

„Die Wohnungsfrage wird das Syndikat auch nicht lösen, aber ...“

In Zeiten von Wohnungsnot und Gentrifizierung verändern sich unsere Kieze zunehmend. Ein Blick über den Tellerrand versucht, eine Alternative auszuloten.

Interview mit Holger Lauinger von der Berliner Beratung des Mietshäuser Syndikats

Das 'Mietshäuser Syndikat' ist dem einen oder anderen schon mal zu Ohren gekommen. Die Idee dahinter klingt logisch. Kannst du uns kurz einen Überblick über die Idee hinter dem Syndikat geben? Wozu wurde es gegründet und welche Ziele verfolgt es?

Das Mietshäuser Syndikat ist ein zivilgesellschaftliches Netzwerk, das Immobilien in Gemeineigentum und in die Selbstverwaltung der Mieter:innen überführen möchte. Die Initiative zur Realisierung von Projekten geht von interessierten und engagierten Gruppen aus, die in Immobilien mehr Potenziale sehen als die immer heftiger grassierende, eindimensionale Renditeorientierung. Mit dem Syndikats-Modell werden vorwiegend Projekte im Bereich Wohnen umgesetzt, aber es ist ebenso möglich, damit Räume für soziale, kulturelle Projekte wie auch für Handwerk und Kleingewerbe zu sichern und solidarisch zu organisieren. Die drei Säulen, die die Idee des Syndikats wesentlich ausmachen, sind: „Gemeineigentum“, „Selbstorganisation“ und „Solidarität“. Zudem zeichnet sich das solidarische Netzwerk-Modell durch eine gesicherte Autonomie der Hausprojekte aus. Die Mieter:innen entscheiden, wie ihr Haus geführt wird, welche „Policy“ im Haus gilt, welchen Sanierungsstandard die Wohnungen haben, wer am Projekt teilnimmt und wer nicht. Deshalb können sich die Gemeinschaften und ihre Häuser sehr individuell und unterschiedlich entwickeln, was nebenbei auch ein gewünschter Gegensatz zum Modell der Wohnungsgenossenschaften ist.

Wie können wir uns das in der Praxis vorstellen?

Um diese alternative Praxis im Umgang mit Immobilien besser zu verstehen, muss man auf die rechtliche Konstruktion des Modells „Mietshäuser Syndikat“ eingehen, auf die Struktur in den Häusern und ihre Verbindung zum syndikalistischen Gesamtverbund. Die Frage „Wer

oder was ist eigentlich das Mietshäuser Syndikat? Was zeichnet es aus?“ ist nur komplex zu beantworten, aber eben auch wichtig, um verstehen zu können, was es so anders macht als andere Ansätze. Auch für die Bewohner:innen ist das Leben in einem selbstverwalteten Gemeingut ein steter Lernprozess.

... ich bitte dich!

Das zentrale, entscheidungsbefugte Gremium in den Häusern ist der jeweilige Hausverein. Hier haben alle Mieter:innen eine Stimme; es wird basisdemokratisch entschieden. Hier liegt die Verfügungs- und Gestaltungsmacht zu den Themen des Hauses. Hier werden alle Fragen diskutiert und gemeinsam von den Mieter:innen entschieden. Aber das Eigentum an der Immobilie wird rechtlich separat in einer sogenannten „Haus-GmbH“ geführt. Diese Haus-GmbH hat zwei Gesellschafter, zum einen den Hausverein, zum anderen das Mietshäuser Syndikat als eine Art Kontroll- oder Wächterorganisation. Nur in bestimmten Angelegenheiten wie Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen oder ähnlichen Zugriffen auf das Immobilienvermögen hat das Mietshäuser Syndikat ein Stimmrecht und zwar genau die eine Stimme, um den Verkauf oder eine unsinnige Schuldenaufnahme zu verhindern.

Wer aber ist nun das Syndikat?

Es sind alle im Syndikatsverbund aufgenommenen Projekte und Einzelmitglieder, die sich alle einst für die Unverkäuflichkeit von Immobilien entschieden haben. Über diese Gesellschafter, das „Mietshäuser Syndikat“, sind alle Häuser miteinander verkettet. Diese rechtliche Konstruktion via Haus-GmbH und Verkettung über das Syndikat ist der Versuch, einen Rechtskörper für ein unverkäufliches Gemeingut zu schaffen, der in unserer Rechtsordnung nicht besteht. Das ist nebenbei ein weiterer wesentlicher Unterschied zum Modell der Genossenschaften, die sehr oft nach 30 Jahren reprivatisiert

werden und in der Folge die einstigen Genossen dann hohe Gewinne mit ihren Immobilienverkäufen einstreichen können.

Wie ist im Syndikat der solidarische Aspekt organisiert?

Unsere Häuser im Syndikat werden, wie es ja auch der Name des Netzwerks beschreibt, immer „Mietshäuser“ bleiben. Aber die Mieter:innen können die Höhe ihrer Mieten gemeinsam selbst festlegen. Sie können im Haus auch ein solidarisches Modell mit unterschiedlichen Miethöhen gestalten. Natürlich müssen die Kredite bei der Bank bedient werden, aber es wird keine Rendite für Privateigentümer erwirtschaftet.

Über die Mieten werden pro qm Wohnfläche zusätzlich zehn Cent für den Solidarfonds des Gesamtverbundes abgeführt. Sind die Häuser nach circa 30 Jahren abbezahlt, dann wird in den Häusern weiterhin Miete gezahlt, die dann dem Syndikatsverbund zur Verfügung gestellt wird, um weiteren Initiativen und neue Projekte zu ermöglichen. Die Mietshäuser werden dann Monat für Monat, Jahr für Jahr finanzielle Beiträge zur Förderung der internen und externen Solidarität produzieren, so die Idee ...

Das Mietshäuser Syndikat sitzt ja in Freiburg. Es gibt jedoch auch Projekte wie eures in Berlin. Wie kam es dazu?

Wie gesagt, wir sind ein zivilgesellschaftliches Netzwerk, das sich eher dezentral organisiert und dennoch bundesweit verbreitet. Mittlerweile gibt es an die 200 Projekte in Stadt und Land. Es gibt ein Büro in Freiburg, das die Koordination des Netzwerks unterstützt. Das ist in der Grether-Fabrik ansässig, weil dort die Geschichte des Syndikats begonnen hat. Um das Jahr 1990 herum wurden in der Hausbesetzer-Szene Debatten geführt, wie es zu verhindern sei, dass so viele Häuser, die einst mit großen Idealen besetzt wurden, dann doch oftmals reprivatisiert

wurden. So wurde die GmbH-Verkettung auf dem Grethergelände mit seinen alten innerstädtischen Fabrikhallen erdacht und die Idee sollte ursprünglich nur in Freiburg umgesetzt werden, fand dann aber eben auch entschiedenes Interesse in anderen Städten. Vom Südwesten ausgehend verbreiteten sich die Projekte dann innerhalb von drei Jahrzehnten bundesweit, an Orten, wo engagierte Initiativen die Chance erkannten, sich mit dem Modell eine Immobilie sozial anzueignen. In der Rückschau erkennst du, dass Städte und Regionen eine Zeitspanne in ihrer Entwicklung hatten, in denen das Syndikatsmodell florierte, dann aber ins Stocken kam.

Was sind die Gründe dafür?

Das hat mit den vielerorts steigenden Immobilienpreisen und insbesondere mit den steigenden Bodenpreisen zu tun. Die Preise für die Immobilien müssen ja bezahlt und die Zinsen für den Bankkredit müssen bedient werden. Diese Kosten müssen über die Mieten refinanziert werden. Dazu kommen die Aufgaben der Selbstverwaltung eines Gemeinguts. Das ist nicht nur „Zuckerlecken“, sondern oftmals durchaus zeitintensiv durch viele Gespräche und Abstimmungsprozesse. Und es ist nicht immer konfliktfrei. In einem Syndikatsprojekt musst du keine finanzielle Einlage wie bei einer Genossenschaft leisten, aber du zahlst einen Beitrag mit deiner Zeit und deinem Engagement ein. Das ist einfach notwendig in einer „Selbstverwaltung“. Es ist dann ein individueller Abwägungsprozess, ob das als Bewohner:in geleistet werden kann. Die Miethöhen und das notwendige persönliche Zeitbudget sind von Projekt zu



Projekt teilweise sehr unterschiedlich.

In Zeiten des Wandels und der Gentrifizierung: Vor welchen Herausforderungen stehen diese Initiativen, wenn sie eine Immobilie gemeinschaftlich erwerben wollen? Ist dies noch möglich?

Das Interesse am Mietshäuser Syndikat ist weiterhin stetig wachsend, auch wenn die Möglichkeiten, Projekte zu realisieren, nicht besser werden. Bisher gab es jährlich immer 12 bis 16 neue Projekte, die über die bundesweiten Mitgliederversammlungen in den Verbund aufgenommen wurden. Wie bereits erwähnt, sind es bundesweit annähernd 200 Projekte. In Berlin sind es bisher 20 Projekte, die realisiert werden konnten. Aber wir in der ehrenamtlichen Beratung des MHS in Berlin sehen, wie die Initiativen, die gegenwärtig neue Projekte anstreben, immer öfter an den Stadtrand oder direkt ins Umland gehen. Aber auch dort kommen dann, teilweise in Kombinationen mit streitbaren Erbpacht-Modellen, die Projekte bei Mietpreisen von um die 16 Euro pro qm heraus, zusätzlich zu den zahlreichen Aufgaben der Selbstverwaltung. Für mich persönlich macht das

bei einer derartigen Miethöhe keinen Sinn, und ich rate auch davon ab. Aber auf diesen Weg begeben sich dennoch einige Initiativen, weil sie sich eine besondere Lebensqualität in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt versprechen und die Preise im Bereich der Angebotsmieten in Berlin ebenso hoch oder noch höher sind und zudem noch steigen werden. In einem Syndikats-Haus kannst du gestalten und auch experimentieren, du kannst Einfluss nehmen auf dein Lebensumfeld, du kannst Möglichkeitsräume schaffen, solidarische Mie-

tausgleiche in der Hausgemeinschaft initiieren, Wohnraum an Menschen vergeben, die auf dem Mietmarkt überhaupt keinen Status, also keine Chance haben usw.

Kannst du uns euer Projekt Kumi*13 vorstellen und dessen Entwicklung kurz beschreiben?

Wir haben das Haus in der Kurmärkischen Straße 13, im Schöneberger Norden im Oktober 2019 gekauft und sozusagen „vom Markt genommen“. Es ist das jüngste von den 20 selbstorganisierten Hausprojekten in Berlin. Bis heute konnte kein weiteres Projekt im Innenstadtbereich realisiert werden. Zwei Zeitungen überschrieben ihre Artikel über uns mit „Das Wunder von Schöneberg“ und „Milieuschutz von unten“.

Die Kumi*13, das sind aktuell 22 Erwachsene und 16 Kinder, die am Hausverein teilhaben. Wir sind mittlerweile eine internationale Hausgemeinschaft mit Bewohner:innen aus Deutschland, Frankreich, der Schweiz, Afghanistan, Gambia und Guinea. Drei Wohneinheiten haben wir in Kooperation mit Verein XENION an Familien mit Fluchterfahrung vergeben. Unser Mietpreis liegt nach vier Jahren Sanierungsbaustelle bei 9,50 Euro - im Vergleich zu den aktuellen Angebotsmieten relativ günstig. Ich würde sagen, in Berlin findest du keine Wohnung mehr in dieser Preisklasse. Aber natürlich liegen viele Mietpreise in älteren Mietverträgen auch deutlich unter unserer Miete. Nur müssen die meisten sich auch fragen, ob ihr Mietverhältnis auch zukünftig stabil und die Miete zukünftig bezahlbar sein wird. Die älteren Syndikatsprojekte haben mittlerweile deutlich niedrigere Mieten, als üblicherweise in ihren Kiezen zum Wohnen gezahlt werden muss.

Das Haus liegt im Gebiet des Straßenstrichs nahe der Kurfürstenstraße, oder? Dieser Kiez ist doch mittlerweile auch stark von Gentrifizierung betroffen?



Aber hallo! Viele Gruppen im sozialen und kulturellen Bereich haben in den letzten Jahren ihre angemieteten Räume verloren, während neue, große Player wie beispielsweise Sony Music in den Kiez gekommen sind. Zu allem Unsinn sollen im nahen Gleisdreieck-Park mit einem Projekt namens „Urbane Mitte“ sieben Bürotürme ausschließlich für Gewerbe entstehen.

Kann ein Syndikatshaus Einfluss auf solche Entwicklungen nehmen?

Nun, das Modell des Mietshäuser Syndikats ist nicht die Lösung der Wohnungsfrage, auch

nunungsbeständen möglicherweise zu gewinnen ist.

Was versucht ihr für den Kiez zu tun?

Wir beherbergen im Erdgeschoss das örtliche Nachbarschaftszentrum Kurmark, das dringend nach bezahlbaren Räumen im Schöneberger Norden gesucht hat. Unser Verein a.u.t.o. will im Nebengebäude, einer baufälligen Halle, einen zugänglichen Ort für den Kiez initiieren, einen Treffpunkt für gegenseitige Fürsorge und Verantwortung, eine Werkstatt für den Com-

mons-Ansatz, den ja das Syndikat auszeichnet. Oder für Initiativen mit Themen aus anderen gesellschaftlichen Bereichen wie beispielsweise der „solidarischen Landwirtschaft“ oder den „Gesundheitskollektiven“. Denkbar wäre eine Art „Commons-Public“-Partnerschaftsmodell mit dem Bezirk. Es ist eine Suchbewegung, eine erklärte Absicht, die noch am Anfang steht. Wir werden sehen, ob wir für die Umsetzung die notwendige Energie

aufbringen können, wir brauchen hierfür Partner und auch weitere Gelder.

Das alles klingt für kreditgebende Banken eventuell nicht so seriös wie bei großen renditeorientierten Playern im Immobiliengeschäft. Wie unterstützt das Syndikat Berliner Initiativen bei der Projektfinanzierung?

Es gibt durchaus Banken, die das Modell des Syndikats und seine Finanzierungsstrategien kennen und auch Kredite in Millionenhöhe an die Projekte vergeben. Sie nehmen dafür ja



Probleme der Gentrifikation können wir bestenfalls durch Kontrolle über stabile, renditefreie Mieten im „gemeineigenen“ Haus und Raumangebote nach außen abmildern. Das klingt vielleicht nach eher wenig, kann aber für den persönlichen Gefühlshaushalt schon eine Menge bedeuten. Gestaltungspotenzial statt Handlungsschnmach und latente Ängste, Opfer von schleichender Verdrängung zu werden. Zudem kann im jedem Syndikats-Haus von den Bewohner:innen erprobt werden, was an Qualitäten bei einer anderen Vergesellschaftung von Woh-

Zinsen und verdienen damit eine Menge Geld. Das Problem der Projekte ist eher, den hierfür notwendigen Anteil von circa 20 - 25 Prozent aufzubringen, um dann teure Zinsen an die Bank zu zahlen. Hier können sie von älteren Hausprojekten des Syndikats oder auch aus dem seit 30 Jahren wachsenden Umfeld sogenannte Direktkredite (DK) einwerben. Wer Hausprojekte finanziell unterstützen möchte, kann niedrigverzinsten Kredite an die jeweilige Haus-GmbH vergeben. Unsere Haus-GmbH, die GLIK - „Gemeinsam Leben im Kiez“-GmbH, zahlt bis zu zwei Prozent Zinsen. Wir haben circa 170 Direktkreditgeber:innen und in anderthalb Jahren circa 1,5 Millionen Euro geliehenes Geld einwerben können. Einer unserer Slogans lautet: „Legt euer Geld in Enteignung an!“.

Viele Menschen legen ihr Geld gerne in einer sinnvollen Sache an und das Thema „Wohnen“ hat eine breite gesellschaftliche Relevanz. Eine funktionierende Immobilie im Berliner Innenstadtbereich bietet auch ausreichend Sicherheit für eine alternative Geldanlage. Aber natürlich ist die Akquise und das Verwalten dieser Kredite auch sehr viel Arbeit, die zudem äußerst seriös von den Projekten zu erledigen ist. Wer mehr zu diesem Thema erfahren will oder eventuell einen DK anlegen will, kann sich gerne an die Berliner Beratung des MHS oder auch

an die Kumi*13 wenden.

Wie arbeitet die Beratung, in der du tätig bist?

In Berlin arbeiten circa 10 bis 15 Personen ehrenamtlich für die Beratung des MHS. Es werden Erstberatungen für interessierte Gruppen angeboten. Mieter:innen in von Investoren bedrohten Häusern wenden sich an uns. Sie bekommen realistische Ansagen über ihre Handlungsmöglichkeiten. Die Beratungen gehen oftmals über das Syndikatsmodell hinaus. Eine Beratung von Baugruppen und anderen Privateigentumsmodellen wird von uns abgelehnt. Aktuell verschiebt sich der Arbeitsansatz auch in Richtung der Koordination der bestehenden Hausprojekte in Berlin, z.B. den persönlichen Austausch zu fördern, aber auch um den Austausch über hausinterne Problemlagen gemeinsam zu besprechen. Oftmals können Lösungsansätze von anderen für das eigene Projekt adaptiert werden. Auch der Gesamtverbund Mietshäuser Syndikat hat sich entschlossen, im Jahr 2025 ein Klausurjahr zu beginnen, in dem von den Projekten ausgewählte Themen inhaltlich diskutiert und Lösungen entwickelt werden können.



Verrate uns bitte zum Schluss, welche Möglichkeiten Berliner Bürger:innen haben, sich in bestehenden Projekten zu engagieren oder neue zu initiieren? Wie können Interessierte in Berlin mehr über die Arbeit des Mietshäuser Syndikats erfahren oder Kontakt aufnehmen?

Wer mehr über das Mietshäuser Syndikat erfahren will, kann sich im Internet gratis den 60minütigen Film „Das ist unser Haus“ anschauen. Der Film aus dem Jahr 2015 erläutert das Modell, die Finanzierung und stellt verschiedene Projekte vor. Die ehrenamtlich arbeitende Beratung ist für interessierte Gruppen ansprechbar. In zweimonatig stattfindenden Beratungen können vertiefende Details besprochen werden, beispielsweise Finanzpläne für eine geplante Haus-GmbH oder rechtliche Hintergründe für das Einwerben und Verwalten von Direktkrediten. Interessierte Personen können auch Einzelmitglieder im Syndikat werden und haben dann Stimmrecht auf den Mitgliederversammlungen. Sie können sich auch in der ehrenamtlich arbeitenden Beratung engagieren.

Um Mitbewohner eines Projektes zu werden oder sich dort zu engagieren, muss eigenständig Kontakt zu den Projekten aufgenommen werden.

Holger, ich danke dir für den ausführlichen Einblick und wünsche allen Initiativen im MHS maximalen Erfolg!

Mehr Infos auf:

www.syndikat.org

www.kumi13.org

www.das-ist-unser-haus.de

HIER KÖNNTE ...

EIN TRAUMHAUS FÜR ALLE (ENT)STEHEN



2,50 €

2,00 € für unsere Verkäufer:innen

1/2025



Berlin im Umbruch

**„Die Wohnungsfrage wird das Syndikat
auch nicht lösen, aber ...“**

Interview mit Holger Lauinger von der Berliner Beratung des
Mietshäuser Syndikats

S.12

Eisbaden für den guten Zweck

Winterbaden ist schwer in Mode - wie konnte es dazu kommen?

Eine teilnehmende Beobachtung bei 2,47 Grad von Hilmar Schmundt

S.24