Bewohner und Wohngemeinschaften in der Ligsalz8, des Syndikatshauses in München, treffen sich nach Feierabend zum Schwatz auf dem Sofa. Sabine Herrmann sitzt auf der Lehne in der Mitte. Ganz ohne eigenes Kapital erstand sie das Haus zusammen mit elf heutigen Mitbesitzern auf Pump

Den hohen Mieten Paroli bieten

München platzt aus den Nähten. Um den steigenden Mietkosten zu entkommen, entscheiden sich immer mehr Menschen für alternative Wohnformen. Denn es gibt Lösungen. Die einen wählen den Bauwagen, die anderen, gemeinsam einen Bau zu wagen

Text **Dominik Baur**, Fotos **Dominik Baur**

Brot, wohin man sieht. Große runde Laibe. Auf dem Hocker, auf dem Tresen, auf der Fensterbank. Übrig geblieben vom offenen Mittagstopf der freien Soliküche München, die jeden Donnerstag gerettete Lebensmittel zu einer veganen Mahlzeit verarbeitet. Die Bäcker der Hofpfisterei unterstützen das Projekt großzügig.

Ansonsten stehen hier noch ein Klavier, eine schicke Espressomaschine und Gemüsekisten mit der wöchentlichen Ernte der Solidarischen Landwirtschaft Donihof. „Laden" nennen sie diesen Raum, obwohl es mehr eine Mischung aus Veranstaltungsort und offenem Wohnzimmer ist. Sie, das sind Leute wie die Informatikerin Sabine Herrmann, die Restauratorin Margaretha Eisenhofer und die Ethnologin Maria Beimborn. Insgesamt sind es zwölf Erwachsene und ein Kind. Leute, die in diesem etwas ungewöhnlichen Haus im Münchner Westend wohnen, Ligsalzstraße 8. Ein Haus, das ihnen gehört und doch wieder nicht. Denn was ist schon Besitz? Die Ligsalz8, wie sie genannt wird, ist das einzige Haus des Mietshäuser Syndikats in München.

München. Wohlgemerkt: Wir reden von einer Stadt, in der die Mieten explodieren, in der die Leute für bezahlbaren Wohnraum demonstrieren, und wo, wie es Natalie Schaller von der Mitbauzentrale formuliert, diejenigen, die in der Stadt wohnen wollen, es sich nicht leisten können, aber die, die den Wohnraum nur als reine Geldanlage erwerben, sehr wohl. München sei ein sehr attraktiver Markt, sagt sie, und Wohnraum seit der Wirtschaftskrise 2009 eine der wichtigsten Geldanlagen.

Der Anstieg der Mieten habe sich jetzt verlangsamt, verkündete erst vergangene Woche der Immobilienverband Deutschland. So etwas gilt hier schon als frohe Botschaft. Die Mieten steigen zwar noch, aber nicht mehr so schnell. In Zahlen heißt das: Neubauwohnungen werden für durchschnittlich 19 Euro pro Quadratmeter vermietet, Bestandswohnungen für 17 Euro. Von einem „Sensatiönchen" schrieb die *Süddeutsche Zeitung* mäßig begeistert. Auch Immobilien sind in Bayern so teuer wie noch nie. Wer heute ein Haus, eine Wohnung oder Baugrund erwirbt, zahlt dafür doppelt so viel wie noch vor zehn Jahren, also etwa zu dem Zeitpunkt, als Sabine Herrmann und ihre Mitstreiter das Haus in der Ligsalzstraße kauften.

Ligsalz – ausgerechnet. Nach einer alten Münchner Patrizierfamilie ist die Straße benannt. Schon die kunterbunte Fassade unterscheidet das Haus Nummer 8 von den benachbarten. Viel ist allerdings schon nicht mehr von ihm zu sehen. Der Blauregen fordert seinen Tribut. Seit 2008 sind die drei Wohngemeinschaften in der Ligsalz8 bewohnt. Davor hatten die künftigen Bewohner das altersschwache Häuschen für 510.000 Euro gekauft, ein Jahr lang saniert und noch zwei Stockwerke obendrauf setzen lassen. Der Clou an der Sache: Die Gruppe hat zwar viel Enthusiasmus und Eigeninitiative mitgebracht – aber kein Geld. Eigenkapital? Total Achtziger. Wohnen, Leben, Gemeinschaft, das muss sowieso alles anders werden, dachten sie und machten den Anfang.

„Wir wollten halt ein Haus, das auch sicher als Wohnprojekt erhalten bleibt", erklärt Herrmann, die schon in der Gründungsphase dabei war. „Deshalb fanden wir das Mietshäuser Syndikat vom Konzept her sehr gut." Das Konzept der Freiburger Initiative sieht vor, Häuser auf dem freien Wohnungsmarkt zu kaufen. Auf der einen Seite ist dann der Hausverein, in dem sich die Bewohner zusammengeschlossen haben, auf der anderen Seite das Syndikat. Gemeinsam gründen sie eine GmbH, der wiederum das Haus gehört. Das Syndikat, das seinerseits der Gesamtheit der Hausvereine gehört, hält sich zwar aus den meisten Entscheidungen raus, verhindert allerdings durch sein Veto, dass ein Haus wieder verkauft wird. 144 Projekte hat das Syndikat deutschlandweit bereits realisiert.

Gekauft wird ein Haus dabei immer auf Pump – zum einen mit Direktkrediten von privaten Projektbefürwortern, zum anderen mit einem klassischen Bankdarlehen. Zur Tilgung der Kredite und um den privaten Geldgebern eine Dividende zukommen zu lassen, wird Miete gezahlt. In der Ligsalz8 liegen die Kosten monatlich im Durchschnitt bei 365 Euro für ein Zimmer von 15 Quadratmetern. Doch die Miete ist solidarisch, jeder zahlt so viel, wie er kann und will. Hauptsache ist, dass am Ende der nötige Gesamtbetrag zusammenkommt.

Herrmann sitzt mit einigen ihrer Mitbewohner im kleinen Hinterhof des Hauses. Dort haben sie einen Tisch aufgestellt, einen runden. „Die Idee ist, dass es keinen Besitz mehr gibt", sagt die 54-Jährige. „Niemand soll behaupten, dass das Haus ihm gehört. Das Haus gehört allen von uns, solange wir darin wohnen." Die Direktkredite aufzutreiben sei dabei gar nicht so schwierig gewesen, 16 private Geldgeber hätten sich an dem Projekt beteiligt; wenn einer aussteigt, werde umgeschuldet. „Im Grunde haben wir mehr Angebote, als wir brauchen", sagt Margaretha Eisenhofer, die mit 58 die älteste Bewohnerin ist. „Für viele ist das eine interessante Anlage, weil sie wissen, was mit dem Geld passiert. Wenn sie es der Bank geben, wissen sie nicht, was damit alles finanziert wird."

Es sind Projekte wie dieses, die auf originelle Art bezahlbaren Wohnraum in München schaffen wollen. Braucht es nur ein bisschen Mut und Kreativität, um der Wohnmisere zu trotzen? Oder bleibt das Wohnen in dieser Stadt künftig Großverdienern vorbehalten und denen, die das Glück eines alten Mietvertrags oder einer geerbten Eigentumswohnung haben?

Vielleicht muss man es einfach so machen wie der Künstler und Werbetexter Tommy Schmidt, der sich versuchsweise mit einer Wohnfläche von nur vier Quadratmetern begnügte. Zu Hause schlafen, für den Rest geht man nach draußen. Auswärts essen, im Fitnessstudio duschen – dank der eingesparten Miete ist das alles drin, so resümierte Schmidt nach seinem Testwohnen vor ein paar Jahren. In der 4-Quadratmeter-Behausung zu wohnen war freilich nur eine vorübergehende Aktion. Wie der Konzeptkünstler heute wohnt, ist nicht überliefert. Dabei geht der Trend ja tatsächlich zur Reduktion, Tiny Houses heißt das dann.

Trotz verlangsamter Mietpreissteigerung kostet der Quadratmeter im Münchner Neubau rund 19 Euro monatlich

Obersendling. Ein Kiesplatz. Lkws, Bauwagen, Anhänger, Container stehen kreuz und quer herum. Sie sind allesamt bewohnt. Auch so eine Art Tiny Houses, bloß auf Rädern. Mitten auf dem Platz ein Trampolin, daneben ein Swimmingpool. Überall an den Wagen An-, Auf- und Umbauten, Terrassen, Veranden, Wintergärten. Ein bisschen Freiluftrumpelkammer, ein bisschen romantische Hippie-Idylle.

Martin Lidl hat seinen alten Zirkuswagen mittels einer Holzkonstruktion mit dem Wagen seiner Frau verbunden. Daneben hat der Musiker auch gleich noch ein Türmchen errichtet und sich dort oben ein Studio eingerichtet. Lidl ist einer von 20 Erwachsenen und ein paar Kindern, die hier wohnen. Es ist eine recht bunte Mischung: ein Tischler, eine Lehrerin, ein Tontechniker, eine Sprachtherapeutin, ein Goldschmied, eine Kindergärtnerin, ein Stadtführer und, und, und … Stattpark Olga nennen sie ihre Wagenburg im Süden Münchens.

Wagenburg? Nein, das Wort hört man hier gar nicht gern. Schließlich wollen sich die Olga-Bewohner nicht abschotten, sondern öffnen, in Kontakt mit dem Stadtviertel treten. So begrüßt denn auch Besucher wie Passanten gleich an der Straße ein „Umsonstladen", aus dem man nimmt, was man braucht, und in den man hineinlegt, wofür man keine Verwendung mehr hat. Henning Mankell, Karl May, Stefan Zweig warten hier auf neue Leser, eine alte Brotschneidemaschine sieht besseren Zeiten entgegen.

„Um die Frage gleich vorwegzunehmen", sagt Jens und öffnet die Tür eines kleinen Bauwagens: „Hier duschen wir. Das ist unser Saniwagen." Denn das, erzählt Jens, sei immer die erste Frage der Besucher. Der Menschen, die sich nicht vorstellen können, wie jemand freiwillig in einem Bauwagen leben kann – wo doch das Klo in den eigenen vier Wänden zu den größten Errungenschaften unserer Zivilisation gehört. Ihnen zeigt Jens dann alles, den Saniwagen, das Kompostklo, die Wassertanks, die alle paar Tage aus einem nahe gelegenen Hydranten befüllt werden müssen, die Kanister mit dem Trinkwasser …

Jens, 41, ist studierter Fahrzeugingenieur, zurzeit macht er einen Bürojob, 30 Stunden die Woche. Mit vollem Namen will er nicht genannt werden, denn es gebe immer noch viele Klischees, Vorbehalte gegen die Wagenszene.

Den vermeintlichen Luxus vermisse er nicht. „Ich stehe total auf diesen direkten Bezug zum Leben. Ich schlepp' mein Wasser, ich muss mit meinem Holzofen einheizen. Wenn ich mal längere Zeit in einer Wohnung bin, hab' ich das Gefühl, mir ist ein Sinn abgeschnitten worden."

2007 ist Olga gegründet worden. Jens ist seit Anfang an dabei, wohnt mit seinen drei Kindern auf dem Platz, die beiden jüngeren kennen nur das Leben im Wagen. Olga ist einer von zwei Münchner Wagenparks auf städtischem Grund. Die Bewohner müssen immer wieder zittern. Viermal schon musste der Park umziehen, nie ist sicher, dass die Gruppe einen neuen Platz angeboten bekommt. Auch wenn ihnen zuletzt sogar Oberbürgermeister Dieter Reiter höchstpersönlich versicherte: „Euch muss es genauso selbstverständlich geben wie denjenigen, der sich für 20.000 Euro pro Quadratmeter eine Dachgeschosswohnung kauft." Dennoch: Monatelange Verhandlungen gingen bis jetzt jedem Angebot voraus. In anderthalb Jahren müssen sie auch hier weg. Dann wird auf dem Grundstück eine Schule gebaut.

Macht das Leben auf Rädern bei aller Unsicherheit das Wohnen in einer Stadt wie München zumindest bezahlbar? „Geld spielt bei uns eine untergeordnete Rolle", sagt Jens. Dennoch gibt er zu: „Unser Lebensstil würde nicht funktionieren, wenn wir eine Wohnung mieten müssten."

Die Olgas haben sich eine Obergrenze von 20 Erwachsenen gesetzt. Letzter Neuzugang ist Nico, 18 Jahre, Kapuzenpulli, blau-grüne Haare. Als Kind hat er schon einmal hier gewohnt, er ist der Sohn von Martin Lidl. Jetzt sitzt er in seinem Wohnwagen und erzählt von der Zeit, die er da draußen verbracht hat, in der Welt der abgeschlossenen Wohnungen. „Ich hab' mich einsam gefühlt, deshalb bin ich zurückgekommen. Ein Hochbett, zwei Stühle, ein Gitarrenkoffer und die Stereoanlage – viel mehr passt in Nicos Wagen nicht rein. Aber begehrt man als Jugendlicher nicht klassischerweise auf gegen die Eltern, probiert neue Lebensstile? Nein, sagt Nico. „Wieso sollte ich rebellieren, wenn meine Eltern schon die Rebellen sind?" In seinem Wagen hat er ein Tuch aufgehängt mit dem Konterfei von Jimi Hendrix.

Nicht dass das alles leicht wäre. „Eine neue Sehnsucht nach Gemeinschaft" konstatierte jüngst zwar die *Zeit*, aber gemeinschaftliche Wohnformen fordern ihre Mitglieder. Da ist die ständige Spannung zwischen Privatsphäre und persönlicher Individualität auf der einen und dem Kollektiv auf der anderen Seite, die Notwendigkeit des Kompromisses.

Die alternativen Wohnformen haben fast alle eines gemeinsam: das Plenum. Es ist der Ort der Gemeinschaft, der Kompromisse, aber auch der Platz, auf dem die Kämpfe ausgefochten werden. „Wir diskutieren unsere Meinungen schon auch manchmal sehr undiplomatisch aus", sagt Ligsalz8-Bewohnerin Maria Beimborn. Dann geht es um Verantwortung im Allgemeinen oder die Biotonne im Speziellen. Und bei Olga streitet man sich derweil zum x-ten Mal darüber, ob der Wagenpark nun seine Facebook-Seite löschen soll. Gemeinschaft braucht Nerven. „Aber", sagt Jens, „es wird bei uns nie physische Gewalt angewendet." Immerhin.

Dabei sei es gerade für eine Singlestadt wie München ein wichtiger Trend, dass immer mehr Leute in Wohnprojekten wohnen, sagt Natalie Schaller von der Mitbauzentrale. „Solche Projekte beugen der Vereinzelung vor und ermöglichen es Menschen, die allein wohnen, trotzdem in einer ungezwungenen Gemeinschaft zu leben, an der sie teilnehmen können, aber nicht müssen."

Schaller und ihr Mann haben vor 15 Jahren den Weg über eine Baugemeinschaft gewählt. So kamen sie zu einer Eigentumswohnung, die sie sich sonst in München nicht hätten leisten können. Ausschlaggebend war die Suche nach bezahlbarem und sicherem Wohnraum, Schlüsselerlebnis eine vorausgegangene Eigenbedarfskündigung. „Wie toll das aber ist, wenn man seine Nachbarn dann in so einem Planungsprozess kennenlernt, davon hatten wir damals keine Ahnung. Das war für uns nicht das Wesentliche, heute ist es aber das, was ich mit am meisten schätze." Als kleines Dorf betrachtet sie heute ihre Nachbarschaft – wo es normal ist, wenn die Kinder mit dem Schlafsack durchs Haus laufen, und wo man nicht nur möglichst schnell in seine Wohnung möchte, wenn man die Haustür aufschließt, sondern sich freut, wenn man jemanden trifft und ins Ratschen kommt …"

Ihre Erfahrungen kann Schaller inzwischen auch beruflich einbringen. Als Projektleiterin der Mitbauzentrale berät sie im Auftrag der Stadt Genossenschaften und Baugemeinschaften, die städtischen Grund erwerben und darauf bauen wollen.

„Das hier ist Australien. Jetzt geht's nach Asien", sagt Rut-Maria Gollan, als wäre der Interkontinentaltrip eine Kleinigkeit. Hier ist er es, denn die Erdteile sind hier die Namen der fünf mit Brücken verbundenen Häuser des Wohnprojekts WagnisArt im Münchner Domagkpark. Früher war hier die Funkkaserne. Gollan wohnt mit ihrer Familie in Australien, aber jetzt will sie noch schnell rüber nach Asien auf die Dachterrasse.

WagnisArt ist eines von mittlerweile sechs Projekten der Genossenschaft Wagnis und sicherlich das, das die meiste Aufmerksamkeit und die meisten Preise bekommen hat. Das fängt natürlich schon bei der Architektur an, von hier oben sieht man es besonders gut. Gollan, 38, gelernte Architektin und seit drei Jahren im Vorstand der Genossenschaft, zeigt die fünf mehreckigen Gebäudeteile, zwischen denen sich zwei Höfe erstrecken. Passivhäuser: Der Strom kommt, wenn es das Wetter zulässt, aus der Photovoltaikanlage.

Rund 200 Erwachsene und 130 Kinder wohnen hier seit der Fertigstellung 2016, die Älteste ist 80 Jahre, die Jüngsten sind gerade erst ein paar Wochen alt. Jeder Bewohner hat durchschnittlich 30 Quadratmeter Wohnfläche. Klingt wenig, fühlte sich aber, so versichert Gollan, überhaupt nicht wenig an. Denn neben der eigenen Wohnung haben alle Bewohner Zugang zu diversen Gemeinschaftsflächen. Es gibt vier Musikübungsräume, ein Gemeinschaftsatelier, eine Werkstatt, ein Waschcafé, eine Nähstube, Räume für Seminare oder Partys, zwei Gästeapartments, eine Boulderhöhle, eine Sauna, einen Veranstaltungssaal und ein Gasthaus.

Ständige Spannung zwischen Privatsphäre und Kollektiv, die Notwendigkeit des Kompromisses

„Was wir nicht wollten, ist einfach nur eine schöne Schlafstadt", sagt Gollan. Aber natürlich gehe es auch darum, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wagnis ist eine der sogenannten jungen Genossenschaften, die sich seit den Neunzigern in München gegründet haben und sich auf den Neubau von Wohnungen konzentrieren. Finanziert werden die Projekte mit Einlagen der Genossen, die in ihnen wohnen, Anteilen von weiteren Genossen, städtischen Förderungen und klassischen Bankdarlehen. Heißt im Endeffekt: Keiner zahlt hier mehr als 13 Euro Miete pro Quadratmeter. „Die Straße hier runter, da zahlen die Leute zwischen 18 und 25 Euro."

Muss das Konzept des Wohnens komplett neu gedacht werden? Muss Wohnraum ganz anders aufgeteilt werden? Für jeden weniger, aber dafür für alle mehr? Ob Waschmaschine, Stichsäge oder eben auch das Auto? Braucht jeder Einzelne das alles? Bei WagnisArt haben sie ein Carsharing-Angebot in der eigenen Garage. Platz sparen heißt die Devise.

„Viele Münchner verbrauchen mehr Fläche, als sie müssten", sagt Natalie Schaller, „weil sie aus ihrer Wohnsituation nicht rauskönnen. Wenn ich heute in eine kleinere Wohnung ziehe, zahle ich mehr als in meiner großen Wohnung, da bleibe ich natürlich da." Man spreche schon von einem „Lock-in-Effekt", auch wenn beispielsweise Kinder gezwungenermaßen bei den Eltern wohnen bleiben oder Paare sich trennten, aber trotzdem weiterhin zusammenwohnten.

Sabine Herrmann aus der Ligsalz8 hat sich inzwischen schon einer weiteren Initiative angeschlossen. Die will ein zweites Syndikatsmietshaus in München bauen. Seit vier Jahren. Mit der Stadt steht man in Verhandlungen. Es geht voran, langsam. „El Caracol" heißt das Projekt, „die Schnecke".

Jens ist Mitgründer von Olga und lebt seit 2007 in dem Wagenpark ohne fließend Wasser und in Ungewissheit, ob er dort bleiben darf. Auf dem Gelände soll eine Schule entstehen

Rut-Maria Gollan an einer der Brücken, die die fünf Hauser des Projekts WagnisArt miteinander verbinden