

Baugemeinschaften in Berlin



**Wohnwünsche,
Haushaltseinkommen und Finanzierung,
Haushalts- und Sozialstruktur**

Projekte 2002-2008

**Verfasserin:
Christine Suckow**

mit Unterstützung der



**Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung**

Berlin, Juni 2009

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	Seite 3
1. Situation in Berlin und Befragungsgegenstand, erklärende Hinweise	Seite 5
2. Wohnorte, Wohnwünsche	Seite 6
3. Planungs- und Realisierungsphase	Seite 7
4. Fragen zum Projekt und zur Gemeinschaft	Seite 9
5. Wohnungsausstattung	Seite 16
6. Einkommen und Finanzierung	Seite 18
7. Haushalts- und Sozialstruktur	Seite 20
8. Projekte in Berlin 2002-2008	Seite 26

Zusammenfassung

Welche Standort- und Wohnwünsche haben Mitglieder von Berliner Baugemeinschaften, in welchen Haushalts- und Sozialstrukturen leben sie, wie hoch sind ihre Haushaltseinkommen und ihr Einsatz von Eigenkapital? Wie wurde die Planungs- und Realisierungsphase erlebt?

Zu diesen Fragenkomplexen hat die Verfasserin im April 2009 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 17 Berliner Baugruppenprojekte mit 150 Haushalten und insgesamt 519 Personen befragt.

Die Ergebnisse in Kürze:

Herkunft: Überzeugte Berliner

94% der Befragten hat vorher schon in Berlin gewohnt. 47% kommen aus dem selben Bezirk und 33% sind beim Umzug in ein Baugemeinschaftsprojekt sogar ihrem angestammten Kiez treu geblieben (mehr dazu siehe S. 6).

Standortwahl: Urban

82% der Befragten haben sich bei der Standortwahl bewusst für die Innenstadt entschieden, nur 8% hätten beim Scheitern des Gemeinschaftsprojektes auch einen Umzug ins Umland in Betracht gezogen. (mehr dazu siehe S. 6).

Geschätzt wird die zentrale aber dennoch ruhige Lage der Wohnung, sowie die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (mehr dazu siehe S. 14).

Rund ein Fünftel der Haushalte kommen ohne eigenen PKW aus (mehr dazu siehe S. 17).

Lebensform: Klassische Familien: Vater, Mutter, Kind(er)

80% der Befragten leben in einer Familie, und zwar fast ausschließlich in ihrer „klassischen“ Form (zwei Elternteile mit Kind/ern). 13% leben in Paarhaushalten, 6% sind Singles (mehr dazu siehe S. 20).

Dem entsprechen die Angaben zur Haushaltsgrößen: Knapp die Hälfte (48%) sind Vier-Personen-Haushalte, 19% sind Drei-Personen- und 15% Zwei-Personen-Haushalte. In immerhin 12% der Haushalte leben 5 und mehr Personen, während Single-Haushalte lediglich einen Anteil von 6% stellen (mehr dazu siehe S. 21).

Alter: Überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche

43% der Baugemeinschaftsmitglieder in den befragten Haushalten sind jünger als 18 Jahre. Von den Erwachsenen sind 33% zwischen 36 und 45 Jahre, 12% sind zwischen 46 und 55 Jahre und lediglich 4 % über 56 Jahre alt (mehr dazu siehe S. 21).

Höchster Bildungsabschluss: Überdurchschnittliches Bildungsniveau

82% der erwachsenen Baugemeinschaftsmitglieder besitzen einen Hochschulabschluss, 12,5% Abitur. Nur 5,5% gaben als höchsten Bildungsabschluss einen Meistertitel, Fachschulabschluss, Realschulabschluss oder eine Lehre an (mehr dazu siehe S. 23).

Berufszugehörigkeit: Mehrheitlich Kreative

Die Mehrzahl der berufstätigen Baugemeinschaftsmitglieder ist in den Berufsfeldern Kreativwirtschaft (38%), Bildung und Forschung (16%), Gesundheit und Soziales (14%) tätig (mehr dazu siehe S. 24).

Planungs- und Durchführungsphase der Projekte: Recht zügig, jedoch in der Gemeinschaft nicht ganz einfach

Fast alle Befragten waren bereits von Anfang an Mitglied in ihrer Baugruppe. Von der Gründung der Planungsgruppe bis zur Fertigstellung des Gebäudes vergingen durchschnittlich zwei Jahre. (mehr dazu siehe S. 7).

Die Planungs- und Realisierungsphase wurde von 53% der Befragten als anstrengend empfunden. Neben den beim Hausbau typischen Problemen gab rund ein Drittel an, dass das Planen und Bauen in der Gemeinschaft zu Schwierigkeiten geführt habe. Finanzierungsprobleme wurden von 17,5% und Nachbarschaftskonflikte von 5,5% der Befragten angeführt (mehr dazu siehe S.8).

Nachbarschaft: Gute Nachbarschaft im Haus strahlt aus in den Kiez

Mit den Nachbarschaftsbeziehungen im Haus, die von 91% der Befragten als sehr wichtig bis wichtig eingestuft werden, sind 97% zufrieden bis sehr zufrieden. Nachbarschaftsbeziehungen zur Kiezumgebung werden von 67% der Befragten als sehr wichtig bis wichtig eingestuft, und 78% sind damit zufrieden bis sehr zufrieden (mehr dazu siehe S. 13).

Wohnungsausstattung: Konventionell

Fast 85% der Befragten ist ein Freiraumbezug sehr wichtig. Alle Wohnungen der Befragten verfügen über einen privaten Freiraum (Balkon/Terrasse bzw. Garten), teilweise stehen zusätzlich gemeinschaftliche Freiflächen bereit. Dagegen haben nur die Hälfte der Befragten bei der Wohnungsplanung Wert auf Barrierefreiheit, Flexibilität der Grundrisse, Teilbarkeit der Wohnungen gelegt, um spätere Veränderungen in der Nutzung zu berücksichtigen (mehr dazu siehe S.16).

Einkommen und Finanzierung: Hohe Einkommen und Eigenkapitalraten

Bei den monatlichen Nettohaushalteinkommen wird am häufigsten die Spanne zw. 3.500 und 5.000 € genannt, (41%), 21% liegen darüber. 10% der Haushalte haben weniger als 2.300 € zur Verfügung (mehr dazu siehe S.20).

Die Eigenkapitalrate wird mehrheitlich mit 30% angegeben. Allerdings ist auch ein beträchtlicher Anteil der Wohnungen, insbesondere in Mehrfamilienhäusern, zu 91-100% eigenfinanziert. (mehr dazu siehe S. 18).

1. Situation in Berlin und Befragungsgegenstand

Im Dezember 2008 hat die Autorin im Rahmen eines Praktikums im Referat Stadtentwicklungsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung via Internetrecherche eine Bestandsaufnahme von Baugruppen in Berlin vorgenommen. Es wurden 96 Baugruppenprojekte ermittelt, von denen 36 fertig gestellt, 33 im Bau und 27 in Planung waren (Stand Dezember 2008).

Auf dieser Grundlage wurde im April 2009 eine Umfrage unter 18 fertig gestellten Baugruppenprojekte durchgeführt. Von 17 Projekten kam mindestens eine Rückmeldung. Von ca. 300 verteilten Fragebögen wurden 150 ausgefüllt und zurückgegeben. Davon wurden 89 von Haushalten aus neu gebauten Mehrfamilienhäusern, 53 von Haushalten aus neu gebauten Einfamilien-, Reihen oder Doppelhäusern und 8 aus Bestandsprojekten beantwortet. Insgesamt leben in den befragten Haushalten 519 Personen.

Zwei Drittel der Fragebögen-Rückläufe kamen von Standorten innerhalb des S-Bahn-Rings, darunter die Mehrzahl aus Prenzlauer Berg (57), gefolgt von Mitte (30). Aus Friedrichshain kamen sechs Antworten, und aus Treptow und Kreuzberg jeweils vier. Ein Drittel der Fragebögen wurde von sechs Standorten außerhalb des S-Bahn-Rings zurück gesendet. Es handelt sich dabei ausschließlich um Baugruppenprojekte mit Einfamilien-/Stadthausprojekten in Weißensee (5), Johannisthal (15) und Lichtenberg / Rummelsburger Bucht (29).

Erklärende Hinweise

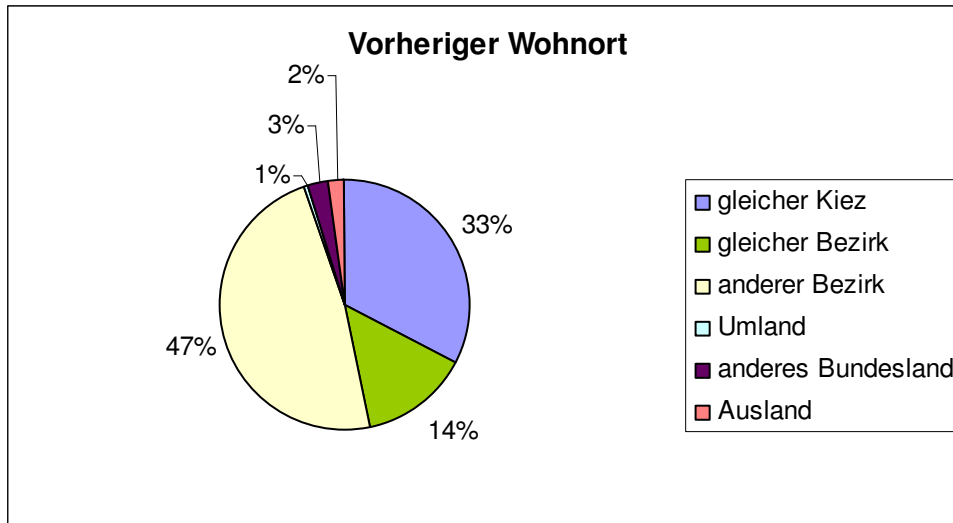
Einige Begriffe werden in diesem Bericht der Einfachheit halber abgekürzt. Neu gebaute Einfamilien-, Stadt-, Reihen- oder Doppelhäuser werden im Folgenden nur als Einfamilienhäuser oder EFH bezeichnet. Neu gebaute Mehrfamilienhäuser werden mit MFH abgekürzt. Aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Fragebögen aus Bestandsprojekten, werden diese meist zusammen mit neu gebauten MFH analysiert, wenn es zu einer Gegenüberstellung der Gebäudetypen kommt. Die Bestandsgebäude sind Mehrfamilienhäuser innerhalb des S-Bahn-Rings. Zu einer Gegenüberstellung der Gebäudetypen kommt es nur bei erwähnenswerten Unterschieden. Dann ist auch ersichtlich, ob Bestandsgebäude allein oder zusammen mit MFH ausgewertet wurden.

Die Bezeichnung Baugruppe bzw. Baugemeinschaft hat hier keine unterschiedliche Bedeutung und wird gegebenenfalls mit BG abgekürzt.

2. Wohnorte/ Wohnwünsche

Nahezu jeder Befragte hat unmittelbar vorher schon in Berlin gewohnt (94%; 142 Personen). Fast die Hälfte kommt aus einem anderen Bezirk, als dem momentan bewohnten (47%), 33% sind im selben Kiez geblieben und 14% im selben Bezirk. Lediglich 3 Personen haben vorher im Ausland (2%) und 5 in einem anderen Bundesland (4%), davon eine im Berliner Umland (1%).

Abb. 2.1.



Es gibt einen Unterschied zwischen den zurückgelegten Umzugsdistanzen der Haushalte aus MFH und EFH (hier im Sinne von Grenzüberschreitungen des Kiezes bzw. Bezirks). Die Bewohner von MFH sind zu 43,3% im selben Kiez geblieben, Bewohner von EFH lediglich zu 13,2%. Ungefähr zwei Drittel der EFH-Bewohner sind aus einem anderen Bezirk zugezogen und 40% der MFH-Bewohner.

Tab. 2.1.: Vorheriger Wohnort nach Gebäudetyp in Prozent

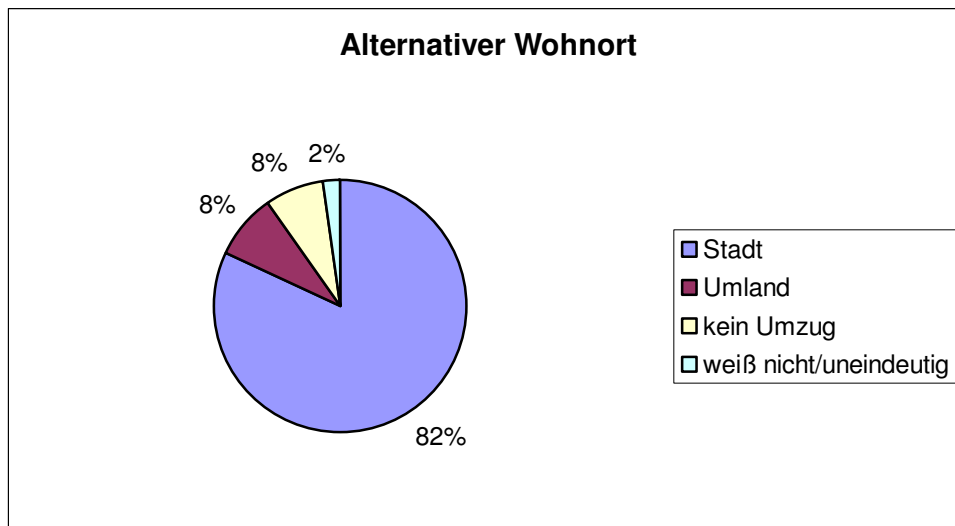
	MFH	EFH
gleicher Kiez	43,30	13,21
gleicher Bezirk	12,37	16,98
anderer Bezirk	40,21	62,26
Umland	0,00	1,89
anderes Bundesland	3,09	1,89
Ausland	1,03	3,77

Weiterhin wurde nach alternativen Wohnwünschen gefragt („Angenommen Sie hätten nicht die Möglichkeit gehabt an einem Baugruppenprojekt teilzunehmen, was wäre die alternative Umsetzung Ihrer Wohnwünsche gewesen?“).

Es sollte einerseits die Lage (innenstädtisch oder Berliner Umland) angegeben werden und andererseits der Wohnungstyp (Mietwohnung/-haus, Eigentumswohnung/Eigenheim). Insgesamt wurden von 150 Personen 184 Angaben zu den vorgegebenen alternativen Wohnformen genannt (d.h. einige haben mehrere Alternativen genannt), die in Frage gekommen wären, wenn sie nicht die Möglichkeit gehabt hätten, an einem Baugruppenprojekt teilzunehmen.

Knapp 90% der Befragten gaben Alternativen an, die innenstädtisch verortet sind. Zehn Prozent könnten sich auch vorstellen, im Berliner Umland zu leben, allerdings haben 13 (86,7%) dieser 15 Personen zwei bis drei Alternativen angegeben, von denen mindestens eine innenstädtisch ist. Und 8% (12 Personen) haben angegeben, es hätte keinen Umzug gegeben (Alle 12 Personen wohnten in der Stadt, wären also auch dort geblieben).

Abb. 2.2.



Baugruppenmitglieder aus EFH können sich eher vorstellen ins Grüne zu ziehen (17%), wohingegen nur 6% der Bewohner von MFH die Stadtgrenzen Berlins verlassen würden. Die meisten der Befragten hätten sich eine andere Eigentumswohnung gekauft, Mietwohnung und Eigenheim stehen mit Abstand an zweiter Stelle des gewünschten Wohnungstyps.

Tab. 2.2: Gewünschter alternativer Wohnungstyp in Prozent

Mietwohnung	17,32
Eigentumswohnung	51,96
Eigenheim	18,99
sonstiges / weiß nicht	11,73

3. Planungs- und Realisierungsphase

Im nächsten Abschnitt werden Fragen zur Planungs- und Realisierungsphase ausgewertet.

Von den 150 Befragten gaben 96,7% an, seit der Planungsphase Mitglied der Baugruppe zu sein. Die anderen 3,3% (4 Personen) sind während der Realisierungsphase in die Baugruppe eingetreten.

Vom Eintritt in die Baugruppe bis zur Fertigstellung des Gebäudes vergingen durchschnittlich zwei Jahre (Mittelwert: 25,6 Monate), wobei diese Phase bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ca. 7 Monate länger dauerte als bei Einfamilienhäusern bzw. Bestandsgebäuden.

Tab. 3.1.: Mittelwert der Dauer von Planungs- und Realisierungsphase

Mehrfamilienhaus Neubau	28,6 Monate
Einfamilienhaus Neubau	22,3 Monate
Mehrfamilienhaus Bestand	21,8 Monate

Auf einer Skala von 1 bis 6 sollten die Befragten bewerten, wie sie das Planen und Bauen in der Gruppe empfunden haben, wobei „1“ als sehr anstrengend und „6“ als sehr entspannt vorgegeben wurde. Insgesamt wurde am häufigsten die 2 und die 4 angekreuzt (jeweils 22%), die 3 und die 5 wurden von 19% der Befragten gewählt. Die 1 - sehr anstrengend - haben 12% angekreuzt, die 6 - sehr entspannt - immerhin 5%. Die Empfindung ist also relativ ausgeglichen: 79 Personen (53,4%) haben den Bereich 1-3 und 69 Personen (46,6%) den Bereich 4-6 gewählt.

Tab. 3.2: Skala von 1-sehr anstrengend bis 6-sehr entspannt

1	2	3	4	5	6
12%	22%	19%	22%	19%	5%

Es wurde ferner gefragt, ob die Planungs- und Realisierungsphase von einem Moderator begleitet wurde, da man vermuten könnte, dass die Empfindung eher positiv ausfällt, wenn ein Moderator Kommunikations- und Organisationsfunktionen im stressigen gemeinschaftlichen Planen und Bauen übernimmt. Jedoch ist ein Zusammenhang nicht eindeutig.

Einerseits haben 113 Personen (75,3%) angegeben, dass die Phase von einem Moderator begleitet wurde. Davon haben 46% den Bereich zwischen 1 und 3 angekreuzt und 54% den positiveren Bereich von 4-6. Von den 34 Befragten (24,7%), die nicht von einem Moderator begleitet wurden, liegen 76,5% der Angaben im Skalenbereich 1-3. Das spricht für einen Zusammenhang zwischen der Empfindung und der Begleitung durch einen Moderator. Außerdem hatten einige Bauherren Probleme mit dem Moderator, der zwar engagiert wurde, aber eigentlich nichts geleistet hat oder zu wenig Erfahrung hatte.

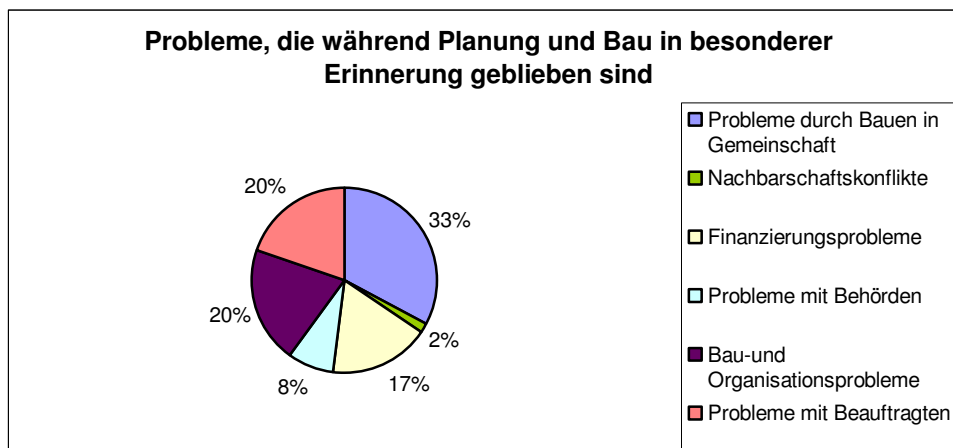
Andererseits kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Frage nach dem Moderator von allen Befragten gleich verstanden wurde, da teilweise unterschiedliche Aussagen aus ein und demselben Projekt gemacht wurden oder die Autorin darauf hingewiesen wurde, dass sie die Frage nicht verstanden hätten. Deswegen muss eher davon gesprochen werden, dass die Befragten entweder jemanden als Moderator empfunden haben (sei es ein extern Engagierter, der Architekt oder der Geschäftsführer usw.) oder nicht. Es haben 57% angegeben, dass ein Architekt die Moderation übernommen hat, dann folgen Projektsteuerer und Baubetreuer (15 und 14%).

Vergleicht man die Empfindungen der Baugruppenmitglieder von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern, stellt sich heraus, dass die Befragten aus Einfamilienhausprojekten die Empfindungen negativer bewerteten, als Befragte der Mehrfamilienhausprojekte (Angaben im Bereich 1-3: Einfamilienhaus 60%, Mehrfamilienhaus 48%).

Eine weitere Frage wurde offen gestellt (d.h. es wurden keine Antworten vorgegeben) und bezieht sich auf Probleme, die den Befragten während der Planungs- und Realisierungsphase besonders in Erinnerung geblieben sind. Achtzig Prozent der Befragten haben ein Problem bzw. mehrere Probleme genannt. Insgesamt wurden 97 verschiedene Probleme angegeben, von denen einige von mehreren Personen

genannt wurden, so dass es insgesamt 183 Problemnennungen gab. Zur besseren Auswertbarkeit wurden 6 Problemkategorien gebildet.¹ Probleme, die das Planen und Bauen in der Gemeinschaft betreffen sind am häufigsten genannt worden (33%). Erst dann folgen die für den Hausbau typischen Probleme mit beauftragten Firmen oder Personen (20%), Finanzierungsprobleme (17,5%), sonstige Bau- und Organisationsprobleme, wie Unterfangungsprobleme, Zeitdruck/Zeitmangel oder Koordination der Gewerke (19,5%), Probleme mit Behörden wurden 15 mal genannt (8%) und Nachbarschaftskonflikte wurden insgesamt 10 mal als Problem in der Planungs- und Realisierungsphase angegeben (5,5%).

Abb. 3.1.



Große Unterschiede hinsichtlich Problemnennungen von Bewohnern der verschiedenen Gebäudetypen bestehen in der ersten und dritten Kategorie. Probleme durch das Bauen in der Gemeinschaft machen 43% der Nennungen von Befragten aus EFH aus, 31% aus MFH. Finanzierungsprobleme wurden 4 mal (7,5%) von EFH-Befragten genannt, 28 mal von MFH-Befragten (23,5%).

Tab 3.3: Probleme in Planung und Realisierung nach Gebäudetyp in Prozent

	MFH	EFH
Probleme durch Bauen in Gemeinschaft	31,09	43,40
Nachbarschaftskonflikte	2,52	0,00
Finanzierungsprobleme	23,53	7,55
Probleme mit Behörden	7,56	11,32
Bau- u. Organisationsprobleme	24,37	18,87
Probleme mit Beauftragten	21,85	18,87

4. Fragen zum Projekt und zur Gemeinschaft

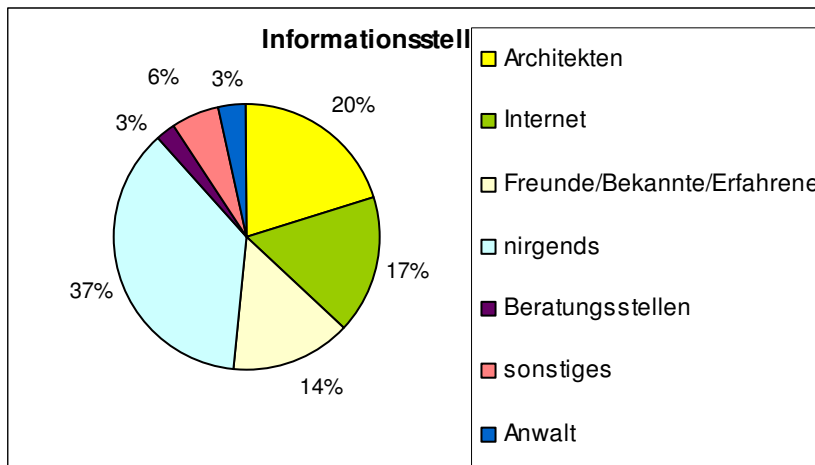
Des Weiteren wurde gefragt, wo man sich bezüglich des Vorhabens einer Baugemeinschaft beizutreten, informiert hat. Da nur Bewohner fertig gestellter Projekte befragt wurden und das Informations- und Beratungsnetzwerk für Baugemeinschaften in Berlin noch sehr jung ist, wurden solche, mittlerweile bestehenden Einrichtungen kaum als Anlaufstelle angegeben (namentlich: Netzwerkagentur Generationen Woh-

¹ Einige Nennungen sind in zwei Kategorien enthalten.

nen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Experimentdays; insgesamt 5 Nennungen).

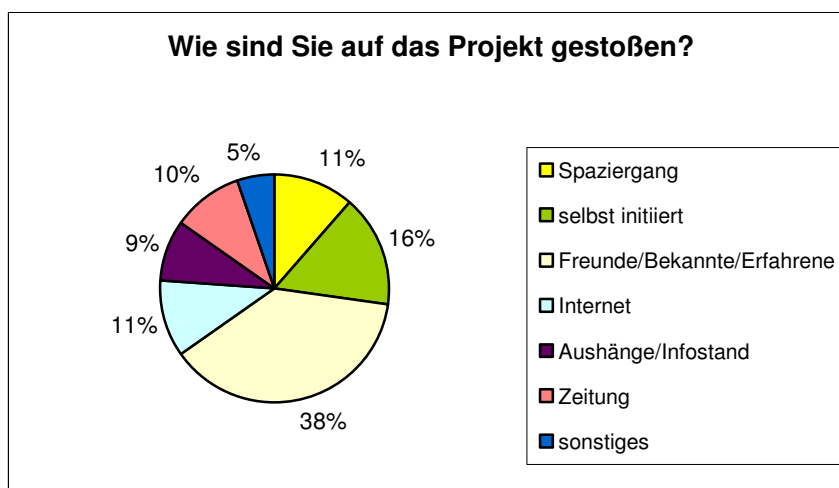
Am häufigsten haben sich die Befragten bei Architekten (20% der Nennungen), im Internet (17% der Nennungen) und bei anderen Baugemeinschaften informiert bzw. kompetente Bekannte/Freunde zu Rate gezogen (14% der Nennungen). Knapp die Hälfte gab an, sich nirgends informiert zu haben (69 Befragte, 37% der Nennungen).

Abb. 4.1.



Darüber hinaus galt es zu klären, wie man auf das konkrete Projekt aufmerksam wurde. Die meisten der Befragten (38%) sind durch Freunde/Bekante auf das jeweilige Projekt gestoßen, in dem sie jetzt wohnen. Von den 150 Personen haben 24 angegeben das Projekt selbst initiiert zu haben (16%). Gleichmäßig sind Internet, Zeitung und Spaziergang – sprich Bauschild oder Rohbaubesichtigung – als Aufmerksamkeitserreger auf die jeweiligen Projekte vertreten, mit 11% bzw. 10%. Gleich darauf folgen Aushänge/Flyer/Messen/sonstige Präsentationsstände mit 8,5%.

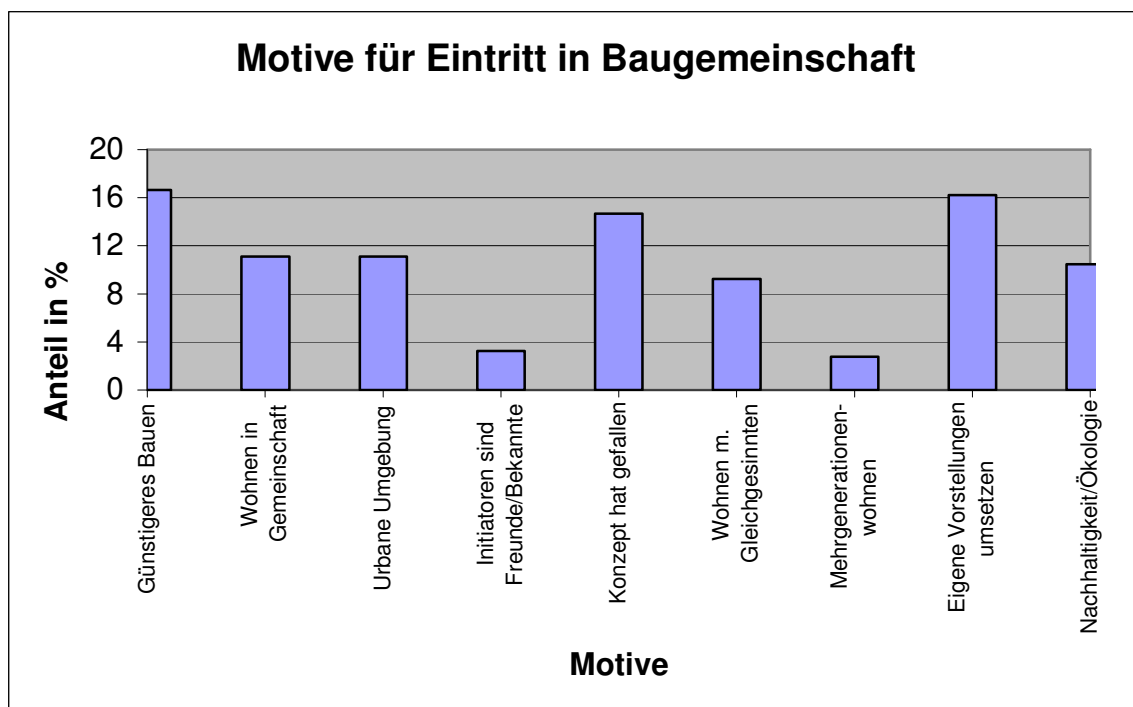
Abb. 4.2.



Die Beweggründe für das Wohnen in einer Baugemeinschaft wurden ebenfalls erfragt. Es wurden neun Antwortmöglichkeiten vorgegeben, außerdem konnten sonstige Gründe angegeben werden. Insgesamt wurden von 150 Befragten 648 Kreuze/Anmerkungen gemacht.

Wie sich herausgestellt hat, ist der meistgenannte Beweggrund finanzieller Natur (110 Nennungen, 17%). Als gleichwertig kann man das Motiv „eigene Wohnwünsche/Architekturvorstellungen umsetzen können“ betrachten (105 Kreuze, 16%). 95 mal wurde angekreuzt, dass das Konzept des Projekts gefallen hat (15%), wobei offen ist, ob das bauliche oder/und das gemeinschaftliche Konzept gemeint ist. Wohnen in urbaner Umgebung und das Wohnen in der Gemeinschaft wurden je 72 mal genannt (11%), gefolgt von dem Motiv, nachhaltig/ökologisch bauen zu können (68 Kreuze, 10%). Zusammen mit Gleichgesinnten zu leben, wurde 60 mal angegeben (9%). Dass Initiatoren des Projekts Freunde/Bekannte sind, war für 21 Personen unter anderem ausschlaggebend (3,2%). Der Aspekt des Mehrgenerationenwohnens wurde nur 18 mal als Motiv genannt (2,8%).

Abb. 4.3.

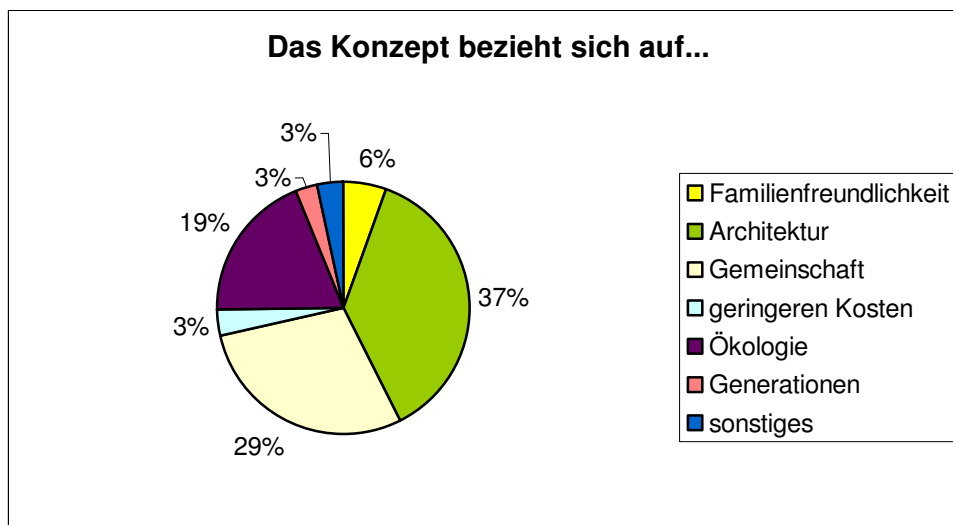


Unter den 648 Nennungen zu den vorwiegend vorgegebenen Gründen, in eine Baugemeinschaft einzutreten, wurden 29 sonstige Angaben gemacht (4,5%), die vor allem das familienfreundliche Konzept oder das jeweilige Grundstück betonen (13 Kreuze, 2%). Die restlichen Angaben beziehen sich darauf, Eigentum als Alterssicherung zu schaffen, eine eigene Initiative zu gründen oder einzelne sonstige Gründe. Betrachtet man die Motive nach den Gebäudetypen, ist die Verteilung ähnlich gewichtet. Außerdem muss erwähnt werden, dass der größte Teil der EFH-Befragten in Projekten wohnt, die keine Gemeinschaftsflächen haben und von vornherein nicht auf das Leben in einer Gemeinschaft ausgerichtet sind. Trotzdem sieht man es als positiv, sich durch die gemeinsame Planung kennen gelernt zu haben und in einer nicht anonymen Nachbarschaft zu leben.

Die Frage nach einem vereinbarten Konzept innerhalb der Baugruppe haben 32,7% mit „Nein“ beantwortet. Dazu muss gesagt werden, dass diese Frage auf unterschiedliche Art und Weise verstanden wurde. Viele haben ein Motto oder die Art zu Wohnen beschrieben. Bewohner ein und desselben Projektes haben einmal mit ja, einmal mit nein geantwortet.

So kann jedoch in Erfahrung gebracht werden, was die Befragten unter einem gemeinsamen Konzept verstehen. Aus den 138 Konzeptbeschreibungen wurden wiederum 7 Kategorien gebildet. Einige Beschreibungen sind in mehreren Kategorien vertreten. Am häufigsten wurden architektonische bzw. bauliche Übereinkünfte genannt (37%), dann folgen Konzepte, die die Gemeinschaft (insgesamt 29%), und hauptsächlich das Nutzen von Gemeinschaftsflächen betreffen (20%), aber auch gemeinsame Aktivitäten oder generationsübergreifendes Wohnen (3,6%). Ökologisches und nachhaltiges Bauen und/oder Wohnen (zum Beispiel autofreies/-armes Leben) wurde 35 mal erwähnt (19%). Familien- und kindergerechtes Leben und Wohnen ist bei 10 Konzepten genannt worden (6%). Sonstige Nennungen waren beispielsweise „Kostengünstiges Bauen“ als Konzept oder „einfach friedlich wohnen, z.B. keine Hunde“ (insgesamt 3%).

Abb. 4.4.



Gibt es ein gemeinschaftliches Konzept der BG, das die Nachbarschaft mit einbezieht?

Es wurden 25 Antworten gegeben, die ein Konzept bzw. Strategien beinhalten, mit der Nachbarschaft in Kontakt zu treten bzw. umzugehen. Darunter ist die Organisation von Straßen- bzw. Hoffesten, Kontakte mit, bzw. die Initiierung von Nachbarschaftsvereinen, wie W.I.R. e.V. (Wohnen in Rummelsburg e.V.) und die Schaffung und Erhaltung öffentlicher Plätze, wie der Park „Marie“ in der Marienburger Straße, sowie Tage der Offenen Tür. Gemeinsame Garten- und Spielplatznutzung sind ebenfalls unter den Antworten. Eine Baugemeinschaft hat besonders mit Anfeindungen aus der Nachbarschaft zu kämpfen, so dass zum Beispiel Aussagen, wie „Selbstverteidigung gegen autonome Ansprüche aus der Nachbarschaft“ oder „Dialog, Stillhalten, Reagieren auf Anfeindungen der Nachbarn“ gemacht wurden. 127 Personen gaben an, es gebe kein Nachbarschaftskonzept (85%).

Zur Bewertung der Beziehungen innerhalb der BG sowie zwischen BG und Nachbarschaft, wurden die Fragen „Wie beurteilen Sie die Nachbarschaftsbeziehung innerhalb Ihrer Baugruppe?“ (149 Antworten) und „Wie beurteilen Sie die Nachbarschaftsbeziehung in Ihrem Kiez?“ (148 Antworten) gestellt. Entscheiden konnte man sich zwischen „sehr gut“, „zufriedenstellend“, „gefällt mir nicht“, „ist mir egal“ und „weiß nicht“.

Die Beziehungen innerhalb der Baugruppe haben 63% mit „sehr gut“ bewertet, 30% haben „zufriedenstellend“ angekreuzt (außerdem haben 6 Personen „gut“ hinzugefügt) und nur 2% gefällt das Baugruppenverhältnis nicht. Eine Person hat alle Bewertungen abgegeben.

Tab. 4.1.: Bewertung der Beziehungen innerhalb der Baugemeinschaft in Prozent

sehr gut	62,67
gut	4,00
zufriedenstellend	30,00
teils, teils	0,67
gefällt mir nicht	2,00

Die Beziehung der BG zur Nachbarschaft im Kiez haben wiederum 18% mit „sehr gut“, 60% mit „zufriedenstellend“ und 7 Personen mit „gefällt mir nicht“ bewertet (4,3%). „Weiß nicht“ haben 22 Personen (15%) angekreuzt, was offensichtlich daran liegt, dass die Nachbarschaft für viele noch neu ist, da einige Projekte erst kürzlich fertig gestellt wurden.

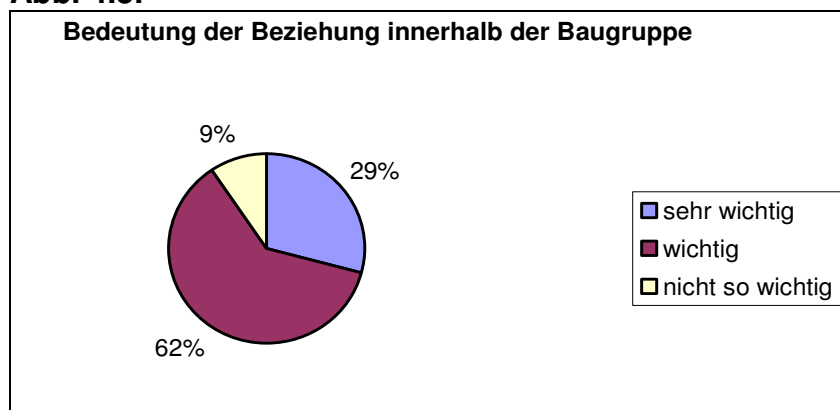
Tab. 4.2.: Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen im Kiez in Prozent

sehr gut	18,24
zufriedenstellend	60,14
gefällt mir nicht	4,73
ist mir egal	2,03
weiß nicht	14,86

Betrachtet man die Bewertung nach Gebäudetypen, haben 75% der Bewohner von MFH und 51% der Bewohner von EFH ein „sehr gut“ für die Beziehungen innerhalb der Baugruppe gegeben. Die restlichen Prozente liegen hauptsächlich bei „zufriedenstellend“ bzw. „gut“. Bei der Beurteilung der Beziehung zum Kiez lässt sich kein gravierender Unterschied zwischen den Gebäudetypen feststellen.

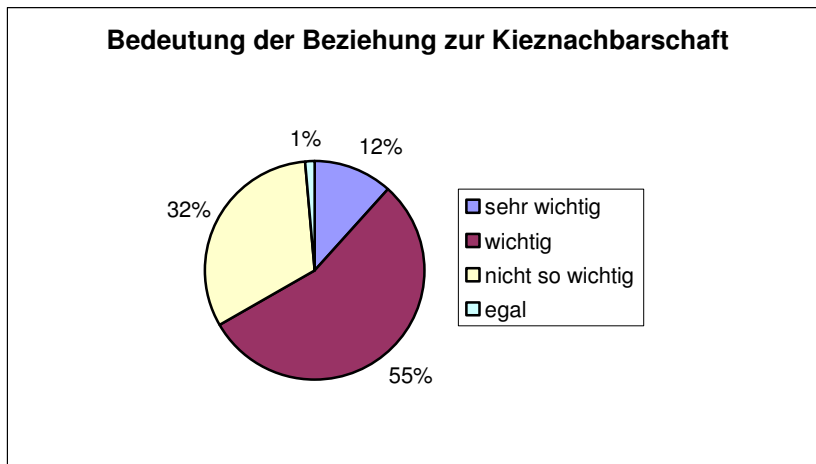
Daraufhin wurde gefragt, wie wichtig den Bewohnern die Beziehungen innerhalb der Baugruppe und zur Nachbarschaft überhaupt sind („sehr wichtig“, „wichtig“, „nicht so wichtig“ oder „egal“). Die Beziehungen innerhalb der Baugruppe ist 29% (43 Personen) „sehr wichtig“, 61,5% „wichtig“ und 9,5% „nicht so wichtig“.

Abb. 4.5.



Die Beziehung zur Nachbarschaft in der Umgebung ist 12% „sehr wichtig“, 54% „wichtig“, 32% „nicht so wichtig“ und zwei Personen „egal“.

Abb. 4.6.



Weiterhin sollten die Befragten angeben, was ihnen besonders an ihrer Baugemeinschaft und der umgebenden Nachbarschaft gefällt und was ihnen nicht gefällt. Zunächst kann man sagen, dass sehr viel mehr positive, als negative Antworten gegeben wurden. Zwei Drittel der Befragten haben die Frage, „was Ihnen besonders an der Baugemeinschaft gefällt“, beantwortet. Hilfsbereitschaft, Verantwortung und Vertrauen untereinander wurden am häufigsten genannt. Dass man sich überhaupt kennt, miteinander kommuniziert und Kontakte pflegt, ist ebenfalls oft geäußert worden. Die außerordentliche Kinderfreundlichkeit, allein durch die Zusammensetzung der Baugemeinschaften aus vielen Familien, hat eine große Bedeutung. Die Kinder haben sichere Orte zum gemeinsamen Spielen. Außerdem wurde eine offene und tolerante Art der Bewohnerschaft mehrmals positiv erwähnt, sowie die Zusammensetzung allgemein. So wurden einerseits die Vielfältigkeit und andererseits die Ähnlichkeit in der Zusammensetzung der Gemeinschaft als positiv hervorgehoben (z.B. „Altersmischung“ oder „Ähnlichkeit im Bau und Leben“). Gemeinsame Aktivitäten und gemeinsam genutzte Räume und Flächen sind oft genannte Vorteile.

Natürlich gibt es auch Nachteile durch das gemeinschaftliche Zusammenleben. Im Gegensatz zu den positiven Aussagen haben hier aber nur 37 Personen Aussagen getroffen (24,7%), die hauptsächlich das Verhalten einzelner Personen bzw. Parteien betreffen (z.B. „Einige Parteien stellen sich zu sehr in den Vordergrund“ oder „Egoismus“). Zwölf mal wurden Abstimmungs- und Einigungsprozesse erwähnt (32%), die manchmal als langwierig und anstrengend empfunden werden. Ansonsten sind „manchmal zu viel gemeinsam“ und „soziale Kontrolle“ aufgeführt und andere einzelne Aussagen, wie „alte Leute fehlen“ oder „asymmetrischer Verlauf der Einzelbauten“.

Was den Kiez bzw. die Beziehung zur Nachbarschaft betrifft, haben 67 Personen positive (61,5%) und 42 Personen negative Aussagen getroffen (38,5%). Wieder gefällt der Mehrheit, dass man Bekanntschaften und Kontakte im Kiez hat, gemeinsame Aktivitäten (z.B. Straßenfeste) stattfinden und unter anderem so von Einigen Engagement für die Nachbarschaft gezeigt wird. Die Kiezatmosphäre - sei es das dörfliche Ambiente oder die Urbanität - sowie die Vielfältigkeit durch Gastronomie, Einzelhandel, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls häufig genannte Aspekte. Ein Teil der Antworten bezieht sich auf die soziale Vielfalt in der Umgebung und gleichzeitig auf die Homogenität (z.B. „Gleichgesinnte“ oder „soziale Mischung“).

42 Personen haben diese Zeilen genutzt um kleine Beschwerden los zu werden. Darunter sind vor allem Beschwerden über Lärm und Verkehr, bzw. zu wenig Freiräume oder Geschäfte. Außerdem wurde die Homogenität im Kiez beklagt. Oftmals sind Schlagwörter, wie Verdrängung der Alteingesessenen, die Arroganz neu Zugezogener, Yuppies, Intoleranz und Spießigkeit gefallen. Besonders ein Projekt hat mit Anfeindungen der Nachbarschaft zu kämpfen, die sogar in tätliche Übergriffe münden (z.B. „Gewalttätigkeit, Fremdenfeindlichkeit, Sachbeschädigung, Angriffe, Ruhestörung“). Diese Beschwerden kamen fast ausschließlich von Befragten aus MFH. Mitglieder von EFH-Baugruppen (insgesamt 9 Beschwerden, 21%) haben eher Interessenkonflikte zwischen Nachbarn genannt oder kleinbürgerliche Spießigkeit erwähnt (z.B. „kultureller Unterschied zwischen alten Bewohnern und neue Neureiche oder Ost-West“).

Um zu erfahren, was die Bewohner besonders an dem Standort des Projektes schätzen, wurden 15 Antwortmöglichkeiten vorgegeben. Außerdem stand ein Feld für sonstige Angaben zur Verfügung.

Die Auswertung wird nach Gebäudetypen aufgeschlüsselt, da sich die Bewertung aufgrund der geographischen Verteilung unterscheidet. Hierbei werden neu gebaute MFH und Bestandsgebäude zusammen betrachtet (96 Befragte, 64%).

Für die Befragten von MFH steht die Zentralität mit Abstand an erster Stelle der Wertschätzung (94,8%), gefolgt von der Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf (74%), vielfältiger Gastronomie (59,4%) und kulturellen Einrichtungen (52%). Die ruhige Lage und grünes Umfeld haben, trotz Zentralität immerhin 50 bzw. 40% angeben. Eine gute Kita/Schule und die Nähe zum Arbeitsplatz sind für ca. 40% am Wohnstandort gegeben. Das Image des Wohnumfelds ist für 36% der Befragten von Bedeutung, wohingegen medizinische Versorgung und altersgerechte Freizeiteinrichtung nicht sehr oft erwähnt wurden.

Für die Befragten von EFH stehen die ruhige Lage (83%) und die grüne Umgebung (79,3%) an den ersten beiden Stellen. Zentralität wird von 53% der Befragten aus EFH geschätzt, die hauptsächlich aus Lichtenberg kommen. Nähe zur Arbeit und Erholungsmöglichkeiten schätzen 36 und 26% an ihrem Wohnumfeld. Restliche Antwortmöglichkeiten sind meist kaum vorhanden und deswegen nicht häufig genannt worden.

Tab. 4.3: Was schätzen Sie an dem Standort?

Angaben in %	MFH	EFH
Zentralität	94,79	52,83
Deckung kurzfristiger Bedarf	73,96	20,75
vielfältige Gastronomie	59,38	7,55
Kultureinrichtungen	52,08	9,43
ruhige Lage	50,00	83,02
Gute Kita/schule	42,71	22,64
grünes Umfeld	41,67	79,25
Nähe zur Arbeit	39,58	35,85
Image	36,46	11,32
Deckung mittelfristiger Bedarf	31,25	7,55
Sportmöglichkeiten	28,13	11,32
nähe zur Ausbildung	23,96	15,09
Erholungsmöglichkeiten	19,79	26,42
medizinische Versorgung	11,46	3,77
altersgerechte Freizeiteinrichtungen	9,38	0,00

5. Wohnungsausstattung

Ein Freiraumbezug, wie ein Balkon oder eine Terrasse bzw. ein Garten, ist für die Befragten sozusagen unerlässlich bei der Wohnungsausstattung. Fast 85% ist solch ein Freiraumbezug „sehr wichtig“, 12% „wichtig“ und nur 2,7% „nicht so wichtig“.

So verfügt jeder der Bewohner – mit Ausnahme einer Person - über einen eigenen Freiraum. Die meisten Bewohner von MFH verfügen über einen Balkon, Bewohner im Erdgeschoss haben meist eine Terrasse, die von EFH haben üblicherweise (Dach-)Terrassen und Gärten. Gemeinschaftliche Freiflächen gibt es hauptsächlich in MFH. Ein Projekt in Weißensee, *Lebenstraum Johannisthal*, sowie die Baugemeinschaft *Obstbaumwiese* haben gemeinschaftliche Freiflächen. Neun Bewohner aus 4 MFH haben angegeben, keine gemeinschaftlichen Freiräume zu besitzen (6%).

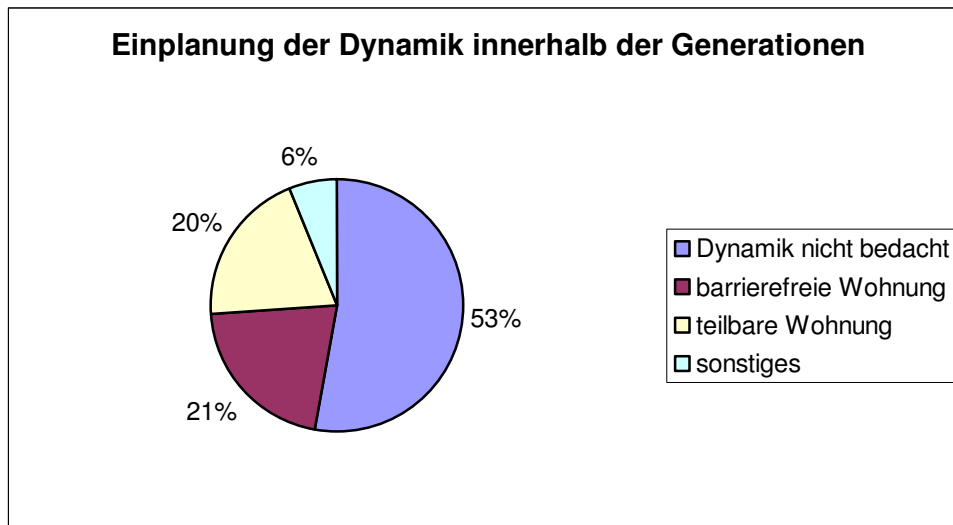
Tab. 5.1.: Freiraumbezug

		MFH	EFH
Eigene/r	Balkon	82,29	30,19
	Terrasse	22,92	71,70
	Dachterrasse	8,33	60,38
	Garten/Hof	7,29	90,57
Gemeinsame/r	Balkon	0,00	0,00
	Terrasse	8,33	0,00
	Dachterrasse	33,33	0,00
	Garten/Hof	90,63	32,08

Eine ausgefallene Architektur des Wohnprojekts scheint unter vielen Bewohnern einen gewissen Stellenwert zu haben. Für 15% ist sie sehr wichtig und für 35% wichtig. Fünf Personen (3,3%) haben die Frage verbessert und vermerkt, dass eine gute Architektur sehr wichtig sei. Für 38% ist eine ausgefallene Architektur nicht so wichtig, für 4% egal.

Da davon ausgegangen wird, dass die meisten Bewohner nicht nur vorübergehend in der Baugemeinschaft leben, stellt sich die Frage, ob bei der Planung der Wohnungen die Dynamik innerhalb der Generationen bedacht wurde und Möglichkeiten, wie Wohnungstausche, teilbare/erweiterbare Wohnungen oder ähnliches machbar sind. Über die Hälfte hat die Dynamik nicht bedacht (58% von 146 Haushalten). Barrierefrei sind 23% der Wohnungen und teilbar 22%. Sonstige Anpassungen sind durch An- und Umbauten bei 10 Wohneinheiten möglich und bedacht worden (bei 7%; z.B. „Fahrstuhlanbau möglich“, „Wohnungen sind zusammenlegbar“, „separater Gästeapartmenteingang, später für jugendliches Kind“). Mögliche Wohnungstausche haben drei Personen (2%) angegeben und eine Person hat zusätzlich eine kleinere Wohnung im unteren Stockwerk. Eine weitere Person gab an, im Alter eher umzuziehen (0,7%).

Abb. 5.1.

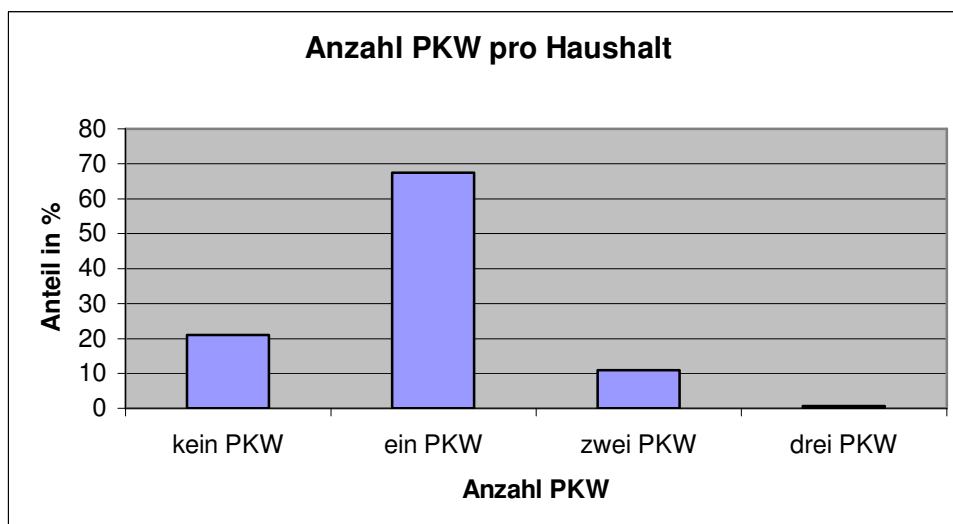


Gerade beim Neubau besteht die Möglichkeit barrierearm bzw. barrierefrei zu wohnen – ob alten- bzw. kindergerecht oder sogar behindertengerecht. Wie schon erwähnt, sind 23% der Wohnungen barrierefrei. Sechzig Wohneinheiten (40%) sind

nicht barrierearm/-frei. Zwanzig Wohnungen sind behindertengerecht ausgebaut (14%), der Rest der Wohnungen wurde als alten- bzw. kindergerecht eingestuft.

Auf die Frage, wie viele PKW zum Haushalt gehören, haben 149 Personen geantwortet. Davon hat ein Fünftel keinen PKW, zwei Drittel haben einen, 11% haben zwei, und ein Haushalt hat drei PKW. Zwei Personen teilen sich einen PKW.

Abb. 5.2.



Der Unterschied bezüglich der Anzahl der zum Haushalt gehörenden PKW zwischen EFH- und MFH-Haushalten ist groß. In den EFH haben 86,5% der Haushalte mindestens einen PKW (ein PKW: 63,5%, zwei PKW: 21,2%; 3 PKW: 1,9%). In den MFH-Haushalten haben 75% mindestens einen PKW (66,3%) und 5,6% haben zwei (MFH im Bestand).

Tab. 5.3.: Anzahl PKW pro Haushalt nach Gebäudetyp in Prozent

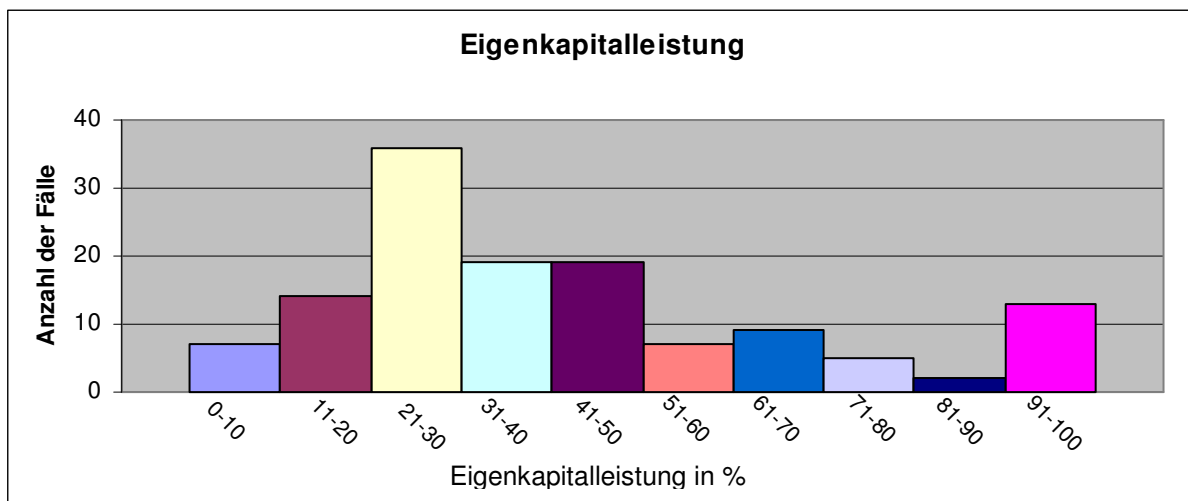
	MFH	EFH
kein PKW	24,7	13,5
ein PKW	68,8	63,5
zwei PKW	5,6	21,2
drei PKW	0	1,9

Fast die Hälfte der Autobesitzer hat keinen eigenen Stellplatz (48%). Über 63% der Autobesitzer in MFH haben keinen, der Rest hat einen Stellplatz in der Tiefgarage. Dahingegen haben nur 21% der Bewohner in EFH keinen eigenen Stellplatz, die Hälfte hat einen vor dem Haus und der Rest hat andere Parkmöglichkeiten, wie eine Sammelstelle vor der Siedlung, im Hof oder im Carport auf Gemeinschaftsflächen.

6. Einkommen und Finanzierung

Es haben 131 Haushalte offen gelegt, wie viel Prozent Eigenkapital sie zur Finanzierung Ihrer Wohneinheit eingebracht haben. Die Spanne geht von 0 bis 100%. Der Mittelwert liegt bei 44,7%, der Modalwert bei 30% (Wert der am häufigsten genannt wurde), bei 40% ist der Median, das heißt 50% der Fälle liegen unterhalb und 50% liegen oberhalb von 50%.

Abb. 6.1.



Die Eigenkapitalleistungen der Eigentümer von Wohnungen in MFH und denen von EFH-Eigentümern differieren. So liegen 88,7% der Angaben von Eigenkapitalleistungen für EFH zwischen 0 und 50%, wobei es für Wohnungen in MFH 64,6% sind. Vierzehn Prozent der MFH-Haushalte haben zwischen 91 und 100% Eigenkapital eingebracht. Weiterhin liegen im Bereich 0-20% eingebrachte Eigenkapitalleistungen ein Drittel der EFH-Haushalte und 5% der MFH-Haushalte. Acht Angaben wurden von Haushalten aus Bestandsgebäuden gemacht, von denen 5 zwischen 0 und 30% liegen.

Tab. 6.1.: Verteilung der Eigenkapitalleistung nach Gebäudetyp in Prozent

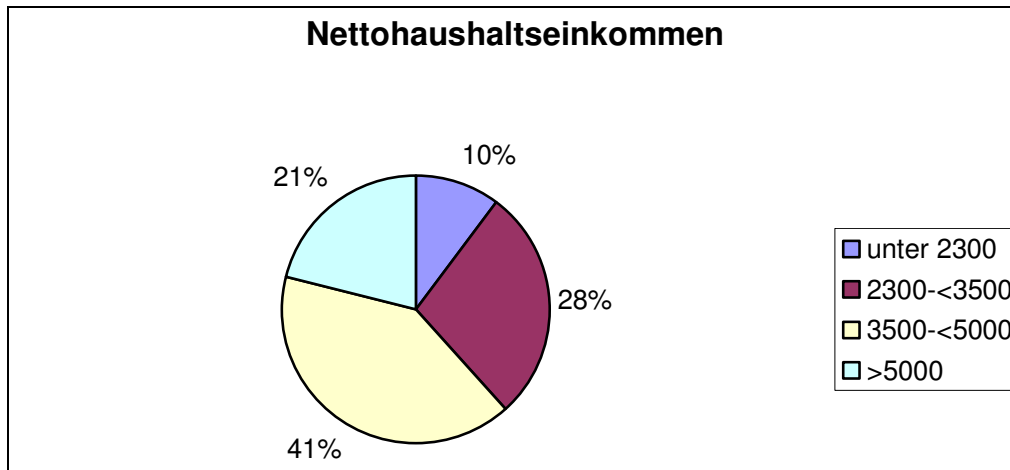
Eigenkapital in %	MFH	EFH	Bestand
0-20	5,06	31,82	37,5
21-40	44,30	40,91	25
41-60	22,78	18,18	0
61-80	12,66	4,55	25
81-100	15,19	4,55	12,5

Des Weiteren sollte die Reaktion des Kreditgebers auf das Baugruppenmodell auf einer Skala von eins bis sechs eingeschätzt werden (1 = „sehr ablehnend“, 6 = „sehr begeistert“). Die Auswertung ist problematisch, da aus manchen Kommentaren hervorgeht, dass, sobald ein Kreditgeber gefunden wurde, die Reaktion auch eher positiv ausgefallen ist („mehrere Ablehnungen, GLS-Bank zugesagt“, „fünf erfolglose Anläufe bei Banken, sollten alle bei einer sein“, „hat nicht gefragt, keine Reaktion“). Es ist also eher ein Problem überhaupt einen Kreditgeber zu finden. Unklar sind jedoch die Gründe dafür, ob es am Modell, dem Institut, der finanziellen Situation o.ä. liegt. Das ist wahrscheinlich der Grund, dass 84% der Aussagen bei drei bis sechs gemacht wurden.

Neben der Analyse der Finanzierung kann ebenfalls die Einkommenssituation eingeschätzt werden. Von 150 Befragten haben 128 Aussagen über ihr monatliches Netto-Haushalts-Einkommen gemacht. Es wurden vier Klassen vorgegeben: unter 2300 €; 2300 bis unter 3500 €, 3500 € bis unter 5000 € und über 5000 €.

Der größte Teil der Haushalte hat ein Einkommen zwischen 3500 und 5000 € (41%). In der Einkommensklasse darunter liegen 28%, unter 2300 € haben 10% der Haushalte zur Verfügung und 21% liegen jenseits der 5000 Euro-Grenze.

Abb. 6.2.



Jeweils 33% der Bewohner von EFH liegen in der 2. und 3. Einkommensklasse. Bei den Bewohnern von MFH sind in der 2. Klasse 24% und in der 3. Klasse 42% der Haushalte. 22% der MFH-Bewohner und 24% der EFH-Bewohner haben über 5000 € monatliches Einkommen. Zehn bis elf Prozent liegen unter 2300 €. Von Bewohnern aus Bestandsgebäuden liegen 8 Angaben vor. Fünf davon haben ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von 3500 bis unter 5000 € (63%), drei liegen eine Klasse tiefer (37%).

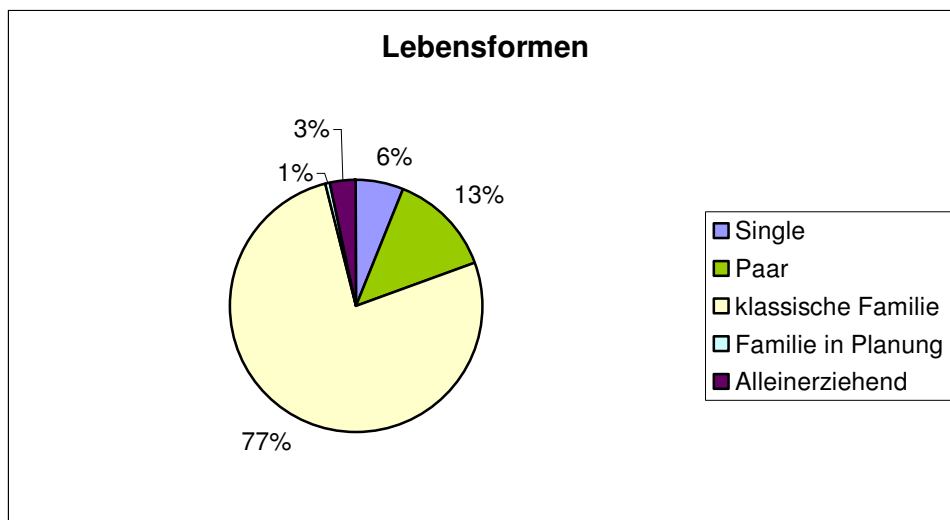
Tab. 6.2.: Verteilung Nettohaushaltseinkommen nach Gebäudetyp in Prozent

	MFH	EFH	Bestand
unter 2300 €	11	10	
2300-<3500 €	24	33	37
3500-<5000 €	42	33	63
>5000 €	22	24	

7. Haushalts- und Sozialstruktur

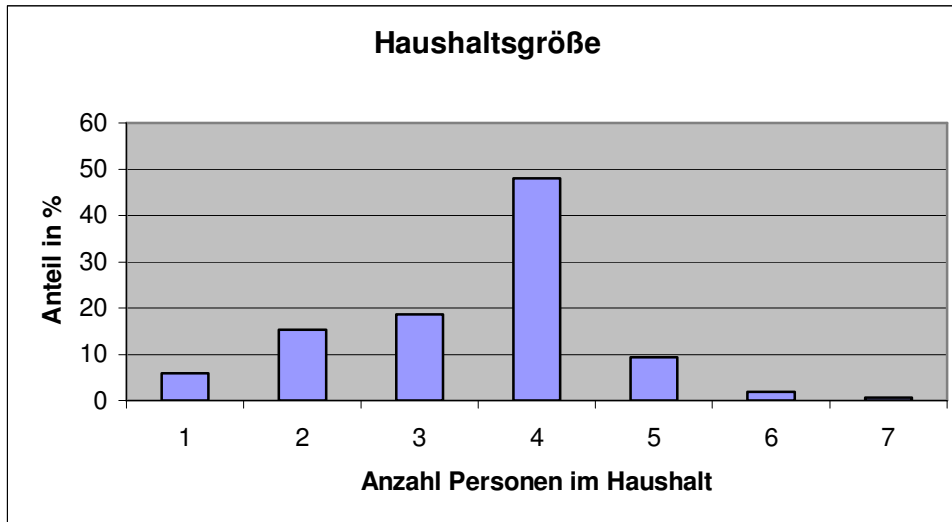
Die überaus dominante Lebensform in Baugemeinschaften ist die Familie mit Kind(ern). Achtzig Prozent gehören dieser Gruppe an. Davon bilden 95% die „klassische Form“ der Familie mit zwei Elternteilen und Kind(ern). Fünf Befragte haben angegeben allein erziehend zu sein (3,3%). Eine Drei-Generationen-Familie ist unter den befragten Haushalten (0,7%). Dreizehn Prozent der Bewohner leben in Paarkönnen und 6% sind Singles. Um herauszufinden, ob unter den letzten beiden genannten Gruppen Familiengründungen anstehen, gab es zusätzlich die Möglichkeit „Familie in Planung“ anzukreuzen. Das wurde aber nur einmal getan (0,7%).

Abb. 7.1.



Das Minimum der Anzahl der Haushaltsmitglieder liegt bei den befragten Haushalten demnach bei einer Person (6% der Haushalte). Das Maximum bei 7 Personen (1 Haushalt, 0,7%), 2% der Haushalte bestehen aus 6 Personen und 9,3% aus 5 Personen. Knapp die Hälfte (48%) sind Vier-Personen-Haushalte. Aus drei Personen bestehen 19% der befragten Haushalte und aus 2 Personen 15%.

Abb. 7.2.



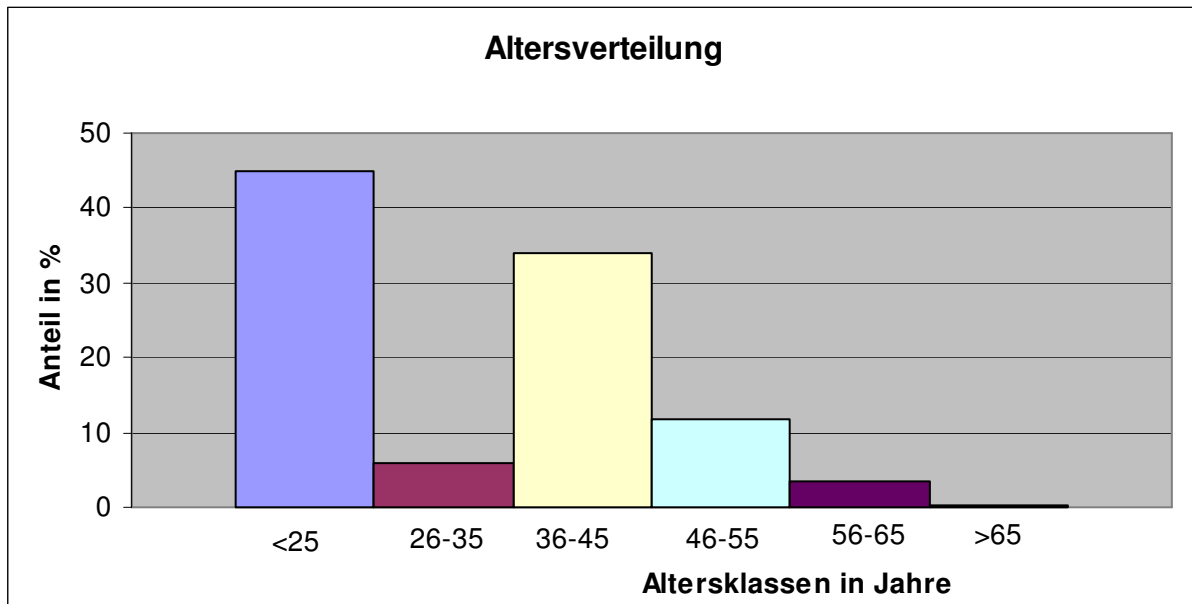
Gravierende Unterschiede zwischen Bewohnern von Mehrfamilienhäusern und Bewohnern von Einfamilienhäusern bezüglich der Anzahl der Haushaltsmitglieder oder der Lebensformen gibt es nicht. Außer, dass größere Haushalte (über 4 Personen) eher in Einfamilienhäusern leben (23% der EFH über 4 Personen, 6% der MFH über 4 Personen) und 86% der Alleinerziehenden.

Insgesamt leben in allen 150 befragten Haushalten 519 Personen. Für 509 wurde das Geschlecht angegeben. Demnach sind 254 Personen männlich (49,9%) und 255 Personen weiblich. Die Mehrheit der Fragebögen wurde von Männern ausgefüllt (59,2%).

Altersangaben können von 504 Personen ausgewertet werden. Davon sind 43% unter 18 Jahre. Die größte Alterskohorte bei den Erwachsenen ist die zwischen 36 und 45 Jahre, in der sich 33% der Haushaltsmitglieder befinden, 12% sind zwischen 46 und 55 Jahre. Nur eine Person ist über 65 Jahre (0,7%).

Das Durchschnittsalter der Haushalte der verschiedenen Gebäudetypen unterscheidet sich im Gesamten kaum (0-70 Jahre, Durchschnitt in MFH 27,5 Jahre; in EFH 25,8 Jahre). Errechnet man jedoch den Altersdurchschnitt der Personen, die über 25 Jahre sind, stellt sich heraus, dass der Unterschied deutlich höher ist. Der Durchschnitt in MFH liegt in dieser Gruppe bei 42,7 Jahren und in EFH bei 34,1 Jahren. Einerseits sind die Erwachsenen in EFH jünger im Vergleich zu denen in MFH, andererseits sind die Kinder der Haushalte in EFH älter (8% 16-25-Jährige in EFH; 3% in MFH). Außerdem leben in EFH-Siedlungen mehr Kinder bis 18 Jahre (45%) als in MFH (41%). Wertet man die Tätigkeit der Haushaltsmitglieder aus, sind sogar 47% der EFH-Bewohner Kleinkinder bzw. Schüler und 41% der MFH-Bewohner.

Abb. 7.3.



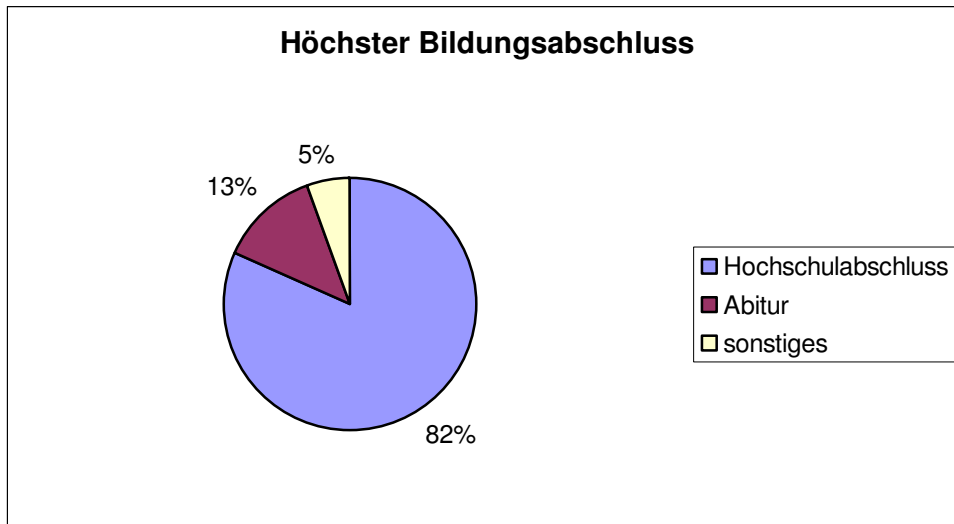
Tab. 7.1.: Altersverteilung nach Gebäudetyp in Prozent

	MFH	EFH	Bestand
0-15	38,73	42,41	45
16-25	2,82	7,85	0
26-35	6,69	5,24	0
36-45	36,62	29,84	34,5
46-55	12,68	9,42	17,2
56-65	2,11	5,24	3,4
>65	0,35	0	0

Fast alle Personen sind deutscher Nationalität (91,4%). Zwei Prozent der Haushalte sind nicht deutscher Nationalität. Das heißt, dass in 98% der Haushalte mindestens ein Mitglied deutsch ist. So sind von den 8,6% der anderen angegebenen Nationalitäten 3,5% Kinder, bei denen z.B. eine deutsch-französische oder deutsch-polnische Nationalität angegeben wurde, aufgrund dessen, dass ein Elternteil deutsch ist und ein anderer nicht. Elf verschiedene Nationalitäten sind vertreten, von denen 8 europäisch sind.

Angaben zur Art des höchsten Bildungsabschlusses wurde zu 507 Personen gemacht. Keinen Abschluss haben 43% der Haushaltsmitglieder. Das sind ausnahmslos die Kinder im Haushalt, die entweder noch Kleinkinder bzw. Schüler sind (siehe oben). Von den Personen, die bereits einen Abschluss erwarben, haben 82% einen Hochschulabschluss, 12,5% Abitur und die restlichen 5,5% haben einen Meistertitel, Realschulabschluss, Fachschulabschluss oder eine Lehre abgeschlossen.

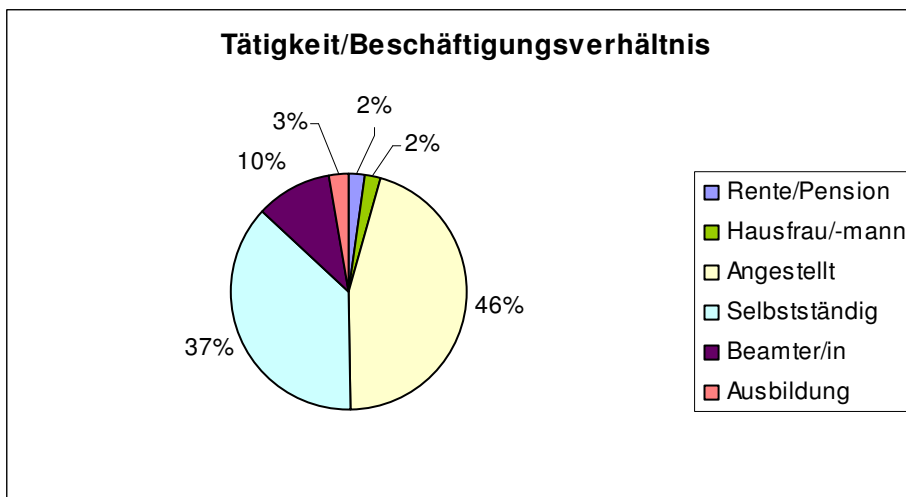
Abb. 7.4.



Wertet man die Abschlüsse nach Gebäudetyp aus, haben 85% der Personen mit einem Abschluss aus MFH einen Hochschulabschluss und 77% aus EFH. Dafür leben in EFH mehr Personen, deren höchster Abschluss das Abitur ist (18,5% in EFH, 10% in MFH), von denen ca. ein Drittel Kinder der EFH-Haushalte sind.

Die Befragten sollten ebenso die Tätigkeit bzw. das Beschäftigungsverhältnis der Haushaltsmitglieder angeben. Abgesehen von den Schülern und Kleinkindern, sind 45% angestellt, 37% selbstständig bzw. freiberuflich tätig, 10% Beamte, jeweils 2,5% sind Hausfrauen/-männer und 3% Auszubildende (7 Studenten, 1 Lehrling), 2% sind Rentner bzw. Pensionäre.

Abb. 7.5.



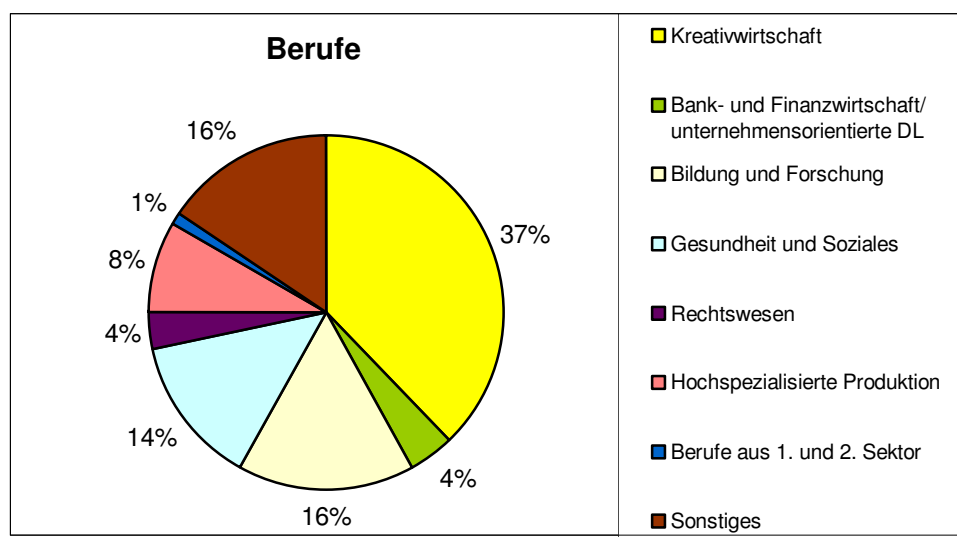
Ein deutlicher Unterschied besteht zwischen dem Anteil der Selbstständigen in MFH (44,4%) und dem in EFH (26%). Der Anteil der Angestellten ist bei beiden fast gleich (ca. 44%). Die Quote der Beamten ist wiederum in EFH deutlich höher (18%; in MFH 6,5%). In den befragten Haushalten der Bestandsgebäude sind drei Viertel der Personen, die einen Abschluss haben angestellt, der Rest ist selbstständig.

Tab. 7.2.: Tätigkeitsstatus der Haushaltsmitglieder in Prozent

	MFH	EFH	Bestand
Rente/Pension	2,37	2	0
Hausfrau/-mann	1,78	0	0
Angestellt	43,20	44	0
Beamter	6,51	18	44,44
Selbstständig	44,38	26	0
Ausbildung	1,18	6	0

Zusätzlich wurde der Beruf der Haushaltsmitglieder erfragt. Es gab 257 Angaben mit 107 Berufsbezeichnungen. Diese wurden zur besseren Auswertbarkeit wiederum in 8 Kategorien eingeteilt. Der Kreativwirtschaft – die mit Abstand größte Berufsgruppe - sind demnach 37,7% der Berufstätigen zuzuordnen. Im Bereich Bildung und Forschung sind 16% der Befragten tätig, 13,5 % im Bereich Gesundheit und Soziales, 8,2% in der hochspezialisierten Produktion (z.B. Softwareingenieur/in) und 4,2% in der Gruppe Bank- und Finanzwirtschaft/ unternehmensorientierte Dienstleistungen. Außerdem arbeiten 3,5% im Rechtswesen und 3 Personen (1,17%) im 1. und 2. Wirtschaftssektor (außer hochspezialisierte Produktion). Fünfzehn Prozent konnten aufgrund der Ungenauigkeit der Angabe nicht zugeordnet werden (z.B. „Referent“) bzw. entsprechen nicht den jeweiligen Kategorien (z.B. „Immobilienmakler“ oder „Polizist“).

Abb. 7.6.



In MFH sind deutlich mehr Berufstätige in der Kreativwirtschaft tätig (45,6%) als in EFH (27,8%). Außerdem sind im Bereich Bildung und Forschung deutlich mehr Bewohner aus EFH beschäftigt (26,7%, MFH 8,7%). Unter anderem ist dort der Beruf des Lehrers häufiger vertreten. Im Bereich Gesundheit und Soziales gibt es einen Unterschied von 6% zwischen MFH (10,7%) und EFH (16,7%).

Tab. 7.3.: Verteilung der Berufe nach Gebäudetyp in Prozent

	MFH	EFH	Bestand
Kreativwirtschaft	45,64	27,78	28,57
Bank- und Finanzwirtschaft/ unternehmerorientierte DL	4,03	4,44	7,14
Bildung und Forschung	8,72	26,67	28,57
Gesundheit und Soziales	10,74	16,67	28,57
Rechtswesen	6,04	0,00	0
Hochspezialisierte Produktion	10,07	6,67	0
Berufe aus 1. und 2. Sektor (außer 6.)	0,67	2,22	0
Sonstiges	16,11	16,67	7,14

Über die Hälfte der Befragten arbeitet in einem anderen Bezirk als dem Wohnbezirk (55,2% von 279 Personen). Die Wohnung dient für 14,7% als Arbeitsstätte, wovon ca. 40% neben der Wohnung auch außerhalb tätig sind. Im Kiez und im Bezirk sind 10,4% bzw. 7,8% tätig. Ins Umland fahren 7,9% zum Arbeiten. Fast 10% haben mehrere Arbeitsstätten angegeben.

8. Projekte 2002-2008

Quelle: Internetrecherche von Christine Suckow für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stand: 31.12.08

Insgesamt wurden 96 Projekte von Baugemeinschaften / Baugruppen / Genossenschaften ermittelt. Davon befinden sich zwei Drittel in der Innenstadt (hier: innerhalb des S-Bahn-Rings), wobei eine Konzentration im Prenzlauer Berg, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg festzustellen ist.

Außerhalb des S-Bahn-Rings tritt abermals eine Häufung in Pankow, besonders in Prenzlauer Berg und Weißensee auf. In Lichtenberg entstehen an der Rummelsburger Bucht mehrere Stadthaus-siedlungen, die durch Baugruppen realisiert werden. In den restlichen Bezirken sind Bauprojekte nur sehr vereinzelt vorzufinden (innerhalb, sowie außerhalb des Rings).

Die fertiggestellten Projekte konzentrieren sich vor allem in den innenstädtischen Lagen. Die im Bau befindlichen und vor allem die neu geplanten Projekte „wandern“ in äußere Lagen.

Bezüglich der Gebäudetypologie sind innerhalb des S-Bahn-Rings fast ausschließlich Mehrfamilienhäuser unter den Bauprojekten vertreten (Neubau und Bestand). Private Stadthausprojekte sind besonders an der Rummelsburger Bucht und auch in Pankow zu finden.

Unter den Bestandsgebäudeprojekten sind einige Umnutzungen von ehemaligen Gewerbe-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden zu Wohnraum.

innerhalb S-Bahn-Ring	Mehr-familienhaus	Einfam./Reihen/Doppelhaus	Stadthäuser	Bestands-gebäude	gesamt
geplant	12		1	2	15
im Bau	18		1	4	23
fertig	17	1	1	4	23
gesamt	47	1	3	10	61

außerhalb S-Bahn-Ring	Mehr-familienhaus	Einfam./Reihen/Doppelhaus	Stadthäuser	Bestands-gebäude	gesamt
geplant	11	1	2		14
im Bau	4	1	4	1	10
fertig	1	4	2	4	11
gesamt	16	6	8	5	35

Anzahl der Wohneinheiten in Baugemeinschaftsprojekten

Insgesamt umfassen die Baugruppenprojekte ca. 1.360 Wohneinheiten (WE), von denen ca. 500 WE fertig gestellt, 350 WE im Bau befindlich, und ca. 500 WE geplant sind.

Etwa 800 WE sind dem Mehrfamilienhausneubau, 260 WE den Stadthäusern bzw. Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, und über 300 WE den Bestandsgebäuden zu zuordnen.

	Mehr- familienhaus	Einfam./Reihen/ Doppelhaus	Stadthäuser	Bestands- gebäude	gesamt
geplant	300	20	50	130	500
im Bau	250	10	40	50	350
fertig	250	40	100	120	510
gesamt	800	70	190	300	1.360