

4-HÄUSER-PROJEKT, TÜBINGEN

Weiteren sozialverträglichen Wohnraum schaffen

Knapp 100 Menschen haben mit dem Mietshäuser Syndikat im Jahr 2011 vier Häuser in Tübingen gekauft. Durch die größte Privatisierung von öffentlichem Wohnraum in Baden-Württemberg wären die Häuser ansonsten heute Teil des Immobilienkonzerns Vonovia. Jetzt planen die Bewohner*innen den Neubau eines fünften Hauses und zeigen, dass die Schaffung von neuem Wohnraum mit einem solidarischen Netzwerk möglich ist – sogar mit dauerhaft bezahlbaren Mieten. Zudem soll der Neubau eine ökologisch und sozial sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Häusern und Wohnungen des 4-Häuser-Projekts bieten.

JUDITH JANSCHESKI UND MARC AMANN,
4-HÄUSER-PROJEKT

Wahrscheinlich wären die 24 Wohnungen in den vier Häusern der Tübinger Südstadt, die verteilt auf vier getrennte Grundstücke und über zwei Straßen gelegen sind, heute teuer sanierte Eigentumswohnungen oder würden für zwölf Euro/m² und mehr vermietet werden. Im Jahr 2012 verkaufte die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) landesweit rund 21.500 Wohnungen en bloc an die Patrizia AG in Augsburg; schon drei Jahre später verkaufte Patrizia diese mit lukrativem Gewinn – 450 Millionen Euro (!!!) – weiter an den Immobilienkonzern Deutsche Annington (heute Vonovia). Aus diesem Paket an privatisierten Wohnungen gelang es uns, einer bunten Mischung aus etwa 60 Erwachsenen und 40 Kindern, mit politischem Druck und öffentlicher Unterstützung, immerhin vier Häuser dem Privatisierungs-Deal zu entziehen und mit dem Mietshäuser Syndikat dauerhaft vor Spekulation zu schützen. Seit Einzug sind unsere Mieten konstant bei sieben Euro/m² (kalt) geblieben, während um uns herum der Mietwahn Sinn Einzug gehalten hat und die Mietpreise enorm gestiegen sind.

Noch vor dem Einzug haben wir die Häuser zum Teil in Eigenarbeit saniert, später einen Anbau realisiert, ein erstes Dach ausgebaut und gedämmt und auf allen vier Dächern Photovoltaik-Anlagen installiert. Wir haben große und kleine Feste gefeiert, Gemüse und Hühner in die Gärten einziehen lassen, eine Food-Coop gegründet, Veranstaltungen organisiert, unsere Gemeinschaftsräume externen Gruppen zur Verfügung gestellt. Auch politisch haben wir uns immer wieder engagiert: Der Protest gegen das Kleinanlegerschutzgesetz, das das Finanzierungsmodell der Direktkredite für zahlreiche Initiativen nicht nur im Mietshäuser Syndikat gefährdete, brachte uns sogar als Expert*innen in eine Anhörung des Bundestages. Zudem haben wir uns gegen Mietwahn in Tübingen engagiert, auch durch die Unterstützung von Hausbesetzungen und die Beratung neuer Wohnprojektitiativen.

Solidarisches Mietmodell

Im Laufe der Jahre haben wir uns immer wieder neuen Herausforderungen gestellt und versucht, die Freiräume zu nutzen, die durch gemeinschaftliches Agieren entstehen. So haben wir zum Beispiel ein solidarisches Mietmodell entwickelt und zahlen unsere Mieten seit knapp drei Jahren nach Selbsteinschätzung, orientiert an einem Richtwert, der sozialen Ausgleich ermöglicht. Trotz oder vielleicht auch wegen vieler sozialer Prozesse, die wir in den Jahren miteinander ausgehandelt haben, sind wir als Gruppe sehr stabil geblieben.



▲ Schild auf dem Bauplatz für das fünfte Haus des 4-Häuser-Projekts in Tübingen

Foto: Tim Schumacher

Insgesamt wohnt nach zehn Jahren noch immer drei Viertel der ersten Generation im 4-Häuser-Projekt. Aber es haben sich auch Veränderungen ergeben. Manche Wohnungen haben wir baulich an veränderte Bedürfnisse angepasst und zwei große Wohnungen geteilt. Seit 2015 sind auch Geflüchtete als neue Mitbewohner*innen zu uns gekommen. Währenddessen sind die Kinder immer größer geworden und zum Teil ausgezogen. Die Jugendlichen wollen nicht mehr aufs Kinderplenum und ehemalige Jugendliche moderieren inzwischen auch mal das Projektplenum.

Angesichts dieses stabilen Projektlebens bot sich vor eineinhalb Jahren dann eine besondere Gelegenheit: Wir erfuhren, dass die Stadt ein brachliegendes Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft unserer Häuser gekauft hatte und in einem Konzeptvergabeverfahren zur Bebauung ausschrieb. Zeitgleich mit dem Ausschreibungsverfahren lief die Zinsbindung für unsere bestehenden Häuser aus. Ohne dass wir unsere Miete in zehn Jahren auch nur einen Cent erhöhen mussten, entstand für uns ein finanzieller Spielraum von rund 30.000 Euro pro Jahr. Welch eindrückliche Erfahrung, während andere Menschen bangen, ihre Miete künftig nicht mehr zahlen zu können oder erst gar keine Wohnung finden!

So entschlossen wir uns, unsere Überschüsse für die Entstehung weiteren sozialverträglichen Wohnraums zu nutzen und bewarben uns auf das ausgeschriebene Bauland. Der Schwerpunkt unseres Konzepts liegt darin, langfristig sozialverträglichen Mietwohnungsbau und ökologische Ansprüche zusammen zu denken. Die zukünftigen Wohnungen im

Neubau sollen unseren bisherigen Wohnungsbestand so ergänzen, dass bedarfsgerechtes und flächensparendes Wohnen für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen möglich wird. Mit diesem Ansatz haben wir die städtische Vergabekommission überzeugt und den Zuschlag erhalten.

Die Sicherung langfristig sozialverträglicher Mieten – als Herzstück von Wohnprojekten im Mietshäuser Syndikat – war für uns die Grundvoraussetzung dafür, eine Bewerbung für einen Neubau einzureichen. Dabei profitieren wir enorm vom Erfahrungsschatz und der solidarischen Unterstützung unseres Netzwerks. Konkret haben wir uns zum Ziel gesetzt, die Mieten des Neubaus an die Mieten unseres Altbestandes anzugleichen. Sieben Euro Kaltmiete/m² liegen in Tübingen mehr als 40 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubauten. Dieses Ziel ist ambitioniert, doch wir sind zuversichtlich: Mit der Querfinanzierung von 30.000 Euro pro Jahr vom Alt- in den Neubau sind die Mieten des Neubaus jedoch bereits um drei Euro/m² günstiger als die tatsächlichen Erstellungskosten erfordern würden. Zusätzlich können wir davon ausgehen, dass auch dieses Mal wieder genügend Menschen unsere Idee von solidarischem und sozialverträglichem Wohnen teilen und mit einem Direktkredit unterstützen. Insbesondere im direkten Vergleich zu anderen Neubauprojekten motiviert es uns, zu sehen, welche Möglichkeiten sich durch nicht-profitorientiertes Wirtschaften ergeben. Unser Neubau soll das demonstrieren und darf anderen motivierten Gruppen zur Inspiration dienen.

Eine ganz andere Herausforderung sind unsere ökologischen Ansprüche.

Dies betrifft einerseits die Baukosten, da ökologisches und kostensparendes Bauen nicht immer miteinander vereinbar sind, andererseits aber auch die Auseinandersetzung darüber, wie viele Quadratmeter pro Person für individuelle Bedarfe und wie viele als Gemeinschaftsflächen eingeplant werden sollten. Angesichts unserer Kriterien haben wir uns für einen Holz-Hybrid-Bau im KfW40-Standard entschieden. Möglichst viele Elemente sollen aus Holz gefertigt, Beton nur sparsam verbaut und Aspekte von Ökologie und Nachhaltigkeit bei sämtlichen Entscheidungen berücksichtigt werden – von der Auftragsvergabe bis zur Wahl von Materialien.

Flexibilität für »Jokerzimmer«

Um Kosten zu sparen, bauen wir modular. Das heißt, in jeder Etage entstehen fünf baugleiche 40 bis 45 m²-Einheiten nebeneinander, die zu unterschiedlichen Wohnungsgrößen kombiniert werden können. Insgesamt schaffen wir 15 Wohneinheiten für circa 25 Menschen und circa 130 m² Gewerbeflächen, darunter ein Café als Begegnungsort für den Stadtteil. Neben einer Kostenersparnis ermöglicht uns die modulare Bauweise Flexibilität für »Jokerzimmer«: Einzelne Zimmer können zu einem späteren Zeitpunkt von größeren Wohneinheiten abgetrennt und der Nachbarwohnung zugeschlagen werden.

In der Flächennutzung sollen die Wohnungen des Neubaus den Wohnungsbestand in unseren Altbauten sinnvoll ergänzen, um auch langfristig Veränderungen von Wohnraumbedürfnissen Rechnung tragen zu können und gleichzeitig den Flächenverbrauch pro Person im Blick

zu behalten. Bei sämtlichen Wohnungen – orientieren wir uns an den Richtlinien des Sozialen Wohnungsbaus. Einer Person stehen demnach 45 m² zur Verfügung, für jede weitere Person kommen 15 m² hinzu.

In unseren vier bestehenden Häusern fehlen bisher vor allem Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, um Menschen mit verändertem Bedarf zu ermöglichen, im Projekt wohnen zu bleiben. Insbesondere für Eltern, deren Kinder ausgezogen sind, bieten diese Wohneinheiten die Möglichkeit, auf weniger Raum zu leben und die großen Wohnungen frei zu machen. Gästezimmer, die von allen Projektbewohner*innen bei Bedarf genutzt werden können, sind dafür eine wichtige Ergänzung.

Da im Altbau bisher nur eine einzige Wohnung barrierearm für einen Bewohner mit Rollstuhl umgebaut wurde, spielt zusätzlich die Barrierefreiheit eine große Rolle für den Neubau – auch mit Blick auf zukünftiges Wohnen im Alter: In jedem Stockwerk wird es mindestens eine komplett barrierefreie Wohnung geben. Darüber hinaus werden alle Wohnungen und auch die Gemeinschaftsflächen und Gewerberäume barrierefrei erreichbar sein. Auf einem Stockwerk wird eine inklusive Clusterwohnung mit vier Wohneinheiten für Menschen mit und ohne Behinderungen entstehen.

Wir denken, dass wir mit diesem Konzept viele soziale und ökologische Aspekte mit einer hohen Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner*innen zusammengeführt haben und sind gespannt, welche Impulse unsere Überlegungen für den Neubau auch für das Leben in den Altbauten auslösen. Eine Herausforderung wird sicherlich sein, Bewohner*innen von Neubau und Altbauten in eine Projektgemeinschaft zu integrieren – auch weil wir bei der Auswahl neuer Mitbewohner*innen Kriterien sozialer Diversität mitbedenken möchten. Wenn darüber hinaus auch andere Projekte inspiriert werden, Freiräume ihrer Selbstverwaltung zu gestalten, hat sich das Engagement sogar doppelt gelohnt.

Link: vier-haeuser-projekt.de

ANZEIGE

**graswurzel
revolution**

GWR 468
April 2022

Schwerpunkt:
„Krieg dem Kriege“

Probeexemplar kostenlos:
www.graswurzel.net