

Wohnhäuser als Sozialgut – selbstorganisiert und kollektiv

Rezension zu Matthias Wendt (2018): *„Weil es nur zusammen geht“*.

Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojektszene. Frankfurt/

New York: Campus.

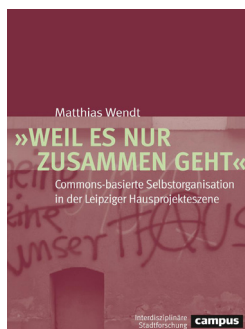
Eike Bülow

Die Idee, mit gleichgesinnten Menschen in einer Hausgemeinschaft und nicht nur nebeneinander zu wohnen, findet auch angesichts der angespannten Wohnungsmärkte in den Groß- und Universitätsstädten immer mehr Sympathisierende. Einige Wohnprojekte streben dabei an, Wohnraum dauerhaft als Sozialgut zu sichern und Mieten auch für alle zukünftigen Bewohner_innen bezahlbar zu halten.

Diese Kollektivhäuser, die der Geograph Matthias Wendt in seiner Dissertation untersucht, stellen ein Lebensmodell dar, das sich durch solidarische Selbstorganisation der Kollektivhausgruppen und dem Gemeineigentum der Immobilien auszeichnet. Herkömmliches Privateigentum wird im Kern dieser Szene abgelehnt (12f.). Der Autor ordnet seine Untersuchung dabei in die Debatten der Commons-Forschung ein. Generell können Commons als Gemeingüter oder Allmende übersetzt werden (vgl. Helfrich 2012: 52). Im Kontext von Wohnprojekten versteht Wendt unter Commons selbstorganisierte Gemeineigentumsarrangements, die durch Gemeinschaften aufeinander angewiesener Mitglieder begründet werden (77f.).

Die Frage, inwieweit die Kollektivhäuser als Commons zu sehen sind, untersucht er am Beispiel der Stadt Leipzig. Es existieren bisher wenige vertiefende wissenschaftliche Analysen zu Entwicklung, Werten und Strukturen der Leipziger Hausprojektszene. In den vergangenen Jahren sind aber vereinzelte Artikel in Zeitschriften (u. a. Wiest/Schmidt 2015, Sontheimer 2014) erschienen, welche die sich in Leipzig herausbildende Hausprojektszene thematisch aufgreifen. Die Studie reiht sich in eine wachsende Zahl an Veröffentlichungen ein, die vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktsituation verschiedene Instrumente und Wege untersuchen, Wohnraum für alle sozialen Gruppen bezahlbar zu halten oder dauerhaft dem Markt zu entziehen. Dabei werden zunehmend soziale Bewegungen und Initiativen ‚von unten‘ als prägende Akteure in wohnungspolitischen Arrangements betrachtet (u. a. Hummel 2013, Vogelpohl et al. 2017, Schipper 2018, Vollmer 2018). Den Schwerpunkt legt Wendt auf die Akteure und ihre Werte, die institutionelle Verfasstheit der Hausprojekte sowie deren Szeneentwicklung, aber er untersucht auch den Einfluss der Projekte auf die Quartiere.

Abb. 1 Titel des Buches (Quelle: Verlag Campus)



Commons und Wohnen

In seiner Aufarbeitung des Standes der Forschung stellt der Autor zunächst zwei Stränge der Commons-Forschung vor. Deutlich werden hierbei die unterschiedlichen Motive bei der Begründung von Commons, wie zum Beispiel die Reduzierung der Unsicherheit bei der Bewirtschaftung natürlicher Ressourcen oder eine sozioökonomische Verteilungsgerechtigkeit (22ff.). Kollektivhäuser können einen Beitrag zu einer Verteilungsgerechtigkeit von Wohnraum leisten. Deren Vorteil liegt im gemeinschaftlichen Erwerb und einer kollektiven Nutzung des Gebäudes, dessen Kauf und Sanierung sonst unerschwinglich wären (45). Dies macht die Verbindung des Commons-Prinzips mit der Frage nach selbstverwaltetem, von spekulativer Logik unabhängigen Wohnen in Wendts Buch interessant.

Methodisch beruht die Arbeit auf 23 Interviews mit Bewohner_innen von Kollektivhäusern sowohl des Mietshäuser-Syndikats, von Ein-Haus-Genossenschaften und von Selbstnutzer_innen-Baugruppen, die individuell Eigentum bilden. Darüber hinaus liegen der Erhebung zehn Experteninterviews mit Befragten, unter anderem aus Politik und Verwaltung, zu Grunde. Im Rahmen einer teilnehmenden Beobachtung über sechs Monate hat der Autor die Gruppe eines Kollektivhauses begleitet und dabei auch an Bautagen und Plena teilgenommen (133ff.).

Leipzig und seine Hausprojekte

Das Buch verdeutlicht die besonderen Rahmenbedingungen für die Etablierung einer Hausprojekteszene in Leipzig. Dazu zählen ein jahrelanger schrumpfungsbedingt entspannter Immobilienmarkt und die hohe Zahl an Leerständen auch in attraktiven Gründerzeitgebieten in der „Metropole des Leerstandes“ (Kil 2001: 3) der frühen 2000er Jahre. Da es unter den Käufer_innen dieser Immobilien auch Gruppen gab, die nicht an einer renditeorientierten Nutzung interessiert waren, entstand eine Ausgangsbasis von Projekten, „die mit niedrighwelligen Strategien innovative und nichtkommerzielle Mischformen von Wohnen, Arbeiten und Kultur erprobt haben“ (163).

Zu Beginn der 2010er Jahre begann eine Debatte über Gentrifizierung und einen angespannten Wohnungsmarkt, nachdem direkte Verdrängungen im Rahmen von Sanierungen auftraten und Luxussanierungen und Neubauten im gehobenen Segment von bis zu 12 Euro pro Quadratmeter zu verzeichnen waren (vgl. Rink 2015: 100ff.). Wendts empirische Forschung setzt im Jahr 2012 ein, als viele der dieser Entwicklung entgegenlaufenden Kollektivhäuser erst in der Gründungs- und Bauphase waren. Dies stellt eine besondere Chance für den Autor dar, da er die Konstituierung der Szene vor dem Hintergrund einer sich abzeichnenden Anspannung des Wohnungsmarktes erforschen konnte. Räumlich konzentrieren sich die untersuchten Kollektivhäuser im Leipziger Süden (Connewitz), Westen (Stadtteile Plagwitz, Altlindenau und Lindenau) und Osten (Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarisdorf).

Mittlerweile wird der Leipziger Wohnungsmarkt seitens der Stadtregierung als angespannt bezeichnet. Die Stadt Leipzig unterstützt deshalb das „Netzwerk Leipziger Freiheit“, das zur Beratung und Vernetzung von Projekten für bezahlbares Wohnen geschaffen wurde (zu denen auch

kleine Genossenschaften und Mietshäuser-Syndikatsprojekte zählen) (Stadt Leipzig 2015: 45). Die Stadt prüft derzeit auch den Einsatz einer sozialen Erhaltungssatzung für ausgewählte Stadtteile (vgl. Stadt Leipzig 2018b). Doch ist es angesichts der Wohnungsmarktentwicklung fraglich, ob es derzeit in Leipzig überhaupt noch möglich ist, wie zu Beginn des Jahrzehnts kostengünstig ein leerstehendes (Gründerzeit-)Haus zu erwerben.

Kollektivhäuser und ihre Bewohner_innen

Selbstorganisiertes Wohnen versteht Wendt als

„[...] Prozess, bei dem alle wesentlichen Projektphasen wie Gruppenfindung, Immobiliensuche, Gebäudekauf bzw. -miete, Sanierung und Verwaltung durch die Projektbeteiligten eigeninitiativ und mit hohen Anteilen an Eigenleistungen ausgeführt sowie selbstbestimmt gesteuert werden“ (167).

Seine Untersuchung widmet er dabei dem „harten Kern der Leipziger Hausprojektszene“ (185) mit einem Selbstverständnis als Kollektivhaus. Unter einem Kollektivhaus versteht Wendt Hausprojekte mit einem hohen Dekommodifizierungsgrad und Prinzipien wie Selbstorganisation, Kollektiv-eigentum und Solidarität (188f.). Wendt verweist auch auf weitere gemeinschaftliche Hausprojekte in Privateigentum. Diese bilden den „Rand- und Übergangsbereich der Hausprojektszene“ (180), da sie „auf Grund der institutionellen Verfasstheit keine umfassende Selbstorganisation der Bewohner und eine Dekommodifizierung der Immobilie“ (ebd.) erlauben.

Im empirischen Teil der Arbeit stellt Wendt die institutionelle Verfasstheit, die internen Entscheidungsstrukturen der Hausgruppen sowie die Kommunikationskanäle der Szene dar. Die für die untersuchten Kollektivhausgruppen typische Selbstorganisation zeichnet sich unter anderem durch konsensorientierte Entscheidungsfindungen in Plena oder einer freiwilligen Selbstverpflichtung dem Projekt gegenüber aus, und zwar unabhängig von externen Verwaltungsstrukturen. Bei arbeitsintensiven Tätigkeiten führen die Bewohner_innen bauliche Eigenleistungen ohne handwerkliche Qualifikation aus, was sich auch mietpreisreduzierend auswirkt (243ff.). Die starke Gemeinschaftsorientierung der Bewohner_innen bezeichnet Wendt als Grundkonsens der untersuchten Hausprojektszene (233), wobei das „[zentrale] Alleinstellungsmerkmal der Leipziger Kollektivhäuser“ (280) der hohe Stellenwert solidarischer Unterstützungsstrukturen sei. Dazu zählen (halb-)öffentliche Veranstaltungsräume im Erdgeschoss, die auch an externe Vereine oder politische Gruppen vermietet werden können. Auch solidarische Mietmodelle, bei denen die Miete nicht nach genutzter Fläche, sondern nach den individuellen finanziellen Möglichkeiten ausgehandelt wird, finden sich bei einzelnen Hausgemeinschaften (286). Beides hebt die Szene von anderen eigentumsorientierten Baugemeinschaften ab, die sich auf die Wohnbedingungen der Mitglieder beschränken und „einen für Außenstehende unzugänglichen closed shop darstellen“ (281).

Auch die unterschiedlichen Eigentumsformen der verschiedenen Modelle, die Wendt untersucht, kommen zur Sprache. Die schwerpunktmäßig untersuchten Hausprojekte sind neben der selbstorganisierten Verwaltung als

Gemeineigentumsform zu charakterisieren: „Hausprojekte in Gemeineigentum, die in den Rechtsformen GmbH im Mietshäuser-Syndikat, als Verein, Genossenschaft, GmbH oder in einem Stiftungsmodell operieren, umfassen in Leipzig rund 40 seit 2009 entstandene Projekthäuser“ (179). Durchschnittlich leben in einem Hausprojekt zehn bis fünfzehn Menschen (180).

Eine Gesellschaftsform, der mehrere Hausprojekte in Leipzig angehören, ist das Mietshäuser-Syndikat. Es handelt sich dabei um einen Verbund von über 100 Kollektivhäusern in Deutschland, die durch ein rechtliches Konstrukt dauerhaft dem Markt entzogen sind. So liegt der Eigentumstitel der Immobilie nicht bei einem Hausverein, der nur die Bewohner_innen betrifft, sondern jedes Haus bildet eine ‚Haus-GmbH‘. Diese hat zwei Gesellschafter. Neben dem Hausverein der Bewohner_innen werden die anderen 50 Prozent der Haus-GmbH von dem Mietshäuser-Syndikat als ‚Wächterorganisation‘ gehalten. „In Angelegenheiten wie Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen oder ähnlichen Zugriffen auf das Immobilienvermögen hat das Mietshäuser-Syndikat Stimmrecht, und zwar genau eine Stimme.“ (Rost 2012: 287) So kann das Syndikat ein Veto gegen den Verkauf der Haus-GmbH einlegen, falls dies vom Hausverein, der als zweiter Gesellschafter ebenfalls nur eine Stimme hat, beschlossen werden sollte. Denn die Haus-GmbH kann nicht einseitig verkauft oder in ihrer Satzung geändert werden. Die Kontrolle des Syndikats beschränkt sich allerdings auf die Verkaufsfrage. Über alle anderen Angelegenheiten (Baufragen, Miethöhe, Bewohner_innenzusammensetzung) kann der Hausverein unabhängig entscheiden (vgl. Rost 2012: 285ff., Balmer/Bernet 2017: 261ff.). Dass hierbei die Bezahlbarkeit des Wohnens eine wichtige Rolle spielt, zeigt die Miethöhe von drei bis fünf Euro pro Quadratmeter in den Leipziger Häusern des Syndikats (274f.). Dies liegt unterhalb der Leipziger Durchschnittskaltmiete im Bestand von 5,62 Euro pro Quadratmeter und der durchschnittlichen Angebotsmiete von 6,59 Euro pro Quadratmeter (Stadt Leipzig 2018a: 6).

Um den Einfluss der Hausprojektszene auf die Stadt- und Quartiersebene aufzuzeigen, analysiert der Autor auch Aktivitäten wie die Vermietung (halb-) öffentlicher Räumlichkeiten der Häuser an andere politische oder soziokulturelle Gruppen oder die Organisation von Straßenfesten. Durch die Gründung eines eigenen Lobbyvereins als Beratungsstelle für neue Projektinitiativen und zur Beteiligung an stadtpolitischen Debatten habe „die lose Vernetzung der Leipziger Hausprojektszene eine Institutionalisierung und Professionalisierung erfahren“ (301). Jedoch birgt die Konzentration in bestimmten Stadtteilen aus der Sicht des Autors das Risiko einer Bildung „inselhafter Mikrokosmen homogener Projektformen“ (362), da die Projekte weniger ökonomisch als soziokulturell exklusiv seien und als „Nischenmodell nicht der breiten Bevölkerung offen“ (358) stünden. Die Befragten reflektieren dabei selbstkritisch den soziokulturellen Hintergrund der Beteiligten der Hausprojekte (217): Die Bewohner_innen sind überwiegend Akademiker_innen mit ausgeprägtem sozialen, aber niedrigerem finanziellen Kapital. Die Akteur_innen der Szene eint, dass sie das marktwirtschaftliche-kapitalistische Konsumleben ablehnen und eine Aversion gegenüber einem klassischen Kleinfamilienmodell haben. Stattdessen streben die Bewohner_innen ein gemeinsames Leben mit Partner_innen und Kindern in ihrer „Wahlfamilie“ beziehungsweise Gemeinschaft an (202ff.).

Ein Wohnkonzept und seine Perspektive

Das Buch von Wendt kann als lesenswerte Bereicherung für die Stadtforschung gesehen werden. Positiv fällt unter anderem im Theorieteil die kritische Reflexion der analytisch unscharfen Commons-Begriffe sowie der Hinweis auf die ‚Romantisierung‘ von Commons in Teilen der sozialen Bewegungen auf. So werden auch Phänomene wie starke Machtasymmetrien in den Gruppen oder komplexe Herausforderungen langwieriger Selbstorganisations- und interpersonaler Aushandlungsprozesse diskutiert.

Erwähnenswert ist die interdisziplinäre Herangehensweise des Verfassers, die sich auch in der Analyse der juristischen Aspekte der Nutzungs- und Zugangsrechte bei Kollektiveigentum widerspiegelt. Der andernorts häufig unkonkret verwendete Begriff der Dekommodifizierung von Gütern (im Mietshäuser-Syndikat) wird somit verständlicher. Diese Dekommodifizierung umfasst zwar ein vollständiges Selbstverwaltungsrecht, aber ein beschnittenes Veräußerungsrecht. Dies macht die Nutzer_innen zu sogenannten Proprietär_innen, die das genutzte und verwaltete Gut nicht weiterverkaufen oder gewinnorientiert vermieten dürfen (54ff.). Auf diese Weise wird Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen und für gemeinschaftliches Wohnen gesichert.

Empirisch vermittelt das Buch einen ausführlichen Einblick in die Kollektivhausgruppen und die internen basisdemokratischen Organisationsprozesse der Bewohner_innen. Eine klare Argumentationsstruktur und Begriffskonkretisierung, unter anderem mit Bezug auf Kollektiveigentum und Dekommodifizierung, bilden den roten Faden des Buches. Es bietet Anknüpfungspunkte für eine vertiefende Stadt- und Wohnungspolitikforschung zu diesem Themenkomplex. So eröffnen die Darstellungen der Werte und institutionellen Verfasstheiten der Hausgruppen weitere Fragen, beispielsweise, ob es den (zukünftigen) Bewohner_innen gelingen wird, die basisdemokratischen Ansprüche dauerhaft aufrechtzuerhalten. Offen ist auch, ob das Kollektivhauskonzept zukünftig eine breitere soziale Basis finden kann. Vergleiche mit anderen Städten, die ebenfalls eine große Zahl an Kollektivhäusern des Mietshäuser-Syndikats aufweisen, wie zum Beispiel Berlin und Freiburg, könnten aufzeigen, wie singulär die Entwicklung der Szene in Leipzig ist oder ob es in den genannten Städten vergleichbare solidarische Vernetzungen, eigene Beratungs- und Lobbyvereine et cetera gibt.

Angesichts des Anspruchs des Mietshäuser-Syndikats, weitere Hausprojekte zu unterstützen und damit zu wachsen (vgl. Mietshäuser-Syndikat 2016), stellt sich die Frage, ob die Zahl der Kollektivhäuser vor dem Hintergrund der angespannten Bodenpreise in den Großstädten noch zunehmen wird. In diesem Kontext ließe sich untersuchen, ob wohnungspolitische Instrumente wie der Verkauf von städtischen Grundstücken nicht nach dem Höchstpreisgebot, sondern nach der Qualität des Nutzungskonzeptes, oder ob Erbbaurechtsverträge und Beratungsangebote (ähnlich wie in Leipzig) einen Einfluss auf die Entstehung weiterer Kollektivhäuser haben. Auf den großstädtischen Wohnungsmärkten wird dies kurz- und mittelfristig nur ein kleiner Baustein zur Linderung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum sein können. Diesen aber stellt Wendt in seinem Buch anschaulich und facettenreich dar.

Dieser Artikel wurde durch Mittel des Open-Access-Publikationsfonds der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster gefördert.

Autor_innen

Eike Bülow ist (Stadt-)Geograph und beschäftigt sich mit der Frage, wie Städte Wohnraum als Sozialgut erhalten und schaffen können.
eike.buelow@uni-muenster.de

Literatur

- Balmer, Ivo / Bernet, Tobias (2017): Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potenziale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. In: Barbara Schönig / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.), Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript, 259-279.
- Helfrich, Silke (2012): Commons. In: Ulrich Brand / Bettina Lösch / Benjamin Opratko / Stefan Thimmel (Hg.), ABC der Alternativen 2.0. Von Alltagskultur bis Zivilgesellschaft. Hamburg: VSA, 52-53.
- Hummel, Bernhard (2013): Mietshäuser Syndikat. Langfristig günstig wohnen ohne Privateigentum. In: Planerin 36/4, 27-29.
- Kil, Wolfgang (2001): Überflüssige Städte? Im Osten wird der Leerstand bekämpft, doch der Wohnungsmarkt ist nicht das Problem. http://shrinkingcities.com/fileadmin/shrink/downloads/pdfs/wk_ueberfluessigestaedte.pdf (letzter Zugriff am 21.2.2019).
- Mietshäuser-Syndikat (2016): Die Häuser denen, die drin wohnen. Das Mietshäuser-Syndikat und die Hausprojekte. https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf (letzter Zugriff am 21.2.2019).
- Rink, Dieter (2015): Zwischen Leerstand und Bauboom: Gentrification in Leipzig. In: Frank Eckardt / René Seyfarth / Franziska Werner (Hg.), Leipzig. Die neue urbane Ordnung der unsichtbaren Stadt. Münster: Unrast, 88-107.
- Rost, Stefan (2012): Das Mietshäuser-Syndikat. In: Silke Helfrich / Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.), Commons. Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld: transcript, 285-287.
- Schipper, Sebastian (2018): Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv. Wiesbaden: Springer.
- Sontheimer, Leonie (2014): Wohnen à la Décroissance. In Leipzig gibt es viele Hausprojekte, die Wohnraum durch Vergemeinschaftung der Wachstumslogik des freien Marktes entziehen. Wer sind die Menschen hinter diesen Projekten? Was treibt sie an? In: Oya. Anders denken, anders leben 5/5, 42-45.
- Stadt Leipzig (2015): Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig. Fortschreibung 2015. https://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiterdenken/Wohnen/Wohnungspolitisches_Konzept.pdf (letzter Zugriff am 21.2.2019).
- Stadt Leipzig (2018a): Monitoringbericht Wohnen 2018. https://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Monitoringbericht_Wohnen/Monitoringbericht_Wohnen_2018.pdf (letzter Zugriff am 21.2.2019).
- Stadt Leipzig (2018b): Soziale Erhaltungssatzung: Vertiefende Untersuchungen geplant. https://www.leipzig.de/presse/medieninformationen/medieninformatio/?tx_ewerkpressrelease_pressrelease%5BpressRelease%5D=10235&tx_ewerkpressrelease_pressrelease%5Baction%5D=show&tx_ewerkpressrelease_pressrelease%5Bcontroller%5D=PressRelease&cHash=1b6abe2b1a08633373f161688d32d709 (letzter Zugriff 3.1.2019).
- Vogelpohl, Anne / Vollmer, Lisa / Vittu, Elodie / Brecht, Norma (2017): Die Repolitisierung des Wohnens. Städtische soziale Bewegungen für ein Recht auf Wohnen und auf Stadt in Hamburg, Berlin, Jena und Leipzig. In: Barbara Schönig / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.), Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript, 105-130.
- Vollmer, Lisa (2018): Strategien gegen Gentrifizierung. Stuttgart: Schmetterling.

- Wendt, Matthias (2018): ‚Weil es nur zusammen geht‘. Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojektszene. Frankfurt am Main/New York: Campus.
- Wiest, Karin / Schmidt, Gabriele (2015): Gemeinsam statt einsam: Wohnprojekte in Leipzig. Ein Gespräch mit Karin Wiest über Kollektivhäuser, Wohngenossenschaften und den Wunsch nach mehr Nachbarschaft in der Stadt. In: Nachrichten. Magazin der Akademie für Raumforschung und Landesplanung 45/1, 20-22.

