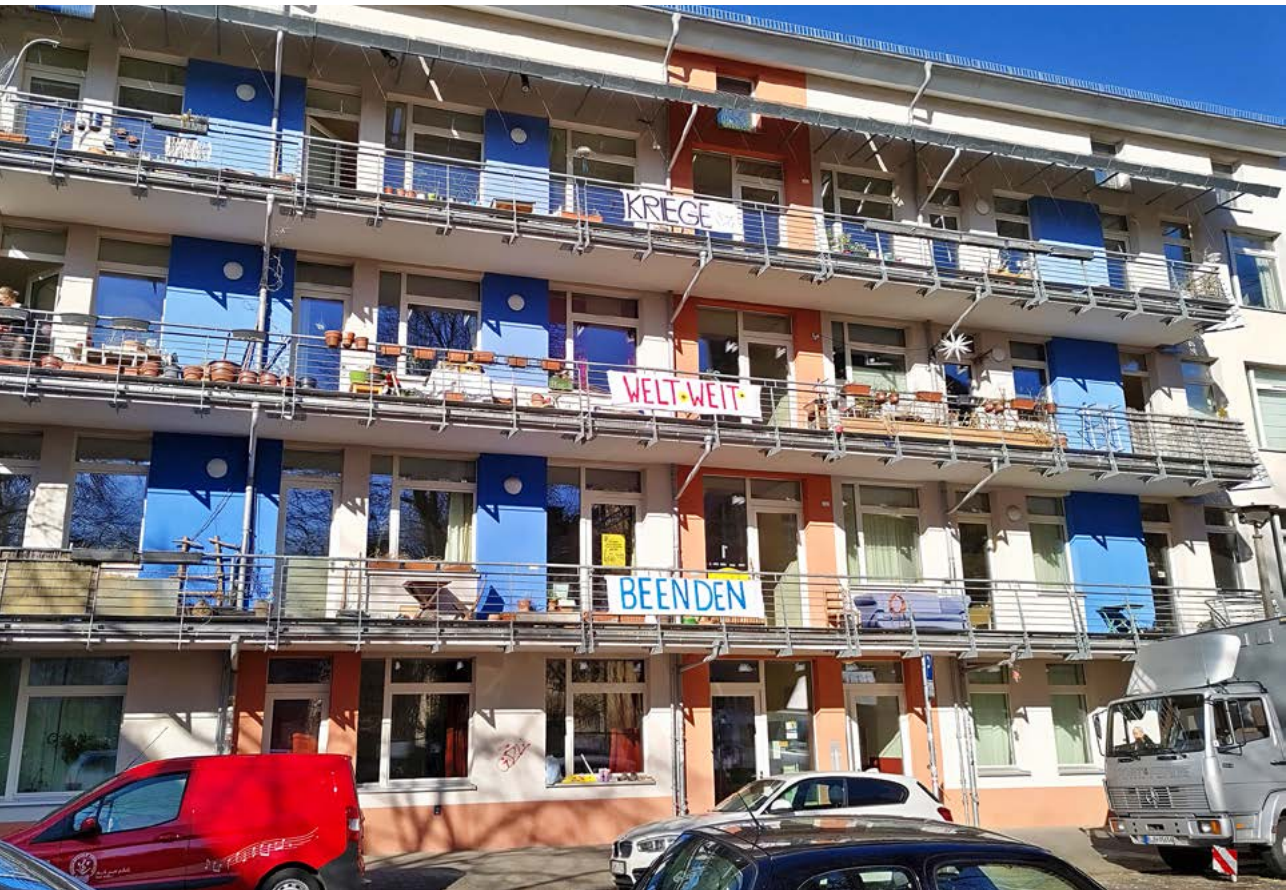
Cooperative Structures

Rather than work with a cooperative structure, LaVidaVerde joined the Mietshäuser Syndikat, establishing the limited company LaVidaVerde *GmbH* as the property owner and the MustAhaus Verein as the building residents' association. Financing for the project was secured through loan co-signers, private and bank loans, foundation and grant funds, as well as interest-free direct loans from the residents.

Community Aspects

Multigenerational living for diverse households and lifestyles is supported through the provision of wheelchair-accessible apartments and a variety of common spaces. Regularly organized activities, such as garden work, strengthen and build relationships among the members. A culture of decision-making and conflict resolution is cultivated. LaVidaVerde strives toward consensus-based decisions, but they can also be made through majority vote plus individual veto power. A house plenum is held every two weeks, in which teenagers can now participate. Furthermore, multiple externally supervised discussions and mediations are held each year to work on project-related and interpersonal issues concerning the entire group.

Facade © Jana Werner



Jana Werner with students, 2022 © Michael LaFond

Conclusions and Challenges

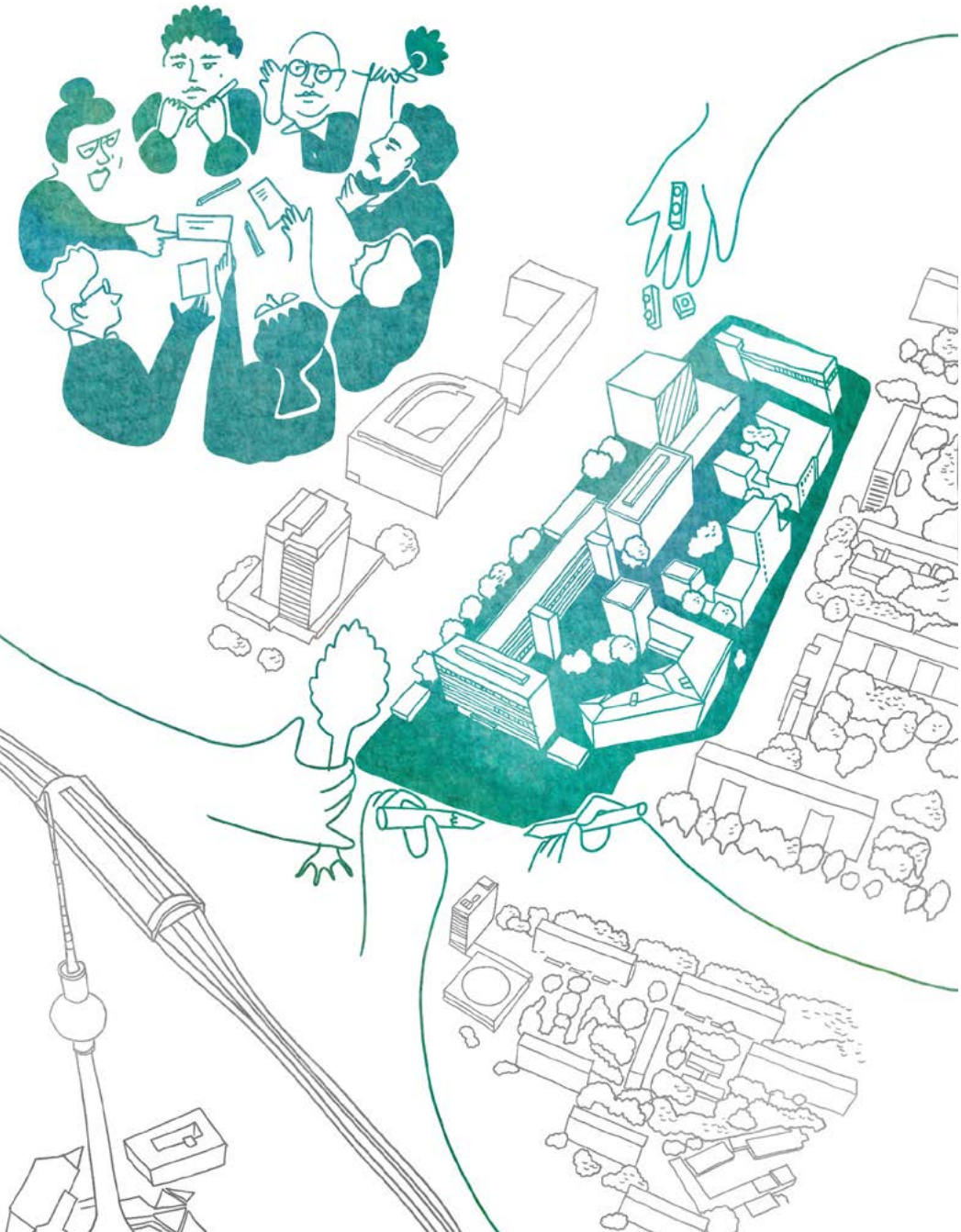
The aspiration toward sufficiency, which requires that people rethink their individual needs, leads to tensions, for instance, when it comes to apartment sizes with respect to changing living and working situations. Not everything has worked according to plan owing to external constraints: water reuse could not be realized as planned due to technical and regulatory requirements; locally produced surplus energy could not be sold to the neighborhood due to restrictive contracts with established Berlin electricity companies; the combination of solar and wind power was not supported as a pilot project by the surrounding Lichtenberg District. LaVidaVerde's ambitious goals required a targeted and time-intensive search for specific expertise and skills to realize its ecological vision. However, it was able to rely on the wealth of experience from the Mietshäuser Syndikat network, especially regarding social and community issues.

Jana Werner *is a consultant for agricultural policy and head of the Berlin office of the organic growers' association Biokreis. She has lived in the LaVidaVerde house with her husband and now three young daughters since 2014.*

Experimentierhäuser Haus der Statistik ZUsammenKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB)

Cooperative for City Development

Ownership
Land and Buildings: Berlin Special Real Estate



Size: 50,000 m² renovation, 65,000 m² new construction
Flats: 400
Residents: approx. 500

Social: inclusive housing (50% income-based) alongside administrative staff, people from the arts, culture, social affairs and education sectors
Ecology: climate neutral by 2030. DGNB Gold standard for renewal of existing buildings

Moving in: gradually starting in 2024

Social-Ecological Dimensions and Synergies

After years of vacancy, the Haus der Statistik civic initiative creatively and successfully fought to save the former GDR administration buildings in the center of former East Berlin from demolition. This laid a foundation for the Haus der Statistik model project, an alliance of politics, administration and civil society, which since 2018 has been jointly responsible for planning the redevelopment of the site as a mixed-use, community-oriented city neighborhood. Beyond administrative uses, spaces for art, culture, social initiatives and inclusive forms of housing, three so-called *Experimental Houses* are being built on the site, which should serve as a laboratory and showcase for the compatibility of social and ecological sustainability in construction. Among the ongoing pioneering spatial use experiments, the project has been testing methods for circular economy and space and resource sharing since 2019. Following on from these efforts, the Experimental Houses will be testing self-build practices combined with low-energy building standards, altogether working toward affordable rents. The Experimental Houses are to be understood as “open shelves” that will encourage possibilities for continuous adaptation over the years.

Cooperative Structures

The Haus der Statistik project is driven by the collaborative association "Koop5", comprising ZUsammenKUNFT Berlin (ZKB), the Senate Department for Urban Development, Building and Housing (SenSBW), the Berlin-Mitte District Government, the state-owned Wohnungsbaugesellschaft (housing company) in Berlin-Mitte (WBM) and the Berliner Immobilienmanagement GmbH (Property Management Company) (BIM). This collaborative association is to be transformed into a Public-Civic Partnership in order to sustain joint responsibility for the neighborhood beyond the planning and development phase. ZKB aims to obtain heritable lease rights from the State of Berlin for the areas occupied by new buildings. These should go to a non-profit developer who will undertake to secure affordable rents and occupancy requirements for socio-cultural uses on a sustainable basis over the entire term of the ground lease.

After the pioneer users' plenary assembly, June 2020 © Hannah Rumstedt

WERKSTATT Haus der Statistik, 2022 © Michael LaFond

Pioneering uses, upcycling, 2021 © Michael LaFond

Conclusion and Challenges

The Haus der Statistik is an ambitious undertaking that radically redefines how to deal with inner-city properties that have fallen out of use. The goals are accompanied by a number of challenges. First, the property's soaring market values threaten long-term affordability. At the same time, affordability and environmental sustainability are at risk of being played off against each other in the project's collaborative association. This city co-production, combining politics, administration and civil society, may sometimes involve difficult negotiation processes; at the same time, the interplay of different perspectives, talents and scopes of action holds the potential to tackle the major challenges facing our cities in the spirit of the New Leipzig Charter. Finally, diverse participation formats and experimental, pioneering uses in the ongoing planning and construction process are creating low-threshold opportunities for cooperative and collective urban development.

HdS, art action, 2015 © Victoria Tomaschko

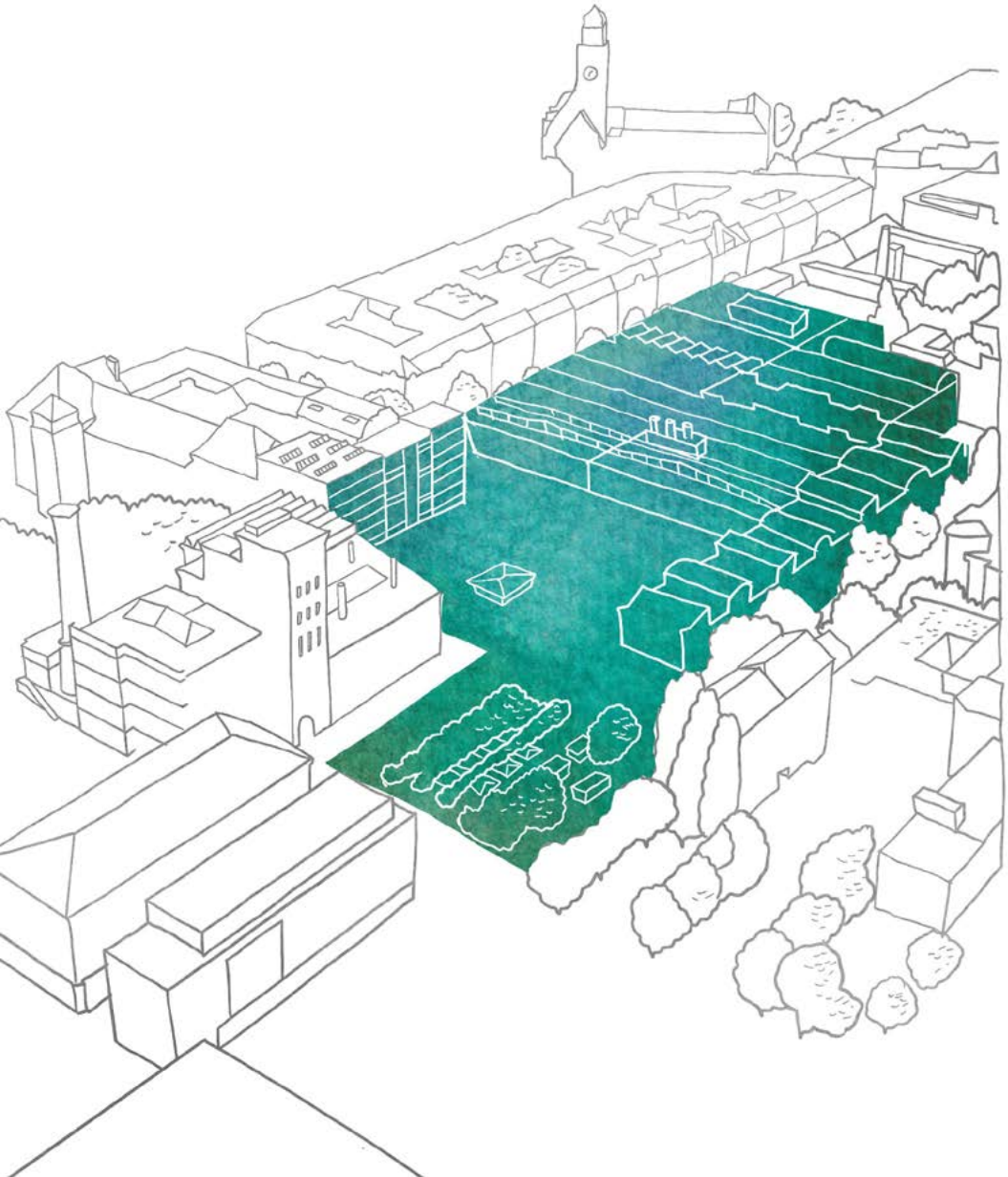
Leona Lynen *is a board member of the co-operative ZUsammenKUNFT Berlin eG. She is an expert in co-production and user-led urban development with a project focus on the development of public-civic partnership models.*

Andrea Hofmann *is an architect, board member of ZKB and member of raumlaborberlin with a focus on the development of concepts at the interface of art, culture and urban planning.*

Kim Gundlach *is an architect and urban planner at the Natural Building Lab and is active within the ZKB supervisory board. She is an ambassador for the conception of participation formats and process support at the Haus der Statistik WERKSTATT.*

CRCLR HAUS
TRNSFRM Genossenschaft *Cooperative*

Ownership
Land: Terra Libra Immobilien GmbH *Real Estate Company*
Building: TRNSFRM eG *Cooperative*



Size: 1,410 m² housing; 3,234 m² commercial
Flats: 16 (3 cluster apartment floors)
Residents: approx. 45

Social: housing for LGBTQ+/PoC, on average low-income residents
Ecological: heat recovery system, local heating network for combined heat and power (CHP), photovoltaics, air-water heat pump, solar heat (new building: efficiency KfW 40)

Moving in: 2022

Social-Ecological Dimensions and Synergies

CRCLR's guiding idea is borrowed from that of the circular economy: beyond material and economic cycles, social loops and open-source circular knowledge are experimented with and applied.

The landowner, Terra Libra (subsidiary of the Edith Maryon Foundation), purchased the property of the former Kindl Beer Brewery and has agreed to allow TRNSFRM to use parts of it at affordable conditions through heritable lease rights. Both parties explicitly agree to exclude speculative use of the land in the lease contracts, in which a ground rent of 4 percent was set.

TRNSFRM wants to guarantee affordable and as stable as possible rents for commercial and residential spaces for the duration of the 99-year heritable rights contract. The rents for most areas are calculated just to cover the costs, but around 40 percent of the housing space is reserved for people with lower incomes. Thus, a number of Berlin government, SIWA-subsidized apartments are available for a net rent (excluding utilities) of 6.50 euros per square meter, also made possible by project-internal compensations. The SIWA funding provided by the Berlin Senate is being used as project equity, which results in lower equity requirements for the residents.

To satisfy the circular construction commitments of TRNSFRM's cooperative statutes and to combine social innovation with ecological construction, it was decided that significant parts of the construction work were to be carried out by TRNSFRM workers and employees, instead of commissioning an external construction company. Early in the project, TRNSFRM had planned to create a craftsmen's cooperative, but this idea evolved, resulting instead in a construction company specializing in circular construction.

Jointly renovating the floors of the existing brewery warehouse, which CRCLR has redeveloped and extended vertically, has enabled a collective learning process regarding the reuse and recycling of buildings and materials. At the same time, the addition of new floors was designed so that the entire building can be reused in the future thanks to components that are easy to dismantle.

Installation of straw wall units © TRNSFRM

Second floor, shell construction © TRNSFRM

Collective building site © TRNSFRM

Cooperative Structures

TRNSFRM's profile is that of a common good-oriented developer, actively working toward a sustainable, heterogeneous and equitable city. As an umbrella cooperative, TRNSFRM's members are the various projects with their respective legal structures, rather than the residents or users themselves as individuals.

The members of TRNSFRM so far include:

- CRCLR Living, a cooperative for the housing project in the CRCLR Haus
- CRCLR Berlin, a company (with the majority shareholder Impact Hub Berlin) managing the commercial space in the CRCLR Haus and
- ALLTAG, a tenants' cooperative made up of primarily social agencies, based in the recently finished neighboring project.

These members sign general use contracts for their areas and thus have the power to largely determine the fate of their own buildings, yet with the responsibilities similar to that of an owner. In this way, TRNSFRM can focus on the development and realization of further projects.

Community Aspects

The subprojects, including coworking and cohousing, are highly autonomous and equipped with both appropriate organizational structures and the designated (community) spaces to encourage interaction and collaboration in everyday life.

Conclusions and Challenges

Due to its experimental character, the project came to face a series of obstacles. In the attempt to reuse or recycle used or existing materials and consequently anchor ideas of circularity in the construction and building methods (use of standard and modular components, *Design for Disassembly*), the lack of supply offers and networks for the reuse of materials across the entire construction industry became shockingly apparent. Everything needed to be self-organized and occasionally improvised. During the first six years of planning, the CRCLR Haus underwent several conceptual adjustments, some of them significant, before its

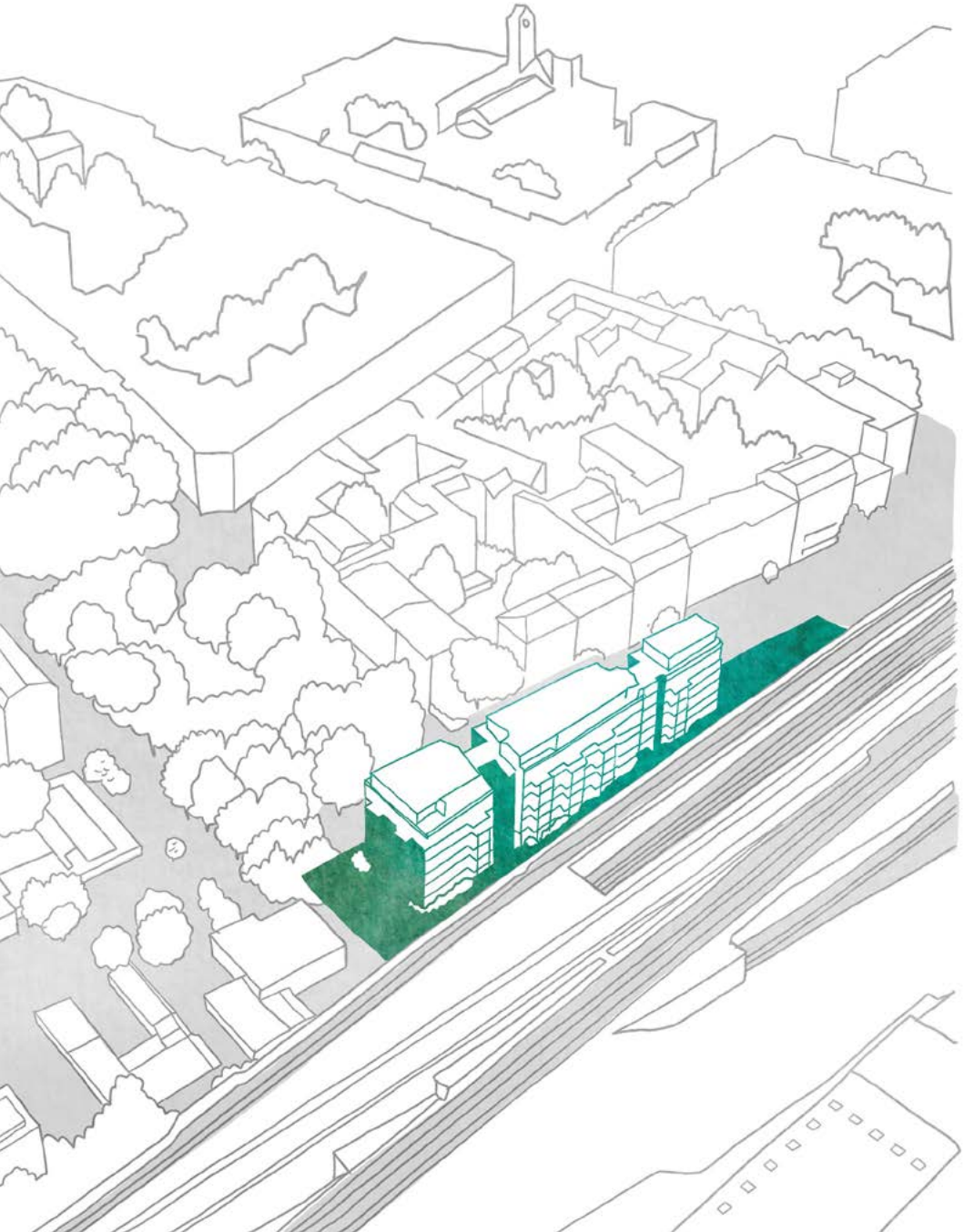
objectives could finally be implemented. Therefore, TRNSFRM sees the whole project as an extensive learning project and hopes that not only will the lessons learned be worth the cost of learning, but also that in the future the promise of resource-saving construction—a challenge and opportunity for the entire construction industry—can be implemented in a less experimental and more routine manner.

Christian Schöningh *has been a freelance architect in Berlin since 1988 and is a managing partner at die Zusammenarbeiter – Gesellschaft von Architekten mbH (dZA). Furthermore, he is a board member of both ZUsammenKUNFT Berlin and TRNSFRM cooperatives.*

Silvia Carpaneto *has been a freelance architect in Berlin since 1988 and is a managing partner at carpaneto.schöningh architekten and, since 2021, at dZA. She specializes in user-oriented and participatory building planning, and frequently works in teams.*

Lynarstraße 38–39

Ownership
Land and Buildings: Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" *Housing Cooperative*



Size: 6,700 m² housing, 810 m² commercial
Flats: 98
Residents: approx. 200

Social: diverse and inclusive cluster apartments
Ecological: district heating, energy-efficient, timber construction

Moving in: 2018

Social-Ecological Dimensions and Synergies

The building of the Ostseeplatz housing cooperative at Lynarstraße 38–39 was, during the planning phase, one of the largest timber buildings in Europe. This made it possible to defy the standard practice of building with concrete and implement the wood construction relatively economically. With an extremely challenging but affordable property right next to the railroad tracks, a very efficient use of space and effective construction methods, it has been possible to keep the construction costs down and limit heating costs. Approximately 50 housing units are subsidized by the Berlin government, which allows low rents of 6.50 euros per square meter. There is cooperation among the residents who, for example, work to prevent waste by sharing food with the project's homeless shelter.

Cooperative Structures

The professionally managed umbrella cooperative Ostseeplatz, founded by tenants in 2000, planned and built the project on Lynarstraße in a participatory process. The cooperative has acquired and renovated around 20 existing buildings, is now well established and able to develop new construction projects.

Community Aspects

There are almost exclusively cluster apartments in the building, with private rooms and large shared kitchens and lounges, terraces and gardens. The residents are very mixed, including people who typically opt for community housing projects as well as others who don't. The attractive and affordable cohousing concept attracted people who would usually live in single apartments. The clusters were created for their affordability and space efficiency, along with high demand from the groups involved in the planning process. The project hosts social initiatives, such as a café for homeless people and a shared apartment for people with dementia, supported by mobile care workers and social agencies such as Diakonie, Xenion eV and Lebenshilfe. Through these partnerships and thanks to this assistance, it is possible to integrate a diversity of people as independent cooperative members and tenants.

Wood Balconies, 2022 © Delphina Wedell

The East building's wood balconies and view of train tracks to the South © Melana Jäckels

Conclusions and Challenges

The affordability of the social and ecological measures was supported by the Berlin Senate's SIWA program. The cooperative's efficient development and management strategy makes it possible for a diversity of people to enjoy affordable and good housing. Climate-adaptive modifications are just around the corner, such as façade greening to cool the air and improved stormwater infiltration to cope with heavy rains.

David Robotham *is a current resident and has been active in the project since the end of the planning phase. He has also worked for the cooperative as a project manager.*

Möckernkiez

Ownership
Land and Buildings: Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen *Cooperative for Self-Governed, Social and Ecological Housing*

Size: 30,000 m², 14 buildings
Flats: 471 (+10 commercial spaces, 2 children's centers)
Residents: 850 (incl. 110 children)

Social: mixed ages, small solidarity fund, barrier-free
Ecological: KfW 40 – high energy efficiency, co-generation with biogas/PV panels

Moving in: 2018

Social-Ecological Dimensions and Synergies

In 2008, a citizens' initiative developed a vision for a social-ecological neighborhood on the edge of Kreuzberg's Gleisdreieck Park. Ten years later, Möckernkiez was finally completed as the largest new-build cooperative project in Germany. A number of measures help the cooperative strive toward its goal of social diversity. Apartments are mostly barrier-free with about 30% of them being wheelchair-accessible; there is a wide range of rents (from 8.60 to 13.40 euros per square meter) and of apartment sizes (30 - 400 square meters / from single units to shared flats); the facilitation of a solidarity measure allows higher-income residents to subsidize certain apartments. In cases of hardship, a solidarity fund subsidizes costs, while a private fund has made it possible for two refugee families to move in. Furthermore, a special levy finances the common spaces. There is a therapeutic youth living community and a senior citizens' shared apartment.

The nearly car-free neighborhood is child-friendly and offers a variety of benches, playgrounds and sites for encounters. Green façades, roof terraces and gardens designed by residents promote biodiversity.

Commercial spaces offer synergies for working and living. Additionally, there are various stores, cafés and ice cream parlors, offices and timeshare rooms, an organic grocer, and the ADFC's DIY bike workshop. The Möckernkiez also has private car sharing and electric car charging stations.

Cooperative Structures

Negotiations with banks were initially unsuccessful due to the pilot character of this new and large cooperative housing project operating with extensive member participation. After construction began, work on the project had to pause for nearly 2 years. It was nevertheless finally built, thanks to the professionalization of the administrative structures, support from the GLS Bank, loans from the KfW Bank, the sale of two plots of land and solidary citizens' capital. In the process, the cooperative developed new participation and communication formats for fruitful exchange among the executive board, supervisory board, resident and non-resident members.

In 2019, Möckernkiez organized a common good audit (Gemeinwohl-Bilanz) to assess its ecological sustainability and its practices of solidarity, among other things.

Community Aspects

The Möckernkiez association, the 350-member core group of the cooperative, voluntarily operates a cultural meeting place with a café/bistro and a neighborhood workshop, thus providing spaces for social interaction. Fifteen working groups concerned with topics such as culture, politics, neighborhood services, garden design as well as how to deal with conflicts and noise offer residents a variety of opportunities for involvement.

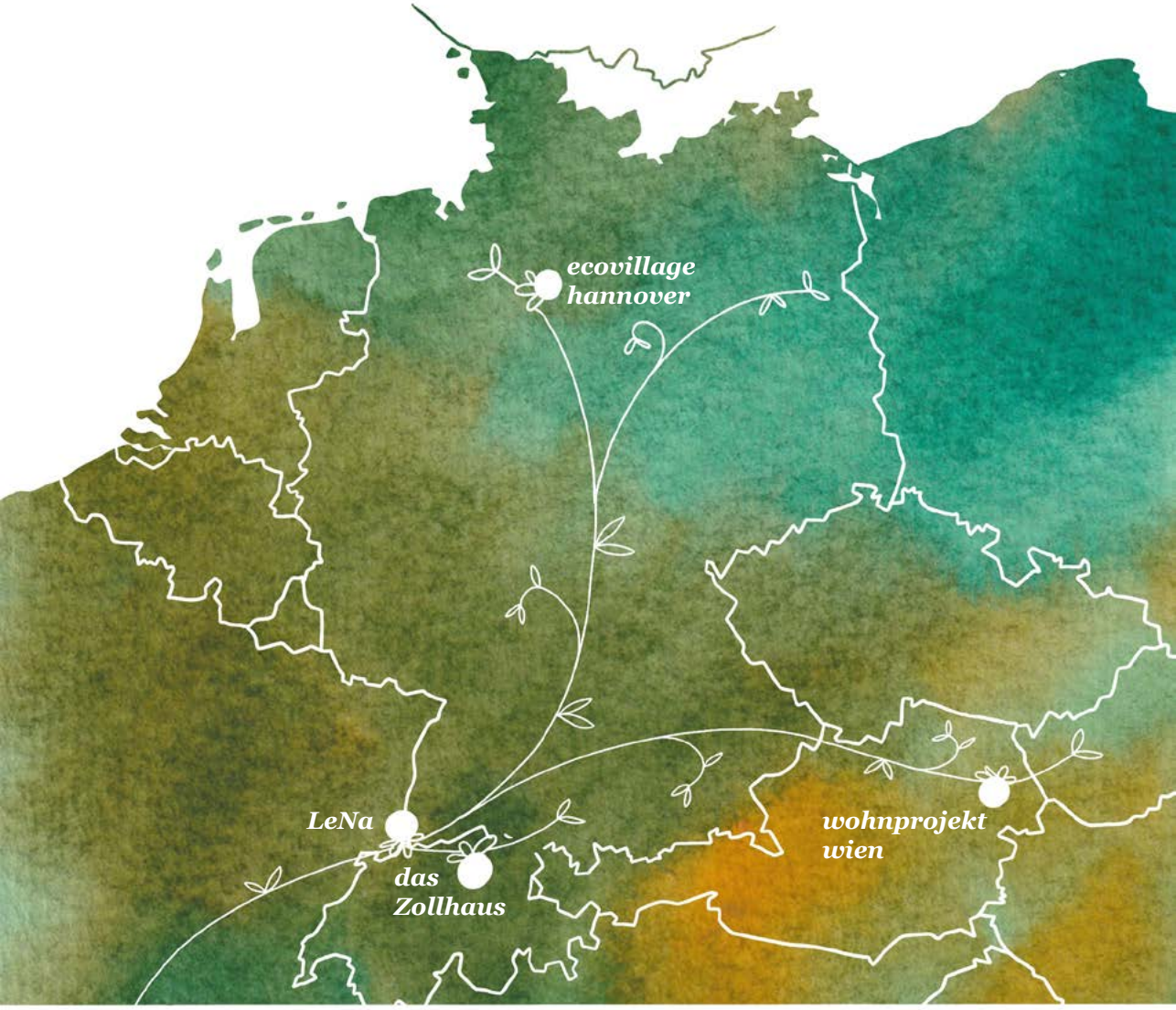
Conclusions and Challenges

The project's realization demanded significant compromises on the original vision of a socially diverse and ecologically innovative neighborhood. The equity required for financing along with the average rents (11 euros per square meter) and the cost of shares (920 euros per square meter) has limited the social mix of residents. Unfortunately, some of the active founders have therefore left the project. Some cost-cutting measures are already making themselves felt: sun protection has to be improved and a gray water system couldn't be realized. A cogeneration unit using (bio) gas is no longer up to date and, five years after completion, there is intensive consideration given to how to better address the challenges of climate change, including organizing more permeable paving and more greenery.

Today, the project is stable and is pursuing structural expansion in the long term, following its original vision and thanks to the improvements in policy, including better support and conditions for housing cooperatives.

Meike von Appen *is one of the founders of Möckernkiez, a resident and member of the culture working group. She has worked as a coach and job training professional for young adults. In her retirement, she is active in the fight for climate protection at GermanZero and Klimabeirat Friedrichshain-Kreuzberg.*

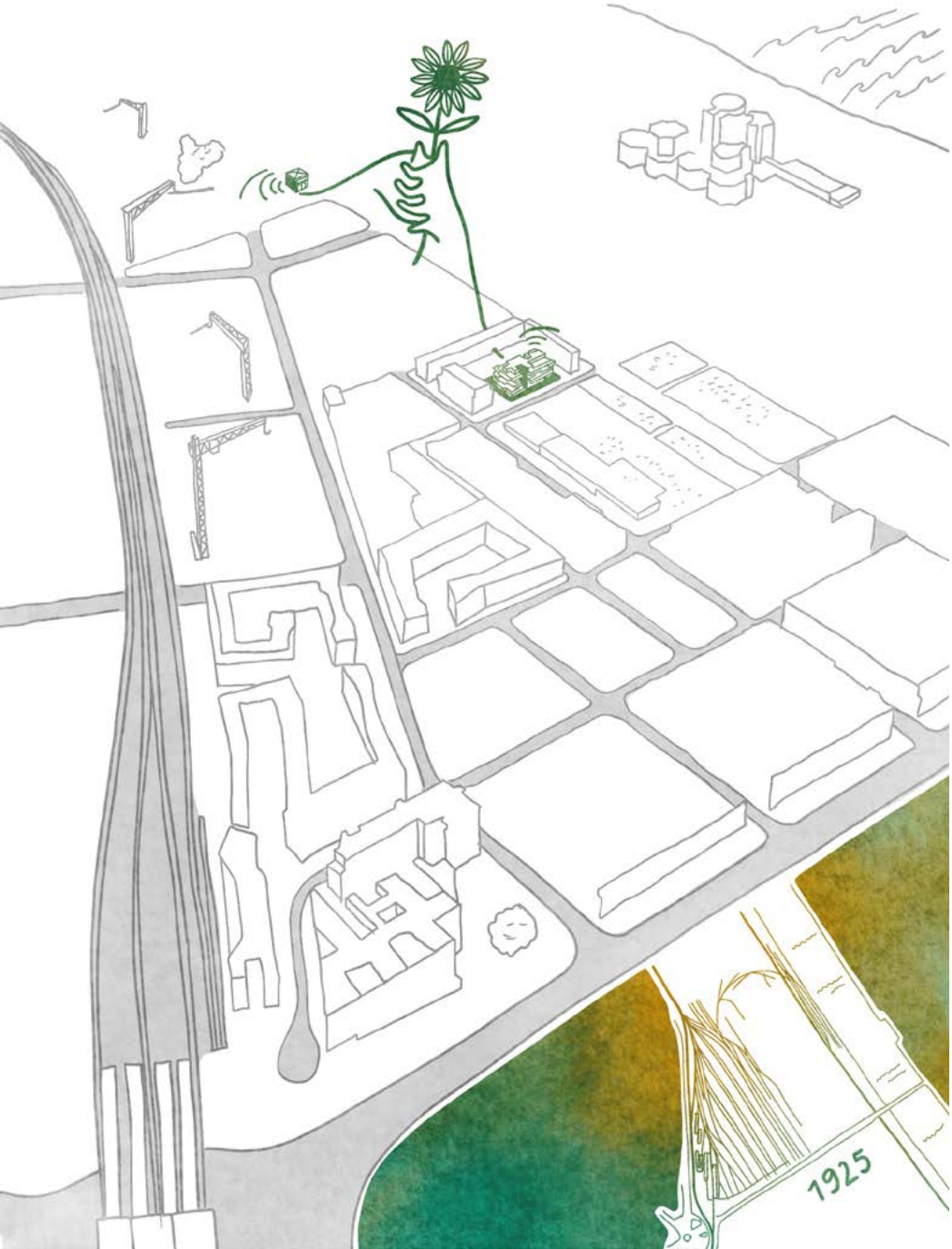
Photos:
Open Space Futures Discussion, 2019 © Sabine Jewasinski
View of the construction site from Yorckstraße, 2017 © Bernd Seidel



Explore Social-Ecological Cooperative Housing in Europe

Wohnprojekt Wien

Ownership
Land: Bauträger Schwarzatal *Developer*
Building: Verein für nachhaltiges Leben
Association for Sustainable Living



Size: 3,300 m² housing, 350 m² commercial, 700 m² communal
Flats: 39
Number of Residents: 101 (incl. 34 children)

Social: subsidized housing, 2 solidarity apartments, sociocracy
Ecological: 15.49 kWh/m²a - Passivhaus standard with controlled ventilation and PV on the roof

Moving in: 2014

Social-Ecological Dimensions and Synergies

Developed as part of a subsidized housing program, Wohnprojekt Wien, with its collective ownership and in partnership with a non-profit developer, prevents the profit-oriented sale of its apartments and thus ensures long-term affordability. A solidarity fund financed by the members supports two solidarity apartments and cushions hardship cases in the community. This contributes to the project's diversity of languages, generations, cultures and professions. Beyond ecological construction methods, the project is oriented toward facilitating community and sustainability in the everyday life of its residents. Community fosters resource sharing and trading at the interface of social and ecological interests, allowing for reduced resource consumption without great sacrifice.

Cooperative Structures

At the time this project was initiated in Austria, developing a cooperative was not nearly as common there as it was in Switzerland or Germany. The association (*Verein*) thus seemed to be the best legal format for achieving the goals of this community housing group, to function similarly to a cooperative. Decision-making power lies with the residents, who are organized in working groups and make decisions by consensus. This sociocratic model combines democratic codetermination with efficiency and a capacity to take action.

Community Aspects

Common goals of balance and sustainability, established in the first steps of the project, have united the project participants and served as a planning compass. Workshops, lectures, festivals and sports activities in the courtyard and the event space, which can be rented by non-community parties, also integrate the project in its surrounding neighborhood. A resident-run café, office spaces and the neighborhood vegetable garden enliven the district and allow for living and working in one building.

Apartment allocation workshop © Luiza Puiu

Planning of the coworking space © Luiza Puiu

The Wohnprojekt © Hertha Hurnaus

Conclusions and Challenges

The *Wohnprojekt* is a form of community housing with cooperative characteristics. Given the project's pioneering nature and association structure, obstacles were encountered to financing, as no Austrian bank was willing to take the risk. Thanks to this and similar projects, it has since become easier to secure financing for such initiatives in Austria. A primary goal for the project was to achieve a high level of sufficiency with individual residential space. Although apartment sizes were self-determined and varied, the living area per person has remained lower than the Austrian average. The development of the Wohnprojekt has also shown how sociocracy can improve residents' ability and contentment regarding decision-making in the planning of new projects.

Katharina Bayer *is an architect and founder of the studio einszueins architektur in Vienna, specializing in self-organized housing and sustainable integrative projects for housing and working. Furthermore, she is a member of the Housing Initiative Advisory Council (Wohnbauinitiativenbeirat) of the City of Vienna and jury member for the State Prize for Architecture and Sustainability (Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit).*

Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft - LeNa

Ownership
Land: City of Basel
Building: Baugenossenschaft wohnen&mehr
Housing Cooperative

Size: 5,000 m²
Apartments: 82
Residents: 150-200

Social: multigenerational housing, solidarity fund, self-governance
Ecological: groundwater heat pump, solar energy, evaporative cooling with rainwater harvesting, CSA, community restaurant

Moving in: 2023

Social-Ecological Dimensions and Synergies

The Basel community housing project LeNa has spent nearly a decade working with big questions of housing, nutrition and private mobility, which make up two thirds of energy and resource consumption in Switzerland. LeNa is cultivating relationships with regional agricultural initiatives in order to enable direct supply to the cooperative. The grocery depot in the LeNa building will be a market that provides the Cantilena community restaurant and the LeNa and other residents in the neighborhood with organic food. Cantilena offers a space for people to prepare food under professional guidance and to share joy and knowledge about food. Small floor plans and occupancy guidelines reduce the individual living space to 32 square meters per person. At the same time, many outdoor spaces and common rooms are accessible to all residents. The cooperative encourages its members to share appliances like vacuums or cars.

Cooperative Structures

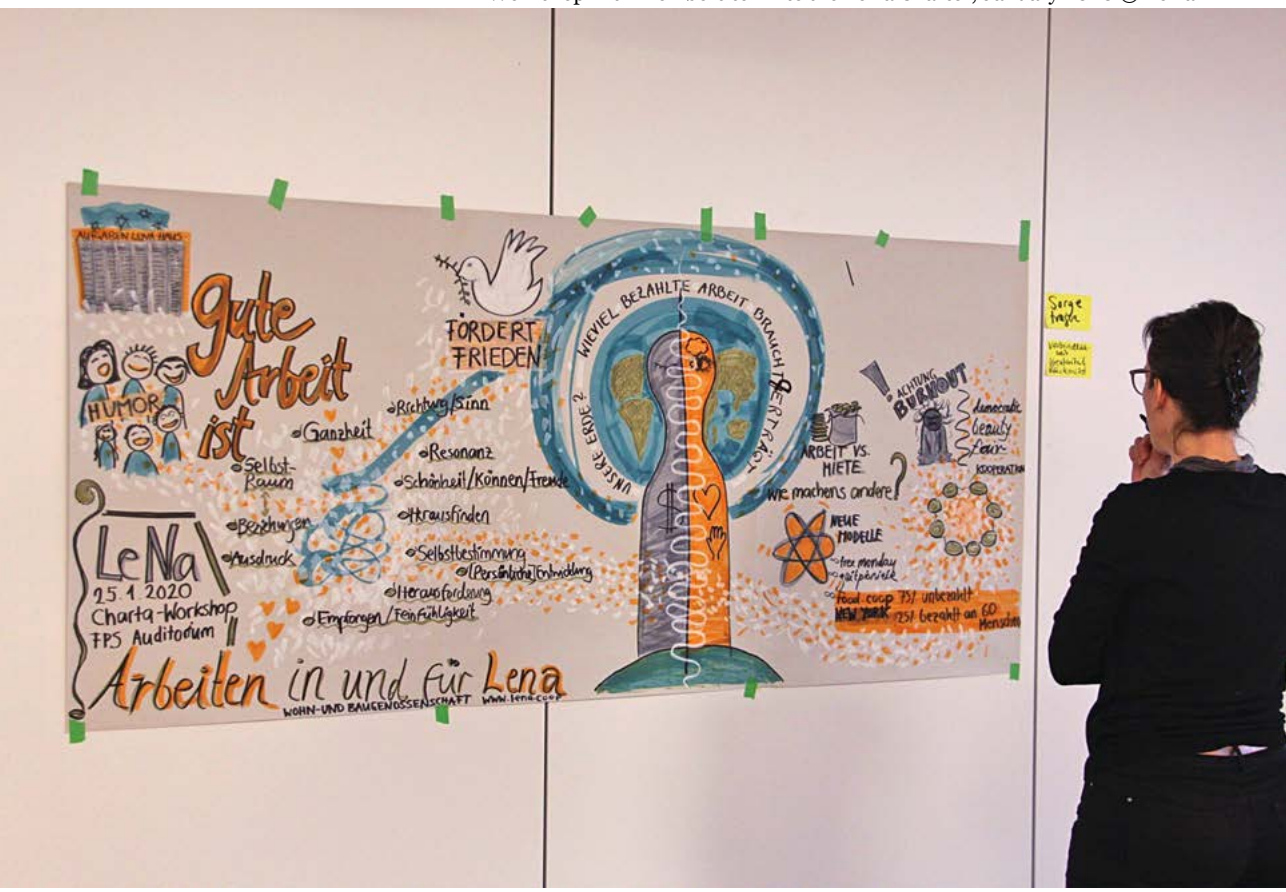
LeNa is a member of the cooperative wohnen&mehr, which was granted a lease from the City of Basel for the Westfeld Areal and is building 530 cooperative apartments, including the LeNa building. LeNa rents the house from wohnen&mehr and in turn rents individual apartments to its members. LeNa involves its members directly in the planning process, and each member has the option to join commissions or working groups. LeNa strives to achieve the highest degree of self government through its residents.

Community Aspects

LeNa strives toward a socially inclusive mix of residents and supports multigenerational living. All residents make an annual contribution to a solidarity fund, which depends on their respective income and assets, thus enabling a long-term rent reduction for low-income households. Moreover, LeNa grants a family discount. During the planning and construction phases, there were regular topic-based surveys and workshops regarding, for instance, apartment allocation, the spatial use concept and the CSA. Interpersonal communication and relationships will also be fostered after moving in through, for example, working together in the community kitchen or the management of shared spaces.

LeNa members help with the harvest at the Eulenhof, October 2021 © LeNa

Workshop with members to write the LeNa Charter, January 2020 © LeNa



LeNa groundbreaking ceremony in the neighboring Kannenfeld Park, June 2021 © LeNa

Conclusions and Challenges

Challenging conventions in the fields of housing, nutrition and mobility has provided its own obstacles. Firstly, new buildings make it difficult to achieve affordable rents. Secondly, incorporating local, organic food into the project also creates an entry barrier for lower-income members. In this case, supporting the livelihoods of organic farmers comes at the cost of an economically diverse resident population at LeNa. Thirdly, the planning work of the cooperative required members to devote significant time and energy to making decisions, which working parents often can't spare.

LeNa *This text was written together with contributors to the LeNa project.*

Das Zollhaus

Ownership
Land and Building: Genossenschaft Kalkbreite *Cooperative*

Size: 4,921 m² housing, 3,407 m² commercial and cultural, 383 m² communal
Flats: 56
Residents: 190

Social: hall cohousing (Hallenwohnen), shared spaces, kindergarten and after-school care center, gastronomy and cultural facilities in the building
Ecological: high energy efficiency ("2,000-Watt Areal" certified), car-free, 276 bike parking spaces

Moving in: 2021

Social-Ecological Dimensions and Synergies

The industrial neighborhood in Zurich's Kreis 5 is being impacted by an ongoing gentrification process. This includes a segregation of population and commercial activities. In response, the Kalkbreite Cooperative created Das Zollhaus with the objective of reflecting the diversity of the surrounding neighborhood in its project's renting criteria. Other instruments supporting inclusion are the comparatively affordable rents, varied apartment types and including diverse groups and tenants in the commercial spaces. A commitment to social ecology is expressed in the sufficiency principle. Features such as reduced space per person (≤ 30 m²), the sacrificing of cars and the reduction of energy consumption illustrate the project's sufficiency approach. For this project, as many people as possible were invited to share resources, to live and work together.

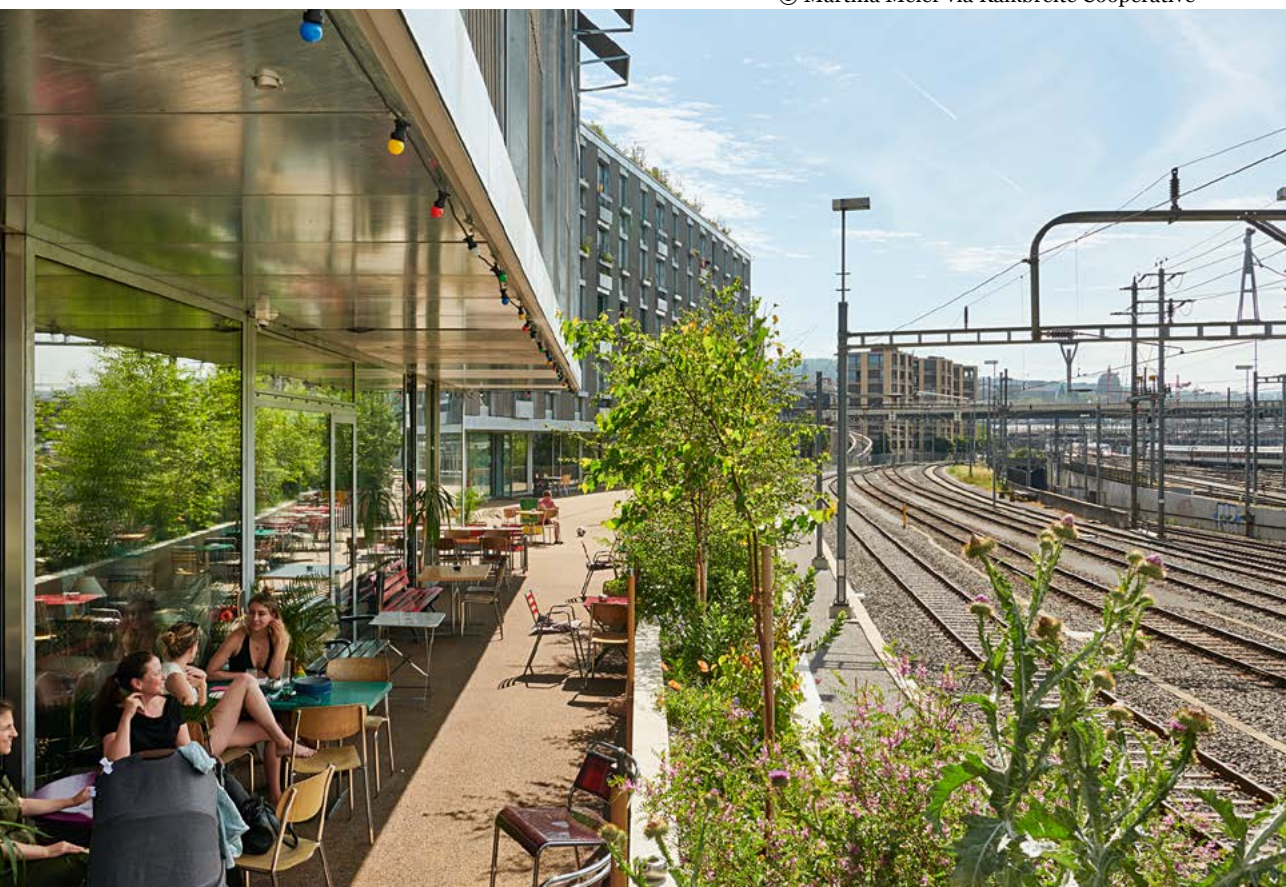
Cooperative Structures

The challenging site right next to the railway lines was put out to tender by the Association of Zurich Housing Cooperatives on behalf of the landowners, Swiss Federal Railways and the City of Zurich, by means of a fixed-price competition for concepts. A democratic participation format is organized with the Zollhaus Assembly, in which questions of community housing are clarified and possible activities for the flexible-use rooms are discussed and decided. Overriding concerns are brought to the attention of the management and board of Kalkbreite as an umbrella cooperative by the Zollhaus Assembly (consisting of residents and users of commercial spaces).

Community Aspects

In addition to other living arrangements, the cooperative has enabled a new form of housing in Zurich with the Hallenwohnen, “hall cohousing”, where residents fit out their apartments within the rough framework of the building shell themselves and are then able to adjust the spaces according to their changing needs. *Hallenwohnungen*, “hall apartments”, were built in various sizes, featuring a high proportion of common space. In addition, the terrace at the tracks (*Gleisterrasse*) including a bar and the theater, gastronomic facilities, stores and conference rooms located on the ground level have been opened to the public, creating a strong connection to the neighborhood and city.

Zollstrasse terrace at the tracks, Zollhaus residential and commercial building
© Martina Meier via Kalkbreite Cooperative



Zollhaus exterior, Zollhaus residential and commercial building
© Martina Meier via Kalkbreite Cooperative

Conclusions and Challenges

Zollhaus residents see the friction resulting from their spatial proximity as an opportunity to learn more about community living and conflict management. The DIY construction approach represents an alternative featuring more autonomy than other forms of urban housing. Building permits for the *Hallenwohnen* tenants turned out to be a particular challenge, not least because the initial ideas were incompatible with the applicable building code. A redesign in spring 2018 provided the solution. The ambitious diversity targets were largely met, although the search for older, male individuals with lower levels of education proved the most difficult.

Andreas Wirz *is an architect and a board member of the Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich (Association of Zurich Housing Cooperatives). He is a founding member of the KraftWerk1 Bau- und Wohngenossenschaft (housing cooperative) and he develops projects.*

Gian Trachsler *is an architect and a board member of the Kalkbreite Cooperative. He lives with his family and 5 other people in a self-built hall apartment in the Zollhaus.*

ecovillage hannover

Ownership
Land and Buildings: Wohnungsgenossenschaft ecovillage hannover *Housing Cooperative*

Size: approx. 50,000 m²
Flats: 500
Residents: 1,000

Social: mainly barrier-free, 40% subsidized housing
Ecological: 80% of roofs equipped with photovoltaics, geothermal energy, local network for heating and cooling, heat pumps, exclusively Passivhaus buildings

Moving in: 2023-2027

Social-Ecological Dimensions and Synergies

On the city limits of Hannover, the ecovillage hannover housing cooperative is developing a social-ecological, sustainable district. Each resident will live with an average of 25-30 square meters. This spatial limitation will be balanced by generous shared spaces, including a Library of Things, coworking spaces, a self-managed café, a community kitchen per building, a community garden and guest apartments. The circular use of construction materials and extensive practice of closed-loop resource use should reduce the long-term financial and environmental costs, exemplified through a gray-, yellow-, and blackwater system. The ecovillage's accessibility exceeds building code requirements. The project aims to reflect Hannover's demographics through integrating social initiatives, such as efforts to provide shared apartments for youth or homeless people, with the goal of achieving an inclusive, diverse district.

Cooperative Structures

The project's structure is based on three pillars: the housing cooperative, which owns and is developing the property; ecotopia, the service cooperative in charge of energy, heating, internet and infrastructure; and dorfleben (*Village Life*), an association assisting with social life and spaces in the ecovillage. In addition to the members' deposits, residents can make further contributions to increase the cooperative's equity capital. This in turn should make it possible to work with more cost-effective ecological building materials.

Community Aspects

By way of teams and working groups, the village council and member assemblies, ecovillage hannover has a structure that enables strong participation and cooperation. The aforementioned community rooms allow for a reduction of individual living space. The ecovillage is located at the northern end of a sustainable model district initiated in the 1990s, Hannover-Kronsberg. The village plaza, situated directly on the central Kronsberg bike path, forms an open, inviting town center for all of the residents of Kronsberg and beyond.

Joint construction of raised plant beds © ecovillage hannover eG

Conclusions and Challenges

The ecovillage is a model project for the redesign of urban living with a focus on sufficiency and circularity, whereby its comprehensive approach and project size are remarkable. This is being made possible through extensive support from the cooperative members, the City of Hannover, banks and other partners.

Lena Bruns *has worked in urban planning since completing her architecture studies and founded Amsel Kollektiv with friends in 2019. One of the Kollektiv's jobs is the ecovillage hannover process management.*

FEATURE ARTICLES

Climate Change!!
What Can Housing Cooperatives Do?

Dr.-Ing. Carolin Schröder *works on sustainable urban development, especially governance, transformation and digitalization/smart technology. She is head of the Participation Research Unit at the Center for Technology and Society, TU Berlin. Furthermore, she co-published the book Genossenschaft und Klimaschutz (Cooperatives and Climate Protection) and is a member of the Selbstbau eG, Berlin.*

Natural and anthropogenic climate change are huge, immediate problems for everyone. It's expected that extreme weather events (storms, heavy rainfall, heat waves, drought) will increasingly affect Europe as well. Such changes impact all aspects of life, but vulnerable population groups in particular will be hardest hit.

When it comes to climate change, a distinction is normally made between protective measures (active emissions reduction and resource protection) and adaptive measures (responding to the consequences of climate change). In any case, climate-related effects can only be achieved through joint action.

Cooperatives are—historically speaking—economically, socially and ecologically sustainable forms of organization. Their not-for-profit economies are based on a specific logic of collective action. Thus, they developed various methods to support their members in aspects of everyday life, not only housing. A sustainable use of resources has also always been present in the history of cooperatives: examples include agricultural cooperatives, which share machinery, or consumer cooperatives, which ensure affordable, high-quality food for their members. In the meantime, they are—with a good 22 million members in Germany, a good 3 million of them in housing cooperatives—a well-established form of civil organization.

These high membership rates also offer a potential for collective climate action. Some (housing) cooperatives, especially from the 2000s on, explicitly work on environmental and climate-related aspects; some include this in their bylaws.

Concrete challenges in the context of climate change are often community-related questions, such as: How can we reduce emissions? How do we address heat waves or heavy rainfall in the future?

In line with their mission to provide housing to their members, housing cooperatives can make a tangible contribution to climate protection by renovating old or constructing new buildings in a way that saves as many resources as possible. But above all, they can also support collective climate action by, for example, sharing energy-saving appliances or exchanging items that are no longer needed. There is also great potential in terms of climate adaptation through collective action, for example, by developing ideas on how members with less money or health problems can be better protected from the impacts of climate change.

In practice, the implementation of sustainability goals (beyond just cooperatives and the field of housing) shows that access to information and discussion are essential prerequisites of any sustainability effort. Housing cooperatives could again use and expand their community potentials here—in their own buildings and neighborhoods, or in networks of all kinds. Examples include providing space, materials and platforms for shared learning about climate change. Working groups on climate issues could also be set up or a wiki on climate-relevant aspects. This can also be discussed at an annual members' meeting.

However, as climate change is also very complex, abstract and, for many, also threatening or anxiety-ridden, it is useful to break this problem down into comprehensible challenges and feasible approaches. It should be taken into account that the situations and potential actions of individuals will vary. So rather than: "We all have to do something for climate protection now!" start with "Do we want to set up a *Freecycle Box*?" or "The three of us want to cook delicious regional food for everyone next week. Will you eat with us?"

Clearly, there are a myriad of approaches. Methods and goals may differ because cooperatives vary in size, self-understanding, goals, organizational structure and available resources. What can be said is that cooperative values—when they are realized—can not only contribute to a better understanding of the consequences of climate change but also enable mutual support.

Mounting of solar panels at Möckernkiez, 2017
© P. Langrock, Agency for Renewable Energy

Municipal-Political Frameworks for Common Good Land Use: A Toolbox for Building and Land Policy from the Tübingen Perspective

Cord Soehlke *is a trained architect. From 2001 until 2010, he headed the Urban Renewal Office of the University City of Tübingen. He has been City Councilor for Building and Construction since 2010 and the City's First Mayor since 2018.*

Extreme pressure on housing markets, especially in large and university cities, is having dramatic consequences on people's options for living and working as well as the social balance in our cities. Almost all current trends, such as those concerning building costs, interest rates or the cutting of subsidies, suggest that problems will increase.

Despite great complexity and a sense of powerlessness, municipalities remain the relevant actors in dealing with these challenges. Through combining land policy, planning law and support of common good stakeholders, cities can utilize a "toolbox" of five relevant components:

1. Acquisition and development of buildable land
2. Appropriate distribution of buildable land
3. Urban development contracts
4. Mobilization and regulation of housing stock
5. Support for common good stakeholders

Using Tübingen as an example, we take a brief look at what these tools can look like in practice.

1. Since our entire legal system, from Basic Law to the state building codes, is very "ownership-oriented", municipalities have the largest scope of action when they not only possess planning rights but are also the owner. Tübingen therefore uses an entire range of tools from this area: development measures according to the Federal Building Code (BauGB); a city-owned development company specifically for vacant land; privileged land acquisition from state and federal governments whenever possible; planning rights outside of the city center only where the municipality is capable of acquiring 100 percent of the land. The toolbox's biggest deficit: a legal instrument for inner-city development measures with which heterogeneous areas can be holistically approached, and where a first right-of-refusal can be used to obtain strategically relevant land parcels. This instrument, included in amendments to the Federal Building Code, has in any case rarely been applied in practice.

2. The question of land allocation is just as relevant to land policy. For a common good city development, the tool of choice is a fixed-price land allocation according to agreed-on qualities: not the largest amount of money written on a piece of paper but the best concept determines who gets the land. In Tübingen, this places one question in the foreground: who can offer the best *long-term* concept with the highest added value for the public?

3. Municipalities often do not have the opportunity to acquire land necessary for development. German planning laws offer an instrument that can be sensibly applied here for the common good: the coupling of new planning permits to urban development contracts. It is now largely standard practice for municipalities to access the sometimes immense private development-related profits for the creation of social infrastructure or subsidized housing. In Tübingen, investors are required to develop 33 to 50 percent of their project area with this approach. On the other hand, the integration of other players in investor-driven projects through urban development contracts is still uncharted territory. In Tübingen, it is already being practiced that in addition to allocating 25 percent of an area to affordable housing, another 25 percent must be allocated to community housing or small housing cooperatives.

4. Only 1 to 1.5 percent of the housing stock in municipalities like Tübingen is being newly built each year. Thus, urban development for the common good must necessarily direct its focus on existing buildings. This is where a combination of regulations and activations makes sense: statutes regarding non-legitimate uses, rent freezes and conversion bans on the one hand, relocation management, municipal rental of housing and occupancy commitments in existing housing on the other. The last tool in particular has great potential: existing housing in our state of Baden-Württemberg can receive a substantial subsidy if it is dedicated to social housing for at least 20 or 30 years. Tübingen adds yet another subsidy on top.

5. Municipalities who think long-term in the interest of the common good must actively support and promote the quality and diversity of common good stakeholders. In Tübingen, cohousing, small cooperatives, crowd-funded projects and the Mietshäuser Syndikat take high priority. The city itself founded an umbrella cooperative in order to also facilitate small projects with the benefits of cooperative structures. An example of the ensuing active citizenship: the vast majority of Tübingen's refugee housing has been provided by cohousing projects and small cooperatives.

There is possibly no other field as complex and multifaceted as the interrelated questions of land and housing. And hardly any is as urgent for municipal politics. It would be ideal if all relevant actors—and therefore also federal and state governments—worked with effective and practice-oriented combinations of tools for a common good-oriented urban development.

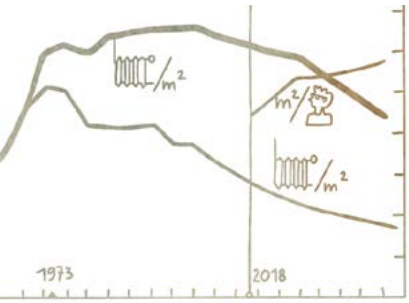
Mühlenviertel (Old Mill District) © Universitätsstadt Tübingen

Efficiency and Sufficiency of Residential Space: How Much Room Does a Person Need? Community-based Approaches to Sustainable Use and Organization

Anja Bierwirth *is head of the Urban Transitions Research Unit at the Wuppertal Institute for Climate, Environment and Energy. She is an architect and environmental scientist and involved in the OptiWohn project.*

Michael Buschka *is a scientist working with the Urban Transitions Research Unit. He studied civil engineering with a focus on sustainable planning and construction.*

Since the introduction of Germany's first Thermal Insulation Ordinance in the 1970s in response to the oil crisis, requirements for the energy performance of buildings have consistently increased. Today, these are ruled by the German Building Energy Act, which is currently being amended. Despite this continuous tightening of regulations, the energy consumption in German housing has hardly decreased. The continuous increase in residential space per person is a significant reason for this. (Image 1)



But does this trend, as assumed in the majority of projections, really need to continue? Or is it possible, as is the case for energy efficiency, to develop a policy for energy sufficiency in the building sector that finally limits the growth in residential space per person?

The rise of single households is driving an increase in residential space consumption. People who live alone in an apartment or house use on average a substantially larger area than those in a household sharing a kitchen, hallways, bathrooms and other spaces. The cost of rent, energy and furniture can, of course, also be shared. Especially for young people, who during their education and the start of their careers have little income, this is now reason

enough to join together in shared apartments that enable them to live in a household outside the homes of their nuclear families. Benefits of shared housing lie not only in the reduced costs but also in the social togetherness. This aspect has in recent years garnered considerable interest in shared forms of housing among a range of population groups. This is prevalent among the elderly who live in homes that once were family-friendly but have now become a burden as household tasks and maintenance exceed physical capabilities. (Image 2)

A Need for New Construction or a Need for Optimization?

Community-oriented housing can contribute to an optimized use of residential space, from both social and ecological perspectives: (1) For people living in dwellings that are too large, community housing can provide relief and social integration, thereby (2) making a contribution to the fight against the prevailing housing shortage, especially in growing cities and regions, without (3) having to consume otherwise unbuilt land, which (4) also mitigates the energy and resource consumption associated with new residential construction. Collaborative housing can thus lead to reduced dwelling space per person and assist with social integration. This is, however, not automatically free of conflict: for example, the challenge of designing and planning common areas requires a certain willingness to compromise. Common spaces also require an organization of the associated use, cleaning and maintenance. Additionally, there are cases of cohousing projects that aren't space-saving because of the many additional community activities and rooms.

In order to exploit the potential benefits of community housing projects in terms of both space-saving and quality of living and housing, it is important to develop the necessary services and institutional conditions. The following are some examples:

- Support for networking and advisory centers, like in Berlin, Göttingen, Tübingen, Osnabrück, Bonn or Cologne (which even has two), for finding potential co-residents;

- Provision of information;

- Distribution or allocation of appropriate and affordable land or buildings to relevant initiatives or groups.

Municipal housing companies can also be central players in supporting community housing. With these support services, relevant aspects or specifications for the space-saving development of housing projects can simultaneously be introduced. When applying an appropriate mix of “carrots and sticks”, that is, enabling and requiring measures, cohousing can become a significant component of sustainable urban transformation.

A Living Room Made of Grass: (Re)Building and Renovating with Regenerative Construction Materials

Dirk Niehaus *is an organic farmer and industrial engineer. His professional focus is on construction management, development of ecological construction materials, thermal building physics and technical services for building technology permits.*

Irene Mohr *is an architect and has been involved in the implementation of community, common good housing projects since 1981. She was a member of the Board of Trustees of the* Stiftung trias *from 2008 to 2017 and is currently a contact person for Stiftung trias in Berlin and Brandenburg.*

At the beginning of a new housing project, the most important decisions concerning the future ecological footprint of a building are to be made. The site's location and existing infrastructure are of critical importance. Already available roads and schools, regional public transport and other infrastructure offer major ecological and financial advantages if they do not have to be newly constructed. Reusing an existing building saves materials and enables us to reduce our land consumption, making an active contribution to climate protection. The conversion of buildings for new purposes and developing their structures with climate-friendly building materials is thus one of the most important construction tasks today — not new construction.

While the focus tends to be on future innovations, a look to the past also helps: creating a new building from used or locally available renewable materials was a common construction method for centuries, saving money and time. The use of ecological building materials and the recycling of building materials and components should, or rather must, gain importance in view of climate change and a long history of climate-harming construction. These principles are the forward-looking answer to the question of increased sustainability in the building industry.

Historically, buildings were constructed from materials that could be found in the immediate area. Transport routes were short. Only materials with the

lowest production costs were used, factoring in the greatest longevity and fulfillment of purpose. Expensive materials from distant regions were used only when there were resources and a great desire to impress.

Today, in the course of globalization, raw materials and finished products from all over the world are used in our buildings. With high material and transport costs, we pay not only in high construction costs, but also in environmental and climate damage by consuming large amounts of energy and materials. The largest producer of waste in Germany is the construction industry.

A reconsideration has already begun. For example, renewable raw materials such as wood and clay, but also new, rediscovered building materials like straw and grass, are increasingly being used in construction. The need to work more time-efficiently with alternative building materials that meet sustainability criteria and can be produced locally has already become clear to parts of the construction industry: even established domestic manufacturers on the market are developing more new sustainable products. Someday, our living rooms could be insulated with grass…

However, building with the new old building materials raises new old questions for both manufacturers and consumers as well as for standards and testing institutions about durability, resistance, fire behavior and, not least, cost. Evidence of the durability of natural building materials is the still excellent fabric of many older buildings, for example, historical half-timbered houses.

A major challenge in using non-conventional building materials today lies primarily in meeting contemporary technical and physical requirements for our housing and built environments. This and affordability are often wrongly not attributed to ecological building materials. Yet there is already a range of building materials being developed from renewable raw materials and recycled materials, so-called regenerative building materials, which meet these requirements. The following are some very practical examples.

The insulation material sector is particularly interesting, as the energy performance-related refurbishment of existing buildings represents an impor-

tant contribution to energy saving and climate protection. Here, conventional materials made of mineral wool and Styrofoam-like substances have had a huge market share up to now, although their production is associated with high energy use and environmentally critical processes. In addition to recycled insulating materials like paper with natural fire-retardant additives, there are already some materials made from wood fibers, from residues and waste products, which offer a fully adequate substitute for conventional building materials in certain applications.

In addition, there are a number of building materials made from renewable raw materials such as straw for the production of board materials as an alternative to gypsum boards, and cultivated plants from rewetted moorlands that are processed into board materials and insulating materials. Even now, many of these materials are only marginally more expensive to purchase, although they sometimes offer better technical properties. Rising energy prices and environmental costs will turn this situation around very soon.

Ecological construction is nothing new but still rather rare. It requires additional expertise and experience to fully exploit the ecological potential, also from an economic point of view. But in the end it pays off, as it is superior with respect to healthy indoor environments and more effective regarding a building's structural qualities, not to mention the many environmental advantages involved in construction.

Wood fiber insulation mats © Christian Darr

Doing Self-Organized Housing: Financial and Legal Dimensions

Angelika Ivanov *has been a senior press officer at the GLS Bank since 2022. Previously, she was an editor at the Handelsblatt for 8 years. She is part of a housing project in the Ruhr area, although the construction is somewhat delayed.*

Which structure to choose: cooperative housing (*Genossenschaft*), private ownership (*Privateigentum*), association (*Verein*), limited company (*GmbH*) or perhaps a limited partnership with limited liability (*GmbH & Co. KG.*)? Anyone planning a housing project needs to read up on the laws and options. "But assistance is available," says Andrea Hildwein, a resident of erlebnisreich wohnen in Balingen, southern Germany.

At the start of the project, everyone involved already had some experience in construction. "But we had to get into the legal details," Hildwein says. "Even though it was exhausting, it was very worthwhile." Stiftung trias provided additional assistance in finding the right legal structure.

Cooperative, Mietshäuser Syndikat or limited company?

"We don't recommend any legal structure in particular," says Benedikt Altrogge. He has been advising business clients and non-profits at the GLS Bank since 2010 on how best to make their housing projects a reality. From the GLS perspective, however, there are no clear advantages or disadvantages of each legal structure. "It just depends on the specific set-up," says Altrogge. The respective legal structures revolve around who can or should contribute how much money.

That being said, the cooperative is the most democratic form, since each member has a vote, no matter how high their capital share is. Furthermore, there is normally no increase in the value of the shares. These are usually refunded at 100 percent when the member leaves the community, and the hidden reserve that arises from inflation remains in the housing project.

In the Mietshäuser Syndikat, voting rights are controlled by the shareholders of the respective limited company. Members of this project company include the residents, who are organized as a tenants' association, and the Mietshäuser Syndikat, the overarching nationwide network. Both members have voting rights and, significantly, the right to veto any proposed privatization of the property.

In the case of the traditional German legal forms ***GmbH*** *and* ***GmbH & Co. KG.***, the voting rights are usually regulated according to the amount of the capital contribution. That is to say, those who contribute more capital typically gain more voting power. However, this could also be made more democratic by means of an additional regulation.

The Heart of the Matter: The Financing of Housing Projects

"The best is to come after 10 years," says expert Altrogge. In the first few years, unless subsidized, rents can be at the upper end of market rates. But after 10 years, the advantage of housing projects is unsurpassable: rents are fixed, while rents in the surrounding area have risen. There are housing projects in Berlin from the 1990s, for example, with rents of around 4 to 5 euros per square meter.

A rent increase or adjustment with respect to inflation or other increased costs does not necessarily serve the interests of the community. Thus, housing projects are "housing self-suppliers," summarizes Altrogge. Accordingly, it can be assumed that there will continue to be a demand for new projects, despite the emerging challenges.

After all, housing is a basic need. The big challenge for construction, then, is to adapt. On the one hand, the construction industry must focus on preserving buildings rather than demolishing them. Additionally, building materials must be better recycled and new forms of use must emerge. On the other hand, there needs to be greater political support for sustainable and community projects that aim to create affordable housing.

But until then, courageous people can implement such projects themselves. Their financing is always based on three factors: cost, equity, rent. Currently, when building or buying an apartment in Germany, one expects to pay about 4,000 euros per square meter plus land costs. A healthy financing includes 25 to 35 percent own capital funds. KfW (federal German investment and development bank) subsidies are then added to this. The term of financing is often 30 to 35 years.

In the housing project in Balingen, the debate ultimately boiled down to a GmbH & Co. KG. “Emotionally, it makes a difference,” Hildwein admits. “Especially here in Swabia, the *Grundbucheintrag* (land register entry) is important for many.” But for her, this was the best solution: compared to a cooperative, there is no need for a board of directors, and there is no annual audit. Also, the limited partners do not have to be entered in the land register, which saves notarial fees and land transfer tax. They nevertheless have a company share and are thus entered in the governmental register of companies.

The GmbH structure has also proved useful for everyday community life; for example, in the case of solar power, which is generated by the PV panels installed on the building’s roof and is sold by the company to the residents. The Balingen housing project is running smoothly and the community is developing positively. It seems the residents might be able to forget about the *Grundbucheintrag* as a goal in life after all.

Cooperatives and Commons: Shared Economy with Limited Goods

Caroline Rosenthal *has been advising community housing projects in their founding phase for 10 years and is committed to commons-oriented real estate development. She is a member of the Mietshäuser Syndikat and a founding member of Netzwerk Immovielien. Since 2020, she has been working with the Genossenschaftsforum.*

The term commons does not denote a good per se, but can essentially be described as an institutional, legal and infrastructural arrangement for cooperation and *commoning*, in which the use, conservation and production of diverse resources (code, knowledge, food, energy sources, water, land and more) is jointly organized and accounted for. Supporters of the commons movement believe that this type of economic activity could play a key role in the necessary social-ecological transformation. They argue that many successful examples of commoning can already be found (summarized for example in Helfrich and Bollinger Free, Fair and Alive - The Insurgent Power of the Commons, 2019). The similarity to the cooperative idea is obvious on closer inspection. Occasionally, cooperatives are already categorized as commons. But it stands to question whether the cooperative idea as a whole is an institutionalized variety of commoning.

The Housing Cooperative on the Commons Test Bench

Elinor Ostrom, the Nobel laureate in economics, became world famous in the 1990s with her research on the natural and limited commons. To this day, however, the theory of *Homo economicus*, the individual who is concerned only with his own advantage, persists stubbornly in the economic sciences. This has been illustrated in education for decades by the so-called "Tragedy of the

Commons" (described e.g. by Garrett Harding, 1968). This tenet describes the supposedly inevitable demise of commons systems. Through years of field research, however, Ostrom found numerous successful commons systems, and in her 1990 work *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, she also described a set of design principles that underlay them. Let us assume, as a concretization of the question just posed, that housing cooperatives (HCs) represent a form of commons-governance and thus of *commoning*. Accordingly, the design principles as described by Ostrom could be applied to HCs as follows:

1. Limits: there exist clear and locally accepted borders between legitimate users and non-recognized users. *In cooperatives, only members of the HC are provided with apartments. (Supporting its members is a cooperative's primary purpose).*

2. Congruency: the distribution of costs among users is proportional to the distribution of benefits. *In HCs, members pay for differing amounts of cooperative shares and different levels of user fees, depending on the size and features of their apartments.*

3. Community decisions: concerned, involved persons can participate in decisions to determine and change the rules of use. *Cooperatives guarantee the principle of democracy. Each member has one vote.*

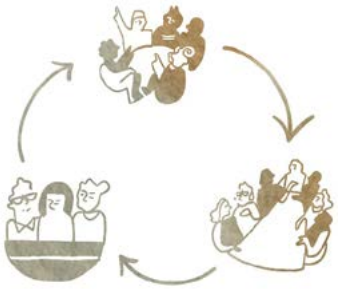
4. Monitoring of the users and the resource: persons entrusted with the monitoring of the resource must be users themselves or are accountable to the users. *In cooperatives, the board is elected from among the members.*

5. Graduated sanctions: sanctions imposed should be proportional to the problem caused. *In HCs, evictions are very rare. In case of non-payment, solutions are sought individually.*

6. Conflict resolution mechanisms: they must be fast, inexpensive and direct. *HCs emphasize informal ways of resolving conflicts through diverse mechanisms internal to the member community.*

7. Recognition: a minimum level of government recognition of the right of users to determine their own rules is required. *For HCs in Germany, Switzerland and Austria, this is guaranteed by respective cooperative laws.*

8. Embedded institutions: governance structures are nested together at multiple levels. *HCs are embedded in various structures in the fields of housing, construction and social policy. Often, a higher degree of autonomy for HCs would be preferred, supporting a self-organized approach.*



This short meta-analysis of the cooperative model seems to correspond to Ostrom's prerequisites for functional administration of the commons. (Hooray!) It may also partly explain the long-lasting success of the cooperative model. The diversity of cooperative practice, however, is as great as the number of housing cooperatives. In Berlin, there are about 110 and in all of Germany about 2,000, which represents a rich source of data for a potential comparative study.

To conclude, I appeal to all of us: a good and critical social-anthropological evaluation of more than a century of cooperative practice, paired with a broad, honest discussion, can bolster us for the challenges ahead. Let's do it!

Cooperative Conditions: An Architecture of Living Together in Zurich

Dr. Anne Kockelkorn *is a historian of architecture and housing and has been an assistant professor of dwelling at the TU Delft since 2021.*

Dr. Susanne Schindler *is an architect and historian focusing on housing in a global perspective. She is co-director of the MAS in History and Theory of Architecture at ETH Zurich.*

Whether architect, politician or developer, for decades now, international housing professionals have been admiring the quality of cooperative housing in Zurich, which remains affordable for lower income groups thanks to cooperative developers' commitment to non-speculation. "Quality", however, is not only about floor plans or façade typologies or sustainable building practices. The outstanding feature of housing cooperatives is their ability to articulate and implement concepts of living together. These include dwellings for non-traditional households; a programmatic mix of living, working and commercial uses; as well as urban porosity in the form of urban exterior spaces and collective interior rooms accessible to a range of different user groups.

To plan and maintain what happens in front of the apartment door and brings people together—precisely what makes up "More than Housing"—is what constitutes the quality of housing in a society that is becoming ever more polarized. But this is exactly what market-rate developers and social housing providers alike curtail in the name of "cost efficiency". So, which regulatory, financial and normative framework conditions render "More than Housing" possible in the Zurich cooperative model?

The most important condition is the political concept of ***Gemeinnützigkeit***, which roughly translates as a non-profit notion of public benefit. A central societal goal in Zurich since the 1920s has been removing housing from the speculative market, thus decommodifying housing.

This political consensus explains why currently 18 percent of all apartments in Zurich are cooperatively owned and overall, 25 percent of apartments are considered non-profit. In 2011, voters obliged the municipality of Zurich through a ballot initiative to increase this to one-third of all dwellings by 2050. The municipality guarantees the protection and growth of this common good through a series of regulatory instruments.

One of the most consequential of these instruments is a municipal ruling issued in 1924 that enables cooperatives to access loans from Zürcher Kantonalbank, Switzerland's biggest cantonal bank, with only six percent equity; conventional developers need at least 20 percent. In return, the municipality guarantees the loans against default and the cooperatives commit to not speculating with the land. This ruling is in effect to date and has allowed many groups, small and large, access to land and loans. The result is a breathtaking diversity of 141 cooperative organizations responsible for 42,000 apartments. This approach of planning for "More than Housing" encourages a human scale, meaning management operates in proximity to residents and knows their needs. Together, management, residents and other users can plan and maintain the desired collective spaces.

A second, similarly important regulatory instrument is the cost rent. It is based on a formula to calculate a rental price that covers capital and operational costs, without requiring subsidies or allowing profit. In the Zurich formula, land value is frozen at the time of purchase. This means that cooperative rents rise much more slowly than market rents. If a cooperative has owned a property for several decades, it can offer rents that are up to one-third below market rents, despite repeated renovations. In this way, the non-speculative economy can contribute, especially in the long-term, to socially diverse neighborhoods.

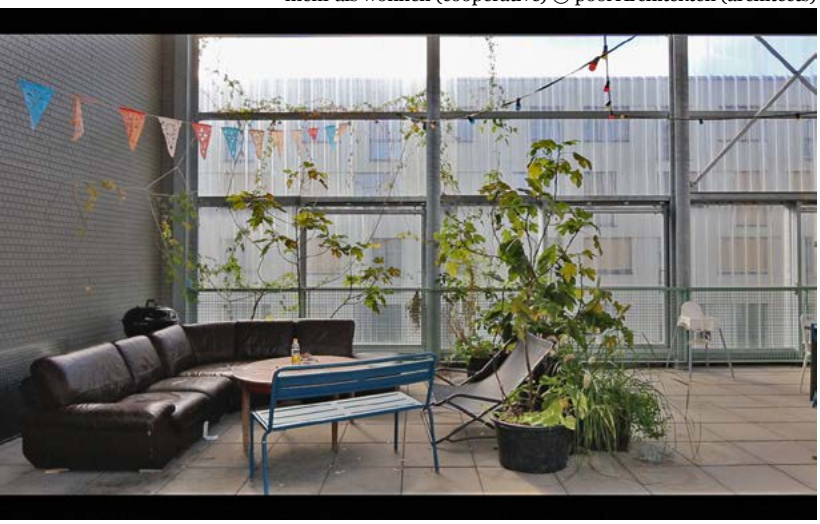
The relatively low rental prices mean that cooperatives have virtually no risk of vacancy in times of population growth, in contrast to private for-profit developers. This increases their willingness to test new forms of living together in new projects; precisely because of, not despite, their commitment to non-speculation. The exceptional architectural quality and the joy in innovation in housing, however, are also the result of a third instrument of the

Zurich model: the competition. Since the late 1980s, the municipality has supported cooperatives toward this end: through competitions for public land by awarding heritable building rights, meaning long-term land leases; by requiring that such a lease be tied to an architectural competition; and through zero-interest loans to pay for these architectural competitions.

These and further instruments are based in municipal politics that promote the quality of affordable housing for low- and moderate-income households as a benefit for society as a whole. These instruments contribute to creating a *Baukultur*, which gives form to the use value of housing within processes of societal transformation and promotes an architecture of living together.

Further information on the project Cooperative Conditions: A Primer on Architecture, Finance and Regulation in Zurich, developed jointly with students of the MAS GTA at ETH Zurich

Shared terrace in Haus G, Hunziker-Areal, 2009-15
mehr als wohnen (cooperative) © pool Architekten (architects)



On the Radical Potential of the Cooperative Idea (and Certain Problems in its Actualization)

Tobias Bernet *is a board member of the SoWo Leipzig eG and secretary of wohnbund. He writes on housing and urban policy from his background as a social scientist and historian. One of his texts on the topics discussed below was published in INDES 2/2020.*

Permanently affordable housing, democratic and collectively governed, without having to individually incur debt and without a landlord who might all of a sudden change his mind… Cooperative Housing sounds wonderful. And it is—which comes with problems of its own.

Problem 1 – for all those who are not (already) involved:

Cooperatives serve their members first and foremost, especially in Germany, where this purpose is often emphasized. They are not obliged to act in solidarity with outsiders. In the housing sector, this means that a cooperative will only expand in favor of new members to the extent that it is willing and able to do so—a dilemma that has already been described many times.

Problem 2 – for the cooperatives themselves:

"We want to, but we are rarely able to"—this is how most decision-makers at German housing cooperatives would answer the question of expansion. In a little-regulated market for land and buildings, their economic approach oriented toward use value and real costs is at a disadvantage when in competition with letterbox companies and investment funds, which are financed from global (and sometimes criminal) sources of capital.

Problem 3 – for business as usual:

Since cooperatives generally retain ownership of their properties indefinitely, there are relatively large cooperative housing stocks in many German cities despite the disadvantages mentioned above. This well-established mode of housing provision demonstrates every day (more so than in other sectors) that profit maximization, speculation and, more generally, a hierarchical and undemocratic economic order are not without alternatives.

Problem 4 – for legislators:

As common good-oriented enterprises, which offer an essential good at lower prices and often of higher quality than profit-oriented actors, housing cooperatives would have to be promoted in every conceivable way, both legally and fiscally—for example, within the framework of a specific non-profit housing provider status. However, the proposals to reintroduce such a system in Germany suffer from the fact that they measure cooperatives and other potential non-profit providers (especially municipal-owned companies) by the same yardstick. This leads to problems with respect to neoliberal tendencies in EU state aid law. In short, any subsidy that does not benefit a clearly defined group of welfare recipients is considered a distortion of market competition. Yet EU regulation does in fact recognize the special features of the cooperative form of business and allows exceptions for it. A cooperative-centered non-profit status would thus have to respect the core idea of community-based economic self-help, which in housing construction usually and necessarily involves the participation of middle-income households as well.

So it is not a matter of giving handouts to the needy in a separate sector, but of countering the extraction of land rents with an economic model that corresponds to the interests of a large majority of the population. A place where this works well is Switzerland—a thoroughly market-oriented country, yet one with an affinity for cooperatives and no EU membership. The Swiss definition of non-profit housing essentially consists of prescribing a continued ownership of assets (sale of housing only to other non-profit enterprises) and limiting revenues (maximum return on equity of 6% p.a.).

Problem 5 – for the German housing industry:

Staying with the topic of Switzerland: the housing cooperatives there have their own umbrella federations, confidently distinguishing themselves from profit-oriented landlords, and often act alongside tenants' associations. In Germany, on the other hand, cooperatives and stock market corporations like Vonovia mingle in the same interest groups as if they did not represent fundamentally different economic models. Is the mainstream of German cooperative managers unconvinced of the singularity of the cooperative idea and/or uninterested in its transformative potential?

Problem 6 – for the radical left:

The fact that some cooperatives' self-image does not differ much from that of profit-oriented housing corporations became apparent in the formers' claims that they would be affected by the Berlin referendum on socialization of housing stocks, even though the text of the resolution explicitly excluded it. Yet the fact that cooperatives often fall between the cracks in housing policy disputes must also be partly blamed on left-wing initiatives who in many German cities have shaped the growing tenants' movement over the past decade. These groups are still sometimes uninterested in the supply side of the housing issue. Yet property rights and mundane entrepreneurial practices can be part of genuinely emancipatory projects if they are incorporated into a commons-type arrangement. To conclude with a claim which ideally proves challenging to all those addressed: housing cooperatives are, by their very existence, starting points for a practical critique of capitalism, even if they sometimes appear sclerotic and their actions contradictory.

Houses to those who live in them:
Inscription on a SoWo Leipzig eG building
© Tobias Bernet

Emancipatory projects in the guise
of dry administrative work: cooperative filing cabinet
© Tobias Bernet

CONCLUSIONS

Where To Now?

id22: Institute for Creative Sustainability

> ***"Our house is falling apart. The future, as well as what we have achieved in the past, is literally in your hands now. But it's still not too late to act."***

Greta Thunberg

Recognizing the urgency of these issues—while maintaining hope—has brought us as editors not only challenges but also inspiration. And so, this eBook takes stock of rapidly evolving debates and practices, especially distilling lessons and demands from the experiences of cooperative and community housing projects, whose work, care and vision we have been fortunate to get to know.

> ***"Why do humans destroy earth and life, while also destroying themselves?" And let us at least once admit to what degree we, however dependent we may be..., play along, are corrupted and act as accomplices. Cynicism and resignation are not allowed now."***

Rudolf Bahro

Feature Articles identify the roles cooperatives—and their members—have played and are playing in responding to crises, in developing and sustaining long-term visions. These articles also express their relevance and potential to contemporary society, even though it is not enough just to celebrate cooperatives and communities, as they could often be doing more to achieve their full potential. Importantly, attention needs to be drawn to the relationships among smaller, local initiatives and the larger context with its struggles and movements. Where and in what ways are projects conscious of larger problems and contributing to reforms?

> ***"The philosophers have only interpreted the world in various ways; the point, however, is to change it."***

Karl Marx

Significantly, this eBook showcases how projects in different contexts are dealing with challenges and taking advantage of opportunities, in their own ways expressing a social-ecological vision. This eBook is a study that by reviewing model projects and listening to experts explores the successes and ongoing negotiations of cooperatives and communities in their ambitious attempts to identify and work with synergies between the very diverse ecological and social dimensions. Ranging from the late 19th century movement-inspired Eden and Block 103, initiated by urban activists, to the smaller self-organized projects like LaViDaVerde, Lichte Weiten and the professionally managed Lynarstraße, the presented projects display varying degrees of self-governance and a range of ownership and management models. Simultaneously, commonalities can be observed, such as the powerful role of solidarity and a community orientation. The projects always depend on the willingness of many people to commit time and effort to their project's development and maintenance.

> ***"But until a theoretical explanation—based on human choice—for self-organized and self-governed enterprises is fully developed and accepted, major policy decisions will continue to be undertaken with a presumption that individuals cannot organize themselves and always need to be organized by external authorities."***

Elinor Ostrom

Recurring challenges are easily summarized: cooperatives and communities are increasingly finding it impossible to access land, and construction costs are exploding as are land values. Projects are thus more and more dependent on assistance, for example, local government helping with land and subsidies, which in turn is a challenge for civil society initiatives as their autonomy is questioned. Housing is increasingly financialized, and the profit opportunities are more and more prioritized over the use value and provision of housing as

a basic right. And as housing in Germany, unlike in Austria and Switzerland, no longer enjoys a non-profit status, it is no surprise that the provision of sustainable and affordable housing is even more challenging.

In the end, it is the people that really make up a project, just as a city exists because of its population and not simply thanks to its streets and buildings. The groups and communities of people represent both the weaknesses and the strengths of these projects—which calls attention to the local practices of democracy and communication, conflict management and the ability to compromise.

> ***"If it can't be reduced, reused, repaired, rebuilt, refurbished, refinished, resold, recycled or composted, then it should be restricted, redesigned or removed from production."***

Pete Seeger

In editing this eBook, a number of demands have been collected, especially coming from the Model Projects. The objective is to improve the conditions and the context in order to enable and support not only a few more exceptional projects but ideally help facilitate a cooperative movement working with social and at the same time ecological principles. It is also intended to help improve connections among the many local, small-scale housing initiatives and the larger, often international networks dealing with emerging disasters such as climate change.

> ***"If we do not do the impossible, we shall be faced with the unthinkable."***

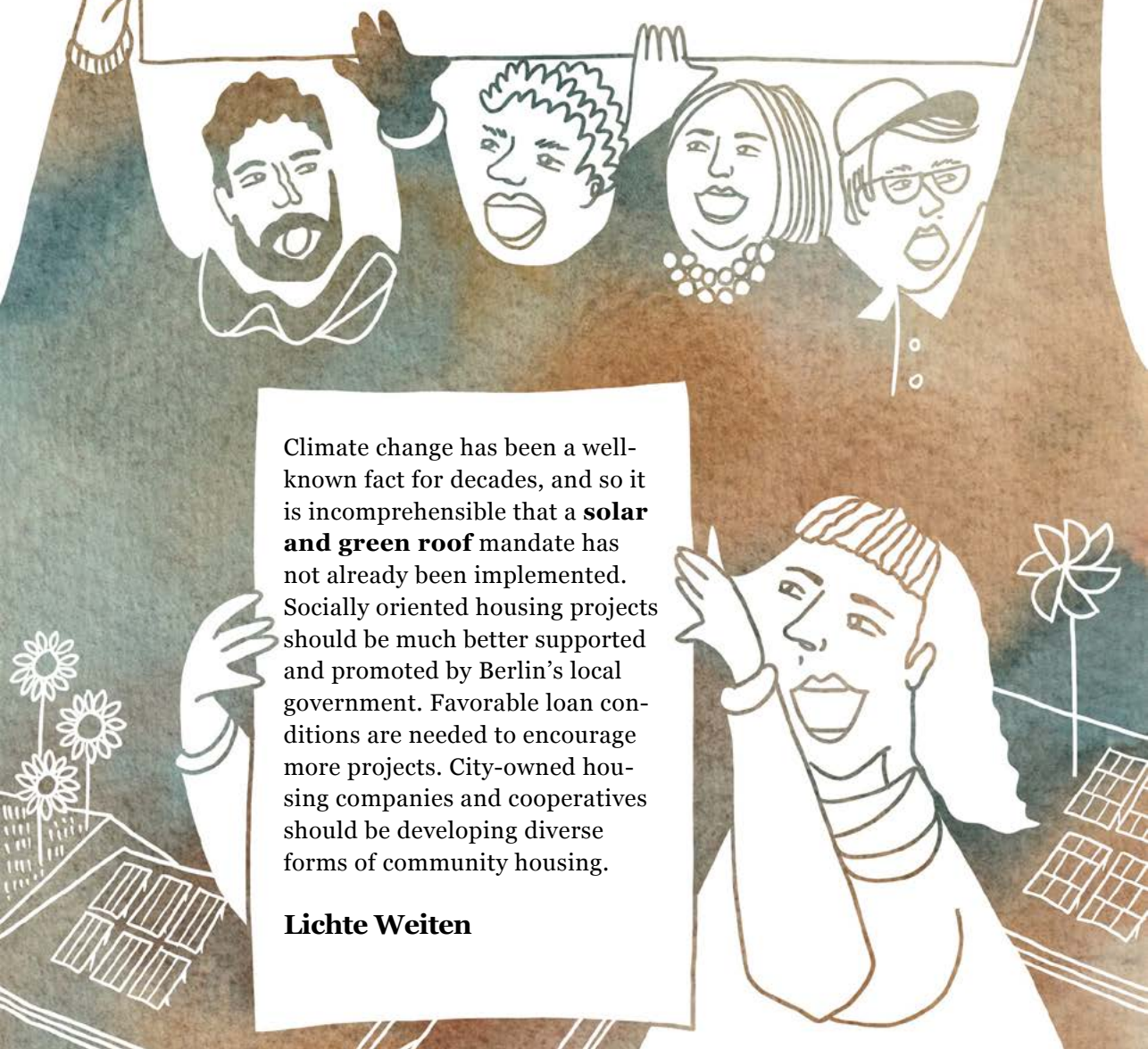
Murray Bookchin

Understand experimentation as a method! For an explorative process like the development of the Haus der Statistik model project, building trust among politicians, administration and civil society is necessary.

Implement *Public-Civic Partnerships*! We need new forms of collective responsibility for public resources managed by common good institutions.

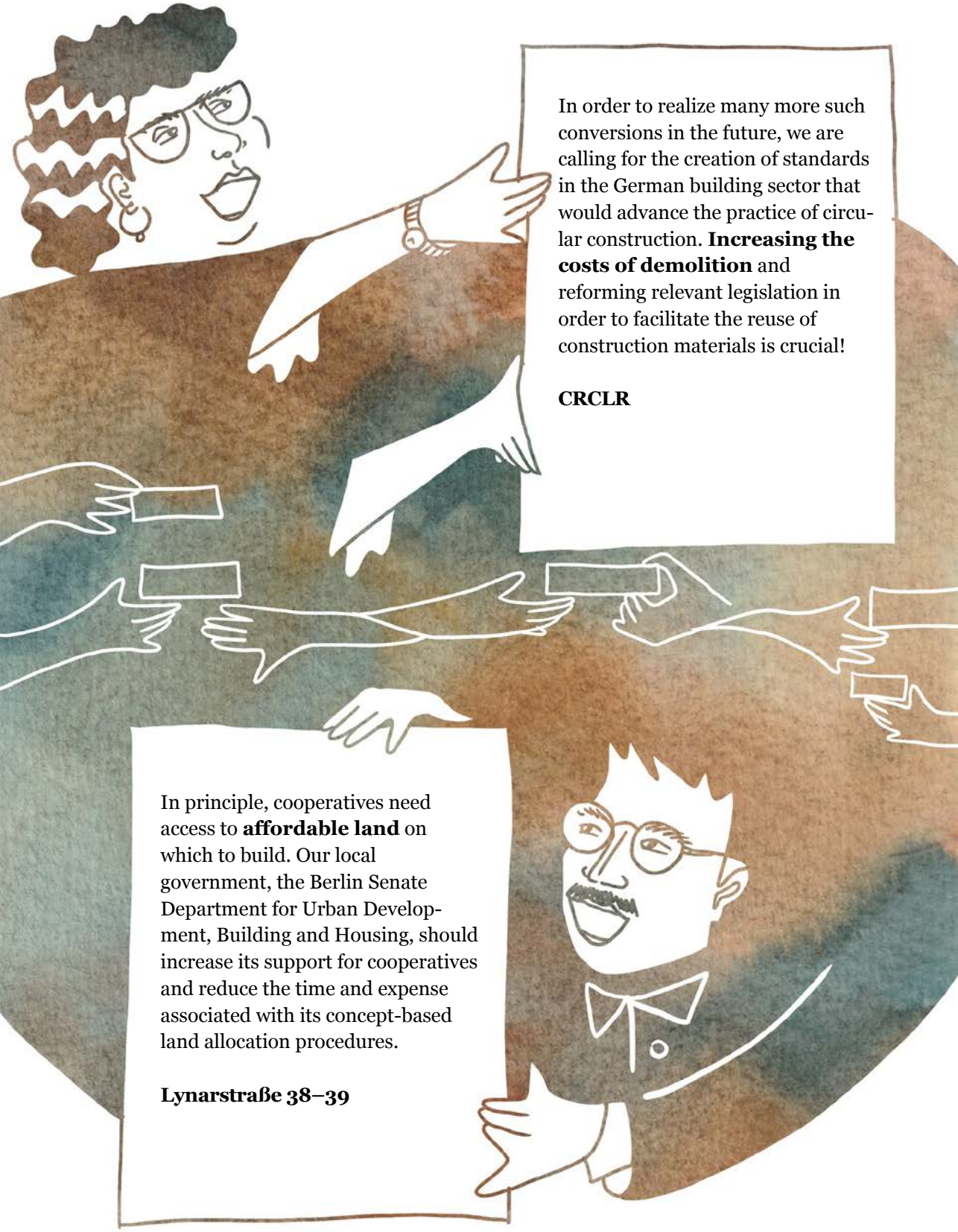
Needs-based rent levels for socio-cultural uses and housing! We demand a residual determination of the ground rent or respectively the market value of the land, to be calculated on the basis of the expected rental income with a common good real estate development approach.

HdS



Climate change has been a well-known fact for decades, and so it is incomprehensible that a **solar and green roof** mandate has not already been implemented. Socially oriented housing projects should be much better supported and promoted by Berlin's local government. Favorable loan conditions are needed to encourage more projects. City-owned housing companies and cooperatives should be developing diverse forms of community housing.

Lichte Weiten

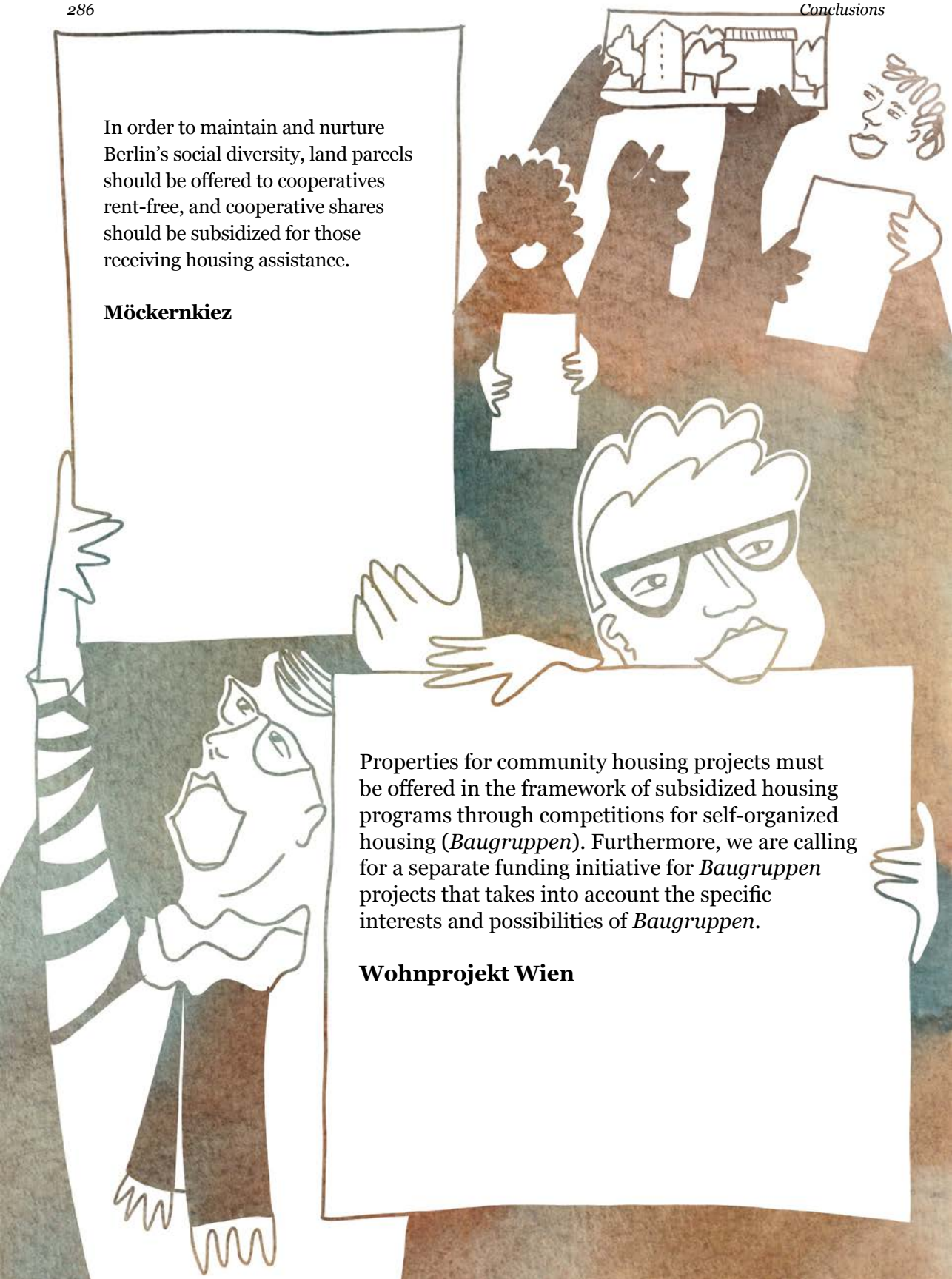


In order to realize many more such conversions in the future, we are calling for the creation of standards in the German building sector that would advance the practice of circular construction. **Increasing the costs of demolition** and reforming relevant legislation in order to facilitate the reuse of construction materials is crucial!

CRCLR

In principle, cooperatives need access to **affordable land** on which to build. Our local government, the Berlin Senate Department for Urban Development, Building and Housing, should increase its support for cooperatives and reduce the time and expense associated with its concept-based land allocation procedures.

Lynarstraße 38–39



In order to maintain and nurture Berlin's social diversity, land parcels should be offered to cooperatives rent-free, and cooperative shares should be subsidized for those receiving housing assistance.

Möckernkiez

Properties for community housing projects must be offered in the framework of subsidized housing programs through competitions for self-organized housing (*Baugruppen*). Furthermore, we are calling for a separate funding initiative for *Baugruppen* projects that takes into account the specific interests and possibilities of *Baugruppen*.

Wohnprojekt Wien

We are calling for an **improved food system** that offers low-emission, biodiverse, organic and fair products, more support for transit-oriented, **car-free living** and inexpensive land and loans for housing cooperatives.
LeNa
Aside from already implemented proposals for a value-added compensation and zoning for low-cost housing construction, Zurich's association of housing cooperatives is currently working on an initiative for a municipal ***right of first refusal*** to further support non-profit housing construction.
Das Zollhaus

RESOURCES

Glossary

Circular Economy

Circular economy (*Kreislaufwirtschaft*) strives for an uncoupling of economic activities from the use of limited resources and avoids waste in that products are designed and produced so that after being used they can be reused, recycled or upcycled.

Cluster Apartments

Cluster apartments and shared flats are housing typologies in which smaller private units are combined with community spaces. While residents of shared flats mostly only have a private room and possibly a bathroom, cluster apartments usually feature a unit with a private bathroom and kitchenette.

Common Good

An orientation toward the common good (*Gemeinwohlorientierung*) is expressed when an activity is socially or publicly beneficial but not necessarily officially non-profit from a tax perspective.

Commons

Commons (*Allmende*) are resources (knowledge, nutrition, energy sources, water, land, time, etc.) that emerge from and/or are locally managed by groups of people with the purpose of shared, needs-based production, administration, care and/or uses (commoning).

Direct Loans

Direct loans are financial contributions directly loaned to a project without the middleman of a bank. They allow individuals and groups the possibility of investing money in line with their values and are usually far more favorable for the projects supported, as the costs and profits otherwise given to a bank are instead transferred to the project. Conditions including interest rates can be autonomously determined between the lender and the borrower.

Efficiency

Efficiency aims to provide a service using less energy or resource input, for example, by reducing heating expenses due to a well-insulated building envelope or a resource-saving heating system.

Heritable Building Rights

Heritable building rights (*Erbbaurecht*) include the alienable and inheritable—and thus transferable—rights to erect a building on a piece of land, as well as to maintain and use the land. Details—in Germany—are governed by the German Heritable Building Rights Law (*Erbbaurechtsgesetz*).

Heritable Building Rights: Contract

Such a contract (*Erbbaurechtsvertrag*), as a long-term lease, for example for 99 years, is agreed between a lease provider (the landowner) and a leaseholder (user) to contractualize the long-term rights of the leaseholder to, among other things, use the specified land.

Heritable Building Rights: Ground Rent

The ground rent (*Erbbauzins/Bodenpacht*) is the payment within the framework of a heritable building rights contract that corresponds to the use of the land.

Land Foundation

A foundation, whose purpose is to withdraw land and property from the speculative market, permanently maintaining the land ownership and preferably making it possible for common good organizations to use the land through signing heritable building rights contracts.

Land Reform Movement

A civil society-based, political movement (*Bodenreform*) which, from the end of the 19th to the beginning of the 20th century, fought for a just distribution of land and a communitization of land rent. In Germany, the movement achieved success in part through the legislative introduction of the Heritable Building Rights Law in 1919.

Passivhaus

A standard for the energy efficiency of buildings which require no more than 15 kWh/m² for heating and cooling. The design process revolves around superinsulation, ventilation systems, airtightness, heating system and daylighting techniques.

Resiliency

Resiliency describes the ability to react to crises in such a way that the affected system (i.e. ecosystem, city, person or building) does not break, fall apart or experience severe damage under the impact of the crisis or disturbance.

Self-Governance

Self-governance is a grassroots organization form of working and/or living together, which has been applied in many collective- and group-run housing projects, squats, small cooperatives and small businesses in Germany since the alternative movement of the 1980s.

Solidarity Fund

Members of projects or networks pay into a solidarity fund to realize social or ecological goals and/or make the participation of lower-income members possible.

Sufficiency

Sufficiency aims to lower the demand for energy and resources and reduce consumption, for example, through keeping an apartment at a lower temperature or limiting the average living space per person.

Umbrella Cooperative

An umbrella cooperative is an organization that serves to unite and manage a number of more or less self-organized cooperative housing projects under one umbrella.

Working Group (*Arbeitsgruppe*)

A small group of self-managed people, usually not as a permanent structure, that addresses a particular situation and then reports on its conclusions and/or, beyond this, implements goals determined by the group or in communication with others concerned, for example regarding garden development, repairs to an energy system or organizing a street party.

Authors

Delphina Wedell Dr. Michael LaFond Chloé Jonniaux Giulia Carones Alexander Behm	id22: Institute for Creative Sustainability
Dr. Barbara König	Genossenschaftsforum eV
Rolf Novy Huy	Stiftung trias
Dr. Ulrich Kriese	Stiftung Edith Maryon
Karin Kasböck Christoph Maria Leitner	bankleer
Barbara Mohren Uta Jugert	Luisenstadt eG
Ruth Bergmann	Lichte Weiten eV
Leona Lynen Kim Gundlach	ZUsammenKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung

Silvia Carpaneto	carpaneto.schöningh architekten
Christian Schöningh	Zusammenarbeiter – Gesellschaft von Architekten mbH (dZA)
David Robotham	Am Ostseeplatz eG
Meike von Appen	Möckernkiez eG
Janna Werner	LaVidaVerde
Katharina Bayer	Wohnprojekt Wien
Carina Mangold	Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft - LeNa
Andreas Wirz	Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich

Gian Trachsler	Studio Trachsler Hoffmann
Lena Bruns	ecovillage hannover eG
Dr. Carolin Schröder	Zentrum Technik und Gesellschaft, TU Berlin
Cord Söhlke	Bauen und Wohnen – Tübingen
Anja Bierwirth Michael Buschka	Wuppertal Institut
Irene Mohr	Stiftung trias
Dirk Niehaus	Bauraum MV
Angelika Ivanov	GLS Bank

Caroline Rosenthal	Genossenschaftsforum eV
Dr. Anne Kockelkorn	TU Delft
Dr. Susanne Schindler	Institute for the History and Theory of Architecture, ETH Zurich
Tobias Bernet	wohnbund eV

Partners

Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW)

Berlin Senate Department for Urban Development, Building and Housing has supported community housing and cohousing since 2008 with the Network Agency for Intergenerational Housing and cooperative funding to promote new construction to develop more housing in Berlin.

STATTBAU: Netzwerkagentur GenerationenWohnen Network Agency for Intergenerational Housing

STATTBAU has supported interested groups and individuals regarding their engagement with self-organized, community-oriented construction and housing on behalf of SenSBW since 2008. It supports renters, owners and cooperatives, providing consulting, informational resources, events and exchange of technical expertise.

Stiftung Edith Maryon Edith Maryon Foundation

Since 1990, with the help of donations and bequests, the foundation has been acquiring land and real estate of all kinds, withdrawing them from all speculation. Through heritable building rights, the Edith Maryon Foundation and its many partners preserve and enable socially innovative housing projects, places of culture, education and care, as well as children's farms and other workplaces.

Stiftung trias trias Foundation

Since 2002, the Stiftung trias has been acquiring and withdrawing land from speculation, securing it for permanent social-ecological uses through heritable leases. It furthermore supports housing projects with its educational work and aims to improve the conditions for sustainable city and regional development.

Heinrich-Böll-Stiftung
Heinrich Böll Foundation

The Heinrich Böll Foundation is an agency for green ideas and projects, a reform- and future-oriented laboratory and an international network with over 100 partner projects in around 60 countries. It is an institution of political education and part of the green political current that has emerged worldwide.

Rosa-Luxemburg-Stiftung
Rosa Luxemburg Foundation

The Rosa Luxemburg Foundation is closely associated with the party Die Linke and is a national and international institution of political education. It disseminates findings about social interrelations in a globalized, unjust and divided world, and it is a place of critical analysis of contemporary capitalism.

GLS Bank

Founded in 1974, GLS finances only social-ecological enterprises and offers its 320,000 customers all the services of a modern bank: checking accounts, sustainable funds, retirement plans and much more. The bank is a cooperative with over 100,000 members, in which everyone can acquire shares and have a vote.

Triodos Bank

Triodos is Europe's leading sustainability bank. It was founded in 1980 and has 750,000 customers who can trust that Triodos will only finance businesses, institutions and projects that contribute to the well-being of the earth and its people.

Genossenschaftsforum
Cooperative Forum

This Forum has operated for almost 30 years with the goal of highlighting the potentials of housing and building cooperatives. The association, which is supported by 48 member cooperatives in Berlin and Potsdam, regularly organizes workshops, exhibitions and events at the cooperativ Werkraum.

CoHousing Berlin

CoHousing Berlin is an online platform that promotes Berlin's rich culture of self-organized, cooperative, community-led and common good building and housing since 2007. This also draws on experiences from other cities to build an international network of CoHousing experts and activists.

Contacts + Resources

Germany

Bündnis junger Genossenschaften

wohnbund

Netzwerk Immovielien

Wohnprojekte-Portal

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen

GermanZero

Institute for Ecological Economy Research (IÖW) Post Growth

Commons Institute

Häuser Bewegen

Austria

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

habiTAT

Switzerland

Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau

Wohnportal Region Basel

2000-Watt-Gesellschaft

International

Co-operative Housing International

Social Ecology Institute

Commons Strategies Group

Fridays for Future

The Center for Community
Land Trust Innovation

Grounded Solutions

Foundation for Intentional Community

Fédération Française
des coopératives d'Habitants

Global Ecovillage Network

Habitat International Coalition

Kollektivhus NU

OURs. The Organization of Urban
Re-s. Taiwan

Slum Dwellers International

urbaMonde / urbaWorld

Acknowledgements

We take this opportunity to thank all partners and participants, residents, initiators and allies for their incomparable contributions to this eBook, for sharing stories, insights, challenges and time, as well as for all the collective thinking on how to best weave and cultivate this publication. Heartfelt thanks to all the project representatives and authors for their enriching, thought-provoking words. We thank our partners, whose support made this research and publication possible. We are grateful for the inspiring initiative of the countless experts and activists who are working and struggling for social-ecological, transformative change internationally, especially regarding community and cooperative housing. Last but not least, thanks to the amazing id22 team members for their enduring commitment to this project, their enthusiasm and willingness to learn, unlearn and relearn together!

Impressum / Imprint

© 2022 by jovis Verlag GmbH

Das Copyright für die Texte liegt bei den Autor:innen. Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den Fotograf:innen/Inhaber:innen der Bildrechte. / Texts by kind permission of the authors. Pictures by kind permission of the photographers/holders of the picture rights.

Alle Rechte vorbehalten. / All rights reserved.

Herausgeber id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

Redaktion
id22: Dr. Michael LaFond, Giulia Carones, Alex Behm, Delphina Wedell, Chloé Jonniaux

Übersetzung
id22: Delphina Wedell, Dr. Michael LaFond, Melana Jäckels, Alex Behm

Lektorat Katharina Freisinger (Deutsch), Bianca Murphy (Englisch)

Korrektorat Julia Blankenstein (Deutsch), Bianca Murphy (Englisch)

Gestaltung, Illustrationen und Umschlagmotiv Vasylysa Shchogoleva

Layout und Satz Vasylysa Shchogoleva

Lithografie Bild1Druck, Berlin

Editors id22: Institute for Creative Sustainability

Editorial team
id22: Dr. Michael LaFond, Giulia Carones, Alex Behm, Delphina Wedell, Chloé Jonniaux

Translation
id22: Delphina Wedell, Dr. Michael LaFond, Melana Jäckels, Alex Behm

Copyediting Katharina Freisinger (German), Bianca Murphy (English)

Proofreading Julia Blankenstein (German), Bianca Murphy (English)

Design, illustrations & cover Vasylysa Shchogoleva

Layout & setting Vasylysa Shchogoleva

Lithography Bild1Druck, Berlin

Diese Publikation wurde ermöglicht durch die großzügige Unterstützung von / This publication was realized with the generous support of

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin, STATTBAU: Netzwerkagentur GenerationenWohnen, Stiftung Edith Maryon, Stiftung trias, GLS Bank, Triodos Bank, Heinrich-Böll-Stiftung, Rosa-Luxemburg-Stiftung, Genossenschaftsforum, CoHousing Berlin, id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Bibliographic information published by the Deutsche Nationalbibliothek
The Deutsche Nationalbibliothek lists this publication in the Deutsche Nationalbibliografie; detailed bibliographic data are available on the Internet at http://dnb.d-nb.de.

jovis Verlag GmbH
Lützowstraße 33
10785 Berlin

www.jovis.de

jovis-Bücher sind weltweit im ausgewählten Buchhandel erhältlich. Informationen zu unserem internationalen Vertrieb erhalten Sie von Ihrem Buchhändler oder unter www.jovis.de.

jovis books are available worldwide in select bookstores. Please contact your nearest bookseller or visit www.jovis.de for information concerning your local distribution.

ISBN 978-3-86859-835-3