

Solidarisch wohnen in Heilbronn



2. überarbeitete Auflage

W



47



Mitten in der Heilbronner Innenstadt wohnen wir in unserem eigenen Haus – selbstverwaltet, nicht-kommerziell und kollektiv. Im August 2014 ist es uns gelungen, das Haus im Rahmen des bundesweiten Mietshäuser Syndikats zu erwerben und wir haben somit mit der „W47“ ein Wohnprojekt geschaffen, in dem gemeinschaftliches Denken und Handeln im Vordergrund stehen. Während die Mieten auch in Heilbronn steigen und zentrumsnaher Wohnraum immer mehr zum Spekulationsobjekt wird, wollen wir zeigen: Solidarisches Wohnen und Wirtschaften ist möglich!

Diese Broschüre soll einen Überblick darüber geben, wie unser Projekt funktioniert, wie wir uns finanzieren, welche Rolle das Mietshäuser Syndikat spielt und was selbstverwaltetes Wohnen für uns bedeutet.

Wohnen in Heilbronn ...

Seit einiger Zeit ist das Thema Wohnungspolitik in Heilbronn verstärkt präsent. Dabei geht es oftmals vor allem um die Umgestaltung der Stadt im Zuge der Vorbereitungen für die Bundesgartenschau 2019 und um den neu entstehenden Stadtteil „Neckarbogen“. Es werden aber auch zunehmend Probleme und Entwicklungen sichtbar, die in vielen größeren Städten zu beobachten sind: Immer mehr Menschen haben enorme Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden und werden oftmals durch steigende Mieten aus ihrem Viertel verdrängt. Die rapide ansteigende Zahl von Studierenden ist eine Bereicherung für die Stadt – diese benötigen aber ausreichend attraktive und gleichzeitig günstige Wohnmöglichkeiten, wenn das Studium in Heilbronn kein Privileg, sondern für alle Menschen möglich sein soll.

Für Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen, von der alleinerziehenden Mutter, über prekär Beschäftigte bis hin zu Rentnerinnen

und Rentnern, bedeuten teils massive Mietpreissteigerungen, die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und die teure Sanierung von Wohnraum durch große Investoren vor allem eines: Dass sie sich das Wohnen in der Innenstadt nicht mehr leisten können.

...wird immer teurer.

Verschärft wird diese Situation dadurch, dass sich die Anzahl der Sozialwohnungen in Heilbronn von 4000 im Jahr 1980 auf 1500 (Stand: 2013, nach städtischen Angaben) um fast zwei Drittel reduziert hat. Auch wenn wir von den aus anderen Großstädten bekannten drastischen Zuständen noch entfernt sind: In Heilbronn finden schleichende Verdrängungsprozesse statt und es besteht die Gefahr, dass ansprechender und zentrumsnaher Wohnraum zur Luxusware wird. Der auf Profitinteresse ausgerichtete kommerzielle Wohnungsmarkt ist nicht dazu geeignet, daran etwas zu ändern und das Grundbedürfnis nach sicherem und sozialen Wohnraum zu befriedigen. Auch ein reines Delegieren des Problems an die Verwaltung und die Politik ist uns zu wenig. Wir haben uns deshalb die Frage gestellt, wie wir als Bürgerinnen und Bürger selbst aktiv werden und aus eigener Kraft Alternativen entwickeln können.

Alternativen finden...

Eine Antwort auf diese Frage gibt das seit mehr als 20 Jahren bestehende Mietshäuser Syndikat, ein bundesweiter Zusammenschluss von über 100 Hausprojekten. Ziel des Mietshäuser Syndikats ist es, Häuser dauerhaft dem profitorientierten Immobilienmarkt zu entziehen und zu kollektivem Eigentum zu machen. Das Konzept besteht darin, dass eine Immobilie von einer zu diesem Zweck gegründeten GmbH gekauft wird. Der Kaufpreis wird anteilmäßig über Bankkredite und viele kleine so genannte „Direktkredite“ von Privatpersonen aufgebracht, die über die Jahre durch sozial verträgliche Mieten abbezahlt werden.

Die GmbH setzt sich aus zwei Gesellschaftern zusammen: Zum einen aus dem „Hausverein“ der Bewohner_innen und Nutzer_innen und zum anderen dem Mietshäuser Syndikat. In unserem Fall handelt es sich um die „SL – Solidarisch Leben Heilbronn GmbH“ die im August 2012 gegründet wurde.



Durch die Beteiligung des Miethäuser Syndikats an der GmbH ist für alle Zeiten ausgeschlossen, dass das Haus privatisiert oder gar verkauft wird. Denn als Gesellschafter der GmbH erfüllt das Miethäuser Syndikat eine Kontroll- und Wächterrolle: In bestimmten Angelegenheiten wie Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen oder ähnlichen Zugriffen auf das Immobilienvermögen hat das Syndikat als Gesellschafter ein Stimmrecht und kann somit verhindern, dass das Projekt von seinem ursprünglichen Zweck entfremdet wird. Das Mitspracherecht des Miethäuser Syndikats ist allerdings auf diese wenigen grundlegenden Fragen beschränkt, alle sonstigen Angelegenheiten regelt der Hausverein selbst.

Neben dem Schutz des einzelnen Hausprojekts vor Reprivatisierung und Zweckentfremdung organisiert das Miethäuser Syndikat als Bindeglied der vielen Hausbesitz-GmbHs vor allem den Austausch unter den Projekten und unterstützt neue Initiativen.



...und umsetzen!

Unser Nachbar- und Partnerhaus, das „Soziale Zentrum Käthe“ war das erste Projekt des Miethäuser Syndikat-Verbundes in Heilbronn. Ein Jahr nach dessen Eröffnung schafften wir es im August 2014 mit der Hilfe zahlreicher Unterstützerinnen und Unterstützer, auch das zweite Haus in der Wollhausstraße, die „W47“ zu kaufen und dem Immobilienmarkt zu entziehen. Seitdem gestalten und verwalten wir als Bewohnerinnen und Bewohner aus vier Wohnparteien das Haus selbst. In regelmäßigen Treffen werden organisatorische

Fragen hinsichtlich der Verwaltung und Instandhaltung geklärt und zukünftige Aktionen geplant. Auf unserem Grundstück befindet sich außerdem eine große Scheune, die in der kommenden Zeit für alle Interessierten nutzbar gemacht werden soll. So ist neben dem Angebot eines Raums für kreatives Arbeiten ganz konkret die Entstehung einer Do-it-yourself-Werkstatt geplant.

Neben seinem praktischen Nutzen hat die W47 als Hausprojekt für uns auch eine wichtige Signalwirkung: Wohnraum ist kein Spekulations- und Verwertungsobjekt, sondern Menschenrecht! Und: Solidarisches Wohnen und Wirtschaften ist auch in Heilbronn möglich!

Mit der Unterstützung von vielen!

- Alles rund ums Thema Finanzierung -

Wie bei allen anderen Projekten im Mietshäuser Syndikat sind Bankkredite und vor allem Direktkredite die Finanzierungsgrundlage unseres Hauses. Neben einem Kredit der GLS Bank, die ausschließlich in soziale und ökologische Projekte und Unternehmen investiert, haben wir für den Kauf des Hauses mehr als 90.000 Euro an Direktkrediten gesammelt. Diese Direktkredite sind Geldbeträge, die dem Projekt – ohne den Umweg über eine Bank – direkt geliehen werden. Sie bieten Einzelpersonen und Gruppierungen die Möglichkeit einer sinnvollen, sozialen und nachhaltigen Geldanlage. Dafür wird zwischen den KreditgeberInnen und der „SL – Solidarisch Leben Heilbronn GmbH“ ein Kreditvertrag abgeschlossen. Um Direktkredite in Zukunft wieder auslösen und Sanierungsarbeiten am Haus finanzieren zu können, sind wir weiterhin auf der Suche nach Menschen, die ihr Geld lieber bei uns, als bei einer Bank anlegen möchten. Getreu dem Syndikats-Motto „Lieber tausend FreundInnen im Rücken, als eine Bank im Nacken!“ sind auch kleine Beträge für uns sehr hilfreich. Hinter uns steht außerdem das Mietshäuser Syndikat, als seit Jahren erfolgreiches Modell mit viel Erfahrung und Know-How.

Was haben Sie davon?

Was wir anbieten können ist die Gewissheit, dass Ihr Geld für einen sozialen Zweck statt für eine Bank „arbeitet“: Wir spekulieren nicht mit Wohn- und Gewerberaum, sondern stellen ihn zu Mietpreisen unter dem Mietspiegel zur Verfügung. Darüber hinaus können wir langfristig neue Projekte mit ähnlichen Zielen unterstützen.

Was geschieht mit Ihrem Geld?

Zunächst haben wir das Geld als Eigenkapital gegenüber der Bank benötigt, um das Haus in der Wollhausstraße 47 kaufen zu können. Seit uns das Haus gehört, wird das Geld auch für die Sanierung und Renovierung des Gebäudes genutzt. Außerdem können mit Direktkrediten teure Bankkredite direkt getilgt werden und wir können somit viel Geld sparen, was wiederum niedrige Mietpreise ermöglicht.

Höhe der Kredite

Sie können uns einen Kredit in Höhe von 500 Euro oder mehr zur Verfügung stellen. Dabei sind für uns auch kleinere Beträge interessant.

Kredite unter 500 Euro sind wegen des Verwaltungsaufwands ungünstig. Aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen können ab diesem Jahr keine Aufstockungen oder Erhöhungen bestehender Kreditsummen mehr vorgenommen werden.

Zinsen

Wir können keine hohen Zinsen zahlen, wenn wir den sozialen Charakter des Projekts erhalten wollen. Eine niedrige Zinsbelastung garantiert dauerhaft günstige Mietpreise und erlaubt uns, früher mit dem Umbau und der energetischen Sanierung des Hauses fertig zu werden und unsere Bankkredite schneller zu tilgen. Wir verzinsen Ihren Direktkredit unabhängig von Höhe und Laufzeit zu vier verschiedenen Zinssätzen im Bereich bis max. 1,5 % p.a. (Stand 01.01.2016).

Eine private Bereicherung durch Gewinne oder Spekulation ist durch Mitgliedschaft im Mietshäuser Syndikat ausgeschlossen.

Kündigungsfrist und Laufzeit

Direktkredite können befristet, mit einer Laufzeit von mindestens 3 Monaten oder unbefristet angelegt werden. Kredite mit langen Laufzeiten sind besonders hilfreich, weil sie eine hohe Planungssicherheit und niedrige Verwaltungskosten mit sich bringen. Gerade bei großen Kreditsummen ist das für uns wichtig.

Daher wünschen wir uns ab einer Anlagehöhe von 10.000 Euro eine Kündigungsfrist von 12 Monaten. Befristete Kredite enden automatisch nach der vereinbarten Zeit, wenn sie nicht verlängert werden. Wir bitten Sie, die vereinbarten Laufzeiten und Kündigungsfristen einzuhalten, damit wir sicher planen können.



„Wohnraum ist kein Spekulations- und Verwertungsobjekt, sondern Menschenrecht!“

Was ist sonst noch wichtig?

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind durch Mindestlaufzeiten, Mindesthöhe und feste Kündigungsdaten niedrig. Alle anfallenden Kosten trägt selbstverständlich das Projekt. Für Sie gibt es keinerlei Gebühren oder ähnliches.

Steuern

Im Gegensatz zu Banken sind wir nicht berechtigt, Kapitalertragssteuer einzubehalten und abzuführen. Sie sind daher selbst dafür verantwortlich, Ihre Erträge aus Direktkrediten im Zuge Ihrer Einkommensteuererklärung anzugeben. Dazu erhalten Sie selbstverständlich eine Bescheinigung über Ihre Zinseinnahmen.

Auch darauf möchten wir hinweisen:

Für den Fall eines ökonomischen Engpasses des Projekts, z.B. durch noch zu bezahlende Handwerkerrechnungen, die also vorrangig zurückbezahlt werden müssen, können Direktkredite nicht sofort zurückgezahlt werden, wenn dadurch das Projekt zahlungsunfähig würde. Die Kreditgeber_innen werden im Falle einer Insolvenz nachrangig bedient, geregelt ist dies über den qualifizierten Rangrücktritt. Zuerst erhalten andere Gläubiger, etwa Banken, ihr Geld zurück, daher kann es im Falle einer Insolvenz auch zum Verlust des angelegten Geldes kommen.

Wir halten Sie auf dem Laufenden

Jeweils nach dem Jahreswechsel erhalten Sie Ihren Kontoauszug und wir informieren Sie über die Entwicklung des Projekts. Des Weiteren können Sie bei Interesse gerne Kontakt mit uns aufnehmen oder das Hausprojekt vor Ort kennenlernen.



Schritt für Schritt

Wenn Sie sich entschlossen haben, uns mit einem Direktkredit zu unterstützen, dann sind nach einem persönlichen Gespräch folgende Schritte zu tun:

1. Wählen Sie das für Sie passende Direktkreditpaket auf unserer Homepage aus.
2. Füllen Sie den Direktkreditvertrag in zweifacher Ausfertigung aus, unterzeichnen Sie diese und schicken Sie beide an die unten stehende Adresse.
3. Überweisen Sie das Geld auf das im Direktkreditvertrag angegebene Konto. Wenn Sie bereits vor der Überweisung einen gegengezeichneten Kreditvertrag zugesendet bekommen wollen, vermerken Sie dies bitte im Anschreiben.
4. Als Kreditgeber_in erhalten Sie unmittelbar nach Eingang des Geldes auf unserem Konto eine Bestätigung und einen gegengezeichneten Vertrag zurück.

Bei persönlichen Fragen zum Thema Direktkredite

Telefon: 0176 – 20770457 (Mo. bis So., 17-21 Uhr)

Ausführliche Informationen über das Mietshäuser Syndikat finden Sie unter: www.syndikat.org

Wohnprojekt W47
Wollhausstraße 47
74072 Heilbronn
Mail: info@w-47.org
Homepage: www.w-47.org
Außerdem als *Wohnprojekt W-47*
bei Facebook

Kontakt und Informationen:
SL – Solidarisch Leben Heilbronn
GmbH
Wollhausstraße 49
74072 Heilbronn
Telefon: 07131 – 7902682