

„Verschreckte Investoren“



„Sozialer Mietwohnungsbau liegt darnieder“

Pressemitteilung des Mietshäuser Syndikats vom 7. Mai 2005

Sie reißen nicht ab – die Besorgnis erregenden Nachrichten aus der Welt der Wirtschaft. „Der soziale Wohnungsbau liegt darnieder.“ - „Verschreckte Investoren“ geben lieber Förderbescheide zurück, als mit Landesgeldern Sozialwohnungen zu errichten. So berichtete die Badische Zeitung am 28.4.05 über die düstere Lage in Freiburg. Was können wir tun?

Unattraktive Förderbedingungen lassen jedem Wohnungsunternehmen die Lust vergehen, ins Marktsegment „sozialer Mietwohnungsbau“ zu investieren. Schon seit Jahren gibt es keine Zuschüsse mehr cash in die Firmenkasse (die steuerfrei waren), nur noch Darlehen mit magerer Zinsverbilligung. Die marktfeindliche Mietpreisbindung ist alles andere als ein Anreiz. Wohnungssuchende mit niedrigem Einkommen aus der Notfallkartei, die vom Wohnungsamt zugewiesen werden, schrecken ab. Kein Wunder, dass Unternehmen und Privatinvestoren sich seit längerem fluchtartig aus dem wenig rentablen sozialen Mietwohnungsbau zurückgezogen haben. Das Kapital, das sprichwörtliche „scheue Reh“, ist abgehauen.

Wie können wir es wieder anlocken und die Flucht aufhalten? Reichen günstigere Förderkredite, die statt mit 2,25 % nur noch mit 1 % oder gar nicht verzinst werden? Muss der Staat die Unternehmenssteuern weiter senken, nicht nur wie geplant auf 19%, sondern auf 10 oder 5 %? Sollte die Stadt beim Verkauf der Grundstücke statt 25 % Nachlass besser 50 % gewähren? Ist in unserer beschleunigten Wirtschaftswelt die Frist von 10 Jahren, in der die Wohnung an die Förderrichtlinien gebunden ist, noch zeitgemäß? Sollte sie nicht kurzerhand auf 5 oder 2 Jahre herabgesetzt werden?

Die bange Frage stellt sich: Werden solche Angebote ausreichen, um das geflohene Kapital zurück zu bringen? Was passiert, wenn nicht? Wo werden Leute unterkommen, die sich allenfalls eine Sozialwohnung leisten können? (Mietobergrenze für Hartz IV-BezieherInnen ist 5,62 €/m² in Freiburg.) Droht der Stadt die Ausbreitung verödeter Straßenzüge mit herunter gekommenen Mietskasernen, in denen diejenigen hausen, die durch den Arbeitsplatzabbau freigesetzt werden und den Anschluss an die ökonomische Entwicklung verpasst haben?

So wird es wohl nicht werden: Das Kapital ist abgehauen, aber nicht nach China, noch nicht mal Osteuropa. Für derart weite Reisen ist unser Haus- und Grundstückskapital zu immobil und bodenständig. Das scheue Reh ist bequemerweise in ein anderes, naheliegendes Marktsegment gewechselt. Dorthin, wo Rendite und Eigenkapitalverzinsung stimmen, ins Geschäft mit Eigentumswohnungen.

Schön für Bambi, dass es dabei über riesige Haus- und Grundstücksbestände verfügen kann, die im Laufe der Jahrzehnte mit Milliardenbeträgen als Sozialwohnungen subventioniert wurden. Wenn die Objekte „aus der Bindung fallen“, sind sie reif für eine „Zweitverwertung“: Bambi hat dann freie Hand und darf je nach Marktlage die Altbauten abreißen und die Grundstücke neu bebauen (z.B. Siedlung Spittelackerstraße); oder die Mietwohnungen umwandeln und als Eigentumswohnungen verkaufen (z.B. Hochhäuser in der Krozinger Straße); die dann als Kapitalanlage und Renditeobjekt der Wohnungseigentümer weitervermietet werden, falls nicht wegen Eigenbedarf gekündigt wird. Bessere und teurere Produkte für den gehobeneren Bedarf herstellen, das ist das gute Recht von Unternehmen. Investiert wird wegen der Rendite und nicht

aus Nächstenliebe. Nett von Bambi, dass die teuren Produkte gerechterweise allen angeboten werden, auch denen, die sie sich nicht leisten können.

Nicht alle Menschen haben den ökonomischen Verstand und Weitblick der Parlamentsmitglieder, die seit Jahrzehnten per Gesetz die Rahmenbedingungen des sozialen Wohnungsbaus vorgegeben haben. Deshalb möchten wir einige - möglicherweise naive - Fragen aus der Sicht der MieterInnen stellen:

Was wäre, wenn die staatlichen Fördermilliarden (Zuschüsse, verbilligte Darlehen und Grundstücke) ausschließlich an Unternehmen gegangen wären, die aufgrund ihrer Struktur eine dauerhafte Sozialbindung gewährleisten? Gäbe es dann nicht heute riesige und wachsende Bestände an Sozialwohnungen, die eben nicht (quasi naturgesetzlich) „aus der Bindung fallen“?

Und ist es abwegig zu vermuten, dass die Milliardenbeträge im wesentlichen einer privaten Eigentumsmehrung der KapitaleignerInnen zu Gute gekommen sind? Die also mit eine Ursache dafür sind, dass die Schere zwischen Arm und Reich immer weiter auseinander klappt? (Genau so, wie generell ein überwiegender Teil aller Mietzahlungen der Eigentumsbildung der Vermieter dient.)

Das Mietshäuser Syndikat

Diese Fragen und die Antworten darauf sind zum Ausgangspunkt einer Reihe neuer Wohnprojekte geworden, die ausgehend von Freiburg auch in anderen Städten entstanden sind. Sie ähneln einer Genossenschaft, firmieren aber in der Rechtsform der GmbH. Sie sind alle über den gemeinsamen Gesellschafter Mietshäuser Syndikat verbunden, der 49 % des Stammkapitals hält, während 51 % des Kapitals in den Händen des jeweiligen Hausvereins der MieterInnen liegen.

Diese Unternehmen besitzen in der Regel nur eine einzige Immobilie mit einem Mietshaus, manchmal mit mehreren Gebäuden. Sie haben eine spezielle Form der Sozialbindung, die auch eine „feindliche Übernahme“ durch potente Kapitalinvestoren ausschließt, und zeichnen sich durch die Selbstverwaltung durch die MieterInnen aus. Finanziert werden die Kauf- und Investitionskosten der Häuser neben Bankkrediten durch eine Vielzahl günstiger Direktkredite von überzeugten „KleininvestorInnen“, die die Hausprojekte als sinnvolle „Sparkasse“ benutzen. Überschüsse aus den Mieten, die im Laufe der Jahre durch Abzahlung der Bankkredite und sinkende Zinslasten entstehen, werden von den Hausbesitz-GmbHs nicht als Dividenden ausgeschüttet oder verbraucht: Sie fließen direkt oder über das Mietshäuser Syndikat in die Finanzierung neuer, ähnlich strukturierter Mietshausprojekte.

Rücke vor zur Schlossallee

Wie diese Alternative zum traditionellen Geschäft mit den Wohnungen funktioniert, darüber informiert die neue Broschüre des Mietshäuser Syndikats „Rücke vor zur Schlossallee“. Und sie gibt einen

Baden-Württemberg:

„Sozialwohnungsbestand in sieben Jahren um fast 75 % verringert.“

Von 177.000 Wohnungen im Jahr 2000 wird der Sozialwohnungsbestand in den nächsten Jahren auf nur noch 47.000 Wohnungen zusammenschrumpfen...“
(Deutscher Mieterbund Landesverband Baden-Württemberg e.V. Pressemitteilung 13.10.2004)

Überblick über die 32 Mietshausprojekte und Initiativen in Freiburg und anderen Städten. Wir wollen damit andere Wohnungsinitiativen ermutigen, ebenfalls „ihre Häuser“ in die eigenen Hände zu nehmen. Und wir wollen weitere „KleininvestorInnen“ als DirektkreditgeberInnen für die Mitfinanzierung der Hausprojekte gewinnen.

Inhaltsverzeichnis

Erster Teil	
DIE HAUSPROJEKTE UND PROJEKTINITIATIVEN	2
Zweiter Teil	
DAS MIETSHÄUSER SYNDIKAT	
1. Der Unternehmensverbund	26
Das Projekte-Sammelsurium – Häuser kollektiv aneignen – Die Kapitalfrage – Der Blick über den Gartenzaun – Den Ausgleich organisieren	
2. Die Verbundbausteine	29
Privatisierung – Stimmrecht gegen Hausverkauf – Selbstorganisation – Die Hausbesitz-GmbH als Grundmodul – Das Syndikat als Verbindungselement – Ausstieg und feindliche Übernahme – Zusammenfassung des Syndikatmodells – Keine Genossenschaft	
3. Hausfinanzierung	31
Stammkapital – Mitgliedseinlagen – Direktkredite – Solidartransfer, eine Dauerbaustelle – Solidarbeitrag und Kostenbeteiligung – Die Haus-zu-Haus-Beteiligung	
4. Das Syndikat in Betrieb	33
Verein und Syndikatsversammlung – Die Mietshäuser Syndikat GmbH – Projektberatung – Politische Unterstützung	
5. Perspektiven	35
Regionalisierung – Wachstum und Grenzen – Wir sind unter ihnen	

Die Broschüre „Rücke vor zur Schlossallee“ ist kostenlos zu beziehen über Mietshäuser Syndikat, Adlerstr. 12, 79098 Freiburg, Telefon 0761-281892 info@syndikat.org www.syndikat.org

Für Fragen oder ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Ich war eine Sozialwohnung.

Recyclingprodukt der FEBA
Freiburger Erdaushub- und
Bauschutt-Aufbereitungsanlage