

Saarbrücker Zeitung, 11.08.2020, Seite online

Sieben Mieter gründen eine GmbH, und die kauft das Mietshaus

Saarbrücken Ein schon etwas in die Jahre gekommenes, dreigeschossiges Haus mit sechs Wohnungen in der Saarbrücker Innenstadt, in zentraler Lage. Für manchen Vermieter ein Objekt, dass man kaufen, sanieren und teuer vermieten könnte, so wie einige Häuser im Nauwieser Viertel oder in der Mainzerstraße.

Von Sarah Tschanun

Das wollen die dort lebenden Mieter verhindern. „Die Häuser denen, die drin wohnen. Wir wollen mit unserem Haus-Projekt auch dafür sorgen, dass es weiterhin bezahlbaren Wohnraum in Saarbrücken gibt“, erklärt ein Mieter, der seit knapp zwei Jahren dort lebt. Dafür haben die Bewohner – aktuell sieben Menschen und ein Hund – den Verein „Roter Backstein“ sowie die gleichnamige GmbH gegründet: „Wir wollen das Haus kaufen. Auch wenn sich die Mieter im Laufe der Zeit ändern sollten, können wir dann als Besitzer garantieren, dass die Mieten so niedrig bleiben, wie sie sind. Sie orientieren sich an dem, was ein Hartz-4 Empfänger bezahlen könnte.“

Der Immobilienverband Deutschland West kam zu dem Schluss, dass man für Wohnungen in einer solch zentralen Lage in Saarbrücken im Jahr 2019 zirka 11,50 Euro pro Quadratmeter hätte bezahlen müssen. Zum Vergleich: In Köln kostet eine Wohnung durchschnittlich 12,68 Euro pro Quadratmeter. Eine Gentrifizierung – die Besiedelung eines Viertels mit Personen, die wesentlich höhere Mieten bezahlen, als dort bisher bezahlt wurden –, wie in Berlin oder München, gebe es in Saarbrücken nicht, sagt Volker Leers, Präsident des Verbands der Saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Dies schließe aber nicht aus, dass es auch Luxussanierungen auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt in Saarbrücken gebe.

Die eingangs genannte Hausgemeinschaft ist über Jahre gewachsen. „2016 starb der frühere Vermieter, der uns schon seit 20 Jahren die Freiheit ließ, selbst Nachmieter für frei werdende Wohnungen zu finden. Denn die Wohnungen hier sind begehrt,“ erklären sie

einstimmig. Im Gegenzug haben die Bewohner kleine Instandhaltungsarbeiten selbst übernommen. Einer der Mieter ist in der Baubranche tätig und kennt sich mit solchen Reparaturen aus. Seit 2016 gibt es einen neuen Eigentümer, der nun die Verkaufsverhandlungen mit der Gruppe begonnen hat. „Es sieht aktuell gut aus, so dass es bald zum Vertragsabschluss kommen könnte“, sagt eine Mieterin. Den Kauf des Hauses wollen die sieben mit einem Baukredit finanzieren. Der Kredit soll dann mit den Mieten abbezahlt werden, und durch Direktkredite, welche die Mieter als GmbH aufnehmen wollen: „Wer sein Geld bei uns anlegt, kann sicher sein, dass es der lokalen Wohnungslage direkt zugutekommt.“

Seit letztem Sommer ist das Projekt offizieller Teil des bundesweiten Verbundes „Mietshäuser Syndikat“, der Dachorganisation von mittlerweile rund 160 Haus-Projekten in ganz Deutschland. Bisher ist es das einzige im gesamten Saarland. „Es war nach langen Überlegungen klar für uns, dass dies die passende Organisationsform ist. Wir zahlen die Miete dann an unsere eigene GmbH, und je mehr wir damit von dem Bankkredit abbezahlt haben, umso höher wird der Soli-Beitrag, den wir an das Syndikat zahlen. Dieses setzt den Soli-Beitrag wiederum ein, um Projekten, die noch am Anfang stehen, finanziell zu helfen. Genauso wie sie es bei uns auch getan haben“, erklären die Mieter.

Der Soli-Beitrag richtet sich nach dem, was die Gruppe zurzeit aufbringen kann und steigert sich mit abnehmender Kreditlast bei der Bank. Das Mietshäuser Syndikat wird zu 49 Prozent Anteilseigner am Haus, die Roter Backstein GmbH wird es zu 51 Prozent besitzen. So behält der Dachverband auch ein vertraglich festgelegtes Veto-Recht, sollte die GmbH das Haus irgendwann noch einmal verkaufen wollen. Er garantiert so, dass seine Haus-Projekte die günstigen Mieten beibehalten.

Es war einiges an Arbeit nötig, ein Finanzplan musste erstellt werden, die Gründung des Vereins und der GmbH kostete alle viel Schweiß und Herzblut – und eben auch Zeit neben ihren normalen Jobs, die vom Sozialpädagogen über Selbstständigkeit in der Baubranche bis hin zur Arbeit im Bildungsbereich, der Gastronomie und der Kunst zu finden sind. So breit gefächert wie die Berufspalette der Mieter ist auch ihr Altersspektrum. „Wir sind zwischen Mitte 20 und Mitte 40. Also jetzt schon ein Mehrgenerationenhaus“, sagt eine Mieterin lachend: „Alles wurde demokratisch mit allen Bewohnern beschlossen und aufgeteilt in Arbeitsgruppen, wie die AG Bau, die sich um die Instandhaltung kümmert, die AG Finanzen und die AG Öffentlichkeitsarbeit.“