

ALTERNATIVE WOHNPROJEKTE IN STUTTGART SIND RAR – AUCH WEIL DIE STADT ZU WENIG HILFT

## Zusammen baut man weniger allein



**Die Bewohner des Kesselhofs in Botnang müssen selbst Hand anlegen**

Wer nicht sehr viel auf der hohen Kante hat, kann es sich in Stuttgart derzeit abschminken, eine Immobilie zu kaufen oder sie gar selbst zu bauen. Bei Spitzenpreisen von bis zu 7.000 Euro pro Quadratmeter und horrenden Grundstückspreisen scheint für Normalos – seien es mittlere Angestellte oder Handwerker – ein Eigenheim unerreichbar.

Doch es gibt Ausnahmen. „Mit einigen Mühen und Wirren hat es geklappt“, erzählt Thomas Becker, als er durch die Räume des Projekts Kesselhof in Botnang führt. Erst kürzlich ist der Betreiber eines Bioladens mit neun weiteren Bewohnern hier eingezogen, darunter Familien mit kleinen Kindern. Sie leben nun in einer weitläufigen Wohngemeinschaft samt Garten. Derzeit bauen sie noch

ein weiteres Haus auf dem Gelände um. Dieses werden weitere fünf Personen beziehen. Auf die Suche nach einem Haus begab sich Becker gemeinsam mit seinen Mitstreitern. Ihre Vision: ein generationenübergreifendes Wohnprojekt.

Da die zur Verfügung stehenden Mittel limitiert waren, erwies sich das Vorhaben als schwierig. „Alles komplett utopisch, entweder zu klein oder zu teuer“, erinnert er sich. Dann stießen sie auf das Botnanger Gebäudeensemble. „Wir bekamen es nur, weil es so ein komisches Objekt ist.“ Der schmale Zuschnitt des Grundstücks machte Abriss und Neubau unrentabel und damit für Investoren uninteressant. Der Kaufpreis blieb bei fairen 900.000 Euro. Finanziert hat die Gruppe Haus und Umbau mit

dem Modell des Miethäusersyndikats. Das entstand in der Hausbesetzerszene mit dem Ziel, Immobilien dem spekulativen Wohnungsmarkt zu entziehen und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

### Eine Idee von Hausbesetzern

Besitzer des Kesselhofs ist daher eine GmbH, die ihn an einen von Bewohnern gegründeten Verein vermietet. Finanziert ist das mit Direktkrediten, die quasi das Eigenkapital bilden.

Die Syndikats-Organisation mit Sitz in Freiburg ist Mehrheitsgesellschafter und verhindert so den Weiterverkauf. Vorteil der Di-

rektkredite ist, dass die nicht nur von den Bewohnern selbst stammen müssen. Dadurch gelingt es mithilfe von Unterstützern, weitere Mittel zu erhalten. Derzeit rechnet der Kesselhof mit einer Miete von zehn Euro pro Quadratmeter. Nicht alle Bewohner müssen einen Kredit beisteuern, einen Teil der Fläche vermietet der Verein sogar an Mieter mit Wohnberechtigungsschein.

„Natürlich müssen wir schauen, dass das Kapital durch die Mieter reinkommt“, so Becker. Durch den recht geringen Kaufpreis und das viele Selbermachen gelinge das gerade so.

„Die Stadt könnte das Syndikatsmodell als wohnraumpolitisches Instrument begreifen“, findet Becker. Andere Kommunen im Land wie Freiburg oder Mannheim täten das längst. In Stuttgart seien sie das einzige Wohnprojekt dieser Art. „Dabei könnte sie viel Eigeninitiative von Menschen abschöpfen und Geld sparen.“ Allein eine Beratung würde helfen, noch besser wäre es, die Stadt lasse Syndikats-Initiativen vergünstigt Objekte zukommen.

Das tut sie bisher nur bei Baugemeinschaften und vergibt dabei Grundstücke in ihrem Besitz günstiger als zum marktüblichen Preis. Um diese kann man sich in Konzeptwettbewerben bewerben.

Einen dieser Plätze erhielt etwa das Mietwohnprojekt Wohnen am Wiener Platz (WAW) in Feuerbach. Es will ein Haus mit Gemeinschaftsräumen so gestalten, dass im Alter eine gegenseitige Unterstützung möglich wird, zudem stellt sie Raum für eine internationale Studenten-WG so-

wie eine WG von Pflegebedürftigen bereit. „Die Mitglieder der Gruppe sind alle guter Mittelstand“, betont Beate Landis, eine von fünf Mitgliedern der Initiative, „doch auf dem freien Markt hätten wir keine Chance gehabt.“ Sie bewarben sich mithilfe einer Baugenossenschaft bei der Stadt um den Bauplatz am Feuerbacher Bahnhof – mit Erfolg.

## Proberäume unter dem Revier

Jedoch gab es einen Dämpfer: WAW bekam nur ein kleineres Grundstück als geplant. In der Ausschreibung wurden architektonische Vorgaben höher gewichtet als soziale, die Pflege-WG ist nun passé. „Es wäre wünschenswert, wenn soziale Aspekte eine größere Rolle spielen würden“, findet Landis. Außerdem seien vergünstigte Ausschreibungen extrem rar, Initiativen wie sie kommen selten zum Zug.

„Bei Flächen der Stadt gibt es viele Begehrlichkeiten“, sagt Michael Kunert, der bei der Stadt Baugemeinschaften berät. Die Stadt brauche oft den Platz selbst, etwa um sozialen Wohnraum zu schaffen. Es sei denkbar, Flächen auszuweiten oder das Modell der Baugemeinschaften auch auf Be-

standsobjekte anzuwenden, jedoch muss die Stadt dafür erst an Flächen und Objekte kommen. Und das sei eine Entscheidung, die vom Gemeinderat kommen müsse und Geld kostet. Die Stadt müsste aktiv als Käufer am Markt auftreten.

Kunert kann sich vorstellen, dass auch ein Syndikatsmodell mal bei einem Wettbewerb zum Zug kommt. Doch erst kürzlich scheiterte der Versuch eines Syndikats in Heselach. Das sogenannte Revier 5 – eine 10er-WG, die in einem ehemaligen Polizeirevier lebt – wollte das Haus kaufen und im Keller günstige Proberäume entstehen lassen. Obwohl es bereits mit dem Syndikat einen Finanzierungsplan von 750.000 Euro gab, wurde das Angebot vom Besitzer ignoriert. Ein Architekt zahlte mehr, Ende des Jahres muss die WG raus.

„Da sollte die Stadt zumindest beraten und vermitteln“, meint Becker. Er hofft, dass der Kesselhof den Weg für weitere Projekte in Stuttgart ebnet. Mittlerweile sind er und WAW Teil des Programms der Internationalen Bauausstellung (IBA). „Es gibt derzeit viel Bewegung“, freut sich Landis. Alternative Wohnmodelle werden diskutiert.

Jetzt muss sich zeigen, wie konsequent die Stadt sie wirklich will.

Fabian Stetzler



**Ende 2019 ist Schluss: WG-Mitglieder vor dem Revier 5 in Heselach**