2018/16 Thema

https://jungle.world/artikel/2018/16/wohnen-muss-demokratisch-werden

Enrico Schönberg vom Mietshäuser-Syndikat über selbstverwaltetes Wohnen

»Wohnen muss demokratisch werden«

Interview Von **Julia Hoffmann**

Ziel des seit 1990 bestehenden Mietshäuser-Syndikats ist es, preiswerten Wohnraum zu schaffen und Immobilien langfristig dem Markt zu entziehen. Bei rund 130 Häusern in Deutschland ist dieses Konzept bereits aufgegangen. Die »Jungle World« sprach mit Enrico Schönberg über Direktkredite, Eigenheimer und die Notwendigkeit von Mitbestimmung auf dem Mietmarkt.

Die Mietpreise sind in den letzten Jahren in ganz Deutschland stark gestiegen. Hat sich das bei den Anfragen an Sie widergespiegelt?
Wir sind heute mit ganz anderen Fragen konfrontiert als in den neunziger Jahren. Damals waren es Leute, die Hausprojekte gründen, zusammen gemeinschaftlich und selbstverwaltet wohnen wollten. Das hatte unterschiedliche Ausprägungen. Heute bekommen wir Anfragen von ganz normalen Haus- und Mietergemeinschaften, die darüber nachdenken, ihr Haus zu kaufen.

In den meisten Fällen sind wir kein Rettungsanker, weil die Häuser schlicht zu teuer sind. Trotzdem ist unsere Beratung hilfreich für sie, um zu verstehen, wie die Logik von Investoren funktioniert und weshalb Häuser zu einem bestimmten Preis verkauft werden. Welche Rendite Investoren kalkulieren müssen, um einen Kaufpreis zu bieten, der sich am Ende lohnt. Denn die realen Mietpreise passen oft schon gar nicht mehr zu dem, was der Investor für das Haus ausgibt. Wir beraten auch immer öfter zum Thema Vorkaufsrecht. Da werden die Anfragen auch immer mehr.

Was bedeutet das Vorkaufsrecht?
Das Vorkaufsrecht ist eine Option der Kommune, wenn ein Haus verkauft wird. Es kann zugunsten Dritter ausgeübt werden. Wenn also in einem Milieuschutzgebiet ein Haus verkauft wird, dann hat die Kommune oder eine Stiftung zwei Monate Zeit, um in den Kaufvertrag einzusteigen. Wir erklären den Leuten, wie das Instrument funktioniert. Diese Instrumente sind gut und waren auch schon erfolgreich. Die Kommunen können damit zumindest Häuser für die Mieter sichern.

Über die 130 Projekte, die sich bewiesen haben, sollen noch mehr entstehen. Das ist auch das Ziel unserer Satzung, nämlich ein Dach über dem Kopf für alle.

Für die Finanzierung vermitteln Sie Kredite. Beteiligen sich viele Leute an solchen Konzepten?
Viele Leute sind bereit, Direktkredite an Hausgruppen zu geben, wenn die Häuser ein solides Konzept haben und wirtschaftlich sind. Wir prüfen, ob die Mieten den Kaufpreis und die Investition decken können. An diesem Punkt scheitert es meistens nicht. Es gibt immer genug Leute, die soziales Wohnen unterstützen. Wenn die Häuser aber so teuer sind, lohnt sich der Kauf oft nicht, weil er durch die Mieten nicht mehr refinanzierbar ist.

Heißt das, das Konzept des »Mietshäuser-Syndikat« ist bei einem so überhitzten Immobilienmarkt am Ende?
Ganz und gar nicht. Wir sind ja nicht nur in Ballungsräumen aktiv. Und unser Netzwerk wächst immer weiter. Für den städtischen Raum stellt sich die Frage nach bezahlbarem Wohnraum aber viel grundsätzlicher. Da gibt es viel Transfer von Wissen und das ist hilfreich für die Leute.

In einigen Städten arbeiten wir mit den Kommunen zusammen und versuchen, die Mechanismen von Privatisierung auf dieser Ebene zu verändern. In Berlin arbeiten wir mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zusammen. Wohnen muss demokratisch werden.

Wie könnte das klappen?
In Berlin machen wir gerade ein Projekt mit dem Wohnungsbauunternehmen Degewo und der Initiative PS Wedding. Es gibt aber auch politische Initiativen wie die »Stadt von unten«, die auch von der Idee des Mietshäuser-Syndikats lernt. Wir wollen Strukturen schaffen, die Demokratisierung im Wohnen erreichen und auf der Seite der Mieter stehen. Dabei wollen wir keine Nische bleiben. Über die 130 Projekte, die sich bewiesen haben, sollen noch mehr entstehen. Das ist auch das Ziel unserer Satzung, nämlich ein Dach über dem Kopf für alle.

Ist Ihre Struktur immer noch komplett ehrenamtlich?
Einzelne Hausprojekte bezahlen Leute für Büroarbeiten und in Freiburg, wo das Mietshäuser-Syndikat seinen Ursprung hat, gibt es auch bezahlte Stellen. Ich mache das ehrenamtlich, weil es toll ist, zu sehen, wie die Projekte entstehen. Darüber hinaus geht es um die politische Idee dahinter und das Lernen. Wir haben mit vielen tollen und sehr unterschiedlichen Leuten zu tun. Wir haben in Berlin mit drei Leuten angefangen und sind jetzt zwölf.

Was ist der Unterschied zwischen dem Syndikat und Genossenschaften?
Die jüngeren Genossenschaften sind oft ziemlich agil. Die älteren haben das Kapital und die Grundstücke und bewegen sich nicht mehr. Sie sorgen nur noch für ihre Mitglieder und erhalten den status quo. Das ist schade, denn die Grundidee der Genossenschaften ist ja eine andere. Sie sind aus einer Bewegung entstanden, die mal Wohnraum für viele wollte. Sie machen sich beim Thema Wohnen auch für die Rechte Geflüchteter stark.

Das Syndikat hat eine kleinen Cousin, den Verein »Wohnraum für alle«. Er will Eigentumswohnungen kaufen und damit ähnlich verfahren wie mit den Häusern. Die Wohnungen sollen in erster Linie Geflüchteten zur Verfügung stehen. Solizimmer und Ähnliches gibt es allerdings schon länger. Dabei sollen Geflüchtete in besonders prekären Lagen unterstützt werden. Unsere Projekte könnten aber insgesamt noch diverser sein. Das sind einfach mehrheitlich deutsche Leute.

Es sind hohe Ansprüche, die Sie an die Hausgruppen stellen. Schließen Sie damit weniger privilegierte Gruppen nicht aus?
Die Ansprüche sind schon hoch. Es gibt aber auch das Netzwerk, das viel Hilfestellung gibt und berät. Man fängt nicht bei null an. Für die Leute, die sich entscheiden, den Weg mit dem Syndikat zu gehen, gibt es eine krasse Begleitung. Niemand geht allein los.

Es gibt immer öfter auch sehr bunt zusammengewürfelte Gruppen von Leuten, die sich vielleicht früher nicht mal auf dem Flur gegrüßt haben. Die tun sich dann aufgrund einer konkreten Gefahr zusammen. Das kann für viel Reibung sorgen. Wenn es dann aber in den Häusern Leute gibt, die in der Lage sind, auch Konflikte zu moderieren, dann klappt das. Leute, die mit Organisierungsarbeit vertraut sind, machen viel aus.

Welche Konflikte gibt es da?
Ein typischer Konflikt ist die Frage nach Eigentum. Die Leute denken, wenn sie das Haus mit der Gemeinschaft kaufen, könnten sie es ja auch gleich besitzen. Das gilt für die, die sich ihre Wohnung vielleicht sogar leisten können. Da schlägt dann der Eigenheimer durch. Wir haben dann aber auch Leute, die Mediation und Moderation in den Gruppen machen.

Das Syndikat ist ein Vorbild für andere Länder geworden. Wie funktioniert das Konzept international?
Es gibt eine Arbeitsgruppe, die sich damit beschäftigt. Sie steht in Kontakt mit Gruppen in Österreich, Frankreich und den Niederlanden. Wir werden aber auch oft eingeladen, um das Projekt in anderen Ländern vorzustellen. Wir waren in Slowenien, Griechenland und Spanien.

Was halten Sie von den Reaktionen der Politik auf die derzeitige Mietsituation? Reichen die bestehenden Instrumente aus?
Auf Landesebene sind die Bedingungen günstiger als vorher. Aber eigentlich muss die Bundesebene eine Antwort auf die Misere geben und da habe ich wenig Hoffnung. Im Koalitionsvertrag ist nichts Maßgebliches vereinbart. Boden ist zum Beispiel zu teuer auch für Kommunen. Neu zu bauen ist deswegen teuer. Dabei braucht man natürlich einen stärkeren Mieterschutz und eine Kommunalisierung, die nicht nur eine reine Verstaatlichung, sondern Demokratisierung mit sich bringt. Der Grund, weshalb ein Syndikat funktioniert, ist, dass die Mieter da etwas zu sagen haben.

Also doch wieder besetzen?
Was willst du besetzen, wenn es keinen Leerstand gibt? Dann lieber einen Mieterstreik. Der ist nur leider nicht abgesichert. Die Leute wären sofort mit Räumungsklagen konfrontiert.

© Jungle World Verlags GmbH