

Expertenanhörung zum Antrag A0478/23 – Vonovia-Erwerb für kleingewerkschaftliche Mietmodelle nutzen!

Silke Pohl, Vorstandsmitglied der WoGe Dresden eG

Ich wurde eingeladen, zum Antrag der Dissidenten-Fraktion aus Sicht einer kleinen Wohnungsgenossenschaft zu sprechen, der WoGe Dresden eG. Mein Name ist Silke Pohl, ich bin Vorstandsmitglied der WoGe Dresden.

Damit Sie meinen Beitrag einordnen können, möchte ich zunächst die Genossenschaft kurz vorstellen: Die WoGe ist eine junge Dach-Wohnungsgenossenschaft in Dresden, die gemeinsam mit Mieter(innen)gemeinschaften und Projektgruppen Häuser kaufen oder in Erbbaurecht erwerben will. Aktuell stehen wir vor der Unterzeichnung für unser erstes Haus. Unser Name – WoGe – steht für Wohnen gestalten und dies ist auch unser Grundsatz Mieterinnen und Mieter gestalten ihr Wohnen soweit wie möglich selbst. Dahingehend unterscheidet sich die WoGe grundsätzlich von den großen Dresdner Wohnungsgenossenschaften.

Mit Unterstützung von uns als Dachgenossenschaft bringen Mieter:innen die Finanzierung für ihr Haus auf und organisieren nötige Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten entsprechend der Notwendigkeiten und ihrer Bedürfnisse und Möglichkeiten. Das Haus wird von der Genossenschaft gekauft. Die Bewohner:innen erwerben also kein Privateigentum, sondern bleiben Mieter:innen. Für Finanzierung bringen die Mieter:innen ca. 25–30 % der Gesamtkosten für Kauf und Sanierung ein: Genossenschaftsanteile aus eigenen finanziellen Mitteln oder aus KfW 134-Krediten für Genossenschaftsanteile für selbstgenutzten Wohnraum und es sind Mitgliederdarlehen von ihnen selbst oder Unterstützer:innen, Familien etc. Die restliche Finanzierung wird über Bankkredite abgesichert. Als Genossenschaft unterliegen wir dabei neben der Prüfung der Bank, ob die Finanzierung solide ist, auch noch der Prüfung unseres Genossenschaftsverbandes.

Wir bieten also das juristische und wirtschaftliche Dach und die Projektbegleitung. Die Vorstände und Aufsichtsräte der Genossenschaft arbeiten ehrenamtlich mit den zukünftigen Bewohner:innen zusammen.

Nun zum Antrag:

Als kleine Wohnungsgenossenschaft begrüßen und unterstützen wir den vorliegenden Antrag, den Vonovia-Erwerb für gewerkschaftliche Modelle zu nutzen. Zum einen sind wir als kleine Genossenschaft offenbar potenziell Begünstigte eines solchen Antrags. Aber wer ist wir dabei? Wir persönlich als ehrenamtliche Vorstände und Engagierte profitieren nicht davon, sondern die Menschen in einigen bisherigen Vonovia-Häusern. Aus unseren Beratungen wissen wir: In einigen Vonovia – Häusern organisieren sich die Menschen als Mietergemeinschaft und haben bereits Anläufe unternommen, ihr Haus zu kaufen. Die Vonovia hatte bisher alle Angebote zurückgewiesen, weil sie zu diesem Zeitpunkt nicht verkaufen wollte. Also, zum einen profitieren Mieter:innen dieser Häuser von einer solchen Regelung und könnten selbstverwaltet wohnen.

Zum anderen profitiert aber vor allem kann die Stadt Dresden davon:

Die Kommune kann die Mieter:innen als Ressource nutzen! In kleinen Genossenschaften, Miethäusersyndikatsprojekten, Baugemeinschaften organisieren und finanzieren die Mieter:innen Kauf und Sanierung selbst. Die Stadt erfüllt ihr Ziel, auf Dauer bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu generieren, muss sich aber nicht darum kümmern! Und die Stadt hat keine Kosten damit, sondern erhält den jährlichen Pachtzins.

Sie alle kennen das Prinzip der Subsidiarität: Dieses zentrale Konzept unseres politischen Systems meint eine größtmögliche Selbstbestimmung und Eigenverantwortung des Individuums oder der Gemeinde, soweit diese möglich und sinnvoll ist. Staatliche Institutionen höherer Ebene greifen nur regulativ ein, wenn die Möglichkeiten der Einzelnen oder Gruppen nicht ausreichen, eine bestimmte Aufgabe zu lösen. Subsidiarität auf dieses Feld par excellence anwendbar: In Häusern, in denen die Mieter:innen willens und in der Lage sind, Verantwortung für ihr Haus zu übernehmen und bezahlbaren Wohnraum auf Dauer zu sichern (also für Finanzierung, Sanierung, Zusammenleben, Bewirtschaftung etc. aufkommen), sollten sie das tun können. In Häusern, in denen die Bewohner:innen das nicht können, ist es die Aufgabe der Kommune, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten.

Der Vorteil von Genossenschaften und Miethäusersyndikaten: Die Häuser werden nicht weiter verkauft und durch die Mieten werden zukünftig keine Gewinne für private Eigentümer:innen oder Unternehmen generiert, so dass langfristig sichere und bezahlbare Mietverhältnisse entstehen. Darüber hinaus bieten gemeinschaftliche und selbstorganisierte Wohnprojekte einen Mehrwert für die Stadt und die jeweiligen Stadtteile: Sie entsprechen dem Bedarf von Menschen in Zeiten von Vereinzelung, sie schaffen Mehrgenerationenwohnen, inklusives Wohnen, neue Wohnformen. Die Bewohner:innen sind geübt in Selbstorganisation und gestalten häufig im Stadtteil mit.

Zusammenfassend: Miethäusersyndikate und kleine Genossenschaften sind keine Konkurrenz zur WID und dem Anliegen der Stadt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Sie sind eine wichtige Ergänzung.

Soweit also unsere Befürwortung zu dem vorliegenden Antrag. Ich komme zu einigen Einschränkungen und Ergänzungsvorschlägen:

1. Laut vorliegendem Antrag soll die Stadt Dresden aus dem Portfolio der Vonovia kleinere Objekte auswählen und diese mittels Erbbaupacht Akteuren zur Verfügung stellen. Die Einschränkung auf kleinere Objekte ist sinnvoll. Doch vermutlich geht es um aktuell bewohnte Gebäude. Daraus ergeben sich spezielle Anforderungen an das Verfahren.

Die im Antrag genannten Akteure (Miethäusersyndikat, kleine Genossenschaften, Baugemeinschaften) haben alle eines gemeinsam: Sie sind keine externen Investor:innen. Finanzierung und Bewirtschaftung erfolgen durch die Menschen im Haus selbst. Das heißt, eine Ausschreibung ist nur erfolgreich, wenn die Bewohner:innen müssen das aber auch wollen und können. Diese Voraussetzung ist nicht in jedem Haus gegeben. Und auch von unseren Grundsätzen würden weder wir als Genossenschaft noch das Miethäusersyndikat die in einem Haus wohnenden Mieter:innen verdrängen, um das eigene Projekt zu realisieren. Also: Die Verwaltung muss vor der Ausschreibung wissen, dass ein Großteil der Bewohnerschaft ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mittragen will. Dazu gibt es meines Wissens kein Verfahren. Auch in der Ausschreibung muss deutlich werden, dass die bereits im Haus wohnenden Mieter:innen in das Konzept einbezogen werden und weiterhin dort wohnen können.

2. Dieses Ausschreibungsverfahren ist sowohl für die Mieter:innengemeinschaften als auch für die kommunale Verwaltung anspruchsvoll. Hier liegt auf der Hand, das einzuführen, was alle sächsischen Großstädte außer Dresden und auch die ländlichen Regionen Sachsens bereits haben: Eine Beratungs- und Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Im letzten Jahr gab es im Übrigen eine Reihe von Workshops von Verwaltung und dem NWID, dem Netzwerk Neues

Wohnen in Dresden, genau zur Notwendigkeit und den Vorteilen einer solchen Stelle. Sie könnte Mieter:innengemeinschaften beraten und bei Kontakten zu den notwendigen Ämtern vermitteln, damit Dresden um einige innovative und erfolgreiche Projekte gemeinschaftlichen Wohnens reicher wird.

3. Zentral ist zudem Frage der Wirtschaftlichkeit. Die Bewohner:innen müssen zum einen die 25-30% Eigenkapital aufbringen. Und: Ihre späteren Mieten ergeben sich aus den Finanzierungsgesamtkosten und sind in den überwiegenden Fällen höher als die derzeitigen. Werden die vermutlich hohen Kosten des Rückkaufs über die Ausschreibung weitergegeben, wird das möglicherweise nicht tragbar für die Mieter:innengemeinschaften. Die aus dem Rückkauf und Überlassung zur Selbstverwaltung hervorgehenden Mietpreissteigerungen müssen im Verhältnis stehen zu den Mehrwerten, die gemeinschaftliche Wohnprojekte für Nachbarschaften und Quartiere nachweislich darstellen. Und dazu, dass sie die Stadt Dresden in ihrem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, unterstützen. Das heißt, eine Win-Win-Situation für Stadt und Vonovia-Mieter:innen ergibt sich aus einem soliden Finanzierungskonzept seitens selbstorganisierter Vonovia-Hausgruppen und auf der anderen Seite aus einem angemessener Pachtzins bei Vergabe in Erbbaupacht und einem gut strukturierten deutlich gestrafften Verfahren seitens Stadt.

Also, kurz nochmal zusammenfasst:

- Wir stehen hinter dem Antrag

Folgende Punkte müssten berücksichtigt werden, damit das Verfahren gelingt:

- 1. Die Verwaltung muss vor einer Ausschreibung wissen, ob die Mieter:innen willens und in der Lage sind, ihr Haus zu kaufen.
- 2. Eine Koordinierungs- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen kann die Verwaltung und die Mieter:innen unterstützen.
- 3. Ein angemessener Pachtzins bei Vergabe in Erbbaupacht seitens Stadt und ein deutlich gestrafftes Verfahren der Konzeptausschreibung sind nötig.

Wir als WoGe würden uns freuen, wenn der Stadtrat die Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte erkennt und darauf vertraut, dass Mieter:innen selbst Verantwortung für ihr Wohnen übernehmen. Der Ankauf der Vonovia-Häuser ist eine Chance dafür. Als gutes Beispiel abschließend an die Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord erinnert, welche die Mieter*innen Anfang der 90er selbst gründeten, ihre Häuser kauften und sanierten und die heute ein architektonisches Highlight mit Strahlkraft in den ganzen Stadtteil ist.

Dresden, 17.10.2023