

WOHNEN À LA DÉCROISSANCE

In Leipzig gibt es viele Hausprojekte, die Wohnraum durch Vergemeinschaftung der Wachstumslogik des freien Markts entziehen. Wer sind die Menschen hinter diesen Projekten? Was treibt sie an?

VON LEONIE SONTHEIMER

» Kaum eine andere Stadt in Deutschland hat einen so hohen Bestand an Häusern, die von der Architektur der Gründerzeit geprägt sind, wie Leipzig. Doch als in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts der DDR-Ästhetik entsprechend einheitliche Plattenbauten hochgezogen wurden, verfiel die Gründerzeit-Architektur nach und nach immer mehr. Der Rückgang der Bevölkerung, die Verlagerung oder Aufgabe von Industrien und unklare Eigentumsverhältnisse führten schließlich nach der Wende zu einem großen Leerstand, der noch heute sichtbar ist. Dieser Zustand erwies sich als kreativer Freiraum, in dem sich neue Ideen und Konzepte für eine andere Art des Wohnens erproben lassen. Es gründeten sich zahlreiche Initiativen und Vereine, die den Gebäuden wieder Leben einhauchen wollten und sie dabei nicht als Spekulationsobjekte, sondern eher als sympathische Haus-Persönlichkeiten verstanden, deren Eigenart und Geschichte es aufzuspüren und zu respektieren galt.

So kommt es, dass es in Leipzig viele Häuser mit Namen gibt: »Zolle 11«, »WuK«, »Spieszgesellen«, »Meuterei« – fast 60 Häuser wurden von Kollektiven wiederbelebt und mit einem Namen bedacht. In der Georg-Schwarze-Straße in Lindenau zum Beispiel verkündet ein flatterndes Bettlaken an der Fassade eines 125 Jahre alten Hauses dessen Namen: »KunterBunte 19«. Einer der Namensgeber der »KunterBunten« ist der 48-jährige Klaus, der sich zusammen mit seiner Frau auf die Suche nach einer gemeinschaftlichen Wohn- und Wirkstätte abseits von knebelnder Miete, aber auch von Privateigentum machte. In Leipzig, das wussten sie, gibt es viele Hausprojekte, die diesem Ideal auf der Spur sind. Mit Akteuren aus bestehenden und entstehenden Kollektiven in Kontakt zu kommen, war nicht schwer: Bei einem Frühstücksbüfett, das jeden Samstag an einer Lindenauer Hausecke aufgetischt wird, um die Nachbarschaft miteinander in Kontakt zu bringen, trafen sie Menschen, die mit ihnen das Wohnabenteuer beginnen wollten.

Im Winter 2011 hatte sich eine vierköpfige Kerngruppe zusammengefunden, die bald darauf das Haus Nummer 19 in der Georg-Schwarz-Straße erstand. Da die KunterBunte 19 zwangsversteigert wurde, mussten Klaus und die anderen schnell reagieren. Sie kauften das Haus also zunächst privat. Mittlerweile gehört es nach dem Prinzip des »Miethäuser Syndikats« einer Hausbesitz-GmbH, die zwei Gesellschafter hat: Den Hausverein, in dem die Bewohnerinnen der KunterBunten 19 versammelt sind, und die

GmbH des Miethäuser Syndikats. Ironischerweise eignet sich die kapitalistische Rechtsform der GmbH besonders gut für die Zwecke des Syndikats: In der Satzung der GmbH werden die gewünschten Regelungen vereinbart und der Zweck der Gesellschaft festgelegt. Dieser kann zum Beispiel darin bestehen, eine Immobilie zu enteignen und in die Selbstverwaltung zu überführen. Änderungen der Satzung müssen von beiden Gesellschaftern gemeinsam beschlossen werden. Mit der Rechtsform der GmbH und der Gewaltenteilung zwischen den zwei Gesellschafterinnen ist das Haus der Spekulation des Immobilienmarkts dauerhaft entzogen.

Über Bauen und Vertrauen

Die denkmalgeschützte KunterBunte 19 befindet sich seit 2012 im Umbau. Der Haushund unter dem Tisch, ein Kühlschrank und frisch mit Lehm verputzte Wände sorgen aber schon jetzt für Gemütlichkeit in der Gemeinschaftsküche, wo Klaus von den Plänen der zukünftigen Bewohnerinnen erzählt. In diesem Sommer ist eine Gruppe von 13 Erwachsenen und vier Kindern in die KunterBunte 19 eingezogen. In den oberen vier Stockwerken stehen dafür 560 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Es gibt keine abgeschlossenen Wohneinheiten, dafür finden sich in jedem Stockwerk eine kleine Küche und Bäder, die von allen genutzt werden können. Im ersten Stock entstehen die große Gemeinschaftsküche und zwei Arbeitsräume für externe Projekte sowie Gästezimmer für durchreisende Aktivisten. Im Erdgeschoß gibt es zwei Ladenflächen. »Wir haben nicht den Anspruch, dass wir alles gemeinsam tun werden oder sogar privat in einen Topf wirtschaften. Aber es war uns schon wichtig, dass es keine Wohnungen gibt, die sich mit Türen von der Gemeinschaft abgrenzen«, erzählt Klaus. Beim Kennenlernen sei es wichtig gewesen, dass zwischen allen Beteiligten Vertrauen wächst. Interessenten wurden zum Probebauen eingeladen, und so konnte im gemeinsamen Tun Sympathie entstehen. »Das Bauen wird noch eine Weile unseren Alltag prägen«, erklärt Klaus. Er widmet sich mit Leib und Seele dem Auf- und Umbau der KunterBunten 19, und es scheint, als liege viel Erfüllung in dieser Arbeit. Einige Menschen hat die Vorstellung, viel Energie und Zeit in den Aufbau zu stecken, jedoch davon abgehalten, sich den KunterBunten anzuschließen. Seit Anfang des Jahres hat sich nun die 13-köpfige, feste Gruppe gefunden. Das Altersspektrum der Erwachsenen reicht von Anfang 20



▲ Ein enger Flur führt in viele Zimmer, in denen jeder für sich wohnt? Nicht so in der KunterBunten 19. Bei der Grundsanierung des vierstöckigen Hauses wurde mit diversen Wanddurchbrüchen mehr Raum für gemeinschaftliches Wohnen geschaffen.

bis Ende 50 und spiegelt in seiner Heterogenität die unterschiedlichen persönlichen Hintergründe der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der KunterBunten 19 wider.

Derzeit finden jede Woche zwei Plenen statt. In dem einen werden generelle Entscheidungen diskutiert, das andere dreht sich nur um die Baustelle. Grundsätzlich wird im Konsens entschieden, doch das betrifft lediglich die Gestaltung des Hauses und die Nutzung der Gemeinschaftsräume, nicht die individuelle Lebensführung.

Gemeintum statt Eigentum

Klaus geht es um weit mehr als um die Erfüllung seiner eigenen Wohnwünsche. Er nimmt die Rolle des Hauses als Syndikatshaus sehr ernst und versucht, über seine eigenen Bedürfnisse hinauszudenken. Dabei ist es ihm wichtig, das Haus als ein Subjekt zu verstehen: »Wir möchten das Haus in seinem Alter würdigen und seine Geschichte und Grundrisse respektieren.«

Diese Geschichte soll nun auf neue Art weitergeschrieben werden: Niedrige Mieten und mehr Platz verschaffen der Abkehr von herkömmlicher Erwerbstätigkeit mehr Spielraum. In einen der beiden Ladenräume ist schon die »Autodidaktische Initiative« (siehe Seite 61) eingezogen, die das Selbstlernen fördert und von hier aus die Degrowth-Konferenz mitorganisiert. Im Laden nebenan wurde eine Abholstelle der solidarischen Landwirtschaftskooperative »Rote Beete« eingerichtet (siehe Seite 26). Zugleich soll der Laden eine Anlaufstelle für Menschen sein, die an einem Hausprojekt interessiert sind; er soll Möglichkeiten zur Vernetzung bieten und sich als Beratungsstelle für selbstorganisierte Projekte etablieren.

Schon jetzt können andere Initiativen von den Erfahrungen profitieren, die die KunterBunten beim Aufbau ihres Projekts gesammelt haben: In einem langen und anstrengenden Prozess erkämpfte sich die Gruppe eine stabile Finanzierung. Klaus hofft, dass es künftige Hausprojekte dadurch einfacher haben werden, von den Banken als kreditwürdig anerkannt zu werden. Über Unterstützung – sei es in Form von Direktkrediten oder als Hilfe auf dem Bau – freuen sich die KunterBunten trotz gesicherter Basisfinanzierung nach wie vor.

Besonderheiten der Kollektivhäuser

Die KunterBunte 19 ist nicht nur Syndikats-, sondern auch ein »Kollektivhaus«. Das ist zwar kein geschützter Begriff, doch einige Hausprojekte in Leipzig wollen damit ein spezifisches Selbstverständnis zum Ausdruck bringen. Kollektivhäuser heben sich von anderen Hausprojekten insofern ab, als der Anspruch der Beteiligten über preiswertes Wohnen hinausgeht und sie gemeinsame Ansprüche formulieren: Die Nutzung eines Gebäudes darf nicht der Kapitalmaximierung dienen, vielmehr sollen die Mieten dauerhaft niedrig bleiben, um Wohnraum für Menschen mit geringen finanziellen Mitteln zu schaffen; das Eigentum des Wohnraums liegt beim Kollektiv und kann nicht wieder privatisiert werden; alle Bewohnerinnen haben die Möglichkeit, gleichberechtigt bei der unmittelbaren und längerfristigen Gestaltung ihrer Wohnsituation mitzuwirken, ohne dass ein Machtgefälle zwischen den Beteiligten diesen Prozess verzerren kann.

Positives Klima für alternatives Wohnen

Eine Besonderheit Leipzigs liegt darin, dass die Stadt alternativen Wohn- und Eigentumsformen prinzipiell positiv gesonnen ist. So unterstützte das Amt für Stadtverwaltung und Wohnungs-

DAS »MIETSHÄUSER SYNDIKAT« ist das Bindeglied von aktuell 84 Hausprojekten und 28 Projektinitiativen. Jedes der Hausprojekte ist autonom und besitzt mit dem eigenen Unternehmen – der Hausbesitz-GmbH – faktisch die Immobilie. Gesellschafter und Geber des Startkapitals dieser GmbH sind der Hausverein, der von der Gruppe vor Ort gegründet wird, sowie die Mietshäuser Syndikat GmbH, die ein Vetorecht gegen mögliche Reprivatisierung und die erneute Vermarktung der Häuser hat. Hausvereine, Gruppen und Einzelpersonen sind jeweils Mitglieder des Mietshäuser-Syndikat-Vereins, der über die Aufnahme neuer Projekte entscheidet. Die dauerhafte Verknüpfung zwischen den Projekten dient dem Transfer von Wissen und Ressourcen und soll dabei helfen, finanzielle und andere Hürden, die der Verwirklichung eines Hausprojekts im Weg stehen, zu überwinden. So gibt es zum Beispiel einen vorgeschriebenen Solidarbeitrag pro Quadratmeter, den Mieterinnen in einen Fonds einzahlen. 28 Projektinitiativen, die sich »ihr Haus« erst noch aneignen wollen, gehören bereits zum Mietshäuser Syndikat, das weiterhin offen ist für neue, selbstorganisierte Hausprojekte. www.syndikat.org

bauförderung die KunterBunte 19 bei Bankverhandlungen und bewilligte städtebauliche Förderung für bestimmte Baumaßnahmen.

Obwohl die Entprivatisierung von Gebäuden von der Stadt Leipzig gefördert wird, haben es entsprechende Initiativen oft schwer, mit der Marktentwicklung Schritt zu halten. Wurden in Plagwitz vor wenigen Jahren noch Häuser für 3000 Euro verkauft, stiegen die Preise seitdem teils um das Zehnfache – ungeachtet dessen, dass in vielen Gebäuden seit Jahrzehnten nichts mehr renoviert wurde und die Käufer Wasser- und Stromanschlüsse selbst legen müssen. Roman, ein energetischer und humorvoller Leipziger Häuseraktivist in den Dreißigern, hat diese Entwicklung frühzeitig erkannt und gemeinsam mit anderen einige Gebäude erworben, um diese als Kollektivhäuser zu sichern. Er wird auch scherzhaft der »Hausmeister von Lindenau« genannt, so viele Schlüssel hängen an seinem Schlüsselbund. Es klingt ein wenig seltsam, wenn jemand wie Roman vom Häuserkaufen spricht, als ginge er durch den Supermarkt – zumal er und seine Freunde bereits alle Platz zum Wohnen gefunden haben. Aber die Vision der Kollektivhäuser hört nicht beim persönlichen Glück auf: Es geht darum, immer mehr Gebäude dem Immobilienmarkt zu entziehen und zu vergemeinschaften. Wenn Investoren vermehrt Interesse bekunden, muss in manchen Straßen eben schnell gehandelt – das heißt: gekauft – werden, bevor weitere Haus-Persönlichkeiten in den Händen Weniger als Mittel zur Geldvermehrung missbraucht werden. Aus dem bescheidenen Eigenkapital der Aktivisten konnte eine solche Sammlung von Häusern freilich nicht entstehen, doch haben sich Geldgeberinnen gefunden, deren Einlagen über die Jahre aus den Mieten der Bewohner zurückbezahlt werden.

Wohnen in der Wurze

Die Vision von entprivatisiertem Wohnen teilen auch die Bewohnerinnen und Bewohner der sogenannten Wurze. Diese ist ein studentisch geprägtes Kollektiv im Leipziger Osten, das im Winter 2012 mit der anonymen Ersteigerung eines Hauses in der Wurzner Straße jüngstes Mitglied im Mietshäuser Syndikat wurde. Alex, Flo, Lina und Simon sitzen im Garten der Wurze auf Bänken aus Paletten. Hinter ihnen hängt eine selbstgezimmerne Schaukel, neben Bauschutt und Baumaterial verspricht ein großes Planschbecken Erfrischung für erhitzte Bauarbeiterinnen. Die vier erinnern sich heute mit einem Lächeln an das Plenum, in dem das Kollektiv überlegt hatte, wie viel es für das Haus bieten solle. »Viel Erfahrung im Häuserkauf oder Hausbau hatte keiner von uns«, sagt Alex. Ei-

► *Baupause in der KunterBunten 19.*

►► *Mit viel Papier an der Wand organisieren die Mitglieder des Wohnprojekts »Wurze« ihren kollektiven Bauprozess.*



nige der 15 Bewohnerinnen machen gerade deshalb mit: weil sie die handwerklichen und verwaltungstechnischen Fähigkeiten erlangen wollen, die nötig sind, um ein solches Projekt aus der Wiege zu heben. Lina schätzt an der Wurze besonders den Raum für freie Gestaltung; Alex ergänzt, dass sich hinter dem verlockenden Satz »Wir können hier machen, was wir wollen« weniger individuelle Freiheit als vielmehr ein spannender Gemeinschaftsprozess versteckt. Der kleinste gemeinsame Nenner derer, die hier wohnen, ist die Kritik an den herrschenden Besitzverhältnissen, die sie durch ihr Projekt eines Kollektivhauses zu unterwandern versuchen.

In der Küche hängen Fotos von der ersten Begehung nach dem Kauf. »Eine Wohnung war seit den 1980er Jahren unbewohnt«, erzählt Flo. In einem Zimmer hingen noch alte Unterhosen an der Wäscheleine, in einem anderen Poster von Marilyn Monroe und weiteren Stars aus der Vergangenheit.

Nun haben die Bauarbeiten oberste Priorität: Diesen Sommer soll der erste Stock bewohnbar gemacht und eine Heizung für das ganze Haus eingebaut werden. »Wir machen uns manchmal ganz schön Druck mit dem Bau«, erzählt Alex. Die Küche sei viel zu klein für 15 Leute und das Wohnen in einer Baustelle mitunter anstrengend. Dennoch lohne es, sich diesem Druck manchmal zu entziehen. »Für das Mosaik im Bad haben wir uns eine ganze Woche Zeit genommen.« Das sei vielleicht nicht die effizienteste Art gewesen, aber in Alex' Selbstverständnis hat sich das Kollektiv vorgenommen, »verrückte Ideen« umzusetzen. Auf Empfehlung des Syndikats hat die Wurze in ihrem Finanzplan der »AG Gemeinschaftsbildung« ein Budget eingeräumt. Alex und die anderen haben gelernt, dass es sich lohnt, für den Gemeinschaftsprozess Zeit und Geld in die Hand zu nehmen. So sind sie schon dreimal mit dem Kollektiv aufs Land gefahren, um Abstand zum Raum zu bekommen und etwa neue Kommunikationsmethoden zu erlernen. In der intensiven Beschäftigung miteinander als Gruppe können Konflikte rechtzeitig erkannt und neue Kräfte für den Bau gesammelt werden.

Die Bewohnerinnen der Wurze halten es für unwahrscheinlich, dass sie in fünf Jahren noch in der selben Besetzung hier leben werden. All die Energie, die sie ins Haus geben, ist keine Investition in ein Eigenheim, sondern ein Beitrag zu einem Projekt, das noch vielen Menschen gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen soll.



ALEX FISCHER, ALLE ANDEREN PRIVAT



▲ Berge von Baumaterial stapeln sich noch auf dem Hof der KunterBunten 19.



▲ Inventar aus der DDR-Zeit beendet seinen Dornröschenschlaf, als das Haus in der Wurzner Straße zum ersten Mal besichtigt wird.

Der Wachstumsgesellschaft ein Schnippchen geschlagen

So schlagen die Bewohner und Gestalterinnen der KunterBunten 19, der Wurze und anderer vergleichbarer Kollektivhaus-Projekte der Wachstumsgesellschaft auf mehreren Ebenen ein Schnippchen: Als Kollektiveigentum sind die Häuser nicht länger Wert- oder Spekulationsobjekte, wodurch sie sich dem Druck entziehen, Renditeforderungen durch Mieterhöhungen, Zu- und Verkäufe bedienen zu müssen. Zinsgetriebene Wachstumswänge versuchen die Haushüterinnen durch günstige Kredite, alternative Finanzierungsmodelle und den Solidarbeitrag des Mietshäuser Syndikats zu minimieren.

Daneben birgt gemeinschaftliches Wohnen viele Möglichkeiten, eine ressourcensparende, enkeltaugliche Lebensweise zu kultivieren. So kann zum Beispiel eine Waschmaschine von 20 statt nur von vier Menschen genutzt werden. Gleiches gilt für Autos, Bohrmaschinen, Küchengeräte und viele weitere Gebrauchsgegenstände. Kleider können getauscht statt gekauft werden, und es spricht nichts dagegen, mit Dienstleistungen wie Kinderbetreuung, Kochen, Haarschneiden oder Unkrautjäten ähnlich zu verfahren.

Derlei lokale Versorgungsstrukturen und soziale Netzwerke aufzubauen, erfordert jedoch mehr Zeit und Kraft, als die meisten

Menschen neben ihrem Berufsleben aufbringen können. Die niedrigen Mieten der Kollektivhäuser aber machen ihre Bewohnerinnen und Bewohner ein gutes Stück unabhängiger von Lohnarbeit. Dadurch können Zeit und Kraft freigesetzt werden, die nötig sind, um auf dem Weg in eine Gesellschaft jenseits des Wachstums voranzuschreiten. Die KunterBunten und die Bewohnerinnen der Wurze nutzen diese Ressourcen unter anderem dafür, Teilnehmende der Degrowth-Konferenz 2014 bei sich zu beherbergen – das verspricht neue Begegnungen und trägt die Idee der Kollektivhäuser in die Welt hinaus. ●

Leonie Sontheimer (22) studiert in Berlin Philosophie und Biologie, engagiert sich in gesellschaftspolitischen Projekten – und möchte in Zukunft auch ein Hausprojekt verwirklichen.

Wer gründet noch mehr Allmendehäuser?

Zu den vorgestellten Häusern: www.kunterbunte19.net, www.wurze.de
Beratung zur Kollektivhaus-Gründung: <http://kollektivratleipzig.blogspot.de>