

Die Tuchmacherstraße 8 ...

... im Verein am schönsten.



Ein Projekt stellt sich vor.

Was bisher geschah: Der Kampf um die Tuchmacherstraße 8

Das Haus Tuchmacherstraße 8 wurde 1912 erbaut und liegt im Herzen Babelsbergs. Nachdem es 1990 in den Bestand der ProPotsdam GmbH¹, damals GEWOBA, überführt wurde, erfolgten sporadisch einige Teilsanierungsarbeiten, so z.B. die Entfernung der Kohleöfen und der Austausch einiger Fenster. Viele Modernisierungsarbeiten wurden aber auch von den Bewohner_innen in Angriff genommen, um den Wohnkomfort zu heben. Insgesamt handelt es sich bei der Tuchmacherstraße 8 heute um einen teilmodernisierten Altbau mit teilweise sehr alten Mietverträgen. Die Wohnungen sind auf unterschiedlichen Standards, einige mit Dusche in der Küche und Klo auf halber Treppe, andere mit normalen Badezimmern und eigener Etagenheizung. Die Mieten sind dementsprechend.

Im Sommer 2015 kündigte die ProPotsdam erstmals an, das Haus im Rahmen ihrer derzeitigen Bestandsbereinigung veräußern zu wollen.

Die Stadt trennt sich derzeit von denjenigen Häusern ihres Bestands, die sanierungsbedürftig sind und keine hohen Mieten einspielen, aber aufgrund ihrer Lage Höchstpreise auf dem Wohnungsmarkt versprechen.

Ein gutes Jahr später im Sommer 2016 begannen die Verkaufsaktivitäten. Die Bewohner_innen wurden aufgefordert, ihre Räumlichkeiten etwaigen Käufer_innen zur Besichtigung zugänglich zu machen, und der Widerstand begann. Zunächst mit Transparenten wie „Keine Privatisierung städtischen Wohnraums“ und „ProPotsdam contra Mieter_innen“ an der Frontseite des Hauses, und mit Briefen, in denen ein Verbleib bei der ProPotsdam gefordert wurde. Mit der Begründung, der Verkauf sei seit Langem beschlossene Sache, erfolgte im August die Ausschreibung des Hauses zum Verkauf im Meistbietendenverfahren. Den Bewohner_innen wurde jedoch angeboten, mitzubieten und gegebenenfalls in das Höchstgebot einzusteigen.

¹ Die städtische Wohnungsverwaltungs-Gesellschaft



Eine Weile herrschte betroffene Ratlosigkeit. Ursprünglich wollten wir das Haus nicht kaufen. Der Verkauf von Häusern zum Höchstgebot in Meistbietendenverfahren ist nur für große Investoren realisierbar, die sich ihre Investition später über Sanierung und entsprechende Mietsteigerungen refinanzieren – wie man in Potsdam vielerorts beobachten kann. Für sozial orientierte, finanzschwache Bieter_innen ist hier kein Stich zu machen. Doch wir beschlossen, um das Haus zu kämpfen. Während der Ausschreibungszeit gründeten wir die Initiative „Freunde der Tuchmacherstraße“, schrieben ein Konzept, in dem wir bei dem anstehenden Verkauf soziale Aspekte wie die langfristige Garantie sozialverträglicher Mieten, bedarfsgerechte Sanierungen nur in Absprache mit den Bewohner_innen und gerne auch Wohnraum für Geflüchtete in den Vordergrund stellten. Damit stiegen wir zu der ausgewiesenen Mindestkaufpreiserwartung ins Bieterverfahren ein. Zeitgleich machten wir Öffentlichkeitsarbeit, besuchten den



Aufsichtsrat der ProPotsdam, redeten im Hauptausschuss der Stadt und auf einer Stadtverordnetenversammlung, mit Fraktionen und einzelnen Stadtverordneten.

Ende Oktober 2016 meldeten wir eine Demonstration und kurz darauf eine kleine Kundgebung an. Wir verwiesen auf die sozialen Folgen der regelmäßigen Praxis der ProPotsdam, ihre Häuser ausschließlich zum Höchstgebot zu verkaufen. Wir verwiesen auf die seit Jahren ständig steigenden Mieten und den daraus resultierenden sukzessiven Austausch der Potsdamer Bevölkerung. Und wir verwiesen auf das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Potsdam², in dem diese sich seit Jahren verschärfende Problematik ausführlich beschrieben ist, und wo als mögliche, angeblich

angestrebte Gegenmaßnahmen seitens der Stadt u.a. Verkäufe an sozial verantwortliche Neubesitzer und nach Konzept aufgeführt sind³.

Ende November wurde uns auf einem Treffen mit der Geschäftsleitung der ProPotsdam mitgeteilt, dass unser Gebot leider nicht das Höchstgebot sei. Das Verfahren sehe vor, dass nun mit dem Meistbietenden die Vertragsverhandlungen aufgenommen würden, und genau das würde man nun tun. Uns bliebe aber offen, zu diesem Höchstgebot, das mehr als 200.000 € über unserem liegt, in den Kaufvertrag einzusteigen.

² Einzusehen unter www.potsdam.de/content/wohnungspolitisches-konzept-potsdam

³ Eine Chronologie könnt Ihr nachlesen auf unserer Seite www.tuchmacher.pilotton.com

Das Mietshäuser Syndikat

...ist eine in Deutschland singuläre, kooperativ und nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die selbstorganisiert in Gemeineigentum überführt werden, um langfristig bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen. Aktuell ist es an 117 Hausprojekten in Deutschland beteiligt.

Das Syndikat beteiligt sich an Projekten, damit sie dem Immobilienmarkt entzogen werden, das heißt, nicht weiterverkauft werden können. Gleichzeitig fördert das Syndikat den Solidartransfer zwischen leistungsfähigeren und finanzschwächeren Projekten. Dieser setzt an dem Punkt an, dass in der Regel die Eigenkapitaldecke junger, heterogener Gruppen sehr dünn ist, dabei aber permanent und verlässlich Schulden sowie langsam zunehmend Solidarbeiträge über Mieten bezahlt werden können. Die Teilnahme an diesem solidarischen Verfahren ist Bedingung für eine Aufnahme im Syndikatsverbund.

Das Mietshäuser Syndikat unterstützt und berät die Projekte bei der Finanzierung und in rechtlichen Fragen und versteht sich als basisdemokratisch arbeitendes Netzwerk mit Knotenpunkten in ganz Deutschland. Die in Frage stehenden Häuser, häufig Wohnprojekte, werden nicht Eigentum des Syndikats, sondern einer eigenen GmbH, in der der jeweilige Hausverein und das Mietshäuser Syndikat vertreten sind⁴.



Wer wir jetzt sind: Der Verein „Die Tuchmacher e.V.“ stellt sich vor

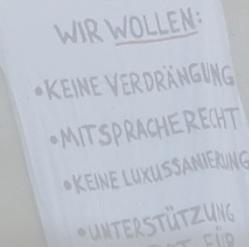
Das war für uns ein Schlag ins Gesicht. Unsere erste Reaktion war „Das schaffen wir nicht!“. Weitere Gespräche mit Stadtpolitikern und der ProPotsdam-Geschäftsleitung, aber auch mit Banken und dem Mietshäuser Syndikat folgten. In deren Ergebnis schien ein Kauf durch uns trotz eines deutlich höheren Preises⁵ doch machbar. Anfang Januar gründeten die Bewohner_innen der Tuchmacherstraße 8 zusammen

mit einigen externen Unterstützer_innen den Verein „Die Tuchmacher e.V.“. Wir sind nun eine Gruppe aus zehn Erwachsenen und sechs Kindern und möchten als neues Mitglied des Mietshäuser Syndikats⁶ unser Schicksal selbst in die Hand zu nehmen. Dabei stehen Gemeinschaft und Solidarität im Vordergrund, privates Eigentum und Profitstreben sind ausgeschlossen.

4 so ähnlich Wikipedia zum Mietshäuser Syndikat

5 Eventuell gewährt man uns einen Nachlass von 5% auf das Höchstgebot, wenn wir nachweislich mietpreisgebundene Wohnungen anbieten. Das wird noch Gegenstand unserer Kreditkonditionen und weiterer Verhandlungen mit der Stadt sein.

6 siehe auch www.syndikat.org



Die ersten Mitglieder des Vereins „Die Tuchmacher e.V.“

Hinten:

Christoph Böttcher, 31 Jahre
Hannes Richter, 32 Jahre
Jördis Borak, 31 Jahre
Jeannette Trahms, 36 Jahre,
mit Janne Imm, 3 Jahre
Oscar Radke, 16 Jahre
Anja Henke, 42 Jahre

Mitte:

Florian Zucknick, 29 Jahre
Sarah Schröder, 30 Jahre
Irene Hahn, 39 Jahre
Ingo Albrand, 57 Jahre
Corinna Radke, 54 Jahre

Vorne:

Bruno Schröder, 1 Jahr
Lotte Hahn, 7 Jahre
Kalle Hahn, 8 Jahre
Paula Imm, 6 Jahre



Was wir vorhaben: Kauf und energetische Sanierung

Unser Ziel ist nun, tatsächlich in den Kaufvertrag zwischen der ProPotsdam und den Meistbietenden einzusteigen. Inklusive Nebenkosten wird uns das etwa eine Million kosten. Die ProPotsdam hat uns einen Zeitraum bis Ende März 2017 eingeräumt, um die nötige Finanzierung für einen Vertragsabschluss auf die Beine zu stellen.

Das sind wenige Wochen.

Wir stehen bereits in Verhandlungen mit der GLS Bank, die uns einen Kredit grundsätzlich zugesagt hat. Wir brauchen aber einen verlässlichen Anteil an Eigenkapital⁷ von 10 - 30 %, je nach Zusammensetzung, um diesen Kredit zu bekommen.

⁷ Als Eigenkapital gelten finanzielle Eigenmittel, Eigenleistungen (z.B. bei Sanierungsarbeiten) und Direktkredite



Da wir eine zwar ambitionierte, aber noch junge Gruppe sind, haben wir keinen gemeinsamen finanziellen Grundstock, auf den wir zurückgreifen können.

Zusätzlich zu dem erhöhten Kaufpreis möchten wir das Haus gerne in Hinblick auf Energieverbrauch und Mängelbeseitigung aufwerten.

Und bei all dem bei einer Kaltmiete von 7€/m² bleiben.

Das wird nicht leicht, aber es ist mit Unterstützung von außen machbar!

Wir machen uns also auf ein spannendes und aktives 2017 mit viel Diskutieren, Rechnen, Organisieren, Bauen, aber mit viel Spaß und Erfolg gefasst!



Wie Ihr dabei helfen könnt: Schenkungen, Direktkredite, Fördermitgliedschaften

Es gibt mehrere Möglichkeiten, wie Ihr uns bei unserem Vorhaben unterstützen könnt. Zunächst einmal brauchen wir schlicht Geld.

Unser Verein „Die Tuchmacher e.V.“ ist nicht gemeinnützig, daher können wir keine Spendenquittungen ausstellen. Man kann uns aber in Form einer Schenkung mit Geld unterstützen. Dafür haben wir eine Leih- und Schenk-Gemeinschaft gegründet, über regen Zulauf freuen wir uns sehr!

Der vermutlich größte Teil unseres Eigenkapitals wird aus Direktkrediten bestehen. Je mehr wir davon haben, desto geringer ist die Summe, die wir uns bei der Bank leihen müssen. Direktkredite können ab 500 €, gerne auch in Höhe von 10.000 € oder mehr zur Verfügung gestellt werden. Wir freuen uns über jede Unterstützung – 1.000 mal 1.000 € sind auch eine Million!

Eine weitere Möglichkeit sind Fördermitgliedschaften, bei denen ein selbstgewählter monatlicher Betrag auf unser Konto überwiesen wird. Die

entsprechenden Formulare können auf unserer Webseite heruntergeladen werden.

Zu guter Letzt können unter Umständen auch sachliche oder inhaltliche Expertisen von Nutzen sein. Auf günstige Angebote verschiedener Gewerbe für unsere energetische Sanierung oder verschiedene Gutachten und Planungsunterlagen kommen wir gerne zurück.

Ihr könnt bei Interesse und/oder Fragen einfach an unsere Mailadresse Tuchmacher@gmx.de schreiben.

Wir bedanken uns im Voraus bei allen Unterstützer_innen!!!



Was sind Direktkredite?

Direktkredite sind viele kleine (und auch größere) Beträge, die uns von privaten Unterstützer_innen geliehen werden. Sie bieten die Möglichkeit einer sinnvollen, sozialen, ökologischen und nachhaltigen Geldanlage. Menschen, die uns kennen und unterstützen wollen, können Ersparnisse statt bei einer Bank bei uns anlegen.

Unabhängig von Höhe und Laufzeit könnt Ihr bei Eurem Direktkredit zwischen verschiedenen Verzinsungen zwischen 0% bis maximal 2% wählen. Wir freuen uns auch über Kredite, die für die Bauphase noch zinslos sind und erst später regulär verzinst werden. Je geringer die Verzinsung, desto größer ist der finanzielle Spielraum unseres Projekts.

Direktkredite werden in der Regel unbefristet mit einer Kündigungsfrist von drei bis sechs Monaten vereinbart. Auch die Vereinbarung befristeter Kredite ist möglich.

Dabei ist uns eine solide Finanzierung sehr wichtig. Unser Finanzierungsplan wird in enger Abstimmung mit der finanzierenden Bank erstellt. Die Gelder aus den Direktkrediten werden erst abgerufen, wenn wir einen Vertrag mit der finanzierenden Bank abgeschlossen haben und die Finanzierung des gesamten Vorhabens damit vollständig gesichert ist. Unsere Kalkulation basiert auf der wirtschaftlichen Ertragskraft des Projekts durch die zukünftigen Mieteinnahmen. Diese garantieren die verlässliche Bedienung der Kredite. Eine private Bereicherung durch Gewinne oder Spekulation ist dabei durch das Modell des Mietshäuser Syndikats ausgeschlossen.

Dennoch wollen wir Euch auf Folgendes hinweisen: Direktkredite sind sogenannte Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel. Diese Klausel besagt zum einen, dass für den Fall eines wirtschaftlichen Engpasses des Projekts die Direktkredite möglicherweise nicht innerhalb

der vereinbarten Kündigungsfrist zurückgezahlt werden können, wenn dadurch die Zahlungsfähigkeit der Kreditnehmerin gefährdet ist. Zum anderen besagt sie, dass im Falle einer Insolvenz erst der Bankkredit und die Forderungen aller anderen nicht nachrangigen Gläubiger_innen bedient werden und dann erst die Direktkreditgeber_innen.

Rechtlicher Hinweis zum Vermögensanlagengesetz:

Seit 2015 gelten Direktkredite als Vermögensanlage und unterliegen den Regelungen und Bestimmungen des Vermögensanlagengesetzes. Im Rahmen einer einzelnen Vermögensanlage werden von uns innerhalb von zwölf Monaten nicht mehr als insgesamt 100.000 € (Anlagentyp 1) oder aber 20 Direktkredite (Anlagentyp 2) angenommen. Es besteht daher keine Prospektspflicht nach dem Vermögensanlagengesetz.

Schritt für Schritt zum Direktkredit:

Die Formulare für Direktkredite könnt Ihr bei uns per Post oder Mail unter Tuchmacher@gmx.de anfordern. Wir nehmen mit Euch Kontakt auf und senden sie Euch dann zu.

1. Bitte füllt den Kreditvertrag in zweifacher Ausführung aus und schickt ihn per Post an uns zurück.
2. Ihr erhaltet von uns eine unterschriebene Ausführung des Vertrags per Post zurück.
3. Zu einem verabredeten Zeitpunkt zahlt Ihr Euren Kreditbetrag auf das Konto unserer derzeit in Gründung befindlichen GmbH ein. Erst bei Zustandekommen des Kaufvertrags rufen wir das Geld ab.
4. Einmal jährlich oder auf Anfrage schicken wir Euch einen Kontoauszug über Euren Kredit zu.



Kontakt

Adresse:

Die Tuchmacher e.V.
Tuchmacherstraße 8
14482 Potsdam

Email:

Tuchmacher@gmx.de

www:

tuchmacher.pilotton.com