

**Pressemitteilung: Warum ein Gemeinschaftsprojekt in Potsdam scheitern musste.
Beratungskollektiv des Mietshäusersyndikats 5. Januar 2020**

Die Gruppe, welche seit Jahren um das Haus in der Wollestraße 52 in Potsdam – Babelsberg als Gemeinschaftsprojekt im Rahmen des Mietshäusersyndikats kämpft, hat erklärt, vom Kauf des Hauses unter den aktuellen Bedingungen Abstand nehmen zu müssen.

Damit endet ein fast 5 – jähriger Prozess mit der traurigen Realität, dass es nicht gelungen ist, ein weiteres Haus in Potsdam dem Immobilienmarkt zu entziehen und Menschen einen gemeinschaftlichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Das Beratungskollektiv des Mietshäusersyndikats hat die Gruppe von Anfang an begleitet, beraten und versucht, das Projekt zu einem positiven Ende zu bringen.

Viele Menschen haben hunderte Stunden ehrenamtliche Arbeit in das Projekt gesteckt und müssen jetzt dessen Scheitern akzeptieren.

Wir können die Entscheidung der Gruppe aber vollkommen verstehen, am Ende fehlte tatsächlich die Kraft, die immer neuen Hürden auch noch zu meistern.

Für uns ist dies deshalb aber auch ein extrem problematisches Beispiel dafür, wie in Potsdam seit vielen Jahren mit Ideen und Konzepten gemeinschaftlichen und sozialen Wohnens umgegangen wird.

Während erst vor wenigen Tagen selbst der Spiegel positiv über das spannende und wegweisende Konzept des Mietshäusersyndikats berichtete – vergl.

<https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/immobilien-in-berlin-mietshaeuser-syndikat-sagt-spekulanten-den-kampf-an-a-1302191.html>

hat der lange und mühsame Kampf um die Wollestraße 52 geradezu symbolisch gezeigt, mit welchem Misstrauen, welchen Hürden und welchen Problemen solche Projekte in der Stadt Potsdam zu kämpfen haben.

Wir halten es deshalb für wichtig, hier noch einmal die zentralen Punkte aufzuführen, die in Potsdam regelmäßig dazu führen, dass Gemeinschaftsprojekte keine Chance gegen Teile der Verwaltung, kommunale Treuhänder und politische Vorgaben haben.

1. Schon das **Grundkonstrukt** ist eigentlich der Ausgangspunkt für die Probleme. Die Stadt Potsdam hat nach der Wende eine Vielzahl von Grundstücken und Häusern einem privatwirtschaftlich agierenden Treuhänder übergeben, die diese privatisieren und/ oder sanieren sollten. In Babelsberg ist dies die Stadtkontor GmbH. Während der gesamten Verhandlungen mit dem Stadtkontor haben wir deren privaten Interessen spüren können, haben gemerkt, dass sie fast ausschließlich auf private Eigentümer und Immobilienfirmen orientiert waren und ein großes Misstrauen gegenüber nichtkommerziellen Gemeinschaftsprojekten vorhanden war. Ganz klar: Wir haben dies in den letzten Jahren nach und nach abbauen können, sind aufeinander zugegangen, aber am Ende waren die Hürden, welcher das Stadtkontor – ganz offensichtlich in Zusammenarbeit mit Teilen der Verwaltung aufgebaut hat, zu hoch.
2. Natürlich geht es bei einem solchen Kauf auch um den **Kaufpreis**. Da sich der gesamte Verhandlungsprozess über fast 5 Jahre hingezogen hat, wurde dieser am Ende immer höher. Orientierung sollte der Verkehrswert sein. Noch 2015 hatte der Stadtkontor das baugleiche Nachbarhaus für einen Preis von 125.000 € verkauft. Die Syndikatsgruppe sollte am Ende 330.000 € zahlen. Mitten in der Verhandlungen – nach einem halben Jahr Funkstille – hatte diesen Wert 2018 ein neues Verkehrswertgutachten errechnet, was wir nie zu sehen bekommen haben. Nur mit dem „Trick“, eine noch höhere Mietpreis – und Belegungsbildung zu gewährleisten, konnte die Gruppe den Preis noch einmal auf 310.000 € drücken – für 290 m² Wohnfläche eines völlig unsanierten Hauses ohne eigenen Wert.

3. Ein anderer Parameter für die Berechnung der Kosten sind die **Sanierungskosten**. Dies ist ein weiteres Grundproblem in der Stadt Potsdam. Die Privatisierung in Babelsberg und vielen anderen Teilen der Stadt orientiert sich seit Jahren ausschließlich am Aussehen der Fassade. Es existiert eine umfangreiche und ganz detaillierte Sanierungssatzung, an die sich jeder Käufer zu halten hat. Diese Vorgaben waren von Anfang an Schwerpunkt aller Verhandlungen mit dem Stadtkontor. Vor dem Hintergrund, dass nach über 20 Jahren heute quasi zum ersten Mal auch über „Soziale Erhaltungssatzungen“ in der Stadt diskutiert wird, weil alle bisherigen Erhaltungssatzungen ausschließlich dem Äußeren galten, ist dies ein klares politisches Zeichen. Die Wollestraße 52 ist auch daran gescheitert: Es gibt in der Stadt bis heute kein rechtssicheres Konzept zur Erhaltung der Zusammensetzung der Mieter*innenschaft, aber bis ins Extreme gehende Details, was alles an äußeren Merkmalen erhalten werden muss. Unsere Architekten aus dem Syndikatsverbund haben bis zum Schluss immer neue Forderungen zu alten Türen, Dielen, Materialien erfüllen müssen, die natürlich die Baupreise hochgetrieben haben. Trotzdem hätten die Gemeinschaft viel kostengünstiger bauen können. Das Syndikat hat dies in der Tuchmacherstraße 8 oder dem Neubau im Projekthaus bewiesen. Aber bei den Verhandlungen mit dem Stadtkontor haben die Verantwortlichen dort deren Baukostenplanungen praktisch nie akzeptiert. Immer hieß es: Unsere Erfahrungen zeigen, ihr müsst wesentlich höhere Baukosten einplanen. Selbst als fast am Ende 2/3 aller Bauleistungen schon durch Firmenangebote unterstellt waren, wurde dies nicht akzeptiert. Die „Anpassung“ dieser Baukosten führte schließlich zu einer Planungssumme von 460.000 € - wohlgemerkt für 290 m² Nutzfläche.
4. Trotzdem hätte die Gruppe das wahrscheinlich finanzieren können. Seit nunmehr fast 3 Jahren liegen uns Finanzierungsbestätigungen der GLS Bank und von zwei Stiftungen vor. Fast 3 Jahre haben wir diese hingehalten müssen, obwohl die **Finanzierung des Projektes** stand – weil immer neue Fragen/ Hürden oder schlicht Stillstand auftrat. In den letzten Wochen haben die Menschen aus der Gruppe noch einmal über 100.000 € aus dem Syndikatsverbund an Direktdarlehen eingeworben. Trotzdem hat es nicht gereicht. Als Berater*innen können wir das inzwischen gut und schnell ausrechnen: Unter den beschriebenen Bedingungen: Bei dem Kaufpreis, geforderten Baukosten, Mietpreis – und Belegungsbindungen für über die Hälfte des Hauses kommen Mieten heraus, die viel zu hoch sind. Da auch wir über Banken, Laufzeiten und Zinsen finanzieren, an einigen Punkten sogar bessere Finanzierungsbedingungen haben, bedeutet dies auch: Dieses Haus ist so niemals normal finanziertbar. Außer: Künftige Investor*innen bauen Luxus – Eigentumswohnungen und kaufen die Altmieter*innen raus.
5. Ein ganz problematischer Punkt ist die Form, in der schließlich auf Anraten des Stadtkontor und der Verwaltung der Verkauf des Hauses beschlossen wurde. Hier wurde – entgegen unserer Vorschläge – eine sogenannte „**Mieterprivatisierung**“ beschlossen. Dies ist praktisch das Gegenteil dessen, was die Idee des Mietshäusersyndikats ist. Im Syndikatsmodell erwirbt niemand Eigentum, das Haus gehört niemanden privat und alle Menschen, die in einem Syndikatsprojekt wohnen, sind auch gemeinschaftlich Eigentümer. Mit dem Begriff und der Praxis der „Mieterprivatisierung“ hatten Stadtkontor und Verwaltung immer einen Trumpf in der Hand, mit sogenannten „Altmieter“ zu drohen oder insgesamt zu anzuzweifeln, dass das Projekt überhaupt den Vorgaben des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung entsprach. Dabei ist es aber wichtig zu wissen, dass das Haus unbesetzt seit Jahren zur Hälfte leer steht, es eigentlich nur zwei sogenannte „Altmieter“ gibt, von denen eine seit Jahren ihre Räume regulär untervermietet – an Menschen, die heute ebenfalls zur Hausgruppe gehören.
6. In der Praxis hat dies bedeutet, dass DER eine **Altmieter** eine Schlüsselrolle bekommen hat. Und dies ist jemand, der die Idee des Mietshäusersyndikats am Ende nicht mittragen wollte und konnte. Wir haben als Beratungskollektiv richtig viel an Mediationsarbeit und Moderation investiert. Es hat nicht funktioniert. Der „Altmieter“ hat sich mehrmals direkt an das Stadtkontor gewandt – nicht an die Hausgruppe – hat sich einen Anwalt genommen und

- versucht, seine eigenen, privaten Interessen durchzusetzen, ohne Chance auf Kompromisse und gemeinschaftliche Lösungen. Dies widerspricht auch aus unserer Sicht völlig der Idee des Mietshäusersyndikats. Im Grunde geriet die Gruppe damit plötzlich in eine Vermieter*innenrolle, die es eigentlich im Syndikat nicht gibt. Alle verwalten und organisieren das Haus, was sie bewohnen gemeinsam – dies geht hier nicht mehr. Am Ende war das Handeln des Rechtsanwaltes fast Erpressung: Entweder ihr macht das, was wir fordern oder es gibt keine Vereinbarung und – nach Lesart des Stadtcontors und der Verwaltung – keinen Kaufvertrag.
7. Dieser **Kaufvertrag** war dann schließlich der Punkt, an dem die Hausgruppe aus unserer Sicht gar nicht mehr anders konnte als „Stopp“ zu sagen. Wir haben als Beratungskollektiv schon viele Kaufverträge gesehen und verhandelt. Aber so einen Entwurf haben wir noch nie gelesen. Im Grunde enthält er nur Sanktionen und Restriktionen für die künftigen Käufer: Extrem kurze Sanierungsfristen (die wir in den Verhandlungen verlängern konnten), Vertragsstrafen als nächstes Instrument, dann gibt es ein Wiederkaufrecht des Stadtcontor (wieso eigentlich des Stadtcontor und nicht der Stadt selbst?), die zusätzlichen Vereinbarungen mit dem einem Altmieter (als rechtsverbindliche Anlage zum Kaufvertrag!), die Mietpreis – und Belegungsbindungen (siehe unten) und am Ende hätte der Kaufvertrag sogar noch eine Garantie bzw. Sicherheit vom Mietshäusersyndikat gefordert, für mögliche Vertragsstrafen als Verbund aufzukommen. Erstrangig sollte dies im Grundbuch vermerkt werden. Da haben alle Beratungsstrukturen des Syndikats endgültig „Stopp“ gesagt.

Unter diesen Bedingungen ist das Projekt tatsächlich nicht zu verwirklichen.

Es bietet keine Chance für soziale, faire und gemeinsame Mieten, es ist viel zu teuer, es enthält für viele Jahre die Gefahr, dass es Stadtcontor und Verwaltung noch stoppen können, es schiebt der Hausgruppe eine Vermieter*innenrolle zu.

Und vor allem verstehen wir, das die kleine Gruppe nach 5 Jahren zäher Verhandlungen, Misstrauen und Hindernissen, ehrenamtlichen Engagements und immer neuen Hürden ausgebrannt und am Ende ihrer Kräfte ist.

Trotzdem möchten wir uns hier auch noch **bedanken**:

Zuallererst bei Frau Klatte und Herrn Jekel aus dem Bereich „Wohnen, Arbeit und Integration“, die mit uns eine faire und sinnvolle Vereinbarung zur Mietpreis – und Belegungsbindung erarbeitet haben.

Es ist schon symptomatisch, dass der Kaufvertragsentwurf explizit einen Punkt enthält, der – mit Verwunderung und Argwohn - formuliert: „Die Vereinbarung zur Mietpreis- und Belegungsbindung enthält eine Vertragsstrafenregelung. Vor diesem Hintergrund wünschten die Beteiligten in dieser Urkunde keine gesonderte Vertragsstrafenregelung für Verstöße gegen § 10.“

Verwaltung ist eben nicht gleich Verwaltung.

Wir bedanken uns bei den Abgeordneten der Linken in Potsdam, Anja Günther und Stefan Wollenberg, die das Projekt gegen alle Angriffe aus der Stadtverwaltung, Bereich Stadtplanung verteidigt haben.

Ein ganz großes Dankeschön gilt den Architekt*innen aus dem Syndikatsverbund, die unentgeltlich und mit großer Geduld die Planung, Zeichnung, Baukostenberechnung vorangetrieben haben und am Ende beim Rundgang mit einem Rechtsanwalt auch an die Grenzen des Zumutbaren gelangt sind.

Danke an alle Menschen, die das Projekt mit Direktdarlehen, Stiftungsgeldern, Spenden und ideellen Mitteln unterstützt haben. Ohne Euch wäre wir in 5 JAHREN! nie soweit gekommen.

Jetzt wird es Zeit, in Potsdam nicht nur Koalitionsvereinbarungen zu unterzeichnen, in denen die Forderung „Alternativer Wohnformen“ als Ziel formuliert wird, sondern praktische Schritte zu unternehmen, dass so etwas wie in der Wollestraße 52 nie wieder passiert.

Beratungskollektivs des Mietshäusersyndikats