



WEM GEHÖRT DIE STADT?



Lösungsorientierte Konzeption zum Themenbereich der Gentrifizierung am Beispiel des Miethäusersyndikats



Gentrifizierung

Was?

Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte durch wohlhabendere Haushalte in innerstädtischen Quartieren [4]



Wichtiger Aspekt der Auswirkung sozialer Ungleichheit auf den Wohnungsmärkten und somit Abbild von gesellschaftlichen Strukturen und Wandel [4]

Wie?

Das Vierphasenmodell

1. Pioniere mit wenig Kapital übernehmen Leerstände. Wenig öffentliche Wahrnehmung
 2. Mehr Pioniere kommen + Häuser werden aufgewertet bzw. weiterverkauft. Leerstand nimmt ab, erste Verdrängungen sind Folge. Nachbar/innenschaft verändert ihre Identität.
 3. Mediale Wahrnehmung, Immobilienfirmen kaufen Wohnungen, Häuser und Grundstücke = Preiseskalation. Verdrängungen nehmen zu. Es kommt zu Konflikten zwischen Alteingesessenen und neuen Bewohnern/innen.
 4. „Hypergentrifizierung“ = Gebietssichere Kapitalanlage. Auch für Angehörige der Mittelklassen zu teuer.
- [2] [4]



Seine Wohnungsumgebung wählen zu können, ist unter den Bedingungen von Wohnungsmärkten ein Privileg derer, die es sich finanziell leisten können. [3]



Wohnungsmangel

Prognose der Neubaulücke anhand der Anzahl fehlender Wohnungen in DE [10]



Abbildung 2: Eigene Darstellung nach Statista GmbH (o.J.)



Mietbelastung

- Die Mieten in Deutschland steigen rasant an. In den letzten 20 Jahren hat sich die Bruttokaltmiete um circa 34% erhöht. [9]
- Durchschnittliche Mietbelastung im Verhältnis zum Haushaltseinkommen liegt aktuell bei fast 30% [8]

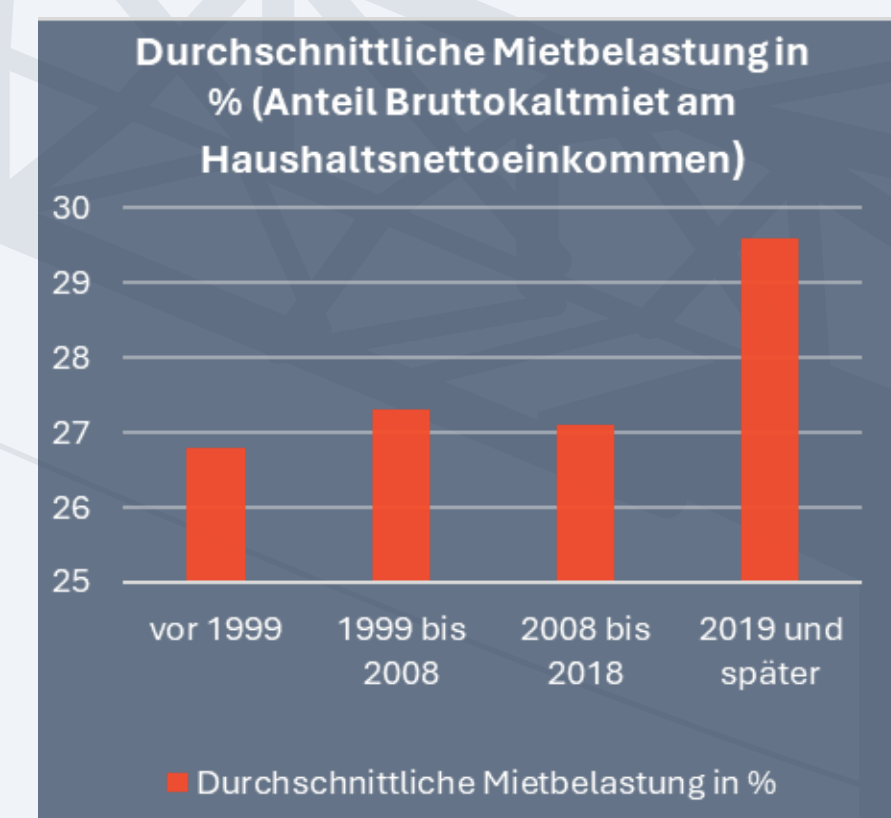
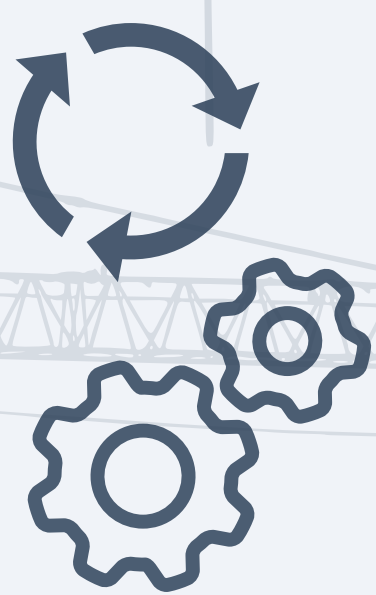


Abbildung 1: Eigene Darstellung nach Statistischem Bundesamt (2024)

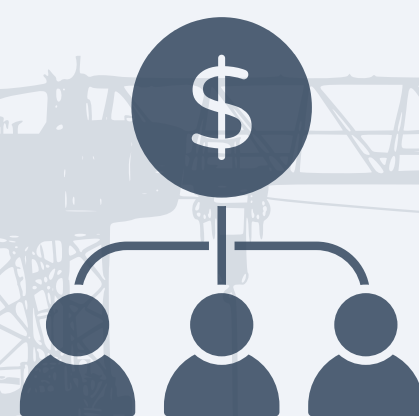


Lösungsansatz Mietshäusersyndikat



Struktur des Syndikats ist ein zirkuläres Modell, in dem einzelnen GmbHs jedes Hausprojekts die Grundstruktur bilden. [3]

Mieter*innen haben normale Mietverträge mit der Hausbesitz GmbH und Entscheidungskraft über alle Projektinternas (Finanzen, Wohnstruktur, etc.)



Die Syndikat GmbH als 2. Gesellschafter der Hausbesitz GmbH hält vor allem Kontrollfunktion und Veto-Recht inne. [3]

→ Verhindert Reprivatisierung!



Somit bleiben bezahlbare Mieten erhalten und das Projekt wird vor Verkauf geschützt.



Faktenblatt Mietshäusersyndikat

- 190 Projekte in über 50 Städten
 - 4900 Bewohner/innen
 - 310 Mio. Investitionen
 - Gründung Mietshäuser Syndikat GmbH 1996
- [5] [6]



Vorteile

- Gemeineigentum**
Muss kein Profit erwirtschaften
- Selbstverwaltung**
Partizipation auf Projektebene
- Unverkäuflichkeit des Hauses**
Der Nutzen zählt - Marktwert wird irrelevant