



Inster Nr. 74, Thema: Wohnen



# es ist so einfach

Wie kauft man mit anderen eine Immobilie,  
wenn alle nicht viel Geld haben?  
Gar nicht so einfach. Aber durchaus machbar



Florian steht in seinem Zimmer und streift sich einen quietschgelben Pullover über. Durch die zwei Holzfenster hinter ihm fällt das schwache Licht der Winter-sonne. Die Wände sind unverputzt, der Boden besteht aus abgeschliffenen alten Dielen. Der 33-Jährige hat einen Zottelbart und Zöpfchen, drei Kinder und ist, wenn man so will, Eigentümer von vier millionenschweren Häusern.

Es war im Sommer 2014, als klar wurde: Das ist es jetzt. Das muss es werden. Bei der ersten „Besichtigung“ des leer stehenden Häuserblocks im Leipziger Osten am Ende der Eisenbahnstraße mussten Flo und ein paar Freunde von der Uni erst mal verrammelte Türen öffnen und über einen Balkon im Hinterhof klettern, um die Häuser mit den Hausnummern 176, 178, 180 und 182 in Augenschein nehmen zu können. Bei der offiziellen Besichtigung gesellten sich dann zu der Studentengruppe noch ein Vertreter der Bank und jemand von der Stiftung Edith Maryon – die den gemeinnützigen Umgang mit Grund und Boden fördert.

In manchen Zimmern bröselte der Putz von der Wand, in anderen fehlten Fenster. Die Besuchergruppe stieg über tote Tauben, es regnete durchs Dach. Die vier Häuser hatten weder Heizung noch Strom noch fließend Wasser. Der Mann von der Stiftung schätzte die Kosten für eine Sanierung auf 700 Euro pro Quadratmeter, der Banker kam auf 2.500 Euro und insgesamt 5,5 Millionen für die Sanierung plus eine Million für den Kauf. Flo und seine Freunde lachten nervös. Das waren Summen, die sich keiner auch nur ansatzweise vorstellen konnte.

Die Fragen, die sie hatten, beschäftigten Menschen seit Langem: Wie kann man zusammen ein Haus kaufen, um in Zukunft ohne Angst vor Kündigung, steigenden Mieten oder Gentrifizierung zu leben? Und wie kann man dafür sorgen, dass so etwas Existenzielles wie Wohnraum nicht zum bloßen Spekulationsobjekt verkommt? Diese Fragen stellten sich auch die Gründer des sogenannten Mietshäuser Syndikats, dessen Anfänge 1983 in Freiburg liegen, und das Menschen hilft, Häuser gemeinsam zu erwerben – zum Wohnen, nicht

zum Spekulieren. Über 150 Projekte unterstützt das Mietshäuser Syndikat in Deutschland, darunter auch Flo und seine Freunde.

Dass sie die Häuser tatsächlich kaufen konnten, verdanken sie einem ziemlich komplexen Konstrukt: Offiziell gehört das Haus der „SchönerHausen GmbH“, die die Gruppe damals gründete. Die GmbH macht Steuererklärungen und muss Buchhaltung führen. Alleinige Gesellschafter der GmbH sind zum einen die Bewohner des Hauses in Form eines Vereins, zum anderen das Mietshäuser Syndikat. Das Grundstück wiederum gehört der Stiftung, die damals auch bei der Besichtigung dabei war. Dass sie es auf 99 Jahre an die SchönerHausen GmbH verpachtet, macht das Ganze zwar noch komplizierter, hat aber neben der Geldersparnis für den Verein einen weiteren Zweck: Die Häuser sollen auf immer und ewig nur der Gemeinschaft gehören. Am Ende haben Kauf und Sanierung rund drei Millionen gekostet, genau kann das keiner wirklich sagen. Nur so viel: Mit der Miete, die alle zahlen, werden die Kredite getilgt.

Und es kommt ja einiges an Miete zusammen: Über 80 Menschen leben nun in den Häusern, wobei die Mischung recht bunt ist: Manche gehen 40 Stunden in der Woche arbeiten, andere leben von Hartz IV oder studieren.

Mit seinen 64 Jahren ist Frank der älteste Bewohner und so etwas wie der

**Die Gruppe ließ sich von einer Stiftung helfen, die zum Ziel hat, Häuser der Spekulation zu entziehen**

**Zuerst schätzte die Bank die Gesamtkosten auf 6,5 Millionen Euro – letztlich war es rund die Hälfte. Immer noch ziemlich viel, aber irgendwie haben sie's doch geschafft**

Hausmeister. Damit stockt er seine 650 Euro Rente auf. Frank ist irgendwann nach dem Kauf zu dem Hausprojekt dazugestoßen, so genau hat hier keiner mehr die Jahreszahlen im Kopf. Da gab es die zähe Sanierungsphase vor dem Einzug 2017, und der damals arbeitslose Elektriker hatte einfach Lust, mit anzupacken. Er kannte sich aus, weil er früher, als er noch mit seiner Familie zusammenlebte, schon einmal ein Fachwerkhaus saniert hatte. Heute ist dieses Haus für ihn Geschichte, von seiner Frau lebt er getrennt, und die Kinder sind längst weggezogen.

Familie, das sei für ihn inzwischen dieses Hausprojekt hier. Als er das sagt, sitzt Frank in der 180 bei der 31-jährigen Anne auf dem Sofa und zieht an seiner E-Zigarette. In einem gewöhnlichen Mietshaus wären die beiden einfach Nachbarn und würden sich im Flur vielleicht mal „Hallo“ sagen. Im SchönerHausen aber sind sie Mitbewohner. Wenn Annes Tochter mit ihrer besten Freundin spielen will, geht sie raus aus der Küche über den Balkon und läuft einmal quer durch Franks Wohnung.

Dann erzählt Frank von seinem Sohn. Der lebe in der Start-up-Wolke in Berlin für Tausende Euro Miete, fahre einen Tesla und begreife nicht, was sein Vater hier mache. Warum er sich das antue. Auch Annes Eltern hatten zunächst wenig Verständnis, erzählt sie. Diese riesige Bauruine und

die viele Arbeit, nur um am Ende ein Haus zu besitzen, das immer nur der Gemeinschaft gehört. „Bist du dir da auch ganz sicher?“, hatten sie damals ungläubig gefragt.

„Vielleicht auch zu Recht“, sagt Anne lachend. „Niemand hat damals auch nur im Ansatz begriffen, was das hier für eine krasse Aufgabe sein wird.“ Drei Jahre lang haben sie gearbeitet, teils im Schichtbetrieb, teils mit Dutzenden Handwerkern gleichzeitig. Sie haben Wände herausgerissen (manchmal auch die falschen) und andere eingezogen, haben Stromleitungen und Wasserrohre verlegt, haben von einem Berliner Kollektiv gelernt, eine Heizung einzubauen, und es nach dem zweiten Haus dann doch lieber richtigen Handwerkern überlassen. Wände mussten trockengelegt, alte Fenster und Türen repariert, Böden gefliest, Steinmauern verputzt, Pilzbefall entfernt werden. Das Dach wurde neu gedeckt und die Fassade gestrichen. Es war eine riesige Baustelle mit Kran, Gerüst und Schuttberg.

In den letzten Jahren gab es auch innerhalb der Hausgemeinschaft viele Umbauten. Aus den Anfängen von SchönerHausen ist kaum noch jemand dabei. So gibt es denn unter Hausprojektlern auch ein Sprichwort: Eine Gruppe kauft, eine baut und eine andere wohnt.

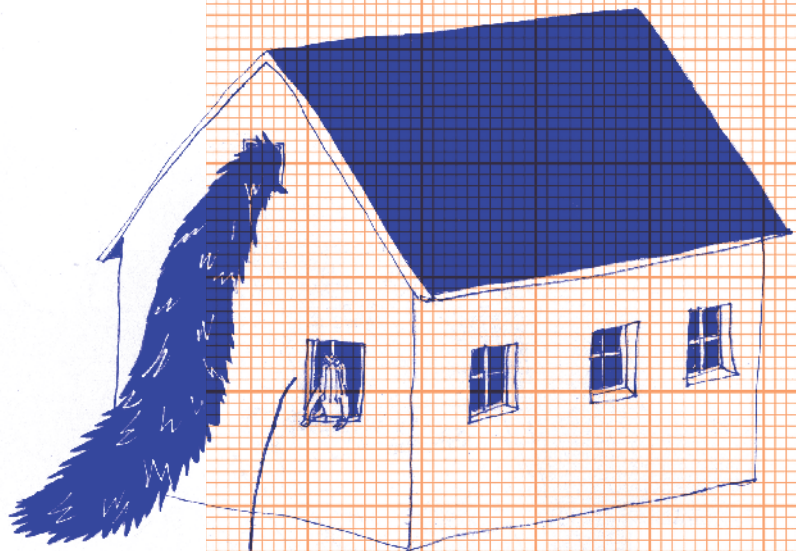
„Das sind alles krasse Prozesse“, sagt Flo. Beim Kauf habe er sich oft mit den Schulden allein und überfordert gefühlt, in der Bauphase wiederum zehrte das tägliche Arbeiten am Haus an allen. Nicht jeder hatte Zeit und Lust dazu. Und so kommt es, dass Flo heute einer der wenigen ist, die seit dem Kauf vor gut fünf Jahren immer noch dabei sind, der übrig ist aus der Gruppe der Initiatoren.

Aber wenn er so in Bademantel und Schlappen, das Babyfon in der Tasche, einmal quer durch den Garten schlurft, um mit seinen Mitbewohnern in der Wagensauna zu schwitzen, dann bereut er das nicht. ☞

# 27%

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ermittelte im vergangenen Jahr, dass die Baulandpreise zwischen 2011 und 2016 um satte 27 Prozent gestiegen sind. Boden war noch nie so teuer.

## Der Dachboden



SABRINA,  
KANNST DU MA KURZ  
AUF'D DACHBODEN WAS  
GUCKEN GEH'N?

Der Dachboden ist der Gegenpol des Kellers. Beide vereint die Funktion als Speicher, wie er auch genannt wird. Und beide werden gern von tierischen Untermietern in Anspruch genommen – im Fall des Daches von der Eule über die Taube bis zum Marder. Der Tierwelt kommt entgegen, dass der Dachboden von den menschlichen Hausbewohnern nur selten besucht wird. Vor allem, wenn er nur über eine ausfahrbare Schiebeleiter und eine Luke in der Decke erreicht werden kann.

Wo der Zugang bequemer ist, wird auf dem Boden vorzugsweise die Wäsche zum Trocknen aufgehängt, denn das Element des Dachbodens ist die Luft, die im schrägen Raum unter dem Dachfirst im Sommer wie in einer Sauna sein kann. Gespeichert wird hier nur, worauf man keinen regelmäßigen Zugriff braucht. Ausgemusterte Spielzeuge, Kisten mit vergilbten Fotografien, alte Kleiderschränke – sozusagen unsere Vergangenheiten, verpackt in Schatzkisten.

Als Raumreserve bietet sich der Dachboden – mehr noch als sein düsterer Bruder, der Keller – zum Ausbau an. Er könnte Mansarde werden und damit ein zusätzlicher Wohnbereich. Ist er dann erst einmal gedämmt, hat er allerdings seinen luftigen Charme verloren.

Von Arno Frank