

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 77 (2002)

**Heft:** 12

**Artikel:** Action und Alltag

**Autor:** Langer, Heinz

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107131>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 05.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

**Das Haus an der Platnerstrasse.**  
«So frei und jugendgerecht  
wie hier könnte ich in meiner  
Heimatstadt München niemals  
wohnen», sagt eine WG-Bewoh-  
nerin.

«Alternativ wohnen» in Ostdeutschland

# Action und Alltag





Auch in Ostdeutschland gilt: Junge Leute wollen anders wohnen. Der Aufbau gänzlich neuer Strukturen nach 1990 bot für die Umsetzung alternativer Wohnformen eigentlich ideale Voraussetzungen. Wo viele Wohnungen leer stehen, sind junge Leute zudem gern gesehene Mieter. Wie sieht die Wirklichkeit aus? Der Verfasser hat eine kluge Wohnbaugenossenschaft in Gera besucht, die Junge mit neuen Angeboten an sich zu binden versucht (Kasten Seite 13). Und er hat mit Bewohnern von Wohngemeinschaften in Leipzig geredet, über Alltag, Action und deren Folgen. Ein Blick über die Landesgrenze – und über diejenige zwischen den Generationen.

Text: Heinz Langer\*

Fotos: Astrid Nerlich

Nummer 1 war das erste Haus an der Platnerstrasse in Leipzig, das nach der Wende renoviert wurde. Erst belegten die Bauunternehmer die grossen, vor 1900 errichteten Wohnungen. Dann wurde es still um das Gebäude, bis die Universität für die wachsende Zahl Studenten Wohnmöglichkeiten suchte. Wohngemeinschaften zogen ein, in jeder Etage eine, mit fünf bis sieben jungen Leuten zwischen 19 und 28 Jahren, Frauen wie Männer.

#### AUCH WGS BRAUCHEN REGELN

Und die Randbedingungen für die jungen Mieter? Selbst aufgelockerte Wohnformen brauchen in mancher Beziehung feste Regeln. Die eine bezieht sich auf die Form der Verträge mit dem Vermieter. In den WGs der Leipziger Platnerstrasse fungieren gewöhnlich zwei oder drei Leute gegenüber der Wohnungswirtschaft als Hauptmieter. Jedes andere

WG-Mitglied hat einen Anlagemietvertrag. Diese Vertragsform erscheint den jungen Leuten für die Flexibilität des Wohnens wichtig. Zieht einer von ihnen aus, sollte er einen Nachfolger bringen. Jeder hat sein eigenes Zimmer. Küche, Bad und andere Wohnflächen wie der grosse Korridor werden gemeinsam genutzt.

Die andere Erfahrung betrifft das Zusammenleben in der Wohngemeinschaft: Neben dem persönlichen Eigentum muss es bei dieser Wohnform auch ein so genanntes WG-Eigenamt geben, zu dem jeder, der einzieht, eine «Ablöse» zahlt. Bestimmte Dinge, wie Geschirrspüler, muss man gemeinsam kaufen, da sie auch gemeinsam genutzt werden. Die Ablöse bleibt als Neuwert erhalten. Wer aussieht, bekommt seinen Anteil zurück. Auch die gemeinsamen Kosten für Spülmittel, Toilettenpapier oder anderes werden von allen anteilig aufgebracht. In jeder Woche haben zwei WG-Mitglieder Küchen-/Reinigungsdienst. Es hat sich dabei bewährt, immer wieder die Zusammensetzung der einzelnen Dienst-Teams zu verändern.

#### ABGRENZUNG ZUM FAMILIENLEBEN

Daniel Jacobi, Student der Sozialwissenschaften und Mitbewohner einer der drei WGs an der Leipziger Platnerstrasse, gibt in einem Gespräch Einblicke in die für die ältere Generation mitunter fremde Welt. «In unserem Hause sind mit einer Ausnahme alle 18 WG-Bewohner Studenten der Geisteswissenschaften», sagt er. «So zusammenzuleben wie jetzt ist für uns optimal. Wir lernen und leben zusammen, haben soziale Kontakte untereinander und können dabei sehr flexibel sein. Ich könnte mir auch vorstellen, mit meiner Freundin, die in einer anderen WG über mir wohnt, zusammenzuziehen. Dann aber so wie jetzt, in Abgrenzung zum normalen Familienleben. Die Frage ist nur, was dann wird, wenn wir mal ein Kind haben sollten. Werden es die anderen WG-Mitglieder akzeptieren?

Warum diese Form des Zusammenlebens für jeden von uns so wichtig ist? Als junger Mensch können Sie unter normalen Wohnbedingungen sehr einsam sein. Ich habe schon einmal in einem Wohnblock mit ganz «normalen» Mietern gewohnt. Sie finden keinen Kontakt und haben auch keine Stelle, an der man sich mit anderen treffen könnte. Das ist hier ganz anders.»

#### «ACTION» NICHT AN DER TAGESORDNUNG

Im Gegensatz zu den Bedingungen im Studiengang kennt man sich hier nicht vorher, wenn einer wegen eines freigewordenen Platzes anklopft. Hier zieht jeder mit seinen Vorstellungen ein. Doch in einer Siebner-WG kämpft man allem Anschein nach erfolgreicher als unter anderen Wohnverhältnissen gegen die Vereinzelung. «Viele junge Leute bringen die Vorstellung mit, dass in einer WG etwas passieren muss. Denn manche möchten Action haben», berichtet Daniel Jacobi. «Andererseits fordert der Alltag wie überall das Seine. Probleme bleiben deshalb auch hier nicht aus.» Daniel Jacobi betont: «Das setzt Kommunikation voraus. In unserer WG gibt es beispielsweise fünf Raucher und zwei Nichtraucher. Da muss es Mehrheitsentscheidungen geben, wie die Dinge zu regeln sind. Hier bei uns darf in der WG überall geraucht werden. Und wer sich damit nicht abfinden kann, muss gehen. So haben wir in einigen Fällen auch schon dem einen oder anderen aus unterschiedlichen Gründen sagen müssen, dass er nicht zu uns passt.» Von aussen könnte man denken, dass Action im Haus Platnerstrasse 1 mindestens in der warmen Jahreszeit an der Tagesordnung ist. «Na, ganz so ist es nicht», erwidert Daniel Jacobi. «Sicher, hier wohnen drei WGs unter einem Dach, da unternimmt mal die eine oder die andere etwas. Aber man muss ja auch mal lernen und seine Arbeit machen. Bei uns in der WG wird manchmal zusammen gekocht. Auch Action kommt bisweilen vor, bei der man



Korridor in einer der WGs.  
An der Wand hängen Fotos ehemaliger BewohnerInnen und zeitweiliger Gäste.  
Manche von ihnen weilen inzwischen in Südafrika, Portugal, Frankreich, England ...

sich nicht immer ausklammern will oder kann. Wichtig ist: Man hilft sich gegenseitig; man kann sich auch einmal untereinander Geld borgen. Dinge können gemeinsam angepackt werden. Zum Beispiel überlegen wir jetzt, ob wir uns gemeinsam von der Telekom eine DSL-Verbindung mieten.»

#### LANGE NÄCHTE, VERÄRGERTE NACHBARN

H. L. (67), Mieter eines Neubaus in der Nähe des Leipziger WG-Hauses, ärgerte sich wie seine überwiegend älteren Nachbarn, wenn die lauen Sommernächte mit lautem Gespräch, grellem Auflachen und durchdringender Radiomusik vom Hof des WG-Hauses gewürzt wurden. Und wenn man dort altes Holz zertrümmerte, war auch der bis in die Schlafzimmer dringende Qualm der offenen Feuerstelle zum Grillen von Steaks oder Bratwürsten nicht mehr weit. Der Erfolg der mehrmals gerufenen Polizei war mässig. Dann hing eines Tages ein

Der Hausflur als Fahrradgarage: eineinhalb Dutzend Vehikel müssen hier Platz finden.

Zettel an der Tür des Neubauhauses: «Wir machen heute Abend wieder eine Fete. Wenn es zu laut wird, rufen Sie mich bitte über meine Handy-Nummer XXX an.» Der Lärm blieb erträglich. Die angegebene Notadresse wirkte tröstend.

Danach ging es lange gut mit den Nachbarschaftsbeziehungen. Die jungen Leute bauten sich auf ihrem Hof einen Kamin mit einer kleinen Esse. Der nun kanalisierte Rauch führte kaum noch zu Belästigungen. Bis zum August 2002 mit seinen warmen Nächten. Die Parterre-WG des Grundstücks Platnerstrasse 1 rief zu einer für Jugendliche offenen Fete auf dem Hof auf. Um ein Uhr nachts uferte die Lautstärke der etwa fünfzig anwesenden Personen bei einem Ratespiel ins Unerträgliche aus. Eine Vorsprache von Anwohnern hatte nur wenig Erfolg; bis zum nächsten Morgen ging es weiter. Eine massvolle nachbarliche Vorsprache veranlasste die Gesprächsführer



## Abwanderung, Arbeitslosigkeit, Überalterung

**Wegen der Abwanderung stehen in manchen ostdeutschen Städten mehr als ein Viertel der Wohnungen leer. Rosiger sieht es aus, wo sich neue Industrie- und Dienstleistungsbetriebe ansiedelten. Die Wohnbaugenossenschaften haben zusätzlich mit einer grossen Schuldenlast zu kämpfen.**

In den 70er-Jahren entstanden insbesondere in den 70er-Jahren mittels staatlicher Kredite viele neue Wohnungsbaugenossenschaften (WBG). Sie boten in der damaligen Zeit, in der kaum Altbauten saniert wurden, die einzige Chance, um zu einer Neubau-Mietwohnung zu kommen. Um möglichst viele der begehrten Wohnungen zu bauen, wurden die Gebäude industriell als so genannte Plattenbauten (fertige Betonplatten) errichtet.

Als der bankrote Staat vor zwölf Jahren zugrunde ging, wurde er im Einigungsvertrag entschuldet. Auf seine Schuldner, zu denen auch die Wohnungsbaugenossenschaften gehörten, traf dies nicht zu. Nur wer mindestens 15 Prozent seiner Wohnungen privatisierte, bekam 50 Prozent dieser Altschulden geschenkt. Viele WBG haben die Anfangszeiten nach der Wende nicht überlebt. Die anderen keuchen unter der verbliebenen Schuldenlast. Zinseszinsen tun ein Übriges. Die verbliebenen Genossenschaften haben daher wenig Mittel, um ihre Wohnungen zu sanieren

und attraktiv zu machen. Die Mitglieder sind heute meistens über fünfzig Jahre alt. Junge Mieter kommen kaum hinzu. Trotzdem haben die Genossenschaften momentan noch einen Vorteil: Ihre Mitglieder bleiben ihnen überwiegend erhalten, soweit sie nicht wegsterben oder durch andere Umstände zu regionaler Veränderung gezwungen sind.

#### Städte im Umbruch

Die Situation der WBG in Ostdeutschland ordnet sich in insgesamt schwierige und zudem regional sehr unterschiedliche Verhältnisse ein. Beispielsweise sind diesbezüglich die Regionen Gera und Jena in Thüringen. Gera, eine Stadt von ehemals 130 000 Einwohnern, verlor als Folge der veränderten Wirtschaftssituation seine gesamte Industrie. Infolge der hohen Arbeitslosigkeit von über 20 Prozent sind viele junge Leute in die alte Bundesrepublik abgewandert. Die Zahl der Bewohner schrumpfte auf 110 000. Für 2020 rechnet man nur noch mit 80 000 Einwohnern; überwiegend ältere Jahrgänge. Industriean-siedlungen sind nicht zu erwarten. Aus dieser Entwicklung resultiert zurzeit ein Wohnungsleerstand von über 25 Prozent. Deshalb haben die Wohnungsbaugenossenschaften, die Baugesellschaften und Vertreter der Stadt in Gera eine Arbeitsgruppe «Wohnen» gebildet. Sie wird klären, wie viel Wohnungen in Zu-

kunft überhaupt noch gebraucht werden, und konstruktiv in alle Stadtgebiete zur Beseitigung überflüssigen Wohnraumes eingreifen. Gera ist nur ein Beispiel unter vielen gleichgelagerten Orten. Hier sind auch Top-Sanierungen in bester Lage kaum zu vermieten, weil die ehemals hier lebenden Menschen fehlen.

Ganz anders sieht es in der Region Jena aus. Dort hat ein großer Teil der Industrie (Zeiss, Jena Pharm und andere) die veränderten Verhältnisse überlebt. Industrie, universitäre Forschung und Ausbildung ziehen viele Menschen an und sorgen dafür, dass «jede Bude» vollzukriegen ist. In der Stadt Leipzig kennt man je nach Stadtteil beide Phänomene. Dort wo der sehr erfolgreiche Rundfunk- und Fernsehsender «Mitteldeutscher Rundfunk» MDR seine Einrichtungen und Studios errichtete, werden auch die grossen und teuren Wohnungen knapp. Das gleiche wird sich in den Stadtbezirken entwickeln, in denen die Autofirmen Porsche und BMW ihre Werke errichten. Andere Stadtteile haben jedoch mit erheblichem Leerstand zu kämpfen, zumal im Umland mit Eigenheimförderungen viele neue Häuser errichtet wurden. Auch in der überwiegend gut sanierten Innenstadt fehlt es an Mieterinnen.

dieser Wohngemeinschaft zu der Aussage: «Wir nehmen uns als junge Generation das Recht, mindestens einmal im Jahr das Leben ohne Rücksicht auf die Interessen anderer durch eine Fete nach unseren Vorstellungen auszuloten. Ausserdem: Unsere älteren Nachbarn sind die Vertreter einer abtretenden Generation. Wir sind die neue Generation und wir werden uns durchsetzen.» Klare Worte, die nichts Gutes verhiessen. Die Gesprächspartner gingen mit Verbitterung auf Seiten der Älteren auseinander.

Erstaunlicherweise kam es in den folgenden Monaten nie wieder zu Belästigungen. Abendliche Zusammenkünfte der Wohngemeinschaften verliefen sehr ruhig und dezent.

#### EIN PERSÖNLICHES FAZIT

Im Umgang der Generationen gab es oft Momente, wo man am liebsten alle jungen Leute weit von einander entfernt unter die übrige

## Eine Wohnbaugenossenschaft sucht neue Wege

In Gera schuf eine Wohnbaugenossenschaft gezielt ein Angebot für junge MieterInnen – nicht zur Freude der Altmietern. Mehr Erfolg versprechen Projekte, bei denen junge Leute beim Wohnungsumbau selbst anpacken.

Im thüringischen Gera suchte eine kluge Wohnbaugenossenschaft nach jugendlichen Mitbewohnern, wohl wissend, dass in ihren Plattenbauten von 1970 die Mieterschaft immer älter und die Zahl der Mieter immer geringer wurde. Den Verantwortlichen war klar, dass junge Leute anders wohnen wollen und hierfür einen gewissen Freiraum und den Kontakt zu Altersgenossen brauchen. Da der Plattenbautyp in der Karl-Matthes-Strasse neben seinen Ein- und Zweiraumwohnungen einen sehr grossen Hauskorridor von 20 x 4 Metern aufweist, eignete er sich hervorragend für eine Vermietung mit gemeinschaftlichen Einrichtungen. Die noch im Hause wohnhaften Altmietner (Alleinstehende und Rentner) beliess man auf ihren Wunsch in den eigenen Wohnbereichen mitten unter den Jugendlichen. Die übrigen Kleinwohnungen gingen überwiegend an Lehrlinge und andere junge Leute in der Ausbildung. Eine hohe Fluktuationsrate blieb die Folge. Für die Wohnbaugenossenschaft ein unbefriedigender Zustand.

Die Ärgernisse nahmen allmählich überhand und das Projekt drohte zu scheitern, weil die Wohnbaugenossenschaft das Schlichten satt hatte. «Ein entscheidender Fehler», sagt Rita Schmidt von der Wohnbaugenossenschaft Neuer Weg, «war es, Alt und Jung auf einer Etage anzusiedeln.» Noch werden Lösungen gesucht. «Man könnte zum Beispiel mit Unterstützung der jungen Leute die Älteren kostengünstig in eine darüber liegende Etage umsiedeln und sie auf diese Weise aus den Unruhezonen herausnehmen. Fahrstühle sind im Haus vorhanden. Das Treppensteigen wäre also kein Problem», fügt sie hinzu. Auch im Keller ist noch Freiraum vorhanden, in dem die Jungen geeignete Gemeinschaftsprojekte mit Unterstützung der WBG verwirklichen könnten. Gegenwärtig fehlt es der Genossenschaft aber an der nötigen Kraft, diese Dinge konsequent umzusetzen. Und selbst dann wird bei diesem Projekt die Fluktuation bleiben. Eine Bindung an die Genossenschaft entsteht höchstens dann, wenn der eine oder andere eine Familie gründet. Dann können bereits bestehende Kontakte und die Kenntnis des Umfeldes für beide Seiten zum Vorteil werden.

#### Gemeinsam Wohnung umbauen

Junge Genossenschaftsmitglieder zu gewinnen, bleibt also das Problem. Deshalb sucht die Genossenschaft Neuer Weg auch anderweitig nach Lösungen, baut gemeinsam mit jungen Leuten und einem Architekten Altbausubstanz arbeits- und kostenteilig in bedarfsgerechte Wohnungen um. Am Ende können



In ihren Plattenbauten erprobte die Wohnbaugenossenschaft Neuer Weg in Gera das Zusammenleben von Jung und Alt.

Foto: zVg



Im Hof, der an eine Ruine grenzt. Eigeninitiative schuf eine freundliche Ecke mit Kamin für das sommerliche Bratzen.

Bevölkerung gemischt hätte, damit keine Gruppenbildung möglich wird. Doch in Gesprächen, die auf das gegenseitige Verstehen ausgerichtet sind, wird die Notwendigkeit anderer Wohnformen für die junge Generation deutlich. Es zeigt sich, dass der Prozess des Zusammenwohnens in «normalen» und alternativen Wohnformen keineswegs nur eine Frage der geeigneten Organisation ist. Beide Seiten müssen dabei lernen, miteinander umzugehen, notwendige Toleranzgrenzen zu erkennen und zu akzeptieren. Aber auch die Organisationsformen für die Art des Wohnens junger Leute werden weiterer Experimente bedürfen. Wohlwollend gefördert, ohne überzogene Ansprüche zu unterstützen. Die geschilderten Beispiele sind mögliche Ansätze, aber durchaus nicht die einzigen.

*wohnenextra*

\*Heinz Langer (67) ist Fachjournalist in Leipzig.

die Wohnungsgrundrisse schon mal völlig anders aussehen. «Das könnte nach den ersten Erfahrungen ein erfolgreicher Weg werden», ist aus der Genossenschaftsverwaltung zu hören.

Der Erfolg scheint auch darin zu liegen, dass man vorher gründlich miteinander redet und von vornherein nach finanziellen Lösungen sucht, die für beide Seiten tragbar sind. Im Ergebnis entstehen Eigentums-, Teileigentums- und Mietwohnungen. Auch nachträglich ist eine Wandlung von der einen in die andere Wohn- bzw. Eigentumsform möglich. Interessiert sind junge Leute mit unterschiedlichen persönlichen Bedingungen. Da ist beispielsweise die alleinstehende Mutter mit zwei Kindern. Sie baut gemeinsam mit der Genossenschaft und deren Architekten in der Makarenko-Strasse eine unsanierte Wohnung um. Zwei übereinanderliegende Zweizimmerwohnungen werden mit einer wohnungsinternen Treppe verbunden und zu einer 89 m<sup>2</sup> grossen Maisonette-Wohnung umgestaltet. Bauseitig wird die Sanierung über die Genossenschaft abgesichert. Die Genossenschaft steuert hierfür 25 000 Euro bei, die Mieterin übernimmt als Genossenschaftsanteil 7500 Euro. Wer dazu in der Lage ist, kann auch selbst einen Teil der Sanierungsarbeiten unter bauaufsichtlicher Kontrolle der Genossenschaft ausführen.