

Baugruppen-Mediator

"Da kommen teilweise irrealer Ängste auf"

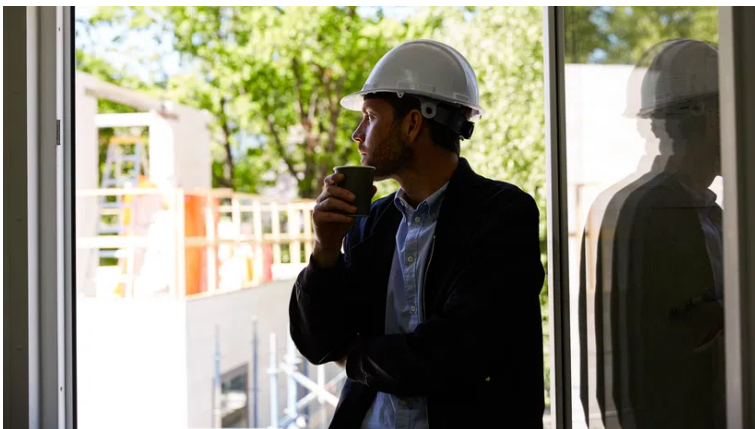
Baugruppen sind die günstige Alternative zum Wohnungskauf. Aber es entstehen auch viele Konflikte unter den Parteien. Der Baugruppenmediator Christoph Hegel löst sie.

Interview: **Dominik Drutschmann**

3. September 2021, 9:58 Uhr / [3 Kommentare](#) /

EXKLUSIV FÜR ABONNENTEN

ARTIKEL HÖREN



Wenn die Baugruppe sich zerstreitet, kann sich auch der Bau verzögern.

© Maskot/plainpicture

In Baugruppen treffen die unterschiedlichsten Charaktere aufeinander. Ihr gemeinsamer Traum: ein Eigenheim. Der Preis: Konsenspflicht selbst bei der Toilettengestaltung. Ob das gut gehen kann, weiß der Architekt Christoph Hegel (61) aus Hamburg. Er ist Mediator für Baugruppen und hat in diesem Jahr sieben Baugruppen bei ihren Streitigkeiten geholfen.

ZEIT ONLINE: Herr Hegel, Gartenzwerge, Grillgeruch, Grenzverlauf: Nachbarschaftsstreitigkeiten haben in Deutschland Tradition. Lläuft das in Baugruppen [<https://www.zeit.de/2018/16/baugemeinschaften-wohnprojekte-wohnen-oekologie>] besser?

Christoph Hegel: Auf jeden Fall. Die Gruppe wird zum Korrektiv – und das ist wahnsinnig wertvoll. Da sagt jemand auch mal die Meinung oder zeigt Grenzen auf: "Da bist du übers Ziel hinausgeschossen." So werden Menschen wieder in die Gemeinschaft geholt. Aber: Es gibt auch Menschen, die passen in ein solches Konstrukt nicht rein. Für die ist es besser zu gehen.

ZEIT ONLINE: Welche Vorteile hat das Bauen in der Gruppe?

Hegel: Baugruppen sind meiner Erfahrung nach gute Zweckgemeinschaften. In der Städtepolitik etwa in Berlin oder Hamburg ist so viel schiefgelaufen, dass es kaum bezahlbaren Wohnraum gibt [<https://www.zeit.de/2021/23/wohnungsmarkt-berlin-mietendeckel-immobilienmarkt-mietpreise-wohnraum>]. Wer als junger Mensch in Hamburg etwas kaufen möchte, muss geerbt haben, sonst hat er verloren. Und da sind Baugruppen eine echte Chance im Vergleich zum Wohnungskauf bei einem gewerblichen Investor.

ZEIT ONLINE: Kennen sich die meisten Mitglieder denn schon vorher?

Hegel: Dass sich gute Freunde zu einer Baugruppe zusammenschließen, gibt es manchmal bei den Älteren. Die wollen eine Senioren-WG: Am liebsten hinten raus die Alpen und vorne die Ostsee. Das kann mitunter sehr überfrachtet sein mit dem Wunsch nach einer heilen Welt. Da kommt es dann zu Gesprächen wie: "Warum warst du jetzt schon zweimal freitags nicht in der Gemeinschaftssauna, Helmut? Ist irgendwas?" Die Jüngeren gehen abgeklärter an die Sache: Wir haben eine schlechte Wohnungslage, wir kriegen Kinder, wir brauchen mehr Lebensraum. In Hamburg bewirbt man sich etwa bei der städtischen Agentur für Baugemeinschaften – und die nimmt einen an oder eben nicht.

Das Beste aus Z+

Sparen für Kinder

Ein Batzen Geld für die Zukunft

[<https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-08/sparen-kinder-geldanlage-inflation-etf-sparplan-fonds-ausbildung-finanzierung>]

ZEIT ONLINE: Wann kommen Sie als Mediator häufiger ins Spiel? Wenn sich die Menschen vorher schon gut kannten oder neu zusammengewürfelt wurden?

Hegel: Ganz klar bei Baugruppen, die sich aus pragmatischen Gründen zusammenfinden. Die wollen in der Regel ja trotzdem Gemeinschaft leben. Denen ist klar, dass sie sich auf einen gemeinsamen Lebensweg machen, wenn sie zusammen in ein Haus ziehen. Da gibt es Verbindungen, etwa dass die Kinder

miteinander spielen. Da wäre es ungünstig, wenn sich die Eltern nicht verstehen würden.

ZEIT ONLINE: Welche Rolle spielen finanzielle Fragen bei Konflikten in der Baugruppe?



**CHRISTOPH
HEGEL**

61, Architekt
aus
Hamburg. Er
ist Mediator
für
Baugruppen.

Hegel: Wegen der Kohle kommt es andauernd zu Konflikten, aber es gibt da Abstufungen. Bei normalen Baugruppen schließen sich etwa 20 Leute zusammen und bauen mit einem Architekten. Zwecks Vereinfachung müssen sie sich auf Standards einigen. Etwa ob die Waschbecken grün oder "weiß exklusiv" sein sollen. Daneben gibt es die Genossenschaft, bei der noch mehr standardisiert wird, um Geld zu sparen. Am weitesten gehen die Mitglieder eines Syndikats, das ist

auch politisch links zu verorten. Da schließt man jeden Spekulationsgewinn aus – auch für die Zukunft. Die einen wollen die Wertsteigerung liebend gern mitnehmen, wenn sie die Immobilie irgendwann verkaufen. Die anderen finden das verwerflich – aus städtebaulichen und ethischen Gründen. Solche Leute bauen nun womöglich miteinander, weil sie kein entsprechendes Projekt gefunden haben – und sollen sich auf ein Baddesign einigen. Ich habe solche Gruppen schon erlebt. Ein Mann kam immer barfuß zu den Treffen – und saß dann neben jemandem, der ein großes Unternehmen aufgebaut hat.

ZEIT ONLINE: Ich hätte niemals gedacht, dass der Hippie mit dem Firmenchef in einer Baugruppe landet.

Hegel: Doch – und das ist doch grandios. In der Großstadt ist es doch häufig so, dass man die Nachbarn kaum kennt. Ich habe selbst in einer Baugruppe gebaut, zusammen mit 29 anderen Menschen. Wir kennen uns alle. Da wird dann in unserer Chatgruppe gefragt: "Ich brauche morgen eine Angel, hat jemand eine?" Viele größere Baugruppen haben auch einen Gemeinschaftsraum. Dort bewahrt dann ein Nachbar vielleicht ein Schlauchboot oder Werkzeug auf, das alle nutzen können.

ZEIT ONLINE: Sorgen große finanzielle Unterschiede zwangsläufig für mehr Stress in der Baugruppe?

Hegel: Auch wenn manche Leute viel Geld haben, müssen sie ja nicht unbedingt Soziopathen sein. Ich kenne den Fall einer Baugruppe, in der es extreme finanzielle Unterschiede gibt. Einer von ihnen veranstaltet regelmäßig Salonabende, manchmal auch mit Promis. Aber immer ist die gesamte Baugruppe eingeladen.

Ich glaube aber auch, dass sehr Vermögende kein Interesse haben, sich diesen ganzen Treffen auszusetzen. Eine Baugruppe hat ja einen Vorlauf von etwa drei, manchmal sogar vier Jahren bis zum Baubeginn. Vier Jahre Diskussionen in der Baugruppe muss man sich antun wollen.

»Den ökonomischen Schiefstand in der Gruppe kann man reparieren, aber das müssen wirklich alle wollen. «

—*Christoph Hegel*

ZEIT ONLINE: In dieser Zeit können sich ganze Lebensmodelle ändern. Sind solche Veränderungen auch Quell für Konflikte?

Hegel: Ja, allein weil sich die Zahl der Kinder in einer Familie verdoppelt hat, können Konflikte auftreten. Aber es geht im Grunde schon bei der Auswahl der Wohnungen los. In Hamburg sind etwa die Wohnungen ganz oben in guter Lage 10.000 bis 11.000 Euro pro Quadratmeter wert. Im Erdgeschoß vielleicht nur 6.000 Euro. Alle Mitglieder der Baugruppe zahlen im Prinzip denselben Quadratmeterpreis, aber die ökonomische Bewertung der Wohnung geht weit auseinander. Es gibt dann Schlüssel, die das abmildern können, aber eine finale Gerechtigkeit gibt es nicht. Diesen ökonomischen Schiefstand in der Gruppe kann man reparieren, aber das müssen wirklich alle wollen.

"Da kommen teilweise irrealer Ängste auf"

ZEIT ONLINE: Über welche Themen streiten Baugruppen außerdem?

Hegel: Grünplanung ist ein klassisches Streitthema. Etwa die Frage, was mit dem Sandkasten passiert, wenn die Kinder, die beim Einzug klein waren, aus dem Alter raus sind. Da kommt das Veto zum Abbau meist von jenen, die beim Einzug schon größere Kinder hatten. Nach dem Motto: "Unsere Kinder haben nie in dem blöden Sandkasten gespielt. Aber jetzt werde ich Opa und ausgerechnet jetzt wollt ihr den abbauen?"

Heikel ist auch der Umgang mit Firmen in der Bauphase. Die Bauunternehmen stehen schließlich unter wirtschaftlichen Zwängen. Viele Baugruppen sind schlicht zu gutgläubig. Einige aus der Gruppe plädieren für ein härteres Auftreten gegenüber den Firmen, andere haben Angst, dann alles noch schlimmer zu machen und die Situation zu eskalieren. Da kommen teilweise irrealer Ängste auf. Bis sich die Meinung durchgesetzt hat, dass man gegenüber Firmen auf den Tisch hauen sollte, dauert es unheimlich lange. Ein irres Gruppenphänomen.

»Grünplanung ist ein klassisches Streitthema.«

—Christoph Hegel

ZEIT ONLINE: Und die Baufirmen sitzen immer am längeren Hebel?

Hegel: Wir hatten mal ein Projekt, bei dem fünf verschiedene Baugruppen auf einem Areal bauen wollten. Städtebaulich war aber nicht genug Platz, mehrere Akteure gleichzeitig bauen zu lassen. Diese Gruppe fand lange keine Firma, die mit fünf verschiedenen Akteuren bauen wollte. Als sie dann endlich einen Bauunternehmer hatten, verlangte der einen Preis, der 30 Prozent über der Kalkulation der Baugruppen lag. Der anvisierte Zeitplan interessierte die Firma auch nicht. Diese Firma hat mit den Baugruppen gemacht, was sie wollte. Das hat natürlich auch für Konflikte in der Gruppe gesorgt – da ging es um Existenzen. Die, die nicht so viel Geld hatten, sind ins Schleudern gekommen. An diesem Punkt hat mich die Baugruppe konsultiert, damit Entscheidungen schneller fallen.

ZEIT ONLINE: Und wie ist es ausgegangen?

Hegel: Wir haben Gruppenregeln erarbeitet, in denen wir unterscheiden zwischen Information, Diskussion und Entscheidung. Allein das hat schon geholfen. Zudem war die Kommunikation über einen Messenger-Kanal sehr konfliktträchtig – deswegen haben wir für die Nutzung neue Regeln aufgestellt.

ZEIT ONLINE: Wie genau laufen Ihre Sitzungen ab?

Hegel: Bei der ersten Veranstaltung geht es darum herauszufinden, was die Konflikte sind und welche Hintergründe sie womöglich haben. Meist läuft ja schon etwas länger schief. In zwei bis drei weiteren Sitzungen unterstützen wir dann die Gruppe, ihre Probleme und Bedürfnisse zu benennen und Perspektiven zu wechseln. Und beim letzten Termin sichern wir ab, dass die Methoden nachhaltig werden und die Gruppe uns Mediatoren nicht mehr braucht.

ZEIT ONLINE: Reicht es nicht auch einfach, alle Beteiligten daran zu erinnern, warum sie das machen? Eben weil sie eine Form von Gemeinschaft wollen?

Hegel: Wenn man anfängt, darüber zu fabulieren, wie schön alles sein könnte, kann das nach hinten losgehen. Ein Beispiel: Eine Partei kommt aus dem Urlaub und merkt, dass die Allgemeinheit beschlossen hat, die stinkigen Mülltonnen direkt unter ihrem Küchenfenster zu installieren. Beschwört man da die Gemeinschaft, läuft man ziemlich auf. Weil das letztlich kein guter und gemeinschaftlicher Deal für diejenigen ist, die die Mülltonne vor dem Fenster haben.

Z+

Exklusiv für Abonnenten

Rechtsreferendarin

"Bei einer Kanzlei könnte ich bis zu 125.000 Euro im Jahr verdienen"

[<https://www.zeit.de/arbeit/2021-09/rechtsreferendarin-jura-zeugen-verhoer-urteil-pruefungen-kontoauszug>]

Quark-Öl-Teig

Ein Teig für alle Fälle

[<https://www.zeit.de/zeit-magazin/wochenmarkt/2021-09/quark-oel-teig-grundrezept-backen-kuchen-rezept>]

Detransition

Erst Frau, dann Mann, jetzt wieder Frau

[<https://www.zeit.de/zett/queeres-leben/2021-09/detransition-transsexualitaet-transgender-geschlechtsanpassung-trans-mann>]

Mehr Abotexte → [<https://www.zeit.de/exklusive-zeit-artikel>]

ZEIT ONLINE: Wie häufig scheitert ein Baugruppenvorhaben?

Hegel: Dass ein Baugruppenvorhaben komplett gescheitert ist, habe ich tatsächlich noch nie erlebt. Einzelne Mitglieder erkennen aber auf dem Weg, dass eine Baugruppe doch nichts für sie ist. Die gehen dann – und es kommen neue dazu.