

# WOHNEN ALS WAGNIS

Hybride Wohnformen und die Taktiken der Aneignung

Anne Schlebbe | Sebastian Wattenberg

WOHNEN ALS WAGNIS

CASE STUDIES

FOTOSURVEY

TRANSKRIPT



B.Sc. Anne Schlebbe

**WOHNEN ALS WAGNIS**  
**Hybride Wohnformen und die Taktiken der Aneignung**

**MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

**Technischen Universität Graz**

Betreuer

Univ.Prof.Arch.Dipl.Ing. Architekt Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

Graz, Oktober 2015



B.Sc. Sebastian Wattenberg

**WOHNEN ALS WAGNIS**  
**Hybride Wohnformen und die Taktiken der Aneignung**

**MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieur

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

**Technischen Universität Graz**

Betreuer

Univ.Prof.Arch.Dipl.Ing. Architekt Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

Graz, Oktober 2015

## AUTORENSCHAFT

Die vorliegende Arbeit ist das Ergebnis einer Teamarbeit. Das Forschungsdesign und die Datenerhebung sowie die Ausarbeitung eines Großteils der Texte basiert auf gemeinsam entwickelten Gedanken. Die Kapitel, die sich mit der Entwicklung der theoretischen Konzeption und der Einordnung in den Forschungskontext befassen (Vgl. DIE ANEIGNUNG VON WOHNRAUM, ÖKONOMIE DER ANEIGNUNG, ARCHITEKTUR DER ANEIGNUNG), bilden einen Dialog zwischen den Verfassern. Die Thematik wurde jeweils aus zwei Perspektiven auf Grundlage sich unterscheidender Schwerpunkte erarbeitet. Diese Textabschnitte sind als Einzelarbeit zu werten. Um die jeweilige Autorenschaft eindeutig zuzuordnen, sind die Textabschnitte dieser Kapitel formal gekennzeichnet.

Anne Schlebbe (grau | linksbündig)  
Sebastian Wattenberg (schwarz | rechtsbündig)

## EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

---

Datum

---

Unterschrift

---

Datum

---

Unterschrift

#### HERZLICHEN DANK

allen Bewohnerinnen und Bewohnern, die sich die Zeit genommen und uns Einblick in ihre persönliche Wohnsituation gewährt haben. Wir danken für die offenen Gespräche und für die interessanten Bilder, die im Rahmen des Fotosurveys entstanden sind.

allen Freunden und unseren Familien für die zahlreichen Diskussionen und Anregungen. Vielen Dank Euch Allen, dass ihr uns in diesem arbeitsamen Jahr auch zuletzt noch aus- und unterhalten habt.

Prof. Andreas Lichtblau, dass Sie sich davon überzeugen ließen, uns als Team zu betreuen, und unsere Ideen während der Bearbeitungszeit stets unterstützt haben.

an dieser Stelle auch Prof. Regina Zeitner von der HTW Berlin für die Bereitstellung der Master-Arbeit „Leerstand ist keine Option“.

nicht zuletzt ganz besonders Kirsten Schlebbe für die Literaturempfehlungen zur wissenschaftlichen Methodik, die produktiven Gespräche und für die fachlich kompetente Hilfestellung beim Entwurf unseres Forschungsdesigns.

## WOHNEN ALS WAGNIS

|  |       |
|--|-------|
| DIE TAKTIKEN DER ANEIGNUNG             |       |
| EINLEITUNG                             | S. 10 |
| DIE ANEIGNUNG VON WOHNRAUM             |       |
| HANDLUNGSSPHÄREN DES WOHNENS           | S. 12 |
| WOHNEN ALS STRATEGIE                   | S. 12 |
| WOHNEN ALS TAKTIK                      | S. 14 |
| MECHANISMEN DER ANEIGNUNG              | S. 15 |
| ÖKONOMIE DER ANEIGNUNG                 |       |
| STRATEGIEN ZUM WOHNHEIGENTUM           | S. 17 |
| ÖKONOMISCHE GRENZEN DER ANEIGNUNG      | S. 18 |
| ARCHITEKTUR DER ANEIGNUNG              |       |
| STRATEGIEN ZUR WOHNRAUMVERSÖRGUNG      | S. 22 |
| ARCHITEKTONISCHE GRENZEN DER ANEIGNUNG | S. 27 |
| FORSCHUNGSDESIGN                       |       |
| FORSCHUNGSSTIL                         | S. 30 |
| ERHEBUNGSMETHODE                       | S. 31 |
| SAMPLING                               | S. 34 |
| FELDZUGANG                             | S. 35 |
| AUSWERTUNGSMETHODE                     | S. 36 |
| POTENTIALE                             | S. 38 |
| GÜNSTIG GEFUNDEN                       | S. 39 |
| WOHNEN LEBEN AUSPROBIEREN              | S. 43 |
| VON DER LAGE ZUM ORT                   | S. 46 |
| LÖSUNGEN                               | S. 50 |
| DER WERT DER UNABHÄNGIGKEIT            | S. 51 |
| DIE PFLICHT ZUR SELBSTVERWIRKLICHUNG   | S. 54 |
| EXKLUSIV ODER ALTERNATIV               | S. 49 |
| RISIKEN                                | S. 62 |
| DIE AKZEPTANZ DER UMSTÄNDE             | S. 63 |
| STANDARD ZUM SELBER MACHEN             | S. 66 |
| WOHNEN ZUR TEILZEIT                    | S. 68 |
| RESSOURCEN                             | S. 72 |
| ZUSAMMEN LEBEN VERHANDELN              | S. 74 |
| DIE TAKTUNG DES ALLTAGS                | S. 78 |
| DIE PRODUKTION DER PRIVATSPHÄRE        | S. 83 |
| WOHNEN ALS WAGNIS                      |       |
| ERGEBNIS UND AUSBLICK                  | S. 90 |
| ANHANG                                 |       |
| QUELLENVERZEICHNIS                     | S. 98 |
| ABBILDUNGSNACHWEIS                     | S. 99 |

## DIE TAKTIKEN DER ANEIGNUNG

### EINLEITUNG

Die Entwicklung neuer Wohnformen begleitet den gesellschaftlichen Wandel. Aktuelle Phänomene, wie die räumliche und zeitliche Entgrenzung sowie die Pluralisierung und Individualisierung beeinflussen den Alltag und nicht zuletzt auch persönliche Wohnpraktiken. Auf diese Weise entstehen Wohnmodelle, die zu großen Teilen weder herkömmliche Wohntypologien nutzen noch im Geltungsbereich sozialer Schutzvorschriften des Wohnmietrechts einzuordnen sind. Die jeweiligen Bewohner und Bewohnerinnen sind hier gefordert selbstverantwortlich Taktiken zu entwickeln, um persönliche Anforderungen an Wohnraum und alltägliche Wohnpraxis im Rahmen der jeweiligen Situation zu verwirklichen. Ziel der vorliegenden Forschungsarbeit ist die Untersuchung dieser Mechanismen der Raumeignung, die innerhalb hybrider Wohnformen wirksam werden. Hierbei werden unterschiedliche Wohnkonzepte analysiert, die sich nicht ausschließlich der privaten Sphäre des Wohnens zuweisen lassen, sondern zugleich kommerzielle oder kulturelle Angebote schaffen. Die jeweilige Vertragslage und Wohnarchitektur innerhalb des städtischen Umfeldes resultiert schließlich in spezifischen ökonomischen und architektonischen Rahmenbedingungen, die den Handlungsspielraum der Aneignung beschreiben. Ein Handlungsspielraum, der nicht zuletzt auch von Architekten und Architektinnen maßgeblich geschaffen und gestaltet wird. Die individuellen Taktiken, die von Bewohnern und Bewohnerinnen in diesem Kontext entwickelt und praktiziert werden, lassen sich vor diesem Hintergrund erheben und auswerten.

Die taktische Handlungssphäre zur Aneignung wird in der bestehenden Forschungsliteratur vor allem im öffentlichen Stadtraum verortet. In "The Practice of Everyday Life - Walking the City" beschreibt etwa Michel de Certeau den Zusammenhang zwischen dem strategischen Konzept der Stadt und den taktischen individuellen Bewegungsmustern, denen Anwohner und Anwohnerinnen im Alltag folgen.<sup>1</sup> Auch die räumliche und zeitliche Entgrenzung wird umfangreich in der Fachliteratur berücksichtigt. Hier wird jedoch vor allem auf die Veränderungen des Arbeitsalltags Bezug genommen. „Das Unternehmerische Selbst“ ist ein Leitbild, das Ulrich Bröckling im Rahmen einer soziologischen Studie formuliert, um diese gesellschaftlichen Phänomene sowie die individuelle Herausforderung, die Handeln und Verhalten beeinflusst, zu kennzeichnen.<sup>2</sup> Im Rahmen der

<sup>1</sup> Vgl. de Certeau 1984, 91-110.

<sup>2</sup> Vgl. Bröckling 2007.

vorliegenden Arbeit werden die zuvor genannten theoretischen Konzepte auf unterschiedliche Wohnsituationen übertragen, um den Zusammenhang zwischen Rahmenbedingungen des jeweiligen Wohnmodells und Taktiken der alltäglichen Wohnpraxis zu untersuchen. Es wurden fünf hybride Wohnformen ausgewählt, die im Rahmen einzelner Fallstudien daraufhin analysiert werden (Vgl. CASE STUDIES). Es handelt sich hier um gegenwärtige Wohnprojekte in Berlin, die sich vergleichsweise niederschwellig präsentieren. Mangelndes Eigenkapital oder geringe laufende Kosten werden hier in Eigenleistung der Bewohner und Bewohnerinnen ausgeglichen. Zudem fordern die jeweils vertraglich festgeschriebenen Bestimmungen zur Nutzung unterschiedliche Formen der Dienstleistung, die sich auf kommerzielle und kulturelle Angebote richten. Im Rahmen der Fallstudien werden daher neben den Wohntypologien ebenso Vertragsformen aufgezeigt, welche die Wohnsituation reglementieren. In Bezug zum aktuellen Diskurs über den Wohnraumangel in Berlin werden hier Abweichungen von Schutzbestimmungen des Wohnmietrechts oder der Widerspruch zur lokalen Gesetzeslage im Besonderen berücksichtigt.

Gemäß der theoretischen Konzeption wird ein qualitativer Forschungsansatz verfolgt. Für die Erhebung der alltäglichen Taktiken werden einzelne Bewohner und Bewohnerinnen interviewt. Desweiteren wurden die Befragten gebeten, ihre persönliche Wohnsituation unter Vorgabe von Leitmotiven photographisch zu dokumentieren (Vgl. FOTOSURVEY). Auf Grundlage dieser Daten lassen sich schließlich Erkenntnisse gewinnen, die Rückschlüsse auf die Mechanismen der Raumeignung im Rahmen hybrider Wohnformen ermöglichen.

## DIE ANEIGNUNG VON WOHNRAUM

### HANDLUNGSSPHÄREN DES WOHNENS

Wohnen lässt sich in zwei Handlungssphären untergliedern: strategisches und taktisches Handeln. Auch wenn diese sich grundlegend voneinander in ihrer Form unterscheiden, bedingen sie sich gegenseitig und schaffen auf diese Weise die spezifische Wohnsituation. Die jeweiligen Handlungsformen können den Wirkungsbereichen verschiedener Akteure zugeordnet werden, die unterschiedliche Rollen in Bezug zum Wohnen einnehmen. Als Vertragspartei bei der Vermietung von Wohnraum folgt das Handeln anderen Gesetzmäßigkeiten als das alltägliche Verhalten, welches die Wohnpraxis ausmacht. Es lässt sich annehmen, dass das Handeln der Vertragsparteien einem strategischen Ansatz folgt. Alltägliche individuelle Wohnpraktiken können jedoch als Taktiken verstanden werden. In diesem Zusammenhang sind die Begriffe von Strategie und Taktik auf die Definition zurückzuführen, die De Certeau mit "The Practice of Everyday Life" (« Arts de faire ») formuliert.

„Das unternehmerische Selbst“ formuliert eine Handlungsanweisung, die sich in der heutigen Zeit an jedes Individuum richtet. Diese Subjektivierungsform wird erkennbar in der Art und Weise, wie Individuen angesprochen werden, verändert werden und sich verändern sollen. Um diese Form des Handelns zu untersuchen geht es weniger um eine Typisierung oder quantitative Untersuchung. Aufgrund gegenwärtiger Prozesse wie der Individualisierung und Pluralisierung der Gesellschaft ist dies kein zu bewerkstellendes Ziel. Individuen können nur individuell untersucht werden, sie lassen sich allerdings nach der Form ihrer Steuerung als Gesamtheit betrachten. Hiermit sind Handlungsanweisungen gemeint, die das Individuum auffordert, nach Prinzipien der Marktwirtschaft zu handeln und diese beziehen sich nicht nur auf die Praxis innerhalb gegebener Systeme, sondern prägen ebenso die Verhaltensweisen des Alltags.<sup>1</sup>

### WOHNEN ALS STRATEGIE

Nach De Certeau bezeichnet eine Strategie das Handeln eines Akteurs, der durch Willenskraft und Macht in der Lage ist sich von der spezifischen Umgebung, einer bestimmten Situation abzulösen. Das strategische Vorgehen erfordert einen (abstrakten) Ort, der als das Eigene („propre“) umschrieben

<sup>1</sup> Vgl. Bröckling 2007, 46-47.

wird. Dieser dient als Ausgangspunkt, um Beziehungen zum Anderen oder Äußeren zu entwickeln. Strategische Modelle sind die Grundlage für abstrakte Konstruktionen, wie etwa ökonomische oder politische Rationalität.<sup>1</sup> Die strategische Handlungssphäre des Wohnens lässt sich daher wie folgt verstehen. Diejenigen, die Wohneigentum besitzen, sind als mit Macht und Willenskraft ausgestattete Akteure zu bezeichnen. Eigentumsrechte sichern ihnen die Verfügungsgewalt über den Wohnraum und ökonomische Interessen sind als Motivation für das strategische Vorgehen zu begreifen. Der Wohnraum wird zur Kapitalanlage, diese Akteure operieren von einem eigenen Standpunkt aus und entwickeln ökonomische Rationalität. Auch öffentliche Institutionen sind diesem Wirkungskreis zuzuordnen. Autorisiert als öffentliche Organe und mit Mitteln ausgestattet, reglementieren sie das Wohnen durch gesetzliche Bestimmungen und ermöglichen politische Rationalität. Die Verteilung von Wohnraum durch die Belegungspolitik im geförderten Wohnbau, Förderbestimmungen zur Finanzierung oder Baugesetze basieren auf strategischen Modellen. Auch der Abschluss eines Mietvertrags ist für alle Parteien ein strategischer Akt. Mit dem Wohnen zur Miete sichern sich auch diejenigen, die kein Wohneigentum besitzen, bestimmte Gebrauchsrechte.

Nach Bröckling lassen sich inhärente Ziele formulieren, die das unternehmerische Handeln an sich prägen. „Das unternehmerische Selbst“ handelt marktorientiert, was bedeuten soll, dass sein Verhalten ökonomische Interessen verfolgt, die zum eigenen Vorteil gereichen. Der Handlungsspielraum innerhalb des Marktes wird durch vorhandene Rahmenbedingungen beschränkt und erfordert im einzelnen eine kreative Auseinandersetzung mit dem Gegebenen, um überhaupt einen Gewinn erzielen zu können. Hierin enthalten ist die eigene Verantwortung, sodass sowohl Scheitern als auch Gewinn nur sich selbst gegenüber zu verantworten ist. Zudem sind der taktisch handelnden Person begrenzte Ressourcen gegeben, die es geschickt zu organisieren gilt.<sup>2</sup> Diese Eigenschaften können nicht quantitativ erforscht werden, sondern werden in dem Prozess ablesbar, der das Handeln des Einzelnen als auch die eigene Person modifiziert.

<sup>1</sup> Vgl. De Certeau 1984, XIX.

<sup>2</sup> Vgl. Bröckling 2007, 110-111.

## WOHNEN ALS TAKTIK

Alltägliche Praktiken des Wohnens lassen sich jedoch zum großen Teil nicht durch strategische Modelle generalisieren. Daher ist die Wohnpraxis der taktischen Handlungssphäre zuzuordnen. Das taktische Handeln unterscheidet sich von strategischem Handeln, indem es keinen eigenen Ort kreiert, sondern für einen gewissen Zeitraum den Ort des Anderen für sich zu nutzen weiß. Der taktisch handelnde Akteur erringt einen vorübergehenden Sieg, einen Sieg für den Moment. Das Handeln lässt sich nicht aus seinem Kontext lösen. Es besitzt keinen ihm eigenen Ausgangspunkt, von dem sich die nächsten Schritte planen ließen. Bieten sich günstige Gelegenheiten, wird aus der Situation heraus das Geschehen zum eigenen Vorteil manipuliert.<sup>1</sup>

Jedes menschliche Handeln berücksichtigt eigene Vorteile, die hieraus entstehen können. Dabei versucht der Handelnde, unter Berücksichtigung des eigenen Wissens, das er sich für die Bewertung angeeignet hat, seine eigene Situation zu verbessern. Dieses Wissen kann nie vollständig sein, da nicht alle Daten erhoben werden können. Auch hier werden Schranken erfahren, die sich zwischen dem Zeitaufwand für das Sammeln von Informationen und dem Handeln an sich aufspannen. Somit ist dieses Handeln bis zu einem gewissen Grad immer spekulativ, auch wenn es zum Teil durch Vorwissen begründet wird. Das Abwägen dieser beiden Elemente gegeneinander wird im Selbst als gute Gelegenheit erfahren, nutzt man doch eine Chance, die sich einem geboten hat. Somit schafft sich der Handelnde die Situation nicht selbst, sondern bewertet sie auf der Grundlage der erhobenen Daten als günstig, um sie dann zu nutzen. Findigkeit ist eine Eigenschaft des Individuums, die nicht erlernt werden kann und sich auch immer erst im Nachhinein bewahrheitet.<sup>2</sup>

Alltägliche Handlungen, welche mit dem Wohnen verbunden werden, lassen sich zum großen Teil den Taktiken zuordnen. Wie wir uns zu Hause entspannen, Zeit mit Freunden oder der Familie verbringen oder unsere Freizeit gestalten entscheiden wir oft aus dem situativen Kontext heraus. Was die Strategie zudem von der Taktik unterscheidet ist der Umgang mit Raum. Mit Strategien lassen sich eigene Räume produzieren, die bestimmten

1 Vgl. De Certeau 1984, XIX.  
2 Vgl. Bröckling 2007, 111 ff.

Gesetzmäßigkeiten folgen. Taktiken gebrauchen oder manipulieren diese Räume, um für den Moment das gewünschte Umfeld zu schaffen.<sup>1</sup>

## MECHANISMEN DER ANEIGNUNG

Raumaneignung soll als ein Prozess verstanden werden, der das Verhalten und das Handeln der Akteure im Bezug zum Wohnraum bestimmt. Für Eigentümerinnen und Eigentümer äußert sich die Aneignung etwa durch die Ausübung von Eigentumsrechten. Der Wohnraum dient hier als Kapitalanlage, welche sich vom Begriff der räumlichen Privatsphäre abgrenzen lässt. Beim Wohnenden handelt es sich bei der Aneignung um einen sozialpsychologischen Prozess, der die alltägliche Wohnpraxis begleitet.<sup>2</sup> Der Wohnraum wird hier weniger als Kapital aufgefasst, sondern als „dynamisches Gebilde“<sup>3</sup>, das durch das individuelle Handeln situativ gestaltet wird. Das Wohnen kann als Ausdrucksform der Aneignung verstanden werden. Der Prozess der Aneignung zielt daher auf die Vermittlung zwischen Vorstellungen von angemessenem Wohnraum und dem individuell erlebten Raum. Das alltägliche Verhalten und Handeln richtet sich danach, Wohnwünsche mit der tatsächlichen Wohnpraxis in Einklang zu bringen. Vorstellungen vom angemessenen Wohnen werden etwa durch persönliche Nutzungsanforderungen und ästhetische Gestaltungsansprüche gebildet.

Die neuartige Kombination bekannter Elemente zeichnet als weitere Eigenschaft - „Der Unternehmer als Innovator“ - das unternehmerische Selbst aus. Der kreativ Handelnde löst sich von vorgegebenen und bekannten Wegen, um seinen individuellen Lebensstil und seine persönlichen Ziele zu formulieren. Dabei ist das Neue nicht so sehr in den Einzelteilen zu finden sondern vielmehr in der Rekombination bereits bekannter Elemente. Diese Handlung ist von einer utilitaristischen, nüchternen Denkweise geprägt und benötigt einen starken Willen sowie Durchsetzungsvermögen, um außerhalb bekannter Routinen handeln zu können. Dieses Handeln wird gespeist aus dem Wunsch nach Unabhängigkeit, Erfolg und der Freude am Schaffen eines Werks.<sup>4</sup>

1 Vgl. De Certeau 1984, 29-30.  
2 Vgl. Chombart de Lauwe 2011, 110.  
3 Löw 2001, 13.  
4 Vgl. Bröckling 2007, 115 ff.

In jedem Fall sind individuelle Ansprüche und Vorstellungen von angemessenem Wohnen stets im sozialen Kontext zu betrachten. Gesellschaftlich anerkannte Anschauungen bilden eine Bewertungsmatrix, innerhalb der sich die persönlichen Vorstellungen positionieren lassen. Die Praxis des Wohnens richtet sich jedoch nicht allein an kulturellen Anschauungen und Traditionen aus. Das Wohnen ist heute in verschiedenen Bereichen institutionalisiert. Gesetzliche Bestimmungen regeln bis zu einem bestimmten Grad das individuelle Verhalten innerhalb der Wohnung. Wohnbaupolitik und Marktökonomie beeinflussen die Verteilung des Wohnraumes und damit die Chancen der Aneignung, die jeweils zur Verfügung stehen. Die Aneignung von Wohnraum lässt sich daher als individueller Prozess begreifen, der jedoch in unterschiedlichen Dimensionen bestimmten Rahmenbedingungen unterworfen ist. Diese Rahmenbedingungen sollen im Folgenden als Grenzen der Aneignung näher beschrieben werden.

## ÖKONOMIE DER ANEIGNUNG

### STRATEGIEN ZUM WOHN-EIGENTUM

Grundsätzlich ist der individuelle Prozess der Aneignung von Wohnraum nicht getrennt von den jeweiligen ökonomischen Rahmenbedingungen zu betrachten. Dies ist in erster Linie eine Frage des Wohneigentums. Eigentums- und Mietverhältnisse bestimmen die ökonomischen Grenzen der Aneignung. Ökonomische Rahmenbedingungen lassen sich auf strategische Modelle zurückführen, die sich grundlegend in der Form des Eigentums und der Nutzung unterscheiden. Andererseits wird das Wohnen im gesellschaftlichen Konsens als Gemeingut begriffen. Diese Vorstellung manifestiert sich in gebauter Form unter anderem im staatlich geförderten Wohnungsbau. Auch wenn es sich in der Praxis um ein historisches Modell handelt, formt diese marktferne Variante doch in jedem Fall noch immer die Idee des Anspruchs auf eine soziale Verteilung von Wohnraum. Deutlich wird dies durch die anhaltende öffentliche Kritik am Rückzug des Staates aus diesem Bereich der Daseinsfürsorge.

Um die vollkommene Handlungsfreiheit des Einzelnen zu ermöglichen, gilt es jegliche Bindungen, die richtiger- oder auch fälschlicherweise als einschränkend empfunden werden, zu lösen.<sup>1</sup> Es sollen von regulierender Seite Rahmenbedingungen geschaffen werden, innerhalb derer die unternehmerischen Akteure wettbewerbsorientiert handeln können und auch sollen.<sup>2</sup> Somit fallen im unternehmerischen Handeln die untrennbaren Eigenschaften Kontrolle und Verantwortung zusammen. Diese beiden Pole sind dem Risiko inhärent, welches generell wiederum jedem menschlichen Handeln zugehörig ist. Unternehmungen lassen sich unter normalen Umständen allerdings durch bekannte Häufigkeiten absichern oder relativieren. Demgegenüber steht das unternehmerische Wagnis, dessen Ausgang ungewiss ist, weil es noch nie verwirklicht wurde, aus dem aber auch der Gewinn bei Erfolg resultiert. Die Bereitschaft, dieses Risiko trotz unbekanntem Ausgang auf sich zu nehmen, formuliert die dritte Eigenschaft des unternehmerischen Selbst.<sup>3</sup>

1 Vgl. Baumann 2000, 5.

2 Vgl. Bröckling 2007, 83.

3 Vgl. Bröckling 2007, 117.

In Berlin kann die Wohnungsbauförderung 2014 als politische Reaktion und Rückkehr zu diesem Modell bewertet werden, nachdem der Ausstieg aus der öffentlichen Anschlussförderung für Bestandsgebäude 2003 beschlossen worden war.<sup>1</sup> Ob diese Maßnahme zukünftig zu einem Wohnraumangebot führt, welches allen Einkommensgruppen gerecht wird, lässt sich in Frage stellen. Sicher ist jedoch, dass der gesellschaftliche Konsens über das Wohnen als soziales Gut Bestätigung findet und somit auch individuell das Recht auf Wohnen artikuliert wird. Andererseits werden die ökonomischen Grenzen der Aneignung in der Mehrheit jedoch durch strategische Modelle zur Kapitalanlage bestimmt. Statistisch ist das individuelle Wohneigentum am weitesten verbreitet, wobei hier zwischen der Selbstnutzung und Vermietung des Wohneigentums zu unterscheiden ist. Bundesweit ist das Wohnen zur Miete weiter verbreitet als das Wohnen im Eigentum. In Berlin bemisst sich die Eigentümerquote mit nur 15,6% gegenüber der Mieterquote von 84,6% deutlich gering.<sup>2</sup> Wenn der Wohnraum nicht von Eigentümern und Eigentümerinnen selbst genutzt wird, lässt sich die Dimension des Wohnens als Ware ablesen. Verwertungslogiken des Marktes lenken nicht nur den Umgang mit dem Wohneigentum, sondern wirken sich ebenso stark auf den Handlungsspielraum der Nutzerinnen und Nutzer aus.

#### ÖKONOMISCHE GRENZEN DER ANEIGNUNG

Die ökonomischen Grenzen sind nur im Einzelfall faktisch zu bestimmen. Trotzdem lassen sich im Allgemeinen Bedingungen formulieren, die den Prozess der Aneignung maßgebend beeinflussen. Voraussetzung für die Aneignung als alltägliche Praxis ist der Mietvertrag, welcher im klassischen Fall die Nutzung der Wohnung für einen bestimmten Zeitraum rechtlich zusichert. Doch gerade in Großstädten mit hohem Zuzug wird der Zugang zu einer Mietwohnung bereits als Schwelle erlebt, die sich nur unter Anstrengungen und großen Schwierigkeiten überwinden lässt.

Als Alternative bildet sich somit das Nutzen von Chancen, bei denen bewusst Risiken eingegangen werden, um trotzdem erfolgreich zu sein. Risikobereitschaft soll sich hier nicht auf lebensgefährliche Entscheidungen beziehen. Vielmehr

1 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2014.  
2 Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, 16.

fehlt eine Absicherung, wie bei jeder anderen Selbstständigkeit auch. Dies können Unsicherheiten durch atypische Verträge oder befristete Verhältnisse sein. Ebenso bezieht sich dieses Wagnis auf fehlende Referenzen, auch den individuellen Lebensstil betreffend.<sup>1</sup> Die eigenen Entscheidungen werden nicht mehr durch Vorbilder und somit bekannte Wege geführt. Diese ständigen Entscheidungen, welche die eigene Situation bessern sollen, denen aber kein eindeutiges endgültiges Ziel oder Ergebnis gegeben ist, führen zu einem projekthaften Handeln in allen Bereichen des Lebens<sup>2</sup> als auch damit zu der Unruhe des Einzelnen, der immer auf der Suche nach der nächsten Aufgabe ist<sup>3</sup>.

Es ist zu betonen, dass es sich kaum um eine flächendeckende und in sich homogene Phänomen handelt. Vielmehr sind spezifische Teile des Wohnungsmarktes, Preissegmente oder bestimmte Quartiere in stark gefragten Lagen betroffen. Die Anmietung einer Wohnung setzt in diesen Fällen einen Prozess voraus, in dem sich Wohnungssuchende in großer Konkurrenz zu anderen bewähren müssen. Die Suche nach Wohnraum gleicht dem Bewerbungsprozess am Arbeitsmarkt. Qualifizierungen sind in Form von detaillierten Einkommensnachweisen, Bürgschaften und Liquiditätsnachweisen zu erbringen, die überzeugen müssen. Das Kapital, das für die Mietzahlungen zur Verfügung steht, bildet ebenso eine ökonomische Grenze der Aneignung. Entsprechende Preissegmente des Mietwohnungsmarktes bestimmen in vielen Fällen die räumliche Beschaffenheit des Raumangebots. Die Größe, Ausstattung und Lage der Mietwohnung sind Faktoren, welche die alltägliche Wohnpraxis formen.

Diese Charakterzüge des Handelns führen zu einer Dynamisierung und Flexibilisierung des Individuums. Die Koordination knapper Ressourcen ist nötig, um das eigene Bestehen und die ständige Anpassung (sfähigkeit) zu gewährleisten. Womit sich die letzte Eigenschaft des unternehmerischen Handelns formulieren lässt, das Verhandeln von Raum und Zeit.<sup>4</sup> „Der Koordinator“ entscheidet über die Allokation der ihm gegebenen Ressourcen und verhandelt dabei auch immer mit sich selbst, inwieweit diese zur eigenen Zufriedenheit verwendet werden. Inhärent in den Eigenschaften des

1 Vgl. Baumann 2000, 7.  
2 Vgl. Bröckling 2007, 248.  
3 Vgl. Baumann 2000, 7.  
4 Vgl. Bröckling 2007, 120ff.

unternehmerisch Handelnden ist das ständige Sammeln von Informationen, die zur Beurteilung der Situation herangezogen werden. Es ist dies ein steter Prozess, der heutzutage weitgreifender durch die Entwicklung der Kommunikations- und Informationstechnologien möglich ist. Somit bildet sich ein fortwährender Zirkel aus dem Formulieren des Entscheidungsproblems, dem Erheben der notwendigen Daten zur Einschätzung und schließlich dem Ausführen der Entscheidung. Die Art und Weise, wie und welche Daten erhoben werden, wird individuell entschieden und dient dazu, die Lage anders als alle anderen beurteilen zu können und hieraus auch anders entscheiden zu können, also als Alleinstellungsmerkmal dienen zu können. Diese Prozesse bleiben dynamisch, werden sie doch immer wieder hinterfragt und angepasst.

Ökonomische Grenzen der Aneignung werden nicht einmalig mit dem Abschluss des Mietvertrages überwunden. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass sich ökonomische Grenzen im Laufe der Zeit gegebenenfalls verschieben. Ändert sich die Einkommenssituation oder der Mietpreis, wirkt sich dies auf die alltägliche Praxis des Wohnens und somit auf den Handlungsspielraum der Aneignung aus. Einschränkung der Ausgaben zur individuellen Entfaltung werden gegebenenfalls erforderlich. Diese Prozesse lassen sich durch standardisierte Erhebungsmethoden schwer belegen, da sie nicht zwingend zur Verdrängung der Bestandsbevölkerung aus einem bestimmten Quartier führen. Vielmehr werden solche Entwicklungen als „Verdrängung aus dem Lebensstil“<sup>1</sup> verstanden. Die Kündigung des Mietverhältnisses beendet juristisch die Inbesitznahme des Raumes. Auch wenn Eigentümern und Eigentümerinnen grundsätzlich zusteht, über das Eigentum frei zu verfügen, schützen gesetzliche Bestimmungen die Mietpartei vor ungewolltem Verlust der Wohnung. Eine direkte Kündigung ist ohne das beidseitige Einverständnis meist nur bei Anmeldung des Eigenbedarfs praktikabel. Das Ende des Vertragsverhältnisses lässt sich jedoch mit Steigerung der Miete provozieren. In diesem Fall sind die Mietparteien entweder nicht mehr in der Lage oder willens, die Kosten zu tragen. Die Ursachen solcher Entwicklungen sind nicht auf die unternehmerischen Strategien zu beschränken, die Renditen zu erhöhen. Gleichwohl erfordern etwa die Ziele zum Klimaschutz Investitionen für energetische Sanierungen des Gebäudebestands, die gerade beim privaten

<sup>1</sup> Holm 2010, 18.

Eigentum nur zu leisten sind, wenn die Kosten auf die Mietpreise umgelegt werden. Auch wenn gesetzliche Vorschriften Mietsteigerungen reglementieren, werden solche Tendenzen als zunehmende Bedrohung wahrgenommen. So gilt seit dem 1 Juni 2015 innerhalb Berlins die Mietpreisbremse auf Basis des bundesweiten Mietrechtsnovellierungsgesetzes. Diese gesetzliche Vorgabe beschränkt den zulässigen Preisaufschlag bei Neuvermietung, der nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete anzusetzen ist. Werden jedoch umfassende Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, verlieren die Schutzbestimmungen gemäß der Mietpreisbremse ihre Gültigkeit.<sup>1</sup> Dies wirkt sich auf den Handlungsspielraum der individuellen Aneignung von Wohnraum aus. In vielen Fällen werden Investitionen zur Aufwertung des Bestands von Anwohnerinnen und Anwohnern nicht als Verbesserung des Wohnkomforts bewertet. Wenn die ökonomischen Grenzen der eigenen Ressourcen erreicht werden, verdeutlicht die Veränderung des Wohnumfelds die Abhängigkeit von marktformiger Wohnraumversorgung, die sich der eigenen Kontrolle entzieht.

<sup>1</sup> Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz Berlin 2015.

## ARCHITEKTUR DER ANEIGNUNG

### STRATEGIEN ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG

Die individuelle Aneignung von Wohnraum wird stark durch das kulturelle Verständnis des Wohnens geprägt. Persönliche Präferenzen und Ansprüche an den Wohnraum werden auf dieser Grundlage entwickelt. Das kulturelle Verständnis des Wohnens ist keine ahistorische Tatsache, sondern ständigem Wandel unterworfen. Die Eigenschaften eines Wohnraums entsprechen daher Konzepten, die zum Zeitpunkt des Entwurfs und der Errichtung des Wohngebäudes Anerkennung fanden. Wohnungsbestände überdauern jedoch gegebenenfalls diese kulturellen Vorstellungen. In diesem Fall ist entweder die Bausubstanz durch Umbaumaßnahmen anzupassen oder Nutzer und Nutzerinnen sind im Rahmen der alltäglichen Wohnpraxis herausgefordert, persönliche Ansprüche mit dem gegebenen Raum in Einklang zu bringen. Das Wohnen zur Miete bietet für Veränderungen der Bausubstanz kaum Gestaltungsspielraum. Neben der Vermittlung zwischen historischen Wohnvorstellungen und Ansprüchen an den Wohnraum der Gegenwart wird hier ein weiterer Handlungsrahmen deutlich, der die Praxis des Wohnens bestimmt.

Der kreative Umgang mit den gegebenen Rahmenbedingungen kann aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet werden. Kreativität an sich kann als ökonomische Schlüsselqualifikation unserer Zeit gesehen werden, die Kreativen werden sogar als ‚kreative Klasse‘ bezeichnet.<sup>1</sup> Kreativität als wirtschaftliche Ressource und als Klassifizierung kann kritisch gesehen werden, ist die Abgrenzung von kreativ Tätigen stark subjektiv. Dennoch kann Kreativität als dem menschlichen Handeln inhärent gesehen werden, das sich auf die alltägliche Praxis auswirkt. Der Umgang mit neuen Herausforderungen wird nicht aufgrund von Instinkten oder bekannten Routinen bewältigt. Der kreative Akt speist sich immer aus dem Vorhandenen und wird durch das individuelle Verfahren zu etwas Neuem - die Kombination, Rekombination oder das Umfunktionieren von Vorhandenem. Dabei bezieht die Vorstellungskraft als wichtige Eigenschaft des kreativen Prozesses Position zu Vorhandenem, auch wenn sich daraus eine Gegenposition entwickelt. Dabei bleibt der Bezug zur Gesellschaft als das Vorhandene, historisch Entwickelte immer Teil des Neuen.<sup>2</sup>

Der individuelle Handlungsrahmen lässt sich auf Strategien zur Wohnraumversorgung zurückführen. Das Wohnungsangebot, das Nutzer und Nutzerinnen zur Verfügung steht, wird durch Akteure geschaffen, deren Strategien, sowohl quantitativ Wohnraum produzieren, als auch qualitativ auf die Gestaltung des Wohnraums einwirken. Mit der individuellen Aneignung des Wohnraums reagieren die Wohnenden in Form von Taktiken auf gegebene Umstände, die maßgeblich im Rahmen dieser Strategien geschaffen wurden. Anhand der Zusammensetzung des aktuellen Wohnungsbestands in Berlin sollen daher im historischen Rückblick bestimmende Akteure und jeweilige Strategien umrissen werden, um das heutige Verständnis von Wohnraum herzuleiten. Fast ein Drittel des gegenwärtigen Wohnungsbestands in Berlin befindet sich in Gebäuden, die bereits vor 1919 errichtet wurden.<sup>1</sup> Die Wohnbauten der Gründerzeit stellen historisch den Ursprung des heutigen Wohnens zur Miete dar. Das Bürgertum war bestimmender Akteur zur Wohnraumversorgung. Eine liberale Wirtschaftsordnung begünstigte Investitionen in den Wohnungsbau und war bis zum ersten Weltkrieg das einzige Instrument von staatlicher Seite zur Bekämpfung der Wohnungsnot unter den Arbeitern und Arbeiterinnen, die im Zuge der Industrialisierung in Massen in die Stadt strömten.<sup>2</sup> Abgeleitet aus bürgerlichen Idealen lassen sich bereits in diesem historischen Kontext kulturelle Vorstellungen vom Wohnen ableiten, die noch heute allgemeine Gültigkeit besitzen. Die Wohnung ist „Ort der Nicht-Arbeit“.<sup>3</sup> Dieses Konzept basiert auf den Produktionsverhältnissen der Industrialisierung, die das Wohnen und das Arbeiten räumlich separierten. Wohnen wurde zur Privatangelegenheit des Haushaltes, im Gegensatz zur öffentlichen Sphäre der Erwerbsarbeit. Auch heute wird statistisch betrachtet die Wohnung von einer deutlichen Mehrheit als „Ort des Rückzugs und der Geborgenheit“<sup>4</sup> bezeichnet.

Die Wissens- und Informationsgesellschaft bedient sich der Kreativität als Distinktionsmerkmal gegenüber der Routine der Industrialisierung. Kreative Arbeit erfordert neben dem ‚Einfall‘ besonders eins - viel Zeit. Individuelle Arbeitsprozesse verändern auch das Ergebnis - die Qualität

1 Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, 32.

2 Vgl. Dell 2013, 58-59.

3 Häußermann/Siebel 2000, 15.

4 Harth/Scheller 2012, 167.

1 Vgl. Florida 2002, 8.

2 Vgl. Bröckling 2007, 156.

des Ergebnisses wird individuell als gut genug bewertet, die gegebene Zeit bis zum Maximum ausgereizt, damit das Ergebnis noch besser wird. Die Entwicklung der Arbeit zeigt sich hier als Phänomen in der räumlichen und zeitlichen Entgrenzung. Die fortschreitende Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologien führt unter anderem zu der Möglichkeit, überall und jederzeit zu arbeiten. Derzeit diskutieren die deutschen Arbeitgeberverbände das Arbeitszeitgesetz, das eine 48-Stunden-Woche sowie eine höchstzulässige Arbeitszeit von acht Stunden pro Tag (mit Ausnahmen) festlegt. Angestoßen wurde die Debatte auch von politischer Seite, da das Ministerium für Arbeit und Soziales derzeit den Diskurs über das Arbeiten im digitalen Zeitalter anregen will.<sup>1</sup> Die Arbeitgeberverbände sehen die Regelung der maximalen Arbeitszeit am Tag als überholt an und fordern eine Arbeitszeitregelung, die sich rein auf die 48 Wochenstunden beziehe, da durch die Entgrenzung der Arbeit bereits eine andere Praxis gelebt würde, als das Gesetz vorgebe. Den Erwerbstätigen wäre das Home Office, die freie Zeiteinteilung und die Erreichbarkeit auch zu Hause genauso wichtig für eine individuelle Berufspraxis.<sup>2</sup>

Aus sozialer Sicht beschreibt der Haushalt im klassischen Sinn die Familie, zunehmend begrenzt auf zwei Generationen. Diese kulturelle Vorstellung vom Wohnen nimmt historisch im bürgerlichen Ideal der familiären Intimität ihren Ursprung. Es muss betont werden, dass zu Anfang des Jahrhunderts die bürgerliche Wohnform in der Praxis nur für einen geringen Teil der Bevölkerung Realität wurde. Festzuhalten ist jedoch, dass Vorstellungen von angemessenem Wohnen geprägt wurden, die im 20. Jahrhundert flächendeckend Anerkennung finden sollten. Während der Weimarer Republik trat der Staat zum ersten Mal als bestimmender Akteur der Wohnraumversorgung in Erscheinung. Die staatliche Wohnpolitik verfolgte die Strategie, das Wohnen in die öffentliche Fürsorge einzugliedern und somit allgemeine Wohnstandards für die Gesamtbevölkerung zu erreichen.<sup>3</sup> Mit dem Erlass neuer Baugesetze und Verordnungen rückte die Wohnraumversorgung ins Zentrum öffentlicher Interessen, sodass eine

1 Vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2015.

2 Vgl. Brossardt 2015.

3 Vgl. Dell 2013, 122-126.

Entwicklung in Gang gesetzt wurde, die bis heute bestimmend für das Verständnis des Wohnens ist. „Was Wohnen ist und was eine Wohnung, wird vom Zeitgeist und in unserem Kulturkreis vor allem vom Gesetzgeber definiert.“<sup>1</sup> Die sozial motivierte Institutionalisierung des Wohnens begründete einen Prozess der Rationalisierung, der sich ebenso in den Ideen des Neuen Bauens manifestierte. Rationelle Bauweisen zur Kostensenkung und funktionale Raumorganisation, orientiert am ökonomischen Flächenbedarf, sollten in Zukunft den Wohnbau bestimmen. Dies galt sowohl für den staatlich geförderten als auch den privat finanzierten Wohnbau. Planerische Rationalität und die Objektivierung des Wohnens waren Voraussetzung für den industriell produzierten Wohnraum, der vor allem im Massenwohnungsbau in der Nachkriegszeit im großen Maßstab Ausdruck fand. Die Großwohnsiedlungen Berlins, welche nach diesen Richtlinien konzipiert wurden, formen bis heute das Bild der Etagenwohnung und des Wohnens zur Miete. Auch wenn diese Siedlungsform heute tendenziell weniger beliebt ist, verlieren bestimmte Charakterzüge des Wohnens, die zu dieser Zeit geprägt wurden, kaum ihre Relevanz in der Gegenwart. „[Diese Charakterzüge] materialisieren sich (weiterhin) in Drei-Zimmer-Küche-Bad-WC-Zentralheizung, deren Grundriss und Ausstattung in DIN-Normen detailliert festgeschrieben sind.“<sup>2</sup> Auch wenn sich Wohnstile zunehmend pluralisieren und sich die Wohnwünsche individualisieren<sup>3</sup>, bleibt die Erwartung bestehen, etwa standardisierten Einbauküchen großer Einrichtungshäuser ohne große Umstände in jeder Wohnung installieren zu können. Seit den 1970er Jahren richten sich Strategien zur Wohnraumversorgung zunehmend auf die bestehende Gebäudesubstanz. Die Kahlschlag-Sanierung historischer Bestände durch Abriss und Neubau oder die Anlage neuer großflächiger Wohnsiedlungen zur Stadterweiterung durch die öffentliche Hand wurden vermehrt durch Konzepte der „behutsamen Stadterneuerung“ mittels integrativer Planung ersetzt. Als Reaktion auf Proteste der Stadtbevölkerung der vom Abriss betroffenen Gebiete und durch den Widerstand der Eigentümer und Eigentümerinnen veränderten sich die Strategien zur

1 Hannemann 2014, 36.

2 Häußermann/Siebel 2000, 16.

3 Vgl. Harth/Scheller 2012, 174.

Wohnraumversorgung der öffentlichen und privaten Träger. Dieser Entwicklung lag ein Wertewandel zugrunde, der ebenso auf individuelle Wohnwünsche und die Anforderungen an den Wohnraum Einfluss nahm. Gemäß dem Leitbild der „europäischen Stadt“ gewannen innerstädtische Wohnlagen und historische Altbaubestände auch für Besserverdienende an Attraktivität. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen ermöglichten die Anpassung an zeitgemäße Ansprüche an den Wohnkomfort. Um der starken Nachfrage in bestimmten Quartieren gerecht zu werden, wurde das Wohnraumangebot im Zuge der Nachverdichtung durch Zu- und Ausbauten, sowie der Umwidmung von Flächen, die zuvor dem Gewerbe oder industrieller Produktion vorbehalten waren, erweitert. Ein Nebeneinander unterschiedlichster Funktionen innerhalb der Stadtquartiere spricht für die Wohnqualität. Dieses Bestreben nach Funktionsmischung berührt ebenso den Maßstab des einzelnen Gebäudes. Die Vorstellung von Wohnraum löst sich hiermit bis zu einem gewissen Grad von einer formal bestimmten Typologie. Das Wohnen in der ehemals gewerblich genutzten Fabriketage hat sich längst etabliert und findet öffentliche Anerkennung.

Kreative Arbeitsprozesse werden individuell festgelegt und benötigen neben der Freiheit, Arbeitszeiten und den Arbeitsplatz selbst kreativ und gleichzeitig effizient zu gestalten auch ein Umfeld, das durch diverses kulturelles Angebot und ebenso Toleranz die eigene Kreativität ermöglicht und fördert. Dieses Umfeld bildet sich meist an Orten mit urbaner Qualität, wodurch diese zu kreativen Zentren werden<sup>1</sup>. Hier benötigen unterschiedliche Akteure Räume, für die sie jedoch meist nur geringes ökonomisches Kapital aufwenden können. Hierzu zählen neben der Kreativindustrie auch Start-Ups sowie Kulturschaffende, die Räume mithilfe minimalinvasiver Eingriffe kurzfristig herrichten. Aber auch Akteure, die alternative Lebenskonzepte verfolgen, benötigen eigene Räume im urbanen Kontext. Hierzu zählt auch das Leben im Wagendorf oder auf dem Hausboot, aber ebenso ohne festen Wohnsitz<sup>2</sup>.

Es lässt sich festhalten, dass der Handlungsspielraum der individuellen Aneignung eng an die Vorstellung von Wohnraum gebunden ist. Das Bild vom angemessenen Wohnraum setzt sich aus persönlichen räumlichen

1 Vgl. Florida 2002, 22.  
2 Vgl. Oswalt/Misselwitz 2013, 53-54.

Bedürfnissen und traditionellen Wohnvorstellungen zusammen, die durch den historischen Gebäudebestand auch praktisch überliefert werden.

#### ARCHITEKTONISCHE GRENZEN DER ANEIGNUNG

Die baulich architektonischen Grenzen der Aneignung werden erst situativ erfahrbar, wenn sich individuelle Wohnwünsche und persönliche räumliche Anforderungen nicht mit dem gegebenen Wohnraum in Übereinstimmung bringen lassen. Dennoch lassen sich grundsätzliche Parameter formulieren, nach denen sich die Grenzen der Aneignung einordnen lassen. Dies gilt vor allem, wenn dem Nutzer oder der Nutzerin der Wohnraum zur Miete überlassen wurde. Innerhalb der alltäglichen Praxis reagieren Mieterinnen und Mieter zumeist taktisch auf die gegebenen Umstände. Das Bad, WC und die Kochgelegenheit machen rein rechtlich den Raum erst zur Wohnung.<sup>1</sup> Diese Funktionen erfordern zumeist den höchsten Grad an technischer Ausstattung, der seitens der Eigentümer und Eigentümerinnen bereitzustellen ist. Einmal installiert gehören sie meist zur Grundausstattung, welche die Mietpartei bereits vorfindet. Für den Umfang der Ausstattung und Gestaltung sind Eigentümerinnen und Eigentümer verantwortlich, in den wenigsten Fällen bietet das Wohnen zur Miete Einfluss auf diese Entscheidungen. Statistisch betrachtet stehen in Berlin jeder Person durchschnittlich 41m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.<sup>2</sup> Am weitesten verbreitet ist der Einpersonenhaushalt. Alleinlebende verfügen hier im Schnitt über knapp 60m<sup>2</sup>.<sup>3</sup> Weitestgehend unabhängig von den Dimensionen der Gesamtwohnfläche wirkt sich vor allem der Grundriss einer Wohnung auf den Gebrauch der Zimmer oder Flächen aus. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich Größe und Erschließung der einzelnen Räume stark unterscheiden. Der Wohnraum hat grundsätzlich unterschiedlichen Formen der Nutzung zu dienen. Er muss sowohl private Rückzugsräume, als auch gemeinschaftlich zu nutzende Flächen bereitstellen. Die Differenzierung zwischen privater und gemeinschaftlicher Nutzung ist vor allem bei Mehrpersonenhaushalten und kollektiven Wohnformen von

1 Vgl. § 49 Wohnungen, BauO Bln.  
2 Vgl. Statistisches Bundesamt 2014, 565.  
3 Vgl. Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen Berlin 2013.

Bedeutung. Aber auch Einpersonenhaushalte unterscheiden gegebenenfalls zwischen persönlichen Räumen, die nur eingeschränkt zugänglich sind, und Räumen, in denen sich etwa Besucher aufhalten. Die individuellen Abstufungen zwischen diesen zwei Polen, etwa zwischen der Türschwelle und dem eigenen Bett, werden individuell erfahren und situativ definiert.

Die Pluralisierung der Lebensformen verknüpft sich stark mit den Prozessen der Individualisierung. Hier bilden sich differenzierte Formen des Lebens als auch des Zusammenlebens. Die längere Lebensspanne, die Bedeutung des Berufslebens, die niederschweligen Möglichkeiten der Bildung führen zu Lebensabschnittsphasen, die sich häufig jeweils in einer eigenen Lebensform aber auch in einer eigenen Wohnform manifestieren<sup>1</sup>. Diese bilden sich vermehrt als Alternativen zum traditionellen Verständnis von Karriere oder auch Familie aus.

Grundsätzlich wird daher eine Zonierung des Wohnraums vorgenommen, welche die individuell gewünschten Situationen ermöglicht. Die Wohnung als umbauter Raum bietet beim Wohnen zur Miete wenig Gestaltungsspielraum für bauliche Maßnahmen. Die Zonierung der Wohnung folgt daher bis zu einem bestimmten Grad der Zimmeraufteilung, die der Wohnungsgrundriss bereits vorschreibt. Räumliche Anforderungen sind jedoch situationsbedingt und von individuellen Wohnwünschen abhängig. Der Handlungsrahmen der Aneignung wird sowohl durch das Ausmaß als auch durch Proportionen und Erschließung der Flächen beeinflusst. Je mehr Fläche in der Summe und auch innerhalb einzelner Zimmer zur Verfügung steht, desto leichter lassen sich, etwa durch Einrichtung und Möblierung, unterschiedliche Situationen schaffen. Weisen die einzelnen Räume einer Wohnung zudem ähnliche Eigenschaften auf, werden sie zum Beispiel alle individuell erschlossen, lässt sich die Zuteilung der Individualräume und gemeinschaftlich genutzten Räume freier gestalten. Die Wohnungsgrundrisse der Gründerzeit bieten meist mit ihren großzügigen Zimmern und der ausgewogenen Aufteilung der Wohnfläche mehr Handlungsspielraum als die öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb der Großwohnsiedlungen der Nachkriegszeit. Hier orientiert sich die Dimension und Proportion der einzelnen Räume, die zumeist ausschließlich monofunktional geplant wurden, stark an einer objektivierten

1 Vgl. Hettlage 2000, 72-97.

Wohnvorstellung, die sich nicht zuletzt in der DIN 18011 manifestiert und ihre Gültigkeit behält. Angenommene Grundmöblierung und Abstandsflächen bestimmen den Flächenbedarf und die Gestaltung des Wohnraums.<sup>1</sup> Bei der individuellen Aneignung spielen nicht zuletzt ästhetische Vorstellungen eine große Rolle. Zumeist lassen sich diese durch die Möblierung und Einrichtung der Wohnung realisieren. Weitere Gestaltungsmöglichkeiten beschränken sich meist auf die Oberflächen der Bausubstanz. Wand- und Bodenbeläge lassen sich individuellen Wohnwünschen für die Mietdauer anpassen. Es handelt sich jedoch grundsätzlich um reversible Maßnahmen. In den meisten Fällen sind die Wände beim Auszug zu weißen oder das Laminat, welches von der Mietpartei auf eigenen Wunsch verlegt wurde, wieder zu entfernen. Daher nehmen Mieter und Mieterinnen den Aufwand dieser Maßnahmen eher in Kauf, wenn damit zu rechnen ist, dass das Mietverhältnis entsprechend langfristig angelegt ist. Der Handlungsrahmen für die eigenmächtige Gestaltung des Wohnraumes wird zum großen Teil im Mietrecht geregelt. Aber auch der Gebrauch der Mietsache ist bestimmten Richtlinien unterworfen. Das allgemeingültige Mietrecht wird in vielen Fällen durch eine spezifische Hausordnung ergänzt, welche die baulich architektonischen Grenzen der Aneignung ausformuliert. Der Umgang mit Parametern wie technischer Ausstattung, Wohnfläche und Flächenaufteilung sowie Ästhetik des Wohnraumes manifestiert sich daher nicht allein im Rahmen der gebauten Realität, sondern wird ebenso durch vertragliche Bestimmungen beeinflusst.

Die Anforderungen an das unternehmerische Selbst leiten sich aus einem Idealtyp ab, der sich auch auf einen idealen Kontext bezieht. Die gegenwärtigen Phänomene und die damit einhergehenden Ansprüche führen vor allem zur Überforderung der einzelnen Person. „Der Markt » verarbeitet « unentwegt Alteritäten, indem er sie entweder als Alleinstellungsmerkmale privilegiert oder sie als unverwertbar aus dem gesellschaftlichen Verkehr ausschließt.“<sup>2</sup> Auch die Alternative erfordert den geschickten Umgang mit dem Vorhandenen und zeigt sich gleichfalls in den dynamischen Prozessen der Handelnden.

1 Vgl. Häußermann/Siebel 2000, 16.

2 Bröckling 2007, 286.

# FORSCHUNGSDESIGN

## FORSCHUNGSSTIL

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, Erkenntnisse über Mechanismen der Raumaneignung innerhalb hybrider Wohnformen zu gewinnen. Mechanismen der Aneignung beschreiben selbstverantwortliche Handlungen der Bewohnerinnen und Bewohner, die darauf ausgerichtet sind, die eigene Wohnpraxis mit persönlichen Ansprüchen in Einklang zu bringen. Ökonomische und architektonische Grenzen werden als Rahmenbedingungen begriffen, die den individuellen Handlungsspielraum bestimmen, der es ermöglicht, sich den Raum zu eigen zu machen. Die folgende Untersuchung unterschiedlicher Wohnsituationen setzt sich daher sowohl aus der Analyse von Rahmenbedingungen des jeweiligen Wohnmodells als auch aus der Erhebung und Auswertung individueller Taktiken der Aneignung zusammen. Dieser Umstand hat uns veranlasst, einen qualitativen Forschungsansatz zu wählen. „Ginge es im Rahmen standardisierter Forschung (...) darum zu erforschen, welcher Einflussfaktor letztlich ein bestimmtes Resultat erklärt, geht es im Rahmen qualitativer Forschung darum, einen Sinnzusammenhang und die (persönlichen, institutionellen oder situativen) Mechanismen, die in ihm wirken, zu erfassen (d.h. zu verstehen).“<sup>1</sup> Im Gegensatz zur quantitativen Forschung, die deduktiv Resultate erzeugt, sollen die Erkenntnisse im Rahmen der vorliegenden qualitativen Untersuchung induktiv aus den Daten gewonnen werden. Wir haben uns daher beim Entwurf unseres Forschungsdesigns am Forschungsstil der Grounded Theory Method orientiert, die auf ein induktives Verfahren abzielt. Die angewandten Methoden zur Datenerhebung, Datenauswertung und zur Fallauswahl im Rahmen der vorliegenden Arbeit folgen zu großen Teilen Prinzipien dieser Forschungsmethode, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- Theory focusses on how individuals interact with the phenomena under study.
- Theory is derived from data acquired from fieldwork interviews, observation and documents.
- The substantive theory can and should be engaged with existing theories.
- Data analysis is systematic and begins as soon as data is available.
- Data analysis proceeds through identifying categories and connecting them.<sup>2</sup>

1 Przyborski/Wohlrab-Sahr 2014, 120.

2 Urquhart 2013, 5.

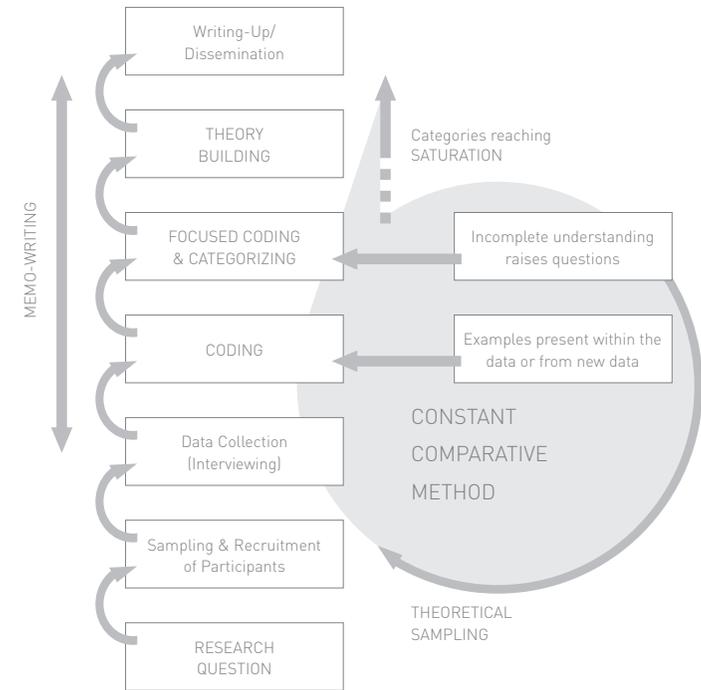


Abb. 01 | Grounded Theory Method

Grundsätzlich zeichnet sich diese Methode durch eine simultane Datenerhebung und Datenauswertung aus. Codes und Kategorien werden nicht zuvor formuliert, sondern aus den Daten selbst abgeleitet. Zudem wird die weitere Fallauswahl maßgeblich durch die Auswertung bereits erhobener Datensätze bestimmt. Das Sampling ist hier ein Prozess, der sich parallel mit fortschreitender Analyse entwickelt.

## ERHEBUNGSMETHODE

Die einzelnen hybriden Wohnmodelle werden in Folge innerhalb von Fallstudien vorgestellt, die sich inhaltlich mit dem Projektkontext, den ökonomischen Rahmenbedingungen des Modells sowie den physischen Rahmenbedingungen der Architektur auseinandersetzen (Vgl. CASE STUDIES). Kenntnisse der alltäglichen Praxis der Aneignung wurden durch persönliche Interviews mit den Bewohnern

und Bewohnerinnen gewonnen. Vorab wurde ein Leitfaden entwickelt, um den Interviewablauf im Interesse der Fragestellung und Forschungspragmatik zu gestalten. Die Gliederung eines Leitfadens lässt sich als dreistufiges Prinzip verstehen:

„In einem ersten Schritt wird den Befragten die Möglichkeit gegeben, sich so frei wie möglich zu äußern. Die Erzählaufforderung wird dabei so formuliert, dass die Chance besteht, dass möglichst viele für die Forschung interessante und relevante inhaltliche Aspekte spontan angesprochen werden. In einem zweiten Schritt werden diejenigen Aspekte nachgefragt (...), zu denen keine Texte oder für das Forschungsinteresse nicht in ausreichendem Maß Texte erzeugt wurden. Diese beiden Schritte können wiederholt eingesetzt werden. In einem dritten Schritt werden in einem abschließenden Teil des Interviews strukturierte und in der Formulierung vorgegebene Fragen gestellt.“<sup>1</sup>

Der Leitfaden (Vgl. TRANSKRIPT), der im Rahmen der vorliegenden Arbeit angewandt wurde, folgt diesem dreistufigen Aufbau weitestgehend. Zunächst wurden die Befragten gebeten zu berichten, wie sie zu ihrer derzeitigen Wohnsituation gelangt sind. Im Laufe der Erhebung stellte sich heraus, dass die Frage zur persönlichen Biographie ein geeigneter Erzählstimulus ist, um ins Gespräch zu kommen. Die strukturierten Erzählaufforderungen gliedern sich nach den ökonomischen und architektonischen Rahmenbedingungen, sie richten sich jedoch gezielt auf den alltäglichen Umgang der Befragten mit den Gegebenheiten. Auf diese Weise ließ sich einerseits der praktische Handlungsspielraum der Bewohner einschätzen und andererseits war es möglich individuelle Taktiken auszumachen. In einem letzten Teil wurden vorformulierte Fragen gestellt, die sich ausdrücklich auf die Bewertung der Wohnpraxis beziehen. Wertschätzung oder Kritik an der Wohnsituation lässt sich als Parameter zur Bewertung der Raumeignung einordnen. Zum besseren Verständnis der jeweiligen Wohnsituation und zu Gunsten einer möglichst natürlichen Gesprächsatmosphäre sollten die Interviews in jedem Fall persönlich mit den Befragten geführt werden. Grundsätzlich wurde zudem versucht, die Treffen auch innerhalb der privaten Wohnungen zu vereinbaren, um die räumlichen Gegebenheiten direkt vor Ort kennenzulernen. Zur Dokumentation der Wohnräume für die vorliegende Untersuchung haben wir uns methodisch gegen

<sup>1</sup> Helfferich 2014, 556.

eine objektivierte Darstellung entschieden. Objektivierte Formen der Dokumentation, wie etwa ein Wohnungsgrundriss, tragen unserer Meinung nach weder zur Klärung der Forschungsfrage bei noch stellen sie die für die Untersuchung interessanten Aspekte angemessen dar. Mechanismen der Aneignung beschreiben schließlich Prozesse, die erst im Rahmen der subjektiven Beschreibung und Bewertung des Wohnalltags ersichtlich werden. Daher haben wir uns stattdessen entschlossen, die Befragten zu bitten, ihre Wohnräume selbst zu dokumentieren. Eine subjektive Darstellung war in diesem Zusammenhang das Ziel der Erhebung. Um die Erhebung, ähnlich wie den Ablauf der Interviews, möglichst offen zu gestalten, aber dennoch im Forschungsinteresse zu strukturieren, haben wir uns darauf beschränkt, bestimmte Motive vorzugeben, die von den Bewohnern und Bewohnerinnen dann eigenständig fotografiert wurden. Die Formulierung der Motive wurde bewusst offen gehalten, um einen Interpretationsspielraum zu schaffen, der von den Befragten selbst zu füllen war. Eine spontane Umsetzung der Dokumentation entsprach daher durchaus unserem Anspruch. Die Dokumentation bestimmter Funktionen, wie etwa Küche, Bad und Arbeitsplatz dienten in erster Linie dazu, den Einstieg in die Aufgabe zu erleichtern, handelt es sich doch um Motive, die sich klar zuordnen lassen. Ein Großteil der Motive richtet sich jedoch nicht nach diesen objektiven Sachverhalten, sondern nach dem alltäglichen Gebrauch der Räumlichkeiten und der subjektiven Bewertung der Wohnsituation. Hier sind die Befragten gefordert, selbst zu entscheiden, welche räumliche Situation das gefragte Motiv angemessen darstellt. Die hier entstandenen Fotoserien werden von uns als Artefakte begriffen, die Mechanismen der Aneignung zwar nicht abbilden, aber dennoch in der Lage sind, die Ergebnisse erfolgreicher oder weniger erfolgreicher Aneignungsprozesse darzustellen. Wir verzichten daher bewusst auf eine Auswertung des Bildmaterials innerhalb der vorliegenden Untersuchung unter Berücksichtigung der Forschungsfrage. Dennoch empfinden wir diesen Beitrag ohne Zweifel als wertvolle Bereicherung, um die untersuchten Wohnsituationen auch im Rahmen der Arbeit vermitteln zu können. Unserer Meinung nach sind die Momentaufnahmen, die hier entstanden sind, gut geeignet, den Forschungsgegenstand zu veranschaulichen. Zudem entspricht die hier gewählte Erhebungsmethode der theoretischen Konzeption der Untersuchung.

## SAMPLING

Die Fallauswahl erfolgte nach Grundsätzen der Grounded Theory Method, was sich als theoretisches Sampling bezeichnen lässt. „This means that researchers analyze the data in the field and use the emerging concepts from that analysis to decide where to sample from next. This process is known as theoretical sampling, because the emerging theory directs future data collection.“<sup>1</sup>

Die anfänglichen Auswahlkriterien, die zu Beginn Wohnsituationen zum Untersuchungsgegenstand bestimmten, wurden im Zuge der fortschreitenden Studie um zusätzliche Kriterien ergänzt. Dies resultierte in weiteren für die Untersuchung relevanten Wohnformen oder schloss andere aus (u.a. etwa „Wohnen gegen Hilfe“). Im Rahmen der vorliegenden Arbeit werden schließlich folgende Wohnmodelle in Form von Fallstudien analysiert, die durch individuelle Schilderungen und Bewertungen der Wohnsituation einzelner Bewohner und Bewohnerinnen ergänzt werden:

- „Wohnen im Wagen“
- „Wohnen im Ladenlokal“
- „Wohnen im Showroom“
- „Wohnen als Wächter“
- „Wohnen mit Gästen“

Letztendlich entstand in mehreren Phasen auf diese Weise ein Kriterienkatalog, der die individuellen Wohnmodelle in einen bestimmten Kontext einordnet und auf diese Weise den Vergleich spezifischer Aspekte ermöglicht:

- hybride Wohnmodelle, die konzeptuell das Wohnen mit einer Dienstleistung verbinden
- Lage innerhalb Berlins als geographischer Kontext
- ökonomisch niederschwellige Wohnmodelle, die weder Eigentum noch zwingend eine Form von professionalisierter Ausbildung von den Bewohnern und Bewohnerinnen verlangen
- Wohnmodelle, welche die aktuell geltende Gesetzeslage und/oder den Geltungsbereich des Wohnmietrechts in Frage stellen
- Wohnsituationen, die zu Teilen dem öffentlichen Raum zuzurechnen sind und/oder deren Zugänglichkeit nicht allein von Bewohnern und Bewohnerinnen zu kontrollieren ist

<sup>1</sup> Urquhart 2013, 8.

## FELDZUGANG

Der Feldzugang zu den Bewohnern und Bewohnerinnen der ausgewählten Wohnsituationen, die im Rahmen der vorliegenden Arbeit untersucht wurden, gestaltete sich in einigen Fällen zu Beginn schwierig. An dieser Stelle ist zu betonen, dass diese Tatsache weniger auf mangelnde Bereitschaft der letztendlich Befragten zurückzuführen ist, sondern auf den Umstand, dass es notwendig war, die Unternehmen, welche die Wohnprojekte betreuen oder vermitteln, in die Kontaktaufnahme mit einzubinden. Während die Wagenburgen als Vereine oder das Ladenlokal und der Showroom als Gewerbe direkte Kontaktpersonen boten, gestaltete sich der Zugang zum Hauswächter-Projekt und Personen, die ihre Wohnung über Airbnb anbieten, schwieriger. Das Unternehmen Camelot Europe, welches das Hauswächter-Programm in Berlin betreut, zeigte sich anfänglich wenig bereit, unsere Arbeit zu unterstützen. Erst nach mehreren Anfragen wurde uns schließlich der Kontakt zu einem lokalen Projekt vermittelt und die Genehmigung erteilt, die Interviews durchzuführen. Bei Nutzer und Nutzerinnen der Airbnb gestaltete es sich ebenfalls umständlich Kontakt über die Website herzustellen, da direkte Anfragen nur im Rahmen der Buchung gestellt werden können. Zudem werden Inhalte von Nachrichten in der Hinsicht durch den Anbieter blockiert, dass sich auch keine Kontaktdaten übermitteln lassen. Letztendlich ist es uns gelungen Kontakt zu Bewohnern und Bewohnerinnen aller Wohnsituationen, die im Rahmen der Studie untersucht werden sollten, zu etablieren. Die Interviews wurden darauf im Zeitraum zwischen dem 18. April und 28. Juni 2015 durchgeführt und nahmen etwa zwischen 30 und 75 Minuten in Anspruch. Die Mehrzahl der Interviews fand in den privaten Wohnräumen der Befragten statt. Daher war es uns möglich, die unterschiedlichen Wohnsituationen vor Ort kennenzulernen. In diesem Zusammenhang stellt der Nutzer von Airbnb eine Ausnahme dar. Das Interview wurde stattdessen an einem öffentlichen Ort in der Nachbarschaft durchgeführt. Hier muss berücksichtigt werden, dass die aktuelle Gesetzeslage in Berlin und die damit verbundene öffentliche Diskussion dieses Wohnmodell im Vergleich zu den übrigen Fallstudien zu einem verhältnismäßig sensiblen Thema macht. Im Anschluss an die Gespräche erklärten sich schließlich fast alle Befragten bereit, ihre private Wohnsituation fotografisch zu dokumentieren. Die Ausnahme bildet hier der Bewohner des Showrooms, der nicht weiter auf unsere Anfrage reagierte.

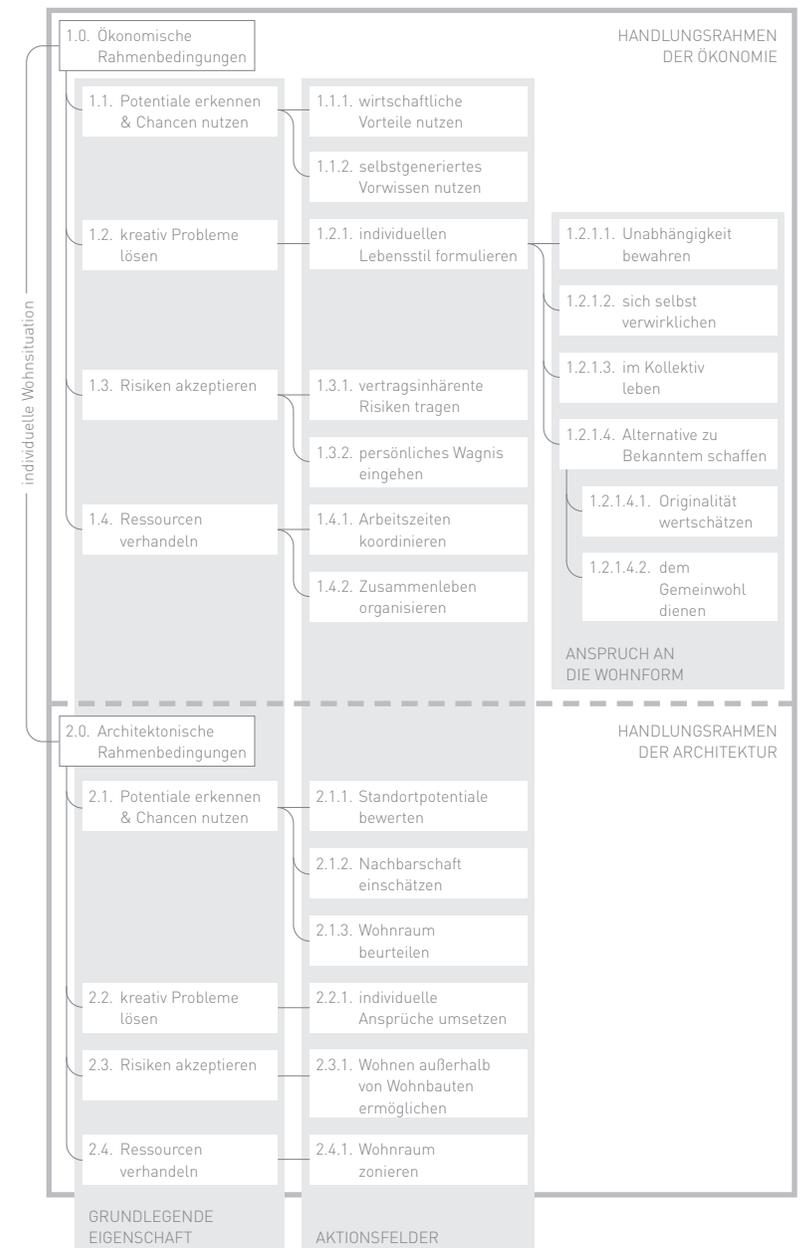
## AUSWERTUNGSMETHODE

Gemäß der Grounded Theory Method werden mehrere Phasen der Datenauswertung unterschieden. Auf die zunächst sehr offene Codierung des Datensatzes folgt das selektive Codieren, was schließlich die Formulierung von Erkenntnissen im Rahmen der theoretischen Codierung ermöglicht. Dieser mehrstufige Prozess lässt sich wie folgt beschreiben:

- Open coding means just that - going through the data, line by line or paragraph by paragraph, attaching codes to the data and very much staying open, seeing what the data might be telling you
- The open codes are then grouped into larger categories in the stage of selective coding, on the basis of key categories that are shaping the theory.
- In theoretical coding, those categories are related to each other and the relationships between them considered.<sup>1</sup>

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurde diese mehrstufige Methode der Datenauswertung angewandt. Die offene Codierung einzelner Textpassagen und der konstante Vergleich der Codes unterschiedlicher Datensätze ermöglicht die Formulierung der einzelnen Aktionsfelder, unter denen sich die individuellen Taktiken fassen lassen. In dieser zweiten Phase der selektiven Codierung wurden die Aktionsfelder zudem übergreifenden Kategorien zugeordnet. Zum einen wird zwischen dem Kontext der ökonomischen und architektonischen Rahmenbedingungen der taktischen Aneignung unterschieden. Zum anderen werden die Handlungsfelder nach grundlegenden Merkmalen gegliedert, die in diesem Fall auf die Eigenschaften des unternehmerischen Handelns nach Bröckling zurückzuführen sind. Der Rückgriff auf die bestehende Theorie wird in diesem Zusammenhang nicht als Teil des Erkenntnisgewinns gewertet, den die Daten möglicherweise bestätigen und entkräften. Die Eigenschaften des unternehmerischen Handelns dienen hier als Instrument zur weiteren kontextuellen Einordnung der einzelnen Phänomene. Erst die Analyse der Zusammenhänge zwischen den Kategorien führt schließlich zum Erkenntnisgewinn.

<sup>1</sup> Urquhart 2013, 8.



## POTENTIALE

Die vorgestellten Eigenschaften des unternehmerischen Selbst lassen sich nun als Kategorien für die Einordnung der einzelnen Handlungen der befragten Bewohnerinnen und Bewohner nutzen. Wohnen als unternehmerische Tat zu begreifen, ist den untersuchten Modellen gleichermaßen inhärent. Zum einen lässt sich grundsätzlich die Aneignung von Wohnraum als ökonomische Handlung verstehen, die in Einklang mit einem gegebenen Regelwerk zu bringen ist. Dieses System wird individuell erfahren, auch wenn die Rahmenbedingungen grundsätzlich für alle gelten. Zum anderen werden Handlungsprinzipien der Arbeitswelt übernommen, die als ökonomischer Vorteil auf die Aneignung einwirken. So sind in allen Wohnformen, die in den vorliegenden Fallstudien untersucht wurden, Dienstleistungen in unterschiedlicher Ausformulierung enthalten, welche die Aneignung des Wohnraums generell ermöglichen.

Zu Beginn des unternehmerischen Handelns steht die Einschätzung einer günstigen Gelegenheit als solche. Das Handeln richtet sich auf die Verbesserung der eigenen Situation und wird in erster Linie nicht selbst geschaffen, sondern nutzt vorrangig Potentiale der gegebenen Umstände. Zur Bewertung der Lage kommt Vorwissen zum Einsatz, das die Handelnden aus ihrem eigenen Erfahrungsschatz als Vergleichsmöglichkeit heranziehen oder sich speziell für die Situation aneignen.

Dies lässt sich bei der Aneignung von Wohnraum generell auf die Entscheidung für die Wohnsituation beziehen. Wohnraum wird häufig aber nicht ausschließlich ökonomisch bewertet. Die Ausnahme bilden hier die Bewohnerinnen und Bewohner der Wagenburgen, die sich nicht hauptsächlich aufgrund der ökonomischen Vorteile für diese Form des Wohnens entschieden haben. Sie heben hingegen die gemeinschaftliche Komponente hervor, die dem Modell als Teil der Lebensphilosophie inhärent ist. Zu bemerken ist hierbei zusätzlich, dass sich die Grenzen der Aneignung im Falle der Wagenburgen nicht auf ökonomische beschränken sondern auch durch die Gemeinschaft gebildet werden (Vgl. ZUSAMMEN LEBEN VERHANDELN). Zudem bewerten die Befragten neben dem Kostenaufwand auch den mit der Wohnung verbundenen organisatorischen Aufwand. Hier kann unterschieden werden zwischen zusätzlichen Verträgen, die gegebenenfalls notwendig sind, aber auch der Eigenleistung, die erbracht werden kann, um die Kosten weiter zu senken. Gleichmaßen wird auch die Nachbarschaft und Lage bei der Bewertung der Wohnsituation berücksichtigt.

## GÜNSTIG GEFUNDEN

POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

Die befragten Bewohnerinnen und Bewohner erkennen Potentiale in den sehr speziellen Wohnmodellen und nutzen sie daraufhin. Dabei können diese generell als niederschwellig bezeichnet werden. Gemeint ist hiermit, dass die Räumlichkeiten, die zum Wohnen genutzt werden sollen, anfangs ein geringeres Kapital erfordern, was daraufhin allerdings durch den Aufwand der Eigenleistung kompensiert werden muss. Den Befragten ist zudem gemein, dass sie sich diese zusätzliche Arbeit zutrauen. So gesehen ist die erste Schwelle der Aneignung die Selbsteinschätzung, die bei Erfolg aber auch die individuelle Wohnsituation als persönlichen Gewinn ermöglicht. Die Findigkeit auf dem Markt wird von ihnen derart praktiziert, dass sie besondere Situationen nutzen, die nicht jeder in Kauf nehmen würde. So kann auch die zweite Schwelle, das Durchsetzen gegenüber anderen Interessenten, abgeschwächt werden. Der Wettbewerb wird von den Befragten sehr wohl wahrgenommen, ihr Ansatz besteht darin, sich durch Eigenleistung einen Vorteil zu verschaffen. Somit wird die günstige Wohnsituation ermöglicht, indem sie sich außerhalb des klassischen Wohnungsmarktes eigene Räumlichkeiten zur Aneignung suchen. Dementsprechend werden Einbußen in Kauf genommen, die sich entweder über die geringeren Kosten oder eben über die eigene Aufwendung relativieren.

**WG.1:** „Und es war es sehr schwer, so schnell wie beim letzten Mal ne Wohnung zu finden. Gerade jetzt, wo der Kiez, Neukölln natürlich, der Beliebteste geworden ist fast, und so. Und insofern war das ein Glückstreffer. Also ich hab, bin einfach hingegangen und hab die Wohnung dann bekommen, allerdings mit Staffelmiete natürlich auch, und...eben auch, mit einigen Fehlfunktionen.“<sup>1</sup>

Beim Wohnen im Laden als auch beim Wohnen mit Gästen wird vor allem der Wunsch nach einem zusätzlichen Zimmer geäußert. Ganz grundsätzlich lässt sich aber festhalten, dass diese Befragten kurzfristig und unter Berücksichtigung ihrer finanziell begrenzten Möglichkeiten handelten. Eine größere Wohnung war aufgrund der persönlichen ökonomischen Grenzen nicht realistisch. Das Wohnen im Laden verbindet allerdings durch Werkstatt, Verkaufsfläche und die Wohnräume gleich drei Bereiche, die den Bewohnern wichtig sind.

<sup>1</sup> Interview VI 2015, Absatz 6.

LL.1: "Ja, das war Architekturbüro davor, ...äh ziemlich schlimme sanitäre Anlagen... weil wohl Mann und Frau irgendwie getrennt (...) und davor war Lebensmittel (...)"

LL.2: "Und ne Wäscherei war mal drin."

LL.1: "Das hat schon Tradition, ähm, hier ist auch noch n alter Terrazzoboden drin, den hat man heute ja nicht mehr, das ist schon sehr lange gewerblich gewesen."<sup>1</sup>

Die Aufwendungen, die bei der Anmietung der Räumlichkeiten gefordert sind, werden in jedem Fall im Vergleich zu den Qualitäten des Wohnraums bewertet. Somit wird individuell entschieden, inwieweit die Lage, die Nachbarschaft als auch die Größe und Ausstattung der Wohnung im Vergleich zur Aufwendung günstig erscheint.

Als Bewertungsmatrix dienen hier sowohl objektivierte Daten, wie etwa der ortsübliche Mietspiegel, als auch subjektive Werte, die auf persönliche Erfahrungen früherer Mietverhältnisse zurückgehen. Dabei nennen die befragten Bewohner und Bewohnerinnen unterschiedliche Gründe für ihre günstige Wohnsituation. Weniger entscheidend ist jedoch, wie hoch die Miete im Einzelnen wirklich ist. Allen Befragten ist gemein, dass sie ihre Wohnsituation als „relativ günstig“ bewerten. Hierunter kann zwischen der ökonomischen Aufwendung als solcher und dem organisatorischen Aufwand unterschieden werden. Das Wohnen im Showroom als auch das Wohnen als Wächter wird als vergleichsweise günstig angesehen. Der geringe organisatorische Aufwand, der zu Beginn erforderlich war, wird positiv bewertet. Dabei ist den beiden Modellen gemein, dass hier auch der übliche Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt - mit Gehaltsnachweisen und weiteren Unterlagen sowie der üblicherweise erforderlichen Kautions zur Anmietung - entfällt.

HW.2: "Also uns wird als Bewohner natürlich das Vorrecht eingeräumt, wenn wir schon mal in diesem Verein unterwegs waren, dann ah...dürfen wir praktisch die Räumlichkeiten zuerst besichtigen und sagen "Wir wollen hier einziehen." Und erst dann wird's halt zur Bewerbung ausgeschrieben."<sup>2</sup>

Der Vorteil vom Wohnen im Showroom wird mitunter mit dem geringsten Aufwand begründet. Dies ist zum einen das Schließen weiterer Verträge mit Anbietern wie Strom und Internet. Zum anderen wird die Situation vom Bewohner mit dem befristeten Wohnen in einer Wohngemeinschaft verglichen, wo auch die Einrichtung vollständig vorhanden ist und somit kein zusätzlicher Aufwand erforderlich wird.

1 Interview IV 2015, Absatz 34-36.

2 Interview II 2015, Absatz 62.

SR.1: "But it was really nice to sort of move here and really just, ok, I paid that fixed little part of rent and that's done. (...) you can say it's easy in some sense as in to just move in and they really set me up nicely and I, I appreciate this, because there could have easily been like a "Oh, yeah sorry. We don't have internet under our name. You have to get internet under your name."<sup>1</sup>

Diesen beiden Modellen ist ebenso die pauschalisierte Aufwendung gemein, sodass die Nebenkosten über die Wohndauer hinweg vorhersehbar sind. Zu berücksichtigen ist hier aber ebenso, dass das Wohnen als Wächter in Nicht-Wohnbauten bzw. brachliegenden Gebäuden keinen energetischen Vorgaben entspricht. Die Betriebskosten der Leerstände wären sicherlich sonst auch kaum von den Bewohnerinnen und Bewohnern zu tragen, falls Standards und Kostenregelungen herkömmlicher Wohnbauten zu erfüllen wären.

HW.2: "Internet wird nich' gestellt. Alles andere an sich ja...So, man muss sich auch nich' die Gedanken machen, was weiß ich, was um undichte Fenster, zuviel Heizen, oder so. Das ist egal alles. Halt so "Zahlen wir nich'", sagen wir so. Das ist immer nur 'ne Pauschale. Aber um Internet mussten wir uns selbst kümmern und das war auch 'n ganz schöner Act irgendwie..."<sup>2</sup>

Das Wohnen mit Gästen ermöglicht die günstige Wohnsituation durch das Desinteresse der Hausverwaltung, was sich auch im unsanierten Zustand formuliert. Hier wird auch keine weitere Aufmerksamkeit vom Bewohner gewünscht, wird doch derzeit generell das Angebot der eigenen Wohnung als Ferienwohnung in Berlin diskutiert und mit dem Zweckentfremdungsverbot auch ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters oder der Vermieterin verboten.

WG.1: "Also das Haus is gar nich' äh saniert und die Hausverwaltung ist auch bekannt dafür, dass sie auch...nichts macht, weil sie ungern macht, äh...Die sind aber sehr verlockend, weil sie eben provisionsfrei angeboten haben."<sup>3</sup>

Beim Wohnen im Wagen argumentieren die Bewohnerinnen nicht ausdrücklich über die geringen Kosten der Wohnsituation, sondern die Entscheidung für das Wohnen im Wagen ist ganz grundsätzlich an das Leben in der Gemeinschaft gebunden.

1 Interview I 2015, Absatz 32.

2 Interview II 2015, Absatz 169.

3 Interview VI 2015, Absatz 4.

Hier beeinflusst eben die geteilte Lebensphilosophie über Zuzugskriterien neuer Anwärter und Anwärterinnen. Trotzdem ermöglicht das Wohnen im Wagen andere Freiheiten, die sich auf ökonomischer Ebene verorten lassen. Durch das Einbringen erheblicher Eigenleistung müssen die Bewohnerinnen und Bewohner eines Wagendorfes nicht unbedingt einer Vollzeitbeschäftigung nachgehen, um ihre laufenden Kosten zu decken. Demgegenüber sind alltägliche Arbeiten zum Erhalt der Wohnsituation vergleichsweise umfangreich, sodass eine Vollzeitbeschäftigung auch nicht in jedem Falle möglich ist. Die größte ökonomische Schwelle bietet hier die Eigentumsbildung, die grundsätzliche Bedingung der Aneignung ist und von den Befragten auch in Eigenleistung hergestellt wurde. Dennoch sind die grundsätzlichen laufenden Kosten, verglichen mit dem herkömmlichen Wohnungsmarkt relativ gering.

**WB.1:** "(W)ir haben einen Zwischenvertrag ausgehandelt, da ham die auch die Miete erhöht, weil die angeglichen werden muss an den ortsüblichen Preis, der ist nen bisschen höher (...). So ungefähr ist das wahrscheinlich noch relativ gering...also, zu den Mietpreisen, die man sonst so kennt..."<sup>1</sup>

Die Wohnenden der in der vorliegenden Arbeit untersuchten Wohnmodelle eignen sich individuell Wissen an, um ihre Wohnsituation bewerten zu können. Dieser Prozess ist durchaus vergleichbar mit der Suche nach Wohnraum auf dem klassischen Wohnungsmarkt und bleibt auch nach der Entscheidung für eine Wohnung dynamisch. Die Befragten sehen ihre gegenwärtige Wohnsituation nicht als endgültig an, sondern wären bereit, falls sich ein besseres Angebot bietet, die derzeitige Wohnsituation aufzugeben. Somit bleibt die Entscheidung für die jeweilige Wohnsituation stets verhandelbar und wird nicht nur aus der Ökonomie heraus gewählt. Die persönliche Präferenz spielt bei allen untersuchten Fällen eine entscheidende Rolle für die individuelle Wohnsituation.

Das Wohnen im Wagen wird einerseits über den projekthaften Charakter des Zusammenlebens begründet. Durch das Gemeinschaftsleben als Kulturprojekt können andere Angebote in Konkurrenz treten. Andererseits ist das Leben im Wagen per se mobiler als andere Wohnformen, die Möglichkeit weiterzuziehen generell einfacher als beim Wohnen in einer Immobilie. Ganz grundsätzlich muss an dieser Stelle aber nochmals betont werden, dass die beiden Schwellen zur Aneignung

<sup>1</sup> Interview III 2015, Absatz 17.

in diesem Fall am weitesten vom klassischen Wohnungsmarkt abweichen. Die Regeln des Zuzugs werden zum einen von der Gemeinschaft und der inhärenten Lebensphilosophie dieser Wohnform aufgestellt und sind ausnahmsweise nicht nur durch Kapital zu überwinden. Auf der anderen Seite ist die ökonomische Aufwendung - der Kauf und Aufbau des eigenen Wagens - sowohl in Form der Eigenleistung als auch des aufgewendeten finanziellen Kapitals sehr hoch. Zudem zeigen die befragten Bewohnerinnen ein hohes Maß an Selbstvertrauen - der Aufbau des eigenen Wagens wurde ohne fachliche Vorkenntnisse geleistet und dauerte ein bzw. zwei Jahre.

## WOHNEN LEBEN AUSPROBIEREN

POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

Eigenleistung beim Herrichten der Wohnung wird ebenso als ökonomischer Vorteil wahrgenommen. Das Wohnen mit Gästen bietet so zweierlei Vorteile ökonomischer Natur. Der unsanierte Zustand der Wohnung führt zum einen zur günstigen Anmietung für den Bewohner. Dementsprechend werden Einbußen bei der Einrichtung der Wohnung in Kauf genommen. Demgegenüber ist der unsanierte Zustand der Altbauwohnung aber gleichfalls Gewinnpotential der Wohnraumüberlassung über AirBnB.

**WG.1:** "Ich hab mir vorgestellt, dass die Airbnb-Gäste so ähnlich sind wie ich, oder so, oder wie man es sich halt so vorstellt, also eher die jüngeren Menschen, die auch ähm, Wohnungen sich aussuchen aus dem Grund eben, weils Neukölln is und weils halt auch so'n bisschen shady is, und eben nich ähm ne langweilige Ferienwohnung. Ähm, die also auch das Kliché dann, was dann durch Zufall auch zutrifft dann...Also für mich ist das so ein Neuköllner Kliché, wie gesagt, so ne' Altbauwohnung mit Holzboden, und die Gäste, die das zu schätzen wissen und dann aber auch nich so pingelig sind, dass da vielleicht nur mal kurz gestaubsaugt wurde und nich in jedem Raum nass gewischt, oder so..."<sup>1</sup>

Dieser Aufwand der Eigenleistung steigert sich erheblich bei Nicht-Wohnbauten. Den Wächtern des ehemaligen Schulgebäudes wird eine gewisse Organisationsleistung auferlegt, die mit dem anfänglichen Herrichten des Gebäudes und der Koordination der Handwerker zusammenhängen. Diese Kosten werden allerdings nicht von den Bewohnern getragen, sie werden durch die Duldung der Situation ausgeglichen.

<sup>1</sup> Interview VI 2015, Absatz 26.

Ebenso wird das Wohnen im Laden durch Eigenleistung ermöglicht, die sich durch Herstellen der notwendigen Infrastruktur einer Wohnung, hauptsächlich der Sanitäreinrichtungen, stark auf ökonomisches Kapital stützen und den Teil ausmachen, der klassischerweise Leistung der Hausverwaltung einer Wohnung wäre. Dadurch ermöglicht wird allerdings auch der freiere Gestaltungsspielraum.

Der größte Aufwand an Eigenleistung liegt hier beim Wohnen im Wagen. Die Eigentumsbildung, die Anschaffung des eigenen Wagens, die im Falle der Wagenburgen eine klare ökonomische Grenze der Aneignung bildet, fächert sich in den Aspekten der Aufwendung auf. Ein nicht unerheblicher Teil ist der Einsatz der Eigenleistung, welcher die reinen Kosten des Wagenbaus senkt. Auch für sie gilt allerdings, dass dadurch der individuelle Gestaltungsspielraum deutlich größer ausfällt als bei den übrigen untersuchten Fallstudien. In einem herkömmlichen Mietverhältnis wird der gegebene Zustand der Wohnung übernommen und es kann nur in den seltensten Fällen Einfluss auf bauliche Maßnahmen genommen werden. Im Gegensatz dazu kann beim Wohnen in der Wagenburg auch der individuelle Anspruch an grundsätzliche Einrichtungen einer Wohnung - etwa die Sanitäreinrichtungen, aber auch generell der benötigte Raum im Gesamten - hinterfragt und eigenständig an die eigenen Vorstellungen angepasst werden.

WB.2.: "(...) die Wagen sind alle Eigentum ähm, im Prinzip haben wir Eigentumswohnungen, wenn man das so will ähm und dadurch geht da natürlich auch Geld rein..und dann will man das natürlich, also das tolle an nem Wagen anders als in ner Wohnung ist ja, dass man den so auf sich zuschneiden kann wie man das möchte also, (...) aber das ist ja oft in Wohnungen gar nicht möglich, ne, da hat man ne Küche in dem Format in dem sie halt da ist und da muss man halt damit leben und bei uns is halt viel mehr möglich das auch selber zu gestalten."<sup>1</sup>

Auch wenn den Bewohnerinnen und Bewohnern die Eigenleistung, die für die jeweilige Wohnsituation erbracht wird, bewusst ist, wird sie dennoch weiterhin mit der günstigen Gelegenheit an sich relativiert. Die Befragten fühlen sich generell von dieser Aufgabe nicht überfordert, sondern nutzen sie zum einen als ökonomischen Vorteil, zum anderen zur individuellen Gestaltung der eigenen Räumlichkeiten. Der Einfluss auf die Gestaltung der Räumlichkeiten, die dem Wohnen dienen, sind mitunter elementarer Teil der Aneignung (Vgl. DIE PFLICHT ZUR SELBSTVERWIRKLICHUNG).

<sup>1</sup> Interview V 2015, Absatz 11.

Diese Maßnahmen sind den befragten Bewohnerinnen und Bewohnern nicht in ihrem vergleichsweise großen Umfang ohne weiteres bewusst.

LL.2: "(In der Wohnung gemacht haben wir...) Gar nichts..."

LL.1: "Naja...Also..."

LL.2: "Das Podest reingebaut..."

LL.1: "Das hier...ja."

LL.1: "Das Bad..."

LL.2: "Den Kleiderschrank, unsern begehbaren Kleiderschrank."

LL.1: "Unsern begehbaren Kleiderschrank, das Bad, da haben wir neu gefliest, weiß nich, da ham wir 6000 Euro reingesteckt, weiß nich, also ist auch n bisschen was, Küche, da ham wir allerdings hier bisher nur..."

LL.2: "Da ham wir nur gestrichen..."

LL.1: "(K.), da haben wir die ganzen offenen Regale...im Prinzip alles..."

LL.2: "Also die Küche war mein Entwurf..."

LL.1: "Ja, die Regale sind alle individuell..."

LL.2: "Es ist nur so, im Prinzip, ich bin ja gelernter Tischler, wir ham also so viel wies möglich, selber gemacht, also weil wir die finanziellen Mittel nicht zur Verfügung hatten (...)."

LL.1: "Egal, wir haben fast jeden Raum..."

LL.2: "Wir haben alles selber gemacht, im Prinzip."<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Interview IV 2015, Absatz 136-149.

## VON DER LAGE ZUM ORT

### POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

Die Lage in der Stadt wird von den Befragten nicht in jedem Fall zu Beginn als mitentscheidend für die Wahl der Wohnung gesehen, spielt aber trotz alledem für alle Wohnenden eine Rolle bei der Bewertung ihrer derzeitigen Wohnsituation. Sie nutzen alle niederschwellige Angebote auf dem (Wohnungs-)Markt, die sich auch durch geringere Konkurrenz auszeichnen. Dementsprechend ist die Wahl des Standortes bereits zu Beginn stark eingeschränkt. Auf dem herkömmlichen Wohnungsmarkt wird prinzipiell die Lage auch durch die leistbare Preislage eingeschränkt. Die untersuchten Fallstudien zeigen in dieser Hinsicht eine begrenzte Auswahl an Möglichkeiten auf. Besonders das Wohnen im Showroom existiert in dieser Form in Berlin nur einmal, auch das Wohnen als Wächter oder im Wagen wird durch die begrenzte Auswahl an designierten Leerständen bzw. Wagenplätzen beschränkt. Die größte Auswahl hätten unter diesem Aspekt die Bewohner des Ladens als auch der Gästewohnung. Hier wiederum war die Auswahl der Wohnung durch das eigene ökonomische Kapital begrenzt. Ansonsten wird allerdings der Standort in der Stadt auch als solcher positiv bewertet, denn die Wohnung erfüllt die gewünschte zentrale Lage und Nähe zur Spree als auch das Wohnen im beliebten Reuterkiez.

LL.2: "(...) also alles was man so zum Leben braucht ist da. Besser kanns nich sein... und ich muss nich...ich muss nich feudal leben, das ist nicht nötig, was nutzt einem das? Wenn ich feudal lebe und hab keine Umgebung (...)"<sup>1</sup>

Die Nachbarschaft wird im Kontext der Wohnlage bewertet und kann generell nach ländlicher und innerstädtischer Lage unterschieden werden. Die Wächter schätzen sowohl die suburbane Lage im ehemaligen Dorf als auch die Beziehung zur Nachbarschaft. Die Wagenburg Karow weist die gleichen Vorteile der Lage am Stadtrand auf, die Nähe zum angrenzenden Naturschutzgebiet wird hier als positiver Aspekt betont, auch die generelle Idee des Wohnens im Wagen, das Draußen sein erhält hierdurch einen starken Bezug zur ländlichen Umgebung. Demgegenüber ist der Wagenplatz der Lohmühle zwischen den sehr gefragten Kiezen Kreuzberg und Neukölln innerstädtisch, was dem Wunsch der Bewohnerin entspricht. Hier lässt sich das Wohnen im Wagen mit der zentralen Lage als auch dem starken Außenraumbezug in Einklang bringen. Dementsprechend wird aber auch die direkte Nachbarschaft

bewertet: als öffentlich-zugängliche Wohnform, die auch starkes Interesse an Publikum hat, erfährt die Wagenburg Karow deutlich weniger Aufmerksamkeit als gewünscht, während die Lohmühle fester Bestandteil des Kiezes ist.

Demgegenüber wünschen sich die befragten Bewohnerinnen und Bewohner der innerstädtisch zu verortenden Fallstudien eben genau jene Urbanität. Neben den Punkten der Heterogenität und Angebotsvielfalt ist ebenso die Zentralität und Infrastruktur ein wichtiger Grund für die Positionierung im Stadtkontext. Dabei wird ebenfalls die direkte Nachbarschaft als vielfältig und tolerant geschätzt.

Das Wohnen mit Gästen erfährt durch die Lage im Szenekiez Neukölln großes Interesse auch von internationalen Gästen. Für den Bewohner ist gleichsam der unsanierte Zustand als auch die direkte Nachbarschaft relevant.

WG.1: "Die Wände sind ähm sind jetzt nicht unbedingt gestrichen. Da sind so drei oder vier Tapeten übereinander, das bröckelt auch so'n bisschen ab. Das hat aber auch so'n besonderen Charme. (...) Nette Mieterstruktur, find ich auch sehr wichtig, also sehr unterschiedliche Leute, alteingesessene Neuköllner, die seit Generationen da wohnen und die auch nix groß mitbekommen haben von dem Verkauf, der irgendwann stattgefunden hat, und halt auch viele, ja, Studenten oder Jüngere."<sup>1</sup>

Auch das Wohnen im Laden bietet durch die Lage in Moabit eine differenzierte Mieterschaft. Das Viertel zeichnet sich durch eine ähnliche Struktur wie Neukölln - vergleichbare bauliche als auch Gewerbe- und Mieterstruktur - aus und wird unter diesen Gesichtspunkten von den Bewohnern geschätzt.

LL.2: "(...) also es ist ein sehr buntes Gemisch (...) und relativ unkompliziert."

LL.1: "Aber auch WG's haben wir zwei, hier ne, im angrenzenden Haus, (...) also die ham abends auch schon oft mal so richtig ne, man merkt, so, Stimmung und so..."

LL.2: "Die kommen dann und fragen uns wegen Krach..."

LL.1: "Aber das finde ich, weil das finde ich gut, weil dann hat man..."

LL.2: "Das ist Leben..."

LL.1: "Junge Menschen."

LL.2: "Das ist Leben, wie es in der Stadt auch üblich ist..."<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Interview VI 2015, Absatz 12.

<sup>2</sup> Interview IV 2015, Absatz 230 - 236.

<sup>1</sup> Interview IV 2015, Absatz 174.

Im Bezug auf das Umfeld wird offensichtlich, dass die befragten Bewohnerinnen und Bewohner großen Wert auf die individuellen Freiheiten legen. Ermöglicht wird diese Freiheit bei den innerstädtischen Fällen in der Akzeptanz der Nachbarschaft, im Falle der ländlichen Fälle in dem großzügigen Angebot an Raum.

HW.1: "Man hat viel, viel mehr Platz, als ah...als in Neukölln. Das is' auf jeden Fall ah...einer der Hauptpunkte. Das Land vor der Tür, was ich total schön finde. Also wir sind in 500 Metern da in Brandenburg auf den Feldern (...)."<sup>1</sup>

Den Ansprüchen an die individuell gewünschte Unabhängigkeit kann dies in verschiedener Art und Weise gerecht werden. Die Freiheit, eigene Ziele zu verfolgen, die sich auch aus dem individuellen Lebensstil bilden, verknüpft sich hier ebenso mit dem Standort. Die Wohnenden, deren individueller Lebensstil eine gewisse Form der Akzeptanz seitens des Umfeldes benötigen, heben hier den Standort Berlin auch als wichtigen Faktor hervor. Diese Lebensstile, die auch nach außen hin erfahrbar werden, werden im urbanen Kontext von der Nachbarschaft nicht nur toleriert, sondern zu großen Teilen unterstützt.

LL.1: "Ich glaube aber was es is, dass man eigentlich uns so leben lässt wie wir wollen, ich glaub das is was ganz Wesentliches um sich wohlfühlen, (...) dass man nich das Gefühl hat man wird beobachtet oder es wird irgendwas bewertet, was wir tun (...)."<sup>2</sup>

Abschließend lässt sich festhalten, dass die Aneignung von Wohnraum in den untersuchten Fällen stark mit den Entscheidungen vergleichbar ist, die auch bei der klassischen Wohnungssuche relevant sind. Der Wohnraum wird immer im Kontext des Umfeldes gesehen, der ökonomische Vorteil wird unter den Aspekten bewertet, inwieweit zusätzlicher Aufwand nötig ist, welche Eigenleistung zugunsten der notwendigen Kosten getragen wird und ob dies abschließend als günstige Gelegenheit im Vergleich zu Vorwissen zu bewerten ist.

WB.2: "(...) das ist einer der schönsten Wagenplätze in Berlin ähm und äh ja, ich will nich auf'm Land leben, also, ich will in der Stadt leben..und das tolle in Berlin ist ja, dass man sich mit Wagen nich verstecken muss in der Stadt, also ich hab davor in (H.) gelebt, also wenn man da den Wagen nur in den Schrebergarten stellt, dann kommt da schon das Ordnungsamt, also das ist dann sowas völlig undenkbares, in so nem

1 Interview II 2015, Absatz 238.  
2 Interview IV 2015, Absatz 227.

konservativen Umfeld (...) (und) tatsächlich ist das hier in Berlin ja der Fall, dass es ziemlich viele legale Wagenburgen gibt (...)"<sup>1</sup>

Den befragten Bewohnerinnen und Bewohnern ist zugleich gemein, dass das angeeignete Vorwissen mit die Entscheidung für die individuelle Wohnsituation erst ermöglicht. Zeitgleich wird dies nicht als besondere Eigenleistung bewertet. Dabei ist sowohl die Wahl des Modells, besser gesagt das Finden passender Räumlichkeiten, als auch die darauf folgende Eigenleistung deutlich größer als bei einem herkömmlichen Mietverhältnis. Zudem ist der Markt für diese besonderen Nischen deutlich im Angebot begrenzt. Durch das geringere Angebot ist auch die Lage und Nachbarschaft in der Auswahl beschränkt. Trotzdem schätzen die Befragten ihre gegenwärtige Wohnsituation als auch die Lage der Räumlichkeiten äußerst positiv ein. Die einzige Ausnahme liegt hier beim Bewohner des Showrooms, der sich nicht mit seinem Umfeld identifizieren kann. Die fehlende Entscheidungsmöglichkeit über den Standort wird auch als Nachteil der Wohnung und der persönlichen Zufriedenheit gesehen. Die Lage wird von allen anderen Bewohnern und Bewohnerinnen im Nachhinein als positiv bewertet. Diese grundsätzliche Einschätzung kann sich, um auf die Eigenschaft des unternehmerischen Selbst Rückgriff zu nehmen, auch immer erst im Nachhinein Bestätigung finden.

SR.1: "I think to come to Berlin primarily for staying here, I think is not a good idea. I think, you should come here and you're looking for a place to stay and this is an option. I think that's it, that's what I did. (...) Cause this is so not the Berlin experience, you know? (...) It doesn't represent even more than ten percent of like, you know, Berlin culture. (...) For myself, personally, if I stay past November in the city, I am so excited to go as far away from here, like to move down to Neukölln, or to move down to even like ah...Charlottenburg, like somewhere really different."<sup>2</sup>

1 Interview V 2015, Absatz 70.  
2 Interview I 2015, Absatz 34.

## LÖSUNGEN

Die Gestaltung des Wohnraums ist wichtiger Bestandteil der Aneignung und wird individuell bewertet. Den Fallstudien ist die ungewöhnliche Kombination bekannter Elemente inhärent, die etwas Neues entstehen lassen. Diese Rekombination erfordert einen kreativen Umgang mit der bestehenden Situation und wird im jeweiligen Kontext umgesetzt. Generell kann jede Handlung als kreativer Prozess verstanden werden. Das Gegebene wird situativ erfahren und führt daraufhin zu einer individuellen Tat. Das Gestalten des eigenen Wohnraumes kann aber als Teil der Selbstverwirklichung des Individuums gesehen werden. Dieser Handlungsspielraum ist entscheidender Teil der Aneignung und wird in unterschiedlichen Maßstäben realisiert. Zudem wird diese Gestaltungsmöglichkeit der eigenen Umgebung als Wunsch nach dem Schaffen eines Werks aber auch schon der Tätigkeit an sich offenbar. Somit ist sowohl der Prozess der Gestaltung als auch das Ergebnis relevant. Der Umfang der Intervention ist abhängig vom gewählten Wohnmodell und den jeweils inhärenten Rahmenbedingungen und ist nicht zwingend direkt an das Maß der Zufriedenheit gekoppelt. Häufig sind kleine Maßnahmen, die in Abhängigkeit zum ökonomischen Kapital zu betrachten sind, bereits hilfreich für die Aneignung der Räumlichkeiten.

Die Befragten der untersuchten Fallstudien setzen sich ganz konkret mit der selbstgewählten Wohnsituation auseinander und müssen hierfür kreativ handeln, da sie sich im Rahmen des Entscheidungsprozesses kaum an vorhandenen Vorbildern orientieren können. Die Kombination aus Wohnen und der inhärenten Dienstleistung führt zu zweierlei Charaktereigenschaften: die untersuchten Fallstudien bilden Ausnahmen zum klassischen Wohnungsbau, sodass die Bewohnerinnen und Bewohner situativ auf das Gegebene reagieren müssen. Sie wollen dies auch aber auch ausdrücklich und bewerten die Entscheidungsgewalt über das eigene Handeln durchaus positiv.

Der individuelle Anspruch an die Wohnsituation wird als Wunsch nach Unabhängigkeit, Selbstverwirklichung, oder einer Alternative formuliert. In den Fällen der kollektiven Lebensweise ist dies der Wunsch nach Gemeinschaft. Originalität entspricht in der individuellen Situation einem persönlichen Vorteil, einer authentischen Lebenserfahrung. Die Wagenburgen bilden hier eine Ausnahme, formulieren sie doch Ziele, die als alternatives Angebot für ihre Mitmenschen bewertet werden können.

## DER WERT DER UNABHÄNGIGKEIT

POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

Der Wunsch nach Unabhängigkeit beeinflusst sowohl die individuelle Gestaltung des Lebensstiles als auch die Gestaltung der direkten Umgebung. Hierunter kann zum einen die Freiheit verstanden werden, den individuellen Lebensstil auszuleben. Hierfür wird mitunter ein tolerantes Umfeld benötigt, das die eigene Lebensform akzeptiert. Zum anderen findet sich der Ausdruck der eigenen Persönlichkeit auch in der Ausgestaltung des eigenen Wohnraumes wieder. Dieser Handlungsspielraum wird teilweise durch gegebene Rahmenbedingungen beschränkt. Grundsätzlich wird allerdings durch das Selbstverständnis der befragten Bewohner und Bewohnerinnen deutlich, dass diese ihre Wohnsituation freier und unabhängiger empfinden als dies in einem klassischen Mietverhältnis möglich wäre. Es werden also Eigenschaften formuliert, die eine Unabhängigkeit von Materiellem an sich formulieren. Die einzelnen Aspekte, welche die Befragten motivieren, unterscheiden sich jedoch deutlich voneinander. Der Bewohner des Showrooms löst sich zum einen aus ökonomischer Sicht generell von einem materiellen Anspruch. Dies findet auch Ausdruck in seiner Arbeitsweise, die grundsätzlich online und digital zu bewerkstelligen ist, aber ebenso in seinem Umgang mit seiner Wohnsituation.

SR.1: "(...) [M]y personal life changed quite a bit and it really became ah...I think you could say refined. Lesser dependance on a lot of material objects."<sup>1</sup>

Durch die Wahl des Modells - der bereits vollständig ausgestatteten Wohnung - sieht er den besonderen Vorteil, die befristete Wohndauer so schnell beginnen wie auch wieder beenden zu können, ohne den Aufwand eines größeren Umzugs oder sonstiger Verpflichtungen.

SR.1: "What really belongs to you, is not so much. A small box full perhaps and that's sort of, what it was like here."<sup>2</sup>

Zum anderen unterscheidet er die Dienstleistung, die er für seine Wohnsituation erbringt, von seiner früheren Erfahrung als Verkäufer im herkömmlichen Handel. Obwohl der persönliche Kundenkontakt Teil der Verkaufsstrategie und somit des Modells an sich ist, gibt ihm dieser Umstand das Gefühl selbstständiger agieren zu können.

<sup>1</sup> Interview I 2015, Absatz 32.

<sup>2</sup> Interview I 2015, Absatz 32.

SR.1: "I'm not a servant to anyone. Like I'm not like going to be like "Oh yeah, that's going to look nice on you" and "Wow, it looks so slim" and all those stuff. I ... I won't do this. I barely even go and look to see, if someone is trying something, you know? It's really...Because it's not the idea. If you want have a shop like that ahm...Pay me per hour and I'll act like that, like you know?"<sup>1</sup>

Im Vergleich dazu besitzen die Wächter einen vom Unternehmen vorgegebenen Handlungsspielraum. Durch die kurz- bis mittelfristige Überlassung der Immobilie sind generell gestalterische Maßnahmen auf die selbst mitgebrachte Einrichtung beschränkt. Der Ausdruck des individuellen Gestaltungsspielraumes findet sich hier in dem Verfolgen von Projekten. Eines dieser Projekte ist das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft, das eindeutig von den Bewohnerinnen und Bewohnern gewünscht und auch umgesetzt wird. Die kollektive Lebensform wird allerdings durch die individuelle Unverbindlichkeit relativiert und ist im Vergleich zu den Wagenburgen nicht durch eine gemeinsame Lebensphilosophie geeint.

HW.1: "(I)ch finde das schön, dass man hier halt so einfach quasi ah...mal ausprobieren kann, quasi in einer Hausgemeinschaft fast auf's Land zu ziehen (...) und das mal total unverbindlich ausprobieren kann, also ahm...nicht mit erstmal vorher "Wir finden eine riesen Gemeinschaft", sondern, meine Güte, die Gemeinschaft wird zusammengewürfelt, für alle ist es eher so ein kleines, kurzfristiges Ding. (...) Weil (...) die sind ganz oft auch ah...auf so "Wir werden hier gemeinsam alt" ausgelegt und ah..."Wir haben alle die gleiche Ideologie" und wir möchten zusammen...Ja, weiß ich auch nich', ne?"<sup>2</sup>

Die Wagenburgen hingegen sehen die Gemeinschaft als essentiellen Teil nach innen wie auch außen. Das Leben im Wagen als Kulturprojekt erfordert aber auch auf anderer Ebene eine enge Zusammenarbeit. Hier zeigt sich die ambivalente Qualität dieses Wohnmodells, das die individuelle Selbstverwirklichung aber auch die kollektive Lebensform vereint.

WB.2: "Mmh also wir sind ne heterogene Gruppe auf jeden Fall, wir sind keine, also wir sind alle sehr unterschiedlich ähm und es gibt schon so'n...also mmh...es gibt im Vergleich zu früher sehr viel mehr Gemeinschaft, mmh die eben über dieses äh, wir bespielen dieses Projekt als Projekt ähm...hinausgeht, also das war früher wohl

<sup>1</sup> Interview I 2015, Absatz 18.  
<sup>2</sup> Interview II 2015, Absatz 238.

sehr viel stärker, dass man eben zusammengearbeitet hat um dieses Kulturprojekt, oder Kunstprojekt wurde es ja auch..teilweise genannt ähm...weiterzubringen aber ja..privat wenig Andockpunkte hatte und Leute auch eher danach ausgesucht wurden, ob sie in des Pro...also in den Kunstpart oder in den Kulturpart reinpassen als das sie in Gemeinschaft reinpassen und ich glaube das is heute anders, also da is es doch viel mehr...also, es is wichtiger, dass wir auch so als Menschen besser zusammenpassen...ja."<sup>1</sup>

In diesem Sinne ist auch die Vereinbarkeit von Wohn- und Arbeitsgemeinschaft mit einem gewissen Verhandlungsbedarf verbunden (Vgl. ZUSAMMEN LEBEN VERHANDELN).

Die größte Unabhängigkeit von gegebenen Rahmenbedingungen sehen die Bewohnerin und der Bewohner des Ladenlokals in der selbstgewählten Arbeits- und Lebensform. Betont wird hier zum einen der Unterschied zum Leben auf dem Land. Das Gewerbe, das auch Teil der Wohnung durch den Verkaufsraum und die Werkstatt ist, wird im städtischen Kontext als interessantes Alleinstellungsmerkmal gesehen. Auf dem Land hingegen wurde der Nonkonformismus kritisch bewertet. Die Bewohner sind ausdrücklich auch aufgrund dieser Erfahrung nach Berlin gezogen. Zum anderen führt die eigene Organisation der Arbeitszeiten als selbstständige Unternehmer zur freien Gestaltung des Alltags. Auch wenn das Arbeitspensum einer Vollzeitbeschäftigung entspricht, ermöglicht die geschaffene Situation Freiheiten, die zur vollen Zufriedenheit mit der gegenwärtigen Lebenssituation führen.

Das Wohnen mit Gästen ermöglicht dem Bewohner zumindest die finanzielle Unabhängigkeit. Als Student kann ihm nicht die notwendige staatliche Unterstützung zuteil werden, also ermöglicht die Wohnform das Studium und sichert den Erhalt seiner Wohnsituation. Trotz des Verbots entscheidet sich hier der Bewohner für die Untervermietung. Auch diese Einschränkung wird vom Bewohner kritisch bewertet. So sichert das Wohnen mit Gästen seine individuelle Lebenssituation und dient nicht dem Erzielen größtmöglicher Gewinne.

Das Zusammenleben in einer Wagenburg verlangt ideologisch betrachtet eine gewisse Verbindlichkeit und zeigt sich auch in der Solidarität gegenüber vertriebenen Wagenburgen. Trotzdem wird hier ebenso die individuelle Freiheit über die Gemeinschaft gestellt. Für die Wagenburgen existiert diese persönliche

<sup>1</sup> Interview V 2015, Absatz 41.

Freiheit in zeitlicher wie räumlicher Perspektive. Durch die geringen Kosten, die ja durch Eigenleistung ausgeglichen werden, entsteht eine Unabhängigkeit von einer Arbeitsstelle im üblichen 40-Stunden Umfang. Auf der anderen Seite sind die Wagen - solange sie noch beweglich sind - mobile Eigentumswohnungen, die auch als solche verstanden werden und den stärksten Gegenpol zur Immobilie bilden. Somit lässt sich ein Umzug in der Form leichter gestalten, als dass die eigene Wohnsituation nicht vollständig aufgegeben werden muss und zumindest der individuelle Rückzugsort als etwas Vertrautes auch am neuen Standplatz von Anfang an vorhanden ist. Abschließend lässt sich festhalten, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner die Einschränkung der eigenen Freiheit äußerst kritisch bewerten. Diese Einschränkung zu begrenzen wird von allen als Grund genannt, ihre Wohnung aufzugeben.

#### DIE PFLICHT ZUR SELBSTVERWIRKLICHUNG

POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

Die individuelle Selbstverwirklichung spielt für die Befragten aller untersuchten Fälle eine entscheidende Rolle. Sie liegt nicht nur im Individuum, sondern spiegelt sich auch im Wohnraum wider. Hierunter zeigen sich eigene Projekte, die verfolgt werden als auch Veränderungen an den Räumlichkeiten, die dem gestalterischen Willen des jeweiligen Wohnenden entsprechen. Die Ausgestaltung des eigenen Lebensstiles zeigt sich somit, aber nicht nur, auch in der Gestaltung der eigenen Wohnung. Die Entscheidungsgewalt spielt hierbei ebenso eine Rolle für die Aneignung wie auch die Umsetzung eigener Ideen. Die Möglichkeit etwas ändern zu können, hilft hier bereits bei der Aneignung von Wohnraum, die Maßnahme selbst orientiert sich dann stärker am ökonomischen Kapital. Die architektonischen Grenzen der Aneignung, die den jeweiligen Handlungsspielraum definieren, sind hierbei nach den Modellen gestaffelt. Dies beginnt mit kleineren Maßnahmen, die dem Wohnenden das Gefühl der Entscheidungsgewalt über seinen Wohnraum vermitteln bis hin zu baulichen Maßnahmen, die den Wohnraum bis ins letzte Detail an die eigenen Vorstellungen anpassen.

Das Wohnen im Showroom ist bereits als ökonomisches Modell ein alternatives Einkaufserlebnis. Der Bewohner, der aus dieser Branche stammt, entscheidet sich auch mit für dieses Modell, um der vorherigen Förmlichkeit zu entgehen und sich freier im Kundenkontakt entfalten zu können. Die damit einhergehenden Probleme

entstehen für ihn vor allem, wenn er sich doch wieder in der bekannten Situation als Angestellter in seiner Wohnung sieht. Die größten Schwierigkeiten erscheinen ihm hier zu entstehen, wenn die Interessierten nicht seinen Lebensstil teilen und er sich trotz alledem in der Rolle des Verkäufers engagiert zeigen muss.

SR.1: "(...) I sort of moved to Berlin as like a response to this, to sort of get away from this and embrace a few different aspects ahm of life, that I like and it's sort of yeah, it's caught up to me again."<sup>1</sup>

Zudem sind die Räumlichkeiten des Showrooms in der Gesamtheit vordefiniert. Dem Bewohner wird eine vollständig eingerichtete Wohnung überlassen, in der jeder Raum vorrangig der Produktpräsentation dient. Dementsprechend gering gestaltet sich der Handlungsspielraum. Den Wohnraum den eigenen Vorstellungen anzupassen begrenzt sich auf kleinere Interventionen, die ihm trotzdem dabei helfen, sich besser mit dem Wohnraum identifizieren zu können.

SR.1: "We have plans to do some renovations. Because I've made more money, there's now a larger budget (...). We will change stuff and make it sort of more my taste. (...) Which is nice, cause after six months, when you're not totally into the place you live, it can get a bit tiring, you know? (...) this city-wallscape (...) it's not my taste and I never sold it and so of course it's like, you know? This image, I'm really getting sick of looking at it. Ahm...So, this will change, which is nice. (...) it will be pure white again and ahm...I'm slowly going to do the garden and like little things, that would actually make it like livable (...)"<sup>2</sup>

Diese Maßnahmen werden im einzelnen mit den Vertragsparteien abgesprochen und ermöglichen so auch kleinere Änderungen an der Substanz. Demgegenüber sind bauliche Veränderungen bis hin zum Streichen der Wände beim Wohnen als Wächter untersagt. Im Vergleich zum Wohnen im Showroom ist jedoch die Einrichtung der Räumlichkeiten nicht vorgegeben und kann den Ansprüchen des Individuums als auch der Gruppe, beispielsweise durch Gemeinschaftsbereiche, entsprochen werden. Es werden also Projekte verfolgt, die sich neben den alltäglichen Taktiken mit diesen Regeln in kreativer Weise vereinbaren lassen.

HW.1: "(...) Also, wir haben ja da drüben den Billardtisch. Und das wird eigentlich kaum genutzt als Gemeinschaftsraum. Den wollen wir eigentlich noch ganz gern 'n

<sup>1</sup> Interview I 2015, Absatz 8.

<sup>2</sup> Interview I 2015, Absatz 24.

bisschen aufmotzen, vielleicht.“

HW.2: "Keine Ahnung, ich mein', es is' ja nun kein Hausprojekt. Wir können hier ja nich' besonders viel machen. Das ist halt so'n Ding. Wir müssen hier, wir müssen hier diese ganze Projektnummer auch so'n bisschen low halten, weil das is' einfach nich' auf lange Zeit ausgelegt und mein Projekt, das nächste..."

HW.1: "Die Bienen!"

HW.2: "Also ein Bienenvolk hier aufzustellen."<sup>1</sup>

Die Verfügung über die Räumlichkeiten beim Wohnen als Wächter wird allerdings ganz grundsätzlich durch ein umfangreiches Regelwerk beschränkt. Um sich den Raum dennoch aneignen zu können, werden diese Regeln situativ ausgelegt, sodass die individuelle Freiheit, die das Wohnen benötigt, erhalten bleibt. Dies sind mitunter minimale Reglementierungen, die nichtsdestotrotz als beschränkend empfunden werden. Auf der anderen Seite sehen sich die Befragten auch nicht dem Unternehmen gegenüber verpflichtet und handeln dementsprechend.

HW.2: "Zum Beispiel dürfen wir hier nicht drin rauchen. Deswegen rauchen wir hier am Fenster. (...) Also, wir bewachen das hier und die Regeln, um die kurz zusammenzufassen sagen „Haltet eure Klappe, macht hier nichts dreckig und bewacht das Gebäude.“ Mehr nicht. Die Firma legt da jetzt von ihrem Reglement nicht unbedingt fest, dass wir hier ah...ne Wohngemeinschaft haben, oder dass wir hier überhaupt wohnen. Überhaupt, die legen jetzt nicht besonders viel Wert auf die soziale Komponente. Das machen wir unter uns. Wir biegen die Regeln dann soweit, dass wir hier vernünftig leben können. Ist auch ok. Ich meine, also ich persönlich, ich stehe auch zu diesem Konzept, dass wir das jetzt hier bewachen, das ist ein schönes Gebäude und ich will es nicht kaputt machen, wenn ich hier am Fenster meine Kippe rauche, ist es irgendwie ok, da komm ich mit klar, das kann ich auch vertreten, ne? Ahm...Aber insofern ahm...müssen wir halt praktisch um halt in diesen Wohnstatus für uns selber, oder für mich jetzt, ich spreche jetzt von mir ahm...um da rein zukommen, muss ich halt ein bisschen die Regeln irgendwie ah...biegen."<sup>2</sup>

Das Wohnen mit Gästen entspricht im möglichen Maß der Ausgestaltung generell dem Handlungsspielraum eines klassischen Mietverhältnisses und wird hier vom Bewohner in Abhängigkeit vom eigenen ökonomischen Kapital bewerkstelligt.

1 Interview II 2015, Absatz 243-246.

2 Interview II 2015, Absatz 30.

Rahmenbedingungen, die durch die Dienstleistung entstehen, beschränken die Aneignung des Raumes nicht im Hinblick auf die Gestaltung der Räumlichkeiten.

WG.1: "Ich hatte übrigens auch lange keine Vorhänge, die hab ich dann irgendwann auch angeschafft. Das war aber doch ein Gästewunsch. Da haben sich einige drüber beschwert, dass man ja gar keine Vorhänge zuziehen kann. Da das Hinterhof is, dachte ich, wär's jetzt nicht so schlimm. Da steht auch ein Baum vor'm Fenster. Hab ich dann irgendwann angeschafft."<sup>1</sup>

So entstehen hier allerdings zusätzlich Auflagen an einen Standard für Gäste, die vom Bewohner aber selbstbewusst wahrgenommen werden. Diese Maßnahmen und deren Beschränkungen sind im Kontext des möglichen Gewinnpotentials zu betrachten. Positive Bewertungen helfen dem Bewohner bei der erfolgreichen Untervermietung, werden aber in Abgleich zu den eigenen Präferenzen bewertet und dadurch auch relativiert.

WG.1: "(...) (I)rgendwann bei der elften Bewertung hab ich gesehen, dass meine fünf Sterne ähm auf viereinhalb oder so gesunken sind, im Punkt Sauberkeit, aber ansonsten hatte ich die ganze Zeit fünf Sterne (...). Also das Einzige, was halt war, war das Rauchen, weil ich ja ziemlich starker Raucher bin. Das steht aber auch in der Anzeige drin, ähm n' paar Leute haben das aber nich so richtig gelesen und ham dann später halt geschrieben. Das war jetzt nicht so schlimm, aber am Anfang fanden sie es halt so'n bisschen nervig, dass man das halt gerochen hat (...) aber ich schreib das auch deutlich rein 'Smokers welcome' und so. Das kann man sich ja dann denken."<sup>2</sup>

Das Wohnen im Laden bezieht die Selbstverwirklichung aus dem Einsatz der ökonomischen Ressourcen zum einen für die Gestaltung der Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen, zum anderen aus der persönlichen Freiheit gegenüber Kundschaft. Trotz des Wunsches, häufig Besuch von Verwandten und Bekannten zu haben, wird die persönliche Freiheit durch die Enge der Räumlichkeiten beschränkt. Der kreative Umgang mit dieser ambivalenten Situation zeigt sich durch den Einbau einer Empore, welche die Wohnung in weitere Bereiche untergliedert. Die zusätzliche Anmietung eines Zimmers für Gäste hilft ebenso dabei, die räumlich begrenzte Wohnsituation als auch den Besuch von Freunden und der Familie zu ermöglichen.

1 Interview VI 2015, Absatz 60.

2 Interview VI 2015, Absatz 28-30.

Ein besonders starkes Element dieser Mischform von Wohnen und Arbeiten ist die persönliche Einstellung, sich in seiner Wohnung nicht durch den Kundenkontakt in irgendeiner Form einschränken zu lassen. Die Bewohner stellen hier ihre persönliche Freiheit über den ökonomischen Gewinn, der durch etwaige Interessenten entstehen könnte. Hier muss betont werden, dass der Kundenkontakt durch Passanten nicht vorrangig den Gewinn erzielt, sondern der Vertrieb des eigenen Produkts zum Großteil auf anderen Wegen das Einkommen sichert.

LL.2: "(...) (A)lso wenn sich die Leute dran stören dann sollen sie auch gehen, die Freiheit, die Freiheit muss der Mensch haben, sich in seinen eigenen Räumen so zu benehmen wie er möchte (...)."<sup>1</sup>

Die Dienstleistung, die im Rahmen des Wohnens im Wagen erbracht wird, ist für die Bewohnerinnen und Bewohner Teil der Selbstverwirklichung. Dabei werden die kulturellen Projekte, die ja auch für eine Öffentlichkeit zugänglich sind, als eigene Ideen begriffen, die umgesetzt werden. Als Unterscheidung zu dem Wohnen im Showroom, als Wächter und auch beim Wohnen mit Gästen wird die Dienstleistung allerdings durch die Wohnenden selbstständig formuliert und folgt somit keinen Regelungen, die von Anderen aufgestellt werden.

WB.2: "(...) (E)in Wohnprojekt, also...ein Ort an dem man nicht nur wohnt sondern auch Projekt ist, an dem man eben auch politische Arbeit machen kann...äh...wo man auch mehr...ähm, Möglichkeiten hat, Ideen auszuprobieren. Also ich kann halt hier sagen, ich probier mal ne Veranstaltung aus (...) und lad dazu mal ein und wenss halt schiefgeht gehts halt schief, weil keiner kommt, aber es is halt auch nich, auch kein Desaster, weil der Veranstaltungsbereich ist eh da, und wenn der genutzt wird ist toll und wenn nich, is so'n bisschen schade, (...) also das ist so das eine Ausprobieren und das andere Ausprobieren ist dann natürlich (...) was kann ich zum Beispiel anbauen, so, was krieg ich denn so hin mit äh...mini kleinen Flächen, wir haben ja jetzt keine große Anbaufläche hier für Gemüse oder sowas, was klappt denn und wann ist man völlig frustriert und gibt auf (...)."<sup>2</sup>

Aber auch der Wohnraum ist ebenso Teil dieser Selbstverwirklichung, kann er doch ganz nach eigenen Vorstellungen geschaffen werden. Der Handlungsspielraum der beim Bau eines Wagens ermöglicht wird, ist vergleichsweise groß, kann doch

generell über die Ausstattung und Einrichtung individuell entschieden werden.

WB.2: "(...) (D)as tolle an nem Wagen anders als in ner Wohnung ist ja, dass man den so auf sich zuschneiden kann wie man das möchte also, (...) ich hab meinen Wagen so gebaut, dass er mir passt (...)."<sup>1</sup>

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Selbstverwirklichung innerhalb des Wohnraums für alle Befragten eine große Rolle spielt. Diese kann sich baulich äußern oder auch in der Gestaltung des Wohnraums, kann aber auch eigene Projekte, die verfolgt und ausgelebt werden, mit einschließen. Dabei ist die Größe der Maßnahme weniger entscheidend und ist in starker Abhängigkeit zum ökonomischen Kapital zu sehen. Auch kleinere Maßnahmen werden als Teil der Selbstverwirklichung innerhalb der Wohnsituation als Teil der Aneignung aufgefasst. Werden diese durch die besondere Wohnsituation begrenzt oder wird der Eindruck vermittelt, der Wohnende habe nicht die vollkommene Entscheidungsfreiheit innerhalb seiner Räumlichkeiten, so wird dies kritisiert und negativ aufgefasst.

#### EXKLUSIV ODER ALTERNATIV

##### POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

Eine originelle Lebenssituation zu schaffen, empfinden alle Befragten als besonderen persönlichen Vorteil gegenüber einer herkömmlichen Mietwohnung. Die Originalität definiert sich nicht zuletzt über die außergewöhnlichen Räumlichkeiten, die zum Wohnen genutzt werden. Dabei lässt sich eine Unterscheidung treffen, die den Gemeinschaften der Wagenburgen eine andere Motivation als den übrigen Befragten zuschreibt. Hier ist die Alternative zu bekannten Modellen nicht so sehr eigener Vorteil sondern beschreibt ein soziales Angebot, das sich an die Öffentlichkeit richtet und eine alternative Lebensform ermöglicht, die sich vorrangig als niederschwellig bezeichnen lässt. Für die übrigen Fallstudien setzt sich dieser Punkt nochmals aus dem eigenen und dem ökonomischen Vorteil zusammen. Die Lage im beliebten Neuköllner Reuterkiez entspricht zum einen der persönlichen Vorstellung des Bewohners von einer guten Lage. Dies kann aber auch als ökonomischer Vorteil bei der Vermietung an Gäste bewertet werden. Die Originalität der angebotenen Räumlichkeiten wird hier vom Bewohner als Kliché einer Berliner Altbauwohnung hervorgehoben. Die Maßnahmen an der Wohnung sind bewusst gering gehalten, geht

<sup>1</sup> Interview IV 2015, Absatz 305.  
<sup>2</sup> Interview V 2015, Absatz 28-30.

<sup>1</sup> Interview V 2015, Absatz 11.

es dem Bewohner mitunter um den unsanierten Zustand der Wohnung als auch die spartanische Einrichtung als positives Merkmal derselben.

WG.1: "Da sind so drei oder vier Tapeten übereinander, das bröckelt auch so'n bisschen ab. Das hat aber auch so'n besonderen Charme."<sup>1</sup>

Auch das Wohnen im Laden ist hierbei ambivalent zu sehen. Neben dem Alleinstellungsmerkmal auf dem Markt erfährt die besondere Wohnsituation auch die Aufmerksamkeit der Passanten. Dabei wird dieses öffentliche Interesse an der besonderen Wohnsituation durchaus positiv bewertet und scheint den eigenen Gestaltungswillen, mit dem Ziel etwas Besonderes zu schaffen, zu bestätigen.

LL.2: "Das sind so Dinge, viele Wohnungen sind ja relativ langweilig...äh wenn man sich den Querschnitt..und das ist hier natürlich nicht gegeben, gell und das is irgendwie wie ein Magnet, das merkt man, also auch, auch meine Werkstatt is so, dass sich die Leute bücken und gucken."<sup>2</sup>

Demgegenüber nutzt der Bewohner des Showrooms die eigene Situation als besonderes Lebenserfahrung für sich selbst. Die grundsätzliche Idee des Modells, ein alternatives authentisches Einkaufserlebnis zu bieten, wird auch vom Bewohner als besondere Erfahrung bewertet und ist mitentscheidend für die Wahl des Wohnmodells.

SR.1: "(...) [I]t's better to offer some kind of genuine experience, you know? (...) I think it's really nice, when people come here and they sort of open up to me. (...) they wanted something like this, for sure. And in a way, I have to sort of like update them and tell them that these sort of things happen. So, that they like continue to think, that I'm doing a good job. That I'm not pushing stuff on some people, that I have this like nice relationships."<sup>3</sup>

Die Wächter sehen ihre Wohnsituation ebenfalls als persönlich spannende Erfahrung an. Die Gelegenheit, in gewisser Freiheit außerhalb der Stadt in selbstgewählter Manier zu leben erweitert den persönlichen Erfahrungsschatz. Das Wohnen im Wagen wird demgegenüber als Alternative auch für Andere begriffen. Als besonderes Merkmal der individuellen Gestaltung der Wohnsituation bieten die Wagenburgen Interessierten eine Alternative zu bestehenden konsumorientierten Angeboten an.

1 Interview VI 2015, Absatz 12.  
2 Interview IV 2015, Absatz 319.  
3 Interview I 2015, Absatz 20.

Dies bezieht sich nicht nur auf die Wohnsituation selbst, die bei beiden untersuchten Wagenburgen die Basis der Gemeinschaft bilden und ebenso öffentlich sind. Die Angebote, die von der Gemeinschaft organisiert und umgesetzt werden, formulieren sich als kostenloses Angebot für Andere. Auch das Areal, das prinzipiell ja ein privater Raum ist, wird der Öffentlichkeit ohne Beschränkung zugänglich gemacht.

WB.2: "(...) im Endeffekt, ja klar, wir leben auch wie alle andern, so der große Unterschied zwischen unserm Leben und dem Leben nebenan im Baugruppenhaus, weiß ich nich, auch die ham nen Plenum, wir ham nen Plenum, die haben Eigentumswohnungen, wir haben Eigentumswohnungen, ne also, so riesig ist der Unterschied gar nich, (...) dass wir versuchen das Ganze auch öffentlich zu haben, also das andre Leute auch davon profitieren, dass wir hier leben, das ist so der entscheidende Unterschied, finde ich, also ins Baugruppenhaus komm ich halt nich einfach so rein und ähm und deswegen find ich es halt auch so wichtig, dass wir hier sind weil wir sagen, wir wir lassen diesen Platz öffentlich und im Prinzip verhindern wir, dass der bebaut wird, dadurch, dass wir da sind (...)."<sup>1</sup>

Die alternative Wohnform ist so gesehen elementarer Bestandteil der Gemeinschaft. Sie bietet eine Alternative zum klassischen Wohnbau und kann als niederschwelliges Angebot verstanden werden, das sich an Menschen richtet, die neben dem Wunsch nach Gemeinschaft mit viel geringerem Kapital auskommen wollen. Dies äußert sich auch baulich, indem zum Beispiel die Grundversorgung durch Solarstrom oder geteilte Sanitäreinrichtungen die generellen Einrichtungen des Alltags deutlich einfacher und damit auch kostengünstiger umsetzt.

WB.1: "(...) eine soziale Arbeit leisten, in dem wir...Menschen probieren mit aufzufangen, die vielleicht sonst vielleicht durchs Raster fallen würden. (...) Dieser Dienst an der Gesellschaft, wär schon schön, wenn der mal anerkannt werden würde, dass man halt das auch leistet, (...) soziale Arbeit zu machen, in dem man Leuten Schutz gibt und (...) das Gefühl gibt, Teil einer Gemeinschaft zu sein und darüber vielleicht auch mehr Teilhabe am eigenen Leben, am Leben an der Gesellschaft wieder zu entwickeln und sich als angenommen und gewertschätzt zu fühlen, so... und (...) dadurch handlungsfähig zu werden."<sup>2</sup>

1 Interview V 2015, Absatz 80.  
2 Interview III 2015, Absatz 33.

## RISIKEN

Eine grundlegende Eigenschaft, die den unternehmerisch Handelnden beschreibt, ist die Bereitschaft Risiken zu übernehmen und diese selbstverantwortlich zu tragen. Diese Handlungen werden darauf ausgerichtet, persönliche Gewinne zu erwirtschaften. Die Bereitschaft zum Risiko ist für die Aneignung von Wohnraum bedeutsam, da an dieser Stelle der Handlungsrahmen für Bewohnerinnen und Bewohner gegebenenfalls nicht nur bereits am Beginn, sondern auch während der gesamten Wohndauer begrenzt wird. Risiken, die sich kaum kalkulieren lassen, verhindern etwa strategische Planungen. Die Aneignung von Wohnraum ist unter diesen Bedingungen daher gleichzusetzen mit dem individuellen Umgang mit der Ungewissheit. Selbstverantwortlich müssen hier Taktiken entwickelt werden, die dieser Situation gerecht werden und Voraussetzung sind, um sich den Wohnraum zu eignen zu machen. Die innerhalb der Fallstudien untersuchten Wohnformen werden durch Verträge geregelt, die den Wohnenden abverlangen, sich mit bestimmten Risiken zu arrangieren. Dies kann zum einen, wie im Fall der Wagenburgen, dem Wohnen im Showroom oder dem Wohnen mit Gästen, auf die allgemeine Rechtslage zurückzuführen sein. Das Zweckentfremdungsverbot oder die Tatsache, dass das Wohnen im Wagen nicht genehmigungsfähig ist, versetzt die Wohnenden in die Situation, keinen rechtlichen Schutzanspruch im Streitfall mit Eigentümern und Eigentümerinnen des Wohnraumes oder des Grundstückes geltend machen zu können. Zum anderen sind es vertragsinhärente Risiken, die von den Akteuren als Vertragspartei übernommen werden. Der Gewerbemietvertrag des Ladenlokals und der atypische Vertrag zur Gebrauchsüberlassung beim Wohnen als Wächter verhindern, dass soziale Schutzvorschriften wirksam werden können. Das Wohnmietrecht als Rechtsgrundlage wird in diesen Fällen von den Eigentümern und Eigentümerinnen gezielt ausgeschlossen. Mit dem Verzicht auf die rechtlich vorgeschriebenen Kündigungsfristen von Wohnmietverträgen sind diese in der Lage, die Nutzung der Räumlichkeiten kurzfristig an gegebene Umstände anzupassen. Es ermöglicht ihnen flexibel zu reagieren, wenn eine Umnutzung der Immobilie günstig erscheint. Als Geschäftsmodell lässt sich diese Strategie unter Umständen als Wettbewerbsvorteil verstehen, sicherlich jedoch auf Kosten der derzeitigen Nutzer und Nutzerinnen. Die vertraglich befristete Wohndauer oder das drohende Ausbleiben der Verlängerung des Vertrags ist ein Faktor, dem alle Befragten der dargestellten Fallstudien (Vgl. CASE STUDIES) selbstverantwortlich begegnen.

## DIE AKZEPTANZ DER UMSTÄNDE

POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

In der Mehrzahl der untersuchten Fälle waren die vertragsinhärenten Risiken den Befragten zu Beginn bereits bekannt. Die Konsequenzen, die sich hieraus ergeben, leiten sich somit aus der persönlichen Entscheidung für die jeweilige Wohnform ab, die von den Akteuren in Kenntnis der Umstände getroffen wurde. Der praktische Umgang wird daher als Teil der eigenen Verantwortung begriffen. Beim Wohnen im Showroom jedoch wurden Ansprüche der Eigentümerin und die damit verbundenen vertragsinhärenten Risiken erst zu einem Zeitpunkt bekannt gegeben, als der Bewohner die Wohnung bereits bezogen hatte.

SR.1: "(W)e made the agreement that I would move in. Everything was fine and then I got (...) like a meeting with the designer and it was "Yeah, we will give you a month and if the month goes well, you can stay, and if it doesn't go well, we will look for someone else." So, this was setted off in quite a bad tone, because there was this initial trust for like for at least one third of a year, that I would have a place to stay, you know, (...). (As a regular tenant) it gives you three more months to look for another place. This is normal and I think acceptable. But (here) it was like "Are you kidding me?" Like I flew all the way to Europe, I got all these documents and visas (...)."<sup>1</sup>

Die Übernahme der Risiken ist in diesem Fall daher eher auf eine praktische Notwendigkeit zurückzuführen, weniger auf die persönliche Bereitschaft. Es ist nachvollziehbar, dass sich der Bewohner des Showrooms im Vergleich zu den übrigen Befragten massiv durch die mit der Wohnform verbundenen Risiken in der alltäglichen Wohnpraxis eingeschränkt fühlte, da sich die anfänglichen Umstände gänzlich seiner Kontrolle entzogen. Neben dem Umfang der Kenntnisse über mögliche Risiken, die der Vertragslage inhärent sind, ist auch das persönliche Urteil über die gegebenen Umstände von Bedeutung. Dies ist in erster Linie der Fall, wenn die Wohnenden die allgemeine Rechtslage an sich als Unrecht empfinden, während die frei gewählte Wohnform eine Wohnpraxis ermöglicht, die dem bevorzugten Lebensstil entspricht. Besonders deutlich wird dies beim Wohnen in der Wagenburg und beim Wohnen mit Gästen. Die allgemeine Rechtslage wird zwar von den Befragten als Widerspruch zur tatsächlichen Wohnsituation anerkannt, jedoch als ungerechtfertigt bewertet.

<sup>1</sup> Interview | 2015, Absatz 8.

WG.1: „Wobei ich finde, dass das Gesetz nur greifen sollte, wenn man mehrere Wohnungen angemietet hat. (...) In meinem Fall, das ist ja meine eigene Wohnung. Deswegen finde ich die Gesetzgebung mich doch betreffend, aber eigentlich nehme ich ja niemandem die Wohnung weg.“<sup>1</sup>

Es lässt sich annehmen, dass das persönliche Urteil zur Legitimation der Wohnform nicht ausschließlich auf der Berücksichtigung persönlicher Motive beruht. Die Tatsache, dass das Wohnen im Wagen und das Wohnen mit Gästen in Berlin vergleichsweise verbreitet ist, spielt sicherlich eine bedeutende Rolle. Die persönliche Bereitschaft vertragsinhärente Risiken zu akzeptieren fällt leichter, wenn sich Bewohner und Bewohnerinnen als Teil einer Gemeinschaft betrachten. Individuelle Wohnpraktiken lassen sich auf diese Weise gegenüber der widersprechenden Gesetzeslage rechtfertigen und verteidigen.

WB.2: „(W)enn man dann anfängt mit Baurecht und so weiter, dann ist das natürlich alles verboten, was wir hier machen, aber irgendwie ist es ja trotzdem von den Städten und von Vertragspartnern...Partnerinnen anerkannt, dass Leute im Wagen leben.“<sup>2</sup>

Neben der Verbreitung der Wohnform und dem persönlichen Urteil über die Umstände ist die Wohndauer ein weiterer Faktor, der den individuellen Umgang mit Risiken beeinflusst. Wird eine bestimmte Form des Wohnens über einen längeren Zeitraum praktiziert, nimmt gegebenenfalls das Bedürfnis zu, aktiv gegen die widersprechende allgemeine Rechtslage oder vertragsinhärente Risiken vorzugehen. Anstatt die Umstände als Handlungsspielraum hinzunehmen, wird der Versuch unternommen, die Rahmenbedingungen selbst zu modifizieren. Durch die umfangreiche Organisation der Wagendörfer und die Gründung der Vereine sind diese in der Lage, aktiv den Risiken zu begegnen, die individuell übernommen werden.

WB.2: „Das ist aber auch ne Willenssache also...will man das legalisieren und das ist wieder ne politische Frage...also will man..ist doch eigentlich auch ganz praktisch für den Bezirk, wenn man im Notfall, wenn man die Wagenburg loswerden will, auch immer noch sagen kann, ja baurechtlich ist das ja ein Desaster (...), ja so ne gewisse Unsicherheit mit dabei zu haben, ist, glaube ich, ja teilweise auch politisch gewollt.“<sup>3</sup>

1 Interview VI 2015, Absatz 63.

2 Interview V 2015, Absatz 70.

3 Interview V 2015, Absatz 70.

Auch das Paar, welches das Ladenlokal bewohnt, unternimmt individuell den Versuch, der vertraglich bestimmten Begrenzung der Wohndauer entgegenzuwirken. In diesem Fall jedoch werden Lösungen im Rahmen von persönlichen Abkommen mit dem Eigentümer angestrebt, nachdem die Räumlichkeiten bereits seit 15 Jahren bewohnt werden.

LL.1: „(I)ch hätte gerne (einen Wohnmietvertrag), weil wohnen geschützt ist, aber der Vermieter legt großen Wert darauf, dass es Gewerberaum bleibt, weil, ich glaube, es problematisch ist, wenn man das zum Teil Wohnen wieder umgestaltet oder umbestimmt, dass er dann irgendwie diese gewerblichen Anteile nicht zurückbekommt. Also ich hab tatsächlich, bei der letzten Verlängerung sehr versucht, Wohnanteile zu sichern aber...naja... gut.“<sup>1</sup>

Letztendlich muss daher betont werden, dass der individuelle Handlungsrahmen der Bewohner und Bewohnerinnen aktiv gegen vertragsinhärente Risiken vorzugehen, in jedem Fall sehr gering bemessen ist. Die Aneignung des Wohnraums erfordert daher in jedem Fall den Umgang mit der Ungewissheit, wie lange die jeweiligen Räumlichkeiten genutzt werden können. Da sich die Rahmenbedingungen zur Zeit kaum modifizieren lassen, müssen die Risiken zwar anerkannt werden, sie werden jedoch darauf von keinem der Befragten als stetige Einschränkung für die persönliche Wohnsituation wahrgenommen. Die zukünftige Entwicklung der eigenen Wohnsituation bleibt zwar im strategischen Sinne unabsehbar, die persönliche Ungewissheit jedoch lässt sich bis zu einem gewissen Grad unter Berücksichtigung eigener Erfahrungen mit zunehmender Wohndauer reduzieren.

LL.1: „(Es) sei denn (der Vermieter) möchte an einen Investor verkaufen, dann also, für so ne Situation könnte ich jetzt keine Antwort geben, was dann passieren würde (...) Aber wir sind gut gefahren bisher in unserm Leben, alles auf uns zukommen zu lassen, (...) in dieser Konstellation, denke ich, hätten wir jetzt nichts zu befürchten...“<sup>2</sup>

Grundsätzlich wird deutlich, dass die Befragten alternative Wege finden, sich im Rahmen der Möglichkeiten in Bezug zur vertraglichen Lage der Wohnsituation abzusichern. Da die Wohndauer in allen Fällen in erster Linie von der jeweiligen Bereitschaft der Eigentümer abhängt, werden eigene Leistungen gegenüber dem Vertragspartner als Investition gewertet, welche persönliche Risiken innerhalb

1 Interview IV 2015, Absatz 23.

2 Interview IV 2015, Absatz 285, 287.

des Vertragsverhältnisses verringern. Das gegenseitige Vertrauen zwischen den Vertragsparteien ist jedoch das Ergebnis eines fortlaufenden Prozesses und lässt sich erst mit zunehmender Wohndauer etablieren. Zu Beginn sind die Bewohner und Bewohnerinnen daher darauf angewiesen, dies zu kompensieren. Im Gegensatz zum Rückgriff auf langjährige Erfahrung, wie es den Bewohnerinnen der Wagenburgen und beim Wohnen im Ladenlokal möglich ist, sind die Hauswächter und der Bewohner des Showrooms gezwungen, ihr Handeln anderweitig zu begründen, um die Risiken für sich zu legitimieren. Nicht zuletzt in Anbetracht relativ geringer Kenntnisse über den rechtlichen Kontext der eigenen Wohnform werden die Risiken vielmehr hingenommen und als Notwendigkeit akzeptiert. Dies tritt jedoch gegenüber anderen Aspekten der derzeitigen Wohnsituation und Wohnpraxis in den Hintergrund.

SR.1: "I mean, I'm in a place now, where I'm like, shit, I can not really find the time to look for another apartment, so I stay here and I do it."<sup>1</sup>

Die Risiken werden letztlich anerkannt, ihnen wird jedoch nach persönlicher Einschätzung nur eine sehr geringe Bedeutung beigemessen. In beiden Fällen wird die Suche nach Alternativen mit Anstrengungen gleichgesetzt, die nach persönlicher Einschätzung den Nutzen übersteigen.

#### STANDARD ZUM SELBER MACHEN

POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

Die vertragsinhärenten Risiken, die den Handlungsrahmen der untersuchten Wohnsituationen beeinflussen, leiten sich teils aus dem Umstand ab, dass bei einigen Wohnformen keine klassischen Wohnbauten genutzt werden. In Folge soll daher die Tatsache, dass einige der Befragten selbstverantwortlich das Wohnen erst ermöglichen, den persönlichen Risiken zugerechnet werden. Der Wohnstandard, der das Wohnen im Wohnbau rechtlich legitimiert und Mietern und Mieterinnen zur Verfügung gestellt wird, muss von den Bewohnerinnen der Wagenburgen, aber auch von den Hauswächtern und dem Paar, welches das Ladenlokal bewohnt, zunächst individuell formuliert und in Folge weitgehend selbstständig umgesetzt werden. Grundsätzlich stellt dieser Umstand jedoch ebenso ein Potential dar, welches die Aneignung des Raumes begünstigt, da sich auf diese Weise individuelle Vorstellungen und Ansprüche umsetzen lassen.

<sup>1</sup> Interview I 2015, Absatz 8.

Gerade beim Wohnen im Wagen erfordern die Rahmenbedingungen, dass die Bewohnerinnen selbst einen persönlichen Wohnstandard definieren, der sicherlich vom herkömmlichen Standard abweicht, aber im Rahmen des Möglichen liegt, was in Eigenleistung umzusetzen ist. In jedem Fall wird jedoch dieser persönliche Wohnstandard den eigenen Ansprüchen an die Wohnsituation gerecht. So wird in Abweichung zum Baurecht beim Wohnbau etwa ein persönliches Bad und WC nicht in jedem Fall als notwendig oder sogar wünschenswert angesehen. Dennoch ist hervorzuheben, dass in vielen Aspekten Bemühungen unternommen werden, sich dennoch dem herkömmlichen Wohnstandard anzunähern, besonders wenn die persönliche Wohnsituation etwa das Wohnen mit Kindern einschließt.

WB.1: „[E]s ist tatsächlich so, dass wir feste Bauten und Schrebergartendasein sag ich mal führen (...) Also ein Grund ist sicher, dass hier viele Familien wohnen, und also als Familie in einem kleinen Wagen ist halt doch sehr, sehr eng. Also ich hab lange, ich hab zwei Kinder (...) also zu dritt in diesem einen Wagen gewohnt ohne weiteres, da war alles drin, Küche, klar gewaschen wurde mit Schüssel und geschlafen haben wir alle drei in einem Bett. Also länger als manch anderer, sag ich mal und dann haben die natürlich auch ihr eigenes, also ihren eigenen Wagen bekommen, um ein eigenes Kinderzimmer zu haben.“<sup>1</sup>

Beim Wohnen im Ladenlokal waren Umbaumaßnahmen der angemieteten Räumlichkeiten erforderlich, um das Wohnen in der vormals von Gewerbebetrieben genutzten Fläche zu ermöglichen. Die notwendigen Umbaumaßnahmen der sanitären Anlagen wurden mit Einverständnis des Eigentümers selbst geplant und zu großen Teilen auch in Eigenleistung durchgeführt. Mit diesen Maßnahmen ließ sich der allgemeine Wohnstandard nicht nur erfüllen, sondern in der Ausgestaltung auch persönlichen Ansprüchen und Vorstellungen anpassen.

Auch die Wohnsituation beim Wohnen als Wächter etabliert sich nicht in Räumlichkeiten, die rechtlich dem Wohnen gewidmet sind. Um den gesetzlich vorgeschriebenen Standard zur Unterbringung zu erreichen, wurden auch hier Vorkehrungen getroffen, um die Gebäudeausstattung den derzeitigen Anforderungen anzupassen. Im Gegensatz zum frei formulierten und gestalteten Wohnstandard und der selbstverantwortlichen Umsetzung beim Wohnen im Wagen und Ladenlokal bemisst sich der Handlungsrahmen der Hauswächter weitaus geringer. Nicht sie

<sup>1</sup> Interview III 2015, Absatz 8.

selbst, sondern die Liegenschaftsverwaltung schreibt einen bestimmten Standard vor. Dieser ist nicht zuletzt durch die vertragsspezifische Vorgabe geprägt, dass sich die entsprechende Angleichung der Gebäudeausstattung auf Elemente beschränkt, die sich kurzfristig rückbauen lassen. Einige der Leistungen wurden hier gegen Vergütung selbst übernommen. Ein Großteil der Umbaumaßnahmen wurde jedoch von professionellen Unternehmen umgesetzt, die vom Leerstandsmanagement beauftragt wurden. Dieser Umstand wurde von den Befragten jedoch nicht nur wertgeschätzt sondern teils auch kritisiert, da in vielen Fällen eine beträchtliche Koordinationsleistung erforderlich war, um zwischen Eigentümervertretung, Camelot, den Handwerksbetrieben und den Hauswächtern Absprachen zu treffen. Zudem hatten die Befragten die Räumlichkeiten zu diesem Zeitpunkt bereits bezogen, sodass nicht nur die Maßnahmen für den Umbau zu bewältigen waren, sondern auch die alltägliche Wohnpraxis beeinträchtigt wurde.

HW.1: „Also, man musste erst mal checken, ob die Heizungen funktionieren und so (...) Da kam der Heizungstyp immer wieder. Ist ja auch immer mal wieder ausgefallen irgendwie, dass es gar nicht funktioniert hat. (...) Also, es kam halt so ein Sanitärermann, der ahm...oben halt gecheckt hat, ob theoretisch das Bad zu verwenden ist auf jeden Fall. Bis dahin hieß es erst mal „Nicht benutzen“ (...) Und aber zum Beispiel, dass wir Mülltonnen bekommen oder so, da mussten man schon, also öfter nachhaken. Und es hat ganz schön gedauert. Also...Ja. Aber theoretisch, glaub' ich, hätten sie an sich die Möglichkeit gehabt, das schneller zu organisieren, also alles, aber sie sind halt 'n bisschen verplant selbst.“<sup>1</sup>

## WOHNEN ZUR TEILZEIT

POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

Neben den Risiken, die sich aus der Vertrags- und Rechtslage sowie aus der Gebäudetypologie, die zum Wohnen genutzt wird, ableiten, erlebt die Mehrheit der Befragten ihre derzeitige Wohnsituation wenigstens zu Beginn als persönliches Wagnis. Eine Ausnahme bilden die Bewohnerinnen der Wagenburg, da die kollektive Wohnform sowohl konkret vor Ort Orientierung bietet, als auch bereits auf Erfahrung aus dem persönlichen Umfeld zurückgegriffen werden konnte. Im Gegensatz hierzu führt für die übrigen Befragten der Mangel an persönlichen Erfahrungen, aber auch

<sup>1</sup> Interview II 2015, Absatz 2.

das Fehlen von Vorbildern, die mit den individuellen Wohnsituationen zu vergleichen wären, zu anfänglicher Unsicherheit. Der Kontakt mit Kunden oder Besuchern beim Wohnen im Showroom und beim Wohnen mit Gästen lässt Situationen in der privaten Wohnung entstehen, welche die Befragten zunächst nur schwer einschätzen können. Ohne konkrete Vorstellung darüber, was zu erwarten ist, wird dies als Belastung empfunden.

SR.1: „I remember my first day. (...) It also happened to be a day, that I was to be open. And this was a bit stressful, because of course there is no instruction. (...) I mean, the first little while was quite stressful, actually. Cause I didn't know, what would happen and very little people were coming.“<sup>1</sup>

Mit zunehmender Wohndauer und persönlicher Erfahrung nimmt die anfänglich empfundene Unsicherheit jedoch ab, besonders wenn sich das Wagnis als persönlicher Gewinn erweist und individuelle Wünsche Bestätigung finden. Dies trägt nicht zuletzt zur Aneignung des Wohnraums bei, wenn sich die individuellen Vorstellungen mit der tatsächlichen Wohnpraxis in Einklang bringen lassen. Während der Kundenkontakt beim Wohnen im Showroom durchaus auch nach Etablierung persönlicher Routinen in manchen Fällen dennoch als Einschränkung des Handlungsrahmens wahrgenommen wird, erweist sich der Umgang mit dem Besuch beim Wohnen mit Gästen als bereichernde Erfahrung.

WG.1: „Ich war am Anfang sehr aufgeregt, weil ich das alles nicht kannte, aber inzwischen sind das so (...) 17 Vermietungen gewesen und es lief fast immer super.“<sup>2</sup> Das Unbekannte wird jedoch von allen Befragten auch grundsätzlich positiv bewertet. Die derzeitige Wohnsituation wird als persönliche Chance gesehen, neue Erfahrungen zu sammeln. Diesen Wunsch teilen auch die Hauswächter, die sich ganz wesentlich aus dieser Erwartungshaltung heraus für die Wohnform entschieden haben.

HW.1: „(Wir haben) uns aus Spaß mal beworben, um's mal anzugucken.“<sup>3</sup>

Allerdings ist an dieser Stelle zu berücksichtigen, dass den Risiken, die das persönliche Wagnis mit sich bringt, Sicherheiten entgegen gesetzt werden. Die ehemalige Mietwohnung ist nicht aufgegeben, sondern nur untervermietet worden. Im Fall des Scheiterns soll die Möglichkeit erhalten bleiben, in ein klassisches

<sup>1</sup> Interview I 2015, Absatz 32.

<sup>2</sup> Interview VI 2015, Absatz 16.

<sup>3</sup> Interview II 2015, Absatz 78.

Mietverhältnis zurückzukehren. Mit zunehmender Wohndauer wird diese Form der Absicherung jedoch kritisch bewertet und in Frage gestellt. Das persönliche Wagnis, das auch überwiegend als Gewinn empfunden wird, erweist sich zum Teil als zukünftige Herausforderung. Der Versuch eigene vertragsinhärente Risiken, die sich gegebenenfalls in Form von einer sehr kurzfristigen Kündigung manifestieren, auf Zwischenmieter zu übertragen, erscheint nur unter Vorbehalt praktikabel. Schließlich unterscheidet sich die Wohnsituation beim Wohnen als Wächter ganz wesentlich vom herkömmlichen Mietverhältnis durch die Rechtslage. Die Risiken, die hier aus der individuellen Vertragslage entstehen, werden doch gerade durch das Mietrecht unterbunden, auf das sich die Zwischenmieter zweifelsfrei berufen können.

HW.1: „Also, ich meine, klar würd' ich (die Zwischenmieter) jetzt nicht irgendwie auf die Straße setzen, aber so...Naja...Also man denkt sich das so nett aus mit so'ner Not...Notwohnung in der Stadt und so...Naja, aber ob das dann wirklich so funktioniert, weiß ich nich'. Ja...“

HW.2: “Wir haben ja das Druckmittel der höheren Mieten. Angenommen du würdest aus dem Vertrag gehen, würden sie wahrscheinlich nochmal 200 Euro mehr bezahlen müssen. (...) Ist dann schon'n Killer.”<sup>1</sup>

Grundsätzlich wird der Umgang mit Risiken, die sich aus der gewählten Wohnform ableiten, von allen Befragten als Aufgabe begriffen, die selbstverantwortlich zu lösen ist. Die Akzeptanz dieser Risiken wird begünstigt, wenn davon ausgegangen wird, sich auch zukünftig gegenüber sich wandelnden Umständen behaupten zu können. Zudem spielt der persönlich empfundene Handlungsspielraum eine wesentliche Rolle. Das gegenseitige Vertrauen zwischen den Vertragsparteien ist als Grundvoraussetzung zu werten, welche die Unzulänglichkeit der objektiven Vertragsinhalte zumindest in Teilen ausgleicht. Auch wenn sich die Rahmenbedingungen selbst nicht modifizieren lassen und die Risiken somit weitgehend toleriert werden müssen, wird die Situation von den Befragten nicht als Kontrollverlust bewertet. Vielmehr gelingt es ihnen, sich im Rahmen der Möglichkeiten persönlich zu behaupten. Beim Wohnen als Hauswächter oder im Showroom schaffen die fallspezifischen Rahmenbedingungen dennoch einen kritischen Kontext. Mangelnde Vorbilder für die entsprechenden Wohnsituationen werden hier als vergleichsweise große Herausforderung wahrgenommen, obwohl die vertraglich vereinbarte Dienstleistung klar zu benennen

<sup>1</sup> Interview II 2015, Absatz 153, 154.

ist. Die Befragten empfinden die deutlichen Vorgaben zur Handlungssphäre des Arbeitens im Rahmen der eigenverantwortlichen Abgrenzung zur Wohnpraxis kaum als Entlastung. Besonders der Kontakt zu Arbeitgebern und Arbeitgeberinnen, die zugleich über Eigentumsrechte verfügen, führt hier zu persönlichen Konflikten.

HW.2: „(W)ir sind jetzt keine Hausverwaltung, wir sind keine Mieter. Irgendwie würde (Camelot) sich gerne als große... oder uns inklusive, als große Firma sehen (...) Das machen sie halt dann trotzdem wiederum nich'. Das is' alles 'n bisschen kontrovers und das nervt mich.“<sup>1</sup>

Dem Bewohner des Showrooms fällt es besonders schwer, sich neben der Rolle des Verkäufers auch als Bewohner zu begreifen. Es muss sicherlich zur Kenntnis genommen werden, dass die Rolle des Verkäufers aufgrund der persönlichen Biographie eng an die Vorstellung von herkömmlicher Erwerbsarbeit geknüpft wird. Diese persönliche Erfahrung erschwert möglicherweise den Umgang mit der derzeitigen Wohnsituation und den Arbeitgeberinnen, die letztendlich zugleich den Wohnraum zur Verfügung stellen.

SR.1: “So, it's weird, because I am totally treated in some way as an employee, and then in other ways like a ... A fixture? And then in some other ways like someone (...) who is not attached to it. It's weird. (...) I just think, that they themselves have not done this and they don't really see how difficult it can really be.”<sup>2</sup>

Je selbstbestimmter die persönliche Definition von den Sphären Wohnen und Arbeiten von den Befragten gestaltet werden kann, desto leichter fällt die gewünschte Abgrenzung dieser Bereiche. Wird den Wohnenden aber ein deutlich definierter Begriff der Beschäftigtenrolle im Rahmen ihrer Wohnsituation durch externe Rahmenbedingungen vorgegeben, gelingt es schwerlich, dem eine gleichwertige Definition für die Rolle des Bewohners entgegenzusetzen. Auch wenn der individuelle Handlungsrahmen die Koordination beider Sphären innerhalb der Wohnpraxis ermöglicht, stellt der Mangel an konkreter Auslegung zum Begriff des Wohnens eine Herausforderung dar, sobald Wohnsituationen, die Wohn- und Arbeitsphäre miteinander verbinden, dies erforderlich machen.

<sup>1</sup> Interview II 2015, Absatz 264.

<sup>2</sup> Interview I 2015, Absatz 12.

## RESSOURCEN

Die Ressourcen Raum und Zeit stehen allen nur begrenzt zur Verfügung und sind im Falle der Zeit äußerst gerecht verteilt, im Falle der Ressource Raum abhängig vom zur Verfügung stehenden Kapital. Die individuelle Aneignung des Wohnraumes setzt voraus, dass diese Ressourcen strukturiert und verteilt werden, um den persönlichen Ansprüchen der jeweiligen Situation gerecht zu werden. Ein steter Zirkel aus der Beurteilung der Lage auf Grundlage des angeeigneten Wissens, der Entscheidung für bestimmte Routinen und dem Einarbeiten von möglichen Verbesserungen bildet einen dynamischen Prozess.

In der vorliegenden Arbeit wurden spezifische Wohnformen untersucht, denen bestimmte Formen der Dienstleistung inhärent sind. Die ausgewählten Wohnmodelle verbinden auf diese Weise die private Sphäre des Wohnens mit Elementen, die einer öffentlichen Handlungssphäre zuzuordnen sind. Die alltägliche Wohnpraxis richtet sich daher nicht allein an persönlichen Motiven der Wohnenden aus, sondern ebenso an bestimmten Aufgaben, die von allen Befragten vertraglich zu erfüllen sind. Das Wohnen im Ladenlokal erlaubt es nicht, den Gewerbeanteil aus den Vertragsbedingungen auszuschließen. Ebenso bietet die begrenzte Fläche kaum Möglichkeiten, räumliche Distanz zwischen dem öffentlichen Verkaufsraum und den privaten Wohnräumen herzustellen. Nicht zuletzt ist hier die Lage im Erdgeschoss und die Orientierung zum Straßenraum von Bedeutung. Passanten und Interessierten wird unmittelbar Einblick gewährt, wobei sich die Fensteröffnungen zum privaten Wohnraum geradewegs an das für Gewerbeflächen typische Schaufenster anreihen. Das Wohnen im Showroom verlangt vom Bewohner die Betreuung der Räumlichkeiten im Auftrag der Eigentümerinnen, die ebenso für die gesamte Ausstattung der Wohnung verantwortlich sind. Die individuelle Wohnpraxis dient zugleich als authentischer Rahmen der Produktpräsentation. Kundschaft ist regelmäßig innerhalb der Räumlichkeiten zu empfangen, während der Bewohner zugleich die Rolle des Gastgebers und die des Verkäufers übernimmt. Räumliche Privatsphäre lässt sich innerhalb dieser Zeiträume kaum implementieren, da die gesamte Wohnfläche grundsätzlich zugänglich ist und für die Produktpräsentation genutzt wird.

Bestimmte Parallelen lassen sich auch innerhalb der Wohnsituation der Hauswächter ausmachen. Die Wächter werden vertraglich mit der Betreuung der Liegenschaft, die sie zugleich bewohnen, beauftragt, wobei der Eigentümerversammlung und dem Leerstandsmanagement jederzeit der unbeschränkte Zutritt zu den

Räumlichkeiten zu gewähren ist. Um den unbeschädigten Zustand und den Erhalt der Objekte sicherzustellen, erstrecken sich die regelmäßigen Kontrollen durch das Leerstandsmanagement ebenso auf die Teile des Gebäudes, die von den Wächtern privat bewohnt werden. Auch das Wohnen mit Gästen erfordert die Überlassung des privaten Wohnraumes an vermeintlich Fremde. Zwar liegt dies im eigenen Ermessen des Gastgebers, die professionellen Standards als Nutzer von Airbnb zum Umgang mit dem Wohnraum und Gästen lassen sich dennoch kaum vernachlässigen. Zudem besitzt der Bewohner kaum die Möglichkeit, den Gebrauch seiner privaten Wohnung, während diese als Gastunterkunft dient, zu steuern und den Umgang mit seinem privaten Eigentum zu kontrollieren, besonders wenn er sich selbst nicht zeitgleich mit den Gästen innerhalb der Räumlichkeiten aufhält.

WG.1: „Also ich finds immer doof, wenn ich nicht da bin. Das kann manchmal vorkommen, (...) ich bin dann halt unter der Woche sowieso nicht da und muss den Schlüssel dann hinterlegen. Das ist n' bisschen anonym, das mag ich eigentlich nicht so. Also in der Regel seh ich die Gäste und die kommen dann aber auch an, wenn ich gerade geputzt hab und dann äh ja, bin ich meistens auch so n' bisschen gestresst, also ich bin selten dann sehr entspannt, bin ich aber ohnehin selten, aber dann besonders nicht, (...) Das geht dann meistens sehr schnell, also in wenigen Fällen hatte ich ne' ausführliche Beziehung zu den Menschen dann selbst, also während des Aufenthalts.“<sup>1</sup>

Die Situation beim Wohnen im Wagen unterscheidet sich an dieser Stelle eindeutig von den übrigen untersuchten Wohnformen. Die Wahrung der räumlichen Privatsphäre innerhalb des Wagens wird nicht in gleicher Weise in Frage gestellt, wie es die zuvor genannten Wohnmodelle erfordern. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass der Wohnraum der Bewohnerinnen nicht durch den Wagen allein beschrieben wird. Vielmehr zeichnet sich diese Wohnform durch die Aneignung des Außenraumes aus, der eindeutig der Sphäre des Wohnens zuzurechnen ist. Wenn in diesem Zusammenhang der Wohnraum benannt wird, muss der Begriff ebenso auf das gesamte Areal, das als Wagenburg besiedelt wird, erweitert werden. Unter diesen Umständen wird deutlich, dass auch bei dieser Wohnform die Verhandlung zeitlicher und räumlicher Ressourcen und die situative Zonierung des Raumes erforderlich ist. Da auch die Dorfgemeinschaften der Wagenburg den Anspruch

<sup>1</sup> Interview VI 2015, Absatz 22.

vertreten, öffentliche Angebote bereitzustellen, nicht zuletzt um als Kulturprojekt von offiziellen Stellen geduldet zu werden, öffnen sie sich gegenüber Interessierten und Passanten, deren Zutritt zum Areal kaum reglementiert ist. Auch wenn sich die untersuchten Wohnmodelle in ihrer formalen Ausgestaltung stark differenzieren, wird die Wohnpraxis aller Befragten von der Vermittlung zwischen öffentlicher und privater Sphäre geformt, die sich aus den jeweiligen vertraglichen Gegebenheiten ableitet. Von allen Bewohnern und Bewohnerinnen wird daher verlangt, selbstständig Taktiken zur räumlichen und zeitlichen Koordination der Ressourcen zu entwickeln, um sich den Wohnraum zu eigen zu machen.

## ZUSAMMEN LEBEN VERHANDELN

### POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

Ein Teil der in der vorliegenden Arbeit untersuchten Wohnformen beschreibt das kollektive Wohnen. Auch wenn sich die Studie in erster Linie auf individuelle Praktiken des einzelnen Bewohners oder der Bewohnerin bezieht, muss an dieser Stelle berücksichtigt werden, dass sich die Koordinationsleistung von zeitlichen und räumlichen Ressourcen beim Wohnen in der Wagenburg und beim Wohnen als Wächter nicht nur an den gegebenen Rahmenbedingungen des Modells an sich ausrichtet, sondern ebenso an Ansprüchen der Wohngemeinschaft, die es intern zu verhandeln gilt. Taktiken zur Strukturierung der Ressourcen sind hier untrennbar mit der Organisation des Zusammenlebens verbunden. Ausdrücklich positiv wirkt sich das kollektive Wohnen und Arbeiten auf die Verteilung der Aufgaben aus. Einzelne Bewohner und Bewohnerinnen profitieren hier deutlich vom Wissen und Kapital der Gemeinschaft. Beim Wohnen in der Wagenburg werden Arbeiten in der Gemeinschaft erledigt, die allein auch kaum zu bewerkstelligen wären. Das Pflegen des Geländes, der Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und die Koordination der Veranstaltungen sind laufende Arbeiten, die als Einzelperson nicht zu leisten wären. So organisiert sich die Dorfgemeinschaft regelmäßig, um größere Aufgaben in Angriff zu nehmen.

WB.1: „Ja tatsächlich haben wir gerade erst vor kurzem ne Kompetenzenliste und Ressourcenliste aufgestellt und das läuft dann schon, so, also wenn man Hilfe braucht kann man die Leute, von denen man denkt, die können einem die geben, ansprechen und meistens bekommt man auch Hilfe. Und (...) alle öffentlichen Projekte müssen ja

auch gestaltet und umgesetzt werden, angefangen damit, dass die Räume renoviert werden und ausgestaltet werden müssen.“<sup>1</sup>

Beim Wohnen als Wächter beziehen sich die Arbeiten auf die Objektbetreuung. So muss die Liegenschaft grundsätzlich in bewohntem Zustand gehalten werden, was auch die Pflege der Außenanlagen betrifft. In kleinerem Maßstab ist die grundsätzlich zu erbringende Dienstleistung die Bewachung und der Schutz des Gebäudes. Hier organisiert sich die Hausgemeinschaft intern, sodass eine stete Präsenz durch die Wächter gewährleistet ist. Grundsätzlich unterscheiden sich jedoch die wirksamen Mechanismen, welche die Dorfgemeinschaft einer Wagenburg und die Wohngemeinschaft der Hauswächter gestalten. Besonders deutlich zeigt sich dies in Bezug auf die Kontrolle und die Wege der Entscheidungsfindung, die dem Individuum innerhalb der Gemeinschaft gegeben sind.

Beim Wohnen in der Wagenburg organisieren sich die einzelnen Mitglieder innerhalb eines Vereins, der es ihnen ermöglicht, ihre Interessen sowohl intern als auch extern, etwa dem Bezirk gegenüber, zu vertreten. Entscheidungen werden demokratisch getroffen, wobei sich die Bewohner und Bewohnerinnen für diesen Zweck in Form eines Plenums regelmäßig zusammenfinden. Was verhandelt wird und nach welchen Kriterien sich die Urteile und Entscheidungen richten, liegt somit allein im Ermessen der Gemeinschaft. Diese Form der Organisation ist das Ergebnis eines langjährigen Prozesses. Die Übereinkünfte zum gemeinschaftlichen Zusammenleben verstetigen sich und resultieren schließlich auch in vertraglichen Bestimmungen, die das Individuum gegenüber der Gemeinschaft verpflichten.

WB.1: „Also...Wir ham schon ziemlich feste Strukturen, die sich entwickelt haben. (...) Genau und die festen Strukturen (...) sind jetzt definiert in unserer Satzung, in unseren... in unserer Grundstücksordnung und in unseren Nutzungsregeln und in unseren Zuzugsregeln.“<sup>2</sup>

Die Regeln des Zusammenlebens bleiben verhandelbar, durch die demokratische Organisation werden sie dennoch von den Mitgliedern gleichermaßen getragen. Die durchaus heterogenen Gemeinschaften werden schließlich nicht nur durch das gemeinsame Wohnprojekt der Wagenburg, sondern auch durch die gemeinsam gestalteten kulturellen Projekte geeint. Diese sind nicht nur vertraglich gefordert,

<sup>1</sup> Interview III 2015, Absatz 41.

<sup>2</sup> Interview III 2015, Absatz 4.

sondern ebenso individuell gestützt, da sie in erster Linie der Eigeninitiative und den persönlichen Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner zuzurechnen sind, die diese Aufgaben als Teil ihres Lebensstils begreifen. Die Bedeutung dieser geteilten Ideale im Rahmen der Gemeinschaft wirken sich ebenso auf Entscheidungen aus, neue Mitglieder aufzunehmen. Die Schwellen, die zu überwinden sind, um als Mitglied in eine bestehende Dorfgemeinschaft aufgenommen zu werden, erscheinen teils recht massiv. Die Zuzugsregeln sind für Anwärter und Anwärterinnen nicht verhandelbar, sondern werden von der bestehenden Gemeinschaft aufgestellt und auch nur innerhalb dieser weiterentwickelt. Neben der Zustimmung der bestehenden Mitglieder wird zudem eine Probezeit vereinbart, bis eine endgültige Entscheidung getroffen wird. Dies ist sicherlich auch sinnvoll, da sich die Gemeinschaft schließlich nicht nur räumlich im Wagendorf nahe ist, sondern ebenso im Rahmen der Kulturprojekte eng zusammenarbeitet.

WB.2: „[A]lso es is wie in ner andern WG auch, es muss was frei werden, also es muss irgendwie jemand ausziehen (...) und dann ist bei uns klar, wir brauchen jemand neues (...). Was bei uns nochmal so'n bisschen anders ist als bei ner WG is, dass wir natürlich nicht diesen Mietdruck haben (...). Wir können auch sagen, das ist jetzt alles noch nich, wir wollen jetzt noch bisschen weitertesten, bisschen weitergucken, ob wir jemand finden und (...) können uns auch erst in drei Monaten entscheiden. Genau, aber wir entscheiden das im Plenum, es müssen alle damit einverstanden sein und es gibt dann auch beim Einzug ne Probezeit (...) und zwischendurch gibts auch nochmal so Gespräche, (...) da ist es immer wichtig, dass es dann auch passt.“<sup>1</sup> Es lässt sich daher feststellen, dass die Organisation der Dorfgemeinschaft innerhalb der Wagenburgen den einzelnen Mitgliedern die Möglichkeit bietet, individuelle Ansprüche zu vertreten und demokratisch zu verhandeln, bis hin zur Wahl der Vertretung, welche die geteilten Interessen der Gemeinschaft nach außen präsentiert. Auch die Organisation der Wohngemeinschaft der Hauswächter erlaubt es, Interessen der Gemeinschaft gegenüber dem Unternehmen zu vertreten. Zu diesem Zweck fungiert ein Bewohner als Headguardian, der in erster Linie für die Kommunikation zwischen Leerstandsmanagement und Hausgemeinschaft verantwortlich ist. Die personelle Belegung dieser Position ist jedoch weniger das Ergebnis einer demokratischen Wahl der Gemeinschaft, sondern kommt eher

<sup>1</sup> Interview V 2015, Absatz 13.

einer Anstellung gleich, die das Management ausschreibt und schließlich auch besetzt. Diese Abhängigkeit wird zudem durch den Umstand unterstrichen, dass der Headguardian für seine Dienste einen geringen Nachlass auf seine Gebühren erhält. Daher erscheint es auch wenig überraschend, dass der Befragte, der diese Position zur Zeit inne hat, sich weniger als Vertreter der Gemeinschaft wahrnimmt, sondern vielmehr als Dienstleister des Leerstandsmanagements, der gegenüber seinen Mitbewohnern und Mitbewohnerinnen die Interessen des Unternehmens durchzusetzen hat.

HW.2: „Also erstmal bin ich, soll ich jetzt (...) die Verbindung sein zwischen der Firma und den Bewohnern (...). Leider beinhaltet das leider auch, dass ich so ein Pdf Dokument bekomme, was denn meine Pflichten jetzt wären und da gehört leider auch zu, dass ich eigentlich durchsetzen muss, dass die Regeln hier befolgt werden. Also, dass ich hier quasi auch so Stasi-esk hier angestellt bin, so ein kleiner Spitzel und ahm...Das gefällt mir halt überhaupt nicht, weil ich der letzte bin, der hier die Regeln besonders gut durchsetzt (...)“<sup>1</sup>

Dies führt zwangsläufig in Teilen zu einer hierarchischen Organisation, die am wenigsten vom befragten Headguardian selbst geschätzt wird. Obwohl die Regeln des Zusammenlebens ausschließlich innerhalb der Hausgemeinschaft zu verhandeln sind, werden die Dienstleistungen, welche die Wächter gemeinschaftlich zu erbringen haben, vertraglich vorgegeben. Der individuelle Handlungsspielraum richtet sich daher allein auf die Koordination der Ressourcen, die Aufgaben selbst werden durch das Unternehmen formuliert. So entzieht sich grundsätzlich auch die Kontrolle über den Zugang neuer Mitglieder der bereits bestehenden Gemeinschaft. Obwohl in der Vergangenheit in Einzelfällen Einfluss auf die Belegung der Räumlichkeiten genommen werden konnte, behält sich das Unternehmen vor, diese Entscheidung zu treffen. Dies wirkt sich schließlich auch auf den individuellen Handlungsrahmen der Wohnenden aus, auf die Verteilung der räumlichen Ressourcen innerhalb der Gemeinschaft einzuwirken. Letztendlich bestimmt das Leerstandsmanagement, welche Gebäudeteile von wem oder von wie vielen Wächtern bezogen werden. Je nach örtlichen Gegebenheiten resultiert daraus eine recht ungleiche Verteilung der zur Verfügung stehenden Flächen und Anlagen, die innerhalb der Gemeinschaft ein beträchtliches Maß an Toleranz voraussetzt.

<sup>1</sup> Interview II 2015, Absatz 213.

## DIE TAKTUNG DES ALLTAGS

POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

Die Koordination der Ressource Zeit, die auf die den Wohnmodellen inhärenten Dienstleistungen verwendet wird, stellt eine Anforderung dar, mit der sich alle Befragten konfrontiert sehen. Es muss betont werden, dass die Bewohner und Bewohnerinnen hier grundsätzlich gefordert sind, selbstverantwortlich Taktiken zu entwickeln, die vertraglich geforderten Leistungen mit der alltäglichen Wohnpraxis in Einklang zu bringen. Erschwert wird die Koordination hier durch den Umstand, dass sich die große Mehrheit der Befragten neben diesen Dienstleistungen parallel in weiteren Arbeitsverhältnissen oder in der Ausbildung befinden, sodass in Folge die persönliche Wohnpraxis, vertragsinhärente Leistungen und Erwerbsarbeit oder Ausbildung im Alltag miteinander zu vereinbaren sind. Die Ausnahme der in der vorliegenden Arbeit untersuchten Fallstudien bildet das Wohnen im Ladenlokal. Heute finanziert allein das Gewerbe, das innerhalb der Räumlichkeiten betrieben wird, den Lebensunterhalt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich dieser Umstand als Ergebnis eines langjährigen Prozesses erweist. Zu Beginn waren auch diese Befragten auf weitere Einnahmequellen angewiesen, bis sich das Gewerbe soweit etablierte, dass die Finanzierung des eigenen Unterhalts zu gewährleisten war. Diese finanzielle Unabhängigkeit sorgt mitunter heute dafür, dass sich das Paar, trotz umfangreicher und zeitintensiver Beschäftigung im Rahmen des eigenen Gewerbes, das sich kaum von der individuellen Wohnpraxis abgrenzen lässt, nicht in seinem persönlichen Handlungsspielraum beschränkt fühlt. Die selbstverantwortliche Koordination der Arbeitszeiten und bis zu einem gewissen Grad der Umfang derselben richtet sich ausschließlich an den individuellen Ansprüchen aus, was von den Befragten hoch geschätzt wird.

**LL.1 : ..(I)nsoweit haben wir beide das Gefühl, wir haben das total freie Leben, so weit es in unserer Gesellschaft überhaupt so möglich ist und das finde ich ganz grandios, wirklich...wertvoller Schatz, für mich jetzt...“<sup>1</sup>**

Die Bewohnerinnen der Wagenburgen sind ebenso gefordert, einen hohen Anteil ihres Alltags auf Arbeiten zu verwenden, welche die Voraussetzungen für das Wohnen im Wagen schaffen. Hier sind nicht nur die Leistungen zur Betreuung der öffentlichen Angebote zu berücksichtigen. Auch die Bewältigung der alltäglichen Anforderungen,

<sup>1</sup> Interview IV 2015, Absatz 98.

die durch das Wohnen ohne eine standardisierte technische Infrastruktur entstehen, gestaltet sich vergleichsweise zeitintensiv. Die Befragten sind sich des notwendigen Arbeitsaufwandes ständig bewusst, sie sehen diesen aber als natürlichen Teil ihrer Wohnsituation an und empfinden dies gleichermaßen als persönliche Freiheit.

**WB.1: ..(Das Wohnen im Wagen) ist halt irgendwie, einfach noch. Wobei wenn man es von der anderen Seite sieht ist es vielleicht auch kompliziert, weil man halt alles selber machen muss, aber, ja es ist halt ne andere Form von Luxus (...)<sup>1</sup>**

Die Umsetzung kultureller Projekte, die vertraglich von den Wagenburgen verlangt werden, erfordert eine Koordination der Leistungen und des Arbeitsaufwands in Absprache innerhalb der Gemeinschaft. Die Projekte, die in diesem Rahmen kostenlos angeboten werden, bilden ein vielfältiges öffentliches Angebot, das unterschiedlichste Interessen bedient. Neben kulturellen Veranstaltungen wie Konzerten oder Workshops, die regelmäßig angeboten werden, betreuen die Bewohner und Bewohnerinnen ebenso Einrichtungen, wie etwa eine Kleiderkammer auf dem Gelände oder gemeinschaftliche Gartenprojekte, an denen Interessierte eingeladen sind, sich zu beteiligen. Letztendlich reichen die Verpflichtungen der einzelnen Mitglieder gegebenenfalls soweit, dass sich etwa eine reguläre Beschäftigung in Vollzeit kaum parallel bewerkstelligen lässt.

**WB.2: ..(E)s geht einfach sehr viel Zeit rein, also der Großteil unserer Miete ist die Zeit, die wir hier reinstecken und das muss halt auch klar sein. Also es gibt damit auch niemanden hier, der Vollzeit arbeitet, einfach weil das nich möglich is neben dem Projekt. (...) 40 Stunden arbeiten und dann das hier noch machen, also, ich könnte es mir nich vorstellen. Also ich glaub, man wär dann wirklich so am Limit.“<sup>2</sup>**

Dennoch werden diese Aufgaben und der Zeitaufwand, der hiermit verbunden ist, nicht als Einschränkung des persönlichen Handlungsspielraumes bewertet. Nicht zuletzt sind es schließlich die dem Gemeinwohl dienenden Projekte, welche Bewohnerinnen motivieren, sich für das Leben in der Wagenburg zu entscheiden. Die Leistungen werden vielmehr als Teil der alltäglichen Wohnpraxis innerhalb der kollektiven Wohnform aufgefasst, sodass Möglichkeiten eröffnet werden, individuelle Vorstellungen des persönlichen Lebensstils umzusetzen.

<sup>1</sup> Interview III 2015, Absatz 31.

<sup>2</sup> Interview V 2015, Absatz 17.

An dieser Stelle wird deutlich, dass sich die Rahmenbedingungen der übrigen Fallstudien, die in der vorliegenden Arbeit untersucht wurden, deutlich vom Wohnen im Wagen und vom Wohnen im Ladenlokal unterscheiden. Dies wirkt sich nachhaltig auf die persönlichen Bewertungskriterien der individuellen Koordinationsleistung aus. Anstelle des Anspruchs, den eigenen Lebensstil im Rahmen hybrider Wohnformen zu verwirklichen, sind die ökonomischen Argumente, welche die persönliche Bereitschaft zur Dienstleistung motivieren, stärker zu gewichten. In Folge dessen wird der Zeitaufwand für die der Wohnform inhärenten Dienstleistungen auch als unternehmerische Tätigkeit empfunden, die deutlich von der Wohnpraxis unterschieden wird. Beim Wohnen mit Gästen liegt der Arbeitsumfang, der die Koordination zeitlicher Ressourcen erforderlich macht, ausschließlich im persönlichen Ermessen des befragten Gastgebers. Die ökonomischen Zwänge werden hier jedoch als deutliche Beschränkung des eigenen Handlungsspielraumes wahrgenommen, die der persönlichen Entscheidungsfreiheit zunehmend entgegen steht. Schließlich ist der Bewohner letztlich abhängig von den Einnahmen als Nutzer von Airbnb, die es ihm mitunter erst ermöglichen, den Unterhalt der Mietwohnung zu finanzieren.

**WG.1:** „Is manchmal auch echt stressig. Und dann hat das eben schon so nen gewissen gewerblichen mmh, fühlt sich das eher gewerblich an als ne freiwillige Sache. Das ist eigentlich nicht Sinn der Sache, glaube ich.“<sup>1</sup>

Gerade der professionalisierte Service des Anbieters Airbnb versetzt den Bewohner in die Rolle des Unternehmers, der sich gegenüber anderen Nutzern profilieren muss. Handlungsempfehlungen, die einen Gastgeber-Standard sicherstellen sollen, führen dann neben den persönlichen ökonomischen Zwängen zu einem Arbeitsaufwand, der sich kaum noch mit der individuellen Wohnpraxis vereinbaren lässt. Dieser Herausforderung begegnet der Befragte schließlich situativ. Um persönlichen Ansprüchen vor diesem Hintergrund gerecht zu werden, wird der Preis, den die Gäste zu zahlen haben, den aktuellen Bedürfnissen angepasst. So gelingt es, die Arbeitszeiten im Rahmen der Wohnpraxis zu koordinieren und auf den Arbeitsumfang ohne finanzielle Einbußen einzuwirken. Auch beim Wohnen als Wächter werden Arbeitsumfang und die entsprechenden Aufgaben vertraglich vorgegeben. Die Hauswächter nehmen allerdings Einfluss auf die Koordination der Aufgaben, die

<sup>1</sup> Interview VI 2015, Absatz 89.

innerhalb der Hausgemeinschaft verhandelt und auf die einzelnen Mitglieder verteilt werden können. Die Befragten empfinden diese Aufwendungen selbst im Allgemeinen nicht als Einschränkung des persönlichen Handlungsspielraums. Beim Instandhalten der Räumlichkeiten und der Pflege des Gartens handelt es sich schließlich um Aufgaben, die im Rahmen von herkömmlichen Mietverhältnissen ebenso anfallen. Dennoch muss die Koordination der Arbeitszeiten teilweise als fremdbestimmt bewertet werden, da das Leerstandsmanagement sich vorbehält, die Arbeitsleistung zu bestimmten Terminen zu kontrollieren, was dann jedoch deutlich als Beschränkung der persönlichen Handlungsfreiheit eingeschätzt wird.

**HW.1:** „Also am Anfang hat’s mich richtig genervt, dass die ständig hier standen, also wirklich hart genervt. Also, es ist schon echt was anderes, wenn man halt ständig Leute in sein zu Hause lassen muss (...) die dann auch noch irgendwie (...) zurecht was bemäkeln, oder weiß ich nich‘.“<sup>1</sup>

Die fremdbestimmte Reglementierung von Arbeitszeiten und Arbeitsumfang wird auch vom Bewohner des Showrooms als gravierende Einschränkung seines persönlichen Handlungsrahmens innerhalb der alltäglichen Wohnpraxis empfunden. Die Betreuung des Showrooms umfasst etwa die Berücksichtigung bestimmter Öffnungszeiten, die einen Umfang von 20 Stunden in der Woche beschreiben. Zudem wird verlangt, dass Kontakt zur Kundschaft gepflegt wird und organisatorische Aufgaben übernommen werden, deren Umfang die anfänglichen Erwartungen des Befragten bei weitem übersteigen. Handlungspotentiale, diesen Umständen selbstermächtigt zu begegnen, werden vom Bewohner kaum wahrgenommen.

**SR.1:** “So (the designer have) this very concentrated team, which I think it’s nice, they’re very friendly with everyone (...). You know, it’s the first time, that I have seen like a sort of (...) very casual office like this and the people, it’s normal to stay until eight pm. And I’m like “How is that normal, when you start at nine, how is it normal, that you stay until eight?” (...) That’s someone, who’s also on a computer. This is not someone, who has to physically make the items (...) And it’s like, if you have to be on a computer from nine a.m. to eight p.m., it’s too much work. Like, this is not for me having a lazy, a lazy ethic, it’s like, that is too much work (...) and of course this, this work mentality has been imposed on me.”<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Interview II 2015, Absatz 232.

<sup>2</sup> Interview I 2015, Absatz 12.

Der Bewohner formuliert hier die größten Schwierigkeiten im Vergleich der untersuchten Fallstudien, Arbeitszeiten erfolgreich im Rahmen der Wohnpraxis zu koordinieren. Dies lässt sich in Teilen darüber erklären, dass der Befragte selbst diese Leistungen und den zeitlichen Aufwand nicht als reguläre Arbeitszeit auffasst, sondern sie der privaten Handlungssphäre des Wohnens zuzuordnen versucht. Deutlich wird dies, da die reguläre Erwerbsarbeit, die parallel verfolgt wird, im Kontrast zum Wohnen im Showroom als eigentliche Beschäftigung bezeichnet wird. Da der Arbeitsumfang, welcher dieser Wohnform inhärent ist, jedoch ein beträchtliches Ausmaß erreicht, lässt sich die zusätzliche Vollzeitbeschäftigung im Alltag kaum bewerkstelligen, was dem persönlichen Anspruch entgegensteht. Zudem stellen auch innerhalb dieser Wohnform die fallspezifischen ökonomischen Rahmenbedingungen eine Herausforderung dar, die einen hohen Grad an selbstständiger Verhandlungsleistung fordern.

SR.1: "This is also something as well too with working on a pure commission idea. (...) I mean, it's frustrating, that of course (...) There's no real end. (...) Yeah, it's a bit overwhelming actually, I have to say."<sup>1</sup>

Abschließend lässt sich festhalten, dass die Koordination von den Arbeitszeiten, die den Wohnmodellen inhärent sind, eine weitestgehend individuelle Leistung darstellt. Diese ist sowohl in Einklang mit den persönlichen Vorstellungen aber auch mit den Interessen der Arbeitgeber und Arbeitgeberinnen zu bringen. Routinen, die den Alltag mitbestimmen, sind immer als Prozess zu verstehen. Die Abläufe werden hier situativ überprüft und auf ihre Effizienz hin getestet. Lässt sich die Einteilung der Arbeitszeiten weitestgehend frei formulieren, gelingt es den Befragten diese innerhalb der alltäglichen Wohnpraxis umzusetzen. Demgegenüber werden fremdbestimmte Routinen, unabhängig vom tatsächlichen Arbeitsumfang, stark kritisiert. Obwohl sich das Ausmaß der Anforderungen beim Wohnen als Wächter deutlich vom Wohnen im Showroom unterscheidet, wird dieser Umstand von allen gleichermaßen als Beschränkung des individuellen Handlungsspielraumes wahrgenommen. Die Tatsache, dass sich die Gestaltung der alltäglichen Wohnpraxis in Teilen der eigenen Kontrolle entzieht, lässt sich demnach von den Befragten nur sehr begrenzt akzeptieren.

<sup>1</sup> Interview I 2015, Absatz 12.

## DIE PRODUKTION DER PRIVATSPHÄRE

POTENTIALE | LÖSUNGEN | RISIKEN | RESSOURCEN

Die Überlagerung von privater Handlungssphäre des Wohnens und der temporär öffentlichen Handlungssphäre der vertragsinhärenten Dienstleistungen prägt die Wohnsituationen, die in der vorliegenden Arbeit untersucht wurden. Die Befragten sehen sich hierbei regelmäßig mit der Aufgabe konfrontiert, Ansprüche an die räumliche Privatsphäre jeweils individuell zu formulieren und entsprechend den persönlichen Bedürfnissen umzusetzen. Die Koordination der räumlichen Ressourcen beschreibt einen Prozess, der die zur Verfügung stehenden Flächen situativ jeweils der privaten oder der öffentlichen Sphäre zuordnet und sich dabei sowohl nach den persönlichen Ansprüchen, als auch nach den räumlichen Auflagen der Dienstleistung richtet. Die Abgrenzung beider Sphären ist hier für alle Bewohner und Bewohnerinnen von großer Bedeutung. Die alltägliche Wohnpraxis wird darauf ausgerichtet, eine Trennung zwischen dem privaten Bereich des Wohnens und dem teils sehr öffentlichen Raum des Arbeitens zu reproduzieren. Zu diesem Zweck werden von den Befragten jeweils unterschiedliche Taktiken entwickelt, die sich aus den fallspezifischen Rahmenbedingungen der einzelnen Wohnmodelle ableiten. Das Wohnen im Ladenlokal unterscheidet sich hier deutlich von den übrigen untersuchten Wohnsituationen. Das Paar ist in der Lage, den öffentlichen und privaten Bereich weitestgehend uneingeschränkt nach den jeweiligen persönlichen Ansprüchen voneinander zu separieren, da es selbstbestimmt den Zugang zu den Räumlichkeiten kontrolliert. Das Wohnen im Ladenlokal bietet zwar wenig Grundfläche, um räumliche Distanz zwischen Ausstellung und privat genutzten Wohnräumen zu schaffen, die Befragten besitzen jedoch nicht zuletzt auch aufgrund der finanziellen Unabhängigkeit absolute Entscheidungsfreiheit darüber, ob Passanten oder Interessierte empfangen werden.

LL.1: „(W)enn wir keine Lust ham, lassen wir die (Laden) Tür zu. Dann...geh ich auch gar nicht hin, aber kommt eigentlich selten vor.“<sup>1</sup>

Das Paar verzichtet somit auch auf eine physische Abgrenzung zwischen Ausstellungsfläche und privat genutztem Wohnraum. Allein das Schlaf- und das Badezimmer besitzen Türen, um diese gänzlich zu separieren. Die übrigen Türblätter wurden entfernt. Hier genügen allein die Schwellen, um den Raum zu gliedern und die

<sup>1</sup> Interview IV 2015, Absatz 109.

Zugänglichkeit zu den unterschiedlichen Bereichen anzudeuten. So gelingt es trotz mangelnder physischer Grenzen, den situativen Anforderungen an die räumliche Privatsphäre jeweils gerecht zu werden.

LL.2: "(E)s gibt so Arbeitsprozesse, da kann ich und will ich auch nicht gestört werden und ich muss nich jedem erklären, was ich mache, irgendwann hängt es mir zum Hals raus und die paar Leute die kommen wenn'se , wenn'se interessiert sind, kann man sich mit ihnen beschäftigen, wenn man nich interessiert ist, dann wird man etwas....kurzatmig (lacht)."

LL.1: "Genau, dann sagen wir "Hier Stopp!" Also hier beginnt privat, wenn wir sie nicht mögen, wenn man sie nicht so sympathisch findet."<sup>1</sup>

Allein die Lage im Erdgeschoss und die Orientierung zum öffentlichen Straßenraum veranlasst die Befragten, Maßnahmen zu ergreifen, die sie begrenzt vor den Blicken der Passanten schützen. Zu diesem Zweck wurden schließlich Vorhänge im privaten Wohnbereich angebracht, auch wenn die Befragten großes Verständnis für das öffentliche Interesse aufbringen.

LL.1: "(I)rgendwann hatte ich doch das Gefühl, es kommt...ein höheres Interesse..."

LL.2: „Es nimmt zu.“

LL.1: „Dann ham wir uns doch entschieden für diese Transparenten hier, jetzt ne..."

LL.2: „Die stoppen so'n bisschen den Blick (...) Aber es ist natürlich so, klar, solche Räume, wie die hier, ziehen dich natürlich magisch an (...)."

LL.1: „Ja, wenn das hier beleuchtet ist, sieht das toll aus, eigentlich.“

LL.2: „Permanent wird hier reingeguckt, aber das stört uns nicht besonders. Man gewöhnt sich dran."<sup>2</sup>

Während das Paar, welches das Ladenlokal bewohnt, die Grenzen der räumlichen Privatsphäre bei Bedarf zum Außenraum etabliert, bilden die Rahmenbedingungen beim Wohnen im Wagen einen deutlich divergenten Kontext. Hier wird der private Wohnraum nicht im Kontrast zum öffentlich zugänglichen Außenraum definiert. Vielmehr zeichnet sich das Wohnen im Wagen durch den engen Bezug zum Draußen aus. Daher lässt sich der Zugang zu den privat genutzten Wohnbereichen nur in begrenztem Maße kontrollieren, gerade wenn nicht zuletzt konzeptionell auf physische Schwellen verzichtet werden soll.

1 Interview IV 2015, Absatz 76-77.

2 Interview IV 2015, Absatz 308-315.

WB.2: „(D)ieses Tor ist ein Politikum bei uns (...) Also es war ne bewusste Entscheidung, eben kein Tor zu haben und keinen Zaun auch zu haben (...) Naja, von andern Wagenburgen kenn ich das oft mit nem fetten Tor und sobald man an dem Tor steht, steht auch schon die Hundemeute auf der anderen Seite und man wartet wirklich, bis da einer kommt und einem aufmacht, weil man sich da alleine gar nich so wirklich reintraut...Und das is halt bei uns nich, es kann jeder rüberlaufen der möchte."<sup>1</sup>

Dennoch gelingt es den befragten Bewohnerinnen der Wagendörfer Mechanismen zu etablieren, die über den Schutz der individuellen Privatsphäre im eigenen Wagen hinausgehen. Das Leben in der Wagenburg produziert in erster Linie eine räumliche Trennung zwischen der privaten Sphäre des Wohnens und der öffentlichen Sphäre durch die Anordnung der unterschiedlichen Funktionen auf dem Areal. Beide Wagenplätze, die im Rahmen der Fallstudien untersucht wurden, zonieren die zur Verfügung stehenden Flächen, indem bestimmte Bereiche für die Wagen zum Wohnen und andere als öffentliche Veranstaltungsbereiche vorgesehen werden. Die Zugänglichkeit der privat genutzten Bereiche lässt sich auf diese Weise zwar nicht gänzlich kontrollieren, aber wenigstens zu Teilen steuern, sodass sich der Wunsch nach öffentlicher Teilhabe mit persönlichen Ansprüchen an die räumliche Privatsphäre in Einklang bringen lässt. An dieser Stelle ist zu berücksichtigen, dass sich die Lage der Wagenburgen im Stadtraum nachhaltig auf diesen Umstand auswirkt. Die Dorfgemeinschaften innerstädtischer Wagenburgen sehen sich hier mit weitaus größeren Herausforderungen konfrontiert, als es die Lage am peripheren Stadtrand erfordert.

WB.2: „Ja, wir sind leider in diversen Reiseführern drin und wir haben einfach sehr viele Leute, die über den Platz laufen (...) Es ist halt einfach viel stärker geworden, so die Masse an Menschen, die hier rüberläuft, die nichts mit dem Platz zu tun haben (...) Damit kommen halt auch die Probleme, wenn man das vierte Mal am gleichen Tag gefragt wird, ob man hier denn auch wirklich im Winter wohnt und wie man denn das macht (lacht) Dann irgendwann kommt man dann an den Punkt, wo man denn unfreundlich wird, obwohl Leute das ja überhaupt nicht unfreundlich gemeint haben, da muss man immer so'n bisschen aufpassen (...) Normalerweise esse ich immer draußen und wenn ich dann jedes Mal beim Frühstück gefragt werden, wie ich

1 Interview V 2015, Absatz 47.

denn meinen Wagen heize, ist dann irgendwann so der Punkt, wo ich dann...ja, auch ungeduldig oder ruppig werde.“<sup>1</sup>

Den Bewohnerinnen der Wagenburgen steht somit ein vergleichsweise großer Handlungsspielraum zur Verfügung, den persönlichen Ansprüchen an die räumliche Privatsphäre gerecht zu werden. Kompromisse, die sich hier zwischen öffentlicher und privater Sphäre ergeben, werden individuell und innerhalb der Gemeinschaft verhandelt und über die Zonierung zu Teilen gelöst. Physische Schwellen oder Grenzen sind wenigstens potentielle Instrumente, die sich situativ errichten ließen, wenn diese Maßnahmen von den Gemeinschaften schließlich gewünscht werden.

Die übrigen in der vorliegenden Arbeit untersuchten Wohnformen bieten den Wohnenden hier im Vergleich weniger Entscheidungsfreiheit und einen deutlich begrenzten Handlungsrahmen. Grundsätzlich kontrollieren die Befragten weder, wer Zugang zu den privat genutzten Wohnräumen erhält, noch erlauben es die alltägliche Wohnpraxis und die Auflagen zum Gebrauch der Räumlichkeiten, eine physische Trennung der unterschiedlichen Bereiche zu etablieren. Während beim Wohnen als Wächter und beim Wohnen mit Gästen dieser Umstand weitestgehend toleriert wird, versucht der Bewohner des Showrooms dennoch Taktiken im Alltag zu entwickeln, die ihm wenigstens ein begrenztes Maß an Kontrolle zusichern.

SR.1: “Sometimes (...) people come in and it just gets off on the wrong foot (...) You know, people come in and they have these super dirty shoes and they’re walking around but all gets super dirty... like “Can you take of your shoes?” Like there has been times as well, too, when I just find people so...really disrespectful. Like, you know, going and taking photos of everything. It’s like “Yeah, sorry, I live here (...) If you want photos, go online.” Like there are professional, clear pics. Like, it looks the same. And this is why it is like a bit uncomfortable. Because (...) there are times I really have to like say “No” to people. (...) But generally I mean it’s ok. Generally (...) people sort of understand that they’re in something a bit different.”<sup>2</sup>

Auch wenn ihm die Rahmenbedingungen des Wohnmodells grundsätzlich vorgeben, die Schwellen innerhalb der Wohnung, die im Gesamten als Showroom definiert wird, gegenüber der Kundschaft möglichst gering zu halten, bedingen die persönlichen Ansprüche an die räumliche Privatsphäre eine Form der Abgrenzung. Zu diesem

<sup>1</sup> Interview V 2015, Absatz 47.

<sup>2</sup> Interview I 2015, Absatz 20.

Zweck werden etwa Produkte der aktuellen Kollektionen, die erfahrungsgemäß am häufigsten nachgefragt werden, konzentriert im Wohnbereich platziert, damit sich die Kunden und Kundinnen weitestgehend im Blickfeld des Bewohners aufhalten.

SR.1: “You know, privacy is not like the most important thing to me, but it’s more this idea of...I really like this concept or the idea of coming to my house and I really like you would only to go to the places, where I want you to go. (...) Yeah, it’s actual better for me, you know, if it’s someone, whom I don’t so much trust (...) I would like them to stay as short as possible. But also like “Please, stay where I can like see you” (...) Because I wouldn’t really, I wouldn’t follow someone, it’s awkward. (...) I need to have the option to like close the door and it’s sort of a sign, that like “Nothing is there for you” (...) Same like the bathroom. I mean, beforehand they had (...), you would say, like things you might use in your bathroom, like this towels, that bless does. And I think like a swimsuit. So it makes sense to have it close to the shower. (I think) it’s so silly. It doesn’t need to be there like, you know? This is not a game of hide and seek.”<sup>1</sup>

Der Schutz der räumlichen Privatsphäre beim Wohnen im Showroom erfordert daher in erster Linie die Bereitschaft des Bewohners, sich individuell mit der Kundschaft zu verständigen. Voraussetzung ist hier ein Vertrauensverhältnis, das zwischen dem Bewohner und Interessierten entsteht, die den Showroom besuchen. Grundsätzlich ist der Bewohner jedoch genötigt, dieses Vertrauen als Vorschuss zu gewähren. Auch wenn es sich um eine alternative Verkaufssituation handelt, die sich gerade über den sozialen Kontakt zwischen Kundschaft und Verkäufer definiert, gestaltet sich dies doch als deutliche Herausforderung für den Befragten. Schließlich besteht stets die Möglichkeit, dass sich das ungeprüfte Vertrauen in Fremde als persönlicher Fehler erweist. Diese Vorbehalte werden auch beim Wohnen mit Gästen deutlich. Obwohl sicherlich die Möglichkeit besteht, über soziale Netzwerke im Vorfeld Kontakte herzustellen, zieht es der Befragte vor, alle Gäste in jedem Fall persönlich kennenzulernen, bevor die private Wohnung überlassen wird. Dies genügt den individuellen Ansprüchen an die räumliche Privatsphäre, persönliche Gegenstände etwa werden nur sehr begrenzt vor fremden Zugriffen geschützt.

WG.1: „Ne, also so viel spannende Sachen gibts glaub ich nich, aber wenn man mich ausstalten wollte, könnte mans auf diese Weise tun, ja... Also ich hab jetzt keine Tagebücher da rumliegen, oder auch keine Nacktfotos, glaube ich. Aber (...) meine

<sup>1</sup> Interview I 2015, Absatz 28.

Aktenordner sind da schon drin, mit meiner Lebensgeschichte in Papierform, aber (...) so spannend ist das ja auch nich...“<sup>1</sup>

Auch beim Wohnen als Wächter fordert der Schutz der räumlichen Privatsphäre eine wechselseitige Vertrauensbereitschaft zwischen Wohnenden und Angestellten des Leerstandsmanagements, die für die Gebäudekontrollen verantwortlich sind. Inwieweit das Unternehmen in den privaten Wohnraum eindringt, ist in der Praxis letztendlich verhandelbar, trotz der vertraglich vorgeschriebenen Kontrollmaßnahmen. Entgegen der Kritik an den vertraglichen Auflagen relativieren die Befragten diesen Umstand zum Teil durch die persönliche Bekanntschaft mit dem zuständigen Mitarbeiter, der großen Distanz zur Unternehmensniederlassung und den wenigen Terminen, an denen die Besuche stattfinden. Die Öffnungszeiten des Showrooms unterscheiden sich hier deutlich von den direkten Terminabsprachen beim Wohnen mit Gästen und beim Wohnen als Wächter. Die Annahme innerhalb dieser Zeiträume möglicherweise Kundschaft empfangen zu müssen, wird nicht in jedem Fall in der Praxis bestätigt, wenn an bestimmten Tagen eben keine Interessenten den Showroom aufsuchen.

SR.1: “(I)t’s nice, when you have a limited amount of time and you know it might not be eaten up by something, you just do something else (...) but, you know, doing this five nights a week, this sort of temperamental “Oh, I should schedule something at home, because maybe it would be uneventful.” (...) Like I barely, I can’t do it anymore. (...) If someone does come, it interrupts everything. (...) Because it’s sort of like, when you’re at home (...) someone comes into the door, it’s rare. (...) Maybe the postman or something, if you’re expecting a letter. But it’s never like someone, a neighbour will come and want to have like a conversation with you for an hour or two. But, if you can imagine, it’s exactly this. And expecting that this might happen. Everyday.”<sup>2</sup>

Es wird daher deutlich, dass es den Befragten beim Wohnen als Wächter und beim Wohnen mit Gästen vergleichsweise leichter fällt, ihren persönlichen Ansprüchen an die räumliche Privatsphäre gerecht zu werden, obwohl die Rahmenbedingungen der Wohnmodelle durchaus mit dem Wohnen im Showroom vergleichbar sind. Auch diese Wohnsituationen sind deutlich durch den beschränkten Handlungsspielraum gekennzeichnet, auf die Zugänglichkeit zu den privat genutzten Räumlichkeiten Einfluss zu nehmen und zu kontrollieren, wem dieser Zugang gewährt wird.

<sup>1</sup> Interview VI 2015, Absatz 50.

<sup>2</sup> Interview I 2015, Absatz 24-25.

Dennoch lassen sich im Rahmen der Wohnpraxis die notwendigen Rückzugsräume reproduzieren, vorausgesetzt die Bewohner und Bewohnerinnen können sich zeitlich darauf einstellen, indem ihnen die Termine im Vorfeld ausdrücklich bekannt sind und sie sich dementsprechend vorbereiten können. Die Reproduktion der gewünschten Rückzugsräume innerhalb der Wohnung, die zu großen Teilen dem Prozess der Aneignung zuzurechnen ist, wird daher beim Wohnen im Showroom zur Herausforderung für den Befragten.

SR.1: “I would so just love to have like one little thing that I know is like locked and safe and only mine and I don’t feel like this. And it’s not just because of people coming (...) But it’s like I then have to act as this sort of host, but I am like so not feeling this (...) last minute whatever...”<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Interview I 2015, Absatz 7.

## WOHNEN ALS WAGNIS

### ERGEBNIS UND AUSBLICK

Obwohl sich die einzelnen Taktiken der Bewohnerinnen und Bewohner deutlich unterscheiden, lassen sich doch Gemeinsamkeiten in den Mechanismen und den erfahrenen Grenzen der Aneignung erkennen und bewerten. Die Wohnmodelle sind vergleichsweise niederschwellig und bilden Hybride, bei denen die Wohnenden mithilfe der inhärenten Dienstleistung Wohnraum in Nischen des Marktes erschließen können. Niederschwellig bedeutet hier, dass weder Eigentum noch eine Professionalisierung der Bewohnerinnen und Bewohner notwendig ist. Da diese Wohnmodelle außerhalb des konventionellen Mietwohnungsmarktes etabliert werden, befinden sie sich nicht unter dem Schutz der für Wohnraum geltenden Gesetze, die sich prinzipiell vom Grundgesetz ableiten lassen. Hier stellt sich daher die Frage, weshalb der besondere Schutz der Rechtsprechung nicht auch diese selbstgewählten Formen des Wohnens und Arbeitens miteinbeziehen kann.

Dementsprechend begrenzt das inhärente Risiko der jeweiligen Vertragsform bereits zu Beginn den individuellen Handlungsspielraum der einzelnen Person. Die Vertragsformen der untersuchten Modelle hindern die Bewohnerinnen und Bewohner langfristig und somit strategisch zu planen. Allen untersuchten Wohnformen fehlt das herkömmliche unbefristete Mietverhältnis, wie es sonst im Wohnmietrecht zustande kommt. Im Einzelfall entscheidet so der Bewohner oder die Bewohnerin, welcher Aufwand im Vergleich zur entstehenden Wohnqualität, auch unter Rücksichtnahme auf die Wohndauer, geschaffen werden kann. Dabei unterscheiden sich die Modelle in jene, die aufgrund des Widerspruchs zur geltenden Rechtslage fristlos ihren Wohnraum verlieren können und solche, denen grundlos gekündigt werden kann. Zudem gelten verkürzte Kündigungsfristen im Vergleich zum Wohnmietrecht, das drei Monate vorschreibt. Zu betonen ist hierbei, dass die Befragten diese Unsicherheit durchgehend äußerst kritisch bewerten und sich generell eine absehbare Zukunft wünschen. Hierfür reicht in den meisten Fällen bereits die gesetzliche Frist, die mindestens drei Monate betragen muss.

Der Handlungsspielraum zur Anpassung der Rechtslage ist allerdings bei allen untersuchten Wohnmodellen nicht gegeben. Die Befragten sind daher gefordert, sich wenigstens zu diesem Zeitpunkt mit den gegebenen Umständen zu arrangieren. Die Risiken des gewählten Modells werden auch als persönliche Unsicherheit

wahrgenommen. Die Wahl der spezifischen Wohnsituation beruht schließlich auf der eigenen Entscheidung, worin auch die eigene Verantwortung begründet liegt. Dementsprechend entwickeln die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner Taktiken, die im Zweifelsfall oder beim realen Verlust des Wohnraumes das persönliche Risiko verringern sollen. Dies kann nur in sehr beschränkten Maßen als Erfolg gewertet werden, dennoch hilft es im Einzelfall beim Umgang mit dem persönlichen Wagnis. Generell lässt sich feststellen, dass die der Wohnform inhärenten Risiken von den Befragten relativiert werden, um sich überhaupt handlungsfähig zu fühlen. Hier hilft zum einen das selbstständig angeeignete Wissen, beziehungsweise die eigene Erfahrung der Befragten, um die Situation einzuschätzen. Zum anderen ist dies auch in Abhängigkeit der Vorbilder oder einer vergleichbaren Situation anderer Personen zu sehen. Nehmen sich die Bewohner allein in ihrer unsicheren Situation wahr, so fällt das Handeln ungemein schwieriger, als wenn mit vergleichbaren Fällen Anderer, also der Situation einer größeren Menge, argumentiert werden kann. Die Bewohnerinnen und Bewohner hegen den Wunsch nach der individuellen Wohnsituation. In schwierigen Situationen helfen vergleichbare Fälle bei der Duldung der Umstände.

Mit zunehmender Wohndauer wird auch der Wunsch nach Absicherung stärker. Hier wird von den Befragten angestrebt, den eigenen Handlungsspielraum aktiv zu erweitern. So versuchen die Wohnenden mit langjähriger Erfahrung zusätzlich ihre Wohnsituation auch mit den Besitzenden zu erörtern. Dabei wird auf persönlicher Ebene mit den Vertragsparteien verhandelt. Das Ergebnis führt jedoch nicht zu Änderungen der Verträge, sondern besteht nur aus dem persönlichen Vertrauensverhältnis, das ebenso bei der Akzeptanz der Umstände hilfreich ist. In ähnlicher Weise agieren die Wagendörfer. Hier ist das Ziel, den individuellen Lebensstil gesellschaftsfähig zu machen. Als vergleichsweise stark systemorientierte Handlung bilden die Wagenburgen dafür sogar rechtliche Instrumente in Form der eigenen Vereine, um auf Augenhöhe mit den Verantwortlichen verhandeln zu können. Die Wohnform selbst und die Bewohnerinnen und Bewohner benötigen diese juristische Form generell nicht. Sie kann als Maßnahme verstanden werden, in einem größeren Kollektiv gegenüber den Gesetzgebern Gehör zu finden. Änderungen an der Gesetzeslage ließen sich bis zu diesem Zeitpunkt allerdings nicht bewerkstelligen,

die Kompromisslösungen, die im Dialog mit den Städten und Bezirken entstehen, geben den Bewohnerinnen und Bewohnern jedoch das Gefühl, sowohl individuell als auch im Kollektiv die Akzeptanz der eigenen Lebensweise voranzubringen. Es zeigt sich also, dass hier Versuche unternommen werden, die eigene Wohnsituation in Einklang mit dem vorhandenen Regelwerk zu bringen. Schließlich resultieren die Risiken der Bewohnerinnen und Bewohner aus der vorhandenen Gesetzeslage des Systems.

Nischen auf dem Wohnungsmarkt zu entdecken und daraufhin für sich selbst zu nutzen, ist den Befragten gleichermaßen gemein. Finden sie so zum einen günstige Wohnsituationen, sind hiermit zum anderen Einbußen verbunden, die auf unterschiedliche Art als Grenze der Aneignung erfahren werden. Ganz grundsätzlich kann hierunter die Lage in der Stadt genannt werden. Die Auswahl an potentiellen Räumlichkeiten ist generell durch die Wohnmodelle eingeschränkt, die sich nicht überall in der Stadt etablieren lassen. Der persönliche Handlungsspielraum wird hier aber nur beim Wohnen im Showroom begrenzt. In diesem Fall fehlt die Möglichkeit der Identifikation mit der direkten Nachbarschaft.

Prinzipiell können sich jedoch alle Bewohner mit dem urbanen Kontext Berlins identifizieren und schätzen ihn mitunter aufgrund des toleranten Umfeldes. Die besondere Wohnsituation des Individuums entsteht auch aus dem persönlichen Lebensstil, der mitunter ein tolerantes Umfeld benötigt.

Der Handlungsspielraum wird zudem durch die Selbsteinschätzung der Befragten zu Beginn der Nutzung erweitert. Die Bewohnerinnen und Bewohner nehmen teilweise Aufwendungen in Kauf, die ihnen auf dem Wohnungsmarkt zum persönlichen Vorteil gereichen und die Konkurrenz verringern. Zudem wird die Wohnsituation günstiger, weil zusätzliche Aufwendungen zu leisten sind. Hier kann im Weiteren nach der inhärenten Dienstleistung und dem daraus resultierenden Mehraufwand, sowie der Eigenleistung zur Gestaltung der Wohnsituation unterschieden werden.

Das Wohnen wird bei den untersuchten Wohnmodellen mit Arbeiten verbunden, die durch die inhärente Dienstleistung entstehen. Teilweise verfolgen die Befragten noch andere Erwerbsarbeiten oder befinden sich zusätzlich in der Ausbildung. Somit wird die stärkere Strukturierung des Alltags notwendig und muss von den Wohnenden

selbst koordiniert werden. Die Unterscheidung in die Tätigkeiten Wohnen und Arbeiten scheint den Befragten gleichsam wichtig zu sein, obwohl sich ja gerade bei den untersuchten Wohnformen diese beiden Sphären stark überschneiden.

Auffällig ist hierbei, dass die Bewohnerinnen und Bewohner mit der größten Kontrolle über die Koordination auch die meiste Zeit auf die inhärente Dienstleistung verwenden. Der Handlungsspielraum der einzelnen Person ist aber auch am größten, wenn die Koordination dieser Arbeitszeiten selbstbestimmt ist, vergleichsweise unabhängig von der Dauer selbst. Demgegenüber kritisieren die Befragten, denen die Arbeitszeiten durch das Modell und die Vertragsparteien vorgegeben werden dies stark, obwohl sie vom Umfang teils deutlich geringer sind. Hier scheint keine wechselseitige Abhängigkeit von Kritik zu Zeitaufwand an sich zu gelten. Entscheidender ist hierbei die Unterscheidung von selbst- zu fremdbestimmter Organisation.

In diesen Fällen scheint die Abgrenzung der beiden Sphären Arbeiten und Wohnen den Befragten auch deutlich schwieriger zu fallen. Dabei lässt sich bei dem Modell der Hauswächter oder auch des Showrooms das Arbeiten und das Wohnen nicht trennen. Diese Befragten äußern jedoch auch die größten Schwierigkeiten, in welcher Rolle sie sich befinden. Dies mag mitunter daran liegen, dass diese Modelle mehr Verhandlungsleistung von den Befragten erfordert, als dies im herkömmlichen Mietverhältnis der Fall wäre. Das Wohnen wird in diesen Fällen stärker als unternehmerische Tätigkeit wahrgenommen, als die Befragten diese mit der eigenen Wohnsituation verbinden wollen.

Die erbrachte Eigenleistung der Befragten reduziert sowohl die laufenden als auch die einmaligen Kosten zu Beginn der Nutzung. Die Befragten unterscheiden sich in der Aufwendung der Eigenleistung stark voneinander und reichen von der Eigentumsbildung bis hin zum üblichen Aufwand, wie dem Streichen der Wände. Generell jedoch wird die Eigenleistung von den Befragten nicht kritisiert und im Abgleich mit den eigenen finanziellen Mitteln umgesetzt. Der Umfang der Eigenleistung wird selbst in den Fällen mit erheblichem Aufwand nicht als überfordernd wahrgenommen oder als Beeinträchtigung aufgefasst. Neben dem ökonomischen Vorteil wird aber auch der gestalterische Spielraum der Einzelnen vergrößert, der in den Fällen mit dem größten Aufwand dementsprechend wächst

und elementarer Bestandteil der Aneignung ist.

Der individuelle Gestaltungsspielraum ist maßgebend für die Aneignung von Wohnraum und findet sich in den Aspekten der Unabhängigkeit und Selbstverwirklichung, die nahe beieinander liegen. So kann sich die Unabhängigkeit als Freiheit im Bezug zu Anderen verstehen lassen, die Selbstverwirklichung als Teil des eigenen Lebensstiles. Generell formulieren alle Befragten den Wunsch nach beiden Formen der Freiheit. Weiterhin wird von den Befragten bis zu gewissem Maße die Ungebundenheit als großer Vorteil der selbstgewählten Wohnform empfunden. Ebenso findet dies Ausdruck im Wohnraum und manifestiert sich hier in der Unabhängigkeit von Materiellem.

Grundsätzlich kann unter der Selbstverwirklichung in erster Linie die Entscheidungsgewalt des Einzelnen verstanden werden. Der empfundene potentielle Handlungsspielraum ist hier bedeutender als die real umgesetzten Maßnahmen. Inwieweit Änderungen am Wohnraum individuell wirklich entschieden werden können ist bei den untersuchten Fallstudien sehr unterschiedlich. Die Möglichkeit entscheiden zu können wird aber von den Befragten als Wunsch genannt, die Maßnahmen selbst werden im Weiteren dann durch die persönlichen ökonomischen Grenzen beschränkt. Der Umfang der tatsächlich umgesetzten Maßnahmen ist somit nicht im Verhältnis zur Zufriedenheit der Befragten zu sehen. Dementsprechend groß ist die Kritik jedoch an erfahrenen Grenzen. Die Befragten sind teils angehalten, persönliche Gestaltungswünsche mit den Vertragsparteien abzusprechen und auszuhandeln. Diese zusätzliche Verhandlungsleistung wird aber auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern in Kauf genommen. Die individuelle Gestaltung des eigenen Wohnraums ist entscheidend für die Identifikation mit der eigenen Wohnsituation und damit ebenso für die Aneignung. Der Wohnraum und seine Ausgestaltung wird trotz der genannten Handlungsspielräume und Grenzen der Aneignung durchgehend als Ort verstanden, an dem man selbst voll bemächtigt ist, frei zu handeln und zu gestalten.

Nicht nur zeitlich sondern auch räumlich verhandeln die Bewohnerinnen und Bewohner die Bereiche des Arbeitens und des Wohnens. Eine deutliche Zonierung der eigenen Räumlichkeiten wird von allen Wohnenden praktiziert. Durch die inhärente

Dienstleistung muss allerdings auch Fremden der Zutritt zur eigenen Wohnung gewährt werden. Die Terminabsprache ist hierbei mitentscheidend, können sich die Befragten doch in diesen Fällen mental darauf vorbereiten und gegebenenfalls Maßnahmen ergreifen. Dennoch wird der Zugang nicht ohne Kritik gewährt, auch wenn die Befragten im einzelnen Taktiken entwickeln, um die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten zu etablieren.

Zum einen können Schwellen kontrolliert werden, um diese Zonierung zu schaffen. Beim Wohnen im Laden liegt die Entscheidung, ob generell Zutritt gewährt wird, ganz bei den Bewohnern. Dementsprechend einfach erscheint hier den Akteuren die Kontrolle der physischen Schwelle trotz der geringen räumlichen Distanz. Auch diese Form der Kontrolle beruht auf einem Vertrauensverhältnis zu Personen, die generell Zutritt zur eigenen Wohnung erlangen und muss von den Bewohnern vorab zugestanden werden. Beim Wohnen im Showroom ist demgegenüber die Kontrolle und Abgrenzung verschiedener Bereiche schwieriger und erfordert vom Bewohner unterschiedliche Maßnahmen. Das Schließen von Türen, die Veränderung der Anordnung der Einrichtung und der zum Verkauf stehenden und damit zwingend zugänglichen Produkte sind aber vergleichbar unwirksam, wenn das anfangs gewährte Vertrauen von den Besuchern oder Besucherinnen enttäuscht wird. Dennoch sind dies ebenfalls Taktiken, die unterschiedliche Bereiche in direkter Nähe zueinander entstehen lassen können. Gerade bei räumlicher Enge erscheint die Abgrenzung von privaten und öffentlichen Bereichen schwieriger, ist aber in jedem Falle genauso möglich. Die Befragten benötigen hier auch nicht zwingend eine bauliche Abtrennung, um die eigenen Räumlichkeiten zu zonieren und dies auch gegenüber Dritten zu vertreten.

Auch hier ist das Herstellen der gewünschten Privatsphäre mit den geringsten Schwierigkeiten verbunden, falls die Wohnenden eigenmächtig über die Zonierung der Räumlichkeiten als auch über den Zutritt Fremder zur eigenen Wohnung entscheiden können. Die Aneignung von Wohnraum gelingt auch unter diesem Aspekt, wenn Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit gegeben wird, diesen Wunsch mit der gelebten Realität in Einklang zu bringen.

Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden scheint aus aktueller Sicht von den Befragten gewünscht und von Seiten der Planer wünschenswert. Die untersuchten Fallstudien zeigen das Potential der Nutzerinnen und Nutzer, die eigenverantwortlich hybride Wohnformen schaffen und unter Berücksichtigung des Handlungsrahmens selbstständig strukturieren. Nach der Trennung des Funktionalismus scheint dies die gegenwärtige Art, wie wir Leben wollen, vorauszusehen und sollte auch in zukünftigen Modellen Berücksichtigung finden.

Bei herkömmlichen Mietverhältnissen werden allerdings in Vergleich zum Eigentum andere Grenzen erfahren. Selbst wenn der Wunsch nach Eigentum besteht, erfordert dies hohes Startkapital, das im Vorfeld in eigenen Zeitspannen erarbeitet werden muss. Zu jeder Zeit sollte jedoch die Möglichkeit bestehen, eigene Formen des Wohnens und Arbeitens zu verwirklichen.

Fragwürdig ist bei den untersuchten Modellen hingegen, dass die Befragten die mit der Wohnsituation entstehenden Einbußen selbst tragen müssen. Die fehlende rechtliche, institutionelle als auch soziale Absicherung der untersuchten Fälle zeigt sich im Rahmen der untersuchten objektiven Kontexte als Risiko, das von den Bewohnerinnen und Bewohnern durch eigene Taktiken ausgeglichen werden muss.

Der Wunsch, den die Befragten äußern, zeigt sich ganz im Sinne der Architekten und Planer: freie, flexible, durchmischte Wohnformen werden hier gelebt, die sich auch im planerischen Kontext unter den hybriden Nutzungen verstehen lassen. Die fehlende Absicherung, die daraufhin von den Individuen übernommen wird, findet in solchen Entwürfen selten Einfluss auf die Planung. Jedenfalls sollten Wohnende ihren Wohnraum frei gestalten und die gewünschten Funktionen miteinander vereinbaren können, ohne daraufhin (miet)rechtliche Ansprüche einzubüßen.

Im Kontext der aktuellen Debatte rund um das Arbeiten in der Zukunft wird auch immer wieder Bezug auf die Frage genommen, wie Arbeiten außerhalb der Norm bei gleichzeitiger rechtlicher Absicherung realisiert werden kann. Eine ähnliche Diskussion sollte bei Wohnformen entstehen, denen mit dem traditionellen Mietwohnungsmarkt vergleichbare Sicherheiten fehlen.

Als Architekten sehen wir uns als Mittler zwischen den zukünftigen Nutzern und ihren Wünschen und Anforderungen, die von uns auch im (bau)rechtlichen Kontext umzusetzen sind. Dies ist als Dialog zu verstehen, welcher als Verhandlungsprozess von uns voranzubringen und mit fachlichem Wissen zu unterstützen ist.

## Quellenverzeichnis

- Bauman, Zygmunt: Liquid Modernity, Cambridge 192000
- Bröckling, Ulrich: Das unternehmerische Selbst. Soziologie einer Subjektivierungsform, Frankfurt am Main 2007
- Brossardt, Bertram: Beispiel mobiles Arbeiten: Modernisiert endlich das deutsche Arbeitsrecht, in: FOCUS-Online, 26. August 2015, [http://www.focus.de/finanzen/experten/brossardt/flexibilisierung-notwendig-beispiel-mobiles-arbeiten-modernisiert-endlich-das-deutsche-arbeitsrecht\\_id\\_4892221.html](http://www.focus.de/finanzen/experten/brossardt/flexibilisierung-notwendig-beispiel-mobiles-arbeiten-modernisiert-endlich-das-deutsche-arbeitsrecht_id_4892221.html), in <http://www.focus.de>, 27. September 2015
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales: Arbeiten 4.0, <http://www.arbeitenviernull.de/>, 27. September 2015
- Chombart de Lauwe, Paul-Henry: Aneignung, Eigentum, Enteignung. Sozialpsychologie der Raumaueignung und Prozesse gesellschaftlicher Veränderung, in: Arch+ 201/202 (2011), 110-113, ursprünglich Chombart de Lauwe, Paul-Henry: Strategien für Kreuzberg, in: Arch+ 34 (1977), 2-6
- De Certeau, Michel: The Practice of Everyday Life, Berkeley-Los Angeles-London 1984
- Dell, Christopher: WARE: WOHNEN! Politik. Ökonomie. Städtebau., Berlin 2013
- Florida, Richard: The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure, Community & Everyday Life, New York 2002
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim-München 2000
- Hannemann, Christine: Zum Wandel des Wohnens, in: Aus Politik und Zeitgeschichte 64 (2014), H. 20-21, 36-43
- Hart, Annette/Scheller, Gritta: Das Wohnerlebnis in Deutschland. Eine Wiederholungsstudie nach 20 Jahren, Wiesbaden 2012
- Helfferrich, Cornelia: Leitfaden- und Experteninterviews, in: Baur, Nina/Blasius, Jörg (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung, Wiesbaden 2014, 559-574
- Hettlage, Robert: Individualisierung, Pluralisierung, Postfamiliarisierung : dramatische oder dramatisierte Umbrüche im Modernisierungsprozess der Familie?, in: Zeitschrift für Familienforschung 12 (2000), H. 1, 72-97
- Holm, Andrej: Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung - Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, Münster 2010
- Löw, Martina: Raumsoziologie, Frankfurt am Main 2001
- Oswalt, Philipp/Overmeyer, Klaus/Misselwitz, Philipp: URBAN CATALYST. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln, Berlin 2013
- Przyborski, Aglaja/Wohlrab-Sahr, Monika: Forschungsdesign für die qualitative Sozialforschung, in: Baur, Nina/Blasius, Jörg (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung, Wiesbaden 2014, 117-133
- Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen Berlin: Gender Datenreport 2013, [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/gender/Kapitel2014/pdf/Gender\\_Datenreport\\_2013.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/gender/Kapitel2014/pdf/Gender_Datenreport_2013.pdf), in: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
- Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz Berlin: Mietpreisbremse, <https://www.berlin.de/sen/verbrauerschutz/verbraucherportal/wohnen/miete/mietpreisbremse-277593.php>, in: <https://www.berlin.de>, 14. August 2015
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Wohnungsneubauförderung 2014, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/>, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 14. August 2015

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Hannover 2014

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bauen, in: Statistisches Jahrbuch 2014, Wiesbaden 2014

Urquhart, Cathy: Grounded Theory for Qualitative Research, London u. a., 2013

## Abbildungsnachweis

Abb. 01 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, nach: Tweed, Alison/Charmaz, Kathy: Grounded Theory Methods for Mental Health Practitioners, in: Harper, David/Thompson, Andrew (Hrsg.): Qualitative Research Methods in Mental Health and Psychotherapy, Chichester 2011, S. 131-146

Abb. 02 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg

WOHNEN ALS WAGNIS

CASE STUDIES

FOTOSURVEY

TRANSKRIPT

# CASE STUDIES

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

|   |       |
|---|-------|
| WOHNEN IM WAGEN                         | S. 5  |
| BRACHEN UND GESETZESLÜCKEN              | S. 6  |
| EINE ALTERNATIVE IN EIGENLEISTUNG       | S. 14 |
| AUßEN STATT INNEN                       | S. 18 |
| WOHNEN IM LADENLOKAL                    | S. 35 |
| LEERSTAND ALS KAPITAL                   | S. 36 |
| ZWISCHEN WOHNEN UND GEWERBE             | S. 40 |
| WOHNEN ARBEITEN AUSSTELLEN              | S. 44 |
| WOHNEN IM SHOWROOM                      | S. 55 |
| EXPERIENCE ECONOMY                      | S. 56 |
| ÜBERALL UND JEDERZEIT                   | S. 60 |
| LEBEN IN DER PRODUKTKULISSE             | S. 64 |
| WOHNEN ALS WÄCHTER                      | S. 75 |
| ANTI-KRAAG INSTANDBESETZEN UND BEWACHEN | S. 76 |
| WACHEN UM ZU WOHNEN                     | S. 80 |
| CAMPING IM DENKMAL                      | S. 84 |
| WOHNEN MIT GÄSTEN                       | S. 97 |
| SHARING ECONOMY                         | S. 98 |
| FERIENWOHNUNG ODER DAHEIM AUF ZEIT      | S.102 |
| WILLKOMMEN ZU HAUSE                     | S.106 |
| GLOSSAR                                 | S.116 |
| ANHANG                                  |       |
| QUELLENVERZEICHNIS                      | S.122 |
| ABBILDUNGSNACHWEIS                      | S.127 |

## WOHNEN IM WAGEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD



! WAGENDORF / WAGENBURG

§ PACTHVERTRAG | VERWALTUNGSVERTRAG

€ 126,80 € / 160m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK MIT STELLPLATZ | K.A.

▣ LÄNDLICHER RAUM | INNERSTÄDTISCHES MISCHGEBIET

🏠 BAUWAGEN

👤 DORFGEMEINSCHAFT

Wagendorfer, auch Wagenburgen genannt, sind selbstinitiierte Siedlungen, die Brachen in der Stadt nutzen. Der umbaute Wohnraum wird durch Bau- oder ausrangierte Zirkuswagen gestellt, in manchen Fällen werden auch feste Gebäude errichtet. Neben dem Wunsch innerhalb einer Gemeinschaft zu leben ist der unmittelbare Bezug zur Natur ein wichtiges Motiv. Der Außenraum ist beim Wohnen im Wagen eindeutig dem Wohnraum zuzurechnen. Die beiden Wagenburgen, die im Rahmen der Fallstudie untersucht wurden, unterscheiden sich vorrangig durch ihre Lage in der Stadt bzw. am Stadtrand Berlins. Die Wagenburg Karow wurde 1993 gegründet, als der Senat eine Ersatzfläche für die vertriebenen innerstädtischen Wagenburgen zur Verfügung stellte. Inzwischen leben dort 75 Erwachsene und 38 Kinder. Die Wagenburg Lohmühle entstand 1991 auf dem ehemaligen Mauerstreifen zwischen Kreuzberg und Treptow, heute ein gefragter Kiez im inneren Stadtgebiet. Seit ihrer Gründung war die Siedlung bereits zweimal gezwungen, ihren Standort zu verlegen. Aktuell zählen 19 Erwachsene und einige Kinder zur Dorfgemeinschaft.

## BRACHEN UND GESETZESLÜCKEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Im historischen Kontext lassen sich die Wagenburgen der Besetzerszene der 1980er Jahre zuordnen. Bis Mitte der 1990er Jahre konzentrierte sich diese Form der Rauman eignung geographisch in und um den Bezirk Kreuzberg, wo aufgrund der Lage im Stadtraum unter den damaligen Bedingungen die notwendigen Freiflächen entstanden waren.<sup>1</sup>

Mit dem Bau der Mauer war der ehemals zentrale innerstädtische Bezirk an die Peripherie der Stadt gerückt. Dies hatte zur Folge, dass ein Teil der Bevölkerung den Stadtteil verließ und der Wert der vormals innerstädtischen Immobilien sank. Das Gebiet wurde während der Teilung zudem kaum in der infrastrukturellen Stadtplanung berücksichtigt. Da Westberlin zwar wirtschaftlich unbedeutend war, jedoch von hohem strategischen und ideologischen Wert, wurden bereits wenige Jahre nach dem Bau der Mauer seitens der Politik Maßnahmen ergriffen. Besonders erfolgreich war in diesem Zusammenhang die Aufhebung der Wehrpflicht. In Folge des Zuzugs entstand eine lebhaft e Subkultur.<sup>2</sup>

Bereits 1981 wurde das „Rollheimer Dorf“, die älteste Wagenburg Deutschlands, gegründet. Die Dorfgemeinschaft besetzte ein Gebiet, das heute zum Potsdamer Platz zu rechnen ist. Geteilt durch den Bau der Mauer und den angrenzenden Todesstreifen war hier eine innerstädtische Brache entstanden, auf der sich die Wagenburg ansiedelte.<sup>3</sup>

Nach dem Mauerfall verlagerte sich die Besetzer-Szene schließlich in den ehemaligen Ostteil der Stadt. Obwohl hier große Teile der gründerzeitlichen Stadtviertel stark sanierungsbedürftig waren, boten sich viele Freiräume in Folge hoher Leerstandsquoten. Zudem trugen oft ungeklärte Eigentumsfragen in Folge des NS- und kommunistischen Regimes zu einem rechtlichen Vakuum bei, was der Besetzerszene Handlungsräume eröffnete, bevor sich Eigentumsverhältnisse in teils langwierigen Prozessen bestimmen ließen. Freiflächen, welche die Aneignung ermöglichten, waren daher sowohl das Ergebnis von stadträumlicher Marginalisierung als auch von Lücken im Reglement der Stadtplanung.

Wagenburgen siedelten nun vermehrt im ehemaligen Mauerstreifen. Es ist zu betonen, dass diese alternativen Wohnprojekte sehr unterschiedliche Ziele

verfolgten. Die temporäre Nutzung der Brachen bot sowohl Zuflucht, sie diente aber ebenso öffentlichen, kulturellen und politischen Funktionen. In jedem Fall entstanden durch die Dorfgemeinschaften selbst initiierte kulturelle Angebote, die der Öffentlichkeit zugänglich waren. Zugleich lässt sich die alternative Form des Wohnens als gesellschaftliche Kritik am verwertungsorientierten Umgang mit Stadtraum begreifen.<sup>1</sup>

Ein Merkmal, das die Wagenburgen jedoch eint, war die zentrale Lage in der Stadt. Nach der Wiedervereinigung gewannen die innerstädtischen Grundstücke rapide an Wert und rückten aufgrund der teils prestigeträchtigen Standorte in den Fokus der Stadtplanung. Bereits 1990 beschloss daher der Senat, keine weiteren Wagenburgen im innerstädtischen Bereich zu dulden. Gemäß der „Berliner Linie der Vernunft“, welche seitens der Politik die Dialogbereitschaft gegenüber der Besetzerszene wenigstens signalisierte, wurden den Wagendörfern zwei Ersatzflächen am östlichen Stadtrand zur Verfügung gestellt.<sup>2</sup>

Mit dem Angebot der Ersatzflächen an der Peripherie nahmen die Repressionen innerstädtischer Wagenburgen in den 1990er Jahren stetig zu. Die öffentliche Meinung gegenüber der alternativen Siedlungsform wurde nicht unwesentlich durch eine unsachliche mediale Berichterstattung beeinflusst. Hierzu trugen nicht zuletzt auch populistische Meinungsäußerungen von Vertretern der Politik bei, welche die Dorfgemeinschaften grundsätzlich kriminalisierten. Wagenburgen wurden zunehmend aus der Stadt verdrängt oder zur Umsiedlung gezwungen. 1995 wurde etwa die „Eastside-Gallery“, ein Wagendorf mit 130 Bewohnern und Bewohnerinnen und somit das größte innerhalb Berlins wegen angeblicher Seuchengefahr zwangsgeräumt.<sup>3</sup>

Beim alternativen Wohnen in der Wagenburg handelt es sich nicht zuletzt um eine kollektive Wohnform. Die verschiedenen Gemeinschaften teilen jedoch nicht grundsätzlich die gleichen Ansichten und verfolgen sehr unterschiedliche Ziele. Die beiden Ersatzflächen sollten jedoch Wagenburgen aus dem gesamten Stadtgebiet aufnehmen, die vielleicht durch die selbst gewählte formale Siedlungstypologie geeint erscheinen, jedoch bei weitem keine homogene Gemeinschaft bilden.

1 Vgl. Sambale/Veith 1998, 74.

2 Vgl. Sheridan 2007, 100-103.

3 Vgl. Berg/Kerner/Plöger 2003, 16.

1 Vgl. Sheridan 2007, 103.

2 Vgl. Sambale/Veith 1998, 73-75.

3 Vgl. Berg/Kerner/Plöger 2003, 16.

WB.1: „Also (...) als wir hier angefangen haben (...), da war des tatsächlich auch so, der Platz war offen, war eigentlich vorgesehen für die „Waldemarstraße“, die Wagenburg, die früher in Kreuzberg war. Sie, die wollten aber gar nicht hierhin, weil sie lieber in der Stadt bleiben wollten, die sind dann auf die „Eastside“ gezogen zum Teil und hier sind dann Leute von überall gekommen, neue Leute, alte Leute (...) von überall her, ohne dass es irgendein Auswahlkriterium gab, weil wer hätte das Recht dazu gehabt. Das war ja ein Platz zur Verfügung gestellt (...) vom Senat. Genau und irgendwann war der aber voll, so gefühlt und dann (...), als dann die „Eastside“ geräumt wurde und (...) die noch die Leute hierher bringen wollten, haben wir eigentlich gesagt „Ne, wir sind voll!“ und auch schon damals schon hat sich nen bisschen ne andere Lebensphilosophie herauskristallisiert (...). (Wir) wollten lieber so „Wohnen und Arbeiten“...also eigentlich ne alternative Lebensform (...). Also als Korrespondenz zur Gesellschaft, sag ich mal, um ne Alternative zu bieten und nicht, wenn ich jetzt ne Schublade aufmache, so ne punkige Lebensform, wobei des ja auch ne Form von Alternative is, aber vielleicht ein bisschen anders. Und dann war hier halt kein Platz mehr und dann ist ein Teil der „Eastside“ nach da hinten gezogen, also hier um den Dreh gibt es eigentlich drei Wagendörfer, einmal uns, einmal die „Eastside“ und einmal die „Margarethe-Sommer-Straße“, die Ehemalige.“<sup>1</sup>

Nicht zuletzt um gegen die Repressionen durch Politik und Stadtplanung vorzugehen und eigene Interessen zu vertreten, entstand ein weitreichendes Netzwerk zwischen den unterschiedlichen Gemeinschaften der Wagenburgen, teils weit über den lokalen Raum hinaus. Mitte der 1990er Jahre existierten schließlich mehr als 120 Wagenburgen in Deutschland, die sich zunehmend organisierten.<sup>2</sup> Bereits seit 1990 werden „Wagentage“ veranstaltet. Zur bundesweiten Koordination treffen sich Mitglieder an wechselnden Standorten. In Berlin tagte 1995 zum ersten Mal das Plenum der innerstädtischen Berliner Wagenburgen.

WB.2: „(Das ist) bei den Wagenburgen auch eine sehr lange und alte Vernetzung, eben auch, weil (...) diese Drohung von Repression auch bekannt ist für Leute, die im Wagen leben, auch ne Art von Repression, die man halt in Häusern nich kennt, also wenn da der Vertrag ausläuft und man geräumt wird, naja, dann bringt man seine persönlichen Dinge in Sicherheit (...) sein Privateigentum, das bringt man in

Sicherheit, das ist nicht das Haus...So und das is bei uns halt anders, also im Falle von ner Räumung...wird halt unser Wagen beschlagnahmt (...), das ist nicht einfach nur ein Umzug (...).“<sup>1</sup>

Tatsächlich lässt sich nachvollziehen, dass sich die mediale Berichterstattung bereits seit 1997 weniger feindlich gestaltet, was nicht zuletzt auf eine extensive Öffentlichkeitsarbeit der alternativen Wohnprojekte zurückzuführen ist. Dennoch wurde im gleichen Jahr vom Senat beschlossen, keine weiteren Ersatzflächen für innerstädtische Wagenburgen an anderer Stelle einzurichten. Dieser Bruch mit der „Berliner Linie der Vernunft“ verlagert seitdem die Verantwortlichkeit seitens der Stadt. Anstelle des Senats sollte in Folge die Wohnungslosenhilfe der Bezirke bei Zwangsräumungen von Wagenburgen tätig werden, was die Bewohner und Bewohnerinnen als hilfsbedürftige Wohnungslose marginalisiert. In der Praxis handelt die Mehrzahl der Berliner Bezirke seitdem im offenen Widerspruch zur Senatspolitik, indem einzelne Wagenburgen im innerstädtischen Bereich wenigstens temporär geduldet werden. Gebunden ist die Duldung jedoch an die Bereitstellung von öffentlichen Angeboten durch die Wagenburgen, die sich gegenüber den Bezirken auf diese Weise legitimieren.<sup>2</sup>

WB.2: „Naja, is immer unsicher, wie ein Wagenplatz weiterläuft. Wir sind auf jeden Fall wichtig, also im Kiez, glaub ich, sind wir wichtig. Wir sind beliebt im Kiez (...), so wie ich das einschätze, is eigentlich auch der Bezirk auf unserer Seite. Es gab bei den letzten Verhandlungen einfach Druck vom Senat, weil die sagen, naja, ihr habt da ein Baugrundstück, das ist total viel Wert, verkauft es doch, dann habt ihr mehr Geld und wenn ihr das nicht macht dann streichen wir euch halt was aus euerm Budget.“<sup>3</sup> An dieser Stelle ist anzumerken, dass im Fall der vom Senat zur Verfügung gestellten Flächen an der Peripherie vergleichbare Bedingungen herrschen. Eine unbefristete Nutzung des Geländes durch die Wagenburgen wird bis heute vertraglich nicht zuerkannt. Doch selbst wenn der einzelne Bezirk die Wagenburgen duldet oder vielleicht sogar als alternative Wohnform und kulturelles Projekt anerkennt, droht in manchen Fällen dennoch die Räumung, wie zwei Urteile des Oberverwaltungsgerichts (OVG) in Berlin belegen. 1998 klagten eine Eigentümergemeinschaft, die den Verkauf

1 Interview V 2015, Absatz 72.

2 Vgl. Sambale/Veith 1998, 73-86.

3 Interview V 2015, Absatz 29.

1 Interview III 2015, Absatz 4.  
2 Vgl. Berg/Kerner/Plöger 2003, 16.

ihrer geplanten Eigentumswohnungen durch eine ansässige Wagenburg gefährdet sah. Die Wagenburg an der Revaler Straße wurde durch den Bezirk Friedrichshain auf dem landeseigenen Grundstück zuvor geduldet. Die Nutzung wurde sogar durch einen befristeten Mietvertrag legitimiert. Das OVG Berlin entschied dennoch, der Klage stattzugeben, sodass der Bezirk schließlich gezwungen war, die Räumung zu veranlassen. Auch der Standort der Wagenburg „Kultur- und Wohnprojekt Schwarzer Kanal e.V.“ an der Grenze zwischen Kreuzberg und Friedrichshain musste 2003 aufgrund eines Neubauprojekts auf dem Grundstück aufgegeben werden. Die Ersatzfläche in Mitte, die der Investor zur Verfügung stellte, konnte ebenso aufgrund der Klage eines Nachbarn wegen städtebaulicher Entwertung seines Grundstückes letztendlich nicht besiedelt werden.<sup>1</sup>

Das OVG begründete das Urteil 1998 mit dem Verweis auf das Bauplanungsrecht. Das Wohnen im Wagen stellt eine Form der Nutzung dar, die in keinem der Baugebiete, die nach der BauNVO definiert sind, zulässig ist. Anrainern wird daher der Anspruch auf die Beseitigung mit Bezug auf das **RÜCKSICHTNAHMEGEBOT** eingeräumt, da die Wagenburg „faktisch eine baurechtsfreie Enklave bildet“.<sup>2</sup>

Auch 2003 wurde in der Urteilsbegründung zugunsten des Grundstücksnachbarn vom OVG Berlin der Aspekt der gebietsfremden Nutzung durch das Wohnen im Wagen betont. Grundsätzlich ist eine Baugenehmigung jedoch erforderlich, da das Wohnen im Wagen selbst beim Standortwechsel einer dauerhaften Nutzung entspricht. Der Wagen wird folglich als **BAULICHE ANLAGE** nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauO Berlin definiert und somit zu einem planungsrechtlich relevanten Vorhaben nach § 19 BauGB.<sup>3</sup>

Ein Bauwagen zur dauerhaften Wohnnutzung ist jedoch nicht genehmigungsfähig, da in den wenigsten Fällen der Wagen den Ansprüchen, die **WOHNUNGEN** gemäß BauO Berlin zu erfüllen haben, gerecht wird.<sup>4</sup> „Nach Ansicht des Gerichts können Wagenburgen im innerstädtischen Bereich nie rechtlich zulässig sein. Dies hat zur Folge, dass legales Wohnen im Bauwagen selbst dann nicht möglich ist, wenn die Stadt zur Duldung bereit ist.“<sup>5</sup>

1 Vgl. Bieback 2004, 130.

2 OVG Berlin 1998, Az.: 2 S 2/98.

3 Vgl. OVG Berlin 2003, Az.: 2 S 45/02.

4 Vgl. § 49 BauO Berlin.

5 Bieback 2004, 130.

WB.1: „Also ich würde mir tatsächlich wünschen, dass die Gesetzeslage geändert wird, das wär fantastisch. Und wenn man auch den gesellschaftlichen Wert der Wagenburgen noch mehr anerkennen würde. Also weil wir tatsächlich (...) eine soziale Arbeit leisten, in dem wir...Menschen probieren mit aufzufangen, die vielleicht sonst vielleicht durchs Raster fallen würden. (...) Dieser Dienst an der Gesellschaft, wär schon schön, wenn der mal anerkannt werden würde, dass man halt das auch leistet (...), in dem man Leuten Schutz gibt und (...) das Gefühl gibt, Teil einer Gemeinschaft zu sein und darüber vielleicht auch mehr Teilhabe am eigenen Leben, am Leben an der Gesellschaft wieder zu entwickeln und sich als angenommen und gewertschätzt zu fühlen, (...) dadurch handlungsfähig zu werden.“<sup>1</sup>

Da auch einige Bezirke den Wert der Wagenburgen schätzen, gibt es Bemühungen, die Wagedörfer auf anderem Wege zu legitimieren. 2006 wurde vom Abgeordnetenhaus die **LOKALE AGENDA 21 BERLIN** verabschiedet. In diesem Rahmen fördert die Landesregierung unterschiedliche Leitprojekte.<sup>2</sup> Das Projekt „Experiment City Berlin“, das die „Vielfalt an kooperativen, ökologischen und bezahlbaren Wohnformen als wesentlichen Beitrag zu den Kulturen einer nachhaltigen Stadtentwicklung“<sup>3</sup> unterstützt, präsentiert das „Gesamtkunstwerk Lohmühle“, eine innerstädtische Wagenburg auf ihrer Plattform für Wohnprojekte.<sup>4</sup> Festzuhalten ist, dass die rechtliche Lage der Wagenburgen auch heute noch dem Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht widerspricht und sich daher kein Rechtsanspruch auf den Erhalt der Flächen ableiten lässt. An dieser Stelle wird ein grundlegender Konflikt deutlich. Es lässt sich hinterfragen, in welcher Form Alternativen zu herkömmlichen Wohnformen entwickelt und getestet werden sollen, wenn hier letztendlich dennoch an der Nutzungstypisierung des Bauplanungsrechts und den Anforderungen an Wohnraum gemäß der Bauordnung festgehalten wird.

WB.2: „Das ist aber auch ne Willenssache also...will man das legalisieren und das ist wieder ne politische Frage (...) ist doch eigentlich auch ganz praktisch für den Bezirk, wenn man im Notfall, wenn man die Wagenburg loswerden will, auch immer noch sagen kann, ja baurechtlich ist das ja ein Desaster, (...) ja so ne gewisse Unsicherheit mit dabei zu haben, ist, glaube ich, ja teilweise auch politisch gewollt.“<sup>5</sup>

1 Interview III 2015, Absatz 33.

2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin- Berlin-Agenda 2006.

3 experimenticity 2015.

4 Wohnportal Berlin 2015.

5 Interview V 2015, Absatz 70.



Abb. 01 | Treptow | S.12  
Abb. 02 | Treptow | S.13

## EINE ALTERNATIVE IN EIGENLEISTUNG

KONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Rechtliche Grundlage für viele Wagenburgen im Diskurs mit der Bezirksverwaltung bildet ein gemeinnütziger Verein mit zugehöriger Satzung, welcher die Ziele des Vereins auch gegenüber der Öffentlichkeit formuliert. Auch wenn sich diese je nach Verein unterscheiden, lassen sich bestimmte Parallelen feststellen: Deutlich wird hier die Umsetzung von alternativen Lebensformen, der nachhaltige Umgang mit Ressourcen und das Gemeinschaftsleben, welches auch ein kulturelles Angebot für Außenstehende schafft, hervorgehoben.<sup>1</sup> Die aktive Teilhabe am Vereinsleben, wie zum Beispiel die Organisation von Veranstaltungen und den Mitgliederversammlungen, ist ebenso an diese Wohnform gebunden.

WB.1: „Also die öffentlichen Projekte wie zum Beispiel die Kleiderkammer oder auch das Internetcafé, wir haben eins für Erwachsene und eins für Kinder...ähm... also, die Kooperation mit den Berliner Tafeln und so, die sind alle öffentlich. Also eigentlich haben wir nur öffentliche Projekte die in unterschiedlicher Art und Weise ausgeführt werden. Das Wohnprojekt zum Beispiel ist die instrumentelle Basis, die ja auch eigentlich öffentlich ist, also wir wählen die Leute nach Kriterien aus inwieweit sie gewillt sind, an den Zielen des Vereins aktiv mitzuarbeiten oder ob sie sozial benachteiligt sind (...).“<sup>2</sup>

Das Leben im Wagen als alternative Lebensform zu bezeichnen ist notwendig, um damit auch die Duldung durch die Stadt als wertvolles Kulturgut bzw. kulturelles Angebot für die Nachbarschaft zu begründen. Die Wagenburg Karow bezeichnet die alternative Wohnform als eines der Vereinsprojekte, das den Bewohnern und Bewohnerinnen ein naturnahes Leben mit viel Teilhabe und Selbstbestimmung ermöglicht.<sup>3</sup>

WB.2: „Ne, der Verein ist unsere juristische Form so..aber wir, das sind wir als Gruppe, also der Verein ist quasi das, was es so..in diesem System, dass sich der Staat ausgedacht hat irgendwie..ja..verhandelbar macht so, aber wir brauchen nicht unbedingt einen Verein um das zu machen was wir machen, das gab's auch schon bevor es diesen Verein gab (...).“<sup>4</sup>

Im Dialog zwischen den Vereinen und den jeweiligen Bezirken kommen unterschiedliche Vertragsformen zustande. Diese Verträge sind jedoch meist auf

fünf Jahre befristet, sodass regelmäßig eine Neuverhandlung der Nutzungsrechte erforderlich ist. Das alternative Wohnen in der Wagenburg bleibt auf diese Weise vertraglich abhängig von Verwertungslogiken des Marktes. Die Entwicklung des Grundstückswertes oder Interessen von Eigentümern und Eigentümerinnen benachbarter Grundstücke sind potentielle Faktoren, welche die Verlängerung der geltenden Verträge in Frage stellen. Der Bebauungsplan für das Grundstück der Lohmühle sieht beispielsweise weitere Wohngebäude, einen öffentlichen Spielplatz und Park sowie eine Ausgleichsfläche für soziale und kulturelle Zwecke vor<sup>1</sup>.

WB.2: „Ja, wir wohnen ja hier auch offiziell, ne, also wie gesagt, wir ham nen Vertrag mit dem Bezirk und der Vertrag ist nicht ein Vertrag für ne Schrebergartensiedlung sondern der is für'n Kulturprojekt, der Kulturveranstaltungen macht und auch eben äh..ermöglicht, dass Leute, die diese Kulturveranstaltung machen das Ganze auch zum Wohnen nutzen, also das is schon bei uns, deswegen mein ich, so illegal legal, das is, das schwimmt dann irgendwann, wir ham hier ne Meldeadresse, wir ham nen Vertrag, wir zahlen hier was, wir machen, also die Kulturveranstaltungen sind ja auch Teil unserer Miete, ne, der Bezirk hat ja damit irgendwie einen Teil von seinem Kulturhaushalt irgendwie auch..gedeckt, dadurch dass wir hier Kulturveranstaltungen machen..mmh..ja das, also, das schwimmt irgendwann (...).“<sup>2</sup>

Die Verträge der beiden Wagenburgen, die in der vorliegenden Arbeit im Rahmen der Fallstudie untersucht wurden, unterscheiden sich in ihrer rechtlichen Form. Die Wagendörfer am Stadtrand legitimieren sich über einen Pachtvertrag, der mit dem einer Kleingartenanlage zu vergleichen ist. Das Grundstück unterteilt sich in Positionen oder Parzellen, die einzeln vergeben werden. Die Versorgung mit Strom und Wasser auf dem Areal wurde vom Senat bereitgestellt. Im Falle der innerstädtischen Wagenburg wird die Nutzung über einen Verwaltervertrag geregelt. Das Grundstück wird in diesem Falle gegen eine Aufwendung vom Bezirk zur Verfügung gestellt, die von den Bewohnern und Bewohnerinnen der Wagenburg teils monetär und teils mit der Verwaltung des Grundstücks abgegolten wird. Das kulturelle Angebot ist hier der Verwaltungsarbeit zuzurechnen. Wichtigster Grundsatz, der aus dem Gemeinschaftsleben entsteht und meist auch in der Satzung verankert ist, ist

1 Vgl. Pankgräfin e.V. - Satzung 2015.

2 Interview III 2015, Absatz 23.

3 Vgl. Pankgräfin e.V. - Projekte 2015.

4 Interview V 2015, Absatz 17.

1 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Bebauungsplan XV-62 2006.

2 Interview V 2015, Absatz 76.

der Ausgleich sozialer Ungleichheit, das Auffangen sozial Benachteiligter und die Teilhabekultur, die sich an alle Interessierten richtet. Ein Angebot für das direkte Umfeld zu schaffen ist Teil der Lebensphilosophie, wird aber beispielsweise auch unter dem Kulturretat des jeweiligen Bezirkes verbucht.

WB.2: „(W)ir machen Kulturveranstaltungen, mindestens eine die Woche, eigentlich, also gerade im Sommer auch öfter, mmh das ist dann von..nem normalen Café, also wir haben Sonntags meistens Café, bis hin zu Kino..oder politischen Veranstaltungen die hier stattfinden oder auch Konzerte ja und äh dann muss auch das Gelände ja irgendwie in Schuss gehalten werden, bearbeitet werden und es geht einfach sehr viel Zeit rein, also der Großteil unserer Miete ist die Zeit, die wir hier reinstecken und des muss halt auch klar sein also es gibt damit auch niemanden hier, der Vollzeit arbeitet einfach weil das nich möglich is neben dem Projekt (...)“<sup>1</sup>

Beide Wagenburgen, die im Rahmen der Fallstudie untersucht wurden, bieten mindestens eine öffentliche Veranstaltung in der Woche an. Neben diesen Vereinsarbeiten sind weitere Tätigkeiten im Alltag erforderlich: die Instandhaltung der Wagen, die Pflege der gemeinschaftlich genutzten Anlagen, die Versorgung der Grünanlagen und Pflanzungen, sowie die Grundversorgung mit Wasser, Strom und das Heizen mit Holz. Verfügt die Wagenburg nicht über einen Anschluss an das öffentliche Netz, ist die Selbstversorgung durch Solarstrom sowie die Versorgung mit Trinkwasser in Eigenleistung notwendig. Beide Wagenburgen unterhalten Pflanzenkläranlagen, um das eigene Schmutzwasser aufzubereiten. Diese autarke Versorgung ist teilweise auch in den Vereinssatzungen als nachhaltiger Umgang mit Ressourcen festgeschrieben<sup>2</sup>. Die alltäglichen Arbeiten, die sich aus der speziellen Wohnsituation im Wagen ergeben und die Vereinsarbeiten sind mit erheblichem Zeitaufwand verbunden. Gleichzeitig ermöglichen sie jedoch einen kostengünstigeren Lebensstandard. Hier muss betont werden, dass sich aufgrund der zeitintensiven Eigenleistung eine Vollzeitbeschäftigung im 40-Stunden-Umfang kaum bewerkstelligen lässt. Das Wohnen im Wagen beschreibt daher nicht ausschließlich ein Wohnmodell, sondern vielmehr einen Lebensstil.

WB.2: „Also ich fänds gut wenns einfach äh legal wäre im Wagen zu leben, weil damit ganz viele..weil dann kann man sich darüber streiten ob das Grundstück geeignet is

oder nich aber dann kann man nich mehr sagen, das is ein baurechtlicher Missstand, wie das dann auch beim „Schwarzen Kanal“ passiert is, (...) da muss man sich halt wirklich mal miteinander auseinandersetzen, im Endeffekt, ja klar, wir leben auch wie alle andern, so der große Unterschied zwischen unserm Leben und dem Leben nebenan im Baugruppenhaus, weiß ich nich, auch die ham nen Plenum, wir ham nen Plenum, die haben Eigentumswohnungen, wir haben Eigentumswohnungen, ne also, so riesig ist der Unterschied gar nich, (...)dass wir versuchen das Ganze auch öffentlich zu haben, also das andre Leute auch davon profitieren, dass wir hier leben, das ist so der entscheidende Unterschied, finde ich, also ins Baugruppenhaus komm ich halt nich einfach so rein und ähm und deswegen find ich es halt auch so wichtig, dass wir hier sind weil wir sagen, wir lassen diesen Platz öffentlich (...)“<sup>1</sup>

Die Wagen werden in Eigenregie aufgebaut. Vergleicht man diese Arbeitsleistung mit offiziellen Angeboten von Tischlereien, so werden dort Wagen angeboten, deren Wert weit im fünfstelligen Bereich liegt.<sup>2</sup> Manche Wagenburgen verfügen für den Wagenbau über eine Halle, in welcher der Auf- und Ausbau des Wagens witterungsunabhängig und damit zügiger umgesetzt werden kann. Den beiden Bewohnerinnen, die im Rahmen der vorliegenden Arbeit befragt wurden, war diese Möglichkeit nicht gegeben. Sie benötigten anfangs ein bis zwei Jahre für den Aufbau ihres Wagens.<sup>3</sup> Die handwerklichen Kenntnisse für ein solches Projekt eigneten sich die Befragten im Rahmen des Aufbaus selbstständig an. Zudem profitieren die einzelnen Bewohner und Bewohnerinnen beim kollektiven Wohnen in der Wagenburg vom geteilten Wissen der Gemeinschaft und der möglichen Arbeitsteilung.

WB.2: „(D)ass man an nem Bauwagen ständig am bauen is, dass is ziemlich normal (...) ich glaube es gibt fast niemanden hier auf dem Platz der einen Wagen gekauft hat und den dann nich irgendwie..nochmal anders bearbeitet hat, (...) im Prinzip haben wir Eigentumswohnungen, wenn man das so will (...) also das Tolle an nem Wagen anders als in ner Wohnung ist ja, dass man den so auf sich zuschneiden kann wie man das möchte (...) das ist ja oft in Wohnungen gar nich möglich, ne, da hat man ne Küche in dem Format in dem sie halt da ist und da muss man halt damit leben und bei uns is halt viel mehr möglich das auch selber zu gestalten.“<sup>4</sup>

1 Interview V 2015, Absatz 80.

2 Vgl. Zirkuswagen-Manufaktur 2014, BoWo-Schäferwagen-Manufaktur 2015.

3 Vgl. Interview III 2015, Absatz 39, Interview V 2015, Absatz 96.

4 Interview V 2015, Absatz 11.

1 Interview V 2015, Absatz 17.

2 Vgl. Pankgräfin e.V. - Satzung 2015.

## AUßEN STATT INNEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Das Wagendorf Karow befindet sich am Stadtrand Berlins. Das Areal wurde vom Senat als Ersatzfläche Anfang der 1990er zur Verfügung gestellt. In direkter Nachbarschaft befinden sich zwei weitere Wagenburgen und Kleingartenanlagen. Das Grundstück diente zuvor einem Schlachtereibetrieb, dessen Infrastruktur und Bebauung auch heute noch ablesbar sind. Die Betriebshallen der Schlachtereie gliederten sich stirnseitig an eine Hauptstraße an. Drei Hallen sind erhalten worden und beherbergen aktuell einen Teil der Veranstaltungsräume und die Gemeinschaftsräume, wozu ein Internetcafé, eine Bibliothek und eine Gemeinschaftsküche zählen. Das Areal wurde größtenteils entsiegelt, die Grundflächen der ehemaligen Hallen bieten heute Raum für jeweils drei Positionen mit je 160m<sup>2</sup>. Im heutigen Gästebereich des Wagendorfes wurden die Fundamente und Bodenplatten der Betriebsgebäude erhalten, da ein temporäres Abstellen der Fahrzeuge so leichter zu bewerkstelligen ist. Angrenzend befindet sich ein weiteres brachliegendes Grundstück, zu dem aktuell Vertragsverhandlungen laufen.

WB.1: „(E)s ist aber so, dass sie uns des nochmal deutlich gesagt haben, dass...ähm... des grenzwertig ist. Da hinten gibts noch nen Haus, das wir auch noch...also das Grundstück bekommen wir auch noch, das soll aber entsiegelt werden, wird dann abgenommen vom Umweltamt und Sie ham gesagt, bevor des nicht abgenommen ist, möchten sie auch nich, dass wir da tätig werden, weil sie nich wollen...die Leute... also nochmal mit der Nase drauf zu stossen, dass sie nich wegschauen können. Und...das ist also so ein zweischneidiges Ding...“<sup>1</sup>

Die innerstädtische Wagenburg Lohmühle wurde aufgrund städtebaulicher Projekte bereits zweimal vom zuvor besiedelten Standort verdrängt. Bis jetzt fanden sich jedoch stets Grundstücke im direkten Umfeld des ursprünglichen Platzes als Ersatz.<sup>2</sup> Der Bebauungsplan sieht für das aktuell genutzte Grundstück in Treptow am Kanal eine Wohnbebauung sowie Parkanlagen und einen Uferwanderweg vor. Diese wurden auch zu großen Teilen schon umgesetzt. Derzeit befinden sich weitere Bauten im Rohbau. Die attraktive Lage am Kanal zwischen Neukölln und Kreuzberg führt auch zu Neubauten mehrerer Baugruppen sowie einer weitgreifenden Mietpreiserhöhung zur Anpassung an den lokalen Mietspiegel.<sup>3</sup>

1 Interview III 2015, Absatz 12.

2 Vgl. Lohmühle Berlin - Geschichte 2015.

3 Vgl. Nowak 2010.

WB.2: "Naja unsere direkten Nachbarn, die sind nich so lange da wie wir, das sind leider Neubauten..mmh...und äh ansonsten wird das einfach genutzt (...) die Veranstaltungen werden natürlich auch viel von den Leuten, die hier aussenrum wohnen besucht, weil...wer fährt denn aus dem Wedding hierher, also (lacht)...mmh ja, also das sind, es gibt...also auch Leute die enger verbunden sind mit dem Platz, die aussenrum wohnen, die dann auch hier mitarbeiten, Veranstaltungen mitgestalten und auch eigene Ideen mit reinbringen, ja es sind so zwei verschiedene Sachen, also einmal dieses reine Konsumieren von aussen und eben auch das Mitarbeiten..wir würden uns natürlich wünschen, dass mehr Leute mitarbeiten (lacht) (...).“<sup>1</sup>

Beide Wagenburgen werden über eine Platzsituation erschlossen, an die sich die gemeinschaftlich genutzten Veranstaltungsräume gliedern, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sind. Im hinteren Bereich der Grundstücke liegen die privaten Standplätze der einzelnen Wagen sowie weitere Projektflächen. Baulich werden keine Schwellen errichtet, welche die Wagenburgen von der Umgebung abgrenzen. Ausdrücklich wird auf einen Zaun um das Gelände und die Installation von abschließbaren Toren verzichtet. Somit wird der soziale Anspruch der Projekte auch nach außen kommuniziert.

WB.2: „(V)on andern Wagenburgen kenn ich das oft mit nem fetten Tor und sobald man an dem Tor steht, steht auch schon die Hundemeute auf der anderen Seite und man wartet wirklich, bis da einer kommt und einem aufmacht, weil man sich da alleine gar nich so wirklich reintraut...und das is halt bei uns nich, es kann jeder rüberlaufen der möchte (...) damit kommen halt auch die Probleme, wenn man das vierte mal am gleichen Tag gefragt wird, ob man hier denn auch wirklich im Winter wohnt und wie man denn das macht (lacht) dann irgendwann kommt man dann an den Punkt wo man denn unfreundlich wird, obwohl Leute das ja überhaupt nicht unfreundlich gemeint haben, da muss man immer so'n bisschen aufpassen oder wenn man immer, ich mein, wenn...das Draussen bei uns ist ja auch Wohnraum, der Wohnraum beschränkt sich bei uns ja nicht auf den Wagen sondern geht draussen weiter (...).“<sup>2</sup>

Zu den gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen der Wagenplätze gehören Räumlichkeiten für die Mitgliederversammlungen und Veranstaltungen sowie

1 Interview V 2015, Absatz 43.

2 Interview V 2015, Absatz 47.

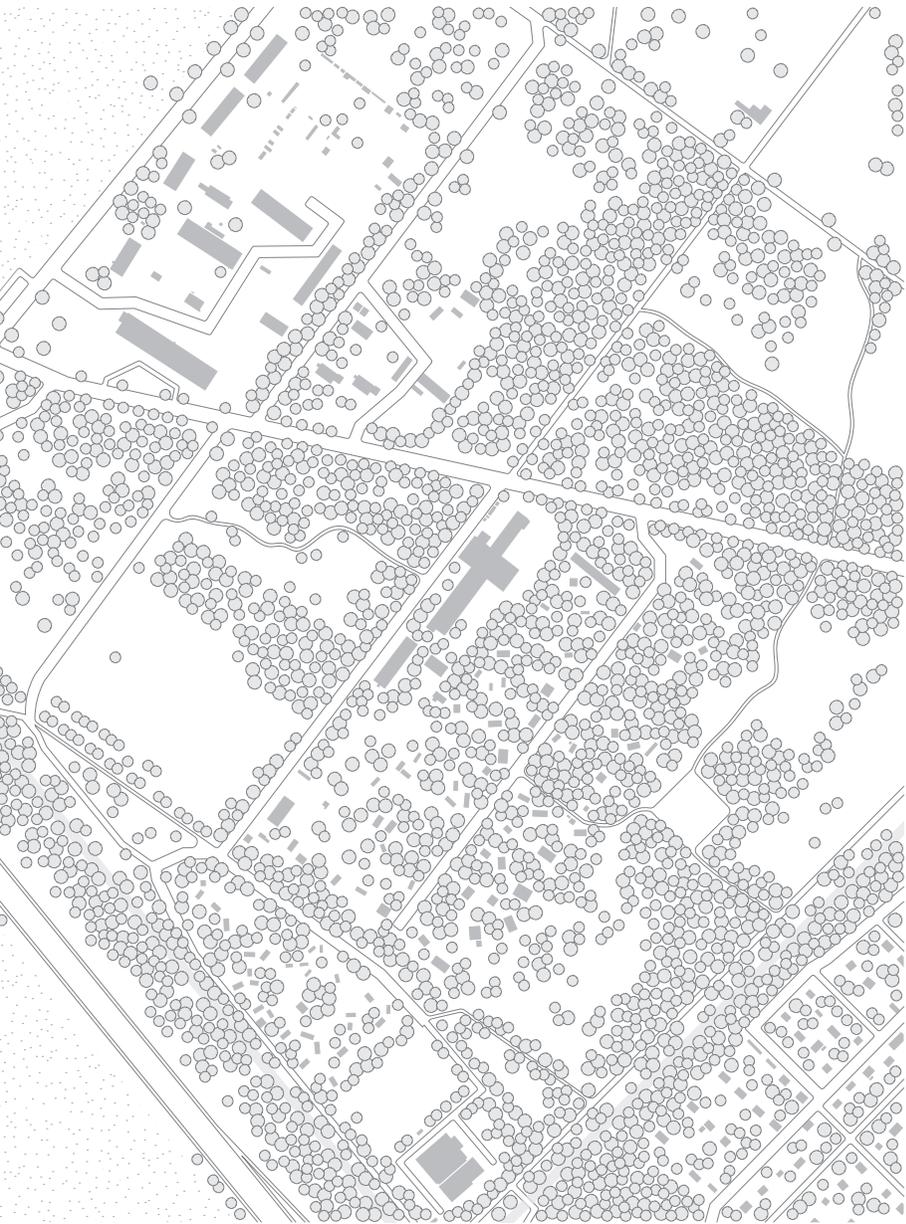




Abb. 03 | Karow I S. 20 | M 1:5000  
Abb. 04 | Karow I S. 21  
Abb. 05 | Karow I S. 22  
Abb. 06 | Karow I S. 23





Abb. 07 | Treptow | S. 24 | M 1:5000  
Abb. 08 | Treptow | S. 25  
Abb. 09 | Treptow | S. 26  
Abb. 10 | Treptow | S. 27

gemeinschaftliche Toiletten und Duschen. Zusätzlich bieten beide Wagendorfer Gästewagen an, die in den Sommermonaten meist von Familien und Freundeskreis der Bewohner und Bewohnerinnen genutzt werden. Allerdings werden die Wagen auch Außenstehenden auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Grundsätzlich stehen die begrenzten räumlichen Kapazitäten beider Wagenburgen einer große Nachfrage gegenüber. Wenn schließlich Stellplätze frei werden, basiert die Aufnahme neuer Mitglieder auf einem demokratischen Entscheidungsprozess.

WB.2: „(I)Innerhalb des Plenums, ohne die Person, ob das weiterlaufen kann oder nich und zwischendurch gibts auch nochmal so Gespräche, einfach um..um so..weil wir ja auch als Projekt zusammenarbeiten müssen und ähm, da is immer wichtig, dass es dann auch passt.“<sup>1</sup>

Wer schließlich dauerhaft zuziehen darf, entscheidet die Dorfgemeinschaft intern in zwei Instanzen. In erster Instanz müssen die Bewohner und Bewohnerinnen der angrenzenden Stellplätze auf dem Wagenplatz ihr Einverständnis geben. In diesem Zusammenhang bietet eine Probezeit von sechs Monaten den Beteiligten die Möglichkeit sich kennenzulernen. In zweiter Instanz entscheidet das Plenum, ob der Anwärter oder die Anwärterin Teil der Gemeinschaft wird. Zudem ist der Ausbau eines eigenen Wagens eine weitere Hürde, wenn zeitgleich der Beitrag zu den gemeinschaftlichen Projekten zu leisten ist.

WB.2: „(A)Iso...was für uns natürlich immer reizvoll is an neuen Leuten, is wenn jemand anderes ausgezogen is, dass Leute nachziehen, die halt auch schon im Wagen gewohnt haben, die nen eigenen Wagen mitbringen, weil ähm also naja, aus eigener Erfahrung weiß ich halt, dass so Wagenbau total viel Zeit frisst (...) und wenn man dann noch damit beschäftigt ist, nen Wagen zu bauen (...).“<sup>2</sup>

Der umbaute Wohnraum wird zum Beispiel auf der Grundlage eines ausrangierten Zirkus- oder Bauwagens gegründet. Dabei ist die Entscheidung, in einem Wagendorf zu leben, nicht zwingend an den Wunsch eines mobilen Eigenheims gebunden. Dies ist schließlich abhängig von den eigenen Vorstellung des Wohnstandards, aber auch der Lebensform. Die Gestaltung des Wagens und seine Ausstattung liegen somit ganz im Ermessen der jeweiligen Bewohner und Bewohnerinnen.

WB.1: „Wenig, es ist tatsächlich so, dass wir feste Bauten und Schrebergartendasein

sag ich mal führen...so...es gibt noch welche aber ganz ganz wenig und...es hat auch verschiedene Gründe, also ein Grund ist sicher, dass hier viele Familien wohnen, und also als Familie in einem kleinen Wagen ist halt doch sehr sehr eng, (...) also zu dritt in diesem einen Wagen gewohnt ohne weiteres, da war alles drin, Küche, klar gewaschen wurde mit Schüssel und geschlafen haben wir alle drei in einem Bett. Also länger als manch anderer, sag ich mal und dann haben die natürlich auch ihr eigenes, also ihren eigenen Wagen bekommen um ein eigenes Kinderzimmer zu haben, dann wurde der Wagen, ist jetzt ein Küche-Wohn und Badewagen, also eher so Gemeinschaftswagen. (...) das ist schon toll...so, und dann hat man halt seinen Garten und hat halt beides...also so...man kann halt alles haben was man in einer Wohnung auch hat plus den Garten (...).“<sup>1</sup>

Beide Wagenburgen verfügen über gemeinschaftliche Sanitäreanlagen, es können nach der Nutzungsordnung aber auch eigene Komposttoiletten gebaut werden. In Abhängigkeit vom Umfang der vorhandenen Infrastruktur erfordert das Wohnen im Wagen jedoch in jedem Fall einen hohen Grad an Eigenleistung, um den individuellen Ansprüchen an den Wohnstandard gerecht zu werden.

WB.1: „(D)er Senat (...) Wasser und Strom ham die verlegt hier, aber nur vorne, und dann ham halt ganz viele, so wie ich dann auch irgendwann halt ne Leitung...also frostfrei verlegt, halt, was weiß ich, 1,20 oder so...und dann dieses Steigrohr mit so ner Rohrbegleitheizung umwickelt, so dass es im Winter auch nicht einfriert und dann hat man halt...also ich hab dann halt sogar fließend Wasser und sogar fließend warmes Wasser weil ich einen Gasdurchlauferhitzer habe, also mit Propangas aus der Wand und des ist natürlich toll.“<sup>2</sup>

Die Freiheit, sich sein Eigenheim vollständig nach eigenen Wünschen zu errichten, ist ebenso wichtig wie der Bezug zur Natur. Der Außenraum wird bei dieser Wohnform ganz ausdrücklich als Teil des Wohnraumes begriffen. Neben dem grundsätzlichen Rückzugsort, dem Wagen als Schutz vor den Jahreszeiten, wird der Außenraum im Rahmen der alltäglichen Wohnpraxis gleichermaßen genutzt. So erweitert sich die ansonst geringe Wohnfläche um ein Vielfaches. Durch den starken Außenraumbezug der Wohnsituation entsteht jedoch auch Konfliktpotential. Die Abgrenzung zwischen der gewünschten Privatsphäre des Wohnraumes und der öffentlichen Präsenz, die

<sup>1</sup> Interview V 2015, Absatz 13.  
<sup>2</sup> Interview V 2015, Absatz 92-101.

<sup>1</sup> Interview III 2015, Absatz 8.  
<sup>2</sup> Interview III 2015, Absatz 10.

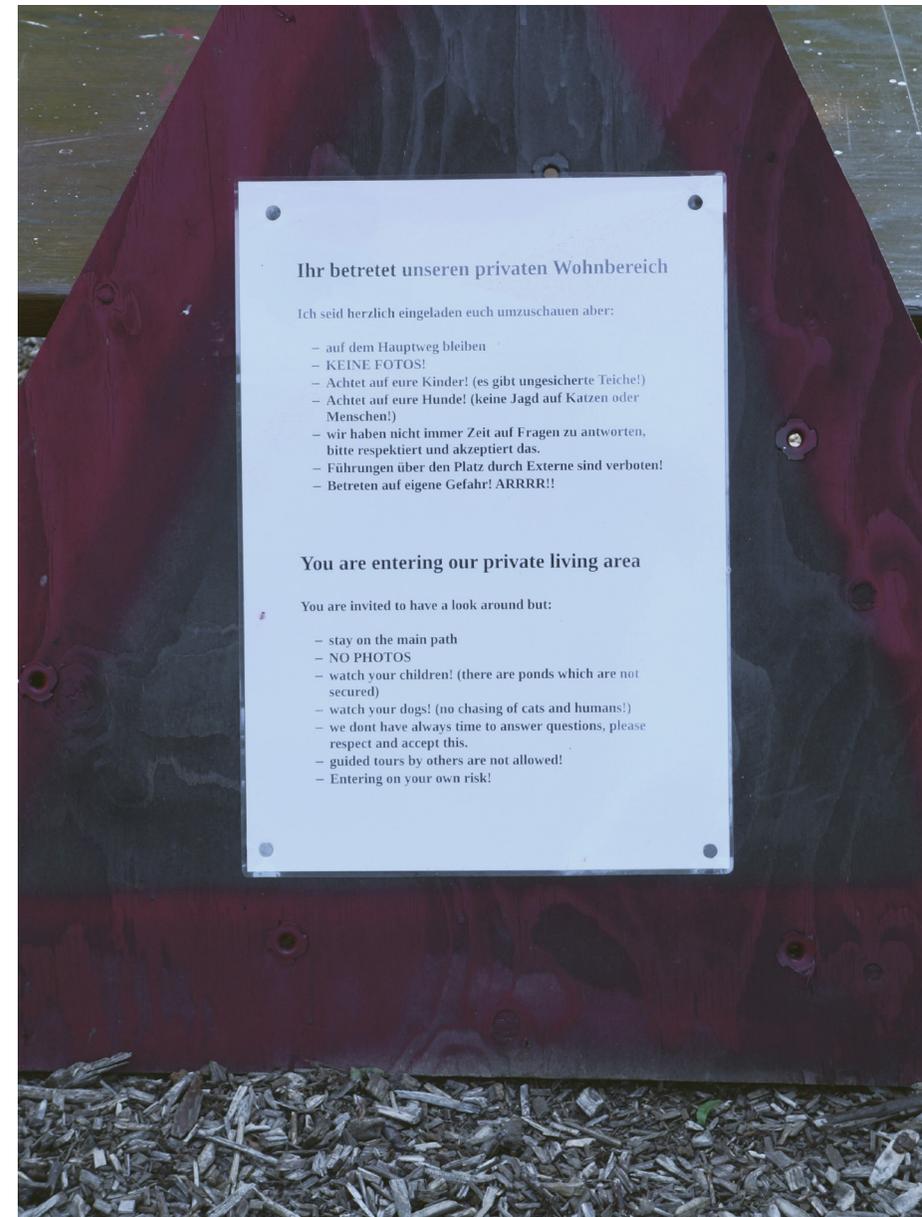


Abb. 11 | Karow | S. 30  
Abb. 12 | Karow | S. 31

sich aus dem sozialen Anspruch ableitet, ist im Einzelnen zu verhandeln. Hier spielt die Lage der jeweiligen Wagenburg innerhalb des Stadtgebiets eine entscheidene Rolle. Während die Fahrt an den Rand Berlins verbunden mit dem Fußweg von 15 Minuten für geringen Publikumsverkehr in der Wagenburg in Karow sorgt, erfährt das innerstädtische Wagendorf Lohmühle weitaus mehr Aufmerksamkeit durch interessierte Passanten. Dies ist sicherlich auch dem Umstand geschuldet, dass dieses Wohnprojekt sogar in Reiseführern Erwähnung findet. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass der Eigenbau eines mobilen Wohnraumes prinzipiell die Möglichkeit eines Standortwechsels bietet. Es muss jedoch zugleich betont werden, dass die Wagenburgen als Wohnprojekte ebenso auf Beständigkeit angewiesen sind. Das Wohnen im Wagen abseits des herkömmlichen Wohnungsbaus und ohne den Anschluss an das öffentliche Netz erfordert einen hohen Grad an Organisation in Eigenleistung im Rahmen der Gemeinschaft. Die Etablierung von alternativer Infrastruktur, die selbstständig auf den Plätzen errichtet wird, braucht Zeit, um getestet und entwickelt zu werden. Zudem lassen sich die kulturellen Angebote, die sich an die Öffentlichkeit richten, auch nur unter der Voraussetzung planen und umsetzen, wenn der Standort des Wagendorfes wenigstens mittelfristig gesichert ist. Die weitestgehend selbstbestimmte Lebensform beim Wohnen im Wagen erfordert daher individuelle Verhandlungsleistung, persönliche Interessen mit den Interessen der Gemeinschaft in Einklang zu bringen, während sich zugleich das alternative Wohnprojekt gegenüber dem städtischen Umfeld behaupten muss.

WB.2: „(N)aja ausziehen heisst für mich auf jeden Fall mit dem Wagen weiterziehen (...), ich glaube es gibt so zwei unterschiedliche Punkte. Das eine wäre, wenn ich zum Beispiel irgendwo ein Projekt finde, bei dem ich denke, oh toll, da will ich auf jeden Fall rein und da will ich mitmachen und das reizt mich (...) Das andere is, naja, (...) wenn die Gruppe hier nicht funktioniert, dann wäre das auch für mich ein Grund auszuziehen, (...) und der Letzte ist natürlich so Vertragssachen, ne, also...(lacht), wenn wir kein Vertrag mehr haben...mh, ja, dann wär das irgendwann der Punkt wo man dann auszieht (...).“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Interview V 2015, Absatz 84.



## WOHNEN IM LADENLOKAL

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD



! WOHNEN UND GEWERBE

§ GEWERBEMIETVERTRAG

€ 1.000,00 € / 115 m<sup>2</sup>

■ GRÜNDERZEITVIERTEL | RUHIGE NEBENSTRASSE

■ LADENWOHNUNG

👤 2 PERSONEN HAUSHALT

Gewerbeflächen im Erdgeschoss finden sich in den Berliner Altbaubezirken fast flächendeckend. Je nach Lage sind sie stark nachgefragt oder stehen leer. Zur Belebung der Straßenzüge werden diese leerstehenden Gewerbeflächen häufig zur Aufwertung des Quartiers von Seiten der Stadt an Kreativ- und Kulturschaffende vermittelt. Wohnnutzungen entstehen hier hingegen selten.

Das Ehepaar bewohnt seit 15 Jahren ein ehemaliges Ladenlokal in einer ruhiger gelegenen Seitenstraße in einem innerstädtischen Wohngebiet. Der Künstler fertigt Objekte als besondere Einrichtungs- und Dekorationsgegenstände. Seine Frau übernimmt alle dazugehörigen anfallenden Tätigkeiten wie die Organisation, Messe- sowie Vertriebsarbeit. Die Gewerbefläche war zuvor bereits als Architekturbüro, Lebensmittelgeschäft und als Wäscherei genutzt worden und orientiert sich mit zwei Räumen, dem jetzigen Verkaufsraum und dem Wohnzimmer, zur Straße. Vom Wohnzimmer erschließt ein Flur die hinteren Räume. Vom Verkaufsraum führt eine Treppe in den Keller, der dem Künstler als Werkstatt dient.

## LEERSTAND ALS KAPITAL

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Trotz der weitgreifenden Zerstörungen des zweiten Weltkriegs besteht ein Großteil der Bebauung der typischen Berliner Altbauquartiere aus Gebäuden der Gründerzeit. Etwa ein Drittel der Wohnungen Berlins folgen Gestaltungs- und Funktionsprinzipien dieser Zeit<sup>1</sup>. Die Struktur des Berliner Mietshauses entstand sowohl aus baurechtlichen Vorgaben als auch gestalterischen Prinzipien der Epoche. Ökonomische Motivationen prägen aber auch diese Form der Wohnbauten, die zumeist von Privatpersonen in Auftrag gegeben wurden.

So entstand die typische Bebauung, die durch die Straßenfluchten, die einheitliche Traufhöhe von 22 Metern sowie teilweise die Anordnung der Funktionen innerhalb der Parzelle geprägt wird und sich aus der Berliner Bauordnung von 1887/1888 ableitet. Im Zuge der Industrialisierung siedelten sich zahlreiche Betriebe in den Hinterhöfen an, die sich heutzutage in den zum Wohnen sehr beliebten Fabriketagen manifestieren. Dies lässt sich auch auf die Bauordnung zurückführen, da die Industriebetriebe nicht an den Straßenraum grenzen durften. Die Aufteilung der Gebäudekörper in Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus ermöglichte eine größtmögliche Ausnutzung der tiefen Grundstücke, die Ausmaße der Innenhöfe wiederum entsprachen den minimalen Vorgaben des Brandschutzes. Das Vorderhaus gliedert sich typischerweise in die als Gewerbe genutzte Erdgeschosszone, die der Nahversorgung dient und den darüber liegenden repräsentativen Wohnungen. In ruhigeren Straßen finden sich aber auch Erdgeschosswohnungen. Seit Einzug der Selbstbedienungsläden nahm der Bedarf innerhalb der Wohngebiete an Ladenlokalen allerdings stark ab<sup>2</sup> und je nach Quartier gesehen, finden sich unterschiedliche Nutzungen der Erdgeschosszone und der Branchen. Als Wohnung mit zugehörigem Gewerberaum sind sie allerdings selten offiziell zu finden. Dabei wird generell, nicht nur in Berlin, die Wiederbelebung der Erdgeschosszone von unterschiedlichen Akteuren angestrebt<sup>3</sup>. Auch die positiven Auswirkungen des belebten Straßenraumes auf das Leben in der Stadt werden gleichermaßen betont.

In sozial schwächeren Kiezen sind Ladenlokale häufig leerstehend und zeichnen sich durch eine monotone Branchenverteilung aus. Im Zuge des Programms „Soziale Stadt“ wird ihnen eine besondere Aufmerksamkeit durch das **QUARTIERSMANAGEMENT**

1 Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, 32.

2 Vgl. Sethmann 2007.

3 Vgl. Weise 2012.

Abb. 14 | S. 37



[QM] zuteil. Das QM bildet lokal die Kontaktperson für die Nachbarschaft und organisiert die Öffentlichkeitsarbeit des jeweiligen Bezirks, verwaltet aber ebenso Anfragen der interessierten Anwohner und Anwohnerinnen. Ziel dieses Programms ist mitunter die Wieder- und Zwischennutzung von Brachen, die unter anderem für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl durch belebte Straßenzüge sorgen soll. Gleichzeitig wird ein Angebot für die Nachbarschaft geschaffen und die Attraktivität des Stadtteils gesteigert. Die Anrainer sollen aber gleichfalls in diesen Prozess mit eingebunden werden und auch die Möglichkeit erhalten, eigene Interessen zu vertreten und eigene Ideen zu verwirklichen. Als wichtiges Werkzeug beweisen sich hier leerstehende Gewerberäume, denen in diesem Prozess unterschiedliche Nutzungen zugeführt werden können. Diese Projekte sind unter sozialen und niederschweligen Gesichtspunkten umzusetzen. Mitunter sind die Ziele des Quartiermanagements das Schaffen sozialer Angebote, der niederschwellige Zugang zu Bildung und generell die Beteiligung der Nachbarschaft zur Entwicklung von Netzwerken.<sup>1</sup>

Als Beispiel lässt sich hier die Zwischennutzungsagentur in Neukölln nennen. Die Agentur wurde im Laufe der Maßnahmen des Quartiersmanagements Neukölln Reuter-Kiez ins Leben gerufen und betreute im Zeitraum 2005 bis 2007 das Leerstandsmanagement im Gebiet. Hierdurch konnten 56 Gewerberflächen wieder vermietet und insgesamt 200 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Vermietung der brachliegenden Gewerberflächen wurde sowohl moderiert als auch subventioniert, wobei das Hauptaugenmerk auf Existenzgründungen der kreativen, sozialen und kulturellen Branche lag, die stärker für eine Aufwertung des Viertels sorgen als der Einzelhandel.<sup>2</sup> So begleitete die Zwischennutzungsagentur auch das Projekt KreativNetzNeukölln, dessen Ziel die Netzwerkbildung und allgemeine Stärkung der Kreativwirtschaft Neuköllns ist. Heute handelt es sich um einen eigenständigen Verein, der sich aus den unterschiedlichsten Beschäftigten der Kreativwirtschaft zusammensetzt. Der Umstand, dass Kreative zu einer größeren Aufmerksamkeit von Touristen oder generell zur Belebung eines Viertels beitragen, wird von unterschiedlichen Seiten genutzt und bestätigt. So findet sich auch von Seiten der Stadt die Argumentationskette, mithilfe der Kreativwirtschaft die Aufwertung eines Viertels herbeiführen zu können. Begründet wird dies unter anderem mit dem

1 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Soziale Stadt 2014.

2 Vgl. Coopolis 2015.

verfügbaren Raumangebot. Stadtteile wie Neukölln oder auch Moabit verfügen über vergleichsweise hohe Leerstandsquoten bei Gewerberflächen. Die Vermittlung zwischen den Parteien wird hierbei durch Akteure moderiert, die beispielsweise niedrige Mieten oder temporäre Nutzungen vorschlagen. Häufig sind diese Leerstände anfangs durch die zu hohen Erwartungen der Eigentümer an den Wert der Immobilie schwer vermittelbar und der Verhandlungsprozess der Parteien muss durch das Quartiersmanagement oder andere angeleitet werden.

Demgegenüber sind Selbstständige der kreativen Berufe häufig nicht in der Lage, hohe Mieten in bereits aufgewerteten Mietlagen zu bezahlen. Ebenso wird aber das Potential von Gegenden, die sich in der Entwicklungsphase befinden, von ihnen durchaus positiv bewertet. Die Studie „Talente, Technologie und Toleranz - wo Deutschland Zukunft hat“<sup>1</sup> hebt hierbei Berlin als Standort der Kreativbranche aufgrund der genannten Werte besonders hervor. Das Städte-Ranking orientiert sich dabei an Richard Floridas Indizes, welche die Bewertung verschiedener Städte anhand dieser Kriterien zur Benennung der „Kreativen Zentren“ erstmals begründete<sup>2</sup>. Das Kriterium des toleranten Umfeldes als wichtige Eigenschaft, kreativ tätig zu sein, wird in der Studie beispielsweise mit dem hohen Ausländeranteil und der folglich großen Diversität und Akzeptanz unterschiedlichster Lebensstile hergeleitet.

Für das Sanierungsgebiet Turmstraße, das unweit des untersuchten Ladenlokals liegt, wurde im Zuge der Festlegung des Gebiets eine Untersuchung der Gewerberflächen vorgenommen. Die Kartierung enthält neben den verfügbaren Gewerberäumen auch die Branchenverteilung der genutzten Flächen. Dabei liegt der Dienstleistungssektor mit einem Drittel an erster Stelle, gefolgt vom Einzelhandel mit 30% und der Gastronomie mit 16%. Das untersuchte Areal weist einen Leerstand von 11% auf. Klassische Handwerksbetriebe sind mit nur 3% vertreten. Auf die Gewerberbenutzung und kulturelle Einrichtungen entfällt je weniger als ein Prozent der Flächen.<sup>3</sup>

In den Maßnahmen zur Entwicklung des Gebiets wird daher das kulturelle Angebot als Teil der Aufwertung verstanden und mit der „Zunfthalle“, einer Markthalle im Sanierungsgebiet, explizit ein neues Zentrum für Kunsthandwerk und kulturelle Veranstaltungen etabliert.

1 Vgl. Berlin - Institut für Bevölkerung und Entwicklung 2007, 4.

2 Vgl. Florida 2002, 249-266.

3 Vgl. Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement 2011, 9.

## ZWISCHEN WOHNEN UND GEWERBE

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Generell gilt **VERTRAGSFREIHEIT**, solange mit einem Vertrag nicht gegen geltendes Recht, gesetzliche Verbote oder die guten Sitten verstoßen wird. Besondere Bedingungen gelten beim Wohnmietrecht, da hier der besondere Schutz des BGB §§ 549 ff. gilt. Mietverträge vereinbaren den zur Vermietung stehenden Gegenstand und die Bedingungen zu seiner Nutzung sowie die Regelungen zur Miete. Ein sogenannter Mischmietvertrag kann Räume verschiedener Nutzung in einem Vertrag regeln. Somit sind diese aber auch aneinander gekoppelt, eine Teilkündigung ist dann nicht möglich. Um zu bestimmen, welche gesetzlichen Regelungen greifen, wird zuerst Rückschluss auf den Vertragszweck genommen. So kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass es sich um eine Vermietung von Räumen zu Wohnzwecken handelt oder auch, dass Gewerberäume vermietet werden.

LL.1: „Ja, nein ist Gewerbe, rein Gewerbe, rein Gewerbe, ich hätte gerne ne Wohnen, weil wohnen geschützter ist, aber der Vermieter legt großen Wert darauf, dass es Gewerberaum bleibt weil, ich glaube, es problematisch ist, wenn man das zum Teil Wohnen wieder umgestaltet oder umbestimmt, dass er dann irgendwie diese gewerblichen Anteile nicht zurückbekommt, also ich hab tatsächlich, bei der letzten Verlängerung sehr versucht, Wohnanteile zu sichern aber...naja...gut (...)“<sup>1</sup>

Anders als bei der Wohnraumvermietung existieren bei der Vermietung von Gewerberäumen keine sozialen Schutzbestimmungen. Der Vertrag wird meistens befristet auf mehrere Jahre geschlossen, der außerhalb der Vertragslaufzeit ohne Begründung seitens des Vermieters oder der Vermieterin gekündigt werden kann. Es existiert für Gewerberäume auch kein **MIETSPIEGEL**, es wird lediglich ein Orientierungsrahmen<sup>2</sup> bereitgestellt, der allerdings nicht bindend ist.

LL.1: „(...) der wird immer verlängert, fünf bis, fünf Jahre, mmh...aber ganz geringe Mietsteigerung, muss man auch jetzt sagen, wenn wir ne Lanze für unseren Vermieter brechen, ist gerade verlängert worden, fünf Jahre, ist ne Staffelmiete (...)“

LL.2: „Und Mehrwertsteuer, ist da auch mit drin...“

LL.1: „Und wir können Mehrwertsteuer auch noch davon absetzen, ne...“<sup>3</sup>

Muss nun über eine rechtlich bindende Kündigung entschieden werden und ob der besondere Schutz des Wohnmietrechts greift oder nicht, so wird der Vertragszweck

nach seiner tatsächlichen Nutzung hin überprüft, um festzustellen welcher Teil der Nutzung überwiegt. In folgender Reihenfolge erfolgt eine Gewichtung zugunsten eines Gewerbemietvertrags:

1. Wird der Lebensunterhalt der Mietpartei durch die gewerbliche Nutzung verdient, so gilt der Vertrag im Gesamten als Gewerbemietvertrag.
2. Inwieweit wird die Tätigkeit nach außen hin sichtbar. Neben der Geschäftsadresse wird hierbei Kundenverkehr als auch das Vorhandensein von Angestellten bewertet.
3. Als letzte Entscheidungshilfe wird das Verhältnis der Flächen von Wohnraum und Gewerberaum gegeneinander aufgewogen.

Wird allerdings eine Fläche wider den vereinbarten Vertragszwecken genutzt, so ist dies ein unerlaubter, vertragswidriger Gebrauch, der zur Kündigung führen kann, falls Vermieter und Vermieterinnen keine Kenntnis von der Nutzung hatten.

Durch Genehmigung einer Nutzungsänderung können Gewerbeflächen auch in Wohnraum umgewandelt werden. Aufgrund des besonderen Schutzes, der Wohnraum zuteil wird, kann allerdings eine Umwidmung nur in seltenen Fällen rückgängig gemacht werden.

LL.1: „....die wissen das, wir ham das Bad komplett renoviert, und, hat er alles besichtigt, also ist jetzt kein Geheimnis, dass wir hier wohnen, weiß nich, seit 15 Jahren....ich hab keine Ahnung, wie die rechtliche Situation ist, müssen wir ja auch nicht drin rumwühlen unbedingt, oder?“<sup>1</sup>

Generell ist jedes Bauvorhaben genehmigungspflichtig. Hierzu zählt auch die Nutzungsänderung. In diesem Zusammenhang werden jedoch Ausnahmen anerkannt, die als verfahrensfrei gelten. Dies sind in erster Linie verfahrensfreie Änderungen an bestehenden Bauten aber auch die Neuerrichtung kleinerer Bauten, die unter § 62 der Bauordnung des Landes Berlin aufgelistet werden. Dies sind beispielsweise eingeschossige Gebäude bis zu 10m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche, zu denen auch Wohnwagen, Bau- und Wohncontainer zählen, wenn sie vorrangig dem Schutz von Menschen oder Tieren dienen und nicht zum langfristigen Aufenthalt bestimmt sind.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Interview IV 2015, Absatz 23.

<sup>2</sup> Vgl. Industrie- und Handelskammer Berlin - Orientierungsrahmen für Gewerbemieten in Berlin 2014.

<sup>3</sup> Interview IV 2015, Absatz 27.

<sup>1</sup> Interview IV 2015, Absatz 54.

<sup>2</sup> Vgl. Spielvogel 2011, 6-8.

Die Nutzungsänderung ist nur unter bestimmten Bedingungen verfahrensfrei. Dies ist der Fall, wenn die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen stellt als die Bisherige.

LL.1: "Ja, das war Architekturbüro davor, ...äh ziemlich schlimme sanitäre Anlagen... weil wohl Mann und Frau irgendwie getrennt (...) und davor war Lebensmittel (...)"

LL.2: "Und ne Wäscherei war mal drin."<sup>1</sup>

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen entstehen aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht. Unter dem Bauplanungsrecht können nur Nutzungen in Gebieten ermöglicht werden, die dort zulässig sind. In Berlin beispielsweise finden sich zu großen Teilen Wohngebiete, die sich durch die Blockrandbebauung der Gründerzeit auszeichnen und vorrangig dem Wohnen dienen sollen. Eingestreute Gewerbe- als auch Büronutzungen sind aber zusätzlich erlaubt.<sup>2</sup> Vom Bauordnungsrecht ausgehend, können zusätzliche Anforderungen aus den Bestimmungen des Brandschutzes, der Qualität von Aufenthaltsräumen und der vorhandenen Infrastruktur wie den sanitären Anlagen formuliert werden.

LL.1: „Da hat er sich auch bisschen schwer getan erst, ne als er gehört hat, dass wir da auch noch drin wohnen wollten, das fand er glaub ich nicht so toll“

LL.2: „Und es gab ja damals glaube ich Bestimmungen, dass man in gewerblichen Räumen auch nicht wohnen darf aber ich glaube das ist aber irgendwann aufgehoben worden, vermute ich, weil bis jetzt keinerlei Probleme...“

LL.1: „ne ne ne, ich glaub da gibts tatsächlich veränderte Gesetze, seit, weiß ich...“<sup>3</sup>

Die Nutzung von Wohnraum zu einem anderen Zweck wird zusätzlich durch das **ZWECKENTFREMUNGSVERBOT** untersagt. Nach dem 1996 in Berlin aufgrund des Mangels an Wohnraum in Kraft getretenen Gesetz, ist die Nutzung einer Wohnung zu anderen Zwecken als dem Wohnen generell genehmigungsbedürftig. Der (spekulative) Leerstand als auch der Rückbau von Wohnraum ist hier zuzurechnen. Diese Verordnung gilt allerdings nur in Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum gefährdet ist und soll diesem entgegenwirken.<sup>4</sup>

Das Gesetz wurde 2002 vom Oberverwaltungsgericht Berlin wieder aufgehoben.

1 Interview IV 2015, Absatz 34-35.

2 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Flächennutzungsplan 2005.

3 Interview IV 2015, Absatz 44.

4 Vgl. ZwVbG Land Berlin.

Begründet wurde dies mit der Entspannung des Wohnungsmarktes, der sich zum einen durch die hohe Leerstandsquote zum anderen durch die Aufhebung des sozialen Wohnungsbaus zeige.<sup>1</sup> Der Leerstand in Berlin wurde jedoch erst 2010 von der Investitionsbank Berlin (IBB) im Rahmen der Wohnungsmarktberichte tatsächlich erhoben. Seit 2003 wird der Wohnungsleerstand von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung anhand des Stromzählerverfahrens jährlich ermittelt. Der Wohnungszustand wird dabei jedoch nicht berücksichtigt. So wird für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3% benötigt. Hierunter werden verfügbare Wohnungen verstanden, die für Zuziehende oder auch sich verändernde Verhältnisse wie die Familienbildung Möglichkeiten des Um- und Zuzugs bereithalten. Nach dem Bericht der IBB steht nachweislich ein Anteil von 5,4% der Wohnungen Berlins leer. Diese werden ungefähr je zur Hälfte nicht genutzt, weil entweder Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind, die zum Leerstand über mehr als sechs Monate führen oder die aufgrund unterschiedlicher Gründe mit der verlangten Miete schwer bis gar nicht vermittelbar sind. Sie befinden sich sowohl in privatem als auch genossenschaftlichem Eigentum. Es wird also mit einer Reserve argumentiert, die real nicht zur Verfügung steht.<sup>2</sup>

Zum 1.Mai 2015 trat schließlich das Zweckentfremdungsverbot erneut in Kraft. Diesmal mit dem vorrangigen Ziel, gegen Untervermietungen hotelartiger Betriebe als auch private Ferienwohnungen vorzugehen. Verträge, die vor diesem Datum unterschrieben wurden und die Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen enthalten, werden hiervon allerdings nicht berührt. Gemeint sind vor allem selbstständige oder gewerbliche Tätigkeiten der Nahversorgung.<sup>3</sup>

Als aktuelles Beispiel agiert die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin mit der Arbeit ihrer Studierenden „Leerstand ist keine Option“ gegen den Mangel an Wohnraum. In dem Projekthandbuch, das in Zusammenarbeit mit dem QM Moabit-Ost entstand, werden Möglichkeiten formuliert, den leerstehenden Gewerbebestand im gründerzeitlichen Viertel auch zu Wohnzwecken umzunutzen.<sup>4</sup>

1 Vgl. Sethmann 2010.

2 Vgl. Investitionsbank Berlin - Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand 2010.

3 Vgl. ZwVbG Land Berlin.

4 Vgl. M.Sc. Facility Management 2014.

## ARBEITEN AUSSTELLEN WOHNEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Neben finanziellen Gründen spielt bei der Anmietung auch die Lage im Stadtraum und das soziale Umfeld eine Rolle. So ist die fußläufige Nähe zur Spree einer der Punkte, der als ausschlaggebend für die Wohnqualität angeführt wird. Die gute Infrastruktur ist unter anderem mit der Nähe zum Flughafen relevant für den Kundenkontakt. Aber auch die Nahversorgung ist durch das direkte städtische Umfeld gegeben.

LL.1: „Bei den Tagen des offenen Ateliers ham..irgendwie im Juli...aber an vielen beteiligen wir uns nicht, weil...wir eher international arbeiten ne, aber wir wollen schon gerne so bisschen hier..“

LL.2: „Weil wir nur im Ausland gefragt sind, also ganz ganz wenig in Deutschland und ähm...wir wollen im Prinzip nicht...äh ich hab nichts gegen Rucksacktouristen, aber die stehlen uns die Zeit.“<sup>1</sup>

Das Ladenlokal mit der Werkstatt und dem Ausstellungsraum zum Straßenraum hin erfährt Aufmerksamkeit, sowohl durch die Nachbarschaft als auch durch Passanten. Laufkundschaft ist für den Vertrieb der Objekte weniger entscheidend, der Handel funktioniert größtenteils über größere Messen und Ausstellungen.

LL.1: „(S)o die Nachbarschaft, da sind wir glaube ich bei den Kindern besonders begehrt, die gucken eben durchs Fenster (meinem Mann) auf die Hände, ne, wenn er arbeitet und so...und die Mütter freuen sich, dass sie dann mal wieder vor dem Fenster warten dürfen, weil ähm, wirklich also, das ist eher auf dieser Ebene, also dass man sich jetzt für die Arbeiten (von meinem Mann) interessiert, da hab ich das Gefühl, es verändert sich son bisschen was in Moabit (...)“<sup>2</sup>

Mit entscheidend für die Bewohner ist auch die Präsenz im Viertel, die zu direktem Kontakt mit den Nachbarinnen und Nachbarn im Haus führt und somit auch zu einer Hausgemeinschaft. Die Nachbarschaft ist nicht als Kundschaft an dem Produkt interessiert, sondern kann sich - vor allem die Kinder - für die Werkstatt des Künstlers, das Handwerk und die ausgefallenen Objekte begeistern.

LL.1: „Ich glaube aber was es is, dass man eigentlich uns so leben lässt wie wir wollen, ich glaub das is was ganz Wesentliches um sich wohlzufühlen, ne, ja...dass man nich das Gefühl hat, man wird beobachtet oder es wird irgendwas bewertet, was wir tun oder dass es einfach komisch ist, was wir tun möglicherweise.“<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Interview IV 2015, Absatz 74.

<sup>2</sup> Interview IV 2015, Absatz 185.

<sup>3</sup> Interview IV 2015, Absatz 227.

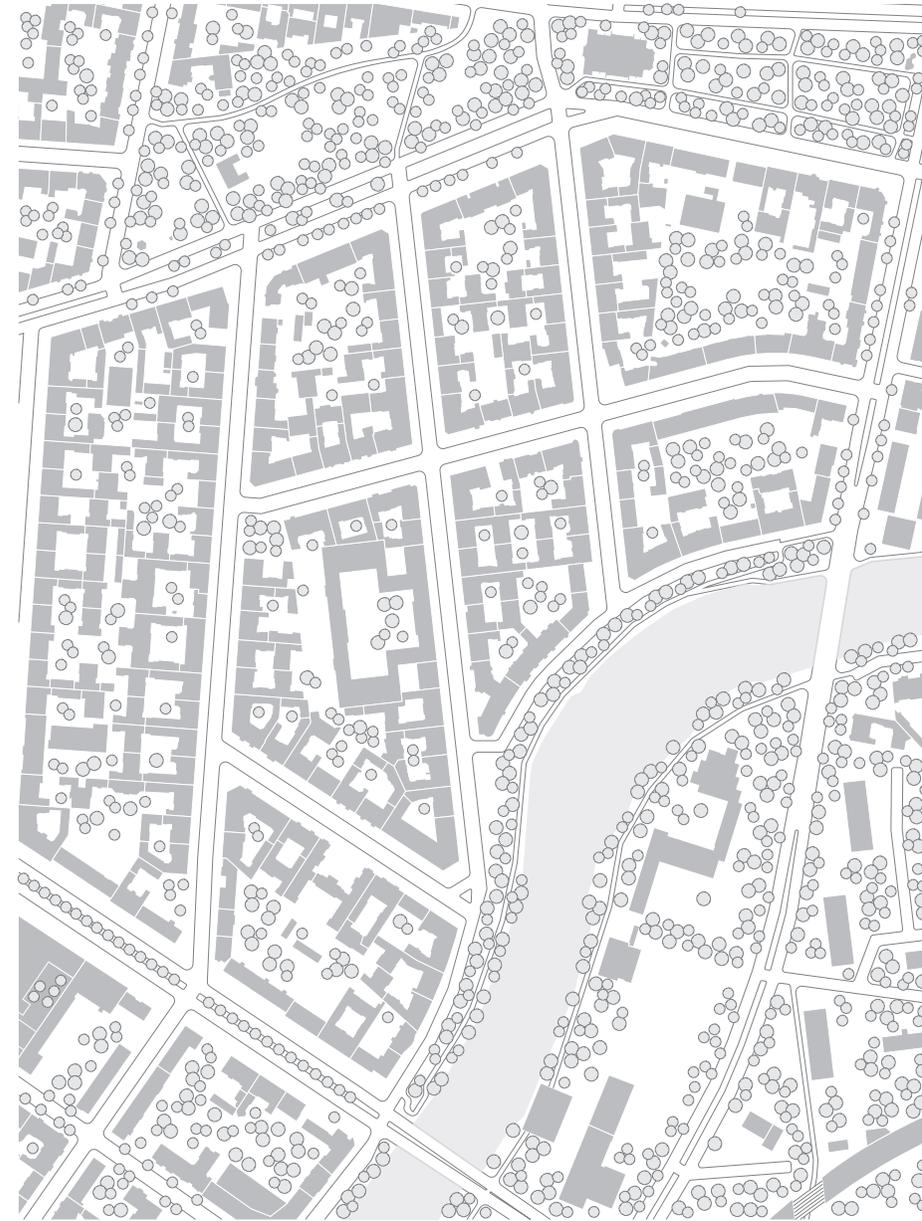




Abb. 15 | Moabit | S. 45 | M 1:5000  
Abb. 16 | Moabit | S. 46  
Abb. 17 | Moabit | S. 47



Abb. 18 | Moabit | S. 48  
Abb. 19 | Moabit | S. 49

LL.1: „Im Haus erstmal super...gute ähm Stimmung muss ich sagen, ähm freundliches Miteinander aber natürlich mh mh, ne, Parterre, nimmt Pakete an, also, da sollte man sich mit uns gutstellen, ne.“

LL.2: „Wir müssten draußen eigentlich noch'n gelbes Schild hinmachen, nicht Paketausgabe, Paketannahmestelle.“<sup>1</sup>

Generell gibt es unterschiedliche formale Anforderungen, die an Wohnungen im Erdgeschoss gegenüber höhergelegenen Wohnungen gestellt werden. So wird die Miete 16 Cent pro Quadratmeter niedriger als im Mietspiegel angesetzt, da es zu Beeinträchtigungen durch Passanten sowie die Nachbarschaft kommen kann.<sup>2</sup>

LL.1: „Weiße Durchsichtige (Vorhänge) machen lassen, ja...weil ähm also ich hab ganz ganz lange hier auch abends, ist das beleuchtet hier oben und man kann quasi wenn man passiert direkt, hier so...und da....meistens nur im Hemde oder so, sitze ich da...und mich stört das überhaupt nicht, irgendwo hatte ich das Gefühl...irgendwann hatte ich doch das Gefühl, es kommt...ein höheres Interesse...“

LL.2: „Es nimmt zu.“<sup>3</sup>

Zudem wird die Einbruchgefahr höher eingeschätzt, weshalb in Neubauten Rollläden vorgeschrieben sind. Im Altbau haben Mietparteien allerdings keinen Anspruch darauf. Vermieter und Vermieterinnen müssen lediglich einem Nachrüsten zustimmen, die Kosten dafür aber nicht übernehmen.<sup>4</sup>

Auf öffentlich-rechtlicher Ebene ist der Bürgersteig dem Gemeingebrauch vorbehalten, womit das Bewegen, Stehenbleiben sowie das kurzfristige Abstellen von Waren oder Gegenständen zum Zweck des Transports oder Verladens gemeint ist. Zudem ist für das Aufstellen von Waren in einem Bereich von 1,5 m vor dem Schaufenster für den Gewerbetreibenden des jeweiligen Geschäfts keine Erlaubnis erforderlich. Für jede Nutzung, die darüber hinausgeht, wird eine Sondernutzungserlaubnis vom jeweiligen Bezirksamt benötigt, die auch entgeltlich ist.<sup>5</sup>

LL.2: „Wir hatten ne Bank, die sie uns gestohlen haben...ähh...und Stühle die sie uns gestohlen haben, jetzt haben wir die Pötte da draussen stehen, also, da hat nie jemand was gesagt...“

1 Interview IV 2015, Absatz 179.

2 Vgl. Sethmann 2007.

3 Interview IV 2015, Absatz 307.

4 Vgl. Sethmann 2007.

5 Vgl. Industrie- und Handelskammer zu Berlin - Sondernutzungserlaubnis 2015, 2-4.

LL.1: „Ne, im Gegenteil, das wird dann immer sehr begrüßt, wenn sich ne Oma hinsetzen kann, weil sie nicht mehr laufen kann, ist eigentlich eher vorteilhaft...ne, also sonst Auflagen, nein...Öffnungszeiten (...) da haben wir alle Freiheiten.“<sup>1</sup>

Um das ehemalige Ladenlokal an die Wohnnutzung anzupassen, waren Umbaumaßnahmen der Sanitäranlagen notwendig, die auf eigene Kosten durchgeführt wurden. So waren durch die vorherige Nutzung als Büro getrennte WC-Anlagen vorhanden, die Küche nur in Form einer Teeküche ausgestattet.

LL.2: „Es ist nur so, im Prinzip, ich bin ja gelernter Tischler, wir ham also so viel wie's möglich, selber gemacht, also weil wir die finanziellen Mittel nicht zur Verfügung hatten (...).“<sup>2</sup>

Grenzen zwischen dem Verkaufs- und privaten Wohnraum werden auf unterschiedliche Weise etabliert. Zum einen ist die Ladentür immer verschlossen, die erste Hürde bildet daher das Klingeln. Der Übergang zum Wohnzimmer ist nicht formal durch eine Tür gekennzeichnet, er wird aber von dem Ehepaar als Grenze erfahren und auch bezeichnet. Bemerkenswert ist dabei die Position des Schreibtisches im Verkaufsraum, der direkt vor dem Übergang ins Wohnzimmer platziert ist, sodass eine Kontrolle dieser Schwelle geschaffen wird. Die Überlegung, diese Grenze auch baulich zu schaffen, wurde nicht umgesetzt, da der Publikumsverkehr durch die erste Hürde ausreichend kontrolliert wird.

LL.1: „Genau, dann sagen wir, hier stopp! Also hier beginnt privat, wenn wir sie nicht mögen, wenn man sie nicht so sympathisch findet.“<sup>3</sup>

Die Privatssphäre zu etablieren scheint auch ohne bauliche Schwellen möglich, wenn klar definierte Zonen geschaffen werden, die auch gegenüber Dritten vermittelbar sind.

LL.1: „Dazu muss man sagen, dass der (mein Mann) im Morgenmantel am Frühstückstisch zu sitzen (pflegt), auf der andern Seite hat er so gute Nerven, dass es überhaupt kein Problem is, wenn ein Kunde reinkommt.“

LL.2: „Stört mich nicht...“

LL.1: „Ne...Stört ihn auch nicht...klasse...(lacht).“

LL.2: „Ich bin da und es stört sie auch...also wenn sich die Leute dran stören dann

1 Interview IV 2015, Absatz 68.

2 Interview IV 2015, Absatz 147.

3 Interview IV 2015, Absatz 77.

sollen sie auch gehen, die Freiheit, die Freiheit muss der Mensch haben, sich in seinen eigenen Räumen so zu benehmen wie er möchte, so lange es kein öffentliches Ärgernis ist...“<sup>1</sup>

Wünschen an die Anpassungen des Wohnraums gemäß den eigenen Vorstellungen begegnet das Paar mit viel Eigeninitiative. Dies lässt sich unter anderem durch die vertraglich vereinbarte gewerbliche Nutzung erklären. Der Vermieter ist rein rechtlich nicht zu Maßnahmen verpflichtet, die für eine Wohnnutzung ansonsten erbracht werden müssten.

LL.1: „(E)r ist froh im Grunde, dass er dieses Parterre vermietet hat und er weiß jetzt seit wir wohnen hier seit 15 Jahren, dass wir ordentliche Mieter sind, die sehr gerne nett investieren in die Wohnung, ääh, ja, weil wir uns hier wohlfühlen wollen und da gucken wir nicht drauf äh ob die Teile nun von Ikea kommen oder so, wenn wir Geld haben dann geben wir das auch für ordentliche Sachen aus (...).“<sup>2</sup>

Dementsprechend groß gestaltet sich der Einfluss auf die Gestaltung des Wohnraumes. Dies findet unter anderem Ausdruck in den eingepassten Möbeln des gelernten Tischlers. So wurde im Schlafzimmer ein begehrter Kleiderschrank verbaut und auch die Küchenmöbel nach eigenen Entwürfen realisiert. Der kreative Umgang mit den architektonischen Rahmenbedingungen zeigt sich auch in der Erweiterung des gegebenen Raums. Der Mangel an einem zusätzlichen Raum wird durch den Einbau einer abgehängten Empore im Wohnzimmer ausgeglichen. Zusätzlich ist ein Zimmer in der Wohnung eines Freundes in direkter Nähe angemietet, das Besuch vorbehalten ist. Die Möblierung des Verkaufsraums ist gleichzeitig der Messestand, vollständig zerlegbar und aus praktischen Gründen die Ladenausstattung. Mit dem hohen Maß an gestalterischem Spielraum wachsen auch die Möglichkeiten der Aneignung des Wohnraumes und der Grad der Zufriedenheit. Dabei ist der ökonomische Aufwand, in diesem Fall durch Eigenleistung, nicht unerheblich. Er wird trotzdem von den Bewohnern nicht als Bürde aufgefasst, sondern als Möglichkeit, den Wohnraum an die eigenen Vorstellungen anpassen zu können.

LL.1: „Ich denk auch, sobald ich das Gefühl hab, es stört mich, versuch ich das zu verändern, das kann man nich immer einzeln erklären.“<sup>3</sup>

1 Interview IV 2015, Absatz 301.

2 Interview IV 2015, Absatz 23.

3 Interview IV 2015, Absatz 317.



## WOHNEN IM SHOWROOM

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD



! WOHNEN ZUR AUTHENTISCHEN PRODUKTPRÄSENTATION

§ ANGESTELLTENVERHÄLTNIS AUF KOMMISSIONSBASIS

€ K.A. / 75 m<sup>2</sup>

■ GRÜNDERZEITVIERTEL | BELEBTE NACHBARSCHAFT

■ 2 ZIMMER ETAGENWOHNUNG IM HINTERHAUS

■ 1 PERSONEN HAUSHALT

Verschiedene Marketingstrategien dienen der Shopping Experience, Unternehmen nutzen das authentische Erlebnis als Teil ihrer Vermarktung. Das Unternehmen BLESS designt seit 1997 Produkte, die von Kleidung bis zur Einrichtung reichen. 2011 wurde die Privatwohnung einer der beiden Designerinnen zum BLESS HOME. Die Marketingstrategie stellt die Produkte im Kontext einer privaten Wohnung aus, das Erlebnis soll authentischer als eine Kulisse in einem Geschäft sein. So wurde die Wohnung zum Showroom, von wechselnden Gästen bewohnt, die wiederum Kunden gegenüber als Gastgeber auftreten. Die jeweiligen Bewohner und Bewohnerinnen öffnen die Wohnung für Interessierte zu festen Zeiten und nach Vereinbarung. Die gesamte Wohnung ist mit Produkten von BLESS ausgestattet, der Bewohner selbst lebt umgeben von Gegenständen, die zum Verkauf stehen. Die ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im dritten Stock eines Hinterhauses im Prenzlauer Berg und umfasst den Wohnkochbereich mit Balkon, ein Schlafzimmer sowie das Bad und Gäste-WC.

## EXPERIENCE ECONOMY

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Andere Formen des Einkaufens behaupten immer mehr ihre Position neben den klassischen Arten des Konsums. Das Erlebnis des Einkaufens trägt zur Personalisierung und zum jeweiligen Produktwert bei.<sup>1</sup> Eine Erscheinungsform dieses einzigartigen Erlebnisses sind Pop-Up Stores, die ihre Exklusivität und damit ihren Reiz durch ihre Flüchtigkeit erlangen<sup>2</sup>. Dabei ist das individuelle Erlebnis Teil des Produkts. Kunden und Kundinnen werden in persönlicher Form angesprochen, sie werden als Gäste bezeichnet und so situativ eingebunden.

stlinberlin.com: „Wait, what? So yes, you ring the bell and not only enter Bless' Berlin shop but also the temporary home of Jordan, who will welcome you inside, maybe serves you some tea on the No. 33 Workbed, a table that can be transformed into a bed and vice versa by a rotating system, and then shows you around the apartment, where loads of Bless pieces from current collections and past times are exhibited and for sale.“<sup>3</sup>

Auf anderer Ebene funktioniert das „Einkaufen im Wohnzimmer“ ähnlich. Durch die Kombination verschiedener Angebote wird eine persönliche Erinnerung geschaffen und mit dem Produkt verknüpft. Dabei steht die Authentizität des Produkts und das Erlebniss im Vordergrund.

SR.1: “I think it's really nice, when people come here and they sort of open up to me. When ahm...Like when they wouldn't otherwise, because in a regular shop, I think, you could say, you don't really have like the permission to know the employee. The employee is really just like the name tag and that's it.“<sup>4</sup>

2002 entstand die Idee für „Kauf dich glücklich“ in einer Kreuzberger WG, in der die gesammelten Möbel aus den 50er und 60er Jahren keinen Platz mehr fanden. Das Geschäft, in dem die Möbel zum Verkauf angeboten werden, wird mit einem Café kombiniert. Dabei werden Waffeln angeboten, deren geheime Rezeptur im Laden auch als Backmischung erworben werden kann.<sup>5</sup> Inzwischen gibt es 14 Läden in Deutschland. Die Kombination aus eigener Modekollektion und Vintage-Möbeln als bewährtes Prinzip - die Gründer renovieren und richten weiterhin jeden Laden ein - wird auch von anderen kreativen Unternehmen als Marketingstrategie genutzt.

1 Vgl. Pine II/Gilmore 2011, 3-4.

2 Vgl. Beekmans/de Boer 2014, 140ff.

3 Scherpe 2015.

4 Interview I 2015, Absatz 22.

5 Vgl. Denk 2011.

Dahmen: „Unsere Kunden sollen sich in den Läden wie bei guten Freunden zu Hause fühlen. (...) Außerdem ist es doch ungewöhnlich, dass man bei „Kauf dich glücklich“ neben Mode auch ein Designbuch kaufen und Kaffee trinken kann. Es ist diese Gesamt Mischung.“

Munier: „Wir wollen bloß keine Hemmschwelle produzieren. Deswegen ist das Unfertige, Unperfekte auch so wichtig. Es ist ein bisschen wie zu Hause: nicht immer picobello gewischt und ein bisschen durcheinander, menschlich eben.“<sup>1</sup>

Als weiteres Beispiel lässt sich das „FvF Apartment by Vitra“ nennen. Die von der Online-Plattform „Freunde von Freunden“ ins Leben gerufene und von Vitra und anderen bekannten Herstellern eingerichtete Wohnung dient als Veranstaltungsort, kann für Kollaborationen oder Präsentationen angemietet werden. Wie der Name schon suggeriert, stellt „Freunde von Freunden“ hauptsächlich Portraits von Kreativ- und Kulturschaffenden dar, die einen urbanen kreativen Lifestyle repräsentieren, und gewährt einen Einblick in deren Privatleben und Zuhause.<sup>2</sup>

Freunde von Freunden: “At the same time, it is a physical expression of FvF's online publication – a multi-faceted space for friends and partners to gather and express their creativity. The apartment offers a potential answer to the question: how does a digitally oriented generation, for whom creativity, sustainability and mobility are more important than status, live?“<sup>3</sup>

Das BLESS HOME nutzt ein ähnliches Geschäfts- und Marketingmodell. Hier wird allerdings nicht eine kulissenhafte Wohnung zum Treffpunkt Fremder gemacht, sondern die Wohnung, die dauerhaft bewohnt ist, wird zum Showroom. Seit der Eröffnung 2011 lebten verschiedene Bewohner oder Bewohnerinnen im BLESS HOME, die dann als Gastgeber gegenüber den Kunden und Kundinnen auftreten.

BLESS: „Da die meisten unserer Produkte erst bei der Anwendung im Alltag richtig zur Entfaltung kommen können, macht es Sinn, sie in einem privaten Kontext zu zeigen und zeitgleich auch den Ort mit interessanten Personen bewohnt zu wissen, die unserer Vorstellung von Gastfreundschaft und Lebensweise im Allgemeinen sehr nahe kommen.“<sup>4</sup>

1 Denk 2011.

2 Vgl. FvF Productions UG - About 2015.

3 FvF Productions UG - FvF-Apartment by Vitra Press Release 2015.

4 Gerstung 2014.

## DIARY

I'd like to give you an impression about everyday life here in the BLESS Shop. Since I moved in last March, the place has grown in such a way that it is my own home now, a place for me to create and mix my personal things with the BLESS items. This diary is meant to show you what life can be like in the BLESS home. So have a look, and you are very welcome to visit me in the BLESS SHOP - my new home.

Mira Schröder<sup>1</sup>

Durch Social Media oder auch den Blog zum BLESS HOME werden private Situationen öffentlich dargestellt, die ebenso wie das Konzept "Freunde von Freunden" einen Einblick in die individuelle Wohnsituation und den Lebensstil des Einzelnen geben. Bewohner und Bewohnerinnen entscheiden jedoch selbst, inwieweit das Privatleben gleichzeitig Marketinginstrument der authentischen Shopping Experience wird. Trotzdem verbinden etwa Blogs oder Zeitungsartikel den Showroom jeweils mit der Person, die dort lebt und nennen sie auch jeweils beim Namen. Ohne Rücksicht auf den Schutz der persönlichen Daten zu nehmen wird hier sowohl der Name als auch die Anschrift des jeweiligen Gastgebers im Internet veröffentlicht.

Die Haltung der Designerinnen bildet einen Gegensatz zu dieser Marketingstrategie: Es existieren keine Fotos der Beiden im Internet, sie lehnen sogar Interviews ab, bei denen Fotos gewünscht werden.<sup>2</sup>

SR.1: "[A]t the same time I don't want so much about myself on the internet, because ultimately I'm going to be moving out. And stuff on the internet, stuff on the internet doesn't go away. And I really don't want someone thinking I still live here. In a way, I mean, it's specifically, that it links one person, a photo of them, to one specific address. Like this is totally not normal and it also shows the inside of my house and it also says opening hours. I mean basically, if someone wanted to find me at a specific time, they could come here and it could be anyone. So, I mean, I'm not paranoid, but this is also a question of like me retaining some sense of privacy, you could say. And of course most normal stores don't have this. You don't know who works at a store, unless you're a customer and you have a personal relationship with them. But otherwise, you go in and it could be anyone, right?"<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Schröder 2015.

<sup>2</sup> Vgl. Bartels 2015.

<sup>3</sup> Interview I 2015, Absatz 14.



BLESS N°36 BEDSHEETS LAKE / BLESS N°42 HOLIDAYGARDEN

## ÜBERALL UND JEDERZEIT

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Durch Entwicklung der Kommunikations- und Informationstechnologien ist Arbeiten überall möglich. Die damit einhergehende räumliche und zeitliche Entgrenzung führt zu neuen Definitionen von Arbeitsplatz und Wohnung. Durch die entstehende unscharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten ist selbst das typische Arbeitszimmer nicht für jede Form der Berufsausübung als Ort der Arbeit klar zu definieren.

Mischmietverträge sind eine Form der rechtlichen Abgrenzung von Gewerbe- zu Wohnraum in der selben Einheit. Anders verhält es sich bei einer Berufsausübung, die sich auf Computerarbeit an einem Schreibtisch bezieht. Eine typische Arbeitsweise der Kreativindustrie kann vom Vermieter oder der Vermieterin nicht verboten werden, denn sie ist Teil des Wohnens.<sup>1</sup>

Das Wohnen im Showroom verlangt vom derzeitigen Bewohner zum einen geregelte Öffnungszeiten im Umfang von 20 Stunden in der Woche. Die Wohnung hat von 16 - 20 Uhr, mittwochs bis sonntags für Interessierte geöffnet. Zusätzlich können gesondert Termine vereinbart werden. Zum anderen übernimmt der Bewohner organisatorische Aufgaben, wie beispielsweise den Emailverkehr mit den Kunden und die Koordination zwischen Büros der Designerinnen in Berlin und Paris. Das BLESS HOME bildet faktisch das größte Lager der Produkte in Berlin, somit ist auch der Online-Shop vom Befragten zu betreuen. Der Bewohner des BLESS HOME tritt gegenüber Kunden und Kundinnen als Gastgeber und Verkäufer auf und arbeitet auf Kommissionsbasis, die mit der Miete verrechnet wird. Die Miete wird zum Großteil von BLESS übernommen und beinhaltet auch die Betriebskosten sowie Kosten für den Internetanschluss. Zudem wird eine Reinigungskraft gestellt.

SR.1: "Basically if I sell (...) like six or seven items. (...) Then I get to a point where I break even as in ahm...like from then on I can then earn, what the, what the commission is. (...) But I have to get to a certain point, which effectively covers all costs, so their contribution to the rent, which is more than half plus bills plus insurance plus the credit card machines all of these sort of additional things.(...) It is like a nice setup. But of course one must sort of reach for this carrot...all...For the first two weeks I would say of the month and then I get to the point when it's like OK I am gonna make some commission. Which is nice. I mean I have made more than I have put in as rent...in the long run."<sup>2</sup>

1 Vgl. Hollander 2015.

2 Interview I 2015, Absatz 8.

Grundsätzlich lässt sich die Arbeit in zeitlicher Perspektive vom „Leben“ durch das Arbeitszeitgesetz abgrenzen. Dies löste die vorher gültige Arbeitszeitverordnung ab, die aus steten Entwicklungen seit Beginn des 20. Jahrhunderts den Tag in Arbeits- und Freizeit unterteilt. Erst hieraus entwickelte sich dieses Gegensatzpaar und verstetigte sich in der darauffolgenden Zeit. Die Vorgabe der Arbeitszeit, aber vor allem der notwendigen Ruhezeit, dienen vorrangig dem gesundheitlichen Schutz der Angestellten (aber auch der Verbesserung flexibler Arbeitszeiten).<sup>1</sup> Durch voranschreitende Veränderungen im Berufsleben wird derzeit das Arbeiten an sich diskutiert, worunter auch die Einteilung des Tages in je ein Drittel Arbeiten, Freizeit und Schlafen hinterfragt wird. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales eröffnete die Debatte „Arbeiten 4.0“ mit einem Fragenkatalog im April 2015, der aktuelle Trends aber auch Analysen der Art und Weise, wie wir heute oder auch in Zukunft arbeiten, darstellt.<sup>2</sup> Diese Diskussion wird auch öffentlich geführt. Ende 2016 soll ein Maßnahmenkatalog Ergebnisse der Debatte aufzeigen. Durch das Arbeitszeitgesetz wurde auch die Normalarbeitszeit definiert, die eine 35-40 Stunden Woche vorsieht mit täglich acht Stunden Arbeit, von Montag bis Freitag. Diese Vorstellung entspricht aber zu großen Teilen nicht mehr den heutigen realen Arbeitsbedingungen vieler Berufstätiger.

Das Wohnen im Showroom wird durch die inhärente Dienstleistung bestimmt, die sich neben dem Umfang von 20 Stunden in der Woche durch zusätzliche Organisation kennzeichnet. Zusätzlich arbeitet der Bewohner aber auch in seinem Beruf und entspricht somit nicht der klassischen Definition des Angestelltenverhältnisses.

SR.1: "But in fact for me this is totally inconvenient because it does not allow me to work at regular office hours jobs because when I was working at, at (-). I was doing like nine am to three, maybe three thirty, if I was really pushing it. And then biking home for four. But, of course that's not a full day, so then these extra three hours that are missing. And of course I don't take lunch because I feel quite bad for leaving and all of this. And it upsets the rhythm of the office as well, too. Ahm...These three hours then, three of each working day, have to be made up. And then that's a full day and where do I do this day. I've to do that work at home, too."<sup>3</sup>

1 ArbZG §1.

2 Vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales - Arbeiten 4.0 2015.

3 Interview I 2015, Absatz 18.

Die zeitliche Entgrenzung der Arbeit führt zu unterschiedlichsten Arbeitszeitmodellen, unter anderem auch zu der häufiger auftretenden Art der selbstständig Tätigen, die projektweise und zeitlich selbstorganisiert ihre Arbeitszeit zu koordinieren haben.

Durch „Arbeiten 4.0“ wurde die Diskussion durch die Arbeitgeberverbände aufgenommen und im Hinblick auf die tägliche Arbeitszeit kritisiert, die durch das Gesetz vorgegeben wird. Dies entspräche nicht mehr der heutigen Form des Arbeitens und solle nur noch auf die Wochenstunden hin vorgegeben werden.<sup>1</sup> Diese Forderung wird aus der Perspektive des gesundheitlichen Schutzes der Beschäftigten wiederum stark kritisiert. So lassen sich aus wissenschaftlicher Sicht gesundheitliche Beschwerden mit längeren Arbeitszeiten in Verbindung bringen. Zu diesem Thema verfolgt die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin eine Studie, die erstmals die Arbeitszeiten, die Vereinbarkeit von Privat- und Arbeitsleben und den Gesundheitszustand einer breiteren Bevölkerung befragen und auswerten will.<sup>2</sup>

Durch die fortschreitende Entgrenzung der Arbeit müssen vor allem die Berufstätigen selbst die Arbeit und das Privatleben voneinander abgrenzen und notwendige zeitliche Intervalle wie auch räumliche Situationen definieren. In diesem Zusammenhang wurde auch der Begriff der Work-Life-Balance geprägt.

SR.1: "(I)t's nice, when you have a limited amount of time and you know it might not be eaten up by something, you just do something else. Like it's no problem, but, you know, doing this five nights a week, this sort of temperamental "Oh, I should schedule something at home, because maybe it would be uneventful. This is totally boring, you know? Like I really, I can't do it anymore. At the beginning, I was "Oh, this is great" like four hours, you know? I'm gonna devote this to my study or I'll devote this to film editing or I'll devote this to something. But you never really get settled, you never really get organized. If someone does come, it interrupts everything."<sup>3</sup>

Unter der Industrie 4.0<sup>4</sup> wird die zunehmende Digitalisierung der Arbeits- und Produktionsprozesse verstanden. Im Bezug auf die alltägliche Arbeit findet dies Ausdruck in der digitalen vernetzten Arbeit. Auch durch die Möglichkeit der mobilen vernetzten Geräte eröffnen sich hier neue Möglichkeiten.

1 Vgl. Brossardt 2015.

2 Vgl. Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin 2015, 8.

3 Interview I 2015, Absatz 24.

4 Vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales - Arbeiten 4.0 2015.

Zufolge einer repräsentativen Umfrage lesen 42% der deutschen Angestellten nach Feierabend berufliche E-Mails, der gleiche Anteil befasst sich aber auch mit privaten Angelegenheiten während der Arbeitszeit. Ebenso groß (41%) ist der Teil der Befragten, die sich durch die alltägliche Vernetzung in ihrer Freizeit beschränkt fühlen und Probleme äußern, abzuschalten und zu entspannen.<sup>1</sup>

SR.1: "(T)hen I have to go and I have to work my job, because I work as like a (...) as well, too. So, the time, that I'm supposed to nap, is not done and my next twelve hours is totally fucked. So, this is like, yeah, some things that happen with it as well, you know. Because in a regular shop you can just sort of like flick the lights on and off. You say like "Yes, sorry I'm like closing", or "Hey, I'm only paid until this time." This is also something as well, too with working on a pure commission idea. Yeah, I mean, it's frustrating, that of course that ahm...There's no real end. Emails are sort of endless as well, too."<sup>2</sup>

So äußerten 64% der Befragten einer Studie zum Work-Life-Blending, also dem flexiblen Vermischen von Berufs- und Privatleben, dass eine klare Trennung dieser beiden Sphären entscheidend ist. Der Beruf erscheint im Zweifelsfall auf Kosten des Privatlebens ansonsten Überhand zu nehmen. Demgegenüber praktizieren allerdings 40% der Befragten bereits einen Berufsalltag, der mehr Zeit fordert als vom Angestelltenverhältnis vorgesehen und in Form von Überstunden geleistet wird. 34% dieser Befragten arbeiten im Schnitt sechs bis zehn Überstunden in der Woche.<sup>3</sup> Auch wenn diese Studien noch nicht weitgreifend genug angelegt sind, um daraufhin auf ein flächendeckendes Phänomen oder die grundsätzliche Veränderung der Arbeitswelt zu schließen, so lassen sich doch Veränderungen in der Arbeitswelt erkennen, die ebenso neue Herausforderungen für die Beschäftigten darstellen.

SR.1: "But you never really get settled, you never really get organized. If someone does come, it interrupts everything. (...) Someone come into the door, it's rare. I mean, this is like a rare thing, you know? Maybe the postman or something, if you're expecting a letter. But it's never like someone, a neighbour will come and want to have like a conversation with you for an hour or two. But, if you can imagine, it's exactly this. And expecting that this might happen. Everyday."<sup>4</sup>

1 Vgl. dpa 2015.

2 Interview I 2015, Absatz 12.

3 Vgl. Von Rundstedt 2015.

4 Interview I 2015, Absatz 24.

## LEBEN IN DER PRODUKTKULISSE

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Prenzlauer Berg, wo sich der Showroom befindet, verfügt als Teil des Bezirks Pankow im Deutschlandvergleich über den größten zusammenhängenden Gründerzeitbestand und liegt im **MIETSPIEGEL** über dem ortsüblichen Durchschnitt Berlins. Durch die besondere Situation nach der Wende wurde das Viertel fast vollständig saniert und ist auch in anderen Bereichen - Arbeitslosenquote, Durchschnittseinkommen und Bildungsgrad - im Vergleich besser gestellt als andere Teile Berlins.<sup>1</sup>

SR.1: "It doesn't represent even more than ten percent of like, you know, Berlin culture...I mean it's one brand, it's one neighbourhood, I mean, there's...That's the nice thing. For myself, personally, if I stay past November in the city, I am so excited to go as far away from here, like to move down to Neukölln, or to move down to even like ah...Charlottenburg, like somewhere really different."<sup>2</sup>

Der Standort des Showrooms ergab sich aus der Gelegenheit, die Eigentumswohnung der Designerinnen umzunutzen. Die Wohnung ist im Vergleich zu anderen Geschäften nicht durch Außenwerbung gekennzeichnet und erfährt somit auch keine Laufkundschaft. So wird vor dem Besuch der Wohnung eine Wegbeschreibung notwendig. Der Showroom liegt im Hinterhaus eines Altbaus im dritten Stock. Neben dem Klingeln, dem Weg durch das Vorderhaus und dem richtigen Aufgang im Hinterhaus findet sich die Wohnungstür als weitere Schwelle.

SR.1: "Like the value is really actually not in the items, it's in the image that they're trying to, to project. (...) It's sort of the same idea here. It's just a little bit more hidden, you know? It's attractive, because there's a hidden shop in Prenzlauer Berg."<sup>3</sup>

Die Öffentlichkeitsarbeit läuft vorzugsweise über das Internet. Blogs berichten über BLESS HOME als besonderes Berliner Erlebnis, dabei allerdings meist auf Englisch und für Touristen. Dass eine genaue Wegbeschreibung nötig ist, um Läden dieser Art als Besucher der Stadt überhaupt zu finden, gehört zu ihrem Konzept.

SR.1: "This makes sense. Instead of having your showroom, you have a real home, where it's lived in. (...) You could also have a, I don't know, a single family home, way out...in Potsdam, or something. Or you could have a shop, which looks like a home (...)."<sup>4</sup>

1 Vgl. Investitionsbank Berlin - Wohnungsmarktbericht 2015, 96.

2 Interview I 2015, Absatz 36.

3 Interview I 2015, Absatz 24.

4 Interview I 2015, Absatz 26.

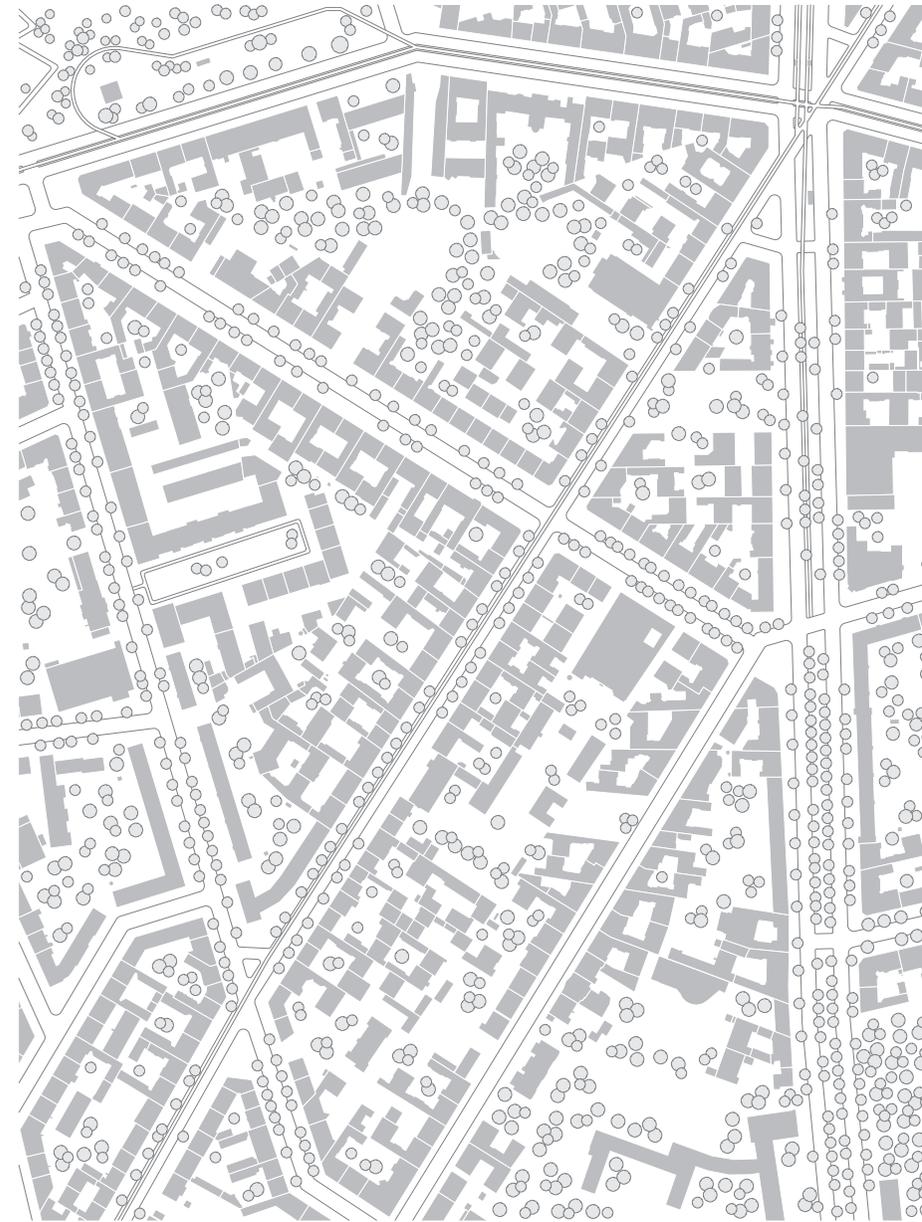






Abb. 22 | Prenzlauer Berg | S. 65 | M 1:5000  
 Abb. 23 | Prenzlauer Berg | S. 66  
 Abb. 24 | Prenzlauer Berg | S. 67  
 Abb. 25 | Prenzlauer Berg | S. 68  
 Abb. 26 | Prenzlauer Berg | S. 69

SR.1: "I mean, I've never been a person for (...) having a lot of things.(...) I mean, when you actually think about it, you know, coming to an apartment, it's quite lucky. I mean, really everything was here for me. Like ah...Dishes and, when I think about it (...) I work basically strictly by computer. (...) my work is not like a physical tangible work at the moment. (...) it's like everything is online or digital, you can say. (...) I don't want to stay at home like Thursday, Friday, Saturday nights. Like I'm out for whatever reason. I'm not home. So, I don't really need so much comfort, you could say. Yeah, like my bathroom, I've like my bathroom, my personal effects (...) Yeah, I mean, I don't know. It's like, when you move into like let's say a temporary WG and the bed is there and the sheets are there and the desk is there and really, when you start to install your own stuff, what's really yours? What really belongs to you, is not so much. A small box full perhaps and that's sort of, what it was like here."<sup>1</sup>

Das Wohnen im Showroom wird zu großen Teilen durch die Produkte von BLESS gestaltet. Die Ausstattung des alltäglichen Bedarfs wird gestellt, ebenso ist sowohl die Zonierung der Wohnung als auch die Produktplatzierung bereits vorgegeben. Dies entspricht der kulissenhaften Idee einer kommerziellen Wohnsituation, wie sie etwa auch in der IKEA Möbelausstellung zu finden ist. So sind Produkte ihrer Funktion nach den klassischen Nutzungen der Räumlichkeiten zugeordnet.

SR.1: "Same like the bathroom. I mean, beforehand they had like ahm...I guess, you would say, like things you might use in your bathroom, like these towels, that bless does. And I think like a swimsuit. So it makes sense to have it close to the shower. Ahm...It's so silly. It doesn't need to be there like, you know? This is not a...A game of hide and seek, like you don't need to go into all of these little things. So, genuinely you don't have to look at the toilet, there's no reason to go in there."<sup>2</sup>

Dementsprechend entstehen Grenzen der individuellen Aneignung bei dieser Wohnform. Durch die Vorgabe der Ausstattung bildet sich ein beschränkter Gestaltungsspielraum, der sich auf die Anordnung der gegebenen Einrichtung und Produkte begrenzt. Der Umgang mit dem Vorhandenen lässt dementsprechend nur kleinere Maßnahmen zur Veränderung der Situation zu. Die Wohnung in ihrer Ausstattung als Showroom wird derart vom Bewohner selbst angepasst, dass die aktuelle Kollektion und gefragte Produkte im Wohnzimmer im eigenen Blickfeld

1 Interview I 2015, Absatz 32.

2 Interview I 2015, Absatz 28.

platziert sind. Dies dient, wie in jedem anderen Verkaufsraum auch, der Kontrolle der Einkaufenden durch das Verkaufspersonal. Ebenso beschränken sich die Gestaltungsmöglichkeiten des Bewohners auf den Umgang mit den gestellten Produkten und kleine Modifikationen der Gegebenheiten.

SR.1: "We have plans to do some renovations. Because I've made more money, there's now a larger budget to ahm...Expand or something. We will change stuff and make it sort of more my taste. Ah...Which is nice, cause after six months, when you're not totally into the place you live, it can get a bit tiring, you know? (...) this city-wallscape and all of this stuff. For me, it's not my taste and I never sold it and so of course it's like, you know? This image, I'm really getting sick of looking at it. Ahm...So, this will change, which is nice. So, actually in about a month or so, it will be pure white again (...) I'm slowly going to do the garden and like little things, that would actually make it like livable, I think, for the next six months."<sup>1</sup>

Als weitere Maßnahme, die als Vermittlung zwischen dem Wohnen und Arbeiten begriffen werden kann, verhandelt der Bewohner in Absprache mit BLESS die Öffnungszeiten des Showrooms, um sie besser an seine persönliche Zeiteinteilung anzupassen. Er arbeitet hauptsächlich in einer anderen Branche und versucht daher, die Arbeitszeiten, die durch seine Wohnform entstehen, mit denen, die sein Beruf erfordert, aufeinander abzustimmen. Auch räumlich werden kontrollierte Schwellen gegenüber den Kunden und Kundinnen etabliert. Dies dient zum einen der direkten Kontrolle bei mangelndem Vertrauen in der eigenen Wohnung. Zum anderen schafft der Bewohner hiermit unterschiedliche Zonen, die situativ der privaten oder der öffentlichen Sphäre zugeschrieben werden können.

SR.1: "I think it's this idea, that they've given me a limited amount of space in sort of like "Ok, like I have an apartment, can I not ahm...You know, like...Like...For example, I sleep on the bed and the bed has sheets, which they produce. So, of course it's very good for me to show the bed. But, like... Yeah, I don't always want to show my bed. Like, I don't always want to make my bed, like, you know? (...) I'm not someone, who is like ahm...You know, privacy is not like the most important thing to me, but it's more this idea of...I really like this concept or the idea of coming to my house and I really like you would only to go to the places, where I want you to go."<sup>2</sup>

1 Interview I 2015, Absatz 24.

2 Interview I 2015, Absatz 28.

Auch das Unterbringen privater Gegenstände ist durch die vorhandene Gestaltung der Wohnung räumlich auf einen Wandschrank, der nicht abschließbar ist, beschränkt.

SR.1: "I would so just love to have like one little thing that I know is like locked and safe and only mine and I don't feel like this. And it's not just ahm because of people coming but it's actually it's more the feeling that the apartment is really not mine. Not as a tenant, like cause even as a tenant it's yours. You know, people aren't just coming in."<sup>1</sup>

Durch das Marketingkonzept bleibt der besondere Kundenkontakt, der keinem üblichen Geschäft gleichen soll, einer der besonderen Aspekte der speziellen Wohnsituation. Das Wohnen im Showroom impliziert das persönliche Kennenlernen von Gastgeber und Gästen. Gleichzeitig bleibt der kommerzielle Gedanke erhalten. Es gelten weiterhin unterschiedliche Verhaltensregeln für den Besuch in einer Privatwohnung und das Betreten eines Geschäfts. Abhängig vom Benehmen der Kunden kann die gewünschte Situation entstehen, aufgrund der Unschärfe zwischen Wohnung und Verkaufsraum kann es aber ebenso zu Missverständnissen kommen. Gerade durch das Inszenieren einer Wohnsituation vergessen Interessenten manchmal, dass es sich nicht um ein herkömmliches Geschäft handelt, sondern sie sich gleichzeitig in der privaten Wohnung eines Fremden aufhalten.

SR.1: "Like I, you know...Cause I think, I mean, it is a lot of, perhaps not a lot of afford, but I think, it is a big commitment, like to let someone in, because of course like I let someone in, but then all of a sudden, it becomes this sort of public space. And I can't be like "Oh yeah, you know, like I have to, you know, do something now, bye!" Like you have to leave. It's not like this, I really have to stay open until they're done."<sup>2</sup>

Das Verhandeln von privater und öffentlicher Sphäre bleibt auch für den Bewohner eine dynamische Leistung, die fortwährend hinterfragt und verändert wird. Durch kleine Interventionen, zum Beispiel das Schließen der Schlafzimmertür, kann er bestimmte Bereiche voneinander abgrenzen. Diese Maßnahmen bleiben aber wirkungslos, wenn Kunden sie nicht beachten. Unachtsame Besucher und Besucherinnen verletzen daher unbeabsichtigt seine Privatsphäre. Demgegenüber ist das persönliche Kennenlernen gleichwohl an ein kommerzielles Modell gebunden. Wohnen im Showroom bedeutet, dass zwischenmenschliche Beziehungen genauso

1 Interview I 2015, Absatz 7.

2 Interview I 2015, Absatz 14.

engagiert entwickelt und gepflegt werden, wie dies ansonsten im Kundenkontakt auch üblich ist. Eventuelle Antipathien sind hier vom Bewohner außer Acht zu lassen.

SR.1: "This has been some sort of challenge for me, is like inviting people who come in and I'm just like (...) you're so not interesting to me. I don't really so much feel like talking with you. (...) I don't really care so much about your life, I don't want to tell you about my life. It's just, it's, it's forced ah to be personal when I don't want it to be."<sup>1</sup>

Die Shopping Experience als Marketingstrategie erfordert, Fremden Einblick in die private Lebenssituation zu gewähren. Dies spielt sich auf räumlicher Ebene durch das Öffnen der eigenen Wohnung, auf mentaler Ebene durch die aktive Kontaktaufnahme und das Kennenlernen ab. Entscheidend ist jedoch die Marketingstrategie. Der Verkauf von Waren ist weiterhin das Ziel vom Arbeiten und Wohnen im Showroom.

SR.1: "(...) I want to make it like really comfortable and it's sort of nice, when someone comes here and it's like "Put your bag down, take your time" Like "Ok, who are you? What's your story?" But like, you know, having a tea with someone, it's like "How many hours?" It's like "No way" This is so not like appropriate from my point of view. And that's not really what's this about. It's supposed to be an alternative for shopping, not like ah... Ah...shopping slash social Experience, you know?"<sup>2</sup>

1 Interview I 2015, Absatz 4.

2 Interview I 2015, Absatz 29.

## WOHNEN ALS WÄCHTER

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD



! BEWACHEN DURCH BEWOHNEN

§ DIENSTLEISTUNGSVERTRAG

€ 476,00 € / 80 m<sup>2</sup>

■ SUBURBANER RAUM

■ HISTORISCHE DORFSCHULE

■ WOHNGEMEINSCHAFT

Das Unternehmen "Camelot Europe" verwaltet im Auftrag der Eigentümer oder Eigentümerinnen leerstehende Immobilien nach dem Prinzip „Bewachen durch Bewohnen“. Bis ein zukünftiges Nutzungskonzept für das Gebäude entwickelt ist oder die Immobilie verkauft wird, stellen „Hauswächter“ sicher, dass die Liegenschaft nicht beschädigt wird und an Wert verliert. Seit Januar 2015 wird eine historische Dorfschule am Stadtrand Berlins bewohnt. Das Gebäude, zu dem auch ein großzügiger Hof und ein Garten gehört, wurde zuletzt als Kindertagesstätte genutzt bis das Hauswächter-Unternehmen mit der Objektbewachung beauftragt wurde. Zu geringen Kosten wohnen die Wächter in direkter Nachbarschaft zur zentralen Parkanlage der Siedlung. Wohnräume und Außenbereich bieten viel Platz, sanitäre Einrichtungen und Küchen werden von der Hausgemeinschaft gemeinsam genutzt. Aktuell leben 10 Personen in den Räumlichkeiten. Um als Hauswächter in die teils ungewöhnlichen Immobilien einziehen zu können, ist eine Bewerbung über die Website von Camelot erforderlich, welche die unterschiedlichen Angebote vorstellt.

## ANTI-KRAAK INSTANDBESETZEN UND BEWACHEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Das Unternehmen "Camelot Europe", das Leerstandsmanagement in Form des Hauswächter-Prinzips anbietet, ist heute im westeuropäischen Raum etabliert. Ausgehend von 18 Standorten werden Menschen zur Objektbewachung von leerstehenden Immobilien vermittelt.<sup>1</sup> Gegründet wurde Camelot 1993 in den Niederlanden, wo sogenannte Anti-Kraak Unternehmen bereits ab den 1990er Jahren entstanden. Anti-Kraak Unternehmen bieten Eigentümern und Eigentümerinnen durch das Hauswächter-Prinzip neben der Instandhaltung der leerstehenden Immobilien, vor allem Schutz vor illegalen Hausbesetzungen. Seit 2010 ist das Unternehmen auch in Deutschland vertreten, zunächst mit Niederlassungen in Düsseldorf und Hamburg - 2013 eröffnete die jüngste Filiale in Berlin.<sup>2</sup>

Das Besetzen von Häusern blickt in den Niederlanden auf eine reiche Tradition zurück. Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde eine gesetzliche Grundlage zur Legitimation geschaffen. Das Besetzen war keine Straftat, solange die Gebäude nicht genutzt wurden. Anfang der 1980er Jahre wurden die Eigentumsrechte gestärkt, nachdem zunehmend Auseinandersetzungen zwischen Besetzerszene und der Polizei aufgrund von Zwangsräumungen eskalierten. Folglich wurden die Bedingungen, die eine Besetzung legitimierten, reglementiert. Die Räumlichkeiten mussten nun ein Jahr lang leerstehen, bevor sie besetzt werden durften. 2010 wurde schließlich ein Gesetz zum generellen Verbot von Hausbesetzungen verabschiedet. Die Zahl der Hausbesetzer nahm bereits seit den 1980er Jahren kontinuierlich ab. Stattdessen drängten die Anti-Kraak Unternehmen auf den Markt, die Schutz vor illegalen Besetzungen versprachen. Heute gehen die Schätzungen zu Zahlen der Hauswächter in den Niederlanden in die Zehntausende. Dies übersteigt die Zahl der Besetzer zu jedem Zeitpunkt bei Weitem.<sup>3</sup>

Auch in Berlin sind Hausbesetzungen ein bekanntes Phänomen, rechtlich legitimiert waren sie jedoch zu keinem Zeitpunkt. Bis heute werden Räumungen aufgrund von gesetzlichen Grundlagen gerechtfertigt, die auf einen Beschluss aus dem Jahr 1981 zurückzuführen sind. Die Zwangsräumung besetzter Gebäude innerhalb von 24 Stunden durch die Polizei ist rechtlich zulässig, unabhängig von strafrechtlicher Anklage oder Räumungsbefehl.<sup>4</sup>

1 Camelot - Unsere Büros 2015.

2 Camelot - Unternehmensgeschichte 2015.

3 Vgl. Priemus 2011, 1-3.

4 Vgl. Holm/Kuhn 2011, 644-658.

Mit den Senatsbeschlüssen gemäß der „Berliner Linie der Vernunft“ wurde jedoch ebenso die Bereitschaft zur Verhandlung mit der Besetzerszene signalisiert. Auch wenn dies in der Praxis nicht in jedem Fall berücksichtigt wurde, zeichneten sich diplomatische Tendenzen ab. Besonders im Rahmen von Instandbesetzungen kam es zur Etablierung von bereits bestehenden Hausprojekten durch individuelle Vereinbarungen zwischen den Parteien in Form von Miet-, Pacht- und Kaufabkommen. Auf diese Weise wurde die Mehrheit der zunächst illegalen Besetzungen legalisiert. Diese Entwicklung bewahrte einerseits einen beträchtlichen Teil der damaligen Besetzer vor dem Verlust der Wohnung. Andererseits wurden autonome Gruppierungen, die nicht zu Verhandlungen mit den Autoritäten bereit waren, kriminalisiert. Auch in Berlin nahm die Zahl der Besetzungen seit der Wende zunehmend ab. Heute beschränkt sich die Szene zunehmend auf einzelne Projekte, die teils durch öffentliche Unterstützung und Akzeptanz getragen und zumindest für den Moment geduldet werden.<sup>1</sup> Gemäß den rechtlichen Bestimmungen in Berlin und der aktuell sehr überschaubaren Anzahl von neu initiierten Hausbesetzungen<sup>2</sup> lässt sich nun die Vermutung aufstellen, dass Hauswächter-Unternehmen im deutschen Kontext ihr Angebot nicht in erster Linie an besorgte Eigentümerinnen und Eigentümer richten, die eine illegale Besetzung fürchten. Vielmehr scheint sich das Hauswächter-Konzept vor dem Hintergrund eines angespannten (Wohnungs) Marktes durch die (Zwischen)Nutzung von Leerstand zu legitimieren.

HW.2: „Also, wir beide sind nicht besonders d'accord, wie diese Firma...wofür sie eigentlich ursprünglich steht und aus was sie entstanden ist, also in Holland diese Anti-Hausbesetzerszene. (...) Wäre das jetzt in Deutschland ähnlich und im Moment ist es einfach nicht so, Gott sei Dank, dieses Gebäude bietet sich nicht unbedingt an für 'ne Hausbesetzung. (...) Die würden wahrscheinlich auch aufgrund des Denkmalschutzes sofort rausgeklagt und geräumt werden. Und das ist jetzt nicht unbedingt Wohnraum, der gestohlen wird. Deswegen kann ich es gerade noch so mit vertreten und finde es so ok. Und solange das so läuft, macht mir das auch Spaß. Ist irgendwie ganz nett.“<sup>3</sup>

1 Vgl. Holm/Kuhn 2011, 644-658.

2 Vgl. Berlin Besetzt 2015.

3 Interview II 2015, Absatz 79.

In der Tradition der Instandbesetzungen steht der Erhalt der Räumlichkeiten im Vordergrund. In diesem Falle jedoch, ohne dass die Wächter selbst langfristig profitieren. Beauftragt mit der Objektbewachung wird Camelot von privaten Eigentümern und Eigentümerinnen, aber gerade in Deutschland auch vermehrt von der öffentlichen Hand. In Berlin verwaltete das Hauswächter-Unternehmen vor allem landeseigene Immobilien. In den letzten Monaten mussten die öffentlichen Gebäude jedoch vermehrt kurzfristig geräumt werden, da die Räumlichkeiten zur Unterbringung von Flüchtlingen gebraucht wurden.<sup>1</sup>

HW.1: „Aber dann kam halt zwischendurch diese Nummer mit den ganzen Flüchtlingen (...) hier war die Flüchtlingsdelegation auch schon. (...) Da kriegt man dann natürlich schon Angst, keine Ahnung. Und es hieß, naja, es wäre wahrscheinlich ein bisschen schwierig hier (...) Naja, es lohnt sich hier halt, glaub' ich, einfach nicht so richtig.“

HW.2: „Also, ich selber vermute, dass wir hier schon noch so'n bisschen länger drinne bleiben können, aber (...) sicher können wir uns natürlich nich' sein.“<sup>2</sup>

Gerade größere Immobilien werden für die Unterbringung von Flüchtlingen eingesetzt. Die Hauswächter mussten teils sehr kurzfristig ihre Wohnräume verlassen. Im Allgemeinen ist Camelot bemüht, den Hauswächtern in diesen Fällen Ersatz anzubieten. Die Wächter sollen nach Möglichkeit in ein anderes Projekt wechseln. In Berlin stehen jedoch mit dem Rückzug der öffentlichen Hand als bestimmender Auftraggeber immer weniger leer stehende Immobilien zur Verfügung. Daher gestaltet es sich zunehmend schwer, alternative Unterkünfte für Wächter der ehemaligen Projekte zu finden.

<sup>1</sup> Maurer 2015, 4.

<sup>2</sup> Interview II 2015, Absatz 139-152.



## WACHEN UM ZU WOHNEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Die ökonomischen Rahmenbedingungen des Hauswächter-Programms definieren sich vorrangig über das Angebot der Leistungen, die Unternehmen wie Camelot im Bereich der Objektüberwachung anbieten. Anstelle eines traditionellen Wachdienstes oder der Installation von Kameras wird eine kostengünstige Alternative angepriesen.<sup>1</sup> Zum Schutz und zur Instandhaltung der Räumlichkeiten werden Menschen als Hauswächter für begrenzte Zeit in den leerstehenden Gebäuden untergebracht. Das Prinzip „Bewachen durch Bewohnen“ soll zudem der Nachbarschaft den Eindruck vermitteln, dass Eigentümer und Eigentümerinnen „in der Zeit des Leerstands aktiv Verantwortung übernehmen und das Image der Gegend aufrechterhalten.“<sup>2</sup>

Camelot wird vor diesem Hintergrund nicht nur mit der Vermittlung und Auswahl der Hauswächter beauftragt. Das Unternehmen betreut und verwaltet die Liegenschaften, bis Eigentümer und Eigentümerinnen diese Dienstleistung nicht mehr in Anspruch nehmen möchten. Ein direkter Kontakt zwischen den Parteien ist von Camelot weder geplant noch gewünscht.

Die Aufgaben der Hauswächter beziehen sich weniger auf das Wohnen, sondern vielmehr auf die Instandhaltung und Pflege der Liegenschaft. Werden Schäden an der Immobilie oder auf dem Grundstück festgestellt, ist Camelot umgehend darüber zu informieren, damit diese zeitnah behoben werden können.

HW.2: „Die Regeln, die Camelot aufstellt (...), die sind zugeschnitten auf eine Dienstleistung, die wir für sie erbringen (...). Also, wir bewachen das hier und die Regeln (...) sagen: Haltet eure Klappe, macht hier nichts dreckig und bewacht das Gebäude. Mehr nicht.“<sup>3</sup>

Die Betonung der Dienstleistung verweist auf das Vertragsverhältnis zwischen Camelot und den Hauswächtern und somit auf die Rechtsgrundlage, die im Streitfall zur Anwendung kommt. Bei den Hauswächterverträgen handelt es sich um **ATYPISCHE VERTRÄGE**, wobei die Dienstleistungskomponente stärker gewichtet wird als die mietvertragliche Komponente. Die Nutzung der Räumlichkeiten durch die Hauswächter fällt nicht in den Bereich der Vermietung, sondern stellt eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung oder **LEIHE** dar. Die mietvertragliche Komponente beschränkt sich rein rechtlich auf das Abhängigkeitsverhältnis

zwischen den Hauswächtern und dem Unternehmen: Die Nutzung wird zugestanden, wenn die Bewachung des Objekts durch die Anwesenheit der Wächter gesichert ist. Die Gegenleistung, die zum Gebrauch der Räumlichkeiten berechtigt, ist als mietvertraglicher Aspekt zu werten. Sie tritt gegenüber der Dienstleistung jedoch in den Hintergrund.<sup>1</sup> Die Vereinbarungen zur Gebrauchsüberlassung sind zudem mit weiteren Kosten verbunden. Für die Objektbetreuung entrichten Eigentümerinnen und Eigentümer eine Verwaltungsgebühr an Camelot, aber auch die Hauswächter zahlen eine monatliche Pauschale an das Unternehmen.

HW.2: „(L)aut unserem Vertrag ist es eine Vertragspflegegebühr (...) für die Nutzungsüberlassung. Wie das sich genau zusammensetzt, ist uns allen nicht ganz klar (...).“<sup>2</sup>

Die tatsächlichen Kosten ergeben sich dann durch gegebenenfalls abweichende Nebenkostenbeiträge je nach Projekt. Aber auch die Lage und Größe der individuell zu nutzenden Wohnfläche spielt eine Rolle.<sup>3</sup> Grundsätzlich ist jedoch hervorzuheben, dass die Kosten in vielen Fällen deutlich geringer ausfallen als die regulären Mieten. Im Vergleich zum lokalen Mietspiegel, der die durchschnittliche Kaltmiete für die entsprechende Wohnlage mit 5,84 €/m<sup>2</sup> beziffert<sup>4</sup>, zahlen die Hauswächter bei Umlage der Pauschale unter Abzug des Nebenkostenbeitrags 4,70 €/m<sup>2</sup>. In innerstädtischen Gebieten oder bei qualitativ höherer Ausstattung fallen die Differenzen dann entsprechend größer aus. Die durchschnittliche Kaltmiete für Berlin beträgt 8,79 €/m<sup>2</sup> bei vergleichbarer Ausstattung und Wohnlage.<sup>5</sup>

HW.1: „Hier zahlen wir (...) 238 Euro Pauschale. (...) Und man muss sich um nichts kümmern. (...) So, man muss sich auch nicht die Gedanken machen, was weiß ich, um undichte Fenster, zuviel Heizen, oder so. Das ist egal alles. (...) „Zahlen wir nicht“, sagen wir so. Das ist immer nur 'ne Pauschale.“<sup>6</sup>

Der Preis, der hierfür zu zahlen ist, schlägt sich in der unsicheren Rechtslage der Hauswächter nieder. Aufgrund der Vertragslage können sie sich im Streitfall nicht auf das Mietrecht berufen. Besonders deutlich wird dies in Bezug auf die grundlose Kündigung und die stark verkürzten Fristen.

1 Vgl. RA Krause - Camelot Event 2012.

2 Interview II 2015, Absatz 24.

3 Vgl. Camelot - Hauswächter: Wie es funktioniert 2015.

4 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Mietspiegelabfrage 2015.

5 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Mietspiegeltabelle 2015.

6 Interview II 2015, Absatz 161-169.

1 Camelot - Hauswächter-Konzept 2015.

2 Camelot - Hauswächter-Konzept 2015.

3 Interview II 2015, Absatz 30.

Anstelle der drei Monate, die Mietern und Mieterinnen zugesprochen werden, müssen die Hauswächter nach vertraglicher Vereinbarung die Gebäude innerhalb von vier Wochen räumen.

HW.1: „(D)as wär´ schon ein ziemlicher Supergau hier, so schnell raus zu müssen. Ich wüsste jetzt auch nicht so genau, was ich dann machen soll.“<sup>1</sup>

Gegebenenfalls werden den Bewachern durch das Unternehmen dann Räumlichkeiten zum Ersatz innerhalb anderer Objekte angeboten, vorausgesetzt die Kapazitäten bieten sich an. Unter diesen Umständen fällt es demnach zu großen Teilen in den Verantwortungsbereich der Wächter selbst, sich gegenüber dem drohenden sehr kurzfristigen Verlust der Wohnung abzusichern. Eine Möglichkeit ist die vormals bewohnte innerstädtische Wohnung nicht aufzugeben, sondern unterzuvermieten.

HW.1: „Also für ein Jahr darf (die Zwischenmieterin) sicher da rein. Ist ja auch ´ne Freundin irgendwie (...). Und ich hab´ auch das Gefühl, (...) also dass sie´s nich´ mehr auf´m Schirm hat (...). Naja, ich hab´ ihr gesagt, dann muss sie halt kurzfristig vielleicht ausziehen unter Umständen und die Leute machen aber alles, um ´ne Wohnung zu kriegen, hier erstmal. Und wenn sie erstmal drin sind, dann kriegt man sie auch manchmal nich´ so schnell wieder raus. Also, ich meine, klar würd´ ich sie jetzt nicht irgendwie auf die Straße setzen (...). Also, man denkt sich das so nett aus mit so´ner (...) Notwohnung in der Stadt(...), aber ob das dann wirklich so funktioniert, weiß ich nich´.“<sup>2</sup>

Auch die Vereinbarungen zum Gebrauch unterscheiden sich deutlich von mietrechtlichen Verhältnissen. In regelmäßigen Abständen kontrollieren Angestellte des Unternehmens den Zustand der Objekte, wobei die Hauswächter verpflichtet sind, diesen jederzeit Zutritt zu gewähren. Die Kontrollen beziehen sich nicht nur auf den Zustand der Liegenschaft im Allgemeinen, der Zutritt zu den privat genutzten Wohnräumen ist ebenso regelmäßig einzuräumen.

II2: „Schon immer ein bisschen Aufwand. Wir müssen dann halt sauber machen und...“

II1: „Und die haben tatsächlich (...) erst mal so kleine Zettelchen.“

II2: „Auf diesen Zetteln ist ´ne ganze Liste, da können die 1000 Sachen ankreuzen. Es gibt im Endeffekt nur eine Zeile ganz unten, wo steht ´Alles ist in Ordnung (...).“

<sup>1</sup> Interview II 2015, Absatz 139.

<sup>2</sup> Interview II 2015, Absatz 153.

HW.1: „Aufräumen, Müll wegbringen, oder solche Sachen. (...) Tatsächlich kommen die zum kontrollieren, ob aufgeräumt ist. (...) Also, am Anfang waren sie irgendwie gar nicht zufrieden. Und dann (...) ging das irgendwann. Also, es sind auch halt alle frisch eingezogen. Natürlich standen da überall Sachen rum (...). Ich find´ das auch irgendwie nach wie vor seltsam, aber gut, nach einer Weile hat man das so raus, wenn sich (Camelot) ankündigt, dann räumen halt alle mal kurz auf...“<sup>1</sup>

Das Einverständnis zum Zugang zur Wohnung ist über das **HAUSRECHT** geregelt. Hierüber verfügt bei Vermietung oder Verpachtung die jeweilige Mietpartei, auch gegenüber dem Vermieter oder der Eigentümerin der Wohnung. Der willkürliche Zugang und Aufenthalt in den Wohnräumen wird hiermit untersagt. Auch die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung spricht den Nutzerinnen und Nutzern das praktische Hausrecht zu.<sup>2</sup>

Geschützt wird hier die räumliche Privatsphäre laut Grundgesetz. „Die Wohnung ist unverletzlich.“<sup>3</sup> Mit der Unterzeichnung des atypischen Hauswächtervertrags, der die Gebrauchsüberlassung der Dienstleistung unterordnet, verzichten die Wächter daher auf grundsätzliche gesetzliche Schutzbestimmungen, die dem Wohnmietrecht vorbehalten sind. Es lässt sich daher festhalten, dass die vertraglichen Grundlagen des Hauswächter-Programms in erster Linie die Interessen der Eigentümer und Eigentümerinnen schützen.

Rechtsanwalt A. Krause: „(Sie) können hier wirklich im Rahmen der Vertragsfreiheit diese Dinge sehr Eigentümer-freundlich regeln, ohne dass entsprechend Mietrecht und die mietrechtlichen sozialen Schutzvorschriften zur Anwendung kommen.“<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Interview II 2015, Absatz 95-100.

<sup>2</sup> Vgl. Blankenstein 2008, 377-378.

<sup>3</sup> Art. 13 Abs. 1 GG.

<sup>4</sup> RA Krause - Camelot Event 2012.

## CAMPING IM DENKMAL

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Die architektonischen Rahmenbedingungen unterscheiden sich für Hauswächter gegebenenfalls erheblich von Räumlichkeiten traditioneller Wohnbauten. Die Gebäudetypologie oder die ursprüngliche Widmung der zeitweilig ungenutzten Liegenschaft beeinflusst in keiner Weise die Möglichkeiten zur Objektüberwachung durch das Hauswächter-Programm. Die grundsätzlichen Anforderungen seitens Camelot an den Leerstand, die erfüllt werden müssen, damit sich Hauswächter im Objekt unterbringen lassen, beschränken sich auf wenige Parameter. Solange die Gebäude wind- und wasserdicht sind und ein Strom- und Wasseranschluss vorhanden ist, besteht die Möglichkeit, Camelot mit der Objektüberwachung zu beauftragen.<sup>1</sup> In Berlin betreute Camelot unter anderem ein weiteres ungenutztes Schulgebäude, ein leerstehendes Krankenhaus sowie aktuell die historische Dorfschule am südlichen Stadtrand. Die vormals dörfliche Siedlung wurde im Zuge der wachsenden Ausdehnung des Berliner Stadtgebiets im Rahmen der Stadterweiterung angeschlossen. Die unmittelbar angrenzende Bebauung des Wohn- und Mischgebiets bilden zum größten Teil ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Im Westen, begleitend zur S-Bahn Trasse, wird die kleinteilige Wohnbebauung um eine in Plattenbauweise errichtete Großwohnsiedlung ergänzt.

HW.1: „(I)ch finde das schön, dass man hier halt so einfach (...) ausprobieren kann, quasi in einer Hausgemeinschaft fast auf's Land zu ziehen (...). Das Land vor der Tür, was ich total schön finde. Also, wir sind in 500 Metern da in Brandenburg auf den Feldern.“<sup>2</sup>

Zuletzt als Kindertagesstätte genutzt, wird das Objekt seit Januar 2015 von Hauswächtern bewacht. Das Schulgebäude ist Teil eines Denkmalensembles, welches sich um den historischen Dorfkern gruppiert. Heute bildet ein Park mit einem Teich das Zentrum der Anlage, die von der Dorfkirche und teils historischen Bauernhäusern gerahmt wird.<sup>3</sup> Durch die öffentliche Parkanlage im Zentrum entsteht ein geschlossener Siedlungscharakter im suburbanen Raum.

HW.1: „Ja, ist schon so richtig mit Nachbarn hier. Ist wie auf dem Dorf so'n bisschen.“<sup>4</sup>

1 Camelot - Hauswächter-Konzept 2015.

2 Interview II 2015, Absatz 238.

3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Denkmaldatenbank 2014.

4 Interview II 2015, Absatz 198.

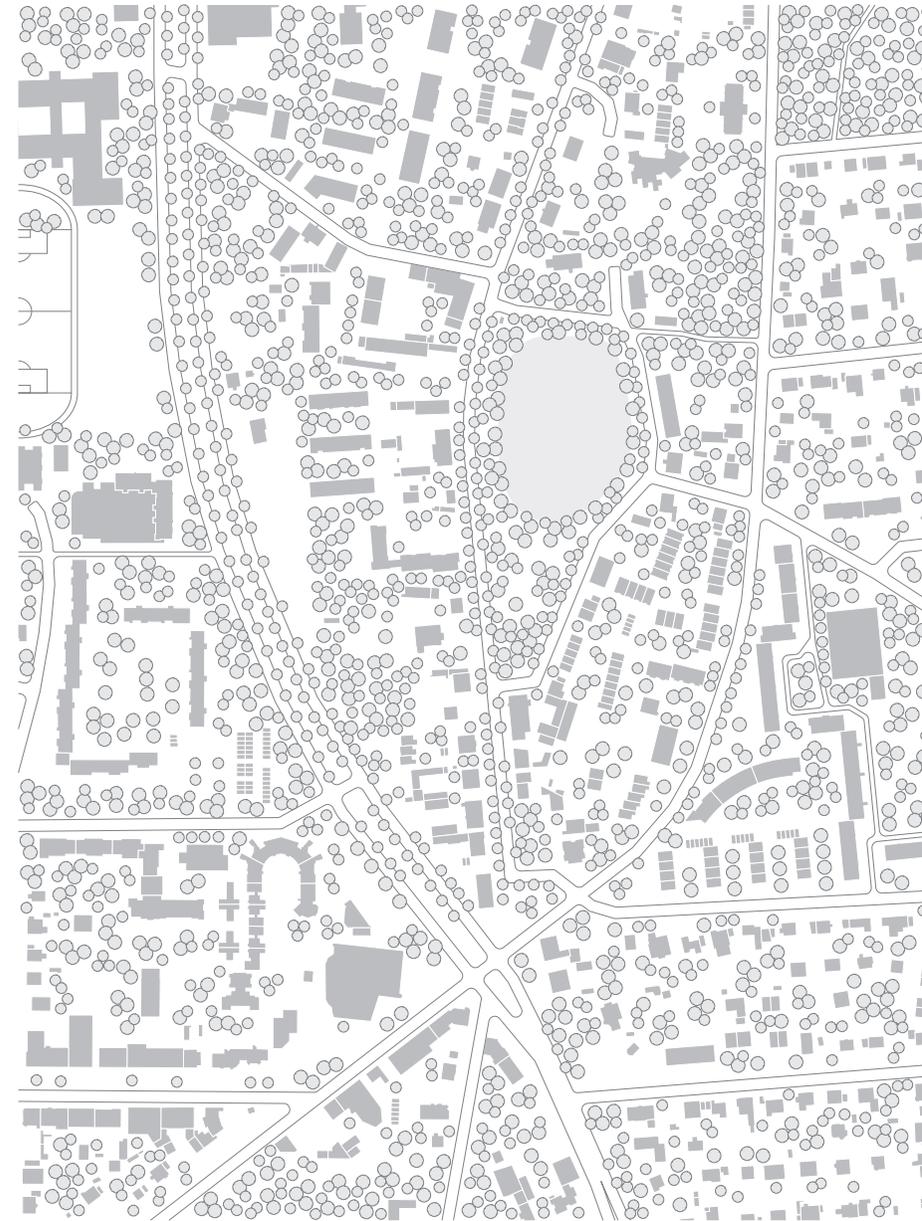




Abb. 28 | Lichtenrade | S. 85 | M 1: 5000  
Abb. 29 | Lichtenrade | S. 86  
Abb. 30 | Lichtenrade | S. 87



Abb. 31 | Lichtenrade | S. 88  
Abb. 32 | Lichtenrade | S. 89

Beim Schulgebäude handelt es sich um einen eingeschossigen Riegel mit ausgebautem Dachgeschoss. Für die Objektbewachung leben zur Zeit 10 Personen in den Räumlichkeiten, wobei der Zutritt zu bestimmten Gebäudeteilen untersagt ist. Ursprünglich nicht für das Wohnen ausgelegt, waren Umbaumaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich bietet Camelot den Eigentümern und Eigentümerinnen an, die notwendigen sanitären Anlagen kostengünstig innerhalb kurzer Zeit zu installieren. Es muss jedoch betont werden, dass sämtliche Maßnahmen reversibel sind. Objekte werden von Unternehmen wie Camelot temporär verwaltet, nicht einer neuen Nutzung zugeführt. So ist in keinem Fall eine Umwidmung des Bebauungsplans erforderlich, da das Hauswächter-Programm keine Umnutzung im eigentlichen Sinne darstellt. Die Maßnahmen beschränken sich daher meist auf die Installation der notwendigen Waschgelegenheiten.

Camelot: „Hauswächter sind im Allgemeinen sehr flexibel. Sie werden überrascht sein, wie wenig nötig ist, damit ein Hauswächter einziehen kann.“<sup>1</sup>

Sind WCs im Gebäude vorhanden, lassen sich die entsprechenden Anschlüsse für die Installation einer provisorischen Duschkabine nutzen, die mit Kündigung der Dienstleistung wieder entfernt wird. Auch die sanitären Anlagen der historischen Dorfschule erforderten bauliche Maßnahmen. Für die Belegung mit 10 oder mehr Wächtern war es notwendig, diese zusätzlich auszubauen. So wandelte das Unternehmen im Erdgeschoss eine der WC-Kabinen zur provisorischen Dusche um. Die ehemalige Nutzung als Kindertagesstätte bleibt zudem am kindgerechten Waschtisch ablesbar. Das voll ausgebaute Gemeinschaftsbad im Obergeschoss musste renoviert werden. Diese Aufgabe wurde zu Teilen in Eigenleistung von den ersten Bewohnerinnen und Bewohner erbracht, gehört jedoch nicht zum eigentlichen Aufgabenbereich gemäß des Hauswächter-Programms.

HW.1: „(W)ir haben dann „Mietfreiheit“ angeboten bekommen, für einen halben Monat oder so, dafür dass wir das Bad benutzbar machen. (...) Dafür haben wir halt das Bad geputzt und 'nen Duschvorhang aufgehängt.“<sup>2</sup>

Für die Einrichtung von Kochgelegenheiten, falls nicht vorhanden, sind die Hauswächter selbst verantwortlich. Hier gelten jedoch klare Bestimmungen, die dem Brandschutz dienen. Aus Sicherheitsgründen dürfen hierbei 13 Ampere

nicht überschritten werden. Zudem sollten die Geräte ausschließlich in vom Unternehmen bezeichneten Bereichen gebraucht werden. In Folge der Nutzung als Kindertagesstätte waren Kochgelegenheiten und sanitäre Anlagen im begrenzten Rahmen bereits im Gebäude vorhanden, bevor das Hauswächter-Programm startete. Die Kochbereiche konnten teils mit Kücheneinrichtung übernommen werden. Nicht alle Räumlichkeiten werden über den zentralen Mittelgang gleichermaßen erschlossen, da der Bedarf der ursprünglichen Nutzung dies nicht erforderte. In diesem Fall kann eine der Küchen ausschließlich über privat genutzte Wohnflächen betreten werden.

HW.1: „Aber eigentlich haben wir zu zweit diesen Bereich und die anderen haben dann halt zu... acht den anderen.“

HW.2: „Wir sind hier halt deswegen auch als Pärchen eingezogen. Weil (...) diese Räumlichkeiten hier, das auch nur zuließen. Wir zahlen ja praktisch 'ne Pauschale und das wäre einfach nicht fair, wenn jetzt hier einer alleine drin wohnen würde.“<sup>1</sup>

Die individuellen Räumlichkeiten, die von den Wächtern bewohnt werden, unterscheiden sich nicht nur in Anbindung und Zuteilung der technischen Ausstattung. Auch die Dimensionen der Flächen verteilen sich differenziert, je nach dem, ob es sich um separat erschlossene Einheiten handelt oder um ein Gefüge aus mehreren Räumen, die über Durchgangszimmer verbunden sind. In diesem Fall bemüht sich das Unternehmen, gezielt Paare als Wächter zu beschäftigen.

HW.1: „(W)ir haben einen Mitbewohner, (...) der würde gern nach oben ziehen in das Zimmer, das noch frei ist. Das sollte aber an ein Pärchen raus gehen. Und jetzt stellen sie sich die ganze Zeit quer, obwohl sie gar kein Pärchen gefunden haben, das da einziehen möchte. Also es sind drei kleine Durchgangszimmer und zwei davon müssten renoviert werden. Und ich meine, wer macht sich schon die Arbeit (...). Also so billig is' es dann nich' (...). Aber wenn man da so 'ne stinknormale Wohnung kriegt und sich dann euch noch die Dusche mit 10 Leuten teilen soll, (...) wird's halt dann irgendwann so'n bisschen maßlos auch.“<sup>2</sup>

Neben den räumlichen Gegebenheiten, bestimmen auch die Gebrauchsvorschriften seitens des Unternehmens die konkrete Wohnsituation. Umfangreich verteilte Hinweis- und Warnschilder weisen auf die einzuhaltenden Regeln hin.

<sup>1</sup> Interview II 2015, Absatz 17-18.

<sup>2</sup> Interview II 2015, Absatz 255.

Auch hier wird im Besonderen Wert auf den Brandschutz gelegt. Zudem müssen Hauswächter grundsätzlich ein Brandschutzset auf eigene Kosten erwerben.<sup>1</sup>

Die Gebrauchsvorschriften reichen jedoch weit über diese Sicherheitsmaßnahmen hinaus. So ist die Zahl der Gäste, die empfangen werden dürfen, offiziell begrenzt. Zudem erfordern größere Feiern die Genehmigung des Unternehmens. Wohnen mit Kindern oder Haustieren ist generell nicht in den Objekten gestattet, die von Hauswächter-Unternehmen verwaltet werden.<sup>2</sup> Zur Kontrolle dienen nicht nur die regelmäßigen Besuche durch Angestellte von Camelot. Innerhalb der Projekte übernehmen einzelne Wächter die Rolle des Headguardian als Kontaktperson zwischen Unternehmen und Hausgemeinschaft.

HW.2: „Leider beinhaltet das (...) auch, dass ich so ein Pdf-Dokument bekomme, was denn meine Pflichten jetzt wären und da gehört leider auch zu, dass ich eigentlich durchsetzen muss, dass die Regeln hier befolgt werden. Also, dass ich hier quasi auch so Stasi-esk hier angestellt bin, so ein kleiner Spitzel (...). Das gefällt mir halt überhaupt nicht, weil ich der Letzte bin, der hier die Regeln besonders gut durchsetzt (...). Deswegen möchte ich ja (...) diese Position auch gerne wieder los werden.“<sup>3</sup>

Im Allgemeinen wird deutlich, dass sich die Gebrauchsvorschriften vornehmlich auf die Vertragsgrundlage der Dienstleistung zur Objektbewachung beziehen. Die alltägliche Wohnpraxis lässt sich daher von den Wächtern als Gemeinschaft frei verhandeln und gestalten, solange der Objektschutz gewährleistet bleibt.

HW.2: „Die Firma legt da jetzt von ihrem Reglement nicht unbedingt fest, dass wir hier 'ne Wohngemeinschaft haben oder dass wir hier überhaupt wohnen. Überhaupt, die legen jetzt nicht besonders viel Wert auf die soziale Komponente. Das machen wir unter uns. Wir biegen die Regeln dann soweit, dass wir hier vernünftig leben können.“<sup>4</sup>

Der individuelle Handlungsspielraum für die Gestaltung der Räumlichkeiten wird durch die zeitlich begrenzte Objektverwaltung bestimmt. Auch an dieser Stelle steht die Bewahrung der Liegenschaft deutlich im Vordergrund. Maßnahmen, die nicht reversibel sind, werden grundsätzlich nicht gestattet, auch unabhängig vom Geltungsbereich des Denkmalschutzes.

1 Vgl. Camelot - Hauswächter-Konzept 2015.  
2 Vgl. Camelot - Hauswächter-Konzept 2015.  
3 Interview II 2015, Absatz 213-233.  
4 Interview II 2015, Absatz 30.

**DER AUFENTHALT FÜR CAMELOT**

Liebe Hauswächter, willkommen bei Camelot!

Wie Sie wissen, hat der Eigentümer dieses Gebäudes Camelot damit beauftragt, bis auf Weiteres für die Sicherheit des Gebäudes zu sorgen. Sie als Hauswächter spielen dabei eine entscheidende Rolle. Dazu ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit der Hauswächter sowohl untereinander, als auch mit Camelot und den Vertretern des Eigentümers unerlässlich. Aus diesem Grund haben wir einige Verhaltensregeln aufgestellt, um einen hohen Qualitätsstandard für den Eigentümer sicherzustellen und den Aufenthalt in diesem und anderen Camelot-Gebäuden so angenehm wie möglich zu machen. Bitte lesen Sie das Hauswächter-Handbuch aufmerksam durch und befolgen Sie die Hauswächter-Grundregeln.

Wir hoffen, dass Sie einen angenehmen Aufenthalt mit Camelot als Mitglied unserer Hauswächter-Gemeinschaft haben!

**GRUNDRREGELN FÜR DAS ZUSAMMENLEBEN ALS HAUSWÄCHTER BEI CAMELOT**

- Rauchen ist innerhalb des Gebäudes strengstens verboten.
- Alle Hauswächter sind gemeinsam für die Ordnung und Sauberkeit der Gemeinschaftsräume, Flure und Fluchtwege verantwortlich.
- Müll sollte täglich entsorgt werden, und zwar nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen.
- Feuer, z.B. das Anzünden von Kerzen, ist nicht gestattet.
- Ziehen Sie den Netzstecker von Geräten, die nicht im Gebrauch sind.
- Falls Sie eine elektrische Heizung verwenden, schalten Sie diese mit einer Zeitschaltuhr aus, wenn Sie nicht anwesend sind.
- Kochen ist im Hauswächterraum grundsätzlich nicht erlaubt. Es darf nur in der Kochnische oder Küche gekocht werden.
- Machen Sie sich mit den Fluchtwegen und dem Standort des nächsten Feuerlöschers vertraut.

**VERHALTENSREGELN**

- Bitte sammeln Sie Post für Eigentümer oder ehemalige Mieter und geben Sie diese an Camelot weiter.
- Begegnen Sie Mitarbeitern von Camelot, Gebäudeeigentümern oder deren Repräsentanten sowie Nachbarn und anderen Hauswächtern stets höflich und freundlich.
- Haustiere, Partys, sonstige Feiern und der Aufenthalt von Kindern ist ohne vorhergehende schriftliche Genehmigung durch Camelot nicht erlaubt.
- Entfernen oder verdecken Sie keine Camelot-Schilder oder Aufkleber.

**SICHERHEIT**

- Schließen Sie immer alle Türen und Fenster, wenn Sie das Gebäude verlassen. Falls Türen oder Fenster nicht richtig schließen, informieren Sie Camelot rechtzeitig.
- Das Kopieren von Schlüsseln oder Auswechseln von Schlössern ist verboten. Schlüssel oder Zugangsdaten dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.
- Informieren Sie uns umgehend, falls sich eine nicht autorisierte Person im Gebäude aufhält.

Wenn Sie diese Regeln, um die Sicherheit und ein gemeinschaftliches Miteinander sicherzustellen, befolgen, kann zur Kündigung Ihres Vertrages führen.

**EHPARTNER BEI CAMELOT :**

**NOTRUFNUMMERN**  
POLIZEI: 110 / FEUERWEHR: 112  
CAMELOT: 040 - 80 80 38 700 (9:00 - 18:00 Uhr)  
Handwritten: Handl Camelot: 549 40667

HW.2: „Es is' ja nun kein Hausprojekt. Wir können hier ja nich' besonders viel machen. Das ist halt so'n Ding. Wir müssen hier (...) diese ganze Projektnummer auch so'n bisschen low halten, weil das is' einfach nich' auf lange Zeit ausgelegt. (...) Weil baulich können wir hier nichts verändern. Ich würd' hier gerne 25 Hängematten aufhängen, aber die dicken Wandhaken darf ich hier nich' rein bohren.“<sup>1</sup>

Jedoch haben Hauswächter die Möglichkeit in Verhandlung mit Camelot und mit Einverständnis der Eigentümer oder Eigentümerinnen Ansprüche zur Veränderung der gegebenen Wohnverhältnisse praktisch umsetzen. Im Einzelfall ist hierbei zu klären, welche Maßnahmen möglich sind, um den Wünschen der Wächter entgegen zu kommen.

HW.2: „Jetzt hab' ich das mit (einem der Geschäftsführer von Camelot) abgemacht. Er meinte, er fragt die Hausverwaltung und er meinte soweit bis jetzt (...), das würde wohl klar gehen. Mal gucken, da wollen wir jetzt ein Bienenvolk aufstellen.“<sup>2</sup>

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Wohnpraxis der Hauswächter eine individuelle Aneignung des Wohnraums ermöglicht. Voraussetzung ist die Kompromissbereitschaft der Wächter, die persönlichen Wohnvorstellungen mit den räumlichen Gegebenheiten, die zum Beispiel in Bezug zur technischen Ausstattung unterhalb des üblichen Wohnstandards liegen, in Einklang zu bringen. In diesem Fall profitieren die Hauswächter dafür von den geringen Kosten für große Wohnflächen, die mit persönlichen Aufwendungen beglichen werden.

HW.1: „Also, eigentlich grundsätzlich würde ich mich ja als Bewohnerin fühlen, aber ab und zu hab ich schon (...) so'n bisschen mehr Verantwortungsgefühl für das Gebäude (...). Ein bisschen mehr vielleicht als (...) bei 'nem normalen Mietshaus, wo ich mir denke, ja, ruf die Hausverwaltung, muss die halt reparieren.“<sup>3</sup>

HW.2: „(W)ir sind jetzt keine Hausverwaltung, wir sind keine Mieter. Irgendwie würde (Camelot) sich gerne (...) uns inklusive, als große Firma sehen und ...Das machen sie halt dann trotzdem wiederum nich'. Das is' alles 'n bisschen kontrovers.“<sup>4</sup>

1 Interview II 2015, Absatz 244-250.

2 Interview II 2015, Absatz 248-250.

3 Interview II 2015, Absatz 31-35.

4 Interview II 2015, Absatz 264.



## WOHNEN MIT GÄSTEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD



! WOHNRAUM SHARING

§ WOHNMIETVERTRAG / TEMPORÄRE ÜBERLASSUNG GEGEN GEBÜHR

€ 439,00 € / 37 m<sup>2</sup> ABZÜGLICH ~ 57,00 € / NACHT<sup>1</sup>

■ GRÜNDERZEITVIERTEL | BELEBTE NACHBARSCHAFT

■ 1 ZIMMER ETAGENWOHNUNG IM HINTERHAUS

■ 1 PERSONEN HAUSHALT

<sup>1</sup> durchschnittliche Kosten / Übernachtung in Berlin laut <https://www.airbnb.de>, Juli 2015.

Das Wohnraum-Sharing bietet Privatpersonen die Möglichkeit ihre Wohnung für einen begrenzten Zeitraum, gegebenenfalls gegen Gebühr, mit Gästen zu teilen. Anbieter wie Airbnb unterstützen dies mit Online-Plattformen zur Vermittlung. Grundsätzlich geht es darum, unterschiedliche Menschen zusammenzuführen und soziale Kontakte innerhalb des Netzwerkes herzustellen. In Berlin ist diese Praxis besonders in den innerstädtischen Bezirken beliebt. Der private Wohnraum wird jedoch in einigen Fällen auch mit Fremden geteilt, um sich die steigenden Mietkosten leisten zu können und zu verhindern, dass die Wohnung aufgegeben werden muss. So auch im Fall einer Ein-Zimmer-Wohnung im Reuterkiez. Der Reuterkiez in Neukölln an der Grenze zu Kreuzberg gilt als Szeneviertel, das nicht nur Zuziehende sondern auch Touristen gleichermaßen anspricht. Zur Finanzierung der Staffelmiete werden daher regelmäßig Gäste in der Altbauwohnung willkommen geheißen, während der Gastgeber andernorts unterkommt, um Raum für den Besuch zu schaffen.

## SHARING ECONOMY

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Das Unternehmen Airbnb wurde 2008 in Kalifornien gegründet und ist heute in mehr als 34.000 Städten in über 190 Ländern aktiv. Die Online-Plattform bietet Privatpersonen die Möglichkeit, Wohnraum an Gäste für einen begrenzten Zeitraum zu vermieten. Seit der Gründung des Unternehmens wurden bereits mehr als 1.200.000 Inserate aufgegeben. Die Gesamtzahl der Gäste, denen über die Plattform eine Unterkunft vermittelt wurde, beläuft sich auf mehr als 35 Millionen.<sup>1</sup>

Berlin ist der wichtigste Markt für das Unternehmen in Deutschland. Hier wurden allein 2014 13.802 Unterkünfte angeboten. In den Inseraten werden den Interessenten ganze Wohnungen oder einzelne Zimmer vorgestellt. Die Lage der Unterkünfte beschränkt sich nicht nur auf die klassisch touristischen Gebiete, die durch gewerbliche Hotels und Pensionen bedient werden. Es bestehen jedoch große Unterschiede zwischen dem Umfang des Angebots innerhalb der verschiedenen Bezirke. Statistisch betrachtet wird etwa im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg jede 50. Wohnung über die Online-Plattform wenigstens zeitweilig offeriert, zum Vergleich betrifft dies in Bezirken wie Spandau oder Mahrzahn-Hellersdorf weniger als jede 1.000. der vorhandenen Wohnungen.<sup>2</sup>

Das Geschäftsmodell von Airbnb lässt sich dem Begriff der **SHARING ECONOMY** zuordnen. „(One might) consider the sharing economy as an umbrella concept that encompasses several ICT (Information and Communication Technologies) developments and technologies, among others CC (Collaborative Consumption), which endorses sharing the consumption of goods and services through online platforms.“<sup>3</sup>

Bezeichnendes Merkmal dieses weit gefächerten Begriffs, der mehr ein grundsätzliches Leitbild als ein bestimmtes ökonomisches Modell beschreibt, ist die Kollaboration über Online-Plattformen, wobei es sich bei den Akteuren überwiegend um Privatpersonen handelt. Der Begriff "Online-Sharing" hat ebenso einen Bedeutungswandel erfahren. Beschränkte sich das Verständnis ehemals vornehmlich auf den Austausch von Daten, werden heute ebenso Produkte und Dienstleistungen über die Plattformen angeboten und gehandelt. Die Vermittlung des Angebots und das Marketing konzentrieren sich auf den Bereich Social Media,

1 Vgl. Airbnb - Über Uns 2015.

2 Vgl. Kotowski 2014.

3 Hamari/Sjöklint/Ukkonen 2015, 3.

## SHARING ECONOMY

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

wobei sich die Konsumenten- und Produzentenrollen zunehmend entgrenzen. Anbieter und Anbieterinnen von bestimmten Angeboten gehören nicht selten ebenso zum Kundenkreis derselben. Daher wird in diesem Zusammenhang auch von **COLLABORATIVE CONSUMPTION** gesprochen.<sup>1</sup>

WG.1: „Ja, (Airbnb) war das Erste, was ich kannte und mir gefällt dieser internationale (...) Zusammenhang. So ähnlich wie Couchsurfen, nur eben gegen...Gebühr.“<sup>2</sup>

Ein grundlegender Mechanismus für den Erfolg des Konzepts der Sharing Economy ist das **USER GENERATED BRANDING**. Online-Plattformen, welche diese Form des kollaborativen Konsums ermöglichen, nutzen Instrumente der Vermarktung, die sich von herkömmlichen Marketingkonzepten unterscheiden. Von zentraler Bedeutung ist hier die bereits beschriebene Rolle der Nutzerinnen und Nutzer, die weit über das Konsumieren hinausgeht. Es handelt sich nicht selten um Privatpersonen, die mit Hilfe der Online-Plattformen zeitgleich Produkte und Dienstleistungen anbieten, verteilen, vermarkten und konsumieren. Das Handeln dieser Akteure beschränkt sich daher nicht nur auf den Erwerb von Waren und Leistungen, sondern beschreibt ebenso den Tausch und das Angebot derselben. Die Markenidentität von Unternehmen wie Airbnb basiert hierbei ganz wesentlich auf zwischenmenschlichen Beziehungen.

WG.1: „Es gibt so'n unausgesprochenes Einverständnis (...) zwischen den Kunden und den Gastgebern (...), weil ich eben festgestellt hab, dass die Gastgeber (...) eben auch eher sehr lockere, entspannte Leute waren und ich dann eben auch teilweise in deren geheimsten Wohnraum eingedrungen bin, halt für zwei drei Tage oder so, und (...) Wer eben so'n bisschen Erfahrung gemacht hat mit Airbnb, weiß wahrscheinlich, was auf ihn zukommt.“<sup>3</sup>

Diese soziale Dimension wird nicht nur durch die detaillierten Nutzerprofile und Nutzerbewertungen ablesbar. Ergänzt wird das Bild um die individuellen persönlichen Geschichten der Gastgeber und Gastgeberinnen, welche die Inserate für den Wohnraum auf Zeit ergänzen. Das Konzept geht daher weit über die Vermittlung von Wohnraum hinaus. Vielmehr geht es um eine Öffnung der Privatsphäre, um Authentizität. Anstelle einer Ferienwohnung bietet das Marken-Erlebnis Airbnb den

1 Vgl. Hamari/Sjöklint/Ukkonen 2015, 7-9.

2 Interview VI 2015, Absatz 87.

3 Interview VI 2015, Absatz 85.

Gästen einen privilegierten Zugang zur Stadt und zu den Menschen - individuell und persönlich - sodass eine starke Identifizierung mit der Marke ermöglicht wird.<sup>1</sup>

WG.1: „Ich hab mir vorgestellt, dass die AirBnB-Gäste so ähnlich sind wie ich, oder so, oder wie man es sich halt so vorstellt, also eher die jüngeren Menschen, die auch (...) Wohnungen sich aussuchen aus dem Grund eben, weils Neukölln is und weils halt auch so'n bisschen shady is, und eben nich (...) ne langweilige Ferienwohnung.“<sup>2</sup>

Das Resultat ist eine Verteilung von Ressourcen, die von den Nutzerinnen und Nutzern kontrolliert wird. „User-generated branding is defined as the strategic and operative management of brand related user-generated content to achieve brand goals.“<sup>3</sup> Dennoch handelt es sich um einen kommerziellen Austausch von Leistungen. Dies zeigt sich nicht zuletzt durch das Bemühen seitens Airbnb, die Vermittlung und Betreuung professionell und effizient zu gestalten. So besteht über die Website die Möglichkeit, professionelle Fotos anfertigen zu lassen, um den privaten Wohnraum auch angemessen im Inserat in Szene zu setzen. Weiterhin werden Handlungsempfehlungen im Umgang mit den Gästen zur Verfügung gestellt und auch die Abwicklung von Buchung und Zahlung sind Teil der Leistung, die das Unternehmen bietet.<sup>4</sup> Airbnb schafft mit der Online-Plattform einen Handlungsrahmen. Die Identität und der Wert der Marke, das authentische Wohnerlebnis, werden jedoch allein durch die zumeist privaten Nutzerinnen und Nutzer generiert.

1 Vgl. Yannopoulou/Moufahim/Xuermei 2013, 85-90.

2 Interview VI 2015, Absatz 26.

3 Burmann/Arnhold 2008, 66.

4 Vgl. Airbnb - Willkommen zu Hause 2015.

Abb. 35 | Neukölln | S. 101



## FERIENWOHNUNG ODER DAHEIM AUF ZEIT

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Die ökonomischen Rahmenbedingungen beim Anbieten der Privatwohnung als Gastunterkunft setzen sich aus unterschiedlichen Posten zusammen. Hierzu zählen die Gewinne aus den Beträgen, welche die Gäste für die zeitweilig begrenzte Nutzung der Wohnräume zahlen sowie die Gebühren, die das Unternehmen für die Benutzung des Online-Portals berechnet. Zudem werden die Rahmenbedingungen ganz grundsätzlich durch die regulären Kosten bestimmt, welche gemäß des Mietvertrags für die Wohnung zu entrichten sind. Hier ist nicht nur die finanzielle Belastung zu berücksichtigen. Es bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin, um die Mietwohnung über Airbnb anzubieten. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung in Berlin zur Nutzung der Wohnung als Gastunterkunft wurde der Handlungsrahmen beider Vertragsparteien in den letzten Monaten massiv beschnitten und auch die steuerliche Zuordnung der Erträge wird in diesem Fall diskutiert.

Es handelt sich nach dem von Airbnb vertretenen Geschäftsmodell zunächst um einen Austausch von Leistungen zwischen Privatpersonen. Alle Transaktionen werden über die Unternehmenswebsite geführt. Über die Höhe des Betrags, den die Gäste pro Nacht zahlen, entscheiden jedoch allein die Gastgeber und Gastgeberinnen. Diese Beträge werden von Airbnb als Unterkunftsgebühren deklariert.<sup>1</sup> Das Unternehmen unterbreitet in diesem Zusammenhang jedoch Preisvorschläge, die sich an vergleichbaren Angeboten messen.

WG.1: „Die machen da jetzt Preisvorschläge und sagen, das wäre der richtige Preis für deine Lage und die Größe deiner Wohnung. Ich bin halt teilweise überrascht, (...) was die vorschlagen. Das geht ja teilweise in Richtung, 95,- Euro die Nacht (...). So hoch bin ich noch nicht gegangen, aber teilweise orientiere ich mich daran auch.“<sup>2</sup>

Auch wenn die Entscheidung über die tatsächlich zu zahlenden Beträge bei den Gastgeberinnen und Gastgebern liegen, geht das Geschäftsinteresse seitens Airbnb über die grundsätzliche Nutzung der angebotenen Dienste hinaus. Die Servicegebühr, die das Unternehmen allen Nutzerinnen und Nutzern in Rechnung stellt, bemisst sich prozentual am Betrag der Unterkunftsgebühr. So zahlen Gäste 6-12%, je nach Betrag der Buchungssumme, und Gastgeber 3% an Airbnb zur Begleichung der

Betriebskosten.<sup>1</sup> In diesem Zusammenhang ist jedoch zu betonen, „dass Airbnb keine Partei der Verträge ist, die zwischen Gastgebern und Gästen abgeschlossen werden, und dass Airbnb kein Immobilienmakler, Vermittler oder Versicherer ist.“<sup>2</sup> Somit übernimmt das Unternehmen in diesem Fall keine Haftung, die Verantwortlichkeit liegt somit allein bei den Nutzern und Nutzerinnen der Online-Plattform.

Die steuerliche Zuordnung der Verdienste durch Airbnb wird in Berlin zur Zeit in Frage gestellt. Privatpersonen, die ihre Wohnungen zur Verfügung stellen, sind grundsätzlich verpflichtet, Einkommenssteuer für die Einkünfte über Airbnb zu zahlen. Hinzu kommt seit Anfang des Jahres 2014 eine **ÜBERNACHTUNGSSTEUER** von 5%, die sich ausdrücklich auch auf private Übernachtungen bezieht. Die zeitlich begrenzte Überlassung des Wohnraums gegen ein Entgelt wirft in diesem Zusammenhang zudem weitere Fragen auf. Nach dem Gesetzestext gilt grundsätzlich jede kurzzeitig entgeltliche Bereitstellung von Beherbergungsmöglichkeiten als **BEHERBERGUNGSBETRIEB**, der beim Finanzamt anzumelden ist.<sup>3</sup>

Damit läge dann auch bei der Vermittlung von Privatwohnungen eine gewerbliche Nutzung vor, welche die Zahlung von Gewerbesteuer erfordern würde. Gewerbliche Nutzungen definieren sich unter anderem durch eine **GEWINNERZIELUNGSABSICHT**.<sup>4</sup> Auch wenn sich das Konzept der Sharing Economy von Airbnb auf einen privaten Austausch von Leistungen beruft, lässt sich dieser Aspekt kaum bezweifeln:

Airbnb: „Mit (...) einer ständig wachsenden Zahl von Nutzern ist Airbnb der einfachste Weg, mit Deinem freien Wohnraum Geld zu verdienen und ihn Millionen von Menschen vorzustellen.“<sup>5</sup>

Airbnb wehrt sich jedoch ausdrücklich gegen diesen Vorwurf. Durchschnittliche Einnahmen von rund 200 € im Monat, die zu großen Teilen von Privatpersonen erwirtschaftet werden, ließen sich kaum einer gewerblichen Tätigkeit zuordnen.

Airbnb: „Wenn man einmal ein Fahrrad auf Ebay verkauft, liegt noch keine Gewinnmaximierungsabsicht vor. Genauso ist es bei Airbnb auch. Wenn man ab und zu jemanden bei sich hat, ist das noch kein effizienzgetrimmter Ferienwohnungsbetrieb.“<sup>6</sup>

1 Vgl. Airbnb - Service-Gebühren 2015.

2 Airbnb - Nutzungsbedingungen 2015.

3 Vgl. ÜnStG Land Berlin.

4 Vgl. § 15 Abs. 2 EStG.

5 Airbnb - Über Uns 2015.

6 Lobe 2015.

1 Vgl. Airbnb - Nutzungsbedingungen 2015.

2 Interview VI 2015, Absatz 71.

Diese Einschätzung wird auch durch statistische Erhebungen unterstützt, die unter anderem die wirtschaftliche Situation der Beteiligten berücksichtigt. Hier wurde nachgewiesen, dass 90% der Personen, die das Unternehmen nutzen, nur eine Wohnung zur Verfügung stellen.<sup>1</sup> Es lassen sich jedoch teils auch gewerbliche Aktivitäten nachvollziehen, wobei das Online-Portal als Buchungsplattform genutzt wird. So wurden unter anderem im Rahmen eines studentischen Projekts in Berlin einzelne Anbieter und Anbieterinnen dokumentiert, die Inserate für bis zu 44 Wohnungen über Airbnb offerierten, sodass sich eine gewerbliche Tätigkeit kaum in Frage stellen lässt.<sup>2</sup> Die durchschnittliche wirtschaftliche Lage der Nutzer und Nutzerinnen von Airbnb entkräftet jedoch die Kritik an der Gewinnabsicht im gewerblichen Rahmen. Etwa 40% geben an, mit den Einnahmen durch Airbnb zur Sicherung ihres Lebensunterhaltes beizutragen.<sup>3</sup>

WG.1: „Ja, in gewisser Weise (bin ich auf die Vermietung angewiesen). Ja, weil ich krieg kein Bafög und hab dadurch also quasi kein Einkommen (...). Und dadurch bin ich froh, dass ich diese vielen Buchungen halt habe. Es würde vielleicht auch ohne gehen, dann müsste ich wahrscheinlich Arbeitslosengeld II beantragen, weil das, das würde verhindern, dass ich immatrikuliert wäre, das wäre Sozialbetrug. Man darf ja nicht studieren und (...) Hartz-IV empfangen.“<sup>4</sup>

Auch wenn in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass Airbnb die zuletzt genannte Studie selbst in Auftrag gab, sicherlich zur Kenntnis genommen werden sollte, lässt sich die Motivation der privaten Nutzer und Nutzerinnen, ihre Tätigkeit beim Finanzamt gewerblich anzumelden, doch zumindest bezweifeln. Auch wenn sich jeder Tausch von Leistungen im Einzelnen gering bemisst, entwickelt sich Airbnb zur Konkurrenz für das Angebot von Ferienwohnungen. Allein in Berlin werden nach Schätzungen des Berliner Senats zwischen 9.000 und 12.000 Wohnungen wenigstens zeitweilig als Gastunterkunft genutzt.<sup>5</sup> Diese Entwicklung wird bei anhaltendem Wohnraummangel durchaus kritisch bewertet, zumal sich die tatsächliche Anzahl von privat vermittelten Gastunterkünften kaum erheben lässt. Neben der steuerrechtlichen Debatte erschwert daher die in Berlin geltende Rechtslage ab

1 Vgl. GEWOS 2014.  
2 Vgl. Skowronnek/Vogel/Parnow 2015.  
3 Vgl. GEWOS 2014.  
4 Interview VI 2015, Absatz 40.  
5 Vgl. Lobe 2015.

Frühjahr 2014 die Vermittlung von privaten Unterkünften. Seit dem 1. Mai 2014 gilt das **ZWECKENTFREMUNGSVERBOT**, welches unter anderem auch die Vermietung von Wohnraum als Gastunterkunft genehmigungspflichtig macht. Eigentümer und Eigentümerinnen sind hiernach angewiesen, beim Bezirk eine Genehmigung für Nutzungen des Wohnraums zu beantragen, die über Wohnzwecke hinausgehen. Wurde die Wohnung bereits vor dem Zeitpunkt, an dem die Verordnung in Kraft trat, als Ferienwohnung genutzt, gilt eine Übergangsfrist bis zum August 2016. Dies ersetzt jedoch in keinem Fall die Meldepflicht. Erforderlich war die Anzeige der Nutzung als Ferienwohnung beim Bezirksamt innerhalb der ersten drei Monate.<sup>1</sup> Das Zweckentfremdungsverbot unterscheidet jedoch nicht zwischen privaten und gewerblichen Vermietungen von Unterkünften, Frequenz oder Dauer.

WG.1: „Wobei ich finde, dass das Gesetz nur greifen sollte, wenn man mehrere Wohnungen angemietet hat. (...) In meinem Fall, das ist ja meine eigene Wohnung. Deswegen finde ich die Gesetzgebung mich doch betreffend, aber eigentlich nehme ich ja niemandem die Wohnung weg.“<sup>2</sup>

In welchem Umfang das Zweckentfremdungsverbot sich auf die Nutzung von Airbnb auswirkt, bleibt abzuwarten. Die Zahl der offiziell beim Bezirk gemeldeten Unterkünfte bleibt in jedem Fall gegenüber der vermuteten Dunkelziffer weit zurück. Dies mag auch darin begründet sein, dass eine offizielle Genehmigung durch den Bezirk bei angespanntem Wohnungsmarkt zunehmend unwahrscheinlich wird.<sup>3</sup> Zudem liegen keine statistischen Daten vor, in wie vielen Fällen die Mieter und Mieterinnen, die kurzfristig ihre Wohnung über Airbnb mit Gästen teilen, die Hausverwaltung darüber informieren. Vor dem ungeklärten Hintergrund der Fragestellung, ob das unangemeldete Wohnraum-Sharing in jedem Fall gesetzeswidrig ist, vertritt Airbnb im Gegenzug eine klare Position. Die Verantwortung liegt laut Geschäftsbedingungen bei den zumeist privaten Nutzern und Nutzerinnen. Immerhin werden diese unlängst ausdrücklich aufgefordert, sich über lokale Vorschriften zu informieren.<sup>4</sup>

1 Vgl. ZwVbG Land Berlin.  
2 Interview VI 2015, Absatz 63.  
3 Vgl. Ziegert/Czycholl 2014.  
4 Vgl. Airbnb - Nutzungsbedingungen 2015.

## WILLKOMMEN ZU HAUSE

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Mit diesem Slogan begrüßt Airbnb die Nutzerinnen und Nutzer der Online-Plattform.<sup>1</sup> Zugleich steht die Aussage für den Anspruch, der an das Wohnraum-Sharing gestellt wird. Privatpersonen offerieren ihre Wohnung oder Teile derselben als Unterkunft. Angesprochen fühlen sich diejenigen, die eher als Gäste und nicht als herkömmliche Touristen verstanden werden wollen. Für das Angebot von authentischen Wohnenerlebnissen, die das alltägliche Leben in Städten wie Berlin vermitteln sollen, wird der private Lebensraum mit Menschen aus aller Welt geteilt. Dies beschränkt sich nicht allein auf die Wohnräume. Gleichzeitig soll den Gästen der Zugang zum alltäglichen Leben in der Nachbarschaft ermöglicht werden. Individuelle Erfahrungen, geprägt durch die spezifische Atmosphäre des Quartiers, tragen zum Erlebnis bei.

**WG.1:** „(D)ie Lage ist super, das Haus ist natürlich...total abgefickt (...). Also von innen halt auch, da is nix mit goldenen (...) Armaturen oder so.“<sup>2</sup>

Airbnb präsentiert 12 Berliner Stadtteile, die mit unterschiedlichen Eigenschaften belegt und mit vielen Photos anschaulich illustriert werden. Dem Stadtteil Neukölln etwa werden Begriffe wie „Szenig“, „Kunst und Kreativität“, „Nachtleben“ und „Beliebt bei Berlinern“ zugeordnet.<sup>3</sup> Die meisten Inserate für Unterkünfte auf Zeit werden im Reuterkiez angeboten, einem Quartier innerhalb des Bezirks Neukölln an der Grenze zu Kreuzberg.<sup>4</sup>

**WG.1:** „Ich hab auch den Verdacht, dass sehr viele Wohnungen im Hinterhaus (...) von Airbnb vermietet werden und dass wohl auch n' bisschen professioneller als von meiner Seite, weil ich gar nicht weiß, wer da wohnt, aber ständig Rollkoffer sehe, also Leute, die ich gar nicht kenne.“<sup>5</sup>

Es handelt sich um ein klassisches Viertel aus der Gründerzeit. Die fünf- bis sechsgeschossige Block- und Blockrandbebauung verdichtet sich durch Seiten- und Hofflügel. Die überwiegende Wohnnutzung wird um gewerbliche Nutzungen ergänzt. Im Jahr 2010 galt das Quartier noch als Entwicklungsgebiet. Die soziale Situation der Bevölkerung im gesamtstädtischen Vergleich wurde im unteren Viertel eingestuft, die Leerstandsquote der Ladenflächen lag bei 35%.<sup>6</sup>

1 Airbnb - Willkommen zu Hause 2015.

2 Interview VI 2015, Absatz 4.

3 Airbnb - Neukölln 2015.

4 Vgl. Skowronnek/Vogel/Parnow 2015.

5 Interview VI 2015, Absatz 12.

6 Vgl. Quartiersmanagement Reuterplatz 2015.

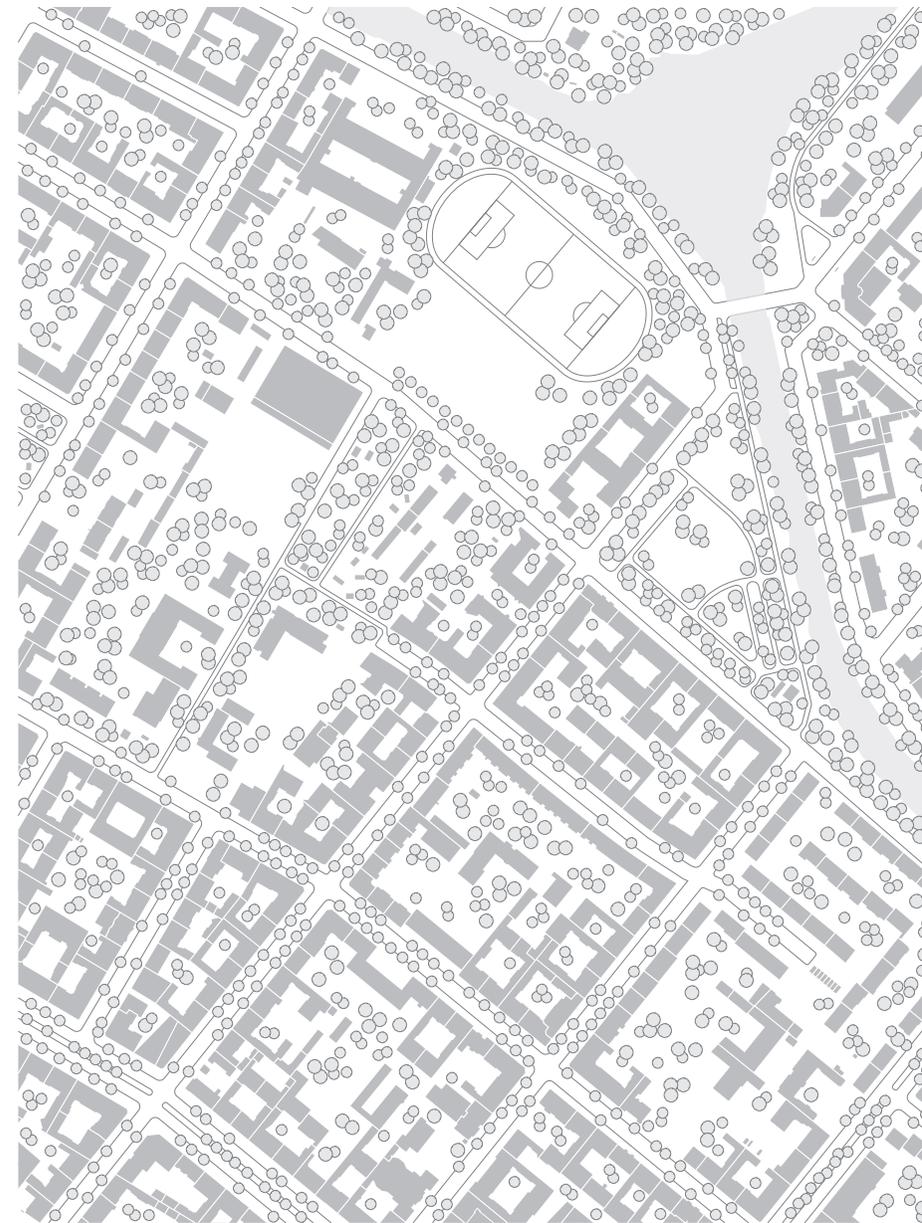




Abb. 36 | Neukölln | S. 107 | M 1:5000  
Abb. 37 | Neukölln | S. 108  
Abb. 38 | Neukölln | S. 109



Abb. 39 | Neukölln | S. 110  
Abb. 40 | Neukölln | S. 111

Inzwischen zeichnet sich jedoch ein Wandel ab. Der Stadtteil befindet sich in der **VERSTETIGUNGSPHASE**. Ab 2017 werden keine Fördergelder mehr für im Kiez ansässige Projekte zur Verfügung gestellt und auch das lokal ansässige **QUARTIERSMANAGEMENT** wird diesen Standort aufgeben.<sup>1</sup>

WG.1: „Nette Mieterstruktur, find ich auch sehr wichtig, also sehr unterschiedliche Leute, alteingesessene Neuköllner, die seit Generationen da wohnen und die auch nix groß mitbekommen haben von dem Verkauf, der irgendwann stattgefunden hat, und halt auch viele, ja, Studenten oder Jüngere.“<sup>2</sup>

Obwohl der Gebäudebestand auch aktuell der überwiegend **EINFACHEN WOHNLAGEN** zugeordnet wird<sup>3</sup>, steigt die Nachfrage von Wohn- und Gewerbeflächen. In diesem Zusammenhang wird befürchtet, dass das soziale Bestandsmilieu durch die neu zuziehende Bevölkerung verdrängt wird. Eine Studie zur Sozialstrukturentwicklung für den Bereich Nord-Neukölln im Auftrag der Senatsverwaltung belegt die Aufwertungstendenz im Quartier. So werden etwa 75% aller in den letzten Jahren zugezogenen Haushalte als gentrifizierungsrelevant bewertet. „Insgesamt zeigt sich im Gebiet Reuterplatz in den letzten Jahren eine deutliche Gentrifizierungsentwicklung“.<sup>4</sup> Daher wird zur Zeit vom Bezirksamt geprüft, ob das Quartier zukünftig nach sozialer Erhaltungsverordnung zum **MILIEUSCHUTZGEBIET** zu erklären sei.<sup>5</sup> Das Bestandsmilieu, das von den Anwohnern und Anwohnerinnen geschätzt wird, trägt nicht zuletzt auch zum Erfolg von Airbnb bei, grenzt sich doch das Wohnraum Sharing durch ein authentisches Wohnerlebnis innerhalb des Kiezes von herkömmlichen Übernachtungsangeboten ab.

WG.1: „Also für mich ist das so ein Neuköllner Kliché, wie gesagt, so ne Altbauwohnung mit Holzboden, und die Gäste, die das zu schätzen wissen und dann aber auch nicht so pingelig sind, dass da vielleicht nur mal kurz gestaubsaugt wurde und nicht in jedem Raum nass gewischt, oder so. Das hat halt viele Vorteile.“<sup>6</sup>

Trotzdem beeinflusst das Wohnraum-Sharing doch maßgeblich die Wohnpraxis der Gastgeber und Gastgeberinnen, die ihre Privatwohnung anbieten. Handelt es sich doch in erster Linie um den individuellen Rückzugsraum und Lebensmittelpunkt, der

gegebenenfalls im Gesamten dem Besuch überlassen wird. 2014 wurden so allein in Berlin in 13.802 Fällen Privatwohnungen über Airbnb vermittelt.<sup>1</sup> Da Gastgeber und Gastgeberinnen jedoch für die Betreuung der Gäste verantwortlich sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese wenigstens für die Übergabe vor Ort bleiben.

WG.1: „Also oft ist es nur am Wochenende, dann sind es eh nur zwei, drei Tage, was ich dann auch nicht so schlimm finde, weil ich dann eh oft bei meiner Freundin (bin), wie jetzt auch, die wohnt hier in der Nähe (...). Die hat auch mehr Platz, die hat zwei Zimmer und 'n Balkon, deswegen ist es auch nicht so schlimm.“<sup>2</sup>

Das Wohnraum-Sharing über Airbnb beschreibt tatsächlich statistisch betrachtet weniger eine gemeinsame Nutzung der Wohnräume zu gleicher Zeit. Vielmehr überlassen mehrheitlich die regulären Bewohner und Bewohnerinnen ihre Wohnung im Gesamten, während sie sich selbst innerhalb dieser Zeitspanne nicht in den Räumlichkeiten aufhalten. Nur etwa ein Drittel aller genutzten Angebote bezog sich auf einzelne Zimmer. Die Zahl der Fälle, in denen ausschließlich etwa eine Couch oder ein Bett als Übernachtungsmöglichkeit gebucht wurden, ist mit weniger als 1% auffällig gering.<sup>3</sup>

WG.1: „Und jetzt gerade ist es oft so, dass viele ne ganze Woche bleiben wollen, oder so, zumindestens fünf Tage. Ich hab so'n Maximum eingerichtet, man kann das ja einstellen, wie lang man möchte, maximal, und fünf Tage sind für mich das Maximum, weil is schon komisch das Gefühl, keine Wohnung zu haben, also seine eigene Wohnung (...) nicht betreten zu können, also ist für mich schon das Maximum.“<sup>4</sup>

Wird die komplette Wohnung über längere Zeiträume oder in regelmäßigen Abständen den Gästen überlassen, lässt sich vermuten, dass Gastgeber und Gastgeberinnen aus privaten oder beruflichen Gründen zwischen unterschiedlichen Standorten pendeln. Die Überlassung der Wohnung gegen Gebühr stellt eine Möglichkeit dar, die zusätzlichen Kosten dieser Wohnpraxis zu verringern. Hier reduziert sich der direkte Kontakt zunehmend auf das Geschäftliche. Der zwischenmenschliche Austausch, der das notwendige Vertrauen schafft, findet zu großen Teilen über die Netzwerke sozialer Medien statt.

1 Vgl. Quartiersmanagement Reuterplatz 2014.

2 Interview VI 2015, Absatz 12.

3 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Wohnlagenkarte 2015.

4 TOPOS Stadtforschung 2011, 49.

5 Vgl. Bezirksamt Neukölln 2015.

6 Interview VI 2015, Absatz 26.

1 GEWOS 2014, 4.

2 Interview VI 2015, Absatz 36.

3 GEWOS 2014, 4.

4 Interview VI 2015, Absatz 36.

WG.1: „Also ich finds immer doof, wenn ich nicht da bin. Das kann manchmal vorkommen (...). Das ist n' bisschen anonym, das mag ich eigentlich nicht so. Also in der Regel seh ich die Gäste und die kommen dann aber auch an, wenn ich gerade geputzt hab und dann (...) bin ich meistens auch so n bisschen gestresst, also ich bin selten dann sehr entspannt, bin ich aber ohnehin selten, aber dann besonders nicht (...). Das geht dann meistens sehr schnell, also in wenigen Fällen hatte ich ne ausführliche Beziehung zu den Menschen dann selbst, also während des Aufenthalts.“<sup>1</sup>

Obwohl es sich zumeist um Privatpersonen handelt, die ihre Wohnung über Airbnb anbieten, werden doch zunehmend Anforderungen an die Unterkunft und die Betreuung gestellt, die professionellen Angeboten gleichkommen. Deshalb formuliert Airbnb Gastgeber-Standards. Hier werden detaillierte Anweisungen in Bezug auf Kommunikation, Pflichtbewusstsein, Sauberkeit und Ausstattung gegeben. Diese Handlungsempfehlungen beziehen sich nicht allein auf die Nutzung der Online-Plattform, die Gestaltung des persönlichen Profils und der Inserate. Das Unternehmen gibt ebenso Hilfestellung für einen angemessenen Umgang mit den Gästen vor Ort. Zudem gibt es detaillierte Anweisungen, welche Schritte zu unternehmen sind, um die Wohnung als Gastunterkunft vorzubereiten.<sup>2</sup>

WG.1: „Ja, also ich wasche alles mögliche, (...). Also ich sorg dafür, (...) dass frische Handtücher da sind, die Vorleger im Bad natürlich, werden frisch gewaschen, (...) also da muss ich früh genug damit anfangen und überlegen, wie viele Wäschen muss ich jetzt machen, damit alles fertig ist (...) versuch halt auch so, dass nichts rumhängt, dass meine Wäsche, Klamotten halt irgendwie (...) alle sauber sind und einsortiert in meinem Koffer, (...). Dann natürlich alle Oberflächen putzen, den Boden wischen, staubsaugen, den Abwasch machen (...), dass halt alles im Regal steht, also das kein einziges Glas fehlt, also so anderthalb Tage, grobe Vorbereitung ist da schon ganz gut, zumindest sich drauf einstellen, dass morgen jemand kommt und dementsprechend schon mal anfangen.“<sup>3</sup>

Es wird zudem empfohlen, ausreichend Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen, falls sich eine persönliche Betreuung nicht gewährleisten lässt. Auch wenn in jedem Fall eine Kontaktperson vor Ort benannt werden sollte, wird dazu aufgefordert

1 Interview VI 2015, Absatz 22.

2 Vgl. Airbnb - Gastgeber-Standards 2015.

3 Interview VI 2015, Absatz 42.

einen personalisierten Reiseführer zu erstellen, der das Inserat ergänzt.<sup>1</sup>

WG.1: „Ja, das hab ich in englisch, und dann jetzt in deutsch, am Anfang hatte ich nur ausländische Gäste, jetzt hab ich auch ne deutsche Version gemacht, einfach um mich jedes Mal dasselbe zu erzählen.“<sup>2</sup>

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Gastgeber-Standards primär die Interessen der Gäste vertreten. Vergleichbar detaillierte Anweisungen für das Verhalten als Gast werden nicht gegeben. Soziale Kontrolle bietet hier die Online-Plattform von Airbnb, die allen Nutzerinnen und Nutzern die Möglichkeit bietet, sich gegenseitig zu bewerten. Da sich der wirtschaftliche Erfolg eines Inserats nicht zuletzt an positiven Nutzerbewertungen bemisst, ist es naheliegend, dass sich die Gestaltung und die Ausstattung der Wohnung nicht ausschließlich nach persönlichen Bedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen richtet.

WG.1: „Ich hatte übrigens auch lange keine Vorhänge, die hab ich dann irgendwann auch angeschafft, das war aber doch ein Gästewunsch, da haben sich einige drüber beschwert, dass man ja gar keine Vorhänge zuziehen kann.“<sup>3</sup>

Im Allgemeinen lässt sich feststellen, dass sich die Aneignung des Wohnraums beim Wohnraum-Sharing vordergründig von regulären Mietverhältnissen kaum unterscheidet. Welche Kompromisse beim Gebrauch und bei der Gestaltung eingegangen werden, und in wie weit der Zutritt zur privaten Sphäre des Wohnens ermöglicht wird, begründet sich in der persönlichen Bereitschaft. Diese wird jedoch deutlich beeinflusst durch die individuellen ökonomischen Grenzen. Statistisch betrachtet sind es in erster Linie wirtschaftliche Verdienstmöglichkeiten und Gewinnchancen, die zur Nutzung von Airbnb motivieren.<sup>4</sup>

WG.1: „(E)iner der Gründe, warum ich den Preis angehoben hab, ehrlich gesagt (...) Mir wurd's fast zuviel, also ich hab kaum eine Anfrage abgelehnt, obwohl man ja Anfragen noch ablehnen darf. Man darf sie nur nicht kündigen, sonst geht der Bewertungsstatus innerhalb von AirBnB runter (...). Is manchmal auch echt stressig, und dann (...) fühlt sich das eher gewerblich an als ne freiwillige Sache. Das ist eigentlich nicht Sinn der Sache, glaube ich.“<sup>5</sup>

1 Vgl. Airbnb - Gastgeber-Standards 2015.

2 Interview VI 2015, Absatz 44.

3 Interview VI 2015, Absatz 60.

4 Vgl. Hamari/Sjöklint/Ukkonen 2015, 17.

5 Interview VI 2015, Absatz 89.

**ATYPISCHER VERTRAG**

Durch die Vertragsfreiheit ist es möglich, Vertragsgestaltungen zu kreieren, die von denen im BGB, HGB oder in Nebengesetzen geregelten Vertragstypen abweichen. Passen die gewählten Vertragstypen nicht einmal partiell unter einen der gesetzlich geregelten Verträge, bezeichnet man diese als atypische Verträge.<sup>[1]</sup>

**BAULICHE ANLAGE** - § 2 Abs.1 Satz 2 BauO Bln

[1] ?Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

**BEHERBERGUNGSBETRIEB** - § 1 Abs. 2 ÜnStG Bln

[2] Einen Beherbergungsbetrieb unterhält, wer kurzfristig Beherbergungsmöglichkeiten gegen Entgelt zur Verfügung stellt.

**COLLABORATIVE CONSUMPTION [CC]**

Collaborative consumption is the seamless circulation of products and services among individuals through sharing, swapping, trading, renting, borrowing or giving, fostering access over ownership and reducing waste. The collaborative economy is defined as initiatives based on horizontal networks and participation of a community. It is built on „distributed power and trust within communities as opposed to centralized institutions“, blurring the lines between producer and consumer. These communities meet and interact on online networks and peer-to-peer platforms, as well as in shared spaces such as fablabs and coworking spaces.<sup>[2]</sup>

**EINFACHE WOHNLAGEN**

In den Zentren der Stadt sind einfache Lagequalitäten zu finden, wenn eine überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen vorhanden ist. Hier deuten ein überwiegend ungepflegtes Straßenbild und/oder ein schlechter Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete) auf einfache Lagequalitäten hin. In den zentralen Bereichen kann die einfache Wohnlage auch gegeben sein, wenn zwar die üblichen Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden sind, aber das Einzelhandelsangebot eingeschränkt ist. In den dezentralen Stadtbereichen werden einfache Lagequalitäten in Bereichen erheblich verdichteter Bebauung bestimmt durch eine einfache Baustruktur oder einen schlechten Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Eine geringe Durchgrünung oder einfache Grünflächen, oft in ungepflegtem

Zustand, weisen in diesem Zusammenhang ebenfalls auf einfache Lagequalitäten hin (...). Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen.<sup>[3]</sup>

**GEWINNERZIELUNGSABSICHT** - § 15 Abs. 2 EStG

[2] ?Eine selbständige nachhaltige Betätigung, die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, ist Gewerbebetrieb, wenn die Betätigung weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufs noch als eine andere selbständige Arbeit anzusehen ist. (...) ?Ein Gewerbebetrieb liegt, wenn seine Voraussetzungen im Übrigen gegeben sind, auch dann vor, wenn die Gewinnerzielungsabsicht nur ein Nebenzweck ist.

**HAUSRECHT**

(...) Grundsätzlich ist zu beachten, dass der Inhaber des Hausrechts nicht notwendig der Eigentümer sein muss. Letztlich muss der Inhaber des Hausrechts lediglich ein stärkeres Recht haben, als der Störer selbst. So kommt als tatsächlicher Inhaber des Hausrechts insbesondere auch der Mieter des Wohneigentümers infrage, egal ob es sich um Wohnraummiete im Hinblick auf das Sondereigentum oder aber um ein Gewerberaummietverhältnis über das Teileigentum handelt. In allen Fällen, in denen der Wohnungseigentümer das Raumeigentum nicht selbst bewohnt bzw. nutzt, sondern an Dritte vermietet oder verpachtet, üben die Mieter bzw. Pächter faktisch das Hausrecht aus. Das Hausrecht des Mieters besteht auch gegenüber dem Vermieter. Vermietende Sonder- oder Teileigentümer dürfen sich also keinesfalls willkürlich Zugang zu den vermieteten Räumlichkeiten verschaffen und sich darin aufhalten. Lediglich aufgrund mietvertraglicher Berechtigung zum Betreten der Räumlichkeiten nach ausreichender Vorankündigung dürfen mit Einverständnis des Mieters die Räume auch betreten werden. Außer dem Miet- bzw. Pächter üben auch diejenigen Personen das Hausrecht aus, die das Raumeigentum außerhalb eines Miet- oder Pachtverhältnisses - etwa aufgrund unentgeltlicher Gebrauchsüberlassung - mit Willen des Eigentümers bewohnen bzw. nutzen.<sup>[4]</sup>

**LEIHE** - §§ 598-606 BGB:

§ 598 Durch den Leihvertrag wird der Verleiher einer Sache verpflichtet, dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich zu gestatten. § 599 Der Verleiher hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. § 601 [1] Der Entleiher hat die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung der geliehenen Sache (...). § 601 Veränderungen oder Verschlechterungen der

geliehenen Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Entleiher nicht zu vertreten. § 603 ?Der Entleiher darf von der geliehenen Sache keinen anderen als den vertragsmäßigen Gebrauch machen. Er ist ohne die Erlaubnis des Verleihers nicht berechtigt, den Gebrauch der Sache einem Dritten zu überlassen. § 604 ?Der Entleiher ist verpflichtet, die geliehene Sache nach dem Ablaufe der für die Leihe bestimmten Zeit zurückzugeben. (...) ?Ist die Dauer der Leihe weder bestimmt noch aus dem Zwecke zu entnehmen, so kann der Verleiher die Sache jederzeit zurückfordern.

**LOKALE AGENDA 21 BERLIN**

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 8. Juni 2006 die Lokale Agenda 21 Berlin beschlossen und sich damit zur Leitidee einer nachhaltigen Stadtentwicklung bekannt. Die Berlin-Agenda ist ein Handlungsprogramm, das alle wesentlichen Politikbereiche umfasst. Ziel ist eine Gesellschaft, in der Freiheit und Lebensqualität für alle Menschen und Generationen gesichert sind. Im Zusammenhang mit der Lokalen Agenda 21 Berlin wurden Leitprojekte definiert. Das Abgeordnetenhaus hat den Senat aufgefordert, einzelne Projekte nach Maßgabe der Haushaltslage zu fördern. Experiment City Berlin - Unter dem als Aufruf gemeintem Titel sind Akteure aus Kunst, Wirtschaft, Verwaltung und kreativen Metiers gebündelt. Ihr Ziel ist die Erarbeitung gemeinsamer Strategien im Umgang mit urbanen Problematiken und deren Bearbeitung in partizipativen Prozessen. Berlin soll die Hauptstadt der Experimente werden, zwar pleite aber einflussreich. Den Herausforderungen, vor denen die Stadt steht, ist nach Meinung der Akteure nur mit Kreativität und Einfallsreichtum beizukommen. Dazu gehört das Ausprobieren neuer Kooperationsformen, aber auch Tagungen und Exkursionen, die zum Erfahrungsaustausch beitragen. Experiment City Berlin bietet innovativen Wohn- und Kulturprojekten eine Plattform für die Präsentation, weckt öffentliches Interesse und mobilisiert vorhandene Ressourcen in der Zivilgesellschaft.<sup>[5]</sup>

**MIETSPIEGEL** - §558a Abs. 2, §558c Abs. 1 BGB:

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung  
[2] Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf 1. einen Mietspiegel (...).  
§ 558c [1] Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. (Vgl. §558a)

**MILIEUSCHUTZGEBIET** - § 172 Abs. 1, 4 BauGB:

[1] Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen (...) zur Erhaltung der Zusammensetzung der

Wohnbevölkerung (...) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

[4] In den Fällen (...) darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn 1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient, 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient, 2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll, 3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll, 4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist, 5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder 6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern (...).

**QUARTIERSMANAGEMENT**

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ unterstützt der Bund seit 1999 die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens sorgen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessern die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration. Ziel ist es, vor allem lebendige Nachbarschaften zu befördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.<sup>[6]</sup> Die Integration und Teilhabe der Anwohner wird durch das jeweilige Quartiersmanagement gewährleistet. Diese übernehmen unterschiedliche Formen der Organisation, sind vor Ort Ansprechpartner und verbindendes Glied zwischen öffentlicher Seite

und den Anwohnern. Das Quartiersmanagement übernimmt zum Beispiel die Koordination von Raumsuchenden und Vermietern, bewirtschaftet die Mittel, initiiert Projekte und übernimmt die Öffentlichkeitsarbeit des Quartiers.<sup>[7]</sup>

#### **RÜCKSICHTNAHMEGEBOT** - § 15 Abs. 1 BauNVO:

[1] Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

#### **SHARING ECONOMY**

1. Begriff: Der Begriff der Sharing Economy (auch „Shared Economy“) meint das systematische Ausleihen von Gegenständen und gegenseitige Bereitstellen von Räumen und Flächen, insbesondere durch Privatpersonen und Interessengruppen. Der Begriff der Share Economy wird synonym oder – neben der ursprünglichen Definition von Martin Weitzman – in Bezug auf das Teilen von Informationen und Wissen verwendet.

2. Ziele und Merkmale: Nach der Idee der Ökonomie des Teilens soll man als Nachfrager etwas nicht zum Eigentum machen, sondern vorübergehend benutzen, bewohnen und bewirtschaften. Voraussetzung dafür ist freilich meist das Eigentum eines Anbieters. Im Mittelpunkt steht die Collaborative Consumption, der Gemeinschaftskonsum. Die Güter wechseln den Besitzer, solange sie brauchbar bzw. verfügbar sind. Die Instandsetzung ist i.d.R. Sache des Eigentümers.

3. Plattformen: Mithilfe von elektronischen Plattformen und sozialen Netzwerken erreicht man einen großen Interessentenkreis, kann kurzfristig agieren und reagieren und eine optimale Nutzung und Auslastung erzielen. Manche Plattformen sind auf Wohnungssharing und Landsharing spezialisiert, andere ermöglichen Varianten wie Book- und Schmucksharing. Auch Tausch- und Schenkbörsen gehören zur kaum noch zu überblickenden Landschaft. Mithilfe von Funktionen sozialer Medien bewertet man Nachfrager und Anbieter und sanktioniert damit Vandalismus und Missbrauch.

4. Kritik und Ausblick: Die Ökonomie des Teilens wird von der Wirtschaft einerseits kritisch betrachtet, andererseits produktiv genutzt. Carsharing etwa ist in einigen Ländern ausgesprochen beliebt und in der Hand von Genossenschaften und Firmen. Kritisiert wird, dass überwiegend diejenigen, die Zugang zur virtuellen Welt haben, auch Zugang zur Sharing Economy erhalten. Positiv ist, dass die Umwelt geschont und der Verbrauch bewusster und

sozialer wird. Auftrieb erhält die Sharing Economy in Krisenzeiten; zugleich dürfte sie Ausdruck der Erlebnis- und Spaßgesellschaft sein.<sup>[8]</sup>

#### **ÜBERNACHTUNGSSTEUER** - §§ 1, 9, 11 ÜnStG Bln:

§ 1 (1) Das Land Berlin erhebt eine Übernachtungssteuer auf den Aufwand für entgeltliche Übernachtungen in Berlin in einem Beherbergungsbetrieb. Als Übernachtung gilt bereits die entgeltliche Erlangung der Beherbergungsmöglichkeit unabhängig davon, ob diese tatsächlich in Anspruch genommen wird.

§ 9 (1) Wer Übernachtungsmöglichkeiten gegen Entgelt (§ 1 Absatz 1) in Berlin zur Verfügung stellt, hat den Beginn seiner Tätigkeit innerhalb einer Woche dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits tätige Beherbergungsbetriebe sind von dieser Anzeigepflicht entbunden, sofern sie für den ersten Steuerermeldungszeitraum fristgerecht die Steueranmeldung einreichen (...).

§ 11 (1) Zur Sicherstellung einer gleichmäßigen und vollständigen Festsetzung und Erhebung der Steuer sind die von der zuständigen Behörde mit der Verwaltung der Übernachtungssteuer betrauten Amtsträger befugt, ohne vorherige Anündigung und außerhalb einer Außenprüfung nach § 193 der Abgabeordnung Geschäftsräume des Beherbergungsbetriebs während der Geschäfts- und Arbeitszeiten zu betreten, um Sachverhalte festzustellen, die für die Besteuerung erheblich sein können.

(2) Der Beherbergungsbetrieb und seine Angestellten oder Beauftragte sowie Personen, die darüber hinaus über eine entsprechende Berechtigung verfügen, haben auf Ersuchen des Amtsträgers Aufzeichnungen, Bücher, Geschäftspapiere und andere Unterlagen vorzulegen und Auskünfte zu erteilen, um die steuerliche Feststellung zu ermöglichen.

(3) Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Absatz 1 GG sowie Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) wird durch dieses Gesetz insoweit eingeschränkt.

#### **USER GENERATED BRANDING (UGB)**

UGB can be defined as the strategic and operative management of brand related user-generated content to achieve brand goals. That is, UGB is understood as the handling of all kinds of voluntarily created and publicly distributed brand messages undertaken by non-marketers – from original user comments to reviews, ratings and remixes with corporate messages, to even full artistic work. This UGB might represent both expression of customer complaint and brand fan dedication. It might be visualized as text, image, audio or video and distributed not only via Web 2.0 platforms such as blogs, review, video sharing and social networking sites, but also via mobile devices.<sup>[9]</sup>

#### **VERSTETIGUNGSPHASE**

Es wird mit den inzwischen entwickelten gebietsbezogenen Instrumenten der sozialen Stadtentwicklung unter dem Oberbegriff „Quartiersverfahren Soziale Stadt“ mit vier differenzierten Handlungspaketen eingegriffen, d.h. die neuen Quartiersverfahren untergliedern sich in vier Kategorien: Intervention (Kategorie 1 und 2), Prävention (Kategorie 3) und Verstetigung (Kategorie 4). (...) Eine Verstetigung wird in Gebieten umgesetzt, in denen sich die Lebenssituation verbessert hat und eine positive Entwicklung – auch beeinflusst durch das Quartiersmanagement – zu verzeichnen ist. Dort übernehmen Anwohner und ansässige Initiativen in „bewohnergetragenen Verfahren“ gemeinsam mit dem jeweiligen Bezirk die Verantwortung für ihren Kiez.<sup>[10]</sup>

#### **VERTRAGSFREIHEIT**

(Wichtigste Folge der Privatautonomie; sie steht als Bestandteil der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) unter verfassungsrechtlichem Schutz; im bürgerlichen Recht meint Vertragsfreiheit den Grundsatz, dass die Parteien Abschluss wie auch Inhalt eines Vertrages frei gestalten können (Abschluss- und Gestaltungsfreiheit). Die Vertragsfreiheit findet ihre Grenzen u. a. in den allgemeinen Verboten der Gesetzwidrigkeit (§ 134 BGB) und der Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) sowie in zwingenden gesetzlichen Vorschriften des Verbraucherschutzes. Gestaltungsfreiheit gilt ferner im Wesentlichen nur im Schuldrecht, wo neben den dort typisierten und geregelten Verträgen (z. B. Kauf, Miete, Werkvertrag, Auftrag) Mischformen vorkommen.<sup>[11]</sup>

#### **WOHLNAGE**

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Stadtgestalt ist sehr vielfältig. Das heutige Berlin entstand aus der Vereinigung von sieben Städten und 59 Landgemeinden. So gibt es in Berlin, anders als in vielen anderen Städten, nicht nur ein Zentrum, sondern viele Bezirks- und Ortsteilzentren, was in der Bewertung der Lagequalitäten berücksichtigt wird. Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die ursprüngliche Wohnlageeinteilung Berlins erfolgte auf wissenschaftlicher Basis in zwei Schritten. Zunächst benannte ein Gremium aus Wohnungsmarkexperten Stadtbereiche in Berlin, die nach allgemeiner Auffassung der Marktteilnehmer als typische einfache, mittlere und gute Wohnlagen zu werten sind. Ausgangsbasis der Bewertung ist die mittlere Lage, die das Spektrum durchschnittlicher Lagequalitäten in Berlin umfasst. In einem zweiten

Schritt wurden mit Hilfe rechnerischer Verfahren statistische Daten und ihre Ausprägung identifiziert, die auf das Vorhandensein der jeweiligen Wohnlage im Stadtgebiet hinweisen. Mit Hilfe dieser Indikatoren wurde die Wohnlage für alle Berliner Wohnadressen bestimmt. Die Einstufung wird für jeden neuen Mietspiegel von der Arbeitsgruppe Mietspiegel aktualisiert. Diese Aktualisierung umfasst Adressen, für die sich Anhaltspunkte zur Veränderung der Lagequalitäten ergeben haben, sowie neu entstandene Adressen.<sup>[12]</sup>

#### **WOHNUNGEN** - § 49 BauO Bln:

(1) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.

(3) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

#### **ZWECKENTFREMDETVORBOT** - § 1 ZwbvVO Bln:

[1] Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist gemäß § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt.

[2] Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt nicht dieser Verordnung.

- [1] Dr. Emmerich, Volker: § 311, Rn. 24 - 25, in: Bd. 2 Münchener Kommentar-BGB, \*München 2012
- [2] Ouishare: The Collaborative Economy, [http://ouishare.net/en/about/collaborative\\_economy](http://ouishare.net/en/about/collaborative_economy), in: <http://ouishare.net>, 3. September 2015
- [3] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Wohnlage, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagen.shtml>, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 3. September 2015
- [4] Blankenstein, Alexander: Inhaber des Hausrechts, in: Lexikon Wohnungseigentum, Planegg-München 2008
- [5] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Berlin-Agenda, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/agenda21/de/leitprojekte.shtml>, in: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/agenda21/de/berlin\\_agenda.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/agenda21/de/berlin_agenda.shtml), 3. September 2015
- [6] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Soziale Stadt, [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale\\_stadt\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale_stadt_node.html), in: <http://www.staedtebaufoerderung.info>, 3. September 2015
- [7] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Programmleitfaden des Berliner Quartiersmanagement, [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden\\_soziale\\_stadt\\_02\\_12\\_2014.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden_soziale_stadt_02_12_2014.pdf), in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 3. September 2015
- [8] Prof. Dr. Bendel, Oliver: Sharing Economy, in: Gabler Wirtschaftslexikon, <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/sharing-economy.html>, in: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de>, 3. September 2015
- [9] Burmann, Christoph: A call for User-Generated Branding, in: Journal of Brand Management 18 (2010), 1-4
- [10] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Quartiersverfahren Soziale Stadt, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/de/einleitung.shtml>, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 3. September 2015
- [11] Vertragsfreiheit, in: Dr. Gräber-Seißinger, Ute u.a.: Duden Recht A-Z. Fachlexikon für Studium, Ausbildung und Beruf, \*Mannheim 2010, 498-499

## QUELLENVERZEICHNIS

Airbnb Inc.: Gastgeber-Standards, <https://www.airbnb.de/help/topic/206>, in: <https://www.airbnb.de>, 27. Juli 2015

Airbnb Inc.: Neukölln, <http://www.airbnb.de/locations/berlin/neukolln>, in: <http://www.airbnb.de>, 23. Juli 2015

Airbnb Inc.: Nutzungsbedingungen, <https://www.airbnb.de/terms>, in: <https://www.airbnb.de>, 22. Juli 2015

Airbnb Inc.: Service-Gebühren, <https://www.airbnb.de/help/article/384>, in: <https://www.airbnb.de>, 22. Juli 2015

Airbnb Inc.: Über Uns, <https://www.airbnb.de/about/about-us>, in: <https://www.airbnb.de>, 22. Juli 2015

Airbnb Inc.: Willkommen zu Hause, <https://www.airbnb.de>, 23. Juli 2015

Bartels, Janine Leah: Desiree Heiss and Ines Kaag of BLESS on their original creative output, in: <http://somethingaboutmagazine.com/desiree-heiss-ines-kaag-bless/>, in: <http://somethingaboutmagazine.com/>, 04. September 2015

Beekmans, Jeroen/de Boer, Joop: Pop-Up City. City-Making in a Fluid World, Amsterdam 2014

Berg, Renate/Kerner, Uli/Plöger Andrea: Wagenburg as an Alternative Way of Life, in: Conference International Network of Urban Research & Action INURA, Berlin 25 (2003), 16-17

Berlin Besetzt: Illustrierte Karte zu Hausbesetzungen in Berlin, <http://berlin-besetzt.de>, 10. Juli 2015

Berlin - Institut für Bevölkerung und Entwicklung: Talente, Technologie und Toleranz - wo Deutschland Zukunft hat, Köln 2007

Bezirksamt Neukölln: Milieuschutz Reuterplatz, <http://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/milieuschutz/artikel.294102.php>, in: <http://www.berlin.de>, 23. Juli 2015

Bieback, Karin: Jede Wagenburg ein „städtebaulicher Missstand“? Die Rechtsprechung des OVG Berlin zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit von Bauwagenplätzen, in: Forum Recht (2004), H. 4, 130-132

Blankenstein, Alexander: Inhaber des Hausrechts, in: Lexikon Wohnungseigentum, Planegg-München 2008, 377-378

BoWo-Schäferwagen-Manufaktur: Preise, <http://www.schaeferwagen.de/preise.html>, in: <http://www.schaeferwagen.de>, 27. September 2015

Brossardt, Bertram: Beispiel mobiles Arbeiten: Modernisiert endlich das deutsche Arbeitsrecht, in: FOCUS-Online, 26. August 2015, [http://www.focus.de/finanzen/experten/brossardt/flexibilisierung-notwendig-beispiel-mobiles-arbeiten-modernisiert-endlich-das-deutsche-arbeitsrecht\\_id\\_4892221.html](http://www.focus.de/finanzen/experten/brossardt/flexibilisierung-notwendig-beispiel-mobiles-arbeiten-modernisiert-endlich-das-deutsche-arbeitsrecht_id_4892221.html), in: <http://www.focus.de>, 27. September 2015

Bundesministerium für Arbeit und Soziales: Arbeiten 4.0, <http://www.arbeitenviernull.de>, 27. September 2015

Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin: Projekt „Arbeitszeitberichterstattung“ . Der Faktor Arbeitszeit und die Gesundheit von Beschäftigten, in: BAuA-AKTUELL (2015), H. 2, 8

Burmann, Christoph/Arnhold, Ulrike: User Generated Branding: State of the Art of Research (Markenmanagement; 8), Münster 2008, 66

Camelot Deutschland GmbH: Hauswächter-Konzept der Bewachung durch Bewohnen, <http://de.cameloteurope.com/574/1/haufig-gestellte-fragen/die-faq-zum-hauswachter-konzept-der-bewachung-durch-bewohnung.html>, in: <http://de.cameloteurope.com>, 9. Juli 2015

Camelot Deutschland GmbH: Hauswächter: Wie es funktioniert, <http://de.cameloteurope.com/9/0/wie-es-funktioniert/hauswachter-wie-es-funktioniert.html>, in: <http://de.cameloteurope.com>, 9. Juli 2015

Camelot Deutschland GmbH: Unsere Büros, <http://de.cameloteurope.com/38/1/unsere-buros/unsere-buros.html>, in: <http://de.cameloteurope.com>, 9. Juli 2015

Camelot Deutschland GmbH: Unternehmensgeschichte, <http://de.cameloteurope.com/28/1/unternehmensgeschichte/unternehmensgeschichte-seit-1993.html>, in: <http://de.cameloteurope.com>, 9. Juli 2015

Coopolis: Gewerbeleerstand als Ressource, in: <http://www.coopolis.de/idee-gewerbeleerstand-als-ressource>, in: <http://www.coopolis.de>, 02. August 2015

Denk, David: Montagsinterview mit Kauf-dich-glücklich-Betreibern: „Wir fühlen uns gar nicht kettig“, in: taz, 26. Juni 2011, <http://www.taz.de/15117841>, in: <http://www.taz.de>, 18. Juli 2015

dpa: Neue Umfrage: Viele Arbeitnehmer lesen E-Mails nach Feierabend, <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/unternehmen/viele-arbeitnehmer-lesen-e-mails-nach-feierabend-13742620.html>, in: <http://www.faz.net/>, 27. September 2015

experimentcity: willkommen bei experimentcity, <http://experimentcity.net>, 2. August 2015

Florida, Richard: The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure, Community & Everyday Life, New York 2002

FvF Productions UG: About, <http://www.freundevonfreunden.com/about>, in: <http://www.freundevonfreunden.com>, 18. Juli 2015

FvF Productions UG: FvF by Vitra Press Release, <http://www.freundevonfreunden.com/apartment>, in: <http://www.freundevonfreunden.com>, 18. Juli 2015

Gerstung, Tina (10. Januar 2014): BLESS HOME - Shoppen in einer Wohnung, <http://www.qiez.de/prenzlauer-berg/shopping/shoppen-in-einer-wohnung-bless-home-in-prenzlauer-berg/137865473>, in: <http://www.qiez.de>, 13. April 2015

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (Dezember 2014): Airbnb und der Berliner Wohnungsmarkt. Auswirkungen des Airbnb-Angebots auf die Berliner Wohnraumversorgung, <http://publicpolicy.airbnb.com/wp-content/uploads/2014/12/AirnbundderBerlinerWohnungsmarkt.pdf>, in: <http://publicpolicy.airbnb.com>, 22. Juli 2015

Hamari, Juho/Sjöklint, Mimmi/Ukkonen, Antti: The Sharing Economy: Why People Participate in Collaborative Consumption, in: Journal of the Association for Information Science and Technology, forthcoming 2015

Hollander, Christiane: Wohnen und Arbeiten, in: MieterEcho 352 (2012), H. 1, 20-22

Holm, Andrej/Kuhn, Armin: Squatting and Urban Renewal: The Interaction of Squatter Movements and Strategies of Urban Restructuring in Berlin, in: International Journal of Urban and Regional Research 35.3 (2011), 644-658

Industrie- und Handelskammer zu Berlin (2014): Orientierungsrahmen für Gewerbetrieben in Berlin, [https://www.ihk-berlin.de/branchen/bauwirt/Brancheninformationen/Orientierungsrahmen/Orientierungsrahmen\\_Gewerbetrieben/2280034](https://www.ihk-berlin.de/branchen/bauwirt/Brancheninformationen/Orientierungsrahmen/Orientierungsrahmen_Gewerbetrieben/2280034), in: <https://www.ihk-berlin.de>, 02. August 2015

Industrie- und Handelskammer zu Berlin (18. August 2015): Sondernutzungserlaubnis, [https://www.ihk-berlin.de/blob/bihk24/recht\\_und\\_steuern/gewerberecht/Download/2265308/2a903e4e34f859e16a88169e2a8299/Merkblatt\\_Sondernutzungserlaubnis-data.pdf](https://www.ihk-berlin.de/blob/bihk24/recht_und_steuern/gewerberecht/Download/2265308/2a903e4e34f859e16a88169e2a8299/Merkblatt_Sondernutzungserlaubnis-data.pdf), in: <https://www.ihk-berlin.de/>, 27. September 2015

Interview I mit SR.1, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 18. April 2015

Interview II mit HW.1 und HW.2, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 9. Juni 2015

Interview III mit WB.1, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 10. Juni 2015

Interview IV mit LL.1 und LL.2, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 16. Juni 2015

Interview V mit WB.2, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 24. Juni 2015

Interview VI mit WG.1, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 28. Juni 2015

Investitionsbank Berlin (28. November 2010): Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand, [http://www.ibt.de/de/portaldata/1/resources/content/download/ibt\\_service/publikationen/IBB\\_Leerstandsanalyse\\_2010.pdf](http://www.ibt.de/de/portaldata/1/resources/content/download/ibt_service/publikationen/IBB_Leerstandsanalyse_2010.pdf), in: <http://www.ibt.de>, 22. September 2015

Investitionsbank Berlin (Februar 2015): Wohnungsmarktbericht 2014, [http://www.ibt.de/PortalData/1/Resources/content/download/ibt\\_service/publikationen/IBB\\_Wohnungsmarktbericht\\_2014.pdf](http://www.ibt.de/PortalData/1/Resources/content/download/ibt_service/publikationen/IBB_Wohnungsmarktbericht_2014.pdf), in: <http://www.ibt.de>, 02. August 2015

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH (15. Februar 2011): Aktives Stadtzentrum TURMSTRASSE, Untersuchung der Ladenstruktur im VU-Gebiet Turmstraße, [http://www.turmstrasse.de/downloads/pdf/foerdergebiet/az-gebiet/110215\\_AZ\\_Untersuchung\\_Ladenstruktur.pdf](http://www.turmstrasse.de/downloads/pdf/foerdergebiet/az-gebiet/110215_AZ_Untersuchung_Ladenstruktur.pdf), in: <http://www.turmstrasse.de/>, 02. August 2015

Kotowski, Timo: In Berlin vermittelt Airbnb vor allem in Friedrichshain, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 10. Dezember 2014, <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/unternehmen/vermittlungportal-airbnb-veroeffentlich-zahlen-fuer-berlin-13314208.html>, in: <http://www.faz.net>, 3. Juni 2015

Lobe, Adrian: Airbnb. Finanzamt will beim „Sofa-Tourismus“ mitkassieren, in: Die Welt, 6. Mai 2015, <http://www.welt.de/140572055>, in: <http://www.welt.de>, 3. Juni 2015

Lohmühle Berlin: Geschichte, <http://www.lohmuehle-berlin.de/blubb/geschichte>, in: <http://www.lohmuehle-berlin.de>, 29. Juli 2015

M.Sc. Facilitymanagement Hochschule für Wirtschaft und Technik Berlin: Leerstand ist keine Option, Masterarbeit, Berlin 2014

Maurer, Peter: Immer mehr Hauswächter in Schule & Co, in: Immobilienzeitung [2015], H. 22, 4

Nowak, Peter: Kungerkiez wird teurer, in: taz, 08. März 2010, <http://www.taz.de/!5146327/>, in: <http://www.taz.de>, 02. August 2015

OVG Berlin 1998: Az.: 2 S 2/98, in: JurionRS, [https://www.jurion.de/Urteile/OVG-Berlin/1998-03-13/2-S-2\\_98](https://www.jurion.de/Urteile/OVG-Berlin/1998-03-13/2-S-2_98), in: <https://www.jurion.de>, 2. August 2015

OVG Berlin 2003: Az.: 2 S 45/02, in: JurionRS, <https://www.jurion.de/Gesetze/BauGB-6/29?from=0:290361>, in: <https://www.jurion.de>, 2. August 2015

Pankgräfin e.V.: Projekte, <http://pankgraefin.de/home.html>, in: <http://pankgraefin.de>, 29. Juli 2015

Pankgräfin e.V.: Satzung, <http://pankgraefin.de/satzung.html>, in: <http://pankgraefin.de>, 29. Juli 2015

Pine II, B. Joseph/Gilmore, James H.: The Experience Economy, Boston 2011

Priemus, Hugo: Squatters and municipal policies to reduce vacancy. Evidence from the Netherlands, in: 23rd Conference of the European Network for Housing Research ENHR, Toulouse, 5.-8. Juli 2011

Quartiersmanagement Reuterplatz [3. Februar 2014]: Quartiersgebiet Reuterplatz wird verstetigt, <http://www.reuter-quartier.de/Quartiersgebiet-Reuterplatz-wird-verstetigt.2344.0.html>, in: <http://www.reuter-quartier.de>, 23. Juli 2015

Quartiersmanagement Reuterplatz: Unser Quartier, <http://www.reuter-quartier.de/Unser-Quartier.154.0.html>, in: <http://www.reuter-quartier.de>, 23. Juli 2015

RA Krause, Anim: Hauswächter aus rechtlicher Sicht, Camelot Event, Berlin-Reinickendorf, 25. Mai 2012, <https://www.youtube.com/watch?v=9-64kETMoK0>, in: [www.youtube.com](http://www.youtube.com), 9. Juli 2015

Sambale, Jens/Veith, Dominik: Berliner Wagenburgen: Transformation peripherer Räume, Stigmatisierung sozialer Gruppen und die Abwehr von Marginalisierung, in: PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 110 (1998), H. 1, 67-93

Scherpe, Mary: Shop in Berlin: Bless, <http://www.stilinberlin.de/2015/02/shop-berlin-bless.html>, in: [stilinberlin.com](http://www.stilinberlin.com), 13. April 2015

Schröder, Mira: Bless Home Berlin, in: <http://cargocollective.com/blessblog>, in: <http://cargocollective.com>, 13. April 2015

Senatsverwaltung für Bauen und Umwelt Berlin (15. Juni 2006): Bebauungsplan XV-62, <http://www.schnell-ritter.de/p-bebau07.html>, in: <http://www.schnell-ritter.de/projekte.html>, 29. Juli 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (08. Juni 2006): Berlin-Agenda, [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/agenda21/de/berlin\\_agenda.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/agenda21/de/berlin_agenda.shtml), in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 2. August 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (10. April 2014): Denkmaldatenbank, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/cgi-bin/hidaweb/query.pl>, in: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste\\_karte\\_datenbank/de/denkmaldatenbank/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/index.shtml), 9. Juli 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (März 2005): Flächennutzungsplan. Erläuterung der Darstellungen, [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/erlaeuterungen\\_fnp/Sprechende\\_Legende.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/erlaeuterungen_fnp/Sprechende_Legende.pdf), in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 22. September 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Mietspiegelabfrage, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/index.shtml>, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 10. Juli 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Mietspiegeltabelle 2015, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegeltabelle2015.pdf>, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 10. Juli 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (1. Oktober 2014): Soziale Stadt Berlin. Programmleitfaden des Berliner Quartiersmanagement, [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden\\_soziale\\_stadt\\_02\\_12\\_2014.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden_soziale_stadt_02_12_2014.pdf), in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 02. August 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2015, [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Wohnlagenkarte2015\\_highdpi.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Wohnlagenkarte2015_highdpi.pdf), in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 27. Juli 2015

Sethmann, Jens: Das Wohnen im Erdgeschoss hat Unterschätzte Qualitäten, in: MieterMagazin (2007), H. 4, <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0407/040714.htm>, in: <http://www.berliner-mieterverein.de/>, 30. Juni 2015

Sethmann, Jens: Die Umnutzungs-Welle. Immer mehr Wohnungen werden Gewerberaum, in: MieterMagazin (2010), H. 4, <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0410/041014.htm>, in: <http://www.berliner-mieterverein.de>, 22. September 2015

Sheridan, Dougal: The Space of Subculture in the City: Getting Specific about Berlin's Indeterminate Territories, in: field-journal 1 (2007), H. 1, 97-119

Skowronnek, Alsin/Vogel, Lucas/Parnow, Jonas: Airbnb vs. Berlin, studentisches Projekt, Potsdam 2015, <http://www.airbnbvsberlin.de>, 22. Juli 2015

Spielvogel, Matthias: Handbuch Verfahrensfreie Bauvorhaben Berlin, in: Brandthuber, Arno/Linden, Silvan (Hrsg.): Disko, Nürnberg 17 (2011)

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Hannover 2014

TOPOS Stadtforschung: Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln, Berlin 2011, 45-48, [http://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Nachrichten/Neukoelln/2011/NNK\\_TOPOS\\_End.pdf](http://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Nachrichten/Neukoelln/2011/NNK_TOPOS_End.pdf), in: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de>, 23. Juli 2015

Von Rundstedt: WORK-LIFE-BLENDING: DIE MEHRHEIT DER DEUTSCHEN BEWERTET DIE VERSCHMELZUNG VON ARBEIT UND FREIZEIT NOCH KRITISCH, <http://www.rundstedt.de/presse/pressemitteilungen/talents-trends-work-life-blending/> in: <http://www.rundstedt.de>, 27. September 2015

Weise, Marco: Leerstand: Kreativunternehmer als Erdgeschossnutzer im Fokus der Stadtentwicklung am Beispiel Wien, Diplomarbeit, Wien 2012

Wohnportal Berlin: Gesamtkunstwerk Lohmühle, <http://wohnportal-berlin.de/projekt/gesamtkunstwerk-lohmuehle>, in: <http://wohnportal-berlin.de>, 2. August 2015

Yannopoulou, Natalia/Moufahim, Mona/Xuemei Bian: User-Generated Brands and Social Media: Couchsurfing and Airbnb, in: Contemporary Management Research 9 (2013), H. 1, 85-90

Ziegert, Susanne/Czycholl, Harald: Berlin schickt Fahnder gegen AirBnB-Anbieter, in: Die Welt, 28. Oktober 2014, <http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article133740538/Berlin-schickt-Fahnder-gegen-AirBnB-Anbieter.html>, in: <http://www.welt.de>, 22. Juli 2015

Zirkuswagen-Manufaktur (2014): Wagenbau, <http://zirkuswagen.com/wagenbau>, in: <http://zirkuswagenbau.com>, 27. September 2015

## ABBILDUNGSNACHWEIS

### WOHNEN IM WAGEN

- Abb. 01 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 01.08.2015
- Abb. 02 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 01.08.2015
- Abb. 03 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
- Abb. 04 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
- Abb. 05 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
- Abb. 06 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
- Abb. 07 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
- Abb. 08 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 03.07.2015
- Abb. 09 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 19.08.2015
- Abb. 10 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 01.08.2015
- Abb. 11 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
- Abb. 12 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
- Abb. 13 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 01.08.2015

### WOHNEN IM LADENLOKAL

- Abb. 14 Aufnahme zur Verfügung gestellt von: LL.1 | LL.2, 24.05.2015
- Abb. 15 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
- Abb. 16 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.08.2015
- Abb. 17 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 16.06.2015
- Abb. 18 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 16.06.2015
- Abb. 19 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 16.06.2015
- Abb. 20 Aufnahme zur Verfügung gestellt von: LL.1 | LL.2, 24.05.2015

### WOHNEN IM SHOWROOM

- Abb. 21 Foto: Stefan Wunderwald, cargocollective.com 13.04.2015
- Abb. 22 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
- Abb. 23 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
- Abb. 24 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
- Abb. 25 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 30.08.2015
- Abb. 26 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015

### WOHNEN ALS WÄCHTER

- Abb. 27 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
- Abb. 28 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
- Abb. 29 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
- Abb. 30 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
- Abb. 31 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
- Abb. 32 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
- Abb. 33 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
- Abb. 34 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015

### WOHNEN MIT GÄSTEN

- Abb. 35 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 14.08.2015
- Abb. 36 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
- Abb. 37 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 14.08.2015
- Abb. 38 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 18.08.2015
- Abb. 39 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 14.08.2015
- Abb. 40 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 14.08.2015

WOHNEN ALS WAGNIS

CASE STUDIES

FOTOSURVEY

TRANSKRIPT

# FOTOSURVEY

|   |       |
|---|-------|
| LEITMOTIVE                                | S. 4  |
| ARTEFAKT UND ANEIGNUNG                    | S. 5  |
| <b>DOKUMENTATION</b>                      |       |
| MEINE KÜCHE                               | S. 6  |
| MEIN BADEZIMMER                           | S. 12 |
| HIER IST MEIN ARBEITSPLATZ                | S. 18 |
| SO VERBRINGE ICH DIE MEISTE ZEIT          | S. 22 |
| HIER ZIEHE ICH MICH ZURÜCK                | S. 24 |
| HIER BEWAHRE ICH MEINE PRIVATEN DINGE AUF | S. 30 |
| EXTRA FÜR DIE WOHNUNG ANGESCHAFFT         | S. 34 |
| MEIN LIEBLINGSPLATZ                       | S. 40 |
| DAS SCHÖNSTE                              | S. 44 |
| SCHÖNER WÄR'S, WENN'S SCHÖNER WÄR'        | S. 48 |
| ETWAS UNGEWÖHNLICHES                      | S. 52 |
| OHNE DAS KÖNNTE ICH NICHT LEBEN           | S. 58 |
| <b>ANHANG</b>                             |       |
| ABBILDUNGSNACHWEIS                        | S. 62 |

## LEITMOTIVE

### WOHNFUNKTIONEN:

01. „Meine Küche“
02. „Mein Badezimmer“
03. „Hier ist mein Arbeitsplatz“

### INDIVIDUELLER GEBRAUCH DES WOHNRAUMES:

04. „So verbringe ich die meiste Zeit“
05. „Hier ziehe ich mich zurück“
06. „Hier bewahre ich meine privaten Dinge auf“
07. „Extra für die Wohnung angeschafft“

### PERSÖNLICHE BEWERTUNG DER WOHN-SITUATION:

08. Mein Lieblingsplatz
09. Das Schönste
10. Schöner wär's, wenn's schöner wär'
11. Etwas Ungewöhnliches
12. Ohne das könnte ich nicht leben

## ARTEFAKT UND ANEIGNUNG

Im Rahmen der Erhebung wurden die Bewohner und Bewohnerinnen gebeten ihre persönliche Wohnsituation fotografisch zu dokumentieren. Angeleitet durch gegebene Leitmotive war es den Befragten selbst überlassen, diese zu interpretieren und zu entscheiden, welche räumliche Situation oder welcher Gegenstand das Motiv treffend abbildet. Die Leitmotive wurden zu großen Teilen gemäß der theoretischen Konzeption bewusst offen formuliert. Die Aufnahmen dienen letztlich dazu, alltägliche Wohnpraktiken abzubilden und die subjektive Bewertung der individuellen Wohnsituation zu veranschaulichen. Eine recht spontane Umsetzung der fotografischen Dokumentation durch die Bewohner und Bewohnerinnen war in diesem Zusammenhang durchaus erwünscht. Schließlich können die Abbildungen letztendlich nur situative Momentaufnahmen bilden. Daher wurde auf eine weitere Auswertung der Bildserien im Rahmen dieser Arbeit verzichtet. Vielmehr sollen die Aufnahmen als Artefakte begriffen werden, die den Prozess der Raumaneignung veranschaulichen. Die folgenden Photographien entstanden daraufhin im Zeitraum zwischen dem 10. Juni und dem 12. August 2015.



Abb. 01 | „Meine Küche“ | Wohnen im Wagen | S. 6  
Abb. 02 | „Meine Küche“ | Wohnen im Wagen | S. 7





Abb. 03 | „Meine Küche“ | Wohnen im Ladenlokal | S. 8  
Abb. 04 | „Meine Küche“ | Wohnen als Wächter | S. 9  
Abb. 05 | „Meine Küche“ | Wohnen mit Gästen | S. 10

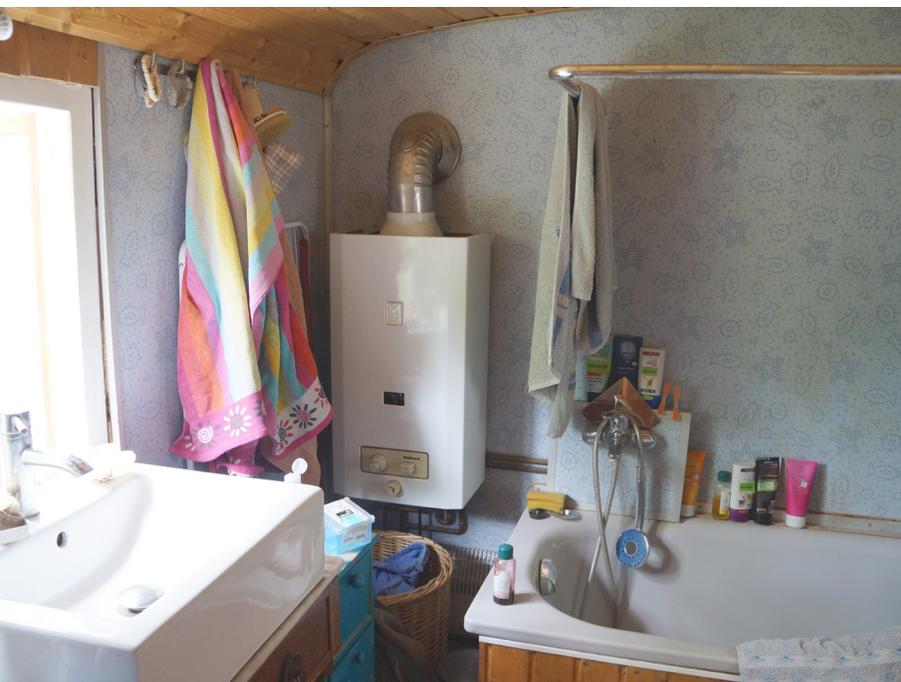


Abb. 06 | „Mein Badezimmer“ | Wohnen im Wagen | S.12  
Abb. 07 | „Mein Badezimmer“ | Wohnen im Wagen | S.13

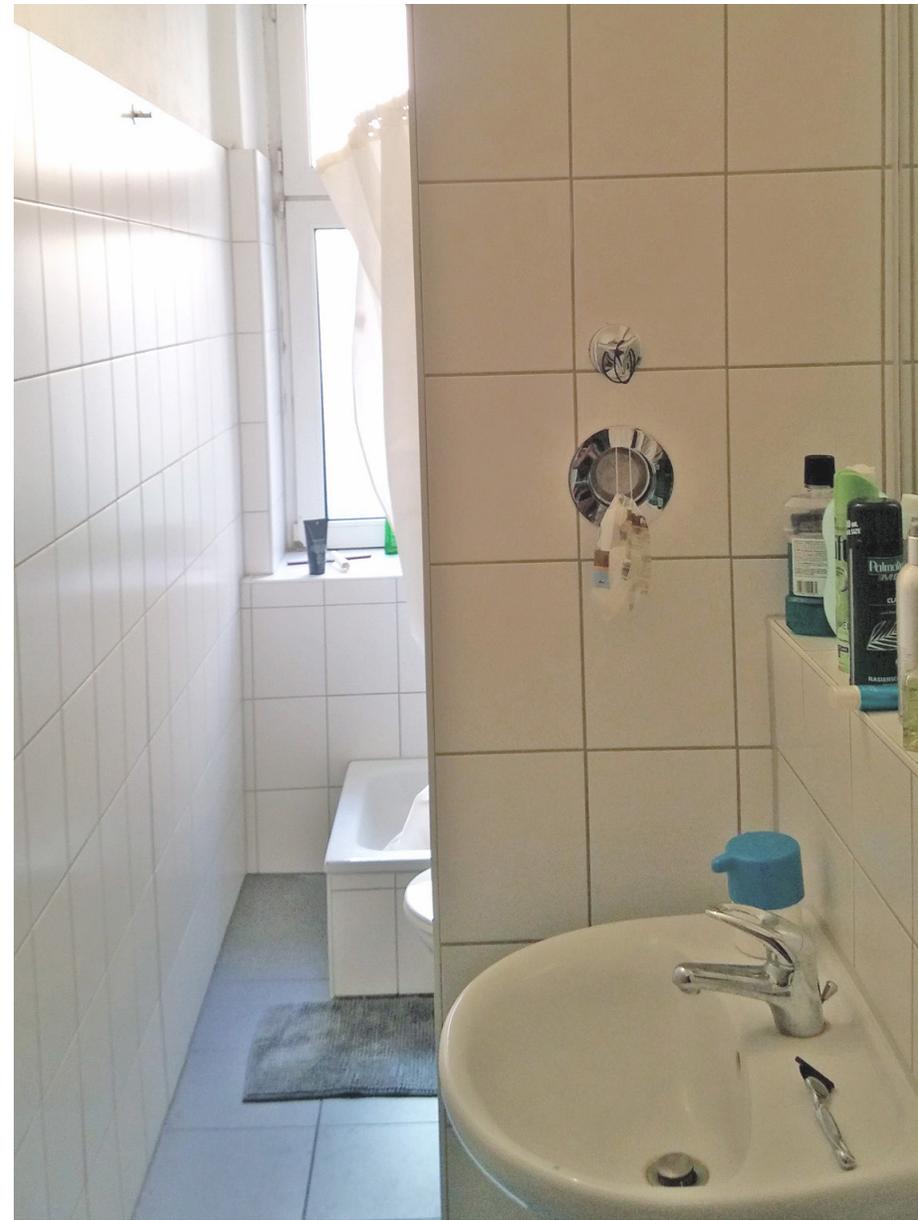
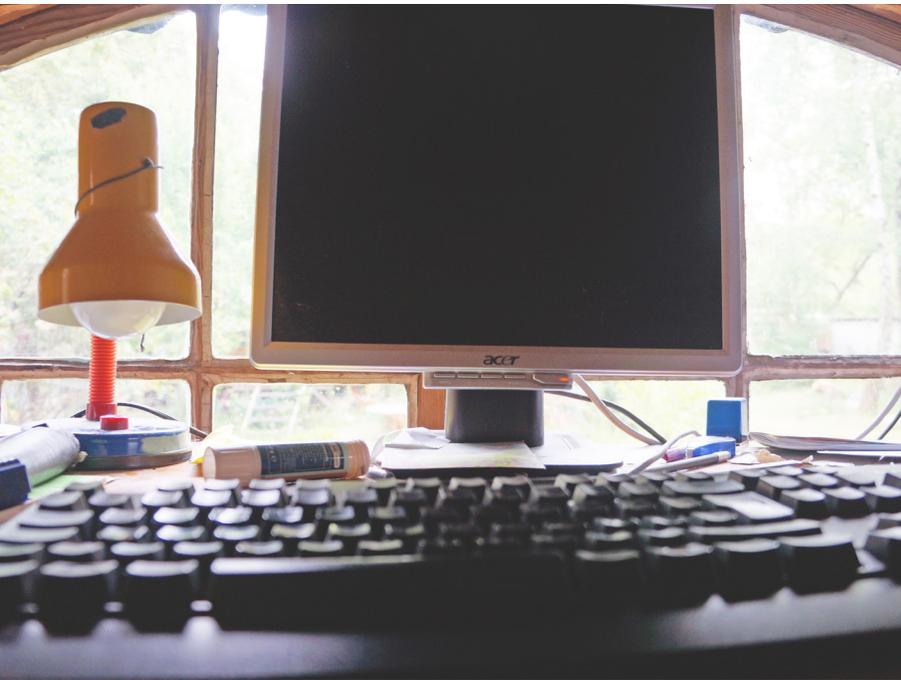




Abb. 08 | „Mein Badezimmer“ | Wohnen im Ladenlokal | S. 14  
Abb. 09 | „Mein Badezimmer“ | Wohnen mit Gästen | S. 15  
Abb. 10 | „Mein Badezimmer“ | Wohnen als Wächter | S. 16  
Abb. 11 | „Mein Badezimmer“ | Wohnen als Wächter | S. 17



„Barschichten  
am Tresen  
gehören zu  
unserer  
„Miete“ dazu.“

Abb. 12 | „Hier ist mein Arbeitsplatz“ | Wohnen im Wagen | S. 18  
Abb. 13 | „Hier ist mein Arbeitsplatz“ | Wohnen im Wagen | S. 19



Abb. 14 | „Hier ist mein Arbeitsplatz“ | Wohnen als Wächter | S. 20  
Abb. 15 | „Hier ist mein Arbeitsplatz“ | Wohnen im Ladenlokal | S. 21



Abb. 16 | „So verbringe ich die meiste Zeit“ | Wohnen im Wagen | S. 22  
Abb. 17 | „So verbringe ich die meiste Zeit“ | Wohnen mit Gästen | S. 23



Abb. 18 | „Hier ziehe ich mich zurück“ | Wohnen im Wagen | S. 24  
Abb. 19 | „Hier ziehe ich mich zurück“ | Wohnen im Ladenlokal | S. 25

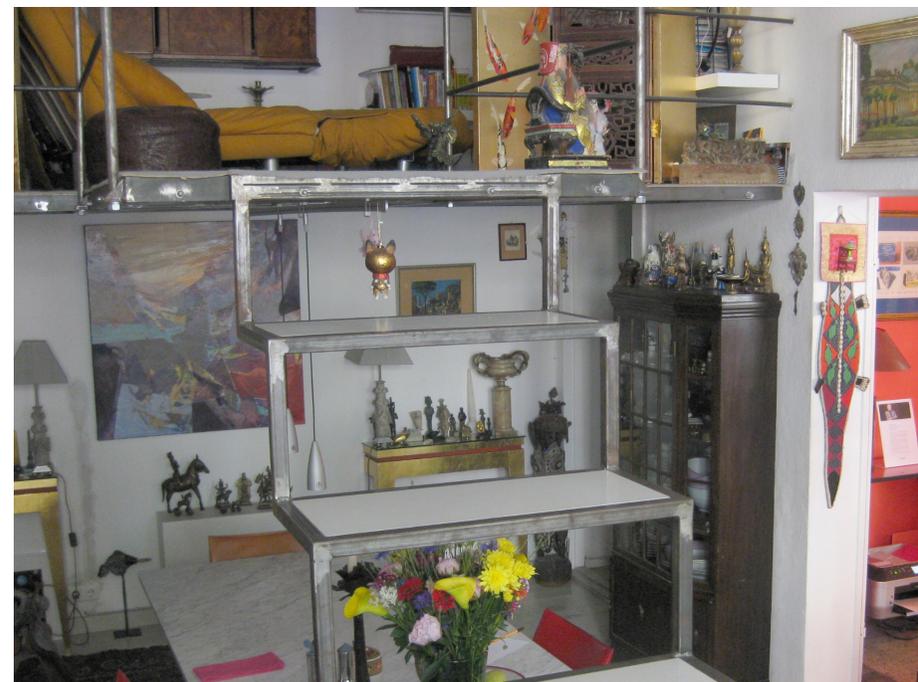


Abb. 20 | „Hier ziehe ich mich zurück“ | Wohnen im Wagen | S. 26  
Abb. 21 | „Hier ziehe ich mich zurück“ | Wohnen im Ladenlokal | S. 27



Abb. 22 | „Hier ziehe ich mich zurück“ | Wohnen als Wächter | S. 28  
Abb. 23 | „Hier ziehe ich mich zurück“ | Wohnen als Wächter | S. 29



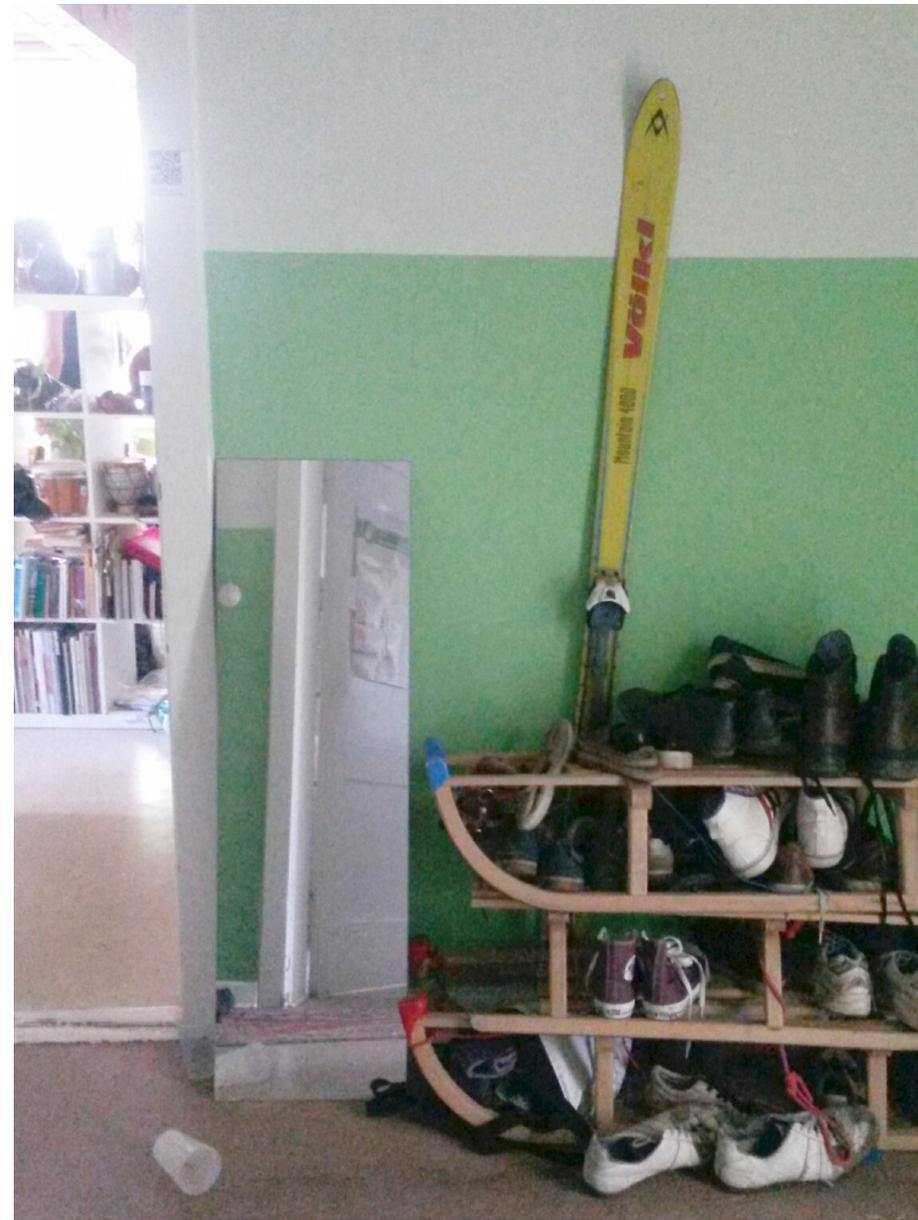
Abb. 24 | „Hier bewahre ich meine privaten Dinge auf“ | Wohnen als Wächter | S. 30  
Abb. 25 | „Hier bewahre ich meine privaten Dinge auf“ | Wohnen im Ladentokal | S. 31  
Abb. 26 | „Hier bewahre ich meine privaten Dinge auf“ | Wohnen im Wagen | S. 32  
Abb. 27 | „Hier bewahre ich meine privaten Dinge auf“ | Wohnen im Wagen | S. 33





Solarpanel,  
Batterie,  
Laderegler, alles  
um mich autark  
mit Strom zu  
versorgen.

Abb. 28 | „Extra für die Wohnung angeschafft“ | Wohnen im Wagen | S. 34  
Abb. 29 | „Extra für die Wohnung angeschafft“ | Wohnen im Wagen | S. 35



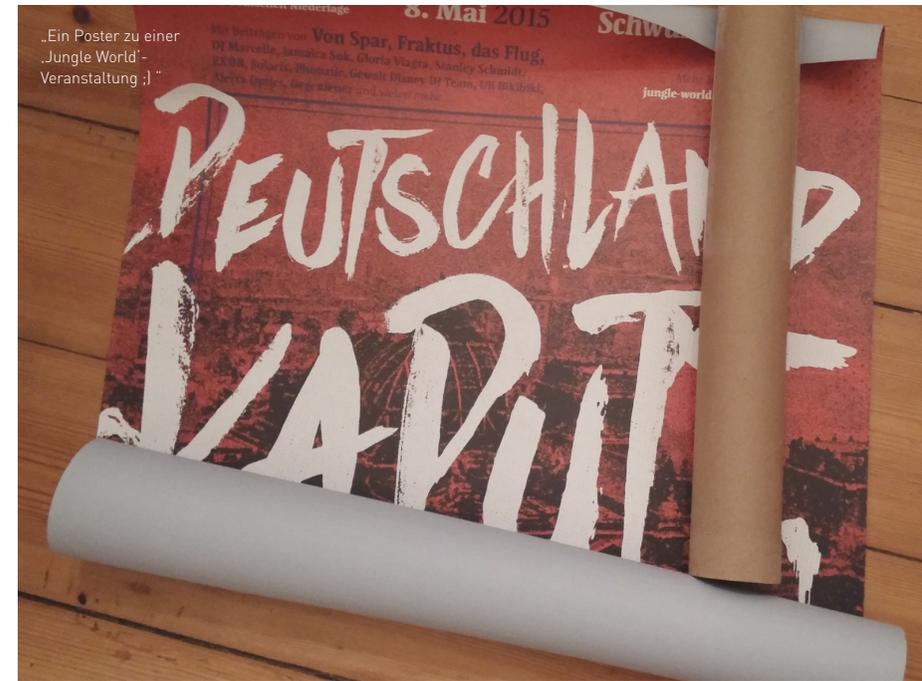


Abb. 30 | „Extra für die Wohnung angeschafft“ | Wohnen im Ladenlokal | S. 36  
Abb. 31 | „Extra für die Wohnung angeschafft“ | Wohnen als Wächter | S. 37  
Abb. 32 | „Extra für die Wohnung angeschafft“ | Wohnen als Wächter | S. 38  
Abb. 33 | „Extra für die Wohnung angeschafft“ | Wohnen mit Gästen | S. 39



Abb. 34 | „Mein Lieblingsplatz“ | Wohnen im Wagen | S. 40  
Abb. 35 | „Mein Lieblingsplatz“ | Wohnen im Wagen | S. 41



Abb. 36 | „Mein Lieblingsplatz“ | Wohnen im Ladenlokal | S. 42  
Abb. 37 | „Mein Lieblingsplatz“ | Wohnen als Wächter | S. 43



Abb. 38 | „Das Schönste“ | Wohnen als Wächter | S. 44  
Abb. 39 | „Das Schönste“ | Wohnen im Wagen | S. 45



Abb. 40 | „Das Schönste“ | Wohnen im Wagen | S. 46  
Abb. 41 | „Das Schönste“ | Wohnen im Ladenlokal | S. 47

„Wärmebrücken...“

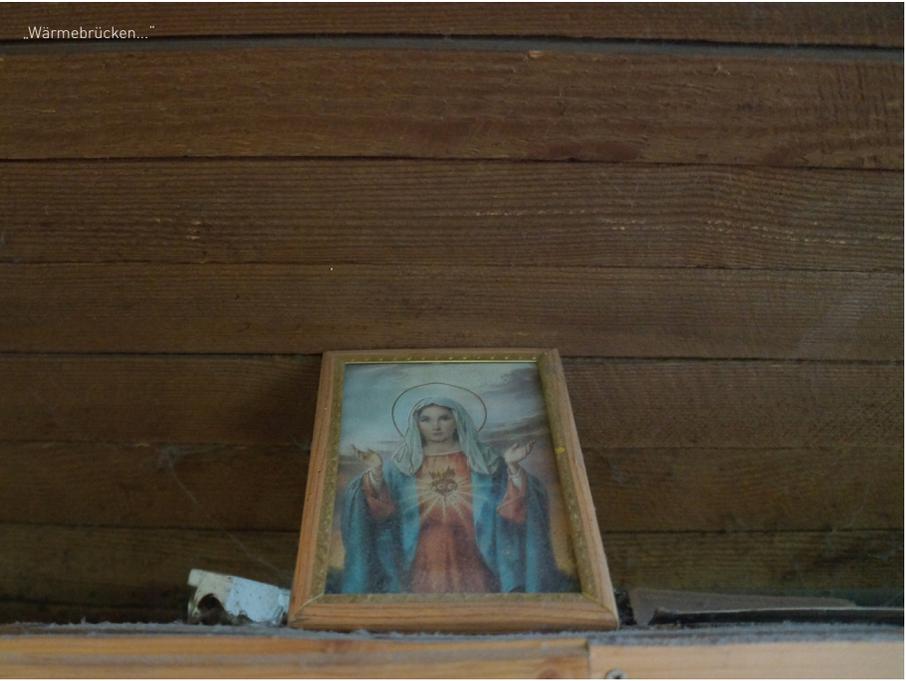


Abb. 42 | „Schöner wär's, wenn's schöner wär“ | Wohnen im Wagen | S. 48  
Abb. 43 | „Schöner wär's, wenn's schöner wär“ | Wohnen im Wagen | S. 49  
Abb. 44 | „Schöner wär's, wenn's schöner wär“ | Wohnen mit Gästen | S. 50  
Abb. 45 | „Schöner wär's, wenn's schöner wär“ | Wohnen als Wächter | S. 51



„Schacht zum  
mutmaßlichen  
Spinnen-Highway, ein  
Entlüftungsschacht,  
der durch das ganze  
Hinterhaus führt.  
Darunter gibt es  
Rückstände von  
einer Wandöffnung  
zu sehen, als  
ein Elektrokabel  
angebohrt wurde.“





Abb. 46 | „Etwas Ungewöhnliches“ | Wohnen im Ladenlokal | S. 52  
Abb. 47 | „Etwas Ungewöhnliches“ | Wohnen im Wagen | S. 53





„Die Altbauwohnung hat als zusätzlichen Trashfaktor dass sämtliche Vormieter scheinbar einfach über bestehende Tapeten drüber tapezierten. Es sind mindestens 3 Lagen und dadurch sind die Ecken des Wohnzimmers auch arg abgerundet.“

Abb. 48 | „Etwas Ungewöhnliches“ | Wohnen im Wagen | S. 54  
Abb. 49 | „Etwas Ungewöhnliches“ | Wohnen als Wächter | S. 55  
Abb. 50 | „Etwas Ungewöhnliches“ | Wohnen mit Gästen | S. 56



Abb. 51 | „Ohne das könnte ich nicht leben“ | Wohnen im Ladenlokal | S. 58  
 Abb. 52 | „Ohne das könnte ich nicht leben“ | Wohnen im Ladenlokal | S. 59  
 Abb. 53 | „Ohne das könnte ich nicht leben“ | Wohnen im Wagen | S. 60  
 Abb. 54 | „Ohne das könnte ich nicht leben“ | Wohnen im Wagen | S. 61



## Abbildungsnachweis

- „Meine Küche“  
Abb. 01 Private Aufnahme: WB.1 | Wohnen im Wagen, 10.06.2015  
Abb. 02 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015  
Abb. 03 Private Aufnahme: LL.1 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015  
Abb. 04 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015  
Abb. 05 Private Aufnahme: WG.1 | Wohnen mit Gästen, 11.08.2015
- „Mein Badezimmer“  
Abb. 06 Private Aufnahme: WB.1 | Wohnen im Wagen, 10.06.2015  
Abb. 07 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015  
Abb. 08 Private Aufnahme: LL.1 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015  
Abb. 09 Private Aufnahme: WG.1 | Wohnen mit Gästen, 11.08.2015  
Abb. 10 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015  
Abb. 11 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015
- „Hier ist mein Arbeitsplatz“  
Abb. 12 Private Aufnahme: WB.1 | Wohnen im Wagen, 10.06.2015  
Abb. 13 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015  
Abb. 14 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015  
Abb. 15 Private Aufnahme: LL.2 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015
- „So verbringe ich die meiste Zeit“  
Abb. 16 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015  
Abb. 17 Private Aufnahme: WG.1 | Wohnen mit Gästen, 11.08.2015
- „Hier ziehe ich mich zurück“  
Abb. 18 Private Aufnahme: WB.1 | Wohnen im Wagen, 10.06.2015  
Abb. 19 Private Aufnahme: LL.1 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015  
Abb. 20 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015  
Abb. 21 Private Aufnahme: LL.1 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015  
Abb. 22 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015  
Abb. 23 Private Aufnahme: WG.1 | Wohnen mit Gästen, 11.08.2015
- „Hier bewahre ich meine privaten Dinge auf“  
Abb. 24 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015  
Abb. 25 Private Aufnahme: LL.1 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015  
Abb. 26 Private Aufnahme: WB.1 | Wohnen im Wagen, 10.06.2015  
Abb. 27 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015
- „Extra für die Wohnung angeschafft“  
Abb. 28 Private Aufnahme: WB.1 | Wohnen im Wagen, 10.06.2015  
Abb. 29 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015  
Abb. 30 Private Aufnahme: LL.1 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015  
Abb. 31 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015  
Abb. 32 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015  
Abb. 33 Private Aufnahme: WG.1 | Wohnen mit Gästen, 11.08.2015
- „Mein Lieblingsplatz“  
Abb. 34 Private Aufnahme: WB.1 | Wohnen im Wagen, 10.06.2015  
Abb. 35 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015  
Abb. 36 Private Aufnahme: LL.1 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015  
Abb. 37 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015
- „Das Schönste“  
Abb. 38 Private Aufnahme: WB.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015  
Abb. 39 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015  
Abb. 40 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen im Wagen, 10.06.2015  
Abb. 41 Private Aufnahme: LL.1 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015

- „Schöner wär's, wenn's schöner wär“  
Abb. 42 Private Aufnahme: WB.1 | Wohnen im Wagen, 10.06.2015  
Abb. 43 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015  
Abb. 44 Private Aufnahme: WG.1 | Wohnen mit Gästen, 11.08.2015  
Abb. 45 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015
- „Etwas Ungewöhnliches“  
Abb. 46 Private Aufnahme: LL.1 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015  
Abb. 47 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015  
Abb. 48 Private Aufnahme: WB.1 | Wohnen im Wagen, 10.06.2015  
Abb. 49 Private Aufnahme: HW.1 | Wohnen als Wächter, 12.08.2015  
Abb. 50 Private Aufnahme: WG.1 | Wohnen mit Gästen, 11.08.2015
- „Ohne das könnte ich nicht leben“  
Abb. 51 Private Aufnahme: LL.1 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015  
Abb. 52 Private Aufnahme: LL.1 | Wohnen im Ladenlokal, 16.06.2015  
Abb. 53 Private Aufnahme: WB.1 | Wohnen im Wagen, 10.06.2015  
Abb. 54 Private Aufnahme: WB.2 | Wohnen im Wagen, 10.07.2015

WOHNEN ALS WAGNIS

CASE STUDIES

FOTOSURVEY

TRANSKRIPT

#### ZUR WAHRUNG DER PRIVATSPHÄRE

Zum Schutz der befragten Personen und ihrer Privatsphäre werden die folgenden Interviewtranskripte anonymisiert und die Aussagen der Befragten geschwärzt abgedruckt.

Für Nachfragen zu Forschungszwecken im wissenschaftlichen Kontext wenden Sie sich bitte an das Institut für Wohnbau der Technischen Universität Graz. Hier erhalten Sie unsere Kontaktdaten. In Absprache mit den Befragten sind wir gerne bereit, die Informationen zur Verfügung zu stellen.

## INTERVIEWLEITFADEN

### 1. Erzählstimulus:

- Frage nach persönlicher Biographie
- Wie kam es zu deiner derzeitigen Wohnsituation ?

### 2. Erzählaufforderung:

#### Ökonomische Grenzen:

- Welches Vertragsverhältnis liegt vor ?
- Welche Aufgaben umfassen die Dienstleistung ?
- Wie wird der Alltag strukturiert ?

#### Physische Grenzen der Architektur:

- Welche Umbauten waren zu Beginn notwendig ?
- Welche individuellen Gestaltungsmöglichkeiten werden wahrgenommen ?
- Wie wird räumliche Privatsphäre hergestellt ?

### 3. Argumentation: Wünsche und Bewertung der tatsächliche Wohnsituation:

- Was hattest du für Erwartungen vor dem Einzug ? Was hat sich bestätigt ? Was nicht ?
- Was gefällt dir an dieser Wohnung am besten ? Warum ?
- Was würdest du gerne ändern ? Warum ?
- Was wäre für dich ein Grund hier auszuziehen ? Warum ?

# TRANSKRIPT

|     |            |       |
|-----|------------|-------|
| I   | 18.04.2015 | S. 8  |
| II  | 09.06.2015 | S. 22 |
| III | 10.06.2015 | S. 40 |
| IV  | 16.06.2015 | S. 48 |
| V   | 24.06.2015 | S. 60 |
| VI  | 28.06.2015 | S. 70 |

1. AS: „It's about your living situation and it's your personal opinion ...“  
2. [REDACTED]  
3. AS: „Ok“ (00:11)  
4. [REDACTED]  
1.1.2. [REDACTED]  
1.1.1. [REDACTED]  
1.3.2. [REDACTED]  
1.2.1.2. [REDACTED]  
5. [REDACTED]  
1.2.1.2. [REDACTED]  
2.4.1 [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
8. [REDACTED]

1.1.1. [REDACTED]  
1.1.1. [REDACTED]  
1.1.1. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.1.1. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.1.1. [REDACTED]  
1.3.1. [REDACTED]  
1.3.1. [REDACTED]  
1.3.1. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.2.1.2. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.2.1.2. [REDACTED]  
1.4.1. [REDACTED]  
1.2.1.4. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

1.3.2. [REDACTED]

9. SW: "No, that's totally fine. I mean, you had already started at the beginning before I started to record. Like you said, you had like a really normal contract with them [the designers]?" [13:50]

10. [REDACTED]

11. AS: "Yes, we asked ourselves the same question." [14:03]

12. [REDACTED]

1.3.1. [REDACTED]

2.4.1. [REDACTED]

2.4.1. [REDACTED]

2.4.1. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

1.1.1. [REDACTED]

1.2.1.1. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

13. SW: "But it's really... You have open from, what is it, Wednesday until Saturday?" (24:04)

14. [REDACTED]

15. SW: "Until Sunday, Four to Eight?" (24:07)

16. [REDACTED]

17. SW: "Ok" (24:11)

18. [REDACTED]

1.4.1.

1.4.1.

1.2.1.2.

1.2.1.4.1.

1.2.1.1.

19. SW: "Did you agreed with them [the designers] on how to behave, let's say..." (27:49)

20. [REDACTED]

1.2.1.4.1.

1.2.1.4.1.

1.2.1.4.1.

1.2.1.4.1.

1.4.1.

2.4.1.

1.4.1.

1.2.1.4.1.

1.2.1.4.1.

[REDACTED]

21. SW: "You're also wearing bless at the moment.."(38:08)

22. [REDACTED]

1.2.1.1.

[REDACTED]

1.2.1.2.

[REDACTED]

[REDACTED]

23. SW: "They're not existing anymore" (43:02)

24. [REDACTED]

2.2.1.

[REDACTED]

2.2.1.

[REDACTED]

2.2.1.

[REDACTED]

1.4.1.

[REDACTED]

1.4.1.

[REDACTED]

25.

[REDACTED]

26. SW: "Yeah, we had a lot of specific questions, but you already get through the most of it."



1.2.1.1.  
2.2.1.

2.2.1.

2.2.1.

1.2.1.1.

2.1.3.

1.3.2.

1.3.2.

33. SW: "I guess we're quite of through..."(64:30)

2.2.1.

2.2.1.

2.2.1.

1.4.1.

1.4.1.

1.3.2.

1.4.1.

1.3.2.

1.4.1.

[REDACTED]

1.4.1.

[REDACTED]

1.4.1.

[REDACTED]

1.1.1.

[REDACTED]

2.1.1.

[REDACTED]

2.1.1.

[REDACTED]

1.1.1.

[REDACTED]

35. SW: "No, not for the interview." [75:50]

36. AS: "No, but it was so interesting. You talked about so many subjects we thought about and wrote about in our research project, so this was quite valuable. Thank you very much."

1. AS: „Welche Nutzung war denn hier vorher untergebracht und wie sah es hier aus, als ihr eingezogen seid?“
2. **HA: [Redacted]**
- 1.1.1. **HA: [Redacted]**
- 1.1.1. **HA: [Redacted]**
- 2.3.1. **HA: [Redacted]**
- 1.4.1. **HA: [Redacted]**
- 2.3.1. **HA: [Redacted]**
3. AS: "Und wo...Du hast das gerade schon beschrieben, ihr habt vorher auch in einem Hauswächter-Projekt gelebt? Auch hier in Berlin?" (02:34)
4. **HA: [Redacted]**
5. **HA: [Redacted]**
6. **HA: [Redacted]**
7. AS: "Für wie lange wart ihr da?" (02:40)
8. **HA: [Redacted]**
9. **HA: [Redacted]**
10. **HA: [Redacted]**
11. **HA: [Redacted]**
12. **HA: [Redacted]**

13. **HA: [Redacted]**
- 2.3.1. **HA: [Redacted]**
14. AS: "Wie ist das hier? Zu wieviel Leuten teilt ihr euch..." (5:32)
15. **HA: [Redacted]**
- 1.4.2. 16. AS: "Und wie ist das mit dem Kochbereich? Es gibt den hier..." (5:53)
17. **HA: [Redacted]**
18. **HA: [Redacted]**
19. **HA: [Redacted]**
20. **HA: [Redacted]**
21. AS: "Das lässt sich ja darauf zurück führen, also, wie Camelot das selbst beschreibt, dass das ja keine Miete..."
22. **HA: [Redacted]**
23. AS: "...ist, sondern eine Verwaltungsgebühr ist." (7:24)
24. **HA: [Redacted]**
- 1.3.1. **HA: [Redacted]**
25. **HA: [Redacted]**
26. **HA: [Redacted]**
27. **HA: [Redacted]**

28. [REDACTED]
- 1.3.1. [REDACTED]
29. AS: "Das find' ich ja ganz spannend, weil so in der Darstellung von Camelot selber wird immer von einem Dienstleistungsvertrag gesprochen. Und ich weiß gar nicht, wie man sich selber... Also, wie nehmt ihr euch so wahr? Bewohner... Dienstleister, Bewacher?" (10.06)
- 1.4.1. 1.2.1.3. 30. [REDACTED]
- 1.2.1.1. [REDACTED]
- 1.4.1. 31. [REDACTED]
32. [REDACTED]
33. [REDACTED]
- 1.4.1. [REDACTED]
34. [REDACTED]
35. [REDACTED]

- 1.4.1. [REDACTED]
36. AS: "Was sind das denn für hm...Ich sag das jetzt mal, Aufgaben, die man als Hauswächter erledigen muss, außer dass man jetzt, wie du das eben schon beschrieben hast, halt da ist und nach außen zeigt, dass das Haus bewohnt ist? Du hast eben schon den Brandschutz angesprochen. Gibt es irgendwelche speziellen Dinge, die man in einem bestimmten Zeitabstand machen muss?" (14.06)
37. [REDACTED]
38. [REDACTED]
39. [REDACTED]
40. [REDACTED]
- 1.4.1. 41. [REDACTED]
42. [REDACTED]
43. [REDACTED]
44. [REDACTED]
45. [REDACTED]
46. [REDACTED]
47. [REDACTED]
- 1.4.1. 48. [REDACTED]
49. AS: "Wisst ihr vielleicht, wie sich so die Belegungsdichte von den Häusern zusammensetzt? Es scheint ja sehr unterschiedlich zu sein. In dem Krankenhaus verhältnismäßig wenige,

hier, auf der Fläche sag ich jetzt mal, die ihr zur Verfügung habt, seid ihr ja schon recht dicht angeordnet. Wisst ihr da, wie sich das berechnet?" (17:55)

50. **Mein** **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

1.3.1. **Mein** **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

60. **Mein** **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

1.1.2. **Mein** **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

63. **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

1.3.1. **Mein** **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

65. **Mein** **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

66. **Mein** **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

67. **Mein** **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

68. **Mein** **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

1.3.1. **Mein** **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

69. **Mein** **AS:** "Dürftet ihr praktisch auch zwischen Projekten wechseln, wenn ihr euch...Also wenn jetzt ein neues Gebäude dazukommt." (20:00)

70. **AS:** "Das ist das, was offiziell auf jeden Fall angegeben wird." (20:43)

71. **Mein** **AS:** "Das ist das, was offiziell auf jeden Fall angegeben wird." (20:43)

1.1.2. **Mein** **AS:** "Das ist das, was offiziell auf jeden Fall angegeben wird." (20:43)

72. **Mein** **AS:** "Das ist das, was offiziell auf jeden Fall angegeben wird." (20:43)

73. **Mein** **AS:** "Das ist das, was offiziell auf jeden Fall angegeben wird." (20:43)

2.1.1. **Mein** **AS:** "Das ist das, was offiziell auf jeden Fall angegeben wird." (20:43)

74. **Mein** **AS:** "Das ist das, was offiziell auf jeden Fall angegeben wird." (20:43)

75. **Mein** **AS:** "Das ist das, was offiziell auf jeden Fall angegeben wird." (20:43)

76. **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

1.3.2. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

77. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

78. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

1.1.2. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

1.3.2. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

79. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

1.1.2. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

1.3.2. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

2.1.3. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

1.3.2. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

1.3.2. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

1.2.1.2. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

80. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

81. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

2.1.3. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

1.3.2. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

82. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

1.3.2. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

83. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

1.3.2. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

84. **Mein** **AS:** "Warum habt ihr euch entschlossen bei diesem Hauswächter-Programm sozusagen mitzumachen?" (22:09)

85. **AS:** "Da wollt' ich gerade fragen. Wenn man sich die Gebrauchsregeln durchließt, gibt es doch schon so eine Anwesenheitspflicht. Und da wird besprochen, dass man Urlaubstage anmelden kann...Weil du gerade das Zimmer als "Urlaubsdomizil" bezeichnet hast. Aber es ist doch schon so, dass man anwesend sein muss?" (25:24)

1.4.2. **Mein** **AS:** "Da wollt' ich gerade fragen. Wenn man sich die Gebrauchsregeln durchließt, gibt es doch schon so eine Anwesenheitspflicht. Und da wird besprochen, dass man Urlaubstage anmelden kann...Weil du gerade das Zimmer als "Urlaubsdomizil" bezeichnet hast. Aber es ist doch schon so, dass man anwesend sein muss?" (25:24)



135. [REDACTED]

1.3.1. 136. [REDACTED]

1.3.1. 137. [REDACTED]

2.1.3. 138. [REDACTED]

1.3.1. 139. [REDACTED]

1.3.2. 140. [REDACTED]

141. [REDACTED]

142. [REDACTED]

143. [REDACTED]

144. [REDACTED]

145. [REDACTED]

146. [REDACTED]

147. [REDACTED]

148. [REDACTED]

149. [REDACTED]

1.3.1. 150. [REDACTED]

151. [REDACTED]

152. [REDACTED]

1.3.1. [REDACTED]

1.3.2. 153. [REDACTED]

1.3.2. 154. [REDACTED]

155. [REDACTED]

156. [REDACTED]

157. [REDACTED]

158. AS: "Du hast zwar schon von dem Nebenkostenzuschuss hier gesprochen und so, aber es ist...Wie ist das so vom Finanziellen her im Vergleich zu eurem WG-Zimmer? Du hast gerade Neukölln erwähnt. Wir sind im Sommer nach Berlin zurück gekommen und mussten uns mit der Wohnungssuche auseinandersetzen..." [39.08]

159. [REDACTED]

160. SW: "Das hat sich geändert."

161. [REDACTED]

1.1.1. [REDACTED]

162. [REDACTED]

163. [REDACTED]

164. [REDACTED]

165. [REDACTED]

166. [REDACTED]

167. SW: "Die wird gestellt, oder.."

168. [REDACTED]

1.1.1. 169. [REDACTED]

170. [REDACTED]

171. [REDACTED]

172. [REDACTED]





239. AS: "Ich hab' das eben im Hof schon gesehen. Sind die Pflanzen und so von euch?"  
240. **Markus**  
241. AS: "Also ihr habt euch ja schon so eingerichtet. Habt ihr irgendwelche konkreten Pläne oder Projekte? Also, gibt's irgendwas, was ihr gerne noch ändern wollt'. Ihr habt eben eine Spülmaschine zum Beispiel erwähnt. Weil das klingt jetzt schon etwas langfristiger, oder?" (11.02)  
2.2.1. 242. **Markus**  
243. **Markus**  
2.2.1. 244. **Markus**  
245. **Markus**  
246. **Markus**  
247. **Markus**  
248. **Markus**  
1.2.1.2. 249. **Markus**  
2.2.1. 250. **Markus**  
2.2.1. 251. **Markus**  
252. AS: "Und gäb's was auf , sage ich jetzt mal, der Regelgrundlage. Also, es scheint sich ja etwas abgemildert zu haben, wie du sagst, die Besuche, die Kontrollbesuche kündigen sich an. Aber gäb's da was, was du..."  
253. **Markus**  
254. AS: "Zum Beispiel möchtest du kein Headguardian mehr sein. Ich meine so auf dieser organisatorischen Basis, was euch stört oder was ihr kritisieren würdet?" (12.53)  
255. **Markus**  
2.1.3. 256. **Markus**  
1.3.2. 257. **Markus**

1.3.2. 258. **Markus**  
259. **Markus**  
1.3.2. 260. **Markus**  
1.3.2. 261. **Markus**  
1.2.1.1. 262. **Markus**  
1.1.1. 263. **Markus**  
264. **Markus**  
265. **Markus**  
266. **Markus**  
267. **Markus**  
268. **Markus**  
269. **Markus**  
270. **Markus**  
271. **Markus**  
272. **Markus**  
273. **Markus**  
274. **Markus**  
275. **Markus**  
276. **Markus**  
277. **Markus**  
278. **Markus**  
279. **Markus**  
280. **Markus**  
281. **Markus**  
282. **Markus**  
283. **Markus**  
284. **Markus**  
285. **Markus**  
286. **Markus**  
287. **Markus**  
288. **Markus**  
289. **Markus**  
290. **Markus**  
291. **Markus**  
292. **Markus**  
293. **Markus**  
294. **Markus**  
295. **Markus**  
296. **Markus**  
297. **Markus**  
298. **Markus**  
299. **Markus**  
300. **Markus**  
301. **Markus**  
302. **Markus**  
303. **Markus**  
304. **Markus**  
305. **Markus**  
306. **Markus**  
307. **Markus**  
308. **Markus**  
309. **Markus**  
310. **Markus**  
311. **Markus**  
312. **Markus**  
313. **Markus**  
314. **Markus**  
315. **Markus**  
316. **Markus**  
317. **Markus**  
318. **Markus**  
319. **Markus**  
320. **Markus**  
321. **Markus**  
322. **Markus**  
323. **Markus**  
324. **Markus**  
325. **Markus**  
326. **Markus**  
327. **Markus**  
328. **Markus**  
329. **Markus**  
330. **Markus**  
331. **Markus**  
332. **Markus**  
333. **Markus**  
334. **Markus**  
335. **Markus**  
336. **Markus**  
337. **Markus**  
338. **Markus**  
339. **Markus**  
340. **Markus**  
341. **Markus**  
342. **Markus**  
343. **Markus**  
344. **Markus**  
345. **Markus**  
346. **Markus**  
347. **Markus**  
348. **Markus**  
349. **Markus**  
350. **Markus**  
351. **Markus**  
352. **Markus**  
353. **Markus**  
354. **Markus**  
355. **Markus**  
356. **Markus**  
357. **Markus**  
358. **Markus**  
359. **Markus**  
360. **Markus**  
361. **Markus**  
362. **Markus**  
363. **Markus**  
364. **Markus**  
365. **Markus**  
366. **Markus**  
367. **Markus**  
368. **Markus**  
369. **Markus**  
370. **Markus**  
371. **Markus**  
372. **Markus**  
373. **Markus**  
374. **Markus**  
375. **Markus**  
376. **Markus**  
377. **Markus**  
378. **Markus**  
379. **Markus**  
380. **Markus**  
381. **Markus**  
382. **Markus**  
383. **Markus**  
384. **Markus**  
385. **Markus**  
386. **Markus**  
387. **Markus**  
388. **Markus**  
389. **Markus**  
390. **Markus**  
391. **Markus**  
392. **Markus**  
393. **Markus**  
394. **Markus**  
395. **Markus**  
396. **Markus**  
397. **Markus**  
398. **Markus**  
399. **Markus**  
400. **Markus**

1.4.1.

[REDACTED]

265. [REDACTED]

266. [REDACTED]

267. AS: "Also das wär's von uns aus. Vielen, vielen Dank."

- 1. SW: "Wir haben uns natürlich auch über den Verein und die Wagenburg jetzt hier und die anderen Wagenburgen informiert, du bist ja schon relativ lange auch Wagenburgerin. Wie würdest du so deine Situation beschreiben, wie bist du dazu gekommen, was ist deine Motivation so zu leben?"
- 1.2.1.1. [Redacted]
- 1.1.2. [Redacted]
- 1.1.2. [Redacted]
- 1.1.2. [Redacted]
- 1.2.1.2. [Redacted]
- 1.1.2. [Redacted]
- 2.1.1. [Redacted]
- 1.2.1.3. [Redacted]
- 3. SW: "Das ist auch ganz schön, in der, wenn man das sich auch mit den anderen Wagenburgen sich so anschaut, es ist schon eine Gruppe, eine Gemeinschaft, ist ja auch so bezeichnet, ein Dorf, ein Wagendorf. Ihr entscheidet ja auch miteinander, wenn neue Leute dazukommen?"
- 1.4.2. [Redacted]
- 1.3.2. [Redacted]

- 1.2.1.2. [Redacted]
- 1.4.2. [Redacted]
- 5. AS: "Wie ist das heute so, mit dem Zuzug hier? Habt ihr Zuwachs oder gleicht sich das aus mit Menschen die sich vielleicht entscheiden wieder wegzuziehen oder ist das eine feste Gemeinschaft hier oder wie muss man sich das vorstellen?" [07:28]
- 1.3.1. [Redacted]
- 6. [Redacted]
- 7. SW: "Ich habe auch gelesen, die Wagen sind ja auch nicht mehr mobil. Das ist so ein schönes Bild, wie du das Bild auch mit dem Zirkus hattest, wo das ja auch herkommt, dass es aber nicht mehr so ist, Zugvögel sozusagen gibt, hier in dem Quartier." [08:41]
- 2.3.1. [Redacted]
- 8. [Redacted]
- 2.3.1. [Redacted]
- 1.2.1.2. [Redacted]

2.2.1.

[REDACTED]

9. SW: "Ich glaube das ist auch einer der größten Unterschiede wahrscheinlich, das selbst heizen, du, ihr habt jetzt auch eine eigene Küche, ein eigenes Bad, gibt es auch so Gemeinschafts - also ihr habt jetzt einen eigenen Wasseranschluss." [11:23]

10. [REDACTED]

2.3.1.

[REDACTED]

2.3.1.

[REDACTED]

1.2.1.4.1.

[REDACTED]

11. AS: "Wie ist das, wenn ich fragen darf, rein rechtlich mit dem Senat jetzt hier? Was man so liest, mit der rechtlichen Lage, sind Wagenburgen offiziell...gesetzlich ist das ja ein bisschen undurchsichtig...formuliere ich jetzt mal. Habt ihr Mietverträge, oder gibt es öffentliche Vereinbarungen für euch?" [13:09]

1.3.1.

12. [REDACTED]

1.3.1.

[REDACTED]

1.3.1.

[REDACTED]

1.3.1.

[REDACTED]

1.3.1.

[REDACTED]

1.3.1.

[REDACTED]

1.2.1.4.2.

[REDACTED]

13. SW: "Da haben wir...das ist ja auch einer der Punkte, warum uns das so interessiert, dass es wirklich nicht möglich ist, also es gibt die Wagenburgen und es gibt eben diese zwölf in Berlin und es ist einfach nicht möglich, dass es zulässig ist weil..."

14. AS: es ja praktiziert wird, weil es ist ja offensichtlich auch möglich." [15:56]

15. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

16. SW: "Du hast ja jetzt einen Pachtvertrag mit dem Verein.. So jetzt aus dem Interesse, was das bedeutet,...du hast einen Monatsbeitrag von 110 Euro und es ist jetzt einfach die Frage des ökonomischen Vergleichs mit den anderen Fallstudien, also Miete sozusagen, welche Kosten hast du sozusagen?" [17:43]

1.3.1.

17. [REDACTED]

1.1.1.

[REDACTED]

18. SW: Strom, also beziehst du jetzt auch vom Netz?"

19. [REDACTED]

20. AS: "Und wie ist das mit dem kulturellen Angebot? Also, das ja ganz ganz wichtig, wenn man sich euren Verein, und eure Darstellung so anguckt, was machst du da persönlich zum Beispiel?" [19:16]

1.4.2.

21. [REDACTED]

1.3.1.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





- 1. SW: "Genau...ich hab ja schon ganz kurz erklärt, es sind hybride Wohnkonzepte die uns interessieren, bei euch ist es jetzt besonders diese ähm diese Mischform von Wohnen und Arbeiten beziehungsweise eben der Ausstellungsfläche, sag ich jetzt mal, vorne, und..."
- 2. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 3. SW: "Arbeitsplatz unten, da hab ich ähm online gesehen, dass ihr 2001 ungefähr nach Berlin gezogen seid, da wollte ich jetzt fragen wie seid ihr zu der Wohnung gekommen, hattet ihr jetzt speziell den Ansatzpunkt, dass es jetzt speziell Ausstellungsfläche und Wohnen in einem ist?"
- 4. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.3.2. 5. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.1.1. 6. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 7. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 2.1.1. 8. SW: "Das heißt, ihr hattet davor auch noch keine Ausstellungsfläche in der Form?" [01:54]
- 9. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 10. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.2.1.2. 11. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 12. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.2.1.2. 13. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 14. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.3.2. 15. SW: "Das heißt auch, dass ähm, dass es eine Mietwohnung..." [03:20]
- 16. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.2.1.1. 17. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 18. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 19. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 20. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 21. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 22. SW: "Und ähm, das ist so ne Frage der rechtlichen Bedingung, wisst ihr ob das jetzt ein Wohnmietvertrag?" [03:58]
- 1.3.1. 23. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.3.1. 24. SW: "Das heißt, es ist auch ein befristeter Mietvertrag?" [04:56]
- 25. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**

- 26. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.3.1. 27. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.1.1. 28. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.1.1. 29. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 30. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.1.1. 31. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.1.1. 32. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.1.1. 33. SW: "Wisst ihr was das vorher war?" [06:13]
- 2.3.1. 34. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 35. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 2.1.3. 36. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 37. SW: "Aber das war schon immer mit ner Wohnnutzung zusammen?" [06:45]
- 38. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 39. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 40. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 41. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 42. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 43. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.3.1. 44. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 45. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 46. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 47. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 48. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 49. SW: "Also nochmal ganz kurz, es ist im Mietvertrag festgehalten, dass ihr auch hier wohnen dürft?" [07:55]
- 50. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 1.3.1. 51. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 52. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 53. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 54. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 55. SW: "Naja, also wir wühlen ja sozusagen..."
- 56. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**
- 57. SW: "Nein nein, also nur ganz kurz nochmal, dass die fünf Fallstudien sind ja alle rechtlich immer so...da weiß man nich genau, was das ist, aber offiziell..." [08:35]
- 1.3.1. 58. **Mein Interviewpartner hat sich nicht geäußert**

59. SW: "Nein."
60. AS: "Überhaupt nicht. Es geht nicht darum, dass es darum geht, dass wir irgendwie die Rechtslage kritisieren oder so, aber es gibt halt häufig, oder häufiger als man denkt, so Grauzonen, wo das halt auch viel Interpretation ist oder wie in euerm Fall, geregelt ist im Einzelfall oder das sind dann Gebrauchsvereinbarungen, die man einfach direkt mit dem Vermieter trifft und darum gehts uns halt."
61. ~~AS: "Genau."~~
62. AS: "Genau."
63. SW: "Ähm...habt ihr Auflagen vom Vermieter für Öffnungszeiten, für die Werkstatt oder irgendwas?" (09:17)
64. ~~AS: "Genau."~~
65. ~~AS: "Genau."~~
66. ~~AS: "Genau."~~
67. ~~AS: "Genau."~~
68. ~~AS: "Genau."~~
69. ~~AS: "Genau."~~
- 1.4.1. 70. SW: "Macht ihr auch Veranstaltungen in irgendner Form hier?" (10:05)
71. ~~AS: "Genau."~~
72. ~~AS: "Genau."~~
73. ~~AS: "Genau."~~
74. ~~AS: "Genau."~~
- 1.4.1. ~~AS: "Genau."~~
- 1.4.1. ~~AS: "Genau."~~
- 2.4.1. 75. ~~AS: "Genau."~~
- 2.4.1. 76. ~~AS: "Genau."~~
- 1.4.1. ~~AS: "Genau."~~
- 2.4.1. 77. ~~AS: "Genau."~~
78. SW: "Habt ihr denn Öffnungszeiten?" (11:57)
79. ~~AS: "Genau."~~
80. SW: "Gar nich?"
81. ~~AS: "Genau."~~
- 1.4.1. 82. ~~AS: "Genau."~~
83. ~~AS: "Genau."~~
84. ~~AS: "Genau."~~
85. ~~AS: "Genau."~~
86. ~~AS: "Genau."~~

87. SW: "Das heißt, das hat jetzt auch nicht so viel mit...also ihr habt die Fläche günstig bekommen...jetzt die Nachbarschaft...also sag ich jetzt mal, ist privat wichtig gewesen, und nicht so sehr von dem Verkaufsargument, dass die Lage...?" (12:54)
- 1.1.1. 88. ~~AS: "Genau."~~
89. SW: "Okay...Und ähm...wie würdet ihr so sagen, wie strukturiert sich so euer Tagesablauf, das strukturiert sich jetzt nicht nach den Öffnungszeiten...?" (13:25)
- 1.4.1. 90. ~~AS: "Genau."~~
91. ~~AS: "Genau."~~
92. ~~AS: "Genau."~~
- 1.4.1. ~~AS: "Genau."~~
93. ~~AS: "Genau."~~
94. ~~AS: "Genau."~~
95. ~~AS: "Genau."~~
96. ~~AS: "Genau."~~
- 1.4.1. 97. ~~AS: "Genau."~~
98. ~~AS: "Genau."~~
- 1.2.1.2. 99. ~~AS: "Genau."~~
100. ~~AS: "Genau."~~
- 1.4.1. 101. ~~AS: "Genau."~~
102. ~~AS: "Genau."~~
103. ~~AS: "Genau."~~
- 1.4.1. 104. ~~AS: "Genau."~~
105. ~~AS: "Genau."~~
106. ~~AS: "Genau."~~
- 1.3.2. 107. ~~AS: "Genau."~~
108. ~~AS: "Genau."~~
109. SW: "Alles gut. Würdet ihr sagen, dass euch...ähm also es ist ja schon n Laden, dieser





201. [REDACTED]
202. [REDACTED]
203. [REDACTED]
204. [REDACTED]
205. [REDACTED]
206. [REDACTED]
207. [REDACTED]
208. [REDACTED]
209. [REDACTED]
210. [REDACTED]
211. [REDACTED]
212. [REDACTED]
213. [REDACTED]
214. [REDACTED]
215. [REDACTED]
216. [REDACTED]
217. AS: "Danke."
218. SW: "Ich würd noch was nehmen. Danke, danke...Was gefällt euch an der Wohnung am Besten...alles? [36:19]"
- 2.1.3. 219. [REDACTED]
220. [REDACTED]
221. [REDACTED]
222. [REDACTED]
223. [REDACTED]
224. [REDACTED]
225. [REDACTED]
226. [REDACTED]
- 1.2.1.2. 227. [REDACTED]
228. [REDACTED]
- 1.2.1.2. 229. [REDACTED]
230. [REDACTED]
- 2.1.2. [REDACTED]

231. [REDACTED]
232. [REDACTED]
233. [REDACTED]
234. [REDACTED]
235. [REDACTED]
- 2.1.1. 236. [REDACTED]
237. [REDACTED]
- 2.1.1. 238. [REDACTED]
239. [REDACTED]
240. [REDACTED]
241. [REDACTED]
242. [REDACTED]
- 2.1.1. 243. [REDACTED]
244. [REDACTED]
245. [REDACTED]
246. SW: "Gibt es trotzdem nen Wunsch, was ihr ändern würdet, an der Wohnsituation?" [39:55]
247. [REDACTED]
248. [REDACTED]
249. [REDACTED]
250. [REDACTED]
251. [REDACTED]
- 2.2.1. 252. [REDACTED]
253. [REDACTED]
254. [REDACTED]
- 1.3.2. 255. [REDACTED]
256. [REDACTED]
257. [REDACTED]
258. SW: "Was wäre jetzt so, das ist jetzt die letzte Frage, was wäre für euch ein Grund umzuziehen, auszuziehen, kann man das...?" [41:22]
259. [REDACTED]
260. [REDACTED]
261. [REDACTED]
- 1.2.1.2. 262. [REDACTED]
- 2.1.1. [REDACTED]
263. [REDACTED]
264. [REDACTED]
265. [REDACTED]
266. [REDACTED]
- 2.1.1. 267. [REDACTED]
268. [REDACTED]

2.1.1. 269. [REDACTED]

2.1.1. 270. [REDACTED]

2.1.1. 271. [REDACTED]

2.1.1. 272. [REDACTED]

2.1.1. 273. [REDACTED]

2.1.1. 274. [REDACTED]

275. [REDACTED]

2.1.1. 276. [REDACTED]

2.1.1. 277. [REDACTED]

278. [REDACTED]

279. [REDACTED]

280. [REDACTED]

281. [REDACTED]

282. AS: "Ich hätte noch zwei kurze Fragen und zwar, wenn, ihr habt gesagt, ihr habt befristete Mietverträge, die Situation spielt ja auch da so mit rein, ihr müsst euch jetzt keine Sorgen machen, dass euch hier gekündigt wird?" [44:55]

283. [REDACTED]

284. AS: "Das ist jetzt kein Thema für euch..."

1.3.1. 285. [REDACTED]

286. [REDACTED]

1.3.2. 287. [REDACTED]

288. AS: "Genau, und das Zweite, ich seh das hier, ihr habt keine Türen, ist das eine konzeptionelle Entscheidung von euch gewesen oder waren hier keine drin?" [45:36]

289. [REDACTED]

290. [REDACTED]

291. [REDACTED]

2.4.1. 292. [REDACTED]

2.2.1. 293. [REDACTED]

2.4.1. 294. [REDACTED]

295. [REDACTED]

296. [REDACTED]

2.2.1. 297. [REDACTED]

298. [REDACTED]

2.4.1. 299. [REDACTED]

300. SW: "Aus welchem Grund?" [46:31]

301. [REDACTED]

302. [REDACTED]

303. [REDACTED]

304. [REDACTED]

1.2.1.2. 305. [REDACTED]

306. [REDACTED]

307. [REDACTED]

2.4.1. 308. [REDACTED]

309. [REDACTED]

310. [REDACTED]

311. [REDACTED]

312. [REDACTED]

313. [REDACTED]

314. [REDACTED]

315. [REDACTED]

316. [REDACTED]

317. [REDACTED]

2.2.1. 318. [REDACTED]

1.2.1.4.1. 319. [REDACTED]

320. [REDACTED]

321. SW: "Ja, voll gerne." [49:02]

2.4.1. 322. [REDACTED]

323. [REDACTED]

324. [REDACTED]

325. SW: "Okay."

326. AS: "Ja, Dankeschön."

327. [REDACTED]

328. [REDACTED]

- 1. S: Genau, also wie gesagt, es geht eben ganz speziell um deine Wohnsituation, und ähm..wir interessieren uns dafür, wie du...wie deine persönliche Erfahrung damit ist, in nem Wagen zu wohnen, wie du dazu gekommen bist, vielleicht...eben hier zu wohnen? Du hast schon gesagt, du wohnst seit fünf Jahren hier, wie ist so...was waren die Beweggründe? (00:30)
- 1.1.2. 2. [REDACTED]
- 2.1.3. [REDACTED]
- 1.2.1.3. [REDACTED]
- 3. S: Okay...und das war, also, und du hast dir dann einfach den Wagen gekauft und hier...also hattest du Schwierigkeiten einen Platz zu finden oder.? (01:36)
- 1.1.2. 4. [REDACTED]
- 1.2.1.2. [REDACTED]
- 1.1.2. [REDACTED]
- 2.2.1. [REDACTED]
- 5. S: Ganz ganz,also... (02:40)
- 1.4.1. 6. [REDACTED]
- 7. S: Aber hast du in der Art was gemacht oder hast du einfach angefangen und dann... (03:05)
- 2.2.1. 8. [REDACTED]
- 9. S: Okay..
- 10. A: Ist das üblich hier, dass ähm die Menschen hier ihre Wagen selber bauen hier.? (03:24)
- 1.4.1. 11. [REDACTED]
- 1.2.1.1. [REDACTED]
- 1.2.1.2. [REDACTED]
- 1.2.1.2. [REDACTED]
- 12. A: Kannst du nochmal kurz beschreiben, wie dieser Prozess abläuft, du hast gerade schon das Plenum beschrieben ähm, wenn man sich bewirbt, also wie man praktisch wirklich zu dem Platz kommt? (04:38)
- 1.4.2. 13. [REDACTED]
- 1.4.2. [REDACTED]

- 1.4.2. [REDACTED]
- 1.2.1.3. [REDACTED]
- 14. S: Und ihr seid so, 20 oder? (06:19)
- 15. [REDACTED]
- 16. S: Und die, also die Satzung stand jetzt nicht online oder so aber was is sozusagen das, was ihr als Gemeinschaft, als Verein..weil du meinst, also es müssten die...Anwärter müssen das ja auch mittragen, was ihr sozusagen... (06:43)
- 17. [REDACTED]
- 1.3.1. [REDACTED]
- 1.4.1. [REDACTED]
- 1.4.1. [REDACTED]
- 1.4.1. [REDACTED]
- 18. S: Und was sind das so für Aufgaben, also jetzt nochmal so was...also was würdest du sagen, was strukturiert so deinen Alltag mit, was jetzt mit dem eben... (08:26)
- 19. [REDACTED]
- 20. S: Die Lohmühle...dem Platz... (08:29)
- 1.4.1. 21. [REDACTED]
- 1.4.2. [REDACTED]
- 1.4.1. [REDACTED]
- 22. S: Und du meinst ja vorhin auch, ihr seid auch netzunabhängig, also, das mit dem Strom hab ich gelesen, dass ihr größtenteils Solarstrom habt...? (09:36)
- 23. [REDACTED]
- 24. S: Und Wasser habt ihr ja auch kein...also... (09:42)
- 25. [REDACTED]
- 1.4.1. [REDACTED]
- 26. S: Und ähm...der Verein ist ja so, für die Verhandlung auch mit dem Bezirksamt eingetreten und habt ihr..wenn ich es richtig verstanden habe ist der Vertrag ja auch dieses Jahr oder...also ihr habt ja immer einen 5-Jahres-Vertrag und da war eben auf der Homepage der letzte Beitrag von 2010, dass der hoffentlich verlängert wird, dass heisst er würde ja dieses Jahr auslaufen... (10:21)
- 27. [REDACTED]
- 28. S: Nächstes Jahr, okay...
- 29. [REDACTED]

1.3.1. 1.2.1.4.2. [Redacted]

30. S: Aber da weiß man nich, also da vorne wird ja neu gebaut, aber da weiß man ja jetzt nicht ob da was ansteht, hier auf dem Areal. [11:49]

1.3.1. 31. [Redacted]

1.3.1. 32. S: Habt ihr, ähm...also es war ja die Fläche von "Karow" war ja vom Senat vergeben und die haben ja ein Pachtvertrag...habt ihr Kosten, dafür dass ihr hier seid, also Miete, in irgendeiner Form? [12:44]

1.3.1. 33. [Redacted]

34. S: Und die teilt sich dann einfach normal...auf die Anzahl der Bewohner sag ich mal... [13:20]

35. [Redacted]

36. S: Okay...ähm...habt ihr...sowas wie ne Nutzungsordnung...also ihr seid ne relativ starke Gemeinschaft, ist das in dem Verein auch festgehalten...gibt es sozusagen...wie ne Hausordnung...? [13:52]

37. [Redacted]

1.4.2. 38. S: Das is eher, also du hast einfach direkten Kontakt mit deinen Nachbarn, also wenn dich was stört dann sprichst du darüber... [14:31]

1.4.2. 39. [Redacted]

1.2.1.2. [Redacted]

1.2.1. [Redacted]

1.2.1. [Redacted]

40. A: Wie würdest du das heute einschätzen, wie ist deine Empfindung, du hast gerade ja schon zwei Pole genannt, zwischen individualistisch und gruppenorientiert, wie empfindest du das? [16:23]

1.2.1.1. 41. [Redacted]

1.2.1.3. [Redacted]

42. S: Du hast schon gesagt, dass ähm...also ihr seid wichtig für die Nachbarschaft, wie ist so die Reaktion eurer Nachbarn, also es gibt's ja schon relativ lange aber... [17:42]

1.3.1. 43. [Redacted]

1.2.1.4.2. [Redacted]

1.4.2. [Redacted]

44. S: Aber es is, also ich mein, ich hatte das ja nicht so im Blick mit dem Tor zum Beispiel, du hattest ja geschrieben, ihr habt kein Tor...fand ich irgendwie ganz witzig, ich bin hier ja schonmal vorbeigelaufen aber ich hatte jetzt nicht so den Eindruck, ich lauf hier da jetzt einfach mal so rein...ist das so? [19:10]

45. [Redacted]

46. S: Ja? [19:11]

2.4.1. 47. [Redacted]

1.2.1.4.2. [Redacted]

2.4.1. [Redacted]

2.4.1. [Redacted]

2.4.1. [Redacted]

2.4.1. [Redacted]

2.2.1. [Redacted]

48. A: Das muss ich jetzt auch zugeben, ich hab das Schild eben nicht gesehen.  
 49. S: Ich habs auch nicht gesehen. (21:49)  
 50. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 51. A: Aber du hastest, ist ja auch naheliegend, euer Veranstaltungsbereich, ich kenn den jetzt nur von der andern Seite, der ist ja auch ziemlich prägnant, wenn man den Uferweg, sag ich jetzt mal, vorne am Kanat läuft, ist natürlich auch schon ne einladende Schwelle, gerade wenn ihr Veranstaltungen macht, dass das natürlich Leute anzieht, gibts da, also würdest du sagen, es gibt hier auf dem Platz ne Grenze, wo es eher so öffentliche Bereiche gibt, weil euer, eure Veranstaltungsbereiche waren ja ganz klar davorne, angegliedert, aber der Spielplatz war jetzt relativ zentral, also sind nicht wirklich Zonen... (22:34)  
 2.4.1. 52. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 53. S: Ähm... du hast ja... so ne Frage noch, was das Leben in dem Wagen angeht, ihr habt ja auch Gemeinschaftseinrichtungen, du hast jetzt deine Küche hier, und dein Bad zum Beispiel... (23:27)  
 54. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 2.4.1. 55. S: Hättest du gerne ein eigenes Bad?  
 56. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 2.3.1. 57. S: Oder ist das so... (23:52)  
 58. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 59. S: Und ähm, was hastest du für Erwartungen bevor du hergekommen bist? (24:01)  
 60. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 61. S: Was deine Wohnsituation angeht, du hast das vorhin schon gesagt, das draussen, also als Unterschied zu ner Wohnung ähm nen stärkeren Bezug zum Außenraum, zur Natur hat... hastest du in die Richtung, was für Erwartungen hastest du sonst noch an die Situation? (24:23)  
 1.2.1.2. 62. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 63. S: Und... was gefällt dir an deiner Wohnung am besten?  
 64. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 65. S: Ja... (25:40)  
 66. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 67. S: An der Wohnsituation.  
 2.2.1. 68. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 1.2.1.1. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~

1.2.1.1. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 69. A: Ähm, spielt der Standort, also dieses Städtische Umfeld hier für dich ne Rolle, also deine Entscheidung, so wie ich das eben verstanden hab, war ja eher an das Projekt und die Gemeinschaft hier gebunden, wir haben ja eben über Karow gesprochen, die ja wirklich ländlich, sag ich jetzt mal, positioniert sind... das ist ja ein großer Unterschied zu Kreuzberg hier, würde ich sagen, war das für dich ausschlaggebend, hat das eine Rolle gespielt? (27:40)  
 2.1.1. 70. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 2.1.1. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 1.3.1. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 1.3.1. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 1.3.1. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 71. S: Ja, aber das ist glaube ich auch der Punkt, warum wir das untersuchen wollen, so gesehen ja auch nichts weiter dagegen spricht außer dass es sich eben nicht ändert, diese Rechtssituation so bestehen bleibt obwohl's ja viele Leute, eben diese zwölf Wagenburgen in Berlin gibt... (30:12)  
 72. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 1.3.1. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 1.3.1. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~  
 1.2.1.3. ~~Was ist die Aufgabe der Veranstaltung?~~

73. A: Was mich noch interessieren würde, rein rechtlich oder so...ähm...wie ist das denn mit dem Erstwohnsitz, wir haben gerade ja gesagt, dass man in ner Wagenburg ja vom Baurecht her jetzt nich wohnen kann, oder weil das keine Wohnung darstellt, wo meldet man sich denn dann? [33:14]

74. [Redacted]

75. A: Also das is schon offiziell...[33:17]

76. [Redacted]

1.3.1. [Redacted]

1.3.1. [Redacted]

1.3.1. [Redacted]

77. S: Und was würdest du sagen, was würdest du ändern wollen an deiner Situation? [35:19]

78. [Redacted]

79. S: Ja

80. [Redacted]

1.3.1. [Redacted]

1.2.1. [Redacted]

1.2.1.4.2. [Redacted]

81. S: Wir ham schon zwei Hasen gesehen...[38:00]

82. [Redacted]

83. S: Was wäre für dich ein Grund auszuziehen? Wenns den gibt, es muss ihn ja nicht geben, aber...[38:31]

84. [Redacted]

1.2.1.1. [Redacted]

1.2.1.2. [Redacted]

1.2.1.3. [Redacted]

1.3.1. [Redacted]

85. A: Wie hoch ist so die Fluktuation, kommt das häufig vor, dass Menschen kommen, oder dann weiterziehen? [39:42]

86. [Redacted]

87. A: Und wie ist das mit den Anfragen? [40:36]

88. [Redacted]

89. A: Das hört sich jetzt so an, als wären das keine Menschen, die schon mit ihrem Wagen kommen, und... so gelebt haben. [41:01]

90. [Redacted]

1.4.1. [Redacted]

91. A: Ach, ihr habt sogar welche? [41:38]

92. [Redacted]

1.4.2. [Redacted]

1.4.1. [Redacted]

93. A: Wie lange hast du insgesamt gebraucht...also man baut wahrscheinlich immer weiter... [42:30]

94. [Redacted]

95. A: Bis so der Grundstand vorhanden war, und dann so richtig einziehen konntest? [42:42]

96. [Redacted]

97. A: Das kann ich mir vorstellen. (42:32)  
 98. A: ...  
 99. A: Naja, bin ich mir nicht so sicher, ich find das schon recht beeindruckend...  
 100. S: Also es ist dir schon sehr wichtig, dass er weiterhin beweglich ist? Oder?  
 101. A: ...  
 1.2.1.1.  
 102. S: Da braucht man dann auch, nen eigenen Führerschein und ne Zugmaschine, oder? (44:44)  
 103. A: ...  
 104. S: Genau, das war die Frage ob du das... (45:14)  
 105. A: ...  
 106. A: Was heisst der einzige Traktor in Berlin? Gibt es da einen designierten in Berlin? (45:38)  
 107. A: ...  
 108. A: ...  
 109. S: Ja, Vielen vielen Dank... (45:54)  
 110. A: ...  
 111. A: Ja, auf jeden Fall, Dankeschön.  
 112. S: Ja, ist schon schön, also ich find gerade den Punkt irgendwie, wir hatten ja gerade das Gespräch mit Karow, da sind die ja größtenteils nicht beweglich und da finde ich ja die Idee auch, als Architekt, auch irgendwie schön dann, wenn man ein Eigenheim so baut, dass man das halt auch mitnehmen kann, also ist ja schon ein großer Vorteil, würde ich sagen, wenn es beweglich bleibt... (46:24)  
 113. A: ...  
 114. S: Siehst du das für dich, dass du in eine Wohnung zurückziehst? (48:00)  
 115. A: ...

2.2.1. 116. S: Okay... (48:25)  
 117. A: ...  
 118. S: Dann mach ich das aus...

- 1. AS: "Uns interessiert natürlich auch ähm deine ganz persönliche Wohnsituation und nich jetzt nur deine Tätigkeit, sag ich jetzt mal, über Airbnb. Vielleicht kannst du am Anfang mal kurz beschreiben wie lange du überhaupt schon in deiner Wohnung wohnst?"
- 2. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.1.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 3. AS: "Mmh...Und hast du da irgendwas an der Wohnung machen müssen? Also die Fotos haben ja schon gezeigt, dass du ne sanierte Küche und'n Bad hast...irgendwie." [00:59]
- 4. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 2.2.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.1.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 2.1.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 2.1.3. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 5. AS: "Also, was war für dich der ausschlaggebende Punkt die Wohnung dann zu nehmen. Du hast grad die Lage schon erwähnt..." [01:55]
- 6. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.2.1.2. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.1.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 2.1.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 7. AS: "Ja, was war das noch? Also gäb's was, was dich gerade stört, was du ändern würdest oder...?" [02:43]
- 8. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 9. AS: "Ah, okay und was wär für dich...Also könntest du dir nen Grund vorstellen, ausziehen? Du hast gerade schon die Staffelmiete erwähnt, zum Beispiel..." [03:22]
- 10. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 2.1.3. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 11. AS: "Kannst du die Wohnung nochmal kurz beschreiben, von dir aus, also wir haben ja die Fotos im Inserat gesehen, aber..." [03:54]
- 12. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~

- 2.1.3. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 2.1.2. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 13. AS: "Interessant..." [05:02]
- 14. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.2.1.2. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 15. AS: "Ja, und ähm und wie lange vermietet...Du hast gerade gesagt, du hast die Wohnung schon über Airbnb vermietet bevor du selbst eingezogen bist?" [05:16]
- 16. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.1.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.3.2. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 17. AS: "Ähm, und wie bist du zu Airbnb gekommen? Also hattest du Erfahrungen im Bekanntenkreis oder..." [05:48]
- 18. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 19. AS: "Und kannst du vielleicht mal deine Erfahrungen noch schildern, mit den Gästen bei dir selber?"
- 20. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 21. AS: "Mmh, zum Beispiel..." [06:23]
- 22. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 2.4.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.4.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 23. AS: "Und ähm, was hattest du für Erwartungen vorher an Airbnb, bevor du angefangen hast?"
- 24. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 25. AS: "Hast du dir da irgendwas vorgestellt?" [07:18]
- 26. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.1.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.3.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.2.1.4.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.1.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~
- 1.4.1. ~~Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig? Was ist dir an der Wohnung jetzt so wichtig?~~



[REDACTED]

61. SW: "Ja, es wird sonst ein bisschen anstrengend, sich das nachher anzuhören..." (16:30)

62. AS: "Von den Nachbarn, die da ähm, sag ich mal, normal leben? Hast du da Kontakt oder Reaktion? Haben die da ne Meinung im Haus?" (16:45)

63. [REDACTED]

1.2.1.2. [REDACTED]

1.3.1. [REDACTED]

1.3.1. 64. SW: "Aber, aber hast du vor das ähm, mit diesem Zweckentfremdungsverbot und so weiter zu legalisieren? Also, du kannst das ja irgendwie anmelden oder..." (18:10)

65. [REDACTED]

1.3.1. 66. AS: "Hast du das gemacht?"

67. [REDACTED]

68. AS: "Klar..."

69. [REDACTED]

70. AS: "Und wie ist das bei dir, das endet jetzt im August 2016. Würdest du das trotzdem dann machen? Würdest du deine Wohnung trotzdem weiter vermieten?" (19:00)

71. [REDACTED]

1.3.1. [REDACTED]

1.1.1. [REDACTED]

2.4.1. [REDACTED]

72. SW: "Aber hast du tiefer angesetzt am Anfang, also war, äh als du angefangen hast du..."

73. [REDACTED]

1.1.2. [REDACTED]

[REDACTED]

74. AS: "Also, zahlst du... Gibst du das bei deiner Steuer an?" (20:32)

75. [REDACTED]

76. AS: "Okay..."

77. [REDACTED]

78. AS: "Also dann vielleicht zum Schluss nochmal, ähm, wie schätzt du selber, also wir haben... Du hast eben schon beschrieben, dass du es richtig findest, wenn es einen Unterschied bei Airbnb und beim Zweckentfremdungsverbot gemacht werden würde zwischen Privaten, also Menschen, die nur eine Wohnung anbieten, so wie du, und Anderen? Gibt es etwas, was du generell... Also wie du Airbnb bewertest?"

79. [REDACTED]

80. AS: "Mmh, das Unternehmen. Ich meine es gibt ja mehrere Anbieter..." (21:11)

81. [REDACTED]

82. AS: "Es gibt ja mehrere Anbieter, die ja ähnliche Dienste, sag ich jetzt mal, anbieten..."

83. [REDACTED]

1.2.1.2. 84. AS: "Inwiefern? Also du hast ja gerade beschrieben, dass du gar nicht so großen Kontakt jetzt hast." (21:51)

85. [REDACTED]

86. AS: "Also war das der Grund, warum du dich für Airbnb als Anbieter entschieden hast?" (22:46)

87. [REDACTED]

1.1.2. [REDACTED]

1.2.1.2. [REDACTED]

88. AS: "Also ist das primär, weil du deine Wohnung selbst in Anspruch nehmen möchtest dann?"

89. [REDACTED]

1.4.1. [REDACTED]

2.4.3. [REDACTED]

90. AS: "Mmh, und was sagt deine Freundin dazu, wenn sie dich immer aufnehmen muss?" (24:13)

91. [REDACTED]

