

Unter einem Dach



(Foto nicht für das Internet freigegeben)

Für Kinder und Familien will das Wohnprojekt Bern + Stein ein guter Ort zum Wohnen sein

Die zunehmende Wohnungsnot in Stuttgart und im Umland bringt immer mehr Menschen dazu, sich nach Alternativen umzuschauen. Eine davon ist das gemeinschaftlich-selbstorganisierte Wohnen, das mittlerweile auch die Stadt Stuttgart fördert. Sie stellt Baugemeinschaften vergleichsweise günstig Baugrundstücke zur Verfügung. Menschen ohne oder mit wenig Geld bleiben bei dieser Variante zwar außen vor. Aber auch für sie ist günstiger Wohnraum kein unerreichbares Traumschloss. Etwa mit dem Miethäuser Syndikat.

Von Gabriele Maier

Das vorab: Wer sich für gemeinschaftliches Wohnen interessiert und dies ernsthaft als eine mögliche Wohnform in Betracht zieht, der sollte sich ins stille Kämmerlein zurückziehen und sich selbst prüfen. „Man braucht Durchhaltevermögen, Aufgeschlossenheit, Kompromissbereitschaft, Teamgeist und Empathie“, sagt Ingrid Höll. Sie lebt seit etwas mehr als einem Jahr mit ihrem Mann und zwei Kindern im gemeinschaftlichen Bauprojekt „Bern + Stein“ in

Sillenbuch. Sehr viel mehr als die beschriebenen Soft Skills, nämlich richtig viel Geld, müssen die Interessierten mitbringen, die sich als Baugemeinschaft auf ein Grundstück an der „Roten Wand“ auf dem Killesberg bewerben. Und damit ist auch die große Spannweite des gemeinschaftlich organisierten Wohnens in Stuttgart beschrieben.

Egal, wo sich eine Baugemeinschaft zusammenfindet und zusammen bauen möchte: Das Startkapital ist – je nach Wohnlage – erheblich bis, für Normalverdiener, unerschwinglich. Während in Feuerbach am Wiener Platz der Preis pro Quadratmeter Nutzfläche bei 750 Euro lag, liegt er bei besagter Roter Wand mittlerweile bei 2.200 Euro. Bern + Stein hat, unter Berücksichtigung von Mitteln aus der Wohnbauförderung, für den Quadratmeter noch 550 Euro bezahlt.

Für die Stadt ist die Vergabe von stadteigenen Grundstücken an Baugemeinschaften eine willkommene Möglichkeit, das Schaffen von Wohnraum und die Quartiersentwicklung aneinander zu koppeln. Denn Baugemeinschaften, welche die vergünstigten Grundstückspreise bekommen, müssen ein Konzept einreichen. Es soll zeigen, wie und mit welchen Angeboten sie ins Quartier hineinwirken möchten. Das können beispielsweise Gemeinschaftsräume sein, die auch von externen Gruppen genutzt werden können. Das kann auch ein Café oder Hausaufgabenbetreuung für die Kinder aus der Nachbarschaft sein.

Grundstückspreise gekoppelt an Markt

„2012 hat die Stadt Stuttgart den Grundsatzbeschluss gefasst, Baugemeinschaften zu unterstützen“, beschreibt Michael Kunert von der Kontaktstelle Baugemeinschaften der Stadt Stuttgart die Rahmenbedingungen. Damit setzte sie gleichzeitig ein Zeichen. Denn nicht mehr der Höchstpreis sollte beim Kauf stadteigener Flächen entscheiden, sondern ein Konzept, das erkennbar und überzeugend gemeinschaftliches Wohnen zum Ziel hat.

Die steigenden Grundstückspreise stehen allerdings einer erfolgreichen Breitenwirkung dieses Ansatzes entgegen. Dessen ist sich Kunert bewusst. „Der Stadt sind in der Preisgestaltung bei der Grundstücksvergabe enge Grenzen gesetzt. Sie darf die Grenze nicht beliebig absenken, weil es sich um öf-

fentliches Eigentum handelt. Beim Verkauf muss auch das Interesse der Allgemeinheit in der Preisgestaltung berücksichtigt werden“, skizziert Kunert das Dilemma. Im Klartext heißt das: Man möchte zwar günstigen Wohnraum mit gemeinschaftlicher Ausrichtung schaffen, dieser kommt aktuell aber vor allem jenen zugute, die über ein gewisses Eigenkapital verfügen. Und davon darf es dann, wie beim Beispiel Rote Wand, durchaus auch etwas mehr sein. Was noch hinzu-



Miteinander anpacken: Der „Kesselhof“ vom Miethäuser Syndikat will Menschen mit kleinem Geldbeutel den Traum vom Gemeinschaftswohnen ermöglichen

kommt: Wer in eine solche Baugemeinschaft einzieht, muss dort zehn Jahre selbst wohnen. Nur bei zwingenden Gründen kann die Wohnung vermietet werden, zum Beispiel bei beruflich bedingtem Umzug. Nach zehn Jahren endet die Bindung, und die Wohnung kann auf dem freien Markt verkauft werden. Kunert: „Es gibt durchaus Überlegungen, diese Zehnjahresfrist zu verlängern, um möglicher Spekulation entgegenzuwirken.“

Syndikat gegen die Spekulation

Ein ganz anderes Modell des gemeinschaftlichen Wohnens ist das „Miethäuser Syndikat“. Es ist sozusagen die Variante für den kleinen Geldbeutel. Zum Beispiel im Kesselhof in Stuttgart-Botnang. Das Miethäuser Syndikat beruht nicht auf Privat-Eigentum, weder an Grund noch an Haus oder Wohnung. „Wir sind sehr daran interessiert, das Modell gemeinschaftlichen Wohnens, aber auch das Modell Miethäuser Syndikat, nach dem der Kesselhof funktioniert, bekannter zu machen. Wir machen auch viele Veranstaltungen darüber, weil es uns wichtig ist, eine alternative Idee vorzustellen, um dem wahnsinnig gewordenen

Immobilienmarkt etwas entgegenzusetzen, wenn auch nur ein bisschen“, schreibt Karin Eizenhöfer, die im Kesselhof lebt.

Das Miethäuser Syndikat basiert im Wesentlichen darauf, dass das Syndikat den Grundstückskauf über Darlehen Dritter finanziert; die erhalten zwar Zinsen für ihre Darlehen, allerdings tragen sie auch die Risiken, falls das Vorhaben scheitert. Das Haus gehört dem für jedes Projekt eigens gegründeten Hausverein sowie einer vom Hausverein und vom Syndikat zu gründenden GmbH. Beide sind zu jeweils 50 Prozent Eigentümer. „Entscheidungen über Zimmervergabe, Finanzierung und Miethöhe fällt der Hausverein, also die Menschen, die im Wohnprojekt leben. Einen Wiederverkauf der Immobilie könnten nur die GmbH und das Miethäuser Syndikat gemeinsam beschließen. Das Miethäuser Syndikat stellt somit sicher, dass das Haus kein Spekulationsobjekt wird, die Mieten auf lange Zeit sozial verträglich bleiben und das Objekt nicht mehr dazu beiträgt, die Immobilienpreise und Mieten immer weiter hochzutreiben“, heißt es auf der Kesselhof-Website. Diese Idee, die viel Engagement von Mieterinnen und Mietern fordert, wird als zukunftsweisend angesehen: Der Kesselhof wurde als Vorzeige-Projekt für die IBA 2027 ausgewählt.

Gemeinsamkeit braucht Zeit

Obwohl im gemeinschaftlichen Wohnen viel Potenzial liegt, sollten Interessierte sich auf einen langen Prozess einstellen: Eine Gruppe muss sich finden, sie muss ihre Idee entwickeln, Vertrauen aufbauen, Konflikte konstruktiv lösen lernen. Das alles braucht Zeit. Ingrid Höll hat bei Bern + Stein ihr Zuhause und das für ihre Familie gefunden. „Was ich schätze ist, dass man mit den Nachbarinnen und Nachbarn was zusammen machen kann. Es gibt einen regen Austausch unter uns, und es ist weit mehr als nur eine normale Nachbarschaft.“ Und für sie ist auch klar: Bern + Stein kam zum richtigen Zeitpunkt. Denn die Familie hätte sich ein Bauvorhaben in Eigenregie für sich allein nicht leisten können. ■

Weitere Informationen:

www.der-kesselhof.de

www.baugemeinschaftbernstein.de

www.stuttgart.de/baugemeinschaften