

Autonome Sozialraumgestaltung

**Selbstverwalteter Wohnraum als Alternative zur
gesellschafts - politischen Gestaltungsrealität**

Hausarbeit

Aktuelle Fragen der Sozialarbeit

Aicher Simon

Gliederung

- I. Vorwort**
- II. Wohnverhältnisse in der BRD**
 - 1.) Wohnraum und Wohnkosten
 - 2.) Wohnräumliche Steuerungspolitik
- III. Das Modell des Miethäusersyndikats**
 - 1.) Konzeptionelle Grundlagen
 - 2.) Rechtliche Hintergründe
 - 3.) Finanzierung
- IV. Das Hausprojekt „AMK e.V.“**
 - 1.) Erwägungen zur Gründung
 - 2.) Planung und Finanzierung
- V. Transfer des Syndikatsmodells für die Soziale Arbeit ?**



I. Vorwort

Der Anlass für die Auswahl dieses Hausarbeitstitels hatte seinen Ursprung in der Vorlesung einer Wiener Dozentin im Wintersemester 07/08, welche sich im Auftrag der Stadt Wien mit der Mehrfachnutzung von Frei- und Zwischenflächen im Rahmen einer Sozialraumnutzung beschäftigt. Dabei konstituierte sich dem Verfasser vorliegender Arbeit der Eindruck, dass der Erfolg von sozialarbeiterischer Intervention in diesem Rahmen oftmals vom Wohlwollen höhergestellter Personenkreise abhängig ist und teilweise auch keine dauerhaften Lösungen produziert. Um auch alternative Wege aufzuzeigen, wie sich Menschen ihr Umfeld nach eigenem gusto konzipieren können, scheint ein momentan lokal durchgeführtes Projekt, welches aus den 80er Jahren adaptiert wurde, dafür Modell stehen zu können. Darüber hinaus soll hiermit ein Wegweiser zur grundsätzlichen Erläuterung dieser Konzeption und deren elementaren Inhalte sowie des Hintergrundgedanken geschaffen werden, um den Leser bzw. interessierte Personenkreise strukturiert an die Thematik heranzuführen ohne diesen mit einer Flut an Details und internem Expertenwissen zu überfordern.

II. Wohnverhältnisse in der BRD

1.) Wohnraum und Wohnkosten

Wie wohnen die Deutschen und wie viel müssen sie dafür bezahlen? Dieser Frage soll eingangs nachgegangen werden, um dem Leser ein Bild davon zu vermitteln, in welcher Quantität und Qualität hierzulande Wohnraum der Gesellschaft zur Verfügung steht.

Ein Großteil der Bevölkerung ist finanziell nicht in der Lage sich Wohnraum anzueignen, sondern muss sich diesen mieten. Einer Studie des Statistischen Bundesamtes nach, befanden sich bei der letzten Erhebung im Jahre 2002 von ca. 35 Millionen Wohnungshaushalten ungefähr 20 Millionen davon in einem Mietverhältnis, wohingegen die Eigentümeranzahl bei nur 15 Millionen lag. (vgl. *Statistisches Bundesamt, Datenreport 2004, S. 147*)

Generell ist anzunehmen, dass sich Wohneigentum bei Privatpersonen eher verringern wird als einen ansteigenden Verlauf zu verzeichnen. Zum einen lässt sich hierfür die sinkende Einkommensentwicklung anführen, welche repräsentativ durch die Mittelschicht dargestellt wird und sich seit 2000 von 62 % der Gesamtbevölkerung auf 54 % anno 2006 reduzierte. (vgl. *DIW Berlin, Wochenbericht Nr. 10/2008*) Somit werden Ressourcen knapper, die neben Lebenshaltungskosten, Miete, Kfz etc. zur Immobilieninvestition verwendet werden können.

Zum anderen kommen die seit 1960 kontinuierlich zunehmenden Kosten bei Neubauten neben Zinsniveau und Grundstückspreisen hinzu. Zwar fördert der Staat die private Wohnungswirtschaft durch „[...]vielfältige Hilfen[...] wie [...] Steuerermäßigungen für Bauherren über die Begünstigung des Bausparens (z. B. durch Zahlung von Wohnungsbauprämien) bis zum so genannten sozialen Wohnungsbau, bei dem der Bau von Wohnungen mit öffentlichen finanziellen Zuwendungen (Darlehen, Zuschüsse usw.) direkt unterstützt wird“, jedoch scheint dies nicht in ausreichendem Maße zu geschehen, um Anreize für neue Objekte zu schaffen, da die Anzahl der geförderten bzw. fertig gestellten Neubauten generell ein Reduktion aufweist. (vgl. *Statistisches Bundesamt, Datenreport 2004, S. 157 - S. 158 Tab. 10*)

Somit werden auch die Mietaufwendungen, welche mit durchschnittlich 22,7 % des Nettoeinkommens der Haushalte, ein hohes Niveau erreicht haben, einem steigenden Kurs unterworfen, da immer weniger Wohnraum für die Bevölkerung vorhanden ist. (vgl. *Statistisches Bundesamt, Datenreport 2004, S. 154*)

Deutlich erkennbar ist vor allem eine Entwicklung weg von den gängigen Mehrfamilien- hin zu Einzelpersonenhaushalten seit den 70 – er Jahren bis heute. (vgl. *Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2007, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit*)

Sich in einem Mietverhältnis zu befinden, scheint laut Aussage des Datenreports 2004 der Wohnzufriedenheit zwar keinen Abbruch zu tun, jedoch lässt sich erwähnen, dass mit Blick auf Mietverträge, anhängenden Hausordnungen und Vorschriften diese Wohnverhältnisse mit starken Reglementierungen des Privatlebens verbunden sind und eigene Gestaltungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt erscheinen.

2.) Wohnräumliche Steuerungspolitik

Der Staat hat im Sektor der wohnräumlichen Planung und Steuerung bestimmte Aufgaben zu erfüllen. Diese umfassen unter anderem die Garantie von Sicherheit und Ordnung anhand von Bauvorschriften, dem Mietrecht usw., die Sicherstellung von sozialen und technischen Infrastrukturen, das Abdecken von nicht – marktfähigen Aspekten des Wohnungsbaus wie Ökologie und Architektonik beispielhaft durch Grünflächen, Wahrung des Stadtbildes etc. sowie die Funktion des Schutzes und der Fürsorge nicht marktfähiger Gruppen wie z.B. durch Wohngeld und sozialen Wohnungsbau. (vgl. *Prof. Dr. Walter Siebl, Aufgaben der Wohnungspolitik*)

Die Wohnungspolitik in Deutschland hat sich historisch vor dem Hintergrund der damaligen gesellschaftlich vorherrschenden Vorstellung institutionalisiert, dass Wohnraum nicht vorrangig als Wirtschaftsgut, sondern als Sozialgut zu betrachten ist (vgl. *Beyme, Klaus von, Wohnen und Politik, S. 83*), doch inwiefern auch in der heutigen Zeit noch vom angemessenen Wohnen als Menschenrecht zu sprechen ist bzw. ob die damaligen Wertemaßstäbe noch zutreffend sind, soll im folgenden antizipiert werden.

Betrachtet man die wohnräumliche Steuerungs- und Planungspolitik auf kommunaler Ebene, so zeichnet sich ein eher gegenläufiges Bild zur Prämisse des sozialen Anspruchs von Wohnraumverwendung ab. Entgegen der Funktion der Städte als Wohlfahrtssystem agieren diese im Zeitalter der Globalisierung zunehmend unternehmerischer, was unter anderem auf finanzielle Engpässe in dem zur Verfügung stehenden Haushaltbudgets zurückzuführen ist.

Um den eigenen Haushalt zu konsolidieren bzw. darüber hinaus die Stadt per se wirtschaftlich attraktiv zu vermarkten, scheinen sich bestimmte Stadt – politische Trends zu etablieren, wie das „Stadtmarketing“, Abbau von Administration hin zu mehr Kooperation mit dem privatwirtschaftlichen Sektor sowie die Privatisierung von ehemals öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. (vgl. *Kemper Jan, Die Privatisierung öffentlichen Wohneigentums, S. 1 – 2*)

Die Folgen daraus, lassen sich im Verlust der eigentlichen Steuerungsoptionen bezüglich planerischer und sozialräumlicher Einflussmöglichkeiten seitens des Staates ersehen, da privatwirtschaftliche Unternehmen im Bereich des Wohnungsmarktes rentable Investitionsoptionen gefunden haben. Vor allem ausländische Finanzinvestoren, Teilhaber von Pensionsfonds und börsennotierte Aktienunternehmen haben großes Interesse daran kurzfristig Wohneigentum zu erwerben. Anreiz hierfür ist der Anstieg der realen Wohnimmobilienpreise im Zeitraum von 2000 bis 2005 um mehr als 40 % in Australien, Frankreich, Großbritannien, Irland, Spanien, in den USA und einer Vielzahl weiterer Länder (vgl. OECD, Economic Outlook, Nr. 78 12/2005, S.123–154), was seitens von Investoren die Erwartung einer Angleichung des deutschen Immobilienmarktes weckt. Deren Engagement geht nun wenig in Richtung sozialer Verantwortung bzw. Verbesserung von lokalen Lebensverhältnissen sondern dient einzig der Gewinnmaximierung und hohen Renditenausschüttung. Realisiert wird dies, indem z.B. Teilbestände schnell weiterverkauft, Wohnraum aufgewertet und in Eigentumswohnung umgewandelt oder zeitweilig gänzlich mieterfrei gehalten werden, um später höhere Preise, freilich bei einem privilegierten, weil einkommensstarken Teil der Bevölkerung erzielen zu können.

Steigende Mietpreise und schwindende Regulationsmechanismen seitens des Staates resultieren schließlich in einer Segregation von einkommensschwachen Gesellschaftsteilen, welche nun kaum mehr in der Lage sind, derartige Objekte zu mieten geschweige denn zu erwerben.

So wirkt es beinahe paradox, wenn Programme wie „Soziale Stadt“, in der Öffentlichkeit propagiert werden, um auf sozialarbeiterische Art und Weise in „Problemvierteln“ mehr oder weniger eine Armutsverwaltung zu betreiben und zeitgleich diese Form der Desintegration zu begünstigen.

Politisches Gehör finden diese Gesellschaftsschichten kaum, da sie weder der primären Wählerschaft der Regierenden angehören noch über eine einflussreiche Lobby verfügen. Beteiligungsmöglichkeiten am politischen Prozess bezüglich des Immobilienmarktes scheinen, auch aufgrund des geringen öffentlichen Aufsehens bei Wohnungsveräußerungen an Privatinvestoren, für Einzelpersonen kaum vorhanden zu sein, außer in Gestalt von großangelegten Initiativen, Bürgerbündnissen und Mieterorganisationen gegen die Veräußerung von staatlichen Wohnraum, wie z.B. in Freiburg im November 2006, wo ein Bürgerentscheid ein Privatisierungsvorhaben der Stadt verhinderte. (vgl. *Linksruck, Nr. 224, 15.11.2006*)

Wie lässt sich nun aber günstiger Wohnraum für den „Durchschnittsbürger“ erhalten bzw. auch präventiv drohender Privatisierung und somit der Entstehung sogenannter marginalisierter Quartiere vorbeugen und das auf dauerhafte Art und Weise, wenn die Kommunen in ihrer Sicherungsfunktion versagen? Eine Alternative scheint hier das Modell des Mietshäusersyndikats zu offerieren, deren Konzeption sich auf Entzug von Wohnraum vom Kapitalmarkt richtet.

III. Das Modell des Mietshäusersyndikats

1.) Konzeptionelle Grundlagen

Zunächst erfolgt nun eine Klärung dessen, was sich hinter dem Begriff des „Mietshäusersyndikats“ verbirgt, der vielen Menschen oftmals aufgrund negativer Assoziationen des Begriffes „Syndikat“ mit der kriminellen Szene suspekt erscheint. Ursprünglich stammt das Wort aus dem Griechischen und definierte mit „syndikos“ den Verwalter einer Angelegenheit (vgl. *wikipedia, 22.12.08*). Im Fall des Mietshäusersyndikats wird ein Verbund von ehemals vermieteten Häusern mitverwaltet bzw. –organisiert, vernetzt und unterstützt.

Der Grundstein hierfür wurde 1980 in Freiburg gelegt, als dort der Abriss Gretherschen Maschinenhalle verhindert werden konnte, diese über das Syndikatmodell aufgekauft und statt städtisch – geplanter Neubebauung aus der alten Fabrik eine sozial gebundene, komplett sanierte Nutz- und Wohnfläche von 1600m² entstand. Das Miethäusersyndikat ist als ein Unternehmensverbund von selbstorganisierten Hausprojekten zu sehen, welche sich auch gegenseitig solidarisch verpflichtet haben.

Konkret sind derzeit 44 Hausprojekte sowie 27 Projektinitiativen (*Stand:22.12.08*) deutschlandweit über dieses Syndikat miteinander verknüpft, jedoch voneinander unabhängig in ihren Entscheidungen bezüglich der eigenen Vor-Ort-Gestaltung. Als Hausprojekte sind in diesem Kontext Häuser zu verstehen, die dem Kapital- bzw. Immobilienmarkt entzogen wurden und nun unter autonomer Verwaltung ihrer Bewohner stehen. Das Syndikat per se stellt dabei keinen Vorstand oder übergeordnete Machtperson im Verhältnis zu den Hausprojekten dar oder verwaltet diese im Sinne einer konventionellen Vermietung, sondern übernimmt die Rolle eines Verbindungselements zwischen Häusern hinsichtlich Kommunikation, Organisation und Solidartransfer. Welche rechtlichen Grundlagen hierbei zum tragen kommen bzw. von Bedeutung sind, wird im nächsten Punkt noch erläutert. Aufgaben seitens des Miethäusersyndikats werden insbesondere in puncto Beratung und Information bezüglich Gesetzesfragen, Finanzierungskonzepte, Erfahrungswerten usw. von den einzelnen Projekten wahrgenommen.

Der Begriff der Projektinitiative deutet schon an, dass sich der Verbund des Syndikats generell offen für neue Mitglieder, sowohl für Privatpersonen als auch juristische Personen wie z.B. Vereine, zeigt und sich im Wachstum befindet, unter anderem auch deswegen, weil bereits erfolgreich durchgeführte (und nur solche gibt es bisher) Hausübernahmen Signalwirkung und Motivation für neue Initiativen ergeben. Wer nun letztendlich in das Syndikat aufgenommen wird, entscheidet die 2 – 3 pro Jahr tagende Mitgliederversammlung.

2.) Rechtliche Hintergründe

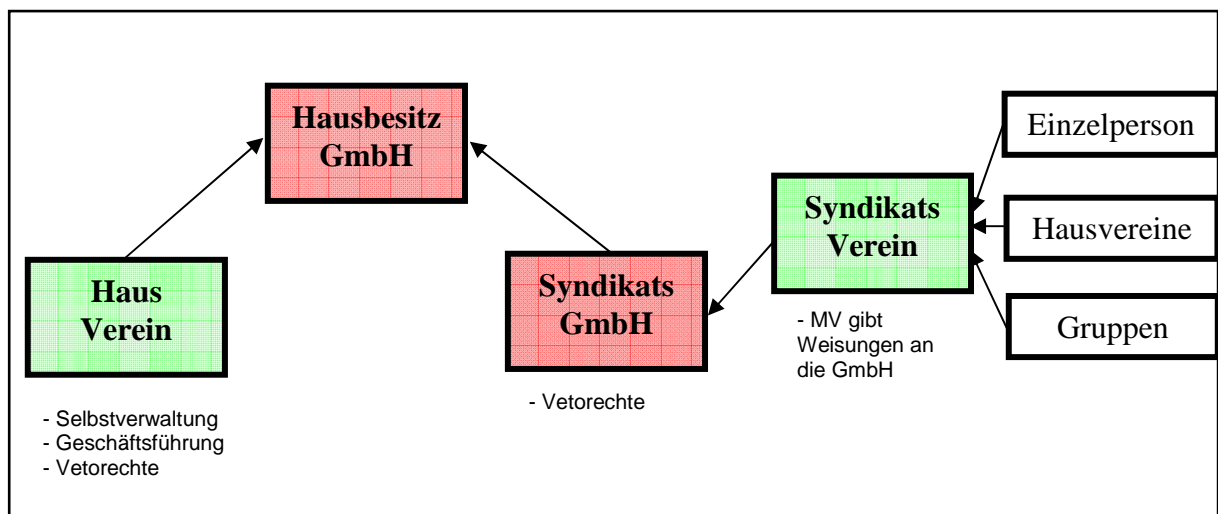
Das Miethäusersyndikat ist rechtlich gesehen sowohl in Form eines eingetragenen Vereins (e.V.) wie auch als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) existent. Die Mitgliedschaft des Syndikatsvereins besteht aus Einzelpersonen, anderen Hausvereinen sowie sozial – engagierten Gruppen wohingegen die Syndikats – GmbH über nur einen Gesellschafter verfügt, nämlich den Syndikatsverein selbst. Die Aufteilung des Syndikats in zwei Rechtsformen hat seinen Hintergrund in den Haftungsbedingungen. *„Die Haftung des Vereins ist auf das Vereinsvermögen beschränkt. Wirtschaftliche Tätigkeiten sind zur Haftungsbeschränkung ausgelagert an die Miethäusersyndikats GmbH, die das Vereinsvermögen im Sinne der Vereinsverfassung verwaltet.“* (vgl. Punkt 4, Statut Miethäusersyndikat, Handbuch 2008) Sämtliche Hausprojekte basieren ebenfalls wie erwähnt auf der Grundlage eines eingetragenen Vereins, bestehend unter anderem aus selbst festgelegtem Namen, Zweck, Satzung, Vorstand usw. Zusammen bilden Hausverein und die GmbH des Miethäusersyndikats eine Hausbesitz – GmbH, was schließlich das elementare Verbindungsmodul darstellt.

Hierbei werden die Rechte der beiden Gesellschafter wie folgt festgelegt: Der Hausverein entscheidet über alle die Verwaltung und Gestaltung seines Projektes betreffenden Angelegenheiten autonom und führt seine eigene Buchhaltung. Darüber hinaus verfügt der Verein über ein Vetorecht gegenüber etwaigen Verkaufsabsichten, Satzungsänderungen bzw. Ergebnisverwendungen. Das Miethäusersyndikat hat als Gesellschafter in der Hausbesitz – GmbH lediglich die Vetorechte inne wie der jeweilige Hausverein. Diese Kriterien sowie der Zweck (in diesem Fall Erwerb der Immobilie und deren wie auch immer geartete Nutzung) werden in einem Gesellschaftsvertrag schriftlich festgehalten.

Diese komplexe Regelung hat ihre Gründe. Wäre nur der Hausverein der alleinige Eigentümer der Immobilie, so könnte diese entgegen aller solidarischen Grundgedanken per Mehrheitsentscheid wieder re - privatisiert werden. Durch die Hausbesitz – GmbH mit nur zwei Gesellschaftern wird somit eine gegenseitige Kontrollfunktion bezüglich möglicher kapitalistischer Strömungen eingerichtet, da keine von beiden Parteien überstimmt werden kann. Zudem darf der eigene GmbH – Anteil nicht gegen den Willen des anderen Gesellschaftern an Dritte verkauft werden.

Die Rechtsform der ersten Wahl war zwar nicht von Anfang an die aus dem kapitalistischen Sektor stammende GmbH, sondern wegen dem idealistischen Hintergedanken die Genossenschaft (eG), jedoch gewährt diese Art des Syndikatsmodells den größtmöglichen Handlungsspielraum als auch Sicherheitsrahmen, da Einzelgenossenschaften in diesem Kontext nicht miteinander verknüpfbar bzw. als Großgenossenschaften vor allem schwer handhabbar sind. (vgl. *Rücke vor zur Schlossallee*, S. 4 – 5)

Gesetzlich beteiligte Elemente am Mietshäusersyndikat:



3.) Finanzierung

Um eine Immobilie zu erwerben benötigt man natürlich eine nicht unerhebliche Menge an Geldmitteln, die in der Regel von Einzelpersonen nicht aufgebracht werden kann. Kapitalquellen, welche im Modell des Mietshäusersyndikats von Relevanz sind, sind in erster Linie Direkt- und Bankkredite, Mitgliedereinlagen, die laufende Miete sowie ein Solidarfond.

Unter Direktkrediten sind Geldbeträge zu verstehen, die unmittelbar von Privatpersonen an den Hausverein verliehen werden. Diese werden von Personen gestellt, welche ein Hausprojekt unterstützenswert finden und über Kapital verfügen, welches sie anlegen möchten. Die Notwendigkeit eines hohen Direktkreditanteils zeigt sich vor allem in der, je nach Vertrag, niedrigen Zinsbelastung von 0 – 3 %, sowie in der Tatsache, dass sich Banken erst willig zur Kreditvergabe zeigen, wenn ein bereits ein gewisser Eigenanteil (als Sicherheitsleistung) vorhanden ist. Der Vorteil des Anlegers besteht im System des Direktkredits, welcher unabhängig von Marktschwankungen eine konstante und sichere Investition garantiert und darüber hinaus die Kenntnis und Gewissheit von der (sozialen) Verwendung seines Vermögens ermöglicht.

Geregelt wird der Direktkredit über einen Vertrag, in welchem die Höhe der Summe, die Zinshöhe sowie die Laufzeit und Kündigungsfrist festgehalten werden. Als sinnvoll haben sich dabei erfahrungsgemäß folgende Parameter erwiesen: Kredite sollten erst ab einer Höhe von 500 € aufgenommen werden, da sonst bei einer breiten Palette an Kreditgebern der Verwaltungsaufwand in einem ungünstigen Verhältnis zum eigentlichen Nutzen steht. Ein ideeller Zinssatz liegt natürlich bei 0 %, meistens jedoch zwischen 1 – 3 % per annum. Darüber hinausgehende Zinssätze würden sich für ein Hausprojekt nicht mehr lohnen, da die finanziellen Ressourcen ja nicht zur Rückzahlung der Zinsen sondern hauptsächlich zum Erwerb der Immobilie verwendet werden und dabei die laufende Miete nicht in die Höhe treiben sollen.

Neben einem möglichst hohen Anteil an Direktkrediten, bleibt dennoch im Regelfall ein Bankkredit unumgänglich. Dabei sollte das Verhältnis eigener Mittel zum Bankkredit aus oben genannten Gründen möglichst hoch angesetzt sein. Erfahrungsgemäß setzt sich dieses Verhältnis ungefähr zu einem Drittel Eigenkapital sowie Direktkrediten und zwei Drittel Bankkredite zusammen.

Weiteres Kapital wird in Form von Mitgliedseinlagen erbracht, d.h. jede Person, die Mitglied im Miethäusersyndikat werden möchte, zahlt einmalig 250 € in den Verein des Syndikats quasi in Form eines zinslosen Kredits ein. Jeder Hausverein muss zudem Mitglied im Syndikatsverein werden und diese Einlage ebenso erbringen. Mit 270 Mitglieder und Einlagen von ca. 220.000 € (*Stand: 12/07*) lassen sich neue Hausprojekte finanziell unterstützen.

Verwendung finden diese Einlagen unter anderem zur Gründung der gemeinsamen Hausbesitz – GmbH, welche ein gesetzlich geregeltes Stammkapital von mindestens 25.000 € vorschreibt. Hierbei werden jeweils ungefähr die Hälfte vom Hausverein (12.600 €) und von der Miethäusersyndikat – GmbH (12.400 €) getragen. Dieses Gründungskapital wird weiterhin für den Erwerb der gewünschten Immobilie verwendet. Der Grund für die Regelung knapp unter 50 % liegt darin, dass das Syndikat rechtlich nicht als Konzern gelten darf, um Bankkredite über 3 Millionen erhalten. (*vgl. §3 Stammkapital, Anmerkungen zum Gesellschaftsvertrag der Haus - GmbH, Handbuch 2008*)

Nach dem Hauskauf müssen die gesammelten Kredite natürlich zurückgezahlt werden, was im Laufe der Zeit über die Miete geschieht; über deren Höhe entscheidet der jeweilige Hausverein. D.h. Hausprojekte sind je nach Höhe des Kaufpreises, der Kreditkonditionen, Miethöhe usw. nach unterschiedlicher Zeitspanne schulden- bzw. mietfrei, so dass das primäre Ziel, nämlich kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, erreicht wird.

Ist ein Hausprojekt in der Phase der Etablierung, also z.B. nach langjähriger Abzahlung „schuldenfrei“, handelt es sich jedoch nicht um ein gänzlich kostenloses Eigenheim, da nach dem Modell der gegenseitigen Solidarität im Häuserverbund, ein Solidartransfer vorgesehen ist. Dies bedeutet neben den (evtl. schon nicht mehr vorhandenen) Mietkosten einen jährlich steigenden Beitrag von anfänglich 0,10 € / m² in einen vom Miethäusersyndikat verwalteten Solidarfonds. Dieser Fond dient der Unterstützung anderer Hausprojekte, welche sich noch in der Anfangsphase befinden und z.B. Mittel zur GmbH – Gründung benötigen oder Kredite bei Finanzierungsengpässen aufnehmen müssen usw. (*vgl. Rücke vor zur Schlossallee, S. 6 – 7*)

IV. Das Hausprojekt „AMK e.V.“

1.) Erwägungen zur Gründung

Die Überlegung zur alternativen, gemeinsamen Wohnform ergab sich bei den jetzigen Mitgliedern des Altöttinger Mieter Konvents, im folgenden AMK e.V. genannt, zunächst aus der besonderen Konstellation der Mieterschaft, da sich bereits mehrere Personen des selben Bekanntenkreises in einer Häuserzeile in einem Mietverhältnis befanden, was eine Kooperation für ein gemeinsames Unterfangen bereits vereinfachte. Ideologischer Kernpunkt der Initiative ist die Konstruktion einer anders gearteten Wohninsel inmitten der sonst recht einheitlich - konservativ geprägten Wohngegend am Rande der Stadt. Darüber hinaus waren die geringen Gestaltungsspielräume, welche den eigenen Frei- und Lebensraum stark beschnitten wie z.B. die vorgeschriebene Nutzung des Gartens, Dispute mit dem Vermieter wegen (sub-) kultureller Verwendung des Dachbodens, Ausbau des Wohnraums usw., ein weiterer Faktor sich aus dem Machtgefälle des Mieterdaseins zu lösen. Generell sind in der Wallfahrtshochburg Altötting subkulturelle Angebote nur in ziemlich geringem Ausmaß vorhanden, was die Bewohner der Konventstrasse auf die Idee der Etablierung einer solchen Offerte in den eigenen vier Wänden brachte, welche durch Mietvorschriften jedoch nicht realisierbar waren. Letztendlich spielte auch die Aufwertung des privaten Lebensraums eine Rolle, wurden in dem Reihenhaus seit der Erbauung in den 1950er Jahren kaum Verbesserungen vorgenommen, so dass zwar günstige Mieten veranschlagt waren, die Wohnungen heutigen Standards jedoch kaum entsprachen (keine Warmwasserversorgung, keine Wärmedämmung, Heizung mit alten Öl- bzw. Holzöfen, überholte Elektrik etc.).

Konkret wurden diese Überlegungen insbesondere als Verkaufsabsichten seitens des Vermieters, einer örtliche Maschinenfabrik, publik wurden. Dies hatte nicht nur den Effekt die Theorie endlich in die Praxis umsetzen zu können, sondern stellte schließlich auch eine Rettungsaktion für bedrohten Wohnraum dar. Laut Gutachten ist das Grundstück in attraktiver Randlage für den Hochbau geeignet und somit für Investoren interessant, welche Pläne für den Abriss des Anwesens und Neuerrichtung moderner Wohnanlagen hatten und sich bereits in Kaufverhandlungen mit der Mieterschaft befanden.

2.) Planung und Finanzierung

Um ein Projekt dieser Größenordnung durchzuführen, bedarf es nicht nur großer Motivation sondern insbesondere der detaillierten Planung vor allem der finanziellen Aspekte. Mit der reinen Übernahme der Immobilie sind längst nicht alle Faktoren abgedeckt. Bei regelmäßigen Sitzungen der Mieterschaft wurden dabei, ohne auf Verlaufdetails eingehen zu wollen, in monatelanger Arbeit die Gründung des Hausvereins initiiert, Ideen zur Umgestaltung bzw. Verwendung von Räumlichkeiten gesammelt und nach deren Realisierbarkeit eingeordnet, externe Berater zu Architektur, Energiesparmaßnahmen, Kreditkonditionen usw. hinzugezogen und schließlich in Kooperation mit dem Mietshäusersyndikat ein Finanzierungsplan erstellt. Dieser umfasst alle anfallenden Kosten, welche mit dem Erwerb der Immobilie einhergehen, also den angestrebten Kaufpreis, sämtliche Renovierungsunterfangen, Ausbauaktionen und Verwaltungsaufwendungen. (vgl. Skizze, S. 13) Dieser Plan dient nicht nur der Übersichtlichkeit sondern besitzt darüber hinaus eine gewisse Steuerungsfunktion. Die Planung verschafft zunächst den nötigen Überblick bzgl. anfallender Kosten und somit lässt sich dadurch detailliert kalkulieren, wie hoch der Eigenkapitalaufwand sein muss, damit die Mieten auf einem sozial verträglichen Niveau bleiben.

Da die Gründungsmitglieder des AMK e.V. selbst nicht über Eigenkapital in der Größenordnung nötig für einen Immobilienerwerb verfügen, spielt die Beschaffung von Direktkrediten eine tragende Rolle. Im Falle des AMK e.V. – wurden diese bisher überwiegend aus Verwandten- und Bekanntenkreisen gewonnen, jedoch wird darüber hinaus auch versucht öffentliches Interesse dafür zu erwecken, z.B. durch Infoveranstaltungen, Soli – Konzerte, Publizierung im Gemeinderat, Internetplattformen usw. Erfahrungsgemäß wird dabei in erster Linie Skepsis bezüglich der finanziellen Realisierbarkeit groß, jedoch findet die Idee überwiegend Anklang und Unterstützungswillen, was sich in der wachsenden Anzahl von (Förder-) Mitgliedern des AMK e.V. und Direktkrediten bemerkbar macht. Für die Zukunft sollen neben der langfristigen Schaffung von baubiologisch gesundem Lebensraum und Installation alternativer Energiequellen, auch kulturelle Freiräume in Form von kleinem Kino, Bandraum, Veranstaltungskeller

usw. entstehen (vgl. Flyer AMK e.V., 2008), was vor allem von jüngeren Interessenten (<30 Lebensjahr) ein positives Feedback einbringt.

Dateiname: Finanzierungsplan REAL_29 dez 08

Konvent 29 Dez 08

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----|--|----------|-------------|------------|
| 1 | Kosten | | | |
| 2 | Felder zum Werte eintragen | | | |
| 3 | GmbH-Gründung (Notar 260 €, Register 80 €, Bundesanzeiger 160 €) | | 800,00 | |
| 4 | | | | |
| 5 | Kaufpreis | | 385.000,00 | |
| 6 | Kaufnebenkosten und anderes | Anteil | Betrag | |
| 8 | Makler | 3,5% | 0,00 | |
| 9 | Notar, Grundbuch | 1,6% | 6.926,00 | |
| 10 | Grundwerbsteuer | 3,5% | 13.826,00 | |
| 11 | Wertgutachten (1) | pauschal | | |
| 12 | Zwischensumme Kaufnebenkosten | | 19.752,00 | |
| 13 | | | | |
| 14 | Anteil GLS-Bank (2) | 1,5% | 7.262,99 | |
| 15 | | | | |
| 16 | Kaufpreis inkl. aller Nebenkosten | | 422.512,99 | |
| 17 | | | | |
| 18 | Instandsetzungsarbeiten und Erneuerung | | Betrag / m² | |
| 19 | | | | |
| 20 | Erdschoss | 713 m² | 514,00 | 366.482,00 |
| 21 | Dachgeschoss | 0 m² | 0,00 | 0,00 |
| 22 | | | | |
| 23 | | | | |
| 24 | Summe Instandsetzung | 713 m² | | 366.482,00 |
| 25 | Späterer Ausbau | 0 m² | 0,00 | 0,00 |
| 26 | | | | |
| 27 | | | | |
| 28 | (1) Ab 750.000 € Kreditsumme verlangt die GLS-Bank ein Wertgutachten (2.500 €) | | | |
| 29 | (2) Von der GLS-Bank erwünscht sind 1 bis 2 % der Kreditsumme, inkl. KfW-Mittel. | | | |
| 30 | Der genaue Betrag und Zahlungszeitpunkt muss mit der Bank ausgemacht werden. | | | |
| 31 | | | | |
| 32 | | | | |
| 33 | | | | |
| 34 | | | | |
| 35 | | | | |
| 36 | | | | |
| 37 | | | | |
| 38 | | | | |
| 39 | Summe Kosten | 713 m² | | 788.994,99 |

| Finanzierungsmittel | | | |
|---------------------------|-----|------------|------------|
| Fremdmittel | | | |
| Bank 1 | (3) | 225.000,00 | |
| Bank 2 | (3) | 258.190,00 | |
| Bank 3 | (3) | 0,00 | |
| Direktkredite | (4) | 187.000,00 | |
| Summe Fremdmittel | | | 671.190,00 |
| Eigenmittel | | | |
| Eigenkapital | | 25.000,00 | |
| Eigenleistung | | 55.700,00 | |
| Zuschüsse | | 37.000,00 | |
| Summe Eigenkapital | | | 117.700,00 |

| Aufwendungen | | | |
|---|------------------|-------------|------------------|
| Zinssatz (5) | Betrag | Tilgung (6) | Betrag |
| 4,84% | 10.890,00 | 2,00% | 4.500,00 |
| 1,71% | 4.432,30 | 2,80% | 7.267,57 |
| 0,00% | 0,00 | 2,00% | 0,00 |
| 1,00% | 1.870,00 | 2,00% | 3.740,00 |
| 2,66% | 17.192,30 | | 15.497,57 |
| Erbbauzins (7) (nur bei Erbbaurecht) Anfangsbetrag von 2008 bis 2019 ermäßigt: | | | |
| | | | 0,00 |
| AfA (8) | | | |
| Gebäude | 573.867,00 | 2,50% | 14.346,43 |
| Mietausfallwagnis 3 % der Mieteinnahmen | | | |
| | 42.101,47 | 3,00% | 1.302,11 |
| Instandhaltungskosten (9) | | | |
| 0,00 m² Gewerbe | | 9,00 | 0,00 |
| 713,00 m² Wohnen | | 9,00 | 6.417,00 |
| Verwaltungskosten (9) (IHK, GEZ, StB, Offenlegung, Büro, OA) | | | |
| 0,00 m² Gewerbe | | 3,00 | 0,00 |
| 713,00 m² Wohnen | | 3,00 | 2.139,00 |
| Summe Hausberriebskosten | | | 8.556,00 |
| Soldarbeitrag | | | |
| | | x 12 x | 0,10 |
| | | | 855,60 |
| Summe Aufwendungen | | | |
| | | x 12 x | 43.403,58 |

| Erträge | | | |
|------------------------|---------------|-------------|------------------|
| Mieteinnahmen | | | |
| 0,00 m² Gewerbe | x 12 x | 6,00 | 0,00 |
| 713,00 m² Wohnen | x 12 x | 5,07 | 43.403,58 |
| 713,00 m² Summe | x 12 x | 5,07 | 43.403,58 |
| Summe Erträge | | | |
| | | | 43.403,58 |

mehr zum Thema auch im Handbuch Kapitel Finanzierung

(3) Beleihungsgrenze = 64 % vom Verkehrswert
 Berechnung => Tabelle Beleihungsgrenze
 (4) Direktkredite mit Rangrücktrittsklausel gelten als Eigenkapitalersatz
 (5) Zinssatz und Tilgung immer aktuell bei Bank erfragen und eintragen
 (6) Die übliche Tilgung bei Neubaufinanzierungen beträgt 1%.
 (7) Erbbauzins nur bei Erbbaurecht, sonst 0,00
 (8) AfA fällt nicht in Finanzierungsplan ein, nur in Prognose
 (9) Mittelwerte, die nach oben oder unten abweichen können

Finanzierungsplan AMK e.V.

V. Transfer des Syndikatsmodell für die Soziale Arbeit ?

Die Soziale Arbeit widmet sich in ihrer Rolle als Sozialraumgestalterin zu großen Teilen dem Quartiersmanagement und letztendlich der Verwaltung von benachteiligten Bevölkerungsgruppen in deren Milieu ohne radikale Veränderungsprozesse in Richtung Empowerment bzw. Unabhängigkeit ihrer Klientel von herrschenden Eliten in Gang zu setzen. Dies scheint einerseits durch die stark limitierten Einflussmöglichkeiten auf, bis hin zum bewussten Ausklinken aus (partei -) politischen Entscheidungsprozessen bedingt zu sein, andererseits aus einem professionellen Auftragsverständnis her zu geschehen, zieht man die Methodik der Sozialraumorientierung heran, welche sich primär auf den Mikrokosmos der Betroffenen bezieht. (vgl. Verdi, *Sozialraumorientierung*, S. 26-27;32) Gerade vor dem Hintergrund Hartmut Häußermanns Essays "Desintegration durch Stadtpolitik" zur staatlich mitverschuldeten Entstehung sogenannter marginalisierter Viertel bietet sich hier für die Soziale Arbeit die Gelegenheit Hilfe zur Selbsthilfe auf hohem Niveau zu betreiben, indem sie die Rahmenbedingungen der Adressaten ihrer Arbeit in einer größeren Dimension zu verbessern vermag. Anstatt Symptome zu bekämpfen, mit dem Versuch unterprivilegierte Stadtteile infra - strukturell und sozio - kulturell wieder einer Aufwertung zu verhelfen, könnte in Anlehnung an das Modell des Mietshäusersyndikats langfristige Präventionsarbeit geleistet werden, indem solche ausgegrenzten Zonen innerhalb einer Stadt in ihrer Entstehung verhindert werden.

Die Arbeit bestünde dabei natürlich nicht aus der Errichtung von autonomen Gebieten seitens der Sozialarbeit, sondern in Informationsangeboten und der Publicity des Syndikatsmodells, in eigener Beratung diesbezüglich bzw. der Vermittlung von Beratern des Mietshäusersyndikats und die Begleitung von Prozessen, die dazu beitragen die Klientel Eigenverantwortung bzgl. deren wohnräumlichen und kulturellen Umfeldes zu übernehmen und sich von administrativer und privatkapitalistischer Abhängigkeit zu lösen, wie z.B. Moderation von Nachbarschaftsmeetings, Werbung etc.

Als problematisch dürfte sich dabei einerseits der Wille seitens der Politik zur Auflösung der bisherigen Konstellation erweisen, da sie ihre Einflussmöglichkeiten und letztlich ihr Mandat verliert, wenn der Bürger mehr

Selbstständigkeit für seine Belange übernimmt. Die Vermutung liegt nahe, dass aus diesem Grund eine solche Form der Sozialraumorientierung bzw. Gemeinwesenarbeit in elitären Kreisen wie z.B. in der partei - politischen Landschaft wenig attraktiv erscheint und somit in der Öffentlichkeit kaum propagiert wird. Bundestagsabgeordnete wie Friedrich Merz oder ehemaliger Chef der Bundesagentur für Arbeit Florian Gerster sind prominente Beispiele für die Verflechtungen zwischen Investmentfirmen und der Politik, sind diese doch als Berater und Vermittler für z.B. "Fortress" und "Appellas" tätig. (vgl. *DIE ZEIT* 05.01.2006 Nr.2)

Auf der anderen Seite stellt sich natürlich die Frage, ob Projekte dieser Art flächendeckend funktionieren, immerhin müssen dafür v.a. enorme Summen an Geldmitteln beschafft werden, welche im kapitalistischen System von den meisten eher kurz- und mittelfristig gewinnbringend eingesetzt werden dürften als für langfristige soziale Zwecke. Letztlich wäre hier jedoch eine Adaption und Transformation der Idee einer solchen Sozialraumorientierung eine Teilaufgabe für die politisch engagierte Sozialarbeit, wenn sie dauerhaft die Lebensumstände ihrer Klientel ändern und ihrem Auftrag, sich schlussendlich überflüssig zu machen, gerecht werden will.

Literaturverzeichnis

- **Beyme, Klaus von**, Wohnen und Politik, 1999
- **DIE ZEIT**, 05.01.2006 Nr.2, Wenn der Investor klingelt
www.zeit.de/2006/02/Wohnungen_Head?page=1
- **DIW Berlin**, Wochenbericht Nr. 10/2008
www.diw.de/documents/publikationen/73/79586/08-10-1.pdf
- **Entwicklung der Haushaltstypen**
<http://www.bpb.de/files/S3UWVH.pdf>
- **Flyer AMK e.V.**
www.preds.org/AMK/AMK_EV_Flyer.pdf
- **Handbuch Miethäusersyndikat**
www.syndikat.org/handbuch2008
- **Häußermann, Hartmann**, Desintegration durch Stadtpolitik
www.bpb.de/themen/QBTAM2,0,0,Desintegration_durch_Stadtpolitik.html
- **Holm, Andrej**, Drei Fragen an Andrej Holm
www.bpb.de/themen/5Q64EM.html
- **Kemper, Jan**, Die Privatisierung öffentlichen Wohneigentums, 2007
www.bpb.de/themen/0N0HRL.html
- **Linksruck**
www.sozialismus-von-unten.de/lr/artikel_1905.html
- **Rücke vor zur Schlossallee 2008**
www.syndikat.org/s/service/broschuere_nr4.pdf
- **Prof. Dr. Siebl, Walter**, Aufgaben der Wohnungspolitik
http://www.gruene-soest.de/sonstige/schlichtwohnung/06_08_04_Aufgaben_der_Wohnungspolitik.pdf
- **Statistisches Bundesamt**, Datenreport 2004,
www.bpb.de/files/IV9NO4.pdf
- **Verdi**, Sozialraumorientierung
www.sozialarbeit.verdi.de/materialien/data/12829_brosch_sozialraum_auf_lage_2.pdf