

Vom Besetzer zum Besitzer: Selbstverwaltetes Wohnen in Tübingen

Axel Burkhardt

Die Jahre harter sozialer Auseinandersetzungen um das Thema Wohnraum gingen auch an dem ansonsten eher beschaulichen Uni-Städtchen Tübingen nicht spurlos vorüber. Doch während es in anderen Städten oft zu erbitterten Auseinandersetzungen zwischen Staatsmacht und Hausbesetzer/innen kam, wurden die Konflikte am Oberlauf des Neckar meist weniger gewalttätig gelöst: Besetzte Häuser wurden unter die Kuratel des örtlichen Studentenwerk gestellt. »Tübinger Linie«, so wurde diese eigentümliche Ausprägung kleinstädtischen Korporatismus später bezeichnet – in der Stadt von Hegel und Hölderlin gilt »das Andere« traditionell als schick und allzu hartes Vorgehen hätte im von periodisch wiederkehrenden Wohnraumkrisen heimgesuchten Tübingen wenig öffentliche Unterstützung gefunden. Auch gab es keine Immobilienspekulanten, die um ihre Erträge fürchten mussten, denn die Objekte der Begierde der Besetzer/innen waren meist in öffentlichem Eigentum. Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts wurde Tübingen immer mehr zu Garnisonsstadt ausgebaut. Doch schon Mitte der 1970er Jahre war klar, dass die französische Armee (die nach dem 2. Weltkrieg die Kasernen okkupiert hatte) kein Dauergast in den über die ganze Südstadt verstreuten Militärbauten bleiben würde – und diese fortan einer zivilen Nutzung zugeführt werden sollten.

Eine kleine Geschichte des »Wohnprojekt Schellingstraße«

Ende der 1970er Jahre wurden gleich mehrere leer stehende Häuser unter dem Eindruck drückender Wohnungsnot besetzt – und kurze Zeit später durch das Studentenwerk verwaltet. Die Besetzung wurde damit faktisch legalisiert, den Besetzer/innen zumindest für die ersten Jahre Zugeständnisse gemacht. Sie durften sich ihre Mitbewohner/innen selbst aussuchen, Nichtstudierende waren mindestens geduldet. Auch für das Studentenwerk waren dies goldene Zeiten, denn dank der Hausbesetzungen kam die Anstalt öffentlichen Rechts entweder günstig zu neuen Häusern oder wenigstens zu einer sprudelnden Quelle von Mieteinnahmen.

Doch die Vernunftlehe zwischen Universität und Hausbewohner/innen war stets von Konflikten und Misstrauen geprägt – und es lag auf der Hand, dass die Häuser eines Tages in ganz normale Studentenwohnheime umgewandelt werden sollten. Dies hätte wohl das Ende für das bunte Treiben in den Häusern bedeutet: Im Laufe der Jahre hatte sich eine ganz einzigartige Mischung aus Jung und Alt, Familien und Singles, Akademiker/innen und Handwerker/innen in großen und kleinen Wohngemeinschaften in den Gebäuden niedergelassen. Manche von ihnen im Bemühen, neue Wohn- und Lebensformen auszuprobieren, manche, weil es nett und billig war. Immerhin gab es in den Häusern Plena, in denen die kleinen Dinge des Alltages auf basisdemokratische Weise geregelt wurden. Zwar waren die bisweilen langatmigen Sitzungen als Quasselstunden verschrien, doch konnte immerhin der Nukleus einer inneren Struktur gewahrt werden.

Diese innere Struktur kam zur Jahrtausendwende im »Wohnprojekt Schellingstraße« plötzlich eine hohe Bedeutung zu: Der Bund beabsichtigte, die von gut 100 Menschen bewohnten Gebäude meistbietend zu verkaufen. War die Chance gekommen, vom »Besetzer zum Besitzer« (wie die Lokalpresse titelte) zu werden?

Vier lange Jahre sollte es dauern, bis im Sommer 2004 im Garten des Wohnprojektes der Kaufvertrag unterzeichnet wurde. Vier Jahre auch, in denen die Hausgemeinschaft sich zusammenraufen musste. Die einen mochten das Kaufprojekt nicht mittragen, weil sie das als zuviel der Anbiederung an die Verhältnisse sahen. Die anderen wollten nicht glauben, dass es für 100 weitgehend mittellose junge Menschen möglich ist, 2 Millionen Euro an Kapital zu beschaffen. Und wieder andere waren in der eigenen Wahrnehmung unter anderen Bedingungen eingezogen und fürchteten sich vor all dem »Stress«. Es prallten 100 zum Teil grundverschiedene Weltanschauungen und Lebenswelten aufeinander – doch zum großen Eklat wollte es trotzdem nicht kommen.

Im Gegenteil hat sich im Rahmen der vielen kleinen Auseinandersetzungen eine Diskussionskultur entwickelt, die von Verständnis und gegenseitigem Respekt geprägt war, allen sachlichen Unterschieden zum Trotz. In keiner Phase wurde das im Hausplenum herrschende Konsensprinzip substantiell in Frage gestellt, alle wichtigen Entscheidungen konnten einmütig gefällt werden. Doch auch eine einigermaßen tragfähige Streitkultur konnte in schwierigen Zeiten nicht von Burnouts und Projektfrust schützen. Im Rückblick bleibt aber festzustellen, dass ein knappes Dutzend aktiver Bewohner/innen (umgeben von der doppelten Anzahl Unterstützer/innen, die zumindest phasenweise mit anpacken konnten) genügen sollten, das Kaufprojekt zu stemmen.

Gekauft wurde die Immobilie nach dem »Syndikats-Modell«. Dabei gründet ein Verein, in dem die Bewohnerschaft organisiert ist, gemeinsam mit dem Freiburger Mietshäuser Syndikat eine GmbH. Diese kauft Grundstück und Gebäude und vermietet dieses dann an die Bewohner/innen. Die Geschicke der GmbH bestimmen hauptsächlich der Hausverein – und damit die Mieter/innen, die über Miethöhe, Sanierungen, Verwaltung und alle anderen Fragen selbstbestimmt entscheiden können. Das Mietshäuser Syndikat wacht im Hintergrund darauf, dass die Bewohnerschaft das Haus nicht nach Abzahlen der Schulden privatisiert um sich mit dem Erlös ein schönes Leben zu machen. Außerdem verwaltet das Syndikat einen »Soli-Fonds«, in den alle Projekte einbezahlen und aus dem neue Projekte finanziert werden. Das Geld für Kauf und Sanierung des Wohnprojektes stammt zu gut 25 Prozent aus »Direktkrediten«, also Geldern, die Menschen dem Projekt direkt (ohne den Umweg über die Bank) geliehen haben. Eine weitere Teilsumme kam aus einem Bürgschaftsdarlehen, einem Konstrukt der GLS-Bank, bei dem viele Kleinbürgschaften zusammen am Ende einen stattlichen Kreditbetrag ergeben. Die Restsumme wurde über die üblichen Grundschuld und KfW-Darlehen eingesammelt.

Im Jahr 2005 wurden die Gebäude des Wohnprojektes mit viel Eigenarbeit saniert, seitdem sind Hausprojekt und seine Bewohner/innen wieder in etwas ruhigerem Fahrwasser.

Was bleibt? Sechs Thesen für Projektinteressierte

Wer ein Wohnprojekt gründen möchte, stolpert oft über dieselben Fallstricke. In Tübingen hat die »Schelling« schnell Nachahmer/innen gefunden: In den vergangenen Jahren wurden zwei weitere Häuser nach demselben

Modell gekauft, andere Projektinitiativen stehen in den Startlöchern. Aus den gesammelten Erfahrungen lassen sich einige Thesen ableiten, auf was Projektinitiativen besonders achten sollten:

Das wichtigste ist die Idee

Eine gemeinsame Idee, eine für alle teilbare Vorstellung von dem, wie das Projekt aussehen soll, ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für ein Wohnprojekt. Die Entwicklung einer solchen Idee ist aufwändig; oft macht es Sinn, hier auch externe Beratung miteinzubeziehen. Das kostet zwar Zeit, aber es spart zugleich welche: Denn ein kraftvoller Gemeinsinn überzeugt andere Projektbeteiligte – seien es die Banken, die Verkäufer/innen oder die Politik.

Keine Angst vor großen Zahlen

Bei Immobilienprojekten muss zu Beginn oft eine Menge Geld in die Hand genommen werden. Doch keine Angst vor großen Zahlen: 5.000 Euro Kredit sind oft schwieriger zu bekommen als eine Million. Auch hier ist die gemeinsame Idee das wichtigste, der Rest ist Fleißarbeit.

Konflikte nicht aushalten sondern austragen

Ein gutes Konfliktmanagement spart viel Kraft und Energie. Es gibt ein breites Methodenrepertoire, wie Auseinandersetzungen konstruktiv bearbeitet werden können. Die »Gewaltfreie Kommunikation« sei hier nur als ein Beispiel erwähnt, deren Werkzeuge Misstrauen zu Fürsorge und Meinungsunterschiede zu kreativen Ideen werden lassen können.

Die richtigen Berater/innen suchen

Wohnprojekte sind jeweils sehr einzigartige Konstrukte. Für sie gibt es keine Lösung von der Stange. Deshalb ist es wichtig, bei der Auswahl von Architekt/innen und Handwerker/innen weniger auf künstlerischen Impetus als auf hohe kommunikative Kompetenzen zu achten.

Hierarchie vs. Selbstverwaltung

Bei der Entstehung eines Projektes treffen sich Menschen mit unterschiedlichen Ressourcen und Lebensrealitäten. Dies führt fast zwangsweise dazu, dass die einen mehr und die anderen weniger beitragen können. Dies wiederum führt zu Expertentum und Hierarchien innerhalb einer Gruppe. Das ist nicht unbedingt ein Problem und oft sogar hilfreich – solange alle Akteure sich einem transparenten Arbeitsstil verpflichten und die Strukturen regelmäßig reflektiert werden. Dabei ist immer wieder wichtig, dass sich alle mit der eigenen Meinung wahrgenommen fühlen können.

Eigentum macht nicht (unbedingt) glücklich

Bei einem gemeinschaftlichen Immobilienerwerb kommt der Frage des Besitzes eine große Bedeutung zu. Hierbei stehen eigentumsorientierte Formen (z. B. Bauherren- oder Eigentümergemeinschaft) den nicht-eigentumsorientierten Formen (z. B. Genossenschaften, Vereine oder das Syndikatsmodell) gegenüber. Individuelles Eigentum und gemeinschaftliche Selbstverwaltung können sich aber widersprechen – denn in Konflikt-

situationen kann es zur Spaltung zwischen Kapitalgeber/innen und Mieter/innen kommen. Nicht Eigentumsorientierte Modelle reduzieren diese Gefahr.

Autor

Axel Burkhardt hat über 16 Jahre in »der Schelling« gelebt und gönnt sich derzeit eine Pause vom Projektwohnen. Für die Tübinger regionale Koordination des Mietshäuser Syndikates berät er ehrenamtlich Wohnprojekte in der Entstehungsphase und arbeitet als Fachbereichsleiter in der Tübinger Volkshochschule. Im Moment macht er eine Ausbildung zum Trainer für gewaltfreie Kommunikation.

Kontakt:

www.syndikat-tuebingen.de

E-Mail: info@syndikat-tuebingen.de

Redaktion Newsletter

Stiftung MITARBEIT

Wegweiser Bürgergesellschaft

Redaktion Newsletter

Bornheimer Str. 37

53111 Bonn

E-Mail: newsletter@wegweiser-buergergesellschaft.de