

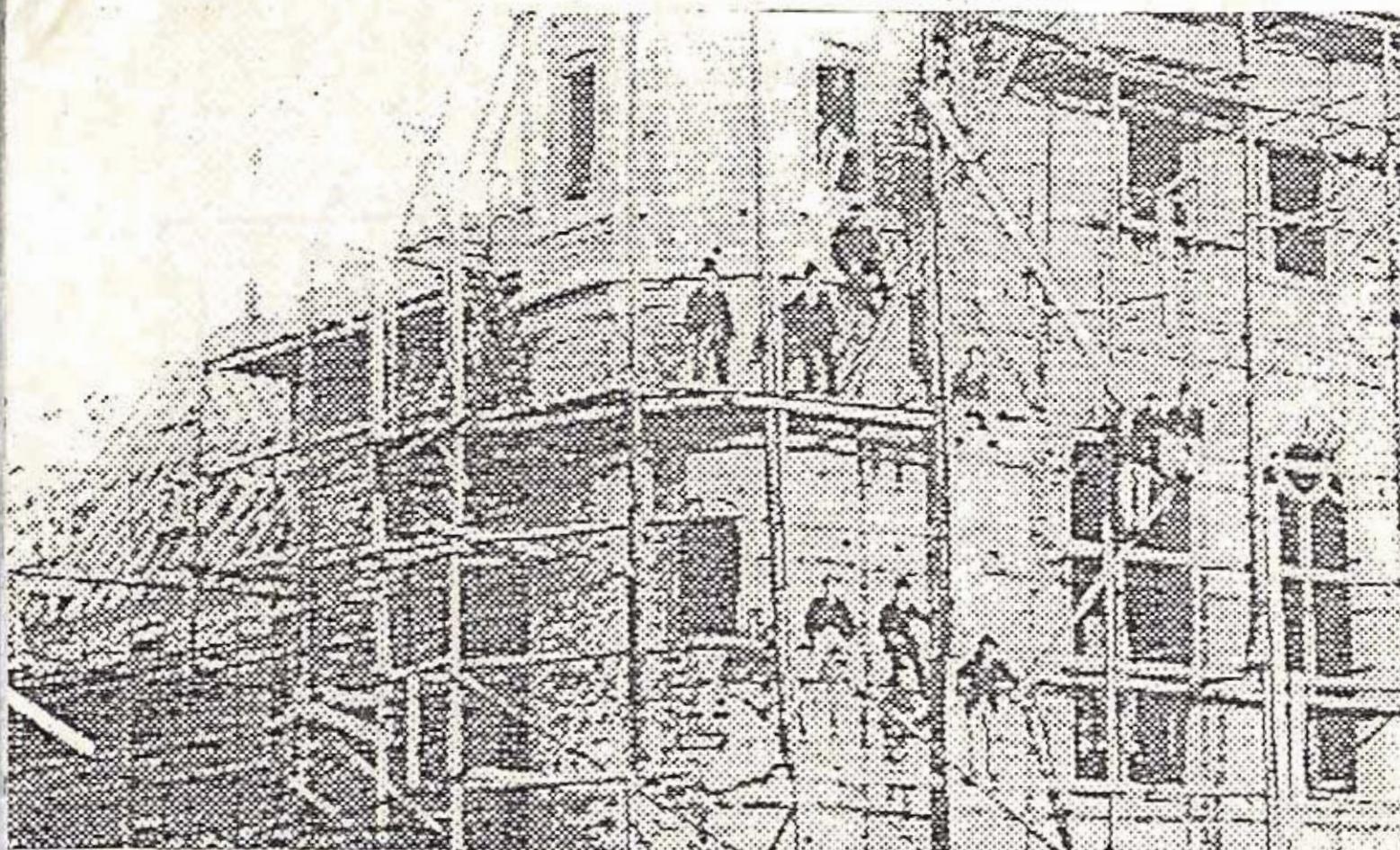
DIE ZWEITE GEBURT

DIE ZWEITE GEBURT

ODER WEM GEHÖRT DAS SCHWESTERNHAUS

ALBRECHT BOEHM

MANUEL RENNERT



STUDIENARBEIT AN DER ARCHITEKTURABTEILUNG

DER UNI HANNOVER WS 83/84

BETREUT VON HOLGER KÜHNEL

INSTITUT FÜR ARCHITEKTURPLANUNG

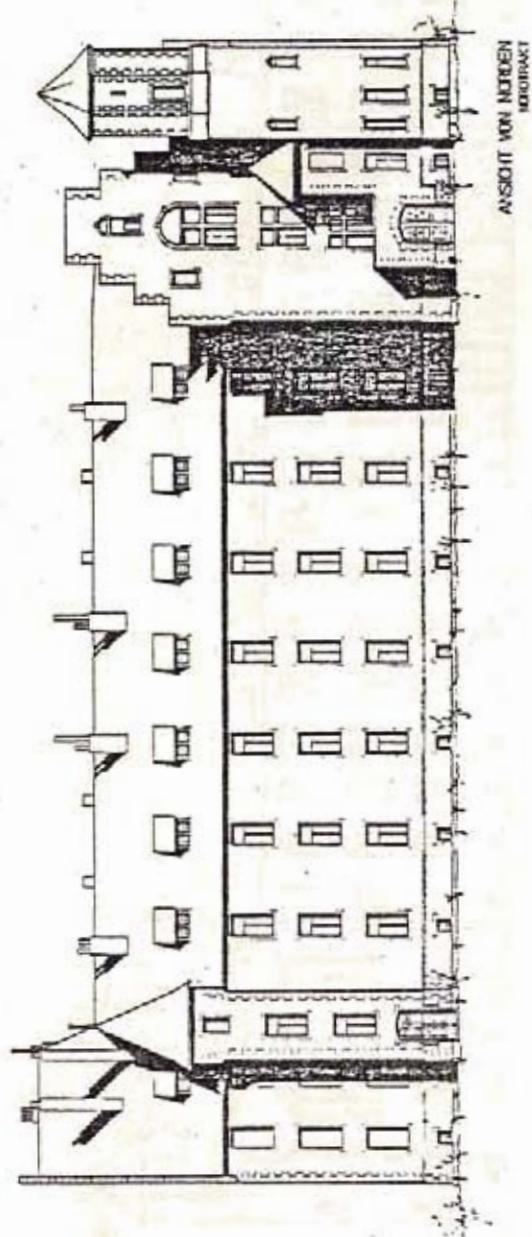
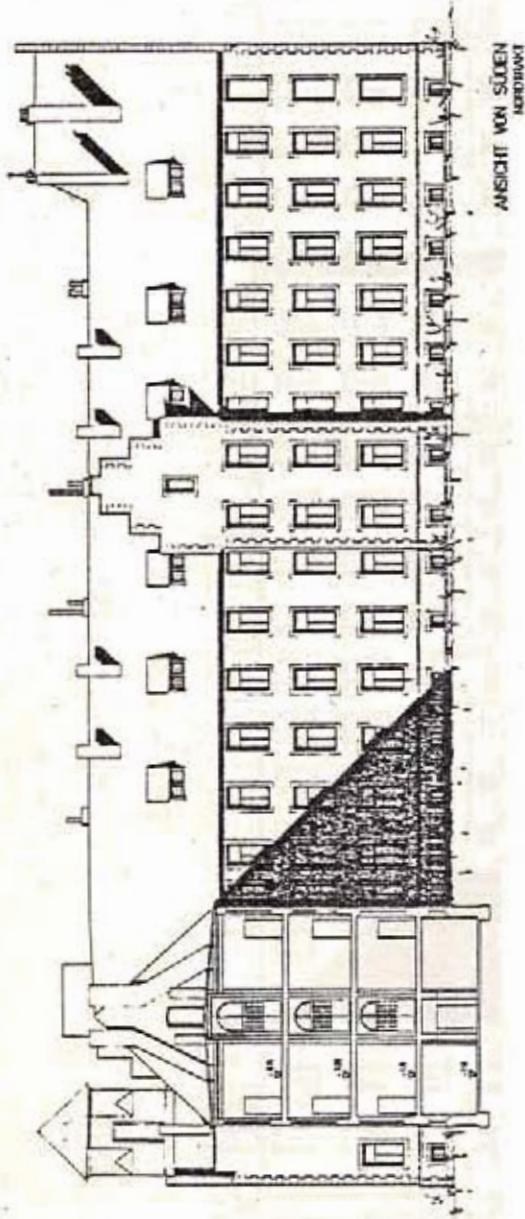
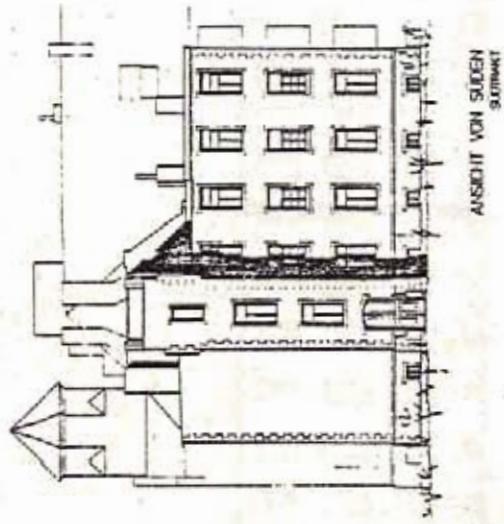
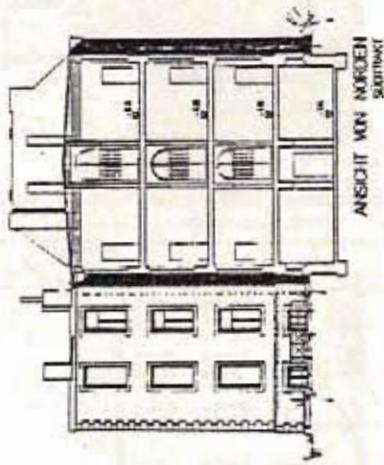
Geschichte und Einleitung	4
Land und TiHo	16
Sind die Schwesternhändler aber in der Lage	18
Zu neuen Ufern	21
Ökonomische Voraussetzungen	25
Übernahmemodelle	36
Knete vom Finanzamt	72
Adressenliste	75
Anhang	78
Wertermittlung	79
Kostenermittlung	
Instandsetzung	97

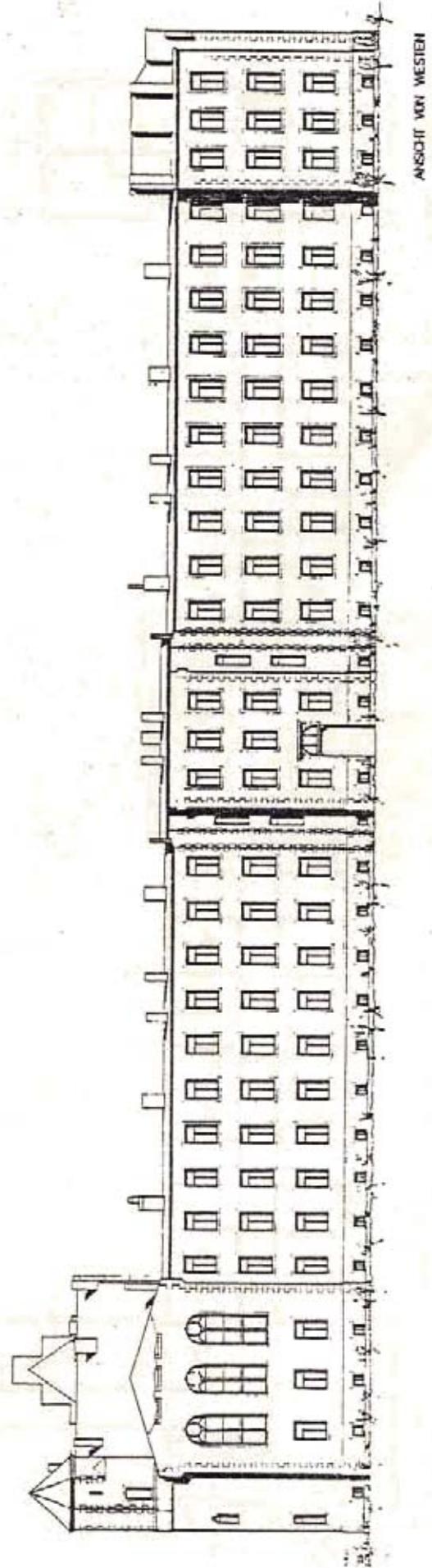
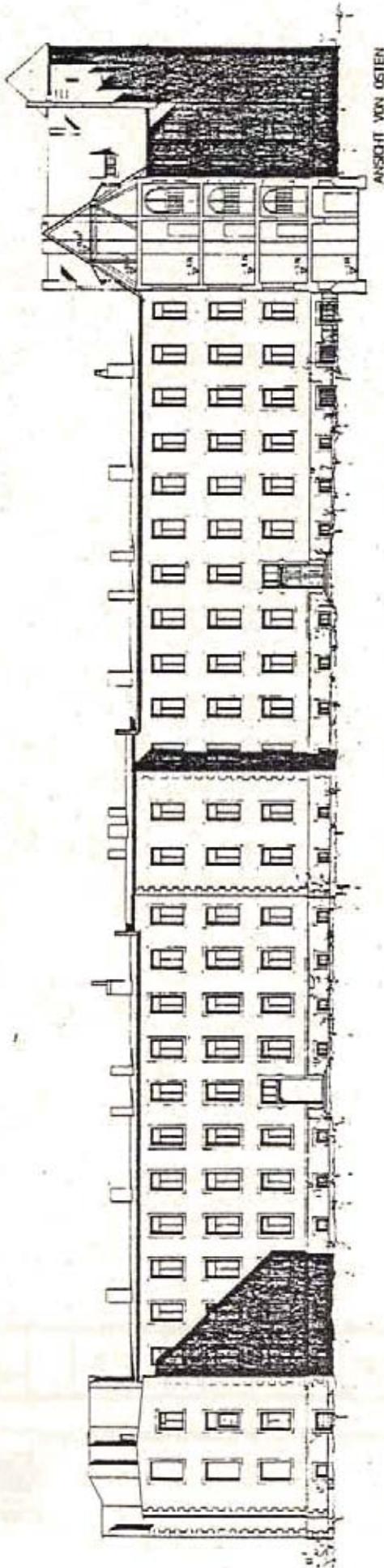
GESCHICHTE UND EINLEITUNG

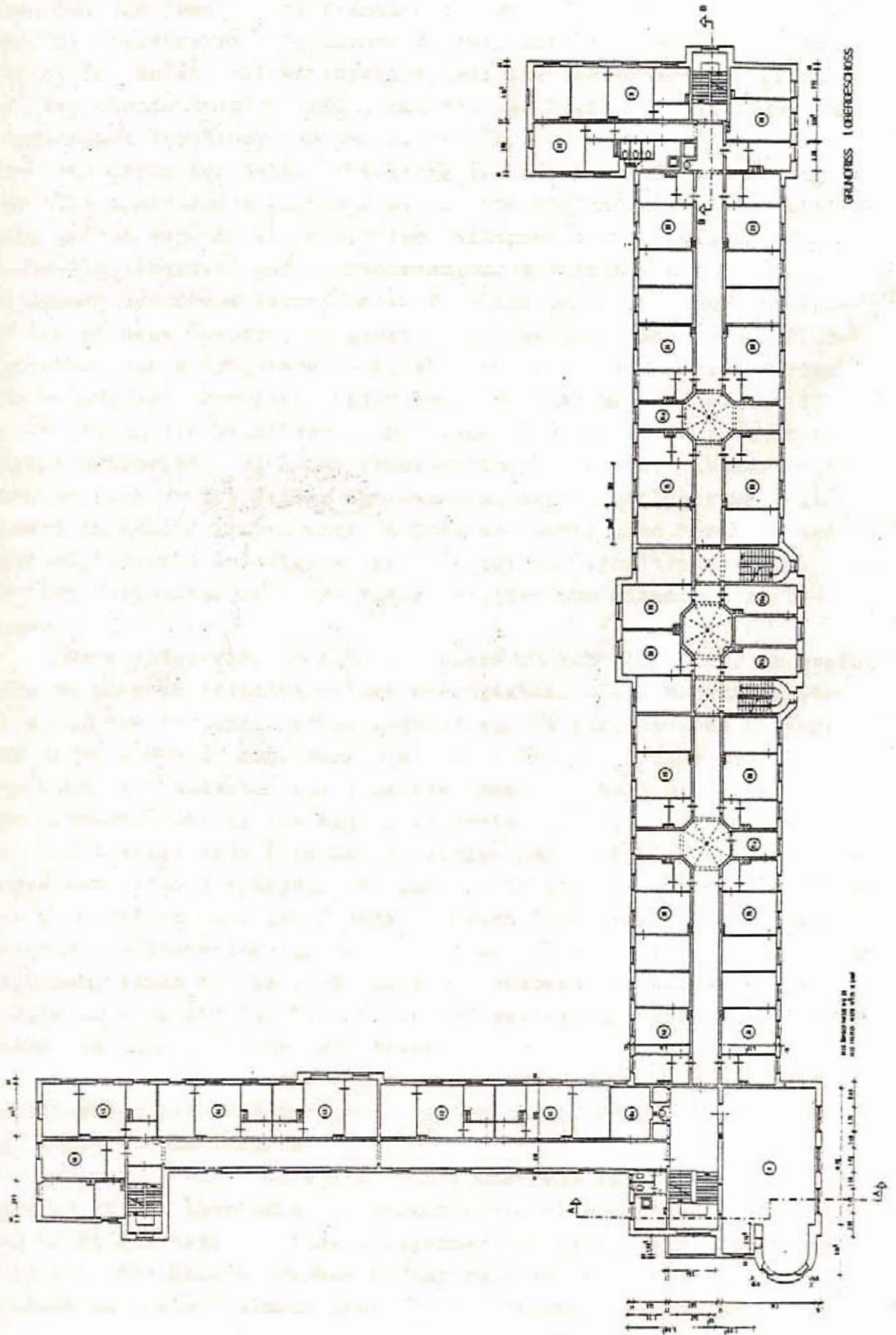
Wir beschäftigen uns in dieser Arbeit mit Möglichkeiten, Hannovers bislang einziges selbstverwaltetes Studentenwohnheim, das "Schwesternhaus", zu erhalten. Auf der Bult, direkt hinter der Tierärztlichen Hochschule (TiHo) liegt es, von hohen Bäumen verdeckt und von außen etwas unansehnlich. Es wurde 1897 nach Plänen der Architekten Lorenz und Hehl gebaut. Auftraggeber war das "Damenstift Schwesternhaus", eine von Pastor Herrmann Bödeker gegründete Stiftung, in die sich ledige ältere Damen mit 1000 Talern einkaufen konnten, um dann, wohlbehütet, im Schwesternhaus ihren Lebensabend zu verbringen. Als Altersheim diente es, bis die Stiftung das Grundstück Schwesternhausstr. 10 im Jahre 1970 an das Land Niedersachsen verkaufte. Die Bombenangriffe des Jahres 1943 zerstörten das Dach des Westtraktes und Teile des Südtraktes. 1956 wurde nach Notbenutzen das heute noch bestehende Flachdach errichtet. Die ebenfalls zerstörte Kapelle wurde nicht wieder nutzbar gemacht, sondern in späteren Jahren nur baulich abgesichert.

Das Schwesternhaus ist ein dreigeschossiger Bau mit einem L-förmigen Grundriß. Es hat eine Grundfläche von 1647 qm und beherbergt 72 Zweizimmerwohnungen mit Küche und kleinem Flur (ca. 35 qm), die von fünf Treppenhäusern und langen Fluren erschlossen werden. Klos und Bäder befinden sich nicht in den Wohnungen, sondern jeweils an zwei Stellen zentral pro Geschoß. Das Haus ist vollunterkellert und bietet außer den Wohnungen an Räumen noch ein "Sitzungszimmer" (ca. 30 qm), einen Dachboden im Nordtrakt und eben die nicht mehr benutzbare Kapelle. Alles in allem eine Bruttogeschoßfläche von 4941 qm mit einer Wohnfläche von 2609 qm.

Im Jahre 1970 wurde das Grundstück Schwesternhausstr. 10 (7823 qm) vom Land Niedersachsen gekauft. Nach unseren Informationen betrug der Kaufpreis damals 2,6 Mio. DM. Das Schwesternhaus sollte abgerissen und durch einen Institutsneubau für die TiHo ersetzt werden. Die damalige Neubauplanung wurde jedoch, vermutlich aus Geldmangel, zunächst auf Eis gelegt. Statt dessen erreichte der AstA der TiHo, daß TiHo-Studenten ins Schwesternhaus einziehen konnten. Bis 1972 wurden die Wohnungen vom AstA vergeben, danach bildete sich die Selbstverwaltung und machte das selber. Jeder Bewohner erhielt, und daran hat sich bis heute nichts geändert, von der TiHo, die für das Land Niedersachsen als Vermieter fungiert, einen Einzelmietvertrag. Vertragspartner sind also immer







GRUNDRISS I OBERGESCHOSS

die TiHo und jeweils der einzelne Student. Mit dem Vertragsabschluß hat die Selbstverwaltung nichts zu tun, Sie hat aber das Belegungsrecht, das heißt, sie entscheidet, wer ins Schwesternhaus einzieht, und wer nicht. Darüber hinaus hat sie das Recht, die internen Angelegenheiten des Hauses selber zu regeln.

Oberstes Organ der Selbstverwaltung ist die Heimvollversammlung, auf der alle anstehenden Probleme besprochen und notfalls durch Abstimmung gelöst werden. Sie wählt den Heimsprecher, der das Haus nach außen hin vertritt. Auf Flurversammlungen werden die jeweils die einzelnen Geschosse betreffenden Probleme besprochen und die Wohnungen an neue Bewohner vergeben. Jedes Geschosß wählt einen Flursprecher, der koordinierende Funktionen hat. Die Finanzen werden vom Kassenwart verwaltet, jeder Bewohner entrichtet zur Zeit 10,- pro Monat an die Heimkasse. Ein Hausmeister koordiniert kleinere Reparaturarbeiten und Renovierungsaktionen, ein Gartenbeauftragter kümmert sich um die Pflege des Gartens, der als Wildgarten weitgehend in Ruhe gelassen wird. Keines der Ämter wird bezahlt, und nach Möglichkeit erledigt keiner die nötigen Arbeiten alleine, sondern versucht, möglichst viele Bewohner zum Mitmachen zu bewegen.

Die Möglichkeit, im Schwesternhaus zu wohnen, wurde, im Gegensatz zu anderen selbstverwalteten Projekten, nicht erkämpft, sondern auf dem Verhandlungsweg geschaffen. Es ging ja auch anfangs nur um eine Übergangsnutzung bis zum Abriss des Hauses. Die Einstellung der Studenten zum Schwesternhaus war auch entsprechend. Den drohenden Abriss vor Augen, bediente man sich nach Herzenslust und baute viele alte Türklinken, einige der schönen Kachelöfen, ja sogar den Altar der Kapelle ab, und führte sie, um sie vor der Fallbirne zu retten, auf dem Flohmarkt neuen Benutzern zu. Erst langsam merkten die Studenten, in was für einem tollen Haus sie wohnten und begannen, einen Abriss nicht mehr als unabwendbar anzusehen. Sie fingen an, sich für den Erhalt "ihres" Hauses einzusetzen, und zwar sowohl baulich, als auch politisch.

Zusammen mit einigen Professoren der TiHo und Naturschützern verhinderten sie, daß der große Garten hinter dem Haus (ca. 4000 qm) zum TiHo-Parkplatz wurde.

Seit 1979 wird jedes Jahr ein Sommerfest veranstaltet, um den Kontakt zu den Bewohnern der benachbarten Altersheime zu pflegen und um Mitgliedern der TiHo Gelegenheit zu geben, sich aus erster Hand über das Schwesternhaus zu informieren. Von Anfang an war es nämlich dort als "Salmonellenpuff" und "Kommunistenwohnheim" ver-

schrieben. Mittlerweile hat sich das Verhältnis etwas entspannt. Das Schwesternhaus als Institution ist von der TiHo akzeptiert.

Seit 1974 ist das Schwesternhaus Baudenkmal, und zwar als Ensemble zusammen mit dem "Rats- u. von Soden Kloster" und dem "Stift zum Heiligen Geist", den beiden benachbarten Altersheimen, die ebenfalls Stiftsbauten aus derselben Zeit sind. Das hat zwei wichtige Konsequenzen für das Haus: Erstens obliegt dem Land Niedersachsen als Eigentümer laut nds. Denkmalschutzgesetz eine besondere Pflicht, das Haus zu schützen und zu pflegen (§2, Abs.2 und §7, Abs.2, Satz 4 nds. Denkmalschutzgesetz). Mehr noch, als bei einem normalen Mietshaus hat der Eigentümer hier für eine ordnungsgemäße Instandhaltung zu sorgen. Das Land soll hierbei privaten Eigentümern von Baudenkmalen Vorbild sein. Zweitens erschwert der Denkmalschutz einen möglichen Abriss. Dieser ist nur noch möglich, "...soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse...den Eingriff zwingend verlangt" (§7, Abs.2, Satz 2). Aber so ein "überwiegendes öffentliches Interesse" kann schnell entstehen. Deshalb darf der Denkmalschutz keinesfalls als Schutzbrief gegen einen Abriss angesehen werden. Der Instandhaltungspflicht ist das Land Niedersachsen, vertreten durch das Staatshochbauamt II und die technische Verwaltung der TiHo, bisher nur ungenügend nachgekommen. Wenn überhaupt Arbeiten ausgeführt wurden, so geschah das immer nur auf Druck der Schwesternhäuser und nach mehrmaligem Briefwechsel mit den zuständigen Stellen. Immerhin konnte erreicht werden, daß 1976 Teile der Gasinstallation und die Elt.-Steigleitungen erneuert wurden. Außerdem wurden 1981 Teile der Dachentwässerung erneuert und 1982 ca. 100 qm der Fassade neu verputzt sowie das Flachdach geflickt. Ebenso wurden kleinere Arbeiten im Haus erledigt. 1983 wurde begonnen, die Flurbeleuchtung zu erneuern.

Die aufgeführten Arbeiten können aber nur ein Anfang sein. Die über Jahre, auch vom Vorbesitzer vernachlässigte Instandhaltung hat jetzt eine durchgreifende Instandsetzung dringend erforderlich gemacht, um das Haus vor dem drohenden baulichen Verfall zu retten und seine Bewohnbarkeit auf Dauer zu gewährleisten.

In Eigenarbeit und ohne Zuschüsse setzten die Bewohner mittlerweile fast alle Wohnungen wieder in einen bewohnbaren Zustand. Einige Fenster wurden repariert, Fußböden wurden erneuert, einige Wohnungen bekamen eine neue Elt.- oder Wasserinstallation, Putz wurde erneuert. Alle sechs Bäder wurden modernisiert, das ehemalige "Sitzungszimmer" zum Gemeinschaftsraum ausgebaut und einige Kellerräume elektrifiziert.

Alle diese Arbeiten und Investitionen wurden gemacht, ohne eine Sicherheit zu haben, im Schwesternhaus auf Dauer wohnen bleiben zu können. Denn bisher ist die Nutzung des Schwesternhauses als Studentenwohnheim nicht festgeschrieben, sondern offiziell nur eine Zwischennutzung.

Im Juni 1980 richteten die Schwesternhäsler deshalb eine Eingabe an den niedersächsischen Landtag mit der Forderung, das Schwesternhaus als Studentenwohnheim zu erhalten und dem baulichen Verfall entgegenzutreten. Erstes Ergebnis war die prompte teilweise Erneuerung der Dachentwässerung. Der Landtag verwies die Eingabe an den zuständigen Ausschuß für Wissenschaft und Kunst, der eine Empfehlung zur Entscheidung vorlegen sollte. Bis heute hat der Landtag noch keine Entscheidung über die Eingabe oder überhaupt das Schwesternhaus getroffen. Auch der Ausschuß hat noch keine Empfehlung ausgesprochen. Es waren aber Ausschußmitglieder fast aller Fraktionen im Schwesternhaus, um sich ein Bild machen zu können. Sie zeigten sich allesamt ganz angetan.

Ab Januar 1982 wurde in die Mietverträge mit der TiHo die neue Satzung der Selbstverwaltung aufgenommen. Das ganze Jahr 81 war in kleinen Gruppen und auf Vollversammlungen daran gearbeitet worden. Hier ist die Organisation der Selbstverwaltung festgelegt und erstmals verbindlich das Zusammenleben im Haus geregelt. Gab es vorher nur ungeschriebene Gesetze, an die man sich halten konnte oder nicht, und hier und da mal einen Vollversammlungsbeschuß, so sind diese jetzt alle gesammelt und in ein zusammenhängendes Papier eingearbeitet, das jeder Bewohner hat und kennen sollte. Die Anerkennung der Satzung durch die TiHo bedeutete auch die Anerkennung der Selbstverwaltung als ernstzunehmender Gesprächspartner.

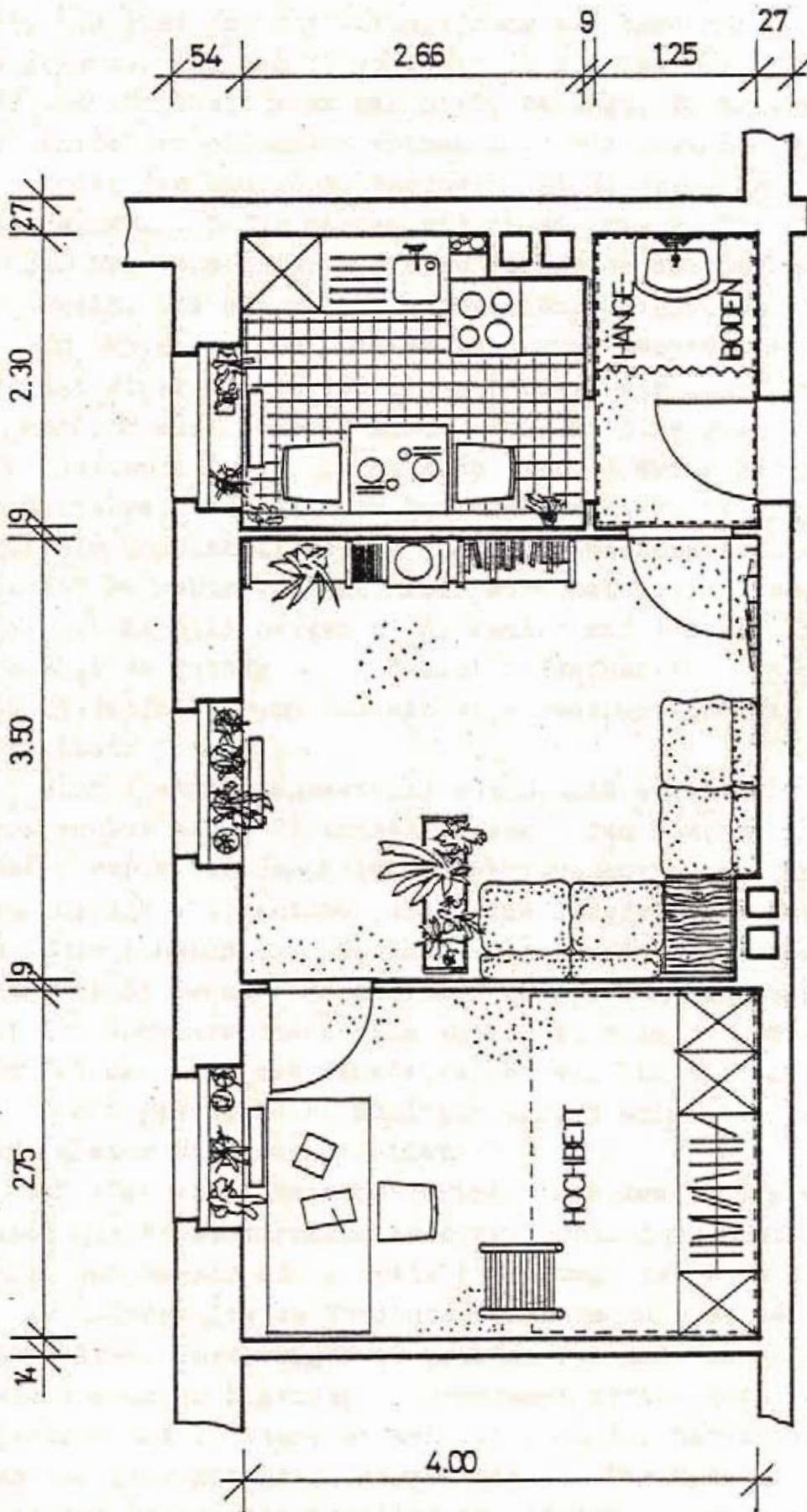
Den Schwesternhäsler war und ist aber klar, daß über die Zukunft des Hauses nicht an der TiHo entschieden wird und daß ein gutes Verhältnis zur TiHo im Ernstfall gar nichts nützt. Sie können die Auseinandersetzungen um einen Erhalt des Hauses nur für sich entscheiden, wenn eine breite Öffentlichkeit sie unterstützt oder zumindest über das Schwesternhaus Bescheid weiß. Seit 1981 veranstalten sie deshalb jedes Jahr in der Schwesternhausstraße ein Straßenfest, auf dem bei Live-Musik, Spielen, und allerlei kulinarischen Köstlichkeiten über das Schwesternhaus informiert wird. Das Tolle an diesem Fest ist, daß die Besucher aus allen Schichten kommen, es ist beileibe kein Studentenfest. Bei ihrer Öffentlichkeitsarbeit wurden die Schwesternhäsler bisher von der HAZ unterstützt, die über ihren konservativen Schatten sprang und einige gute Artikel brachte.

Auch über eine zukünftige Trägerschaft für das Schwesternhaus machten sich die Bewohner Gedanken. Da ein umgänglicher und potenter Träger nicht in Sicht war, die Studenten aber bei einer möglichen Übernahme durch das Studentenwerk ihre Unabhängigkeit gefährdet sahen, gründeten sie im Sommer 1981 den inzwischen als gemeinnützig anerkannten "Schwesternhausverein e.V.". Dieser Verein hat das Ziel, das Schwesternhaus als selbstverwaltetes Studentenwohnheim sowie baulich im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten, die Trägerschaft für Haus und Grund zu übernehmen und eine Nutzungsmöglichkeit für alle Studenten zu gewährleisten. Das Letzte ist neu gegenüber der bisherigen Praxis und auch gegenüber der Satzung der Selbstverwaltung, nach der nur Studenten der TiHo hier wohnen dürfen. Soweit zur Geschichte des Schwesternhauses.

Wir machen diese Arbeit, weil wir dieses alte Gebäude mit seinen vielen Möglichkeiten, die es vom Raumangebot noch offen läßt, toll finden. Aus der ungenutzten Kapelle (90 qm, 7 m hoch) läßt sich ein hervorragender Gemeinschaftsraum machen. Wie wichtig so ein Raum ist, wo sich viele Leute treffen können, zeigt sich jeden Sommer im Garten. Hier wird zusammen gelernt, gegessen, gespielt, gefaulenzt und gearbeitet. Viel vom Leben im Schwesternhaus spielt sich in der warmen Jahreszeit im Garten ab. Diese Möglichkeiten würde eine ausgebaute Kapelle auch im Winter bieten. Im Keller ist noch viel Platz für Werkstätten und eine Sauna. Wohnen im Schwesternhaus könnte etwas anderes bedeuten, als nur Schlaf- und Essplatz.

Das Schwesternhaus bietet nicht den Wohnkomfort, den viele Zeitgenossen heute für unverzichtbar halten. Die Standardausstattung der Wohnungen besteht aus einem Ofen, teilweise Gasanschluß, Strom, meistens in alten Leitungen und einer Wasserstelle. Klos und Duschen sind zentral auf den Fluren und werden von allen genutzt. Dieser niedrige Wohnstandard läßt aber jedem Bewohner die Möglichkeit, die Wohnung nach seinen Bedürfnissen zu gestalten. Auch wenn der Vorbewohner schon eine Menge gemacht hat, ist sie doch noch nicht fertig. Manche bauen sich eine feste Spüle ein, eine ganze Kücheneinrichtung, erneuern die Elt.-Installation oder bauen ein zusätzliches Waschbecken ein.

Heutige Neubauten lassen ihren Bewohnern kaum noch Möglichkeiten, sich durch eigenes Gestalten, eigene Arbeit, eigene Kreativität ihre Wohnung "anzueignen", ihr den ganz persönlichen Stempel aufzudrücken. Alles ist fertig, alles ist gleich. Die Leute können nur noch die Farbe des Teppichbodens und der Wände selber bestimmen. Keine der Wohnungen im Schwesternhaus jedoch gleicht der anderen.



MÖBLIERUNGSBEISPIEL
EINER WOHNUNG M 1:50

Die Varianten reichen von spartanisch bis sehr gediegen. Auch vom Platz her sind dem Entfaltungsdrang der Bewohner keine engen Grenzen gesetzt. Auf den 35 qm lebt sich's alleine schon fast luxuriös, aber auch zu zweit kann man hier, bedingt, zusammenwohnen. In ca. der Hälfte der Wohnungen wohnen zur Zeit zwei Leute.

Neben den baulichen Vorzügen ist da vor allem der Traum vom Zusammenleben. Dafür machen wir diese Arbeit. Das Schwesternhaus ist ein Freiraum. Hier hat kein Vermieter das Sagen. Hier gibt es nur Regeln, die wir selber aufstellen. Spielwiese und Versuchsfeld für ein besseres Leben. Alles kann hier ausprobiert werden, wie wärs mit einer WG mit 100 Leuten? Lösen wir doch das Privateigentum endlich auf! Wozu 72 kleine Küchen? Eine große reicht doch. Kommt zusammen Leute, lernt euch lieben! Warum kaufen eigentlich 100 Leute getrennt ein? Im Dutzend ist alles billiger. Hast du schon die Sonnenkollektoren und das Gewächshaus auf dem Flachdach gesehen? Da gehts voll ab! Aber komm mal mit runter, ich bin diese Woche mit Kapelle heizen dran, kannst mir helfen. In ner halben Stunde gibts Mittag. Hallo! Aufwachen!! Hä? Wa? Naja, jedenfalls kann man das alles machen, und wir wollen frei sein! Zack! Bumm!

Wichtigste Voraussetzung zum Erhalt einer Selbstverwaltung ist der Abschluß eines Vertrages zwischen den Bewohnern des Schwesternhauses, vertreten durch den Schwesternhausverein, und dem Land Niedersachsen als Eigentümer, über eine langfristige Nutzung des Hauses als Studentenwohnheim. Es muß auf jeden Fall der Zustand der Zwischennutzung beendet werden, der es dem Land möglich macht, jederzeit dem Schwesternhaus eine andere Nutzung zuzuordnen und die jetzigen Bewohner auf die Straße zu setzen. Die Einzelmietverträge können ja mit gesetzlicher Kündigungsfrist aufgelöst werden. Die Schwesternhüsler sind nur geduldet!

Soll aber ein "Übernahmevertrag" mit dem Land geschlossen werden, müssen die Schwesternhüsler eine Verhandlungsposition entwickeln. Bisher gab es nur die globale Forderung, das Haus als Gebäude und als selbstverwaltetes Studentenwohnheim zu erhalten. Diese Arbeit soll helfen, Forderungen zu präzisieren und Vorschläge zu machen, wie das Haus in Eigenregie übernommen werden kann. Sie soll Probleme aufzeigen und zu Diskussionen anregen. Wir haben keinen fertigen Plan und kein Patentrezept anzubieten. Das Modell, wie eine Übernahme des Hauses letztendlich von statten gehen soll, müssen sich die Schwesternhüsler selber erarbeiten und an ihren Bedürfnissen und Fähigkeiten ausrichten.

LAND UND TIHO

Im Februar 1981 erstellte das Staatshochbauamt Hannover II eine Untersuchung, ob das Schwesternhaus sich unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes zu einem Institut der TiHo würde umbauen lassen. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, daß ein Umbau und ein zusätzlich erforderlicher Neubau etwa genauso teuer werden würde wie ein kompletter Neubau, daß demgegenüber aber funktionelle Nachteile in Kauf genommen werden müßten. Eine Nutzung durch das Pathologische und Mikrobiologische Institut der TiHo könne nicht empfohlen werden, und kommt wohl auch nicht mehr in Frage. Die TiHo will sowieso auf dem alten Gelände am Bischofsholer Damm nicht mehr viel investieren, da geplant ist, die gesamte TiHo bis 2050 nach Kirchrode an den Bünteweg zu verlagern. Insgesamt scheint eine Nutzung des Schwesternhauses durch die TiHo also recht unwahrscheinlich. Auf einer Sitzung des Senats der TiHo im Dezember 1982 wurde jedoch deutlich, daß die TiHo dennoch ihren Anspruch auf eine Nutzung des Geländes nicht ohne weiteres aufzugeben bereit ist. Wenn die TiHo das Schwesternhaus auch nicht mehr nutzen will, so will sie es als mögliches Tauschobjekt für Gelände am Bünteweg behalten. Ein solcher Tausch wurde den dortigen Grundbesitzern schon in den 70er Jahren angeboten. Diese lehnten jedoch ab, weil ihnen das Grundstück Schwesternhausstr. 10 zu unattraktiv erschien. Der Senat riet den Schwesternhäuslern, bloß nicht zu viel Geld ins Haus zu stecken, da nicht gesichert sei, daß die TiHo nicht doch irgendwann einmal darauf zurückgreifen würde.

Das Ministerium für Wissenschaft und Kunst allerdings geht davon aus, daß das Schwesternhaus für eine Hochschulnutzung nicht mehr in Frage kommt. Dies wird deutlich aus dem Brief von CDU/MdL Briese vom 19.5.82 an Albrecht, sowie aus Informationen, die wir aus dem Ausschuß für Wissenschaft und Kunst des nds. Landtages über Herrn Silkenbeumer (MdL/SPD) erhalten haben.

Bekanntlich hat das Land Niedersachsen ja das Schwesternhaus im Jahre 1970 für ca. 2,6 Mio. DM erworben. Die Hälfte dieser Summe hat der Bund im Rahmen der Hochschulbauförderung zugesprochen. Dieser Zuschuß ist zweckgebunden. In dem Moment, wo eine Hochschulnutzung des Schwesternhauses (studentisches Wohnen fällt nicht darunter) nicht mehr gegeben oder vorgesehen ist, wird die Rückzahlung des Zuschusses fällig, d.h. der Finanzminister muß die Hälfte des derzeitigen Verkehrswertes an den Bund zurück zahlen.

Für das Land stellt sich nun folgende Situation dar : Es besitzt ein Objekt, das nicht zu dem Zweck zu gebrauchen ist, für den es gekauft wurde. Ein Abriß und Institutsneubau ist durch den Denkmalschutz sehr erschwert. Der Umbau zum Institut bei Erhalt des Gebäudes ist zu teuer. Der Denkmalschutz erlegt dem Land außerdem neue Verpflichtungen auf. Die Vermietung an Studenten deckt zur Zeit nur die Betriebskosten.. Zusätzlich steht die Rückzahlung des Zuschusses an den Bund an. Das Schwesternhaus stellt also augenblicklich nur eine Belastung für das Land dar. Die bequemste Lösung wäre, das Schwesternhaus wieder zu verkaufen. Aber unserer Meinung nach ist es schwer, einen Käufer zu finden, obwohl die Lage gut ist. Durch den Denkmalschutz wird die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks stark eingeschränkt. Damit ist ein erheblicher Wertverlust gegenüber dem Kaufpreis von 1970 verbunden. Als baureifes Land allerdings (wenn ein Abriß des Schwesternhauses möglich wäre) wäre es ein Filetstück auf dem hannoverschen Immobilienmarkt.

Aber sowohl der Ausschuß für Wissenschaft und Kunst, an den der Landtag die Eingabe der Schwesternhäußler von 1980 zur Ausarbeitung einer Empfehlung verwiesen hatte, als auch das Wissenschaftsministerium stehen einer Weiternutzung des Schwesternhauses als Studentenwohnheim nicht ablehnend gegenüber. Der Wissenschaftsausschuß hat sich auf seinen Sitzungen am 14.10.82 und am 3.2.83 für einen Erhalt des Studentenwohnheims ausgesprochen. Er kann aber solange keine positive Empfehlung an den Landtag abgeben, wie der Bund auf einer Rückzahlung des Zuschusses besteht, oder der Finanzminister es ablehnt, diese Rückzahlung zu leisten. Auch das Wissenschaftsministerium sieht die Notwendigkeit der Beibehaltung der jetzigen Nutzung des Schwesternhauses und hat sich wegen Erlassung der Rückzahlung mit dem Bundesministerium für Bildung und Wissenschaft in Verbindung gesetzt. Wir wissen nicht mit welchem Ergebnis.

Besteht der Bund auf einer Rückzahlung, so wird der Finanzminister angesichts der schlechten Haushaltslage versuchen, das Schwesternhaus zu verkaufen, um die Rückzahlung leisten zu können. Auch die Empfehlung des Ausschusses an den Landtag, denen übrigens in der Regel entsprochen wird, könnte dann nicht positiv ausfallen. In diesem Fall müßten die Schwesternhäußler entweder so massiv Druck auf die Landesregierung ausüben, daß die Rückzahlung doch aus Haushaltsmitteln geleistet wird, oder sie müßten das Schwesternhaus kaufen, um es zu erhalten.

Gibt es jedoch keine Probleme mit der Rückzahlung, also verzichtet entweder der Bund, oder leistet sie das Land, so stehen die

Chancen für den Erhalt des Schwesternhauses als Studentenwohnheim nicht schlecht. Es ist aber fraglich, ob das Land dann ein unabhängiges, selbstverwaltetes Schwesternhaus akzeptieren wird. In jedem Fall wird den Schwesternhäuslern nichts geschenkt, schon gar nicht die freie Entscheidung über die Zukunft ihres Hauses. Wollen sie an der Gestaltung dieser Zukunft beteiligt sein, müssen dem Land in nächster Zeit ihre Forderungen und Vorschläge vorliegen und entsprechend vertreten werden, denn eine Entscheidung des Landes wird nicht mehr lange auf sich warten lassen. Man ist hier nicht untätig. Das Katasteramt Hannover hat im Frühjahr '83 eine Wertermittlung für Schwesternhausstr. 10 durchgeführt, um die Höhe der Rückzahlung zu bestimmen. Über den Verkehrswert, also das Ergebnis der Wertermittlung, konnten wir nichts erfahren, lediglich die Tendenz des Wertverlustes gegenüber dem Kaufpreis von 1970 wurde uns bestätigt.

SIND DIE SCHWESTERNHÄUSLER ABER IN DER LAGE,

eine Übernahme nach ihren Vorstellungen dem Land gegenüber politisch durchzusetzen und es nachher auch eigenverantwortlich zu bewirtschaften und instandzusetzen? Zur Zeit muß die Antwort lauten: Nein.

Es gibt zu wenig Leute im Schwesternhaus, die wirklich Interesse an einem selbstverwalteten Wohnen haben und bereit sind, dafür zu kämpfen und zu arbeiten. Schon immer war hier nur eine kleine Gruppe aktiv, die sich für die Belange des Hauses einsetzte. Fünf bis max. Zwanzig Leute von ca. 100 leisteten die ganze Arbeit der Selbstverwaltung, organisierten Straßenfeste, Renovierungsaktionen, u.s.w.. Die Mehrheit der Bewohner beteiligte sich nicht, und auch auf den Heimvollversammlungen waren selten mehr als 30-40 Leute. Daran hat sich bis heute nichts geändert, es sind eher noch weniger geworden, die was tun, weil viele derjenigen, die die Selbstverwaltung die letzten Jahre über getragen haben, ausgezogen sind, und sich nicht in gleichem Maße neue Leute engagiert haben.

Die Durchsetzung und Durchführung dieses Projektes erfordert eine Organisation, die von der Mehrheit der Bewohner getragen wird. Es geht hierbei um Summen, über die eine Minderheit nicht für die Mehrheit entscheiden und die Verantwortung tragen kann.

Die Gründe für die mangelnde Beteiligung liegen hauptsächlich in der Bewohnerstruktur des Schwesternhauses. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch die Flurversammlungen nach Warteliste. Die Selbstverwaltung macht von ihrem Belegungsrecht keinen Gebrauch, zumindest nicht in der Hinsicht, daß nur solche Bewerber einziehen

dürften, die bereit sind, in diesem selbstverwalteten Haus sowohl Verantwortung als auch Arbeiten zu übernehmen. Das kann sie auch gar nicht, denn es gibt keine Kriterien, nach denen Bewerber ausgewählt werden könnten. Das Schwesternhaus hat kein Programm oder Manifest, in dem festgelegt wäre, was das Leben hier eigentlich bedeutet, welche Wohnformen hier verwirklicht werden sollen und was das Schwesternhaus von einem normalen Studentenwohnheim, oder gar einem Mietshaus unterscheidet. Es wurde nie breit diskutiert, warum das Haus unbedingt selbstverwaltet sein und bleiben soll und was so toll daran ist. Eine Verwaltung z.B. durch das Studentenwerk würde ja viel Arbeit und Gernerve ersparen. So steht denn auch in der Satzung nichts zum Sinn der Selbstverwaltung.

Es ziehen also, streng nach Warteliste, neue Bewohner ein, und zwar hauptsächlich wegen der geringen Miete (DM 65,-), der großen Freizügigkeit und der Hochschulnähe. Sind ihnen andere Sachen wichtiger, so ist es für sie leicht, sich um Arbeiten und Verantwortung zu drücken. Sie können sich leicht in ihre eigene kleine Wohnung zurückziehen und kriegen nichts mit. Wo soll aber auch eine Motivation herkommen, sich zu beteiligen, wenn noch keine Kontakte und Gruppenzusammenhänge bestehen, in denen viel übers Schwesternhaus geredet wird, und wenn kein gemeinsames Ziel, keine verbindende Idee besteht, mit der man sich identifizieren kann.

Es besteht andererseits aber auch keine Handhabe, Leute, die sich offensichtlich an gar nichts beteiligen, weder saubermachen, noch an Vollversammlungen und Gartentagen teilnehmen, dazu zu bewegen, mitzumachen, oder, in letzter Konsequenz, ausziehen. Die Satzung legt zwar den formalen Modus der Wohnungsvergabe fest und regelt die Organisation der Organe der Selbstverwaltung, schreibt aber z.B. keine Arbeitseinsätze vor. Alles ist freiwillig, keiner wird zu irgendwas gezwungen. Der Erfolg ist, daß die ganze Arbeit an einigen Wenigen hängen bleibt, die sich nicht dagegen wehren können, es sei denn, sie schmeißen alles hin und tun nichts mehr, wie die meisten.

Das Schwesternhaus muß also einerseits Zielvorstellungen entwickeln, und darf andererseits nicht mehr das Wohnrecht, wie bisher, "leichtfertig" vergeben, sondern muß es an Verpflichtungen, die die Aufrechterhaltung der Selbstverwaltung und den baulichen Erhalt des Hauses garantieren, binden. Problematisch bei solchen Verpflichtungen ist sicher die Kontrolle. Niemand wird gerne den Aufpasser spielen und den Einsatz der Anderen fürs Schwesternhaus nachprüfen wollen, aber es geht hierbei unserer Meinung nach weni-

ger darum, das Schwesternhaus zu säubern, bis auf vielleicht die ganz harten Faulenzer. Viel wichtiger ist, daß von vorneherein gar nicht die Leute hier einziehen, die sich sowieso nicht für ein selbstverwaltetes Studentenwohnheim mit seinen Möglichkeiten und Problemen interessieren. Jedem Bewerber muß also vorher klar sein, daß mit seinem Einzug ins Schwesternhaus eine ganze Menge Arbeit auf ihn zukommt. Er muß entweder diese Belastung bewußt auf sich nehmen, weil er mit den Zielen des Schwesternhauses übereinstimmt, oder sich eine andere Wohnung suchen.

Aber es ist nicht nur Interesse und Bereitschaft, was zu tun, was die Bewohner dem Schwesternhaus entgegenbringen müssen, sie müssen auch Zeit haben. Das Studium der Tiermedizin beansprucht die meisten der Bewohner so stark, daß sie, auch wenn sie wollen, aus Zeitgründen nur wenig machen können (bisher dürfen ja nur TiHo-Studenten hier wohnen). Es sollten daher unbedingt auch Studenten anderer Fachrichtungen hier wohnen können. Abgesehen davon, daß bei vielen anderen Studiengängen die Arbeitsbelastung nicht so groß ist, wie an der TiHo, ist auch ganz einfach das Potential der Leute, die möglicherweise bereit sind, sich auch für das Schwesternhaus einzusetzen, sehr viel größer.

Die durchschnittliche Wohndauer beträgt z.Zt. zwei bis vier Jahre. Es ist klar, daß bei einer so kurzen Zeit viele das Schwesternhaus für sich selbst nur als Durchgangsstation betrachten, sich also nicht richtig mit dem Haus identifizieren können. Die relativ kurze Wohndauer bewirkt eine hohe Fluktuation. Die Selbstverwaltung ist darauf angewiesen, daß ständig neue Leute Aufgaben übernehmen, weil die alten ausziehen. Mit den "Alten" zieht aber auch die Erfahrung aus, die sie gesammelt haben. Gewachsene Gruppen, die sich gemeinsam für Träume und Perspektiven im Schwesternhaus einsetzen, werden immer wieder auseinandergerissen, so daß es unmöglich ist, über einen längeren Zeitraum persönliche Bindungen und Arbeitszusammenhänge aufrechtzuerhalten. Eine gewisse Fluktuation läßt sich nicht vermeiden, da es sich ja um ein Studentenwohnheim handelt, und die Leute nur für die Dauer des Studiums hier wohnen können. Gelingt es aber, die Wartezeit von heute zwei bis drei Jahren abzubauen, so kann die Wohndauer auf fünf bis sechs Jahre ausgedehnt werden. Die Wartezeit ist deshalb so lang, weil sich das Schwesternhaus als billige, freizügige, zwar etwas schmutzige Wohnmöglichkeit großer Beliebtheit erfreut. Wird aber erstmal bekannt, daß das Wohnen im Schwesternhaus zwangsläufig mit viel Engagement und Arbeit verbun-

den ist, und daß wegen der nötigen Instandsetzung auch die Miete um einiges gestiegen ist, werden als Interessenten diejenigen übrig bleiben, die das alles auf sich zu nehmen bereit sind, weil die Ziele des Schwesternhauses mit ihren übereinstimmen. Solche Veränderungen müssen aber bekannt gemacht werden. Jeder Bewerber muß umfassend über die Ziele und Anforderungen des Schwesternhauses informiert werden, damit er weiß, auf was er sich bei einem eventuellen Einzug einläßt. Auch schon im Vorfeld müssen die Veränderungen bekannt gemacht werden. Bisher erfahren die meisten durch Mund zu Mund Propaganda von der Möglichkeit, hier zu wohnen, und ebenfalls aus Erzählungen erfahren sie über das Leben hier. Das Schwesternhaus muß das Image der Unverbindlichkeit los werden und für ein selbstverwaltetes eigenverantwortliches Wohnmodell werben.

ZU NEUEN UFERN Organisatorische Voraussetzungen

Soll das Schwesternhaus als selbstverwaltetes Studentenwohnheim erhalten werden, muß sich also einiges in der Bewohnerstruktur verändern. Die Leute müssen länger hier wohnen können, um eine persönliche Perspektive im Schwesternhaus zu haben, sie müssen Zeit haben, bereit sein, sowohl eine politische Auseinandersetzung, als auch viel Arbeit auf sich zu nehmen und, und das scheint uns das Wichtigste, sie müssen wissen, wofür sie das alles machen, wofür sie kämpfen. Das Fehlen einer verbindenden Idee, eines gemeinsamen Ziels ist der Hauptgrund, warum im Schwesternhaus so wenig läuft.

Bis sich aber die Bewohnerstruktur in diese Richtung geändert hat, wird, wenn fast niemand aus dem Haus rausgeschmissen werden soll, noch einige Zeit vergehen. Die kleine Gruppe von Aktiven, die es ja auch jetzt noch gibt, muß im Haus eine breite Diskussion über die Zukunft des Schwesternhauses anregen und führen. Ziele des Schwesternhauses und ein Manifest müssen formuliert werden. Die Aktiven, und nur sie sind erstmal angesprochen, müssen versuchen, die Mehrheit der Bewohner für ein selbstverwaltetes Haus zu begeistern. Sie müssen viel Informationsarbeit leisten, denn viele, grade der "Neuen" wissen von den Bestrebungen der letzten Jahre wenig oder nichts. Mit Sicherheit wird es einige Bewohner geben, die sich nicht hinter so ein Manifest stellen können, aber es kommt darauf an, daß sich eine größere Gruppe als bisher für den Erhalt des Schwesternhauses einsetzt und hier auch Rückhalt hat.

Konkret heißt das, daß zunächst der Schwesternhausverein aus

seinem Dornröschenschlaf erweckt werden muß, in den er fiel, weil die Arbeitsbelastung für die Leute, die ihn gegründet hatten, die aber außerdem auch noch die Selbstverwaltung trugen, zu groß wurde. Ein Verein als Organisationsform ist deshalb so wichtig, weil die Selbstverwaltung in ihrer jetzigen Form keine juristische Person darstellt, und daher rechtlich nicht in der Lage ist, Verhandlungen zu führen und Verträge abzuschließen. Niemand, weder das Land, noch Banken, Baufirmen, Händler oder Privatleute werden mit so einem unverbindlichen Gebilde wie der Selbstverwaltung Verträge schließen oder sonstige Geschäftsbeziehungen aufnehmen. Der Verein stellt die organisatorische Weiterentwicklung der Selbstverwaltung dar und ermöglicht erst, daß die Schwesternhüsler als Gruppe ihre Interessen nach außen vertreten und durchsetzen können.

Dazu aber, und um eine Verbindlichkeit zu garantieren, ist es nötig, daß jeder, der im Schwesternhaus wohnt oder neu einzieht, zwangsläufig Mitglied im Schwesternhausverein wird. Die Wohnberechtigung muß daran gekoppelt werden. Der Verein ersetzt dann vollständig die Selbstverwaltung, bzw. ist gar nichts anderes, nur eben rechtlich anerkannt und handlungsfähig. Was bisher Heimvollversammlung hieß und oberstes Entscheidungsgremium der Selbstverwaltung und des Schwesternhauses war, heißt dann Mitgliederversammlung und hat dieselbe Funktion. Die Satzung der Selbstverwaltung muß dazu in die Vereinssatzung eingearbeitet werden. Was wir zu Verpflichtungen, an die das Wohnrecht außer der Vereinsmitgliedschaft gebunden werden muß und zu Zielvorstellungen gesagt haben, muß dann auf die Vereinssatzung bezogen werden.

Gehen wir aber mal davon aus, daß der Verein das Schwesternhaus tatsächlich repräsentiert und in der geforderten Form funktioniert.

Er hat nämlich wichtige Aufgaben:

1. Er muß, es sei der Vollständigkeit halber an dieser Stelle nochmal erwähnt, Zielvorstellungen zum selbstbestimmten gemeinsamen Leben im Schwesternhaus entwickeln und in einem Manifest/Programm formulieren, um a) jetzige und zukünftige Bewohner zu motivieren und b) das Selbstverständnis des Schwesternhauses nach außen, in der Öffentlichkeit, darstellen zu können.
2. Er muß, z.B. anhand der in dieser Arbeit aufgezeigten Möglichkeiten, ein Modell erarbeiten, wie er sich seine Trägerschaft für das Haus vorstellt und wie es in Eigenverantwortung weitergeführt werden soll. Diese Arbeit kann nur ein Anstoß dafür sein.

Ein solches Übernahmmodell muß sehr wahrscheinlich zusammen mit Fachleuten für Finanzierung und Rechtsanwälten erarbeitet werden.

3. Er muß dieses Modell beim Eigentümer des Hauses, also dem Land Niedersachsen, politisch durchsetzen. Dazu muß Öffentlichkeitsarbeit geleistet werden. Das „Modell selbstverwaltetes Studentenwohnheim Schwesternhaus“ muß in der Öffentlichkeit dargestellt und verbreitet werden. Bündnispartner, sowohl „politische“ als auch „finanzielle“ müssen gesucht werden.
4. Er muß die gesamte Verwaltung des Hauses übernehmen, also auch die Aufgaben, die bisher Stellen der TiHo wahrgenommen haben. Er wird „Vermieter“.
5. Er muß, je nach Übernahmmodell unterschiedlich viel, Geld beschaffen, das zum Kauf oder Instandsetzung, oder beidem benötigt wird. Er muß also Kredite aufnehmen und haftet dann natürlich auch für das aufgenommene Geld. Die Kreditgeber wollen genaue Angaben, wie das Geld verwendet wird, und wie die Rückzahlung erfolgen soll.
6. Er muß die Durchführung der Baumaßnahmen zur Instandsetzung organisieren. Dies kann nur in enger Zusammenarbeit mit einem Architektenbüro geschehen.

Alles in allem muß der Verein, außer der politischen Durchsetzung, Aufgaben übernehmen, die genau dem entsprechen, was ein ganz normaler Hausbesitzer macht. Es ist völlig klar, daß die anfallende Arbeit, auch wenn viele Leute mitmachen, von einem bestimmten Zeitpunkt an gar nicht mehr ausschließlich ehrenamtlich geleistet werden kann. Die Einstellung von mindestens einem Mitarbeiter läßt sich nicht vermeiden.



ÖKONOMISCHE VORAUSSETZUNGEN

Grundlage für jede Überlegung, das Schwesternhaus erstens aus der Verantwortung des Landes zu lösen und, durch welchen Träger auch immer, zu übernehmen und zweitens seine bauliche Erhaltung zu garantieren, sind die entstehenden Kosten und die Möglichkeiten, das erforderliche Kapital aufzubringen.

Auf welche Art und Weise das Projekt realisiert werden kann, hängt neben der politischen Durchsetzbarkeit und der Arbeitsfähigkeit des Vereins entscheidend von der finanziellen Belastbarkeit der Schwesternhäufer, also von der Höhe der zu erwartenden Miete ab. Die Summen, die zu einem eventuellen Kauf und einer Instandsetzung benötigt werden, können zwar erstmal als Darlehen aufgenommen werden, die Zinsbelastung und die Rückzahlung können aber nur aus den Mieteinnahmen getragen werden. Sie haben daher auch entscheidenden Einfluß auf die Miethöhe.

Von der Miethöhe hängt aber auch ab, wer dann noch im Schwesternhaus wohnen kann. Gerade in der jetzigen Zeit, wo billiger Wohnraum in Altbauten zunehmend vernichtet wird, und ein 10qm Zimmer im Studentenwohnheim auch schon 180,- - 200,- kostet, ist es wichtig, billigen Wohnraum zu schaffen, bzw. zu erhalten, gerade auch für Studenten, die sowieso Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden.

Wir gehen von einer Obergrenze der Mieten von DM 200,- incl. Bewirtschaftungskosten aus. Bei einer Durchschnittsgröße der Wohnungen von 35 qm ist das ein Mietpreis von DM 5,71/qm. Ohne die hier relativ hohen Bewirtschaftungskosten von DM 2,15/qm bleibt noch ein reiner Mietpreis von DM 3,56/qm. Dies entspricht in etwa dem niedrigsten Preis für nicht modernisierten Altbau in Hannover.

Geht man vom derzeitigen BaföG-Höchstsatz von DM 774,- incl. Krankenversicherung und Mietzuschuß aus, so ergibt sich bei DM 200,- ein Anteil der Miete am Einkommen von 26%.

Gemessen an dem, was sonst, auch für nicht modernisierten Altbau, in Hannover und erst recht in anderen Großstädten genommen wird, sind DM 200,- bzw. DM 5,71/qm nicht viel. Gegenüber dem bisherigen Mietpreis von DM 40,- + DM 10,- "Bewirtschaftungskosten" + DM 5,- Wassergeld + DM 10,- Flurgeld, also von DM 65,- (DM 1,86/qm), ist das aber eine Steigerung auf das Dreifache. Das soll erklärt werden:

Zur Zeit nimmt das Land von 68 Wohnungen, 4 bezahlen die Miete an die Heimkasse, im Jahr DM 45000,- ein.

Davon müssen bezahlt werden:

Wasser und Abwasser	13800,-
Müllabfuhr	4100,-
Schornsteinfeger	1000,-
Grundsteuer	4100,-
Versicherungen	<u>3800,-</u>
	26800,-

Von den verbleibenden DM 18200,- müssen z. T. Herr Schulz, der den Anteil der TiHo an der Verwaltung des Hauses erledigt, und sämtliche Arbeiten, die entweder von TiHo-Handwerkern oder von Fachfirmen im Schwesternhaus ausgeführt werden, bezahlt werden. In den Jahren 81 und 82 hat das Land an Instandsetzungsarbeiten zusammen ca. DM 27000,- ins Haus gesteckt (siehe Anlage 6 der Wertermittlung). Von den DM 45000,- bleibt also nicht viel oder gar nichts über, d.h. das Land deckt aus den Mieten gerade eben seine Bewirtschaftungskosten und realisiert keinerlei Rendite aus den 2,6 Mio, die das Schwesternhaus samt Grundstück mal gekostet hat. Hätte es diese 2,6 Mio in "normalen" Häusern mit höheren Mieten angelegt, so wäre über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine Rendite von bis zu 6%/Jahr (DM 156000,-) zu erzielen. Würden die 2,6 Mio aber vom Land (oder Bund, ist hierfür egal, da beide öffentliche Hand) als Darlehen aufgenommen, so müssen dafür Zinsen von ebenfalls ca. 6%/Jahr bezahlt werden. Auf diese Rendite verzichtet also das Land, bzw. gibt diese Zinsbelastung nicht ans Schwesternhaus weiter. Es subventioniert also tatsächlich die Mieten, und nur deshalb ist das Wohnen hier so billig.

Wir werden sehen, ob wir mit DM 200,-/Wng./Mon. hinkommen. Jedenfalls ist dieser Wert zunächst die Richtschnur, nach der wir die Durchführbarkeit der einzelnen Modelle beurteilen.

Zu den Kosten:

Kosten für die Übernahme von Haus und Grund

Der Verkehrswert für das Grundstück Schwesternhausstr. 10 beträgt 1,75 Mio DM. Dies ist das Ergebnis unserer Wertermittlung, die im Anhang dokumentiert ist. Bei einem Kauf muß diese Summe realistisch als Kaufpreis angenommen werden. Gleichzeitig bildet sie die Grundlage, auf der bei einem Erbbaurechtsvertrag der jährliche Erbbauzins ausgerechnet werden würde.

Kosten für die Instandsetzung

Alles in allem hat das Schwesternhaus eine relativ gute Bausubstanz. Da jedoch über Jahre hinweg eine laufende Instandhaltung nicht, oder nur in kleinem Umfang durchgeführt wurde, ist eine Instandsetzung

nötig, um die Bewohnbarkeit des Hauses auf lange Sicht zu gewährleisten und den Erfordernissen des Denkmalschutzes zu genügen.

Von einer Modernisierung, also einer Anhebung des Wohnstandards (z.B. Zentralheizung) sehen wir zum jetzigen Zeitpunkt aus Kostengründen ab. Sie muß später, je nach Möglichkeit und schrittweise, durchgeführt werden.

Für eine "Vollinstandsetzung", bei der alle aufgetretenen Schäden beseitigt werden, haben wir Kosten von DM 1360945,- ermittelt. Um die Kosten zu reduzieren, sehen wir als Alternative auch eine "Teilinstandsetzung" vor, bei der weniger dringliche Arbeiten zunächst nicht erledigt werden, sondern später, im Rahmen der laufenden Instandhaltung, durchgeführt werden müssen. Eine solche Teilinstandsetzung kostet DM 941407,-. Als dritte Alternative sehen wir eine "Minimalinstandsetzung" vor, bei der nur die dringendsten Arbeiten ausgeführt werden. Hierfür haben wir Kosten von DM 400995,- ermittelt.

In diesen Summen ist eine Instandsetzung der Kapelle jeweils nicht berücksichtigt. Hierfür muß extra Geld bereitgestellt werden.

Auch die Kostenermittlung der Instandsetzung ist im Anhang dokumentiert.

Es müssen also im Höchstfall aufgebracht werden:

Vollinstandsetzung	1,36 Mio
Kauf	<u>1,75 Mio</u>
	3,11 Mio

Bewirtschaftungskosten

Die laufende Unterhaltung und Bewirtschaftung des Hauses erfordern pro Jahr folgende Mittel:

1. Grundsteuer	4100,-
2. Versicherungen	3800,-
3. Wasser und Abwasser	13800,-
4. Beleuchtung in Fluren, Bädern, Treppenhäusern, Klos und Keller	3000,-
5. Gas in den Bädern	3500,-
6. Müllabfuhr	4100,-
7. Schornsteinfeger	1000,-
8. laufende Instandhaltung	20000,-
9. Verwaltung	<u>14150,-</u>
	67450,-

Die Posten 1 und 2 wurden analog zu einem Mietshaus in der Oststadt errechnet. 3, 6 und 7 basieren auf Auskünften der zuständigen

städtischen Betriebe, bzw. eines Schornsteinfegers. 4 und 5 basieren auf dem tatsächlichen Verbrauch des Schwesternhauses von 1982. Normalerweise zählt die Warmwasserbereitung nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Da die Bäder aber von allen genutzt werden, und die anfallenden Kosten sowieso auf alle umgelegt werden müssen, rechnen wir sie dazu. Auch der Anteil der allgemeinen Beleuchtung ist normalerweise viel geringer, aber das ist ja kein Wunder bei den langen Fluren. Durch diese Rechnung entfällt das Flurgeld in der jetzigen Form. Der Posten 8 dient zur baulichen Unterhaltung des Hauses und basiert auf einer allgemein gültigen Instandhaltungspauschale von DM 7,50/qm und Jahr. In den ersten 5 Jahren nach einer Vollinstandsetzung wird er in dieser Höhe nicht anfallen. Es wurde ja grade alles repariert. Hier sollten dann Rücklagen für Notfälle gebildet werden. Der Posten 9 wird erforderlich durch den gegenüber der jetzigen Selbstverwaltung gestiegenen Verwaltungsaufwand (siehe zu neuen Ufern, Aufgaben des Vereins), der dann nicht mehr ausschließlich ehrenamtlich bewältigt werden kann. Eine Halbtagsstelle, wie hier angenommen, ist noch knapp gerechnet.

DM 740,- netto/Monat

Lohnkosten alles incl. DM 1175,-/Mon. $\times 12 =$ DM 14150,-/Jahr. Die monatliche Belastung durch die Bewirtschaftungskosten errechnet sich folgendermaßen: DM 67450,- : 12 = DM 5620,-/Monat, : 2609 qm = DM 2,15/qm Wohnfläche/Monat.

So, wieviel der Spaß kostet, wissen wir jetzt. Wo aber soll das ganze Geld denn herkommen? Is doch klar! Natürlich von den GELDGEBERN!

-Banken

Die einfachste und zuverlässigste Methode, viel Geld zu leihen, sind Bankhypotheken. Banken haben viel Geld und verleihen es auch gerne, wenn sie a) eine Sicherheit haben, daß sie das verliehene Geld wiederbekriegen und b) was dran verdienen. Will der Schwesternhausverein also das Haus kaufen und eine Instandsetzung durchführen, so kann er dazu, zumindest für einen Teil der benötigten Summe, bei einer Bank Hypotheken aufnehmen. Als Sicherheit werden im Grundbuch, in dem der Verein dann als Eigentümer steht, diese Hypotheken zu Gunsten der Bank auf das Grundstück Schwesternhausstr. 10 eingetragen. Eine Hypothek kann auch auf das Erbbaurecht aufgenommen werden. Im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Hypothekennnehmers hat dann die Bank das Recht, zur Deckung ihrer Forderungen mit dem Grundstück (+ Haus), bzw. Erbbaurecht nach Belieben zu verfahren. Sie erhält die Eigentums- bzw. Nutzungsrechte.

Auf eine erste Hypothek leiht die Bank dem Verein 60% der benötigten Summe. Bis zu 20% zusätzlich verleiht sie in einer zweiten Hypothek mit etwas erhöhtem Zinssatz. Insgesamt verleiht die Bank also 80% der benötigten Summe, oder besser: des Verkehrswertes + der Wertsteigerung, die das Schwesternhaus durch eine Instandsetzung erfährt. 20% werden als Eigenkapital angenommen. Ist dieses Eigenkapital nicht vorhanden, kann man in Ausnahmefällen auch 100% kriegen. Hierfür werden aber als zusätzliche Sicherheit Ausfallbürgschaften verlangt. Mit einer Ausfallbürgschaft verpflichtet sich jemand, im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Hypothekennehmers an seiner Stelle der Bank eine Summe in Höhe der Bürgschaft zu zahlen.

Dafür, daß sie Geld verleiht, verlangt die Bank Zinsen. Hauptsächlich wird der Zinssatz vom internationalen Kapitalmarkt bestimmt. Kleinere Unterschiede in der Zinshöhe richten sich danach a) für wie lange der Zinssatz des aufgenommenen Geldes festgeschrieben ist, also nicht verändert (mglw. erhöht) werden kann, und b) wieviel der als Hypothek aufgenommenen Summe tatsächlich ausgezahlt wird, Zu b): Nur in den seltensten Fällen werden nämlich 100% der aufgenommenen Summe ausgezahlt, obwohl Zinsen immer auf die gesamte Summe erhoben werden. Üblich sind Auszahlungen von 90- 98%. Generell gilt: je höher die Auszahlung ist, desto höher ist auch der Zinssatz. Das, was an 100% der Hypothekensumme noch fehlt, ist das sogenannte "Disagio". Man muß also, um tatsächlich auf 100% zu kommen, entweder einen extrem hohen Zinssatz bezahlen, oder, und das ist das Normale, über das "Disagio" ein zusätzliches Darlehen aufnehmen, d.h., man bezahlt für eine höhere Summe Zinsen, als man eigentlich leihen will. Die Banken sind schon Beutelschneider.

Zu a): Da im internationalen Geldgeschäft die Zinsen laufend schwanken, lassen sich die Banken die Garantie eines über einen längeren Zeitraum festen Zinssatzes bezahlen. Je länger er fest ist, desto höher der Zinssatz. Übliche Festschreibungszeiträume sind 5 und 10 Jahre.

Wir haben bei der Nord/LB im Januar 84 folgende Konditionen erfahren:

	Zinssatz	Auszahlung	Zinsfestschreibung
1. Hypothek, bis 60 %	9,20 %	100,00 %	10 Jahre
	8,75 %	97,25 %	"
	8,50 %	95,50 %	"
	8,25 %	94,00 %	" *
	9,20 %	100,00 %	5 Jahre
	8,75 %	98,50 %	"
	8,50 %	97,25 %	"
	8,25 %	96,25 %	"
	7,00 %	91,50 %	"
	6,75 %	90,50 %	" *
2. Hypo, 60 % - 80 %	9,70 %	100,00 %	10 Jahre
	9,25 %	97,25 %	"
	9,00 %	95,50 %	"
	8,75 %	94,00 %	" *
	9,70 %	100,00 %	5 Jahre
	9,25 %	98,50 %	"
	9,00 %	97,25 %	"
	8,75 %	96,25 %	"
	7,50 %	91,50 %	"
	7,25 %	90,50 %	" *

Für Darlehen, die auf Grund von Ausfallbürgschaften gewährt werden, gelten dieselben Zinssätze wie für die zweite Hypothek.

Wir nehmen für unsere Berechnungen jeweils den geringsten Zinssatz mit der geringsten Auszahlung, also dem höchsten Disagio an (*). Die Belastung ist gegenüber den höheren Auszahlungen niedriger, obwohl man auf eine höhere Summe Zinsen bezahlt.

Damit man jetzt von seinen Schulden aber auch wieder runterkommt, muß zusätzlich zu den Zinsen eine Tilgung bezahlt werden. Diese Tilgung ist frei vereinbar. Je höher die Tilgungsrate ist, desto schneller ist das Darlehen zurückgezahlt, und desto weniger Zinsen muß man insgesamt zahlen. Die augenblickliche Belastung ist allerdings höher. Bei 1% Tilgung dauert eine Rückzahlung mindestens 30 Jahre, bei 4% sind es ca. 14 Jahre und bei 8% ca. 9 Jahre.

-Sozialanleger

Eine Möglichkeit, wesentlich billiger als von Banken Geld zu leihen, stellen die "Sozialanleger" dar. So bezeichnen wir Privatleute, die engagierten Projekten aus einer politischen, sozialen oder sonst ei-

ner ideellen Motivation heraus billig Geld leihen. Meist sind das linke Ärzte, Zahnärzte, Rechtsanwälte oder Tierärzte?, also Großverdiener, die es sich leisten können und wollen, ihr Geld nicht mit der größtmöglichen Rendite anzulegen, sondern bereit sind, Projekte, die sie gut finden, damit zu unterstützen. Das bedeutet, daß sie ihr Geld zu einem geringeren Zinssatz verleihen, als das Banken tun. Wenn wir jetzt sagen "sie", so heißt das nicht, daß die Sozialanleger eine feste Gruppe oder Institution sind, die nur darauf warten, mit ihrem Geld irgendwo einspringen zu können, im Gegenteil: Ob überhaupt, und wenn ja, wieviel Geld über Sozialanleger aufgebracht werden kann, ist völlig ungewiss. Man kann mit diesem Geldgeber nicht so kalkulieren, wie mit einer Bank, wo man nur genug Sicherheiten haben und Zinsen bezahlen muß, und schon ist das Darlehen klar. Die Sozialanleger sind eine Möglichkeit, die Kapitalkosten (Zinsbelastung) zu senken, und diese Möglichkeit muß ausprobiert werden. Es gibt Projekte, die nur durch wohlhabende Finanziers existieren. Das Schwesternhaus hat hier sogar recht gute Voraussetzungen. Seit über zehn Jahren wohnen Studenten hier, grob geschätzt waren es bisher 200. Einige dieser "Ehemaligen" haben sicher schon eine gut laufende Praxis, verdienen sehr viel Geld und sind vielleicht bereit, ihr altes Zuhause auf diese Weise erhalten zu helfen. Es hat sie bloß noch keiner angesprochen.

Die Bedingungen, zu denen die Sozialanleger ihr Geld verleihen sollen, sind um einiges günstiger als die der Banken. Wir gehen von einer Verzinsung von 4% und einer Tilgung von 1% aus. Das bedeutet, sie müssten dem Schwesternhaus zu einem Zinssatz, der etwas über der jetzigen Inflationsrate von 3% liegt, auf 40 Jahre Geld leihen. Dieser Zeitraum von 40 Jahren ist enorm lang. Wenn aber für 1 Mio DM 100 Sozialanleger gefunden würden, wären das für jeden DM 10000,-, die er so lange festlegen würde, eine Summe also, die bei entsprechend hohem Einkommen leicht zu verkraften ist.

Den von den Banken geforderten Eigenkapitalanteil von 20 % bringen wir zunächst über Sozialanleger auf, die überhaupt eine Art Lückenbüßerfunktion haben. Da ja der Sozialanlegeranteil an der Finanzierung augenblicklich von uns überhaupt nicht einzuschätzen ist, wäre rein theoretisch auch eine vollständige Finanzierung über Sozialanleger denkbar.

Grundsätzlich können Sozialanleger auch die unter "Banken" beschriebenen Ausfallbürgschaften eingehen, um eine 100%ige Bankenfinanzierung des Projekts zu ermöglichen. Wie wir noch sehen werden, ist aber selbst eine teilweise Finanzierung über Banken schon teuer

genug. Eine 100%ige Bankenfinanzierung schließen wir für unsere Berechnungen von vorneherein aus.

In dem bisher Gesagten sehen wir die Sozialanleger als Privatleute, die aus einer politischen oder ideellen Motivation heraus dem Schwesternhaus zu sehr günstigen Konditionen Geld leihen und die bewußt auf eine anderswo realisierbare Rendite verzichten. Das Geld, das sie im Schwesternhaus anlegen, hat wegen eben dieser Konditionen eher Spendencharakter. Im Kapitel "Knete vom Finanzamt" am Schluß der Arbeit beschreiben wir eine ganz andere Möglichkeit, wie Privatleute Geld im Schwesternhaus anlegen, und über Steuervorteile eine interessante Rendite erwirtschaften können, ohne daß sich das in einer hohen Mietbelastung niederschlagen würde.

-Schwesternhaus

Ihr werdet's nicht glauben, aber auch das Schwesternhaus selber ist ein möglicher Geldgeber und als solcher auch recht wichtig.

Werden nämlich einige Arbeiten der Instandsetzung (welche, siehe Anhang, Kostenermittlung der Instandsetzung) in "Selbsthilfe", also durch die Bewohner selber ausgeführt, so lassen sich gegenüber einer Ausführung ausschließlich durch Baufirmen eine Menge Lohnkosten sparen. Bei einer Senkung der Instandsetzungskosten wird auch der Kapitalbedarf geringer, also die Summe, die insgesamt als Darlehen aufgenommen werden muß. Für unsere Berechnungen betrachten wir aber die Einsparungen durch Selbsthilfe nicht als Senkung des Kapitalbedarfs, sondern als Eigenkapital, das die Schwesternhäufer zur Deckung dieses Kapitalbedarfs durch ihre Arbeit selbst aufbringen. Sie werden damit zu einem Geldgeber, bei dem im Gegensatz zu den anderen, Banken und Sozialanleger, keine Zinsen und keine Tilgung, also kein Kapitaldienst anfällt. Diese Methode, Kapital aufzubringen, ist durchaus üblich und wird von den Banken grundsätzlich anerkannt.

	Ausführung ausschließlich durch Firmen	durch Selbst- hilfe reduzier- te Baukosten	Einsparung = Eigenkapital
Vollinst.	1,36 Mio	0,94 Mio	0,42 Mio
Teilinst.	0,94 Mio	0,70 Mio	0,24 Mio
Minimalinst.	0,40 Mio	0,35 Mio	0,05 Mio

Dieses Eigenkapital kommt aber nicht von ungefähr, sondern wird eben durch die Arbeitskraft und -zeit der Schwesternhäufer realisiert.

In der Kostenermittlung der Instandsetzung haben wir jeweils die Zeit, die ein Facharbeiter für die betreffende Maßnahme brauchen

würde, ermittelt. Wir gehen davon aus, daß dieselbe Arbeit in Selbsthilfe 1 1/2 mal so lange dauert. Es sind also erforderlich:

- bei Vollinstandsetzung: 13765 Facharbeiterstd. = 20648 Selbsthilfestunden,
- und bei Teilinstandsetzung: 10098 Facharbeiterstd. = 15147 Selbstfestunden.

Geht man davon aus, daß alle 100 Bewohner gleichmäßig die Selbsthilfe tragen, so beträgt der Arbeitsaufwand pro Bewohner bei Vollinstandsetzung 207 Std. = 35 Tage à 6 Std. und bei Teilinstandsetzung 152 Std. = 25 Tage à 6 Std. Dies ist jeweils die reine Arbeitszeit. Nicht eingerechnet und damit auch kostenmäßig nicht erfasst ist die Zeit, die für Besprechungen, Materialbeschaffung und Aufräumarbeiten draufgeht. Für Selbsthilfearbeiten wird nämlich, oh Wunder, Lohn gezahlt. Und zwar pro Facharbeiterstunde DM 15,-. Bei 1 1/2 mal so langer Arbeitszeit ergibt das DM 10,- pro Selbsthilfestunde. Dieser Lohn wird aber nicht fest ausgezahlt, sondern es wird auf der Basis: ermittelte Facharbeiterstunden x DM 15,- eine bestimmte Summe festgelegt, die als Lohn für die jeweilige Maßnahme zur Verfügung steht. Je länger die Arbeit dauert, desto geringer ist der Stundenlohn.

Um die Instandsetzungskosten weiter zu senken und den Eigenkapitalanteil zu erhöhen, gibt es die Möglichkeit, die Selbsthilfe unentgeltlich zu leisten und keinen Lohn zu zahlen. Der Eigenkapitalanteil erhöht sich dann bei Vollinstandsetzung auf 0,61 Mio und bei Teilinstandsetzung auf 0,34 Mio.

Einsparung und Eigenkapital, schön und gut. Aber ist denn im Schwesternhaus sowas wie die hier beschriebene Selbsthilfe überhaupt möglich? Es ist zunächst mal sowieso klar, daß sich nur solche Architekturbüros und Baufirmen auf sowas einlassen werden, die in Selbsthilfe und der Unterstützung von Selbsthilfeprojekten einen Teil ihres politischen Anspruchs sehen, nämlich, vereinfacht gesagt, den, nicht mehr die Spezialisten zu sein, deren Urteil und Fachwissen über jedem Zweifel steht, und auf die nicht verzichtet werden kann. Der Anspruch, die Laien und sogenannten "Betroffenen" sowohl planerisch, als auch in puncto handwerklichem Können unabhängiger zu machen und zu befähigen, das, was sie betrifft selber in die Hand zu nehmen. (Hallo Holger!)

Nur mit solchen Architekturbüros kann die Planung zusammen gemacht werden. Welche Arbeit wie aufgeteilt wird, wieviel Leute man

dafür braucht, wo angefangen wird, Zeitplan, überhaupt die ganze Organisation. Und nur solche Baufirmen können die Arbeiten betreuen, die Schwesternhüsler anleiten und die Teile einer Maßnahme übernehmen, die nicht in Selbsthilfe gemacht werden können.

Sind die Schwesternhüsler aber in der Lage....? Die Frage kennen wir schon. Und die Antwort auch. Die Selbsthilfe ist Teil dieses Projekts, das in seiner Gesamtheit darauf aufbaut, daß möglichst viele Bewohner Lust und Zeit haben, sich zu engagieren und zusammen die Verbesserung ihrer Wohnsituation selber in die Hand zu nehmen, und nur unter solchen Voraussetzungen durchführbar. Sie ist aber als finanzielle Entlastung unentbehrlich.

Die Auszahlung von Lohn ermöglicht es den Bewohnern, die darauf angewiesen sind, neben dem Studium zu arbeiten, ihr Geld durch die Arbeit am Haus zu verdienen. Die Chancen für die Durchführung von Selbsthilfearbeiten erhöhen sich dadurch beträchtlich.

Bei allen Problemen der Machbarkeit birgt die Selbsthilfe, über das finanzielle hinaus, eine Menge Möglichkeiten für das Schwesternhaus. Jede(r), die(der) sich an Selbsthilfearbeiten beteiligt, wird eine Menge lernen, sowohl handwerklich, als auch was Organisation angeht. Über das gemeinschaftliche Planen und Bauen werden die Schwesternhüsler enger zusammenkommen und sich besser kennenlernen. Das Schwesternhaus wird vielmehr "ihres" sein, als wenn alles für sie gemacht wird, und sie nur bezahlen. Die Aneignungsmöglichkeiten, die schon jetzt in der eigenen Wohnung bestehen, werden auf das ganze Haus ausgedehnt. Die Leute werden durchs Haus gehen und sagen: "Guck mal, das hab ich gemacht. Da konnt ich das noch nicht so gut, aber hier, das ist schon richtig profimäßig." Sie werden sich und ihre Arbeit überall wiederfinden und viel eher bereit sein, Verantwortung für das Haus zu übernehmen.

Natürlich werden Auseinandersetzungen über Standard, Qualität, Aussehen und Arbeitsdisziplin stattfinden. Entweder machen sie sich damit gegenseitig fertig, oder sie lernen, sich auseinanderzusetzen. Immer feste druff !

-Land Niedersachsen

Wir können zur Zeit keine konkreten Aussagen darüber machen, ob, und wenn ja, in welcher Höhe, das Land den Schwesternhausverein bei der Übernahme und Instandsetzung finanziell unterstützen würde. Da das Land sowohl Eigentümer des Schwesternhauses ist, als auch politisch die Entscheidungsgewalt über seine Zukunft hat, haben wir es vermieden, mit Stellen des Landes in Kontakt zu treten, damit nicht In-

formationen über mögliche Absichten der Schwesternhäsler zum Land gelangen, ehe sie für Verhandlungen gerüstet sind und wissen, was sie wollen. Wir wissen nur soviel, daß das Land z.Zt. kein festes Förderungsprogramm für Studentenwohnheime freier Träger hat. Es besteht aber theoretisch die Möglichkeit, daß das Schwesternhaus im Rahmen von Mitteln, die das Studentenwerk zur Schaffung von studentischem Wohnraum durch Sanierung von Altbauten erhält, als Modellprojekt eine Förderung erhalten könnte. Zuständig für eine solche Förderung ist das Wissenschaftsministerium (Herr Müller-Sander). Ob das Schwesternhaus eine solche Förderung erhält, muß sich in konkreten Gesprächen und Verhandlungen klären, und ist sicher auch eine Frage des politischen Drucks. Das Schwesternhaus muß, wenn es so weit ist, an das Land die Forderung nach einer Förderung richten. Folgende Formen könnte eine solche Förderung haben:

Finanzierungshilfen

- einmaliger Zuschuß
- zinsgünstiger Kredit
- Zins- und Tilgungsbeihilfen
- (Bürgschaften)

Kostensenkungen

- geringer Kaufpreis
- geringer Erbbauzins

Wir haben eine Förderung durch das Land nicht in unsere Berechnungen einbezogen, bis auf den günstigen Erbbauzins.

Ebenfalls denkbar ist eine Förderung im Rahmen der Mittel, die zur Erhaltung denkmalgeschützter Bauwerke bereitgestellt werden. Ob aus diesem Topf Gelder fließen können, haben wir nicht untersucht. In dem Topf ist auch nicht so viel drin.