

Wir lernen – nichts.

Im Jahr 2004 waren wir als gerade gegründetes Projekt des **Mietshäusersyndikats** eine Woche in Tübingen. Wir besuchten das schon damals berühmte Französische Viertel, trafen den Leiter des Stadtsanierungsamtes und sogar den berühmten Architekten Feldtkeller. Sie stellen uns ihr – damals innovatives Konzept der Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften vor und erzählten uns, dass vor Kurzem auch eine Delegation der Stadt Potsdam und ihrer städtischen Wohnungsgesellschaft da gewesen wäre, um zu lernen, wie man das Quartier im Bornstedter Feld anders entwickeln könnte.

Da wir im Jahr 2004 noch kein passendes Haus oder Grundstück für unseren Traum eines gemeinsamen, solidarischen Wohnprojektes gefunden hatten, sprachen wir – zurück in Potsdam – gleich mal bei der ProPotsdam vor, um uns als Baugemeinschaft zu bewerben. Dort war die Überraschung groß. Zwar standen „Baugemeinschaften“ im Entwicklungskonzept für das Bornstedter Feld – darauf angesprochen oder gar ein Konzept für Umsetzung entwickelt hatte noch niemand. Eine freundlich Mitarbeiterin präsentierte uns schließlich eine kleine Reihenhaussiedlung hinter den Roten Kasernen, wo wir uns für einzelne Häuser hätten bewerben können – und sogar mitentscheiden könnten, welche Farben das Haus und die Fliesen haben sollen.

Das passte nicht wirklich.

Heute – im Jahr 2023 – steht kein einzelnes Reihnhaus mehr zum Verkauf, sondern ein ganzes Stadtviertel. Für stolze 53 Mio. € steht das [Bergviertel in Krampnitz](#) zum Verkauf und zum ersten Mal in Potsdam ist ausdrücklich auch das Mietshäusersyndikat als potentieller Käufer benannt.

Was für ein Erfolg! Da soll noch mal jemand sagen, die Stadt und die ProPotsdam seien nicht lernfähig!

Oder?

Beim Blick auf die Ausschreibung werden Rahmenbedingungen deutlich. Verkauft werden nicht einzelne Grundstücke, sondern das gesamte Quartier. *„Eine „losweise“ Aufteilung, also Vergabe der einzelnen Baufelder an verschiedene Bewerber*innen, ist explizit nicht vorgesehen.“* heißt es dort. Der Kaufpreis für die 83.548 m² Fläche wird als von Festpreis 53.500.000 € taxiert. Geplant werden sollen auch eine Kita, öffentliche Plätze und Gewerbe.

Bewerbungen sollen bis zum *„15.05.2023, 12:00 Uhr“* bei der ProPotsdam eingereicht werden.

Das passt doch alles zu den Strukturen und Möglichkeiten von *„Genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten nach Art des Mietshäuser – Syndikatsprojekten.“*

Oder?

Zur Erinnerung: Das Mietshäusersyndikat ist ein solidarischer Zusammenschluss von aktuell über 160 gemeinschaftlichen Wohnprojekten in ganz Deutschland. Da gibt es große Projekte wie das SUSI in Freiburg mit rund 300 Bewohnerinnen und viele ganz kleine Wohngemeinschaften mit nicht einmal 10 Bewohnerinnen. Bei uns im Projekthaus wohnen aktuell rund 40 Menschen einschließlich der Kinder. In der Regel entwickeln die künftigen Syndikatsprojekte über längere Zeit gemeinsam mit vielen ehrenamtlichen Berater*innen ein Konzept für das gemeinsame Wohnen mit bezahlbaren Mieten, einer solidarischen Gruppen – und Entscheidungsstruktur, einem Bau – bzw. Sanierungskonzept und natürlich – oft mit der GLS Bank – einem besonderen Finanzierungskonzept.

„Das“ Mietshäusersyndikat kauft keine ganzen Stadtviertel.

Es hat keine 53 Mio. € in der Solikasse.

Niemand zaubert eine feste Gruppe von rund 2.000 künftigen Bewohner*innen aus dem Hut, die sich selbst organisiert haben. Kein soziales Gemeinschaftsprojekt wird ehrenamtlich in 3 Monaten eine Bewerbung mit fertigem Konzept und Finanzierung in dieser Größenordnung erstellen.

Das konnten die Stadt Potsdam und die ProPotsdam natürlich nicht wissen.

Oder?

Wir erinnern uns weiter an die Geschichte von Gemeinschaftsprojekten in dieser Stadt.

Bei der Erarbeitung des alten Wohnungspolitischen Konzeptes vor 10 Jahren haben wir uns intensiv in den gesamten Prozess eingebracht. So sehr, dass gleich an mehreren Stellen die Unterstützung von sozialen Gemeinschaftsprojekten und solidarischen Wohnprojekten in das schließlich 2015 von der Stadt beschlossene Konzept aufgenommen wurde. Bis heute gibt es aber weder eine Beratungsstelle, noch Konzepte zur Einbeziehung von Mietshäusersyndikatsprojekten in die Entwicklung neuer Quartiere.

Auch im Jahr 2015 haben wir gemeinsam mit der Stadt an unserem gerade fertig gestellten Neubau im Projekthaus Potsdam den „1. Baugemeinschaftstag“ der Stadt organisiert. Viele gute Gespräche und Konzepte in der Stadtverwaltung sollten folgen. Mehrmals haben sich Gruppen mit einer Syndikatsstruktur vergeblich um Grundstücke und Häuser in der Stadt beworben. Das sicher bekannteste Beispiel war der Verein „Machbarschaften“ mit seiner Bewerbung um die Goethestraße in Babelsberg, wo diese große Syndikatsgruppe in kürzester Zeit ein innovatives Konzept und einen realistischen Finanzierungsplan einreichen konnte – bis die ProPotsdam die Ausschreibung einfach und ohne Begründung wieder zurückzog. Die Gefahr eines Zuschlags für das Syndikatsprojekt war wohl zu groß.

Von 2016 bis 2019 wurde Potsdam dann zur [„Laborstadt für Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens“](#) einem Forschungsprojekt von DIFU, ITZ und Plan & Praxis.

In drei Jahren, vielen Werkstattgesprächen und öffentlichen Veranstaltungen – an denen die Vertreter*innen des Mietshäusersyndikats und anderer Wohnprojekte in Potsdam intensiv beteiligt waren – wurden Forschungsergebnisse

erarbeitet, Konzepte gemeinschaftlichen Wohnens vorgestellt und Vorschläge präsentiert, wie in Potsdam gemeinschaftliches Wohnen gefördert werden könnte.

Bei einer Fachtagung am 20.06.2019 mit dem Titel „**Reale Utopien – Gemeinschaftliche Wohnformen als Trittsteine der Stadtentwicklung**“ im Oscar in Drewitz stellte Cord Soehlke, Baubürgermeister der Stadt Tübingen das innovative Konzept der kleinteiligen Vergabe und Beteiligung von Grundstücken in neuen Quartieren an Baugemeinschaften vor.

Seit dem Ende dieses tollen Forschungsprojektes ist in Potsdam – **nichts passiert.**

Kein einziges neues Gemeinschaftsprojekt hatte eine Chance – nicht die Wollestraße, nicht in der Lennèstraße, nirgends.

2021/ 2022 haben wir uns trotzdem noch einmal auf einen solchen Prozess eingelassen. In einem langen intensiven Werkstattverfahren haben wir ein Modell einer Vergabe eines Grundstücks in Fahland an ein Syndikatsprojekt nach Erbbaurecht entwickelt. Dann haben wir lange Zeit nichts gehört – um dann in der Zeitung zu erfahren, dass jetzt die ProPotsdam dort baut.

Und nun als das Bergviertel.

Keine kleinteilige Entwicklung unter Einbeziehung der Bürgerinnen. *Keine Chance für Baugemeinschaften. Keine vorherige Information oder gar Einbeziehung von Vertreterinnen des Mietshäusersyndikats.*

Keine ausreichenden Fristen für die Entwicklung von Konzepten und Finanzierungen.

Also: Nicht gelernt?

Nein.

Das ist nach diesen vielen beschriebenen Prozessen, gemeinsamen Veranstaltungen und Verfahren nicht möglich.

Natürlich wissen die Verantwortlichen der Stadt Potsdam und der ProPotsdam ganz genau, dass diese Ausschreibung genau NICHT auf Projekte des Mietshäusersyndikats passt.

Sie trotz aller Forschungsprojekte, Werkstattverfahren und Gespräche so zu veröffentlichen kann nur bedeuten:

Sie wissen genau, was sie tun.

Offiziell werden das Mietshäusersyndikat und ähnliche Strukturen einbezogen und gleichzeitig können sie sicher sein, dass sie sich eh nicht bewerben können.

Stadtentwicklung in Potsdam.

Traurig und wütend.

Holger Zschoge/ Berater Mietshäusersyndikat