

Miethäusersyndikat

Was ist das?

Eine Informationsbroschüre

Einleitung

Vor ziemlich genau 20 Jahren wurde in Freiburg im Breisgau eine Idee entwickelt, die selbstverwaltetes Wohnen neu umsetzen wollte, ohne in die altbekannten Fallen von Genossenschaften und Hausvereinen zu tappen. Indem eine neuartige Dachorganisation verschiedene Häuser an unterschiedlichen Orten miteinander verband, sollten alle profitieren: Die «alten» Projekte, die ihre Schulden abbezahlt haben, greifen neuen Initiativen mit Geld, Beratung und politischer Unterstützung unter die Arme, während der Kontakt mit Projektinitiativen und die indirekte Teilhabe an aktuellen politischen Auseinandersetzungen um ein neues Hausprojekt wieder Bewegung in das stehende Gewässer mancher Altprojekte bringen können. Gemeinsam hat man die Möglichkeit, zumindest punktuelle Felsen in der Brandung der scheinbar unaufhaltsamen «Stadtentwicklung» zu errichten, die auch in einigen Jahrzehnten keinen profitableren Neubauten weichen werden.

Was 1989 mit einem Industriegelände in Freiburg begann, ist mittlerweile deutschlandweit auf über 50 Wohnprojekte angewachsen. Das «Miethäusersyndikat», wie das Konzept heisst, ist eindeutig ein Erfolgsrezept.

Es gibt keinen Grund, weshalb dies in der Schweiz nicht auch funktionieren sollte. Diese Broschüre will das Konzept erklären und konkrete Vorschläge zur Gründung und Umsetzung eines «Miethäusersyndikats Schweiz» machen. Ziel ist es, in absehbarer Zeit eine Gruppe von Interessierten zu finden, die das Projekt gemeinsam anstossen können.

Hinter dem Konzept des MHS stehen mehrere Ziele:

1. Es sollen immer mehr Menschen die Möglichkeit haben, selbstbestimmt und selbstverwaltet zu erschwinglichen Mieten wohnen zu können.
2. Häuser, die in gemeinschaftlichem Besitz sind, sollen dies «auf ewig» bleiben. Anders ausgedrückt: Man will Liegenschaften dauerhaft dem Immobilienmarkt entziehen. Weder eine Verschuldung der Besitzer, noch eventuelle finanzielle Anreize sollen daran etwas ändern können.
3. Hausprojekte, die für sich selbst diese Ziele erreicht haben bzw. auf gutem Wege sind, sollen nicht in eine auf Routine ausgerichtete Selbstbezogenheit verfallen, sondern solidarisch neue Projekte unterstützen: Beratend, finanziell und mit politischer Arbeit.

Kurz ausgedrückt:

1. Selbstverwaltetes Wohnen ermöglichen
2. Die Re-Privatisierung von gemeinschaftlichen Liegenschaften auf Dauer verhindern
3. Gegenseitige Hilfe und Solidarität bei neuen Hauskäufen im Rahmen des Mietshaus Syndikatsmodells

Bei einer Umsetzung des deutschen MHS-Konzeptes in der Schweiz soll es in erster Linie darum gehen, etwas zu schaffen, das diese Ziele verfolgen kann und nicht darum, fraglos die - auf den ersten Blick etwas komplizierten - Strukturen des deutschen MHS zu übernehmen. Es mag sein, dass die unterschiedliche Rechtslage in Bezug auf Genossenschaften, GmbH, Vereine, etc in der Schweiz eine andere Lösung hervorbringen wird als in Deutschland. Aber jetzt erstmal eins nach dem anderen!

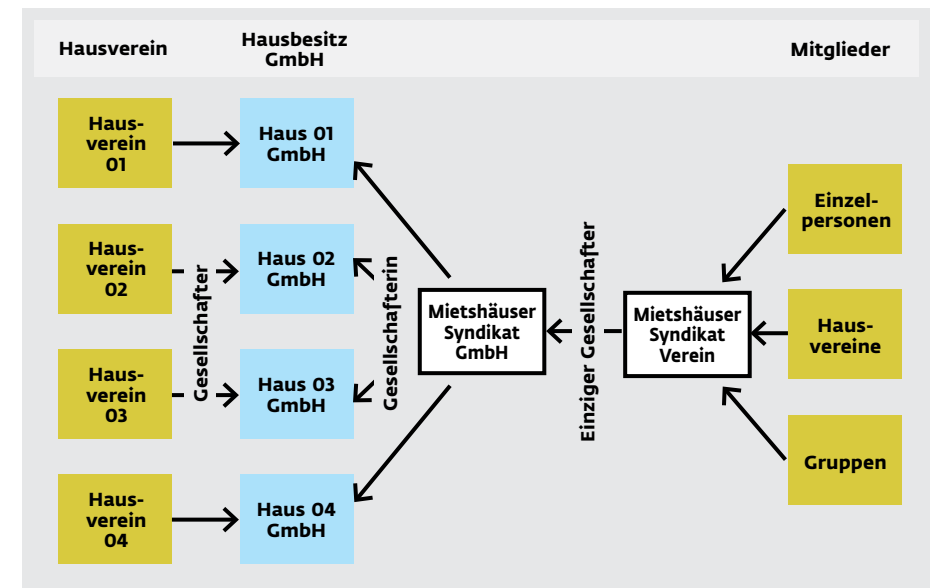
Vorbild Mietshäusersyndikat: Wie funktioniert?

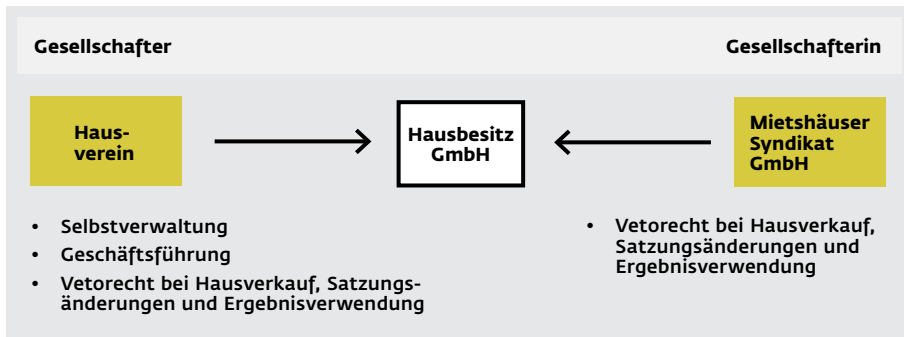
Die Struktur des deutschen Mietshäuser Syndikats, grob skizziert:

Es gibt einen Verein Mietshäuser Syndikat, dem alle Hausvereine sowie alle Interessierten Einzelpersonen angehören. Dieser Verein ist so etwas wie der Dachverband der im MHS organisierten Häuser.

Der Verein Mietshäuser Syndikat ist nun seinerseits alleiniger Gesellschafter (d.h. Besitzer und Entscheidungsträger) einer Mietshäuser Syndikat GmbH. Diese Firma be-

sitzt an jedem einzelnen Haus einen Anteil von 49%. Den restlichen Anteil von 51% besitzt der jeweilige Hausverein. Bei allen Fragen, die das Leben in einem Haus betreffen (Wer zieht ein? Wie hoch ist die Miete? Wie wird umgebaut?), hat die Mietshäuser Syndikat GmbH kein Mitspracherecht. Sie hat einzig eine Art Wächterposition: Nur bei Fragen wie Hausverkauf oder Umwandlung in Eigentumswohnungen hat sie ein Stimmrecht, welches sie dazu nutzt, die Reprivatisierung der Liegenschaft prinzipiell zu verhindern.



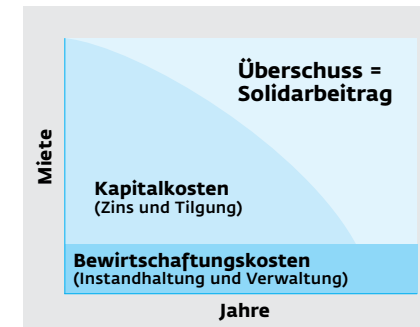


Aus der Perspektive der BewohnerInnen eines Hauses sieht das Ganze so aus: Alle, die in einem Haus wohnen, sind Mitglied des Hausvereins. Der Hausverein ist in allen Fragen des Wohnens und Zusammenlebens völlig unabhängig von den anderen MHS-Vereinen und -GmbHs. Im Gegensatz zu Genossenschaften, gehört ihm das Haus nicht: Dieses ist formell im Besitz einer Haus-GmbH, die zu beinahe gleichen Teilen dem Hausverein und der Miethäuser Syndikat GmbH gehört.

Für jedes Haus in diesem Netzwerk gibt es demnach einen Verein (der für das Wohnen zuständig ist) und eine GmbH, die Besitzerin der Liegenschaft ist. Ein MHS-Haus gehört also niemandem mehr so richtig: Nicht dem zentralen MHS, und auch nicht den BewohnerInnen, die offiziell einen ganz normalen MieterInnenstatus haben – nur, dass sie über sämtliche Fragen (von der Fassadengestaltung über Renovationen bis zur Miete) selber bestimmen.

Der Solidartransfer und -fonds

Der Solidartransfer ist vom Prinzip her klar und einfach: Bestehende Hausprojekte zahlen in einen gemeinsamen Topf, den Solidarfonds, aus dem neue Hausprojekte in der Anlaufphase unterstützt werden.



Jedes Projekt, das den Hauskauf erfolgreich hinter sich gebracht hat, beginnt mit einem kleinen, jährlichen Betrag pro m² (in Deutschland sind es 10 Cent/m²). Dieser Betrag steigt jährlich ganz leicht an (in Deutschland um 0,5% der Vorjahresmiete), soll aber nie dazu führen, dass die Mieten übermässig teuer werden (in Deutschland wird die Steigerung des Beitrags ausge-

setzt, wenn die Mieten den Stand von 80% der ortsüblichen Mieten erreichen).

Mit diesem System wird man der Tatsache gerecht, dass die Anfangsphase eines Hausprojektes fast immer von einer prekären finanziellen Situation geprägt ist: Bankzinsen müssen bezahlt, Schulden beglichen werden. Dies wird mit der Zeit immer einfacher: Durch die allmähliche Tilgung der Kredite ist die Zinslast bei älteren Projekten erheblich niedriger und sinkt von Jahr zu Jahr immer stärker. Bei gleich bleibenden Mieten, kommt es damit automatisch zu einem Finanzüberschuss. Und statt mit diesen Überschüssen den eigenen Wohnstandard anzuheben oder die Mieten zu senken, werden sie im Miethäuser Syndikat dazu verwendet, neuen Projekten mit günstigen Krediten und Direktzahlungen (diesen Zweck erfüllt der Anteil von 12'400 Euro am Stammkapital einer Haus GmbH) die Anfangsphase zu erleichtern.

Vorschlag

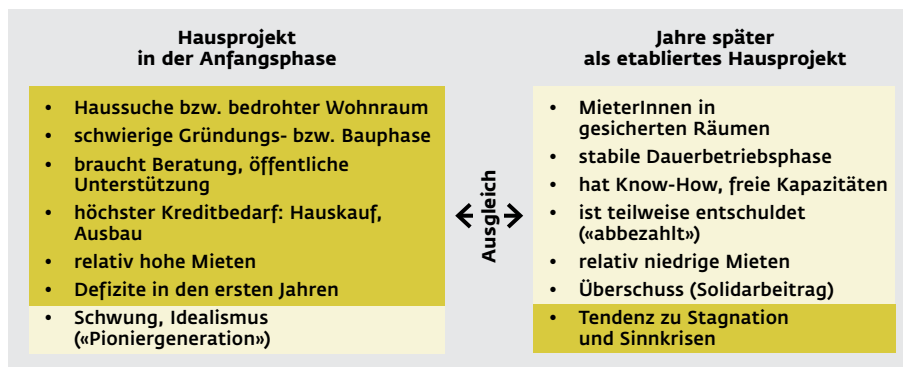
Das MHS hat es in Deutschland geschafft, dass innert 20 Jahren 50 Liegenschaften erworben werden konnten. Und nicht nur das: Diese 50 Liegenschaften besitzen ein Zusammengehörigkeitsgefühl und eine Solidarität untereinander, die für alle eine stetige Bereicherung darstellt. Zudem ist garantiert, dass diese 50 Liegenschaften auch in 100 Jahren nicht der Immobilienspekulation in die Hände fallen. Und das Wichtigste: Leute, die ein Haus erwerben wollen, um aus der traditionellen MieterInnenrolle ausbrechen und als Gruppe selbstbestimmt wohnen zu können, können auf die finanzielle und politische Unterstützung und auf eine Beratung für alle anstehenden Probleme zählen.

All dies ist in der Schweiz unter Genossenschaften zum Teil schon heute möglich. Darum geht es weniger darum, etwas ganz neues anzufangen, als schon bestehende Genossenschaften dazu zu motivieren, sich bewusst für die zentralen Ziele des MHS einzusetzen und dank einer besseren Vernetzung und Organisation die heute existierenden Hilfestellungen auszubauen und zu systematisieren.

Unser Vorschlag ist demnach, in der Schweiz eine Struktur zu schaffen, die sich in ihren Zielsetzungen am deutschen MHS orientiert. Ob dies über das deutsche Modell der ineinander verwobenen GmbHs und Hausvereinen sein muss, ist in unseren Augen dabei zweitrangig.

Möglich ist zum Beispiel, dass sich Anfangs schon bestehende Genossenschaften (ohne irgendwelche Umwandlungen ihrer Rechtsform) am Mieterhäuser Syndikat beteiligen, und dass zukünftige Hausprojekte die Möglichkeit haben, sich eine GmbH-Hausvereinsstruktur zu geben.

Als ersten Schritt schlagen wir vor, eine offene Sitzung zu veranstalten mit dem Absicht, einen Verein zu gründen, der sich der Gründung eines Mieterhäuser Syndikats Schweiz oder einer Organisation im Sinne des MHS-Konzeptes verschreibt. Dieser Verein wird dann in einer ersten Phase die verschiedenen gangbaren Wege politisch und rechtlich ausloten können, bevor er sich für die geeignetste Form entscheidet.



Interessiert?

IGA

Interprofessionelle Gewerkschaft

der ArbeiterInnen

Oetlingerstr. 74

4057 Basel

iga@viavia.ch

