

# Thomas-Armbruster-Mietergenossenschaft

## Ein Hochhaus geht eigene Wege

Annette Brox

Angefangen hat alles 1994 mit einem Besuch von Walter Pahl aus Mannheim im Stadtteilbüro. Pahl berichtete von einer Wohnsiedlung in Mannheim, die wegen ihres maroden baulichen Zustandes abgerissen werden sollte. Die MieterInnen wehrten sich dagegen und gründeten eine Genossenschaft, der es nach zähen Verhandlungen mit der Stadt gelang, die Gebäude zu einem symbolischen Preis zu erwerben und in Eigenregie zu sanieren.

Das war der Anstoß für eine Gruppe von MieterInnen im Hochhaus Krozinger Str. 4, die schon lange unzufrieden waren mit der Verwahrlosung des Hauses, und die dagegen etwas unternehmen wollten. Nach zwei Mieterversammlungen mit positiver Resonanz riefen sie zur Grün-

dungsversammlung der Thomas-Armbruster-Mietergenossenschaft (T.A.G.) auf.<sup>(1)</sup>

Am 12. April 1995 wurde die Genossenschaft von 33 Gründungsmitgliedern gegründet. Mit einer großen Vision: Die MieterInnen wollten das Hochhaus „K 4“ der Siedlungsgesellschaft (SG) abkaufen und in Eigenregie verwalten und sanieren. Selbstbestimmung, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sollten der zunehmenden Verwahrlosung ein Ende setzen.

*„Ich hatte große Hoffnung, daß die Genossenschaft in unser Haus etwas Ordnung, Sauberkeit und auch Freundlichkeit unter den Bewohnern bringen kann. Das war der Grund, warum ich so begeistert bin von dieser Idee. Jeder war begeistert von dieser Idee. Für unsere Gesellschaft ist das etwas Neues.“ (2)*



<sup>1</sup> Thomas Armbruster war ein engagierter Weingartner, der sich in seinem Stadtteil und darüber hinaus für ein friedliches Zusammenleben und für soziale Gerechtigkeit einsetzte. Er kam bei einem Verkehrsunfall 1991 ums Leben.

<sup>2</sup> Alle Zitate stammen aus Interviews vom April 99 mit Christa und Bernd Eble, Nikolaus Apreotesei, Gitta Hollweck, Hans Willmann und Sabine Ruth, aktive MieterInnen der Krozinger Str. 4

„Wir haben gehofft, daß das Miteinander besser wird, daß man mehr Kontakt zu den Nachbarn kriegt. (...) Und wir dachten, so leben wir nicht „Tür auf, Tür zu“, und was draußen ist, geht uns nichts an, sondern wir bekommen so auch Kontakt zu anderen, und unsere Kinder zu anderen Kindern. Und die Krozinger Straße hat auch einen schlechten Ruf. Und wenn es eine Genossenschaft gibt, dann wird der Ruf auch besser.“

„Und dann kam dazu, daß sich der Sanierungsbeirat konstituiert hatte. Vom Stadtteilbüro und von den Mietern war ganz klar die Forderung, daß sich nicht nur baulich was verändert, sondern auch von der Struktur her, daß sich sozial im Stadtteil was verändert, weil man gemerkt hat, daß da was umkippt.(...) So sind wir auf die Idee gekommen, eine Genossenschaft zu gründen und der Siedlungsgesellschaft

dieses Haus abzukaufen, um zu gewährleisten, daß die Fluktuation aufhört, daß die Bewohner im Haus wieder anfangen, selbst Verantwortung zu übernehmen für das Haus, wo sie drin wohnen, und auch insgesamt, um das Haus und den Stadtteil zu stabilisieren.“

„Und wir haben ja auch gedacht, wir versuchen, altengerechte Wohnungen zu machen. Weil wir auch einige ältere Leute im Haus haben, die gern da bleiben möchten. Und das wäre auch eine neue Möglichkeit gewesen, man könnte sie

im Haus umziehen lassen. Sie hätten dann einen mobilen Pflegedienst, und sie würden in einem lebendigen Haus leben und nicht in einem Alters- oder Pflegeheim.“

## Die Kaufverhandlungen

Kurz nach der Gründung nahm die Genossenschaft Verhandlungen mit der SG über den Kauf der K 4 auf. Im November benannte die SG ihre Preisvorstellungen: Die K 4 war nach ihren Angaben 8,6 Mio. DM wert. Die T.A.G. bot einen Kaufpreis von 4 Mio. DM und argumentierte, daß die SG durch den Verkauf 3,5 bis 4 Mio. DM Eigenmittel für die anstehende Sanierung einspare. Es kam zu keiner Annäherung. Deshalb sollte der Gutachterausschuß den Wert des Hauses ermitteln. Über ein halbes Jahr dauerte es, bis das Gutachten vorlag. Danach hatte das Haus einen Verkehrswert von 7,75 Mio. DM. Zunächst kam es zu keiner Annäherung. An weiteren Verhandlungsgesprächen nahmen zur Vermittlung auch AufsichtsrätInnen der SG teil.

Schließlich signalisierte die SG Entgegenkommen und schlug vor, selbst Genossenschaftsanteile zu erwerben. So kam Ende 96 eine grundsätzliche Einigung über das von der Genossenschaft vorgelegte Finanzierungskonzept zustande. Die Mitglieder schöpften Hoffnung, daß es doch zum Kauf kommen kann. 1997 begann mit einem schweren Rückschlag: Die SG lehnte das Finanzierungskonzept der T.A.G. rundweg ab.



Die Genossenschaft war empört, daß die Geschäftsführung ihre prinzipielle Zustimmung plötzlich wieder zurücknahm. Auch in einem Gespräch mit dem Oberbürgermeister prallten die Positionen unvereinbar aufeinander. Es wurde deutlich, daß die Genossenschaft nicht die nötige politische Unterstützung für ihr Kaufangebot und damit für ihr Modell der Mieterselbstverwaltung fand. Der Kauf war damit gescheitert.

*„Was mir im Nachhinein aufstößt, ist, daß die Siedlungsgesellschaft als Eigentümer nicht auf sowas eingeht, und sagt, das ist ein Potential, wo sich jeder Eigentümer freuen würde, wenn seine Mieter sagen würden, wir wollen dazu beitragen, daß das Haus gepflegt ist und alles in Ordnung ist, und die Mieter auch noch was an Leistung, an Arbeit bringen. (...) Denen passt es nicht, daß sich die Bürger beteiligen, das ist es. Wir könnten ihnen ja was vormachen, wo sie selber nicht drauf kommen.“*

### **Der Generalmietvertrag**

Die Genossenschaft stand also vor der Entscheidung, das Projekt zu beenden oder doch noch eine Lösung zu suchen, bei der zumindest ein Teil ihrer ursprünglichen Vorstellungen umgesetzt werden könnte. Und beschloß nach langer Diskussion, mit der SG über eine Generalanmietung zu verhandeln, bei der die SG zwar Eigentümerin des Hauses bliebe, der Genossenschaft jedoch die Verwaltung und Bewirtschaftung zu einem großen Teil überlassen würde.

Die SG schlug ein Teilkaufmodell vor, nach dem die T.A.G. einen Teil der Wohnungen kaufen würde, um dann im Laufe der Jahre immer mehr Wohnungen zu erwerben. Dieser Vorschlag wurde von den Mitgliedern der Genos-

senschaft abgelehnt. Die Genossenschaft hätte nach den Preisvorstellungen der SG nur einen geringen Teil der Wohnungen kaufen können, es wären zweierlei MieterInnen im Haus entstanden und die Genossenschaft hätte sämtliche Aktivitäten darauf ausrichten müssen, Eigenkapital zu sammeln, um mehr Wohnungen kaufen zu können. Der Grundgedanke eines neuen Modells der Mieterselbstverwaltung wäre auf Kosten einer Gewinn- bzw. Eigenkapitalorientierung auf der Strecke geblieben.

Die Verbitterung der Mitglieder über die Art der Verhandlungsführung und die mangelnde Unterstützung für einen „politischen Preis“ war groß, entsprechend groß auch die Zweifel, daß es zu einer langfristigen konstruktiven Zusammenarbeit mit der SG im Rahmen eines Generalmietvertrages kommen könnte. Nach den langen und schwierigen Verhandlungen blieb bei den MieterInnen das Gefühl zurück, mit ihrem großen Vorhaben nicht ernst genommen und in ihrem hohen Engagement nicht unterstützt worden zu sein. Das Projekt stand auf der Kippe. Nach den frustrierenden Erfahrungen der vergangenen zwei Jahre einen Neuanfang zu wagen, verlangte einen enormen Kraftakt aller Beteiligten. Der Wille, das Projekt zumindest in Ansätzen zu retten und die Arbeit der letzten zwei Jahre nicht ergebnislos verpuffen zu lassen, gab schließlich den Ausschlag für die Entscheidung, es mit einer Generalanmietung zu versuchen. Zahlreiche Verhandlungsrunden folgten. Nach und nach entwickelte sich eine neue, konstruktive Qualität der Verhandlungsführung. Beide Seiten bewegten sich aufeinander zu, die Gespräche waren geprägt von der Suche nach tragfähigen Kompromissen.

Dennoch: Die vielen Kompromisse bedeuteten

für die Genossenschaft immer wieder Rück-  
schritte gegenüber ihrem ursprünglichen Ziel  
eines von den Mietern selbstverwalteten Hoch-  
hauses. Es wurde deutlich, daß die Genossen-  
schaft immer abhängig von der Eigentümerin  
bleiben würde. Unzählige Male wurde in Ver-  
sammlungen diskutiert, ob es sinnvoll ist, soweit  
hinter die Anfangsvision zurückzugehen. Und  
immer überwog der Wille, es dennoch zu versu-  
chen, und die Hoffnung, auch mit eingeschrän-  
kten Möglichkeiten das Modell umsetzen zu kön-  
nen: Eine Concierge im Eingangsbereich sollte  
die Kontrolle im Haus erhöhen und gleichzeitig  
eine Anlaufstelle für die MieterInnen und ihre  
Anliegen sein. In Eigenarbeit wollten MieterIn-  
nen Reinigungs-, Hausmeister- und Renovie-  
rungsarbeiten übernehmen und so die Nebenkos-  
ten senken und mehr Eigenverantwortung im  
Haus übernehmen. Dies alles und ein besseres  
Miteinander schien auch innerhalb der engen  
Grenzen des Generalmietvertrages möglich.  
Nach langen und komplizierten Verhandlungen  
stimmte der Aufsichtsrat der SG im Sommer 98  
dem Entwurf des Generalmietvertrages und  
einer von der T.A.G. geforderten Begrenzung des  
Mietaufschlages nach der Sanierung zu. Der  
Beginn des Generalmietvertrages wurde auf den  
1.4.99 festgelegt.

### **Die Generalanmietung scheitert**

Die T.A.G. sammelte die nötigen schriftlichen  
Zustimmungserklärungen der MieterInnen zur  
Generalanmietung. 75% der Haushalte stimm-  
ten zu. Gleichzeitig warb die Genossenschaft um  
neue Mitglieder, um das nötige Eigenkapital zu  
erreichen. Bis Ende März waren nur rund  
65.000 DM gezeichnet, zu wenig um eine gesun-  
de wirtschaftliche Basis für das Projekt zu ha-

ben. Die Bitte, der Genossenschaft die Kautio-  
n von 50.000 DM zu erlassen, lehnte die SG ab.  
Sie gewährte der T.A.G. lediglich eine Fristver-  
längerung. Die Mitglieder der Genossenschaft  
sahen unter diesen Bedingungen keine Chance,  
einen Start ohne finanzielles Risiko hinzube-  
kommen. Zumal bereits jetzt deutlich wurde, wie  
eingeschränkt die Spielräume der Genossen-  
schaft als Generalmieterin gewesen wären: Ihre  
Idee, Wohnungsleerständen durch Umbau von  
Wohnungen entgegenzutreten, an dem sich die  
MieterInnen mit Eigenarbeit beteiligt hätten,  
scheiterte daran, daß die SG nicht bereit war,  
sich an den Kosten zu beteiligen und die T.A.G.  
selbst nicht die nötigen Mittel hierzu gehabt  
hätte.

Nach über vier Jahren war damit auch die Ge-  
neralanmietung gescheitert; aus Sicht der Ge-  
nossenschaft nicht allein am fehlenden Eigen-  
kapital, sondern auch an der mangelnden politi-  
schen Unterstützung. Um die potentiellen Risi-  
ken der SG zu minimieren, ließ der General-  
mietvertrag der Genossenschaft nur sehr enge  
Handlungsspielräume. Dies signalisiert, daß den  
GenossInnen ein eigenverantwortliches Wirt-  
schaften nicht wirklich anvertraut werden soll-  
te. In anderen Bereichen der Politik zeigt die  
Stadt eine deutlich größere Risikobereitschaft!  
Die Erfahrungen bei den Verhandlungen und ihr  
Gefühl nach dem Scheitern faßt eine Mieterin so  
zusammen: *„Ich denke manchmal: So schlimm es  
ist, daß es nichts wird. Aber ich muß sagen: Was  
ich von der Siedlung mitgekriegt habe, und so  
wie sie sich geben... Ich bin kein Almosenemp-  
fänger! Und das wären wir ewig. (...) Lieber zah-  
le ich dann meine Miete und kann wenigsten  
gerade hinstehen und kann meinen Mund auf-  
machen, und brauche nicht so devot zu machen.*

*Das ist die andere Seite. Ich kann meinen Stolz behalten.“*

## Die Hausgemeinschaft

Was hat sich im Haus und unter den BewohnerInnen in all dieser Zeit der langen Verhandlungen getan?

Kurz nach der Gründung setzten Mieter gleich ein tatkräftiges Zeichen, wie sie sich die Genossenschaft vorstellen: Sie renovierten in Eigenarbeit den Eingangsbereich des Hauses.

Die T.A.G. organisierte Hausfeste, bot vielfältige Aktivitäten im Bewohner-treff des Hauses an und gab eine Genossenschaftszeitung heraus. *„Und die Angebote im Bewohner-treff, wie das Seidenmalen oder Bauernmalerei, das fand ich auch toll. Auch der*

*Neujahrsempfang, oder das Adventscafé oder das Feuerwehrtfest - wo sieht man so etwas.“*

Nach einer selbstorganisierten Mieterumfrage setzte sich die Genossenschaft für die Beseitigung gravierender Mängel in einigen Wohnungen ein.

Die Aktivitäten der Genossenschaft schufen neue nachbarschaftliche Verbindungen und Zusammenhalt. *„Es hat sich einiges verändert. Man hat sich besser kennengelernt, durch die Veranstaltungen oder durch Gespräche.“*

Als die Kaufverhandlungen plötzlich wieder Hoffnung weckten, herrschte Aufbruchsstim-

mung in der K 4. Mehrere Arbeitskreise wurden ins Leben gerufen, in denen BewohnerInnen die anstehende Sanierung planten sowie über Verbesserungen im Haus diskutierten.



Das Scheitern der Kaufverhandlungen löste natürlich große Enttäuschung aus. Das machte sich auch in der Hausgemeinschaft bemerkbar: Einige der Aktivitäten im Bewohner-treff schiefen nicht zufällig genau zu dieser Zeit wieder ein. Und: *„Eine Zeitlang haben wir die Fluktuation relativ im Griff gehabt. Da hatten wir die geringste Fluktuation im Stadtteil. Und mit einem Schlag hat es wieder angefangen.“*

Die langen Verhandlungen über den Generalmietvertrag, die immer komplizierter wurden und für viele kaum noch durchschaubar waren, ließen viele aktive MieterInnen müde

werden. Für die Genossenschaft wurde es immer schwieriger, die Verhandlungen noch nachvollziehbar zu machen und die Motivation der MieterInnen aufrechtzuerhalten. *„Die Leute haben gedacht, wir machen diese Genossenschaft schnell, und wir können sofort die Vorteile spüren. Und mit jedem Jahr war es für uns eine Enttäuschung.“*

*„Und die Leute haben gedacht, es verändert sich alles von heute auf morgen. Und da ist dann schon eine ziemliche Ernüchterung eingetreten, weil dann doch einige müde geworden sind, die mußte man immer wieder neu motivieren. Das*

*muß man auch verstehen, wenn es immer heißt, es geht vorwärts, und es tut sich nichts. Und was auch dazu kam: den Stand der Verhandlungen und um was es geht, konntest du denen gar nicht mehr so vermitteln.“*

Dennoch gelang es schließlich, 75% Zustimmung zum Generalmietvertrag zu erhalten. Auch wenn das Engagement nachließ, stand die überwiegende Mehrheit der BewohnerInnen trotz der langen Phase des Wartens, in der sich offensichtlich im Haus nichts tat, der Genossenschaft und ihrer Idee weiterhin positiv gegenüber.

## **Die Sanierung**

Einen wesentlichen Erfolg hat die Genossenschaft erzielt: Die Sanierung des Hauses, das im Sanierungszeitplan an letzter Stelle stand, wurde vorgezogen. Außerdem wurde auf Initiative der MieterInnen ein völlig neues Sanierungskonzept umgesetzt: Statt alle alten Fenster auszutauschen, wurden die Loggien verglast. Dieses Konzept war nicht nur im Sinne der MieterInnen, die die Loggien nun viel länger im Jahr nutzen können, sondern auch deutlich preiswerter gegenüber den ursprünglichen Kostenschätzungen der Stadtbau. Außerdem setzten die MieterInnen die Einrichtung einer Concierge durch. Noch nie war die Beteiligung der MieterInnen am Planungsprozeß so intensiv. Der von der T.A.G. vorgeschlagene Architekt erhielt den Auftrag, es wurde ein gemeinsames Planungsgremium eingerichtet, das regelmäßig tagte. Die Vertreter der Genossenschaft besprachen alle Entscheidungen vorher im Arbeitskreis Sanierung.

## **Wie geht es weiter?**

War das große Engagement der MieterInnen und des Stadtteilbüros für die Genossenschaft jetzt umsonst? Tritt mit der großen Enttäuschung über das Scheitern der Generalanmietung vielleicht sogar eine Lähmung im Haus ein? Bleibt bei den BewohnerInnen am Ende nur die Erfahrung, daß sich ihr Engagement nicht lohnt?

Wer sich unter den aktiven MieterInnen umhört, findet schnell heraus, daß dem keineswegs so ist. Die vielen Ideen für ein besseres Wohnen im Haus - von der Concierge, dem eigenen Hausmeister und der Renovierung von Wohnungen in Eigenarbeit bis zu einem Raum für Jugendliche - lassen sich wohl erstmal nicht umsetzen. Das ist eine bittere Erkenntnis. Ebenso bitter ist die Erfahrung, daß bürgerschaftliches Engagement und der Versuch, in Weingarten neue Wege der Mieterselbstverwaltung zu gehen, so wenig politische Unterstützung fand. Dennoch, alle Aktiven sind sich einig, daß die Genossenschaft Wichtiges erreicht hat - der Einsatz hat sich - bei aller Enttäuschung - gelohnt.

*„Es hat etwas Gutes bewegt in unserem Haus. Früher waren wir wie Fremde. Nachher haben wir mehr miteinander gesprochen, auch über die Genossenschaft, und was die Genossenschaft für uns bringen kann.“*

*„Es hat sich gelohnt, für uns selbst. Aber auch für unseren Stadtteil. Es stand immer wieder etwas in der Zeitung, das haben die Leute in der Stadt gelesen, und es hat sie interessiert. Alle wollten wissen, ob wir das Haus schon gekauft haben. Das war gut für unseren Stadtteil.“*

*„Gelohnt hat es sich schon. Hätten wir es nicht*

*gemacht, wäre vielleicht unser Haus verkauft worden, oder mitverkauft worden. Und die Sanierung wäre nicht so schnell gekommen, oder schlechter, z.B. wären unsere schönen Wintergärten sicher nicht gekommen.“*

*„Ob ich es noch einmal machen würde, weiß ich nicht. Aber gelohnt hat es sich. Schon insofern, daß wir uns tolle Sachen in dem Haus erkämpft haben, vor allem haben wir erkämpft, daß sie unser Haus nicht verkaufen. Ich bin ganz sicher, daß das Haus heute weg wäre.“*

Ihr Selbstbewußtsein und die Gewißheit, das Richtige versucht zu haben, haben die GenossInnen nicht verloren. Deshalb beschlossen sie auf einer Mitgliederversammlung, das Ziel der Generalanmietung zwar aufzugeben, bis sich das

politische Klima vielleicht doch einmal genossenschaftsfreundlicher zeigt. Doch die Genossenschaft soll bestehen bleiben: als starke Interessenvertretung der MieterInnen der K 4.

*„Die Genossenschaft sollte bleiben. Um der SG weiter auf die Finger zu gucken. Zweitens ist es auch gut fürs Haus. Damit man auch sieht, die Genossenschaft macht trotzdem weiter, sie war*

*nicht nur eine Eintagsfliege.“*

*„Wir sollten immer wieder eine Versammlung abhalten. Wir könnten uns so alle vier Wochen treffen und schauen, was die Leute für Anliegen haben. Dann kann man das miteinander besprechen. Und dann wäre immer noch ein Zusammenhalt im Haus. Das darf man nicht schleifen lassen.“*

*„Ich weiß nicht, inwieweit wir die Leute noch einmal motivieren könnten, in einer anderen Form nochmal was zu machen. Daß wir eine starke Hausgemeinschaft bleiben, die auch mal Zunder macht, ihre Interessen verteidigt. Ich weiß es erst, wenn wir es probiert haben. Ein paar haben schon*



*gesagt, daß sie das wirklich wollen.“*

*„Auf keinen Fall aufhören. Wenn man hier wohnen bleiben will - es hat sich jetzt doch einiges verändert, und man sollte schon weitermachen, wenn auch nicht mehr als Genossenschaft. Ganz aufhören, wäre, glaube ich, eine Katastrophe. Wir sollten uns weiterhin für den Zusammenhalt einsetzen.“*

Artikel aus: Forum Weingarten 2000 e.V.: 1989-1999. 10 Jahre sind nicht genug. Gemeinwesenarbeit des Forums Weingarten 2000 e.V. und seine Stadtteilbüros, Freiburg 1999