

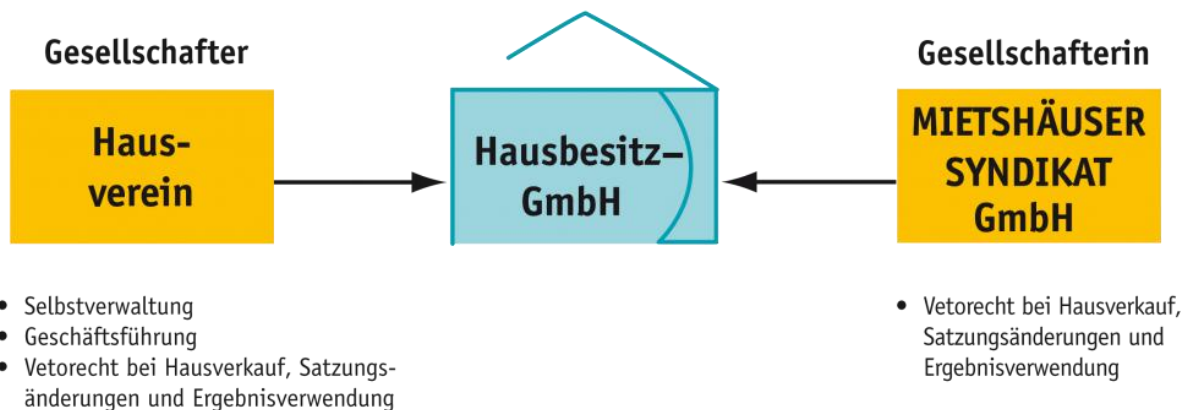
Herausforderungen in der Wohnungspolitik: Bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte schaffen

Impulsreferat Caroline Rosenthal, Mietshäuser Syndikat (Regionalberatung Berlin) auf dem 2. Berliner Armutskongress 27.6.2017

Was ist das Mietshäuser Syndikat und welche Grundprinzipien verfolgt es?

⑩ das Mietshäuser Syndikat (MHS) ist ein Verband/Zusammenschluss von ca. 120 Hausprojekten bundesweit, Gründung in den 90ern in Freiburg u.a. um Reprivatisierung von ehem. besetzten Häusern zu verhindern

⑩ alle Immobilien haben das selbe Rechtsmodell:



⑩ Finanzierung: alle Projekte/Häuser sind wirtschaftlich unabhängig d.h. Finanzierung über Mieteinnahmen. Investitionskosten: Kauf/Sanierung werden (je nach Höhe) über private Kredite (Direktkredite) u. Bankdarlehen finanziert, wobei mind. der „Eigenanteil“ von 25-30% über private Kredite zustande kommt. (Nach dem Kleinanlegerschutzgesetz, in Form von Vermögensanlagen.)

⑩ genossenschaftsähnlich aber keine „Anteile“, keine Mindestbeteiligung, weniger Bürokratie

⑩ Prinzipien:

↘ **für immer vom Markt:** Verkauf durch den Hausverein ist ausgeschlossen, bei Ausstieg der „Gruppe“ wird ein neuer Hausverein gesucht

↘ **keine Rendite mit der Miete:** Mieten sind nicht auf „Überschuss“ kalkuliert, etablierte Projekte zahlen anteilig mehr in den Solidar-Fonds zur Unterstützung neuer Projekte

↘ **Selbstbestimmte solidarische Mieter*innen:** Wie die Gesamtmiete aufgebracht wird, auf welchem „Niveau“ saniert wird, wer dort lebt, bestimmen die Mieter*innen

↘ **basisdemokratische ehrenamtliche Organisation der Gesamtstruktur:** rotierende Mitgliederversammlungen entscheiden über Aufnahme & Verwaltungsstruktur der BeteiligungsGmbH, daher wenig Flexibilität in der Rechtsstruktur, Beratung/Support erfolgt regional im Ehrenamt

Kann das Mietshäuser Syndikat bezahlbaren Wohnraum schaffen?

⑩ Finanzierung über Mieteinnahmen, daher direkte Abhängigkeit der Mieten von den Beschaffungskosten (Bodenpreise, Baukosten, Darlehensbedingungen usw.), Mieten liegen meist unter den ortsüblichen Vergleichsmieten (Achtung: Vergleichsgröße Altbau/Neubau), da keine Rendite einkalkuliert wird/werden darf

⑩ Zusätzliche Einsparpotentiale liegen im höherem Anteil günstiger „Direktkredite“ statt Bankdarlehen, beim Ausbau/Sanierungsstandard z.B. Eigenleistung oder Einsatz von solidarischen

Handwerker*innenkollektiven, Fördermitteln, Erbaurechts-Modelle aber Achtung: das liegt in den Händen des einzelnen Projekts, keine Vorgabe oder „Garantie“ durch das MHS

⑩ Potentiale innerhalb der Hausgemeinschaft: Grundrisse/Mietverträge optimieren um z.B. Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Wohngeld u.ä. auch in teuren Objekten zu ermöglichen, Mieten vom Wohnraumverbrauch abkoppeln (solidarische Mieten), solidarische Finanzierung von sogenannten Soli-Zimmern, Kostenreduzierung durch Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsgüter

⑩ Resümee: MHS Projekte sind fast genau so abhängig von den Bedingungen am „Markt“, aber immer dort, wo Projekte aus der kapitalistischen/bürokratischen Logik aussteigen (können), entstehen Einsparpotentiale. Strukturelle Chancen entstehen dort wo Gemeinwohlorientierung/Gemeinnützigkeit politisch gefördert wird → siehe Forderungen

Welche „Angebote“ macht das Syndikat für Wohnraum-Suchende in Berlin und anderswo?

⑩ Das MHS versucht möglichst im gesamten Bundesgebiet eine Beratung und Begleitung von Gruppen/Initiativen (!) zu gewährleisten, die ein Hausprojekt nach dem MHS-Modell gründen wollen. Die Beratung erfolgt immer ehrenamtlich und ist im Umfang abhängig von den Ressourcen der beratenden Personen.

⑩ in Regionen mit vielen Projekten/Ressourcen gibt es Regionalkoordinationen/-beratungen bzw. Einzelpersonen die sich über die Beratung hinaus noch politisch engagieren, dazu gehört Presse- u. Lobbyarbeit, sowie Vernetzung innerhalb u. außerhalb der „Szene“. Eine bundesweite AG des MHS unterstützt seit Jahren Aktivist*innen aus dem Ausland, die Interesse haben das MHS-Modell auf ihr Land zu übertragen

· Für eine Beratung sollten die am nächstgelegenen regionalen Koordinationen/Beratungen über Email angefragt werden. Die Kontakte finden sich auf der Webseite:
<https://www.syndikat.org/de/regionalstruktur/>

⑩ Die Arbeit der Beratenden und MHS-Aktivist*innen beinhaltet (in der Regel) **NICHT:**

- ↘ die Vermittlung von Wohnraum in bestehende Projekte (Projekte selbst anfragen)
- ↘ die Vermittlung von Bauland/Häusern zum Start von neuen Projekten
- ↘ die Vermittlung/Zusammenführung von Personen zur Gründung neuer Initiativen
- ↘ die Vermittlung von Finanzmitteln/Architekt*innen/Jurist*innen usw.

⑩ Möglichkeiten/Grenzen der Hilfestellung sind abhängig von den lokalen Ressourcen (Zeit/Wissen). Der Erfahrungsaustausch im Gesamt-Netzwerk ist nicht öffentlich zugänglich und wird nicht top-down organisiert.

⑩ Projektinitiativen brauchen erfahrungsgemäß selbst viele Ressourcen: soziale Kompetenz, um als basisdemokratische „Gruppe“ entscheidungs- handlungskompetent zu werden, sowie ausreichend Personen mit der Fähigkeit/Zeit/Lust sich in fachfremde Themen (z.B. Buchhaltung, Fördermittelakquise usw.) einzuarbeiten. Zeit/Hartnäckigkeit: die Entwicklungsdauer beträgt im Durchschnitt zw. 3 und 10 Jahren, aufgrund dieser hohen Voraussetzungen, ersetzt das Syndikat keinen sozialen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau

⑩ In Berlin (und anderen Ballungsgebieten) gibt es deutlich mehr Anfragen/Interesse als reale Optionen auf Grundstücke und Häuser, da bietet das MHS Modell keine Lösung, daher ist politische Arbeit nötig um die Ausgangsbedingungen zu verbessern

⑩ Weitere Informationen:

- Webseite: www.syndikat.org/de/
- Film: <http://das-ist-unser-haus.de>

⑩ Beratungsangebot in Berlin:

- ↘ 1. und 3. Freitag im Monat ab 17 Uhr,
- ↘ Beratung für Gruppen und Vereine/Soziale Träger/Gewerbekollektive

- Kontakt per Email: berlin-brandenburg@syndikat.org

Welche politischen Forderungen stellt das Mietshäuser Syndikat?

Disclaimer: das MHS hat keine Sprecher*innen für bundesweite Lobby-/Öffentlichkeitsarbeit. Die Formulierung dieser Forderungen bezieht sich auf die Arbeit der Berliner Regionalberatung und sollte nicht ohne Absprache weiter/bzw. wiedergegeben werden!

- ⑩ In Berlin fordern wir u.a.:
 - ↳ Zugang zu Bauland für gemeinwohlorientierte/gemeinnützige Akteur*innen (kein Verkauf von kommunalen Liegenschaften am Markt & Verkauf/Vergabe unter Marktwert möglichen machen)
 - ↳ Zugang zu Fördermittel für gemeinwohlorientierte/gemeinnützige Akteur*innen (für die Bau aber auch für Organisationskosten)
 - ↳ ausreichend „Sozialwohnungen“ mit dauerhaften Bindungen
 - ↳ konsequente Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts (mit eigenen Mitteln und zu Gunsten Dritter), sowie Ankauf durch andere Instrumente/mit zusätzlichen Mitteln (Bodenfonds)
 - ↳ keine Zwangsräumung
 - ↳ angemessener Wohnraum für alle (siehe Unterbringung von Geflüchteten)

Welche Kooperationsmöglichkeiten gibt es in der Immobilienentwicklung mit dem Mietshäuser Syndikat?

- ⑩ Viele MHS Projekte sind keine reinen „Wohnhäuser“, sondern bieten Räume (häufig Erdgeschossnutzung) für soziale Nutzung, meist quartiers- oder szenebegleitend: Cafe/Kneipe, Werkstätten, Räume für offene Treffs/Beratungen usw.
- ⑩ Je nach Finanzierungsbedarf/Konzept der Häuser werden Räume auch an Träger vermietet, das Angebot also „ausgelagert“
- ⑩ Einige Projektkonzepte haben einen „Gewerbeanteil“ von 50% oder mehr, der Handwerkerhof in Hamburg Ottensen ist einziges „reines“ Gewerbeprojekt
- ⑩ Hausprojekte entscheiden sich autonom (manchmal auch als Vergabebedingung) Wohnraum für Personen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt anzubieten. Hier gibt es bereits Beispiele für die Zusammenarbeit mit Trägern für „begleitetes“ Wohnen z.B. mit dem Verein WOG in Freiburg (Projekt Sonnenhof), dort ist eine Wohngruppe für Demenzerkrankte integriert.
- ⑩ in der Zusammenarbeit des MHS mit sozialen Trägern steckt möglicherweise großes Potential zur Ausweitung von Angeboten, trotz des zunehmend angespannten Marktes:
 - ↳ Bündelung von Expertise und finanziellen Ressourcen in der Projektentwicklung
 - ↳ überdurchschnittlich hohe Akzeptanz/Engagement im Gesamtprojekt
 - ↳ sichere Mieten/Perspektive
- die Regionalberatung Berlin freut sich über Kontakte zu sozialen Trägern und Trägerverbänden die an Kooperationen interessiert wären, Kontakt gerne über Email: berlin-brandenburg@syndikat.org