

Kommunismus, oder was?

Wohnraumknappheit und explodierende Mieten befeuern die Debatte um Enteignung und Vergemeinschaftung von Wohnraum. Eine Hausgemeinschaft in der Neustadt will ihr Haus kurzerhand kaufen – eine junge Dresdner Wohnungsgenossenschaft hilft ihnen dabei.

Von Jane Jannke

Die schwere Haustür fällt ins Schloss und ersetzt den Straßenlärm schlagartig durch Stille. Im Hof hinterm Haus umflutet mich das Sonnenlicht. Um mich herum – üppiges Grün. Bäume, Sträucher, blühende Rosen neben Wildkräutern. Und inmitten dieses kleinen Garten Eden – ein lausiger Freisitz. Am Tisch begrüßen mich Stefan und Katrin. Lana, die Hauskatze, macht es sich schnurrend auf meinem Rucksack bequem. Ein unbestimmbares Gefühl von daheim streift mich – und es sollte nicht täuschen.

Die Menschen, die hier in der Hoyerswerdaer Straße 31 im Herzen der Neustadt wohnen und sich dieses Idyll geschaffen haben, sind über viele Jahre zusammengewachsen. Fünf Mietparteien auf 600 Quadratmetern, zumeist WGs von bis zu sechs Personen. Katrin bewohnt ihr WG-Zimmer im dritten Stock seit 25 Jahren; Stefan ist den Bewohnerinnen freundschaftlich verbunden und würde gerne selbst hier einziehen. Doch die gewachsene Gemeinschaft ist in Gefahr, denn die „HOY31“ soll wahrscheinlich noch im Oktober verkauft werden. Währenddessen wächst im Haus die Furcht vor Gentrifizierung und Entmietung. „Der Eigentümer versucht schon seit Längerem, die Sanierung in großem Stil aufzuziehen“, erzählt Katrin. „Die Mansarde wurde entkernt und soll wohl ausgebaut werden, und überall sollten Balkone drankommen.“ Das Ziel, darüber die Mieten deutlich anzuheben, sei offensichtlich. Doch alle Versuche der Wertsteigerung scheiterten bislang am Widerstand der Bewohnenden, von denen sich viele die nach der



Mieterin Katrin, ihre Mitbewohnenden und Stefan von der WoGe wollen die „HOY31“ vergemeinschaften.

Sanierung zu erwartende höhere Miete schlicht nicht leisten könnten. Zumal der Dresdner Wohnungsmarkt kaum noch günstige Alternativen bietet. „Wir wohnen hier schon so lange zusammen, haben alle ein sehr vertrauensvolles Verhältnis zueinander. Es ist für mich unvorstellbar, dass das verloren gehen könnte.“

Doch was tun? Schon, als das Objekt ein erstes Mal den Besitzer wechseln soll, überlegen die Bewohnerinnen der HOY31, das Haus gemeinschaftlich zu kaufen. Das war vor zwölf Jahren. Nun, da die Immobilie abermals

„Selbst, wenn wir scheitern – das schweißt alle hier zusammen“

zum Verkauf steht, erfährt die Idee von damals ein Revival. Und an dieser Stelle kommt Stefan ins Spiel. Der 47-Jährige sitzt im Aufsichtsrat der WoGe – einer Dresdner Wohnungsgenossenschaft mit besonderem Profil. 2020 gegründet, versteht sie sich als Streiterin für soziales und solidarisches Wohnen, die Wohnraum dauerhaft für die Menschen sichern will, die darin leben – unabhängig von deren Geldbeutel. „Es geht darum, Wohnraum in der Gemeinschaft und vor allem bezahlbar zu halten und dem Missbrauch als Kapitalanlage entgegenzu-

wirken“, erklärt Stefan. Seit der Finanzkrise boome das Geschäft mit der Wohnungsnot – das lasse die Mieten klettern und immer mehr Menschen auf der Strecke bleiben.

Gerade in Großstädten hat sich die Situation in den letzten Jahren massiv verschärft. Wer in Dresden einen neuen Mietvertrag abschließt, zahlt heute im Schnitt zwischen 9 und 10 Euro pro Quadratmeter. Die Leerstandsquote liegt mit 2,4 Prozent auf einem Tiefstand und sank seit 2003

vollem Gange. Die einen betonen den grundgesetzlich verbrieften Schutz des Eigentums, die anderen dessen Sozialpflichtigkeit. „Davon abgesehen sieht das Grundgesetz Enteignungen aber auch ausdrücklich als Mittel zur Sicherstellung der Wahrnehmung staatlicher Aufgaben vor“, betont das Dresdner „Bündnis Mietenwahnsinn stoppen“ (BMS).

„Enteignung ist nicht gleichbedeutend mit Kommunismus“

dem angekündigt, die Enteignung von Wohnraum durch eine entsprechende Anpassung des Paragraphen 15 Grundgesetz verbieten zu wollen.

Die Situation in Berlin zeige, dass es eine Sache sei, im Recht zu sein, aber eine völlig andere, auch zu seinem Recht zu kommen, sagt Harry. Statt Wohnraumenteignungen grundgesetzlich zu verbieten, gehöre dort ein Grundrecht auf Wohnen verankert. „Aufgrund der Wohnungsknappheit haben Vermietende freie Hand. Viele Mietende trauen sich nicht mehr, sich gegen Verstöße zu wehren, aus Angst, ihre Wohnung zu verlieren.“ Dabei stünden sie ohnehin unter viel größerem Druck als Vermietende und hätten zudem oft kaum finanzielle Ressourcen.

Auch auf viele der Menschen in der HOY31 trifft das zu. Doch wer bleiben will, ist inzwischen entschlossen zu kämpfen. Das Haus soll erworben und so dauerhaft dem freien Immobilienmarkt entzogen werden. „Zu diesem Zweck haben wir im Sommer einen Hausverein gegründet“, sagt Katrin. Doch es braucht

mehr. Es braucht das nötige Kapital, und es braucht einen rechtlichen Rahmen für ein Wohnprojekt, das Zukunft haben soll. „Wir beabsichtigen deshalb, das Haus über die WoGe zu kaufen“, führt Stefan aus. Der Eigentümer habe grundsätzlich Bereitschaft zum Verkauf signalisiert. Doch zwischen dem Bekenntnis und glücklichen Hauseigentümern stehen etwas mehr als zwei Millionen Euro. „30 bis 40 Prozent davon brauchen wir als Eigenkapital, um bei einer Bank einen Kredit über den Rest aufnehmen zu können.“ Die Bewohnerinnen allein können das nicht stemmen. Deshalb wurde eine Crowdfunding-Aktion ins Leben gerufen. 10.000 Euro soll sie zunächst bringen, um kaufvorbereit-



Auch Hauskatze Lana würde sicher gern hier wohnen bleiben.

um mehr als elf Prozentpunkte. Noch dramatischer ist die Lage in Metropolen wie Berlin. Hier liegt der Leerstand bei gerade einmal 0,3 Prozent, eine bezahlbare Wohnung zu finden gilt als Sechser im Lotto. Fast 60.000 wohnungslose Menschen muss die Hauptstadt aktuell unterbringen, mindestens 7.000 leben obdachlos auf der Straße.

Spätestens seit dem von Berliner Mieterinnen organisierten Volksentscheid von 2021, dessen erfolgreicher Ausgang den Berliner Senat zur Überführung Tausender Wohnungen im Besitz großer Wohnungskonzerne in Gemeineigentum verpflichtet, ist die Debatte um Enteignung und Vergemeinschaftung von Wohnraum zur Bekämpfung der Wohnraumkrise in

Auch eine 2023 eingesetzte Expertinnenkommission, die die Umsetzbarkeit des Berliner Volksentscheides prüfen soll, kommt zu dem Schluss: Enteignungen wären nicht nur verfassungsrechtlich zulässig, sie wären zudem durchaus finanzierbar und das wirkungsvollste Mittel, den Berliner Wohnungsmarkt zu entlasten. „Enteignung ist nicht gleichbedeutend mit Kommunismus, zumal die Eigentümer ohnehin entschädigt werden müssten“, betont Harry vom BMS. „Entsprechend hat die Bundesregierung auch kein Problem damit, wenn es um Kohleabbau oder Verkehrsprojekte geht.“ Dennoch harret der bekundete Wille der Berlinerinnen bis heute einer Umsetzung. Bundeskanzler Friedrich Merz (CDU) hat zu-

tende Schritte wie Bauplanung und Bankgutachten zu finanzieren. Ein weiterer Weg, das Projekt zu unterstützen, ist der Erwerb von Genossenschaftsanteilen in beliebiger Höhe. „Das ist ethisch und moralisch gut investiertes Geld, denn das Geld geht nicht verloren, ist jederzeit wieder abziehbar und unterstützt gleichzeitig einen wichtigen gemeinnützigen Zweck“, wirbt Stefan.

Sollte der Hauskauf gelingen, gehört die HOY 31 künftig der WoGe, die Bewohnenden würden Genossenschaftsmitglieder und bekämen von der WoGe reguläre Mietverträge. Über die Mitgliedschaft würden sie zudem zu Miteigentümerinnen und könnten über künftige Sanierungsmaßnahmen mitbestimmen. Starre Pflichtanteile für Mietende, wie sonst bei Wohnungsgenossenschaften üblich, gibt es bei der WoGe nicht.

„Als Genossenschaft wollen wir soziale Hürden bewusst abbauen und Wohnraum bezahlbar und in Gemeinschaft halten“

„Viele Genossenschaften gingen aus der DDR-Zeit hochverschuldet hervor und agieren heute im Grunde wie Wirtschaftsunternehmen. Soziale Aspekte haben da keine große Priorität. Das ist bei uns anders. Als Genossenschaft wollen wir soziale Hürden bewusst abbauen“, erklärt Stefan. Mie-

tende zahlen Anteile nach der Größe ihres Geldbeutels. Der kleinste liegt bei nur 100 Euro. „Trotzdem bleiben aber alle Mieterinnen gleichsam stimmberechtigt.“

„Wenn man die Summen hört, um die es geht – das erschlägt einen anfangs schon ein wenig“, bekennt Katrin. „Das ist dann schon der letzte Gedanke vorm Einschlafen und der erste nach dem Aufstehen. Trotzdem wollen wir es versuchen. Selbst, wenn wir scheitern. Das schweißst alle hier zusammen.“ Ein Erfolg, sagt Stefan, wäre in erster Linie ein Sieg für solidarisches und bezahlbares Wohnen. „Und er wäre ein Achtungszeichen für eine Wohnungspolitik, die wirklich auf Wohngemeinnützigkeit setzt, statt auf Kapitalwohnungsbau. Wozu wurde die Wohngemeinnützigkeit denn sonst wiedereingeführt?“

