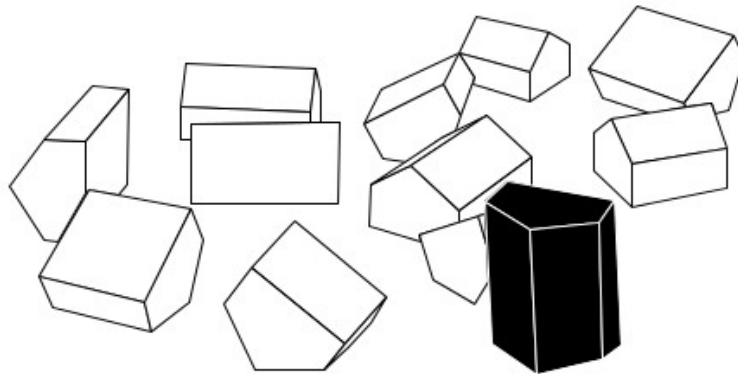


Leitbild Mietshäuser Syndikat Region Basel

Verabschiedet an der Sitzung vom 25.3.2014



Prolog

1. Wohnen in Basel 2014: Zwischen Grundbedürfnis und den Gesetzen der Finanzmärkte
2. Zivilgesellschaftliche Selbsthilfe als Antwort
3. Das *Miethäusersyndikat*
4. Grundsätze des *Miethäusersyndikats*
5. Was macht das *Miethäusersyndikats*
6. Arbeitsstruktur des *Miethäusersyndikats*

Prolog

Weil es gute Feen nur im Märchen gibt - schaffen wir die Wunder selbst!

- Wohnen ist nicht länger Ware. Das Wohnen ist der Spekulation entzogen. Die Häuser sind im Eigentum von gemeinnützigen Wohnungsbauträgern und die BewohnerInnen organisieren sich selbst. Die Bedürfnisse der Menschen und der Umwelt haben Vorrang vor den Interessen des Kapitals.
- Es gibt vielfältige Wohnformen für alle Lebenslagen – Wohnen für Frauen und Männer, Alte und Junge, Mobile und Sesshafte, Arme und Reiche, Gesunde und Kranke, Einzelne, Familien und Kollektive, ungeachtet ihrer Nationalität, ihrer Kultur und ihrer sozialen Herkunft.
- Die Wohnverhältnisse sind sicher, flexibel und basieren auf gemeinschaftlichen Eigentumsverhältnissen. Die Vielfalt des Angebots ermöglicht einen Wechsel der Wohnform je nach Lebenslage.
- Die BewohnerInnen sind Mitgestaltende ihrer Häuser.
- Günstiges Wohnen in nachhaltig unterhaltenden Häusern hat Vorrang vor anderen Bedürfnissen.
- Die Gesellschaft achtet und fördert lebendige Nachbarschaften. Diese sind zentrales Element für eine gute Resilienz¹.

¹ Resilienz ist die Fähigkeit eines Systems mit Veränderungen umzugehen, bzw. vor Verwundbarkeit zu bewahren.

1. Wohnen in Basel 2014: Zwischen Grundbedürfnis und den Gesetzen der Finanzmärkte

Unsere auf Wachstum und Renditeoptimierung ausgerichtete Wirtschaftsform bestimmt immer weitere Bereiche unseres Lebens. Nach der Finanzkrise der Nuller-Jahre nimmt der Druck auf dem Immobilienmarkt weiter zu. Anleger wie Pensionskassen, Banken, Versicherungen, aber auch Privatpersonen und KleinunternehmerInnen, sehen im Immobilienbesitz eine sichere Wertanlage, die sie renditeorientiert bewirtschaften wollen. Unterstützt wird diese ökonomische Bewegung durch die Strategie der städtischen Planungsbehörden und politischen Entscheidungsträger, welche ihre Aufmerksamkeit einseitig bis ausschliesslich auf den Wohnraum für mittelständische bis gutsituierte Menschen mit grossen Konsumbedürfnissen richten.

Ist eine Liegenschaft marktbedingt noch nicht für eine renditeorientierte Investition bereit, wird sie – oft über viele Jahre hinweg – nicht unterhalten, geradezu vernachlässigt und zwischenzeitlich zu manchmal günstigen, manchmal übersteuerten Konditionen vermietet. Die Marktlage lässt es zu, dass immer MieterInnen gefunden werden. Die Immobilienverwaltung begrenzt sich in diesen Fällen auf das Eintreiben der Miete und – wenn es gar nicht anders geht - auf das Beheben der stossendsten Mängel. Da Eigentum nicht verpflichtet, lässt sich auch auf diese Weise für eine begrenzte Zeit ordentlich Geld verdienen. Eine ähnliche Dynamik entsteht, aus anderen Motiven, bei Liegenschaften in Besitz von Privatpersonen, mit einem emotionalen Bezug zu ihrem Haus. Diese EigentümerInnen sind fachlich und organisatorisch oft nicht in der Lage einen nachhaltigen Unterhalt zu betreiben, ebenso tun sie sich schwer mit ihren MieterInnen auf Augenhöhe zu kommunizieren.

Als primäres wohnungspolitisches Steuerungsmittel wird von den baselstädtischen EntscheidungsträgerInnen die Subjekthilfe praktiziert. (D.h. unter bestimmten Umständen erhalten bestimmte Gruppen von einkommensschwachen Personen einen staatlichen Zuschuss an ihre Mietkosten). Der Immobilienmarkt verhält sich interdependent zu diesen Massnahmen – neue Mietkostenobergrenzen der Behörde führen automatisch zu entsprechend höheren Mietpreisen auf dem Markt.

Die Basler Regierung sträubt sich nach wie vor gegen einen Politikwechsel hin zur *Objekthilfe* oder einem sozialen kommunalen Wohnungsbau.

Diese Entwicklungen führen zu Verdrängung vor allem einkommensschwacher Menschen aus ihren Lebenszusammenhängen, aus ihren Quartieren, aus ihrer Stadt.

2. Zivilgesellschaftliche Selbsthilfe als Antwort

Um sich gegen diese Entwicklungen und deren Auswirkungen zur Wehr zu setzen, ist gemeinsame zivilgesellschaftliche Selbsthilfe im Bereich des Wohnens notwendig!

Gemeinsame zivilgesellschaftliche Selbsthilfe in Form von Hausbesetzungen wird in der Region Basel von den Behörden kaum toleriert. Liegenschaften konnten auf diese Weise nur in Ausnahmefällen in solidarisches Eigentum übergehen – anders die Erfahrung aus Deutschland, wo dies in verschiedenen Städten insbesondere mit Hilfe des Mietshäuser-Syndikats mehrfach gelingen konnte (vgl. <http://www.syndikat.org/>).

Gemeinsame zivilgesellschaftliche Selbsthilfe in Form von MieterInnen-Kollektiven gibt es vereinzelt. Im Besten Fall entsteht aus einem Konflikt vor der Mietschlichtungsstelle ein Kollektiv, welches die Zukunft der Liegenschaft mitgestaltet.

Gemeinsame zivilgesellschaftliche Selbsthilfe in Form von Erwerb der Liegenschaft durch die BewohnerInnen wird seit längerer Zeit praktiziert. Einzelne Häuser, bisweilen Häuserzeilen, sind auf diese Weise der Spekulation entzogen worden und dienen als Good Practice Beispiele. Das Mietshäuser Syndikat Basel unterstützt dieses zivilgesellschaftliche Engagement, indem es Möglichkeiten der gemeinsamen Selbsthilfe für preisgünstigen Wohnraum aufzeigt und verstetigt.

3. Das *Mietshäuser Syndikat Basel* versteht sich als wohnungspolitische Initiative, die Vernetzung fördert, Kompetenzen erwirbt und Wissen zur Verfügung stellt.

Exkurs: Warum ein Syndikat?

Der aus der frühen französischen Gewerkschaftsbewegung übernommene Begriff Syndikat bezeichnet einen lokalen, interessenorientierten Zusammenschluss. Wie in der Idee des Syndikalismus angelegt, schliessen sich im Mietshäuser-Syndikat Basel die Akteure über die reine Interessensvertretung der Mitglieder hinaus zusammen, um eine Keimzelle des Aufbaus der gesamten Gesellschaft zu sein.

So wie die meisten Menschen „Lohnabhängige“ sind, sind in der Schweiz die meisten Menschen „Mietabhängige“. Vor allem Menschen mit kleinen Einkommen und wenig Ersparnissen haben als Individuen keine Wahl. Sie sind den Mechanismen des Wohnungsmarktes aufgeliefert und müssen oft ihr ganzes Leben um die Frage herum organisieren, wie sie wo wohnen können.

Das Mietshäuser-Syndikat Basel orientiert sich ideell am deutschen Mietshäuser Syndikat, daher rührt der gleiche Name (vgl. http://de.wikipedia.org/wiki/Mietshäuser_Syndikat sowie www.syndikat.org)

4. Grundsätze des Mietshäuser Syndikats Basel

Eigentumsneutralisierung (gemeinschaftliches Eigentum): Das *Mietshäuser Syndikat Basel* ist überzeugt, dass ein nachhaltiger Spekulationsentzug von Wohnraum nur über eine rechtlich abgesicherte gemeinschaftliche Eigentumsform erfolgen kann (bspw. durch eine Genossenschaft). Selbstverwaltung erfordert zudem, dass alle BewohnerInnen die gleichen Eigentumsrechte haben oder keiner Person ein alleiniges Verfügungsrecht zusteht.

Selbstorganisation: Für das *Mietshäuser Syndikats Basel* ist Selbstverwaltung zentral. Dies bedeutet eine gleichberechtigte Mitbestimmung aller aktiv Beteiligten (BewohnerInnen), unabhängig von ihrer finanziellen Beteiligung. Selbstorganisation beinhaltet auch die Transparenz der betrieblichen Vorgänge. Dafür sind angemessene und passende Entscheidungsstrukturen notwendig (demokratisch, Entscheidungsfindung im Konsens).

Solidarität (soziale Verantwortung gegen innen): Die gemeinschaftliche Rechtsform garantiert nicht den verantwortungsvollen sozialen Umgang miteinander. Konflikte sind unvermeidlich und die Achtsamkeit für das gemeinsame soziale Geschehen ist das eigentliche „Kapital“ dieser selbstverwalteten Projekte. Es ist unmöglich sämtliche Eventualitäten in Regeln festzuschreiben. Daher hat das Bemühen zur Konsenslösung stets Vorrang vor den staatlichen Instanzen. Kollektive Projekte sind von Zirkularität geprägt, da keine Trennung zwischen betrieblichen (z.B. Vermietung/ VermieterIn) und individuellen Interessen (z.B. MieterIn) besteht. Es muss geregelt werden, wie Personen mit geringem Einkommen und ohne Vermögen am gemeinschaftlichen Eigentum beteiligt werden können.

Solidarische Kooperation (soziale Verantwortung gegen aussen): Die Kooperation nach aussen ist eine Grundvoraussetzung für die weitere Entwicklung und Verbreitung der zivilgesellschaftlichen Selbsthilfe. Das Syndikat fördert die Teilhabe an solidarischen Zusammenhängen durch Teilgabe des erworbenen Wissens und Fähigkeiten sowie die Vermittlung von finanziellen Mitteln. Dazu findet eine Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften, MieterInnenverband, Gewerkschaften und ähnlichen Akteuren statt.

5. Was macht das Mietshäuser Syndikat Basel?

Vernetzungsarbeit

Das *Mietshäuser Syndikat Basel* pflegt die Vernetzung von Personen und Organisationen, die sich für die Grundsätze engagieren. Dazu werden regelmässig Treffen organisiert.

Kompetenzerwerb

Das *Mietshäuser Syndikat Basel* koordiniert die vorhandenen Wissensressourcen von beteiligten Akteuren und fördert den systematischen Aufbau von Kompetenzen, die zur Umsetzung der Zielsetzungen förderlich sind.

Wissenstransfer (Beratung)

Das *Mietshäuser Syndikat Basel* stellt die erworbene Kompetenz interessierten Akteuren zur Verfügung, welche sich mit den Grundsätzen des Syndikats solidarisch erklären. Der Wissenstransfer erfolgt durch ein umfangreiches Beratungsangebot:

- Das Syndikat unterstützt MieterInnen dabei, mit den VermieterInnen auf Augenhöhe zu verhandeln.
- Das Syndikat berät Gruppierungen und MieterInnen bei der Entwicklung von Konzepten zur Selbstorganisation von Wohnraum.
- Das Syndikat unterstützt MieterInnen bei der Bildung von Kollektiven, welche bspw. die von ihnen bewohnte Liegenschaft erwerben wollen.
- Das Syndikat berät Akteure in bautechnischen Fragen (bspw. Schätzungen).
- Das Syndikat unterstützt Akteure bei der Wahl einer geeigneten rechtlichen Organisationsform (bspw. Genossenschaft).
- Das Syndikat unterstützt Akteure bei der Finanzierung des Liegenschaftserwerbs durch die Vermittlung von finanziellen Mitteln (bspw. Krediten, Darlehen etc.).

Politische Tätigkeit

Das *Mietshäuser Syndikat Basel* setzt sich für den Erhalt und Ausbau von preisgünstigem Wohnraum in Basel ein. Das eigene Engagement fokussiert auf den Erhalt von bereits bestehendem Wohnraum (Häuser der Spekulation entziehen). Neubautätigkeiten im preisgünstigen Segment werden begrüsst und unterstützt sofern die Absichten der BauträgerInnen mit den Grundsätzen des *Mietshäuser Syndikats Basel* übereinstimmen.

- Das Syndikat leistet Öffentlichkeitsarbeit für die Verbreitung seiner eigenen Ideen und will dadurch MieterInnen ermuntern, die bewohnten Liegenschaften gemeinschaftlich zu erwerben.
- Das Syndikat engagiert sich für wohnungspolitische Themen, die sich mit seinen Grundsätzen decken. Dazu wird eine Zusammenarbeit mit anderen Organisationen wie, Parteien, ausserparlamentarischen Gruppierungen, MieterInnenverband, Wohngenossenschaften, gemeinnützigen Wohnbauträgern angestrebt.

6. Arbeitsstruktur

Die regelmässigen Treffen bilden das zentrale Entscheidungsorgan des Syndikats.

Das *Mietshäuser Syndikat Basel* verzichtet vorerst auf die Gründung einer eigenen Rechtsform und kann somit auch nicht das Angebot eines Solidarfonds nach Vorbild des deutschen *Mietshäuser Syndikats* anbieten. Die gegenwärtige Situation für die Finanzierung von Hausprojekten wird als ausreichend eingestuft, indem durch assoziierte Genossenschaften Zugänge zu öffentlichen Fördermitteln bestehen (bspw. *Eidgenössische Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger*). Daneben bestehen direkte Unterstützungsmöglichkeiten von Seiten assoziierter juristischer und privater Personen (bspw. Darlehen etc.).