

Ein Wunder im Schöneberger Norden

*Das selbstverwaltete Künstler*innenhaus KuMi*13*

Im Norden Schönebergs ist ein Wunder geschehen: Einer Gruppe ist es gelungen, ein großes Haus zu kaufen und dafür zu sorgen, dass es nie wieder als Ware am Immobilienmarkt gehandelt werden kann. Am Hauskauf hat sich ein Teil der Mieterinnen und Mieter beteiligt, ebenso einige Leute, die einziehen möchten, wenn das Haus – das auch jetzt in keinem allzu schlechten Zustand ist – saniert wurde.

Die Mieter*innen verwalten sich selbst. Viele von ihnen sind im Kunst- und Kulturbereich tätig, nun möchten sie Platz für kreative Projekte schaffen, nicht nur für sich selbst, sondern auch für die Nachbarschaft. Es gibt viele Ideen für das „Künstler*innenhaus KuMi*13“, vor allem jedoch soll das Konzept immer im Werden bleiben und sich mit denen, die es nutzen, verändern können, als „ein Ort, an dem individuelle und soziale Handlungsspielräume neu gedacht und erweitert werden können“.

Der schöne Altbau in der Kurmärkischen Straße 13, direkt an der Ecke Zietenstraße, wurde 1875 erbaut und hat fast 1.900 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche. Der Eigentümer war gestorben, und im Februar 2019 hieß es, seine beiden Töchter würden das Haus verkaufen wollen. Bereits im Juni unterschrieb die Gruppe mit ihrer GLIK GmbH (GLIK = Gemeinsam Leben im Kiez) den Kaufvertrag – im Vertrauen darauf, dass das Geld schon zusammenkommen würde. Denn dieses Haus in dieser Lage war eine einmalige Gelegenheit für ein gemeinschaftliches Projekt mitten in der Stadt. Am 1. Oktober übernahm die Gruppe das Haus und begann sogleich mit der Sanierung der denkmalgeschützten Fassade.

Beim gut besuchten „Tag der Offenen Tür“ am 7. Dezember berichteten die Leute von der KuMi*13 darüber, wie dieses Wunder gelingen konnte, und verrieten ihre „fünf geheimen Zutaten“ für dieses bemerkenswerte Projekt:

1. Das Mietshäuser Syndikat

Schon frühzeitig entschied sich die Projektgruppe dafür, sich dem Mietshäuser Syndikat anzuschließen. Dieser bundesweite Verbund von mittlerweile 150 selbstverwalteten Hausprojekten – davon fast 20 in Berlin – stellt mit einer geschickten Rechtsformenkonstruktion aus Vereinen und GmbHs sicher, dass ein Haus des Verbundes nicht mehr verkauft werden kann. Alle Häuser zahlen monatlich in einen gemeinsamen

Solifonds ein, um immer wieder neue Häuser unterstützen zu können. Neue Hausprojekte werden beraten und bei der Gründung begleitet (Rabe Ralf September 2018, S. 21).

des Erwerbers in dessen Kaufvertrag eintreten. Meist kaufen Bezirke nicht für sich selbst, sondern zugunsten einer städtischen Wohnungsgesellschaft, manchmal auch einer Genossenschaft.



„Macht selber“, heißt es in der Kurmärkischen Straße 13.

Foto: Elisabeth Voß

Anders als bei Genossenschaften, deren Mitglieder eine finanzielle Einlage leisten müssen, gibt es beim Mietshäuser Syndikat keine finanziellen Anforderungen an die einzelnen Mitglieder einer Gruppe. Das Wohnen soll unabhängig vom Geldbeutel möglich sein. Das erforderliche Geld für den Hauskauf muss die Gruppe jedoch gemeinsam organisieren.

Um einen Bankkredit zu bekommen, muss ausreichend Eigenkapital aufgebracht werden. Dafür organisieren die Syndikats-Projekte sogenannte Direktkredite. Das sind Nachrangdarlehen, die von den Gruppenmitgliedern selbst sowie aus ihrem sozialen Umfeld auf Vertrauensbasis gegeben werden. Wenn etwas schiefliegt, dann können diese Darlehen erst zurückgezahlt werden, wenn alle anderen Gläubiger bedient wurden, und sie können nicht zurückverlangt werden, wenn das Projekt dadurch in eine finanzielle Schieflage geraten würde.

2. Der Milieuschutz

Das Haus liegt im Milieuschutzgebiet Schöneberger Norden. Damit sind einige Auflagen für Eigentümer verbunden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen. Der Bezirk hat beim Verkauf eines Hauses ein Vorkaufsrecht, kann also anstelle

des Erwerbers die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er sich mit einer Abwendungserklärung verpflichtet, strengere Regelungen einzuhalten, als sie im Milieuschutz ohnehin gefordert sind. Die Abschreckungswirkung auf Investoren hält sich in Grenzen, aber der privatwirtschaftliche Konkurrent, der sich anfangs neben der Syndikats-Gruppe für das Haus in der Kurmärkischen Straße interessiert hatte, ist abgesprungen. Die Hausprojektgruppe hat diese Abwendungserklärung gerne unterschrieben, denn ihr geht es ja nicht um Gewinnerzielung.

3. Die Stiftung Edith Maryon

Bis zum Sommer hatte die Gruppe bereits für 415.000 Euro Direktkredite gesammelt, aber das reichte nicht. Da kam die Stiftung Edith Maryon zu Hilfe. Die anthroposophische Schweizer Stiftung hat schon mehrere Hausprojekte in Berlin mitfinanziert. Üblicherweise kauft sie das Grundstück und vergibt es im Erbbaurecht an das Hausprojekt, wofür dann dauerhaft ein Erbbauzins gezahlt werden muss. Bei der KuMi*13 hat sich die Stiftung darauf eingelassen, dem Haus ein Darlehen in Höhe von 450.000 Euro zu geben, das nun durch weitere Direktkredite abgelöst werden soll. Daraufhin war die Bank bereit, einen Kredit zu geben.

4. Verkäuferinnen mit Maß

Oft scheitern Hausprojekte an den Immobilienpreisen, denn mit renditeorientierten Investoren kann kaum eine selbstorganisierte Gruppe mithalten. Die KuMi*13 hatte das große Glück, dass den Erbinnen nicht daran gelegen war, beim Verkauf des Hauses einen maximalen Profit herauszuschlagen. Für vier Millionen Euro verkauften sie das Haus an die Gruppe. Das ist immer noch ein stolzer Preis. Jedoch zeigt dieses Beispiel, dass es in Einzelfällen möglich sein kann, sich mit Verkäufer*innen auf faire Konditionen zu einigen, jedenfalls wenn sie persönlich ansprechbar und keine anonymen Finanzinvestoren sind.

Zur Refinanzierung des Kaufpreises und der Sanierung, die mit 1,7 Millionen Euro kalkuliert ist, wird es auf eine Nettokaltmiete von 9,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche hinauslaufen. Preiswert ist das nicht, aber immerhin ist sichergestellt, dass diese Miete stabil bleibt, denn es reicht aus, die Kosten zu decken, die sich vor allem aus der Finanzierung ergeben. Zusätzliche Profite für Investoren müssen nicht erwirtschaftet werden.

5. Eine schnelle und gut organisierte Gruppe

Diese Zutat ist vielleicht die entscheidendste, denn ohne diejenigen, die sich mit Zeit und Energie einbringen, wäre ein solches Projekt nicht möglich. Die Gruppe ist von anfangs 12 auf 17 Erwachsene und acht Kinder angewachsen. Sie strebt „ein offenes, solidarisches Miteinander mehrerer Generationen an“ und möchte „der kleinfamilären Vereinzelung entgegenwirken und durchlässige Strukturen für diverse und sich verändernde Lebensentwürfe entwickeln“. Also kein „separatistisches, privates ‚Schöner Wohnen‘“, sondern Offenheit und Hineinwirken in den Kiez. Als ein erster Schritt wird das „Familien- und Nachbarschaftszentrum Kurmark“ für drei Jahre in der KuMi*13 unterkommen, während die städtische Gewobag an deren jetzigem Standort gleich nebenan baut.

Dank dieser „fünf geheimen Zutaten“ ist etwas gelungen, wovon sicher viele träumen. Und auch wenn sich das nicht so einfach wiederholen lässt, zeigt das Beispiel der KuMi*13 doch, dass es möglich ist. Das macht Mut.

Elisabeth Voß

Weitere Informationen:
www.kumi13.org