SPECIAL

Die neuen Hausbesetzer

In den Städten steigen die Mieten in schwindelerregende Höhen. Immer mehr Menschen tun sich daher zusammen, um als Baugruppe selbst Wohnraum zu schaffen. Ein Besuch in Potsdam

TEXT Philipp Wurm FOTOS Göran Gnaudschun

„23 Riesen" unter einem Dach: Die neuen Hausbesetzer in der Potsdamer Heinrich-Mann-Allee

Das Gebäudeensemble, das vor wenigen Jahren noch eine Ruine war, wirkt vorzeigbar wie die Musterhäuser in den Anzeigen von Maklern: zwei Altbauten aus der Gründerzeit, hellrote Backsteinfassaden, sich sanft senkende Dächer, dezente Stuckelemente. An eines der Häuser schmiegt sich ein Neubau in Gelb, gleiche Höhe, etwas sachlicher. Die Lage des Quartiers: Potsdamer Innenstadt, Heinrich-Mann-Allee. Hier hat auch die Brandenburger Staatskanzlei ihren Sitz.

Junge Familien, Rentner und Singles haben dieses Domizil geschaffen – gemeinsam und unabhängig von Bauträgern und Investoren, die Wohnraum als Ware sehen und Mieter als Melkesel im Kampf um hohe Renditen. Sie haben sich dabei für ein idealistisches Modell entschieden: Während viele andere Baugemeinschaften auch Eigentümer ihrer Häuser werden und sie damit auf dem Immobilienmarkt veräußern können, ist das Grundstück dieser Gruppe gegenüber Investoren unverkäuflich und der Spekulation entzogen. Geregelt wird das durch eine erbbaurechtliche Konstruktion.

Vielen Baugruppen liegt der Gedanke fern, ihre Immobilien mit Gewinn weiterzuverkaufen

Unterstützt von einer Architektin und gemeinnützigen Institutionen, hat die Baugruppe eine ehemalige Trümmerlandschaft in ihr Arkadien verwandelt. Im Frühjahr 2011 hat sie die Altbauten erworben, damals marode und verdreckte Leerstände. In den Folgejahren hat sie die Gebäude sanieren lassen. Außerdem wurden die Häuser wärmegedämmt, um dem Energie-Standard 85 der KfW-Bank zu entsprechen. Und in eine Lücke hat die Do-It-Yourself-Community jenen Neubau platzieren lassen, der sich heute harmonisch einfügt.

Wilfried Naber, der 67-jährige Gründungsvater der Gruppe, sagt: „Wir würden es jederzeit noch einmal machen." Dass ihn das Abenteuer Bauen einige Nerven gekostet hat und nicht alles nach Plan lief, sowohl finanz- als auch bautechnisch, vergisst er fast. Die unerfreulichen Erinnerungen verblassen angesichts der schönen 96-Quadratmeter-Wohnung, in der Naber gemeinsam mit seiner Frau, einer pensionierten Lehrerin, seit Juli vergangenen Jahres lebt: vierter Stock, Hinterhaus, hell und freundlich, mit Balkon.

Der frühere Grundschullehrer wohnt zurzeit mit 20 weiteren Parteien Tür an Tür, lauter Nachbarn, die ebenfalls 2013 in die Häuser eingezogen sind. In den Jahren davor hat er mit diesen Leuten noch Baupläne begutachtet, nun bilden sie eine Art Mehrgenerationen-WG. „23 Riesen" nennen sie sich – 23 ist die Hausnummer des Quartiers, und Riesen, weil zu DDR-Zeiten im straßenseitigen Erdgeschoss ein Steinmetz namens Robert Riese seine Werkstatt hatte.

Mit ihrem Streben nach Autonomie in Sachen Wohnen reihen sich die 23 Riesen in eine Bewegung ein: Immer mehr Stadtmenschen gründen Baugruppen, um ihren Wohnraum selbst zu gestalten. In Deutschland gibt es mittlerweile 4000 bis 5000 Wohnprojekte, die aus dieser Einstellung heraus entstanden sind, schätzen Experten. „In Städten wie Berlin, Hamburg, München oder Köln boomt die Szene. Auch in kleineren Städten steigt mittlerweile das Interesse", sagt Hubert Burdenski, Vorsitzender des Bundesverbandes der Baugemeinschaften.

Vielen dieser Gruppen liegt Profitdenken fern und damit auch der Gedanke, ihre Immobilien mit Gewinn meistbietend weiterzuverkaufen. Stattdessen sind sie gekommen, um zu bleiben – in einer Zeit, in der nicht wenige Stadtbewohner unter einem zu lange deregulierten Immobilienmarkt leiden. Sie wollen keine horrenden Mietpreise mehr hinnehmen, keine fadenscheinigen Sanierungsvorhaben, keine Verdrängung.

Mit gutem Willen allein ist es allerdings nicht getan, wenn man kapitalistischen

Eingeschworenes Team (v. li.): 23 Riesen-Vorsitzender Wolfram Meyerhöfer, Pressebeauftragte Ute Parthum und Gründungsvater Wilfried Naber

Grundsätzen entfliehen möchte. Um eine Baugruppe zu gründen, müssen deren Mitglieder finanziell solide aufgestellt sein. Nur dann kann man mit Wohnprojekten selbst Einfluss nehmen, ob auf bauliche Fragen, Mietpreise oder soziale Mischung.

Wilfried Naber von den 23 Riesen sagt über seine Beweggründe: „Uns geht es nicht um finanzielle Gewinne, sondern darum, mit jungen und alten Menschen zusammenzuwohnen, die man kennt und sympathisch findet." Das war auch der Plan, als er und seine Frau beschlossen, aus ihrem Haus in der Lüneburger Heide auszuziehen, das ihnen zu groß geworden war, nachdem ihre Kinder ausgezogen waren. In Potsdam, der neuen Heimat ihres Sohnes, wollten sie eine Baugemeinschaft gründen. Nach und nach scharten sie Mitstreiter um sich.

Einige Vereine und Stiftungen sind auf die Förderung alternativer Wohnmodelle spezialisiert

Doch wie macht man das: im Kollektiv bauen? Die Vorgehensweise der 23 Riesen taugt als Anleitung, denn sie ist typisch: verwegen und nicht frei von Stolpersteinen.

Damit sich Baugemeinschaften millionenschwere Projekte überhaupt leisten können, gibt es in Deutschland gemeinnützige Vereine und Stiftungen, die auf die Förderung alternativer Wohnmodelle spezialisiert sind. Mit ihrer Hilfe setzten auch die 23 Riesen ihr Vorhaben in Gang, als sie im Frühjahr 2010 die Bruchbuden an der Heinrich-Mann-Allee entdeckten, die damals im Eigentum einer Berliner Immobiliengruppe standen. Das Eigenkapital der 23 Riesen belief sich auf 1,2 Millionen Euro, davon eine Million Euro aus Ersparnissen der Mitglieder und Privatkrediten sowie rund 200 000 Euro aus Einlagen der einzelnen Parteien – in Höhe von 111 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Gereicht hätte das bei weitem nicht.

Einer der beiden Förderer: die Stiftung Trias aus Hattingen, die sich den Kampf gegen Spekulation auf die Fahnen schreibt und deshalb Grund und Boden zugunsten von Baugruppen erwirbt. Sie steuerte die Hälfte der 650 000 Euro zum Kauf des Areals bei und firmiert seither als Erbbaurechtsgeber des Grundstücks. Das Gartengelände erwarb die Stiftung für 150 000 Euro, um es an die 23 Riesen zu verpachten.

Vor allem war da aber das Berliner Martinswerk, ein gemeinnütziger Verein zur Wohnraumbeschaffung, der Projekten wie dem 23 Riesen betriebswirtschaftliche Expertise und Bauherrenschaft an-

Die passende Rechtsform finden

Wer eine Baugruppe gründet, hat die Wahl: Wie soll man sich konstituieren – als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), als Verein oder Genossenschaft? Die **GbR** eignet sich für kleine Gruppen, weil sie in der Regel das Prinzip der Einstimmigkeit vorsieht, wenn Entscheidungen getroffen werden. Das kommt Gruppen mit maximal zehn bis zwölf Mitgliedern entgegen, die sich leicht darin tun, einen Konsens zu finden. Der Vorteil einer GbR liegt darin, dass sie ohne größeren formalen Aufwand auskommt.
Der **Verein** wiederum ist eine probate Rechtsform, wenn das Projekt noch in den Kinderschuhen steckt. Mit diesem Status tritt man in der Planungsphase gegenüber Behörden, etwa städtischen Ämtern, als Einheit auf. Das schafft Verbindlichkeit.
Wenn die Bagger anrücken und das Bauprojekt konkret Gestalt annimmt, bietet sich die Umwandlung in eine **Genossenschaft** an. Diese überführt die Immobilie in gemeinschaftliches Eigentum. Die Mitglieder erwerben Geschäftsanteile und genießen lebenslanges Wohnrecht. Das macht die Genossenschaft für viele Wohn-Idealisten zum Königsweg: Sie betont den sozialen Grundgedanken. Weitere Details zu Rechtsformen finden sich auf:
http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/14Rechtsformen

Den Garten im Hinterhof haben die Hausbesitzer von der Stiftung Trias gepachtet

23 Riesen-Vorsitzender Wolfram Meyerhöfer in seiner Wohnung im Neubau

Miteinander der Generationen: Wilfried Naber und Mitbewohnerin Dörte Richter im Hausgarten

Das nötige Geld auftreiben

Alternative Geldinstitute wie die GLS Bank vergeben am ehesten **Kredite** an Baugruppen. Das Konzept sollte ökologischen und nachhaltigen Charakter aufweisen. Die Konditionen – Eigenkapital, Zinssätze oder Bürgschaften – hängen von der Machart des Projekts ab: Wo liegt der Baugrund? Wie setzt sich die Gruppe zusammen?
Als weiterer Baustein kommen **Darlehen** aus den Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Frage. Dazu muss das Gebäude zum Beispiel gewisse Energiestandards erfüllen. Es gilt: Gemeinsames Bauen **spart zehn bis zwanzig Prozent** der Kosten gegenüber dem individuellen Bauen. Man zahlt etwa weniger Steuern. Kauft man ein Haus von einem Bauträger, sind die Investitionen in das Gebäude so niedrig wie möglich, um das Objekt später mit **maximaler Gewinnspanne** vermarkten zu können. Bauwerke, die Gemeinschaften errichtet haben, sind den Immobilien von Bauträgern qualitativ also oft überlegen – bei gleichen Quadratmeterpreisen.
www.foerderdata.de
www.foerderdatenbank.de
www.baufi-nord.de/html/fordermittel.html

Von gemeinnützigen Organisationen helfen lassen

Es gibt einige gemeinnützige Organisationen, die spezialisiert sind auf die Förderung sozialverträglichen und selbstverwalteten Wohnraums. **Das Mietshäuser Syndikat**, ein Selbsthilfe-Netzwerk für Baugruppen, vermittelt Kredite und berät beim Planungsprozess. Jedes Projekt, das das Mietshäuser Syndikat betreut, wird für den Immobilienmarkt gesperrt. Dazu überführt man das Projekt in eine Hausbesitz-GmbH, in der das Syndikat als Mitgesellschafter eingetragen ist. So kann das Syndikat sein Veto einlegen, falls die Wohnungen einmal verkauft werden sollen.
Eine ähnliche Strategie verfolgt die **Stiftung Trias**. Sie kauft Grundstücke und stellt sie Projekten über Erbbaurechtsverträge zur Verfügung. Als Erbbaurechtsgeberin setzt sie durch, dass die Grundstücke später nicht veräußert werden können.
www.stiftung-trias.de
www.syndikat.org

Immer mittwochs treffen sich ein paar Hausbewohnerinnen zu einer Partie Rommé

Alle für ein Ziel: Gruppenfoto in der heißen Bauphase

Hausbewohnerin Dörte Richter beim Kochen mit Sohn Erik

bietet. Die Kreuzberger, bestens vernetzt im sozialen Unternehmertum, vermittelten der Baugruppe Kredite: 1,65 Millionen Euro von der KfW-Bank, die als Gegenleistung energieeffiziente und altersgerechte Wohnungen einforderte. Und 650 000 Euro von der GLS Bank. Die Bürgschaften, die das Geldhaus an die Vergabe des Kredits knüpfte, schöpfte das Martinswerk aus seinem Kreis von Förderern. Im Gegenzug für die Mittelakquise ist das Martinswerk der Erbbaurechtsnehmer des Grundstücks. Es überlässt den 23 Riesen das Anwesen zum freien Nutzen, festgehalten in einem Selbstverwaltungsvertrag.

Bald schon schrumpfte das Budget dramatisch – ein Schock, den die meisten Baugruppen erleben

„Hätte uns das Martinswerk nicht zur Seite gestanden, wären wir chancenlos gewesen“, sagt Conny, 52, eine Psychotherapeutin. Sie gehört mit ihrem Mann zum Ursprungsteam aus mehr als einem Dutzend Parteien. Auf ungefähr 3,5 Millionen Euro war das Finanzierungsvolumen angewachsen. Die 23 Riesen verfügten nun nicht nur über das Grundstück, sie schienen auch gut aufgestellt, um die Altbauten zu sanieren und den Neubau zu errichten.

Um sich juristisch zu konstituieren, hatten sich die 23 Riesen zuvor zu einem Verein zusammengeschlossen. Wesenskern dieser Rechtsform: Bei Verbindlichkeiten haften nicht einzelne Mitglieder mit ihrem Privatvermögen, sondern der Verein. Als Generalplanerin holte die Gruppe eine Berliner Architektin, erprobt im Umgang mit Baugruppen. An sie trug die Gruppe viele Ideen und Wünsche heran. Bald schon schrumpfte das Budget dramatisch – ein Schock, den die meisten Baugruppen erleben: Zunächst wirken die finanziellen Möglichkeiten grenzenlos.

Doch dann kommt es zu Verzögerungen und steigenden Kosten. Bei den 23 Riesen waren es ein Bauamt, das mit der Genehmigung auf sich warten ließ; ein kalter Winter; ein Schimmelpilz am Mauerwerk; Handwerker, die wegen des Booms in der Baubranche satte Rechnungen stellen können.

Also das Sparprogramm: Linoleum und Holzdiele statt Eichenboden, Internet über die Telefonleitung statt übers Glasfaserkabel, Biomasse-Heizung statt Erdwärme.

An solchen Fragen entzündet sich in Baugruppen manchmal Streit bis zum Zerwürfnis. Nicht so bei den 23 Riesen. Auch nicht, als klar war, dass Einsparen nicht reichen würde. Es fehlten 700 000 Euro zusätzlich. Also nahmen sie weitere Privatkredite auf, putzten Klinken bei Verwandten und Bekannten; auch das Martinswerk nahm zusätzlich Mittel auf, darunter erneut ein Kredit der GLS Bank.

Um die Kredite auf Dauer tilgen zu können, zahlen die 23 Parteien nun eine höhere Miete. Laut Plan sollte diese unter zehn Euro liegen, nun beträgt sie warm 11 Euro pro Quadratmeter. Im Rückblick halten sie einen Teil der Kostenexplosion für vermeidbar. „Wir hätten uns eine Projektsteuerung leisten müssen“, sagt der Vereinsvorsitzende Wolfram Meyerhöfer, Mitte 40, Professor für Mathematik-Didaktik. Ein Profi hätte Kosten- und Zeitmanagement verbessern können.

Immerhin: Weil das Grundstück durch die Erbpachtgabe der Stiftung Trias vor kaufwilligen Investoren geschützt ist, wird die Miete in Zukunft nicht mehr wesentlich steigen. Irgendwann sinkt sie sogar, wenn die Kredite abgegolten sind. Dann wäre sie auch für Geringverdiener erschwinglich. Doch noch ist 23 Riesen ein Mittelschichtsprojekt, das Akademiker versammelt. Die soziale Durchmischung, die viele Wohnprojekte als Folge ihres Bauvorhabens feiern, ist in Potsdam noch Utopie.

Derzeit treibt die 23 Riesen aber ohnehin anderes um: die Kultivierung der Beete im Garten mit Zier- und Nutzpflanzen. Nachdem sie jedoch ein komplexes Millionenprojekt gemeistert haben, dürfte sie dieser Plan vor keine größeren Probleme stellen. /

„Baugruppen sind keine Kuschelgruppen“

Gruppen, die gemeinsam bauen, wohnen häufig günstiger. Als soziales Wohnungsprogramm dürfen solche Projekte aber nicht verstanden werden, sagt Stadtsoziologe Andrej Holm. Für Hartz-IV-Bezieher sind sie unbezahlbar

INTERVIEW Philipp Wurm

Herr Holm, in Gemeinschaft zu bauen, kostet Zeit, Geld und Nerven. Warum schließen sich dennoch immer mehr Menschen zu Baugruppen zusammen?
Viele nehmen die Individualisierung in unserer Gesellschaft negativ wahr. Sie besinnen sich auf Kollektiverfahrungen. Zum anderen sind Baugruppen eine Reaktion auf das Versagen unserer Wohnungsversorgungssysteme, ob marktwirtschaftlich oder staatlich organisiert. Der Boom ist in Städten zu beobachten, in denen die Mieten steigen. Dort wird die Baugruppe zum Mittel, um trotz Gentrifizierung weiter schön wohnen zu können.

Wie erreichen Baugruppen dieses Ziel?
Baugruppen wollen sich Wohnraum unterhalb des Marktpreises für Eigentumswohnungen schaffen. Nimmt man ein vergleichbares Gebäude, das ein Bauträger errichtet hat, kommt die Baugruppe günstiger weg – sie spart den Betrag, der den vom Investor kalkulierten Profit ausmacht. Um das nötige Eigenkapital aufzubringen, braucht man jedoch ein überdurchschnittliches Einkommen. Noch besser ist es, wenn Familienvermögen verfügbar ist. Daher führt das Baugruppenmodell nur für eine privilegierte Schicht zur Lösung der Wohnungsfrage – auch wenn insgesamt Kosten gespart werden.

Manche Baugruppen lassen sich von gemeinnützigen Trägern unterstützen. Im Gegenzug werden diese Träger zu Erbpachtgebern oder Gesellschaftern. Was ist der Sinn einer solchen Rechtskonstruktion?
Solche Modelle sehen in der Regel vor, dass die Baugruppe das Grundstück dauerhaft vom gemeinnützigen Träger pachtet. Dadurch sind der Wertabschöpfung der Immobilie durch Investoren deutliche Grenzen gesetzt. In Stadtteilen, die von Gentrifizierung bedroht sind, kann man so die Mieten

ANDREJ HOLM, 44,
arbeitet am Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie der Humboldt-Uni Berlin

==========

von der Preisentwicklung in der Nachbarschaft abkoppeln. Auf dem Grethergelände in Freiburg existiert zum Beispiel ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, das Einstiegsmieten für ungefähr sechs Euro pro Quadratmeter anbietet – sehr günstig im Vergleich zur restlichen Stadt. Dort wurde ein altes Fabrikgelände günstig umgebaut. Mit dem Mietshäusersyndikat ist eine gemeinnützige Organisation als Mitgesellschafter aktiv, die die soziale Nachhaltigkeit des Projekts garantiert.

Wäre das nicht ein Modell, für Geringverdiener Wohnraum zu schaffen?
Solche Beispiele sind leider sehr selten. Für Hartz-IV-Haushalte, die auf unterdurchschnittliche Mieten angewiesen sind, bieten die typischen Bauherrengemeinschaften keine Lösung.

Warum werben dennoch immer mehr Städte um Baugemeinschaften? Hamburg zum Beispiel hat extra eine Agentur für sie ins Leben gerufen.
Mit Baugruppen können sie eine solide Klientel anziehen, die man gerne in der Stadt hat, weil sie aus potenziellen Steuerzahlern besteht. Außerdem passen Baugemeinschaften gut zu den aktuellen Debatten um mehr Bürgerpartizipation. Dabei handelt es sich jedoch um einen rhetorischen Trick. Letztlich startet man Förderprogramme für Baugruppen, um sagen zu können: Wir machen ganz viel in der Wohnungspolitik. Das ist leichter, als ein teures Sozialwohnungsprogramm für Hartz-IV-Empfänger einzuführen. Diese Gruppe wollen Kommunen nämlich nicht in die Städte locken.

Was müsste man gegen die soziale Verdrängung von Geringverdienern tun?
Um Wohnungsnot zu vermeiden, muss Wohnen wieder als öffentliche Aufgabe angesehen werden – wie es vor den Privatisierungswellen in den 90er-Jahren schon einmal der Fall war. Dazu muss man öffentliche Wohnungsunternehmen wieder fördern, statt sie als Melkkühe für darbende Landes- und Stadthaushalte zu benutzen. Nur in diesen und anderen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften kann man Mietpreise so regulieren, dass sie für Menschen mit niedrigem Einkommen auf lange Sicht erschwinglich bleiben. Das politische Instrument dafür wäre eine Mietpreisbindung. Auf diese Art von sozialem Wohnungsbau sollten sich die Kommunen zurückbesinnen. /

FOTO dpa