

Wohnraum ist knapp, teuer und begehrt, vor allem in den Großstädten. Für viele Haushalte bedeutet das: Ein immer größerer

Teil des Einkommens fließt in die Miete. Jeder zweite Mieter befürchtet, so das Ergebnis einer aktuellen Umfrage im Auftrag des Deutschen Mieterbunds, dass er keine angemessene neue Wohnung findet, falls ein Umzug erforderlich ist. 58 Prozent der Befragten berichteten von gestiegenen Wohnkosten innerhalb der vergangenen zwölf Monate, 29 Prozent sorgten sich, ihre Miete künftig nicht mehr bezahlen zu können.

Ausgerechnet ein Syndikat stellt sich dem entgegen. Der Name klingt nach finsternen Machenschaften. Doch tatsächlich geht es um das Gegenteil von Geschäftemacherei, nämlich um den Versuch, Häuser dem spekulativen Immobilienmarkt dauerhaft zu entziehen.

Mietshäuser-Syndikat heißt der Verein, der das Konzept entwickelt hat. Er gründete sich Anfang der 1990er-Jahre in Freiburg aus der Hausbesetzer-Szene heraus – ein bisschen Provokation war bei der Namensgebung durchaus dabei. Der Verein ist das Bindeglied von aktuell 215 Einzelwohnprojekten, die sich über ganz Deutschland verteilen. 15 weitere Initiativen sind im Aufbau. In den vergangenen Jahren ist ihre Zahl stetig gestiegen. Doch wie funktioniert das Syndikat?

Die Idee

Ein Haus soll nicht einzelnen Personen gehören, sondern allen, die darin wohnen. Und es soll dauerhaft vor einem Verkauf geschützt werden: Das sind die Grundprinzipien des Mietshäuser-Syndikats. Umgesetzt werden sie durch eine interessante juristische Konstruktion. Das Haus wird von den Bewohnern gekauft oder gebaut und gehört einer eigens gegründeten GmbH. Deren Gesellschafter sind der Hausverein der Bewohner und das Mietshäuser-Syndikat. Die Mieter sind sozusagen ihr eigener Vermieter.

Über Alltagsfragen entscheidet allein der Hausverein: Wer soll einziehen, wie hoch ist die Miete, welche Instandhaltungsarbeiten sind erforderlich, wie soll das Zusammenleben organisiert werden? Bei einem Punkt allerdings hat das Syndikat ein Vetorecht: Das Haus darf nicht verkauft, in Eigentumswohnungen aufgeteilt oder anderweitig privatisiert werden. Der Verlockung, eine Wertsteigerung abzuschöpfen und das Haus zu Geld zu machen, soll auf diese Weise vorgebeugt werden.

„Interessant ist das Modell vor allem für Menschen, die selbst nicht viel Eigenkapital haben und sich Eigentum nicht leisten können“, sagt Helma Haselberger. Die Architektin aus Freiburg hat selbst lange in einem Syndikatshaus gelebt und begleitet als Regionalberaterin neue Projekte. Eingbracht werden muss, was Haselberger „soziales Kapital“ nennt: Die Selbstverwaltung macht Arbeit, die von den Mieterinnen und Mietern übernommen werden muss.

Angewendet werden kann das Konzept auf Alt- wie auf Neubauten. Bei bestehenden Mietshäusern geht es oft darum, den Verkauf an Investoren zu verhindern, indem die Hausgemeinschaft das Gebäude kauft. Neubauprojekte sollen bezahlbaren Wohnraum überhaupt erst schaffen, meist verbunden mit einem besonderen Fokus auf gemeinschaftlichem Wohnen mit gemeinsamer Verantwortung.

Die Umsetzung

Hat sich eine Gruppe gefunden, die ein Haus kaufen oder bauen möchte, steht sie gleich vor der größten Hürde. Häuser und Grundstücke kosten Geld. Und wenn kein oder nur sehr wenig Eigenkapital vorhanden ist, muss es aus anderen Quellen kommen. Ein wesentlicher Baustein seien dabei sogenannte Direktkredite, erläutert Helma Haselberger: Privatpersonen verleihen Geld zu vergleichsweise niedrigen Zinsen. Dadurch lassen sich teure Bankkredite teilweise ersetzen und die Finanzierungslast – und damit auch die Miete – reduzieren. Für die Geldgeber ist das nicht ohne Risiko: Es gibt keine Einlagensicherung, das Geld könnte verloren gehen. Auch ein Mitspracherecht haben die Anleger nicht. Komplett gescheitert sind bislang aber nur sehr wenige Hausprojekte: Zwei Insolvenzen hat es nach Angaben von Haselberger seit Bestehen des Mietshäuser-Syndikats gegeben.

Sich um private Geldgeber bemühen, mit Banken verhandeln, Fördermöglichkeiten recherchieren und beantragen: Die Anfangsphase eines Projekts ist, so formuliert es das Syndikat selbst, „ein ökonomischer Drahtseilakt“. Denn niedrige Mieten sind keineswegs automatisch garantiert. Sie hängen wesentlich davon ab, wie teuer das Haus gekauft oder gebaut wurde, wie hoch die Zinsen sind, welche Fördermittel fließen und wie viel günstiges Kapital eingeworben werden kann.

Theoretisch kann ein Syndikatshaus Menschen mit wenig Geld zugutekommen: Eigenes Vermögen ist für den Einzug nicht zwingend erforderlich, und Bewohner müssen selbst keinen Direktkredit geben. Praktisch allerdings erfordert es Fähigkeiten und Netzwerke, über die nicht jeder verfügt. Nicht jeder hat die Zeit, zum Teil über Jahre in vorbereitenden Projektgruppen mitzuarbeiten, nicht jeder hat einen Freundeskreis, den man um Kredit bitten kann.

Ein Allheilmittel gegen Wohnungsnot sei das Syndikatsmodell nicht, sagt Corinna Hölzl. Die Geographin forscht an der Humboldt Universität Berlin unter anderem zu selbstverwalteten Wohnprojekten und gemeinschaftlichem Eigentum. Aber Potenzial sieht sie durchaus. Um eine grö-

ßere Zahl von Projekten zu realisieren, „könnte es hilfreich sein, wenn die Verwaltung und andere organisatorische Aufgaben ausgelagert werden“, sagt Hölzl. Der hohe Organisationsaufwand rund um die selbstverwalteten Objekte habe zur Folge, „dass bestimmte Bevölkerungsgruppen nicht erreicht werden“.

Strukturell hätten die Wohnprojekte außerdem damit zu kämpfen, „dass auf dem deutschen Wohnungsmarkt alle weitgehend gleichbehandelt werden, privatrechtliche Investoren ebenso wie gemeinwohlorientierte Projekte“. Letztere hätten deshalb bei Ausschreibungen um Baugrundstücke oft das Nachsehen, weil sie gar nicht so schnell reagieren und eine Finanzierung auf die Beine stellen können. „Hier fehlt es an flächendeckender Beratung und spezifischen Fördermodellen in weit höherem Umfang“, sagt Hölzl. Die Kommunen seien für gemeinwohlorientierte Projekte durchaus offen, beobachtet die Stadtforscherin: „Es entsteht dadurch günstiger Wohnraum. Und von den Gemeinschaftsangeboten profitiert oft die ganze Nachbarschaft.“

Mehr als 200 Syndikatshäuser gibt es mittlerweile deutschlandweit, ein gutes Dutzend weiterer Projekte befindet sich in der Aufbauphase. Die Bandbreite ist groß, vom Mietshaus mit wenigen Parteien bis zur großen Neubau-Wohnanlage – vier Beispiele:



In Berlin-Kreuzberg (Bilder links) übernahm ein Mietshäuser-Syndikat einen Altbau. So schön das Gebäude ist, so herausfordernd ist es für die Mietergemeinschaft, die alte Bausubstanz zu erhalten. FOTOS: ADAM PULTZ MELBYE



Die innovative Architektur des Collegium Academicum in Heidelberg (Bilder rechts) wurde bereits mehrfach ausgezeichnet. Wände lassen sich hier verschieben, wodurch aus privatem Wohnbereich Gemeinschaftsfläche wird. FOTOS: MYRIAM THÜRIGEN

Zossener 48, Berlin

Das Mietshaus an der Zossener Straße mitten in Berlin-Kreuzberg ist ein typisches Syndikatsprojekt für das Szenario „Rettung vor einem Investor“. 2016 sollte es verkauft werden, die Bewohnerinnen und Bewohner befürchteten den oft beobachteten Gang der Dinge, nämlich eine Luxussanierung, nach der die 18 Wohnungen für die meisten von ihnen vermutlich unbezahlbar geworden wären. Es gelang der Mietergemeinschaft, den Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg ins Boot zu holen. Dieser besaß nämlich ein Vorkaufsrecht zugunsten einer gemeinnützigen Stiftung und machte davon Gebrauch. In einem zweiten Schritt kauften die Mieterinnen und Mieter der Stiftung das Haus wieder ab. Rund zwei Millionen Euro mussten sie dafür aufbringen, zum Teil als Direktkredite, zum Teil in Form eines Darlehens der Stiftung. Für das Grundstück entrichteten die Erbbauzinsen.

„Wir sind ein eher unideologisch gewachsenes, heterogenes Projekt“, sagt Isabel Bredenbröcker, Mitglied des Geschäftsführungsteams. Weniger das Ideal gemeinschaftlichen Wohnens stand bei der Gründung im Vordergrund, sondern schlicht die Sorge, die Wohnung zu verlieren. Größte Herausforderung ist derzeit der Erhalt der Bausubstanz. An

Ist dieses Modell ein Rezept gegen hohe Mieten?

Bei Wohnprojekten im „Mietshäuser-Syndikat“ geht es um gemeinschaftliches Eigentum: Wie das funktioniert und für wen es sich eignet.

Von Eva Dignös



50 Erwachsene und 20 Kinder: Als Zuhause für alle Generationen versteht sich die Allmende Gundelfingen bei Freiburg. FOTO: JANA KNIEP



Allmende, Gundelfingen

dem fast 150 Jahre alten Gebäude haben der Zahn der Zeit und die Tatsachen, dass vorherige Besitzer wenig in die Instandhaltung investierten, ihre Spuren hinterlassen. Als aufwendigste Maßnahme steht die Erneuerung des Dachs an, für die eine Finanzierung auf die Beine gestellt werden muss.

Das wird auch die derzeit vergleichsweise niedrigen Mieten von durchschnittlich 8,50 Euro pro Quadratmeter berühren. Denn die besondere rechtliche Konstruktion eines Syndikatshauses bedeutet: Die Mieter sind auch Vermieter und entscheiden über die Mieöhe. Es müsse nun, sagt Bredenbröcker, angesichts der notwendigen Investitionen und der Inflation ein Konsens gefunden werden, der auch die Zustimmung einzelner Mietparteien zu höheren Mieten beinhaltet. „Es geht darum, einen Sinn für Gemeinschaft und gemeinsame Verantwortung auszubilden.“

Solidarisches Wohnen mit einem möglichst kleinen ökologischen Fußabdruck: Das war das Ziel, mit dem die Projektgruppe auf die Suche nach einem Baugrundstück ging. Fündig wurde sie nördlich von Freiburg in der Gemeinde Gundelfingen. Der Name „Allmende“ ist Programm. Historisch be-

zeichnet der Begriff gemeinschaftlich genutztes Land. Zwischen 2022 und 2024 entstand ein Haus mit 22 Wohneinheiten, rund 13 Millionen Euro mussten dafür aufgebracht werden, ein gutes Drittel wurde über Direktkredite finanziert.

Gemeinschaftlich wird vieles genutzt in der Allmende, erzählt Bewohnerin Brigitte Fröschen: die vier Carsharing-Autos und das Lastenrad, weil man Individualverkehr nach Möglichkeit vermeiden möchte, die Werkstatt, die Gästezimmer, die Coworking-Arbeitsplätze, der Tobe-raum für die Kinder. Zweimal in der Woche wird gemeinsam gekocht. Aus zwei Gründen habe sie sich für die Allmende als Wohnort entschieden, sagt Fröschen: „Ich habe die Sicherheit, dass ich mein Wohnen bezahlen und mir niemand kündigen kann. Und ich bin nicht allein, sondern lebe in Gemeinschaft mit anderen Menschen.“ Wie ein Dorf komme ihr die Allmende manchmal vor.

Alle Generationen sind in dem Wohnprojekt zu Hause, 50 Erwachsene und 20 Kinder, verteilt auf Wohnungen ganz unterschiedlichen Zuschnitts, von der Studierenden-WG über die Familienwohnung bis zum Single-Apartment. Wer einziehen möchte, verpflichtet sich, nicht mehr Wohnraum zu belegen, als er tatsächlich benötigt: Sind die Kinder aus dem Haus, wechseln die Eltern in eine kleinere Wohnung im Haus.

60 Prozent der Wohnungen sind sozial gefördert, auch die übrigen liegen unter dem Mietdurchschnitt in der teuren Region Freiburg. „Aber wer nur billigen Wohnraum sucht, kommt bei uns nicht zum Zug“, sagt Fröschen: „Alle sind für alles verantwortlich und müssen entsprechend mitarbeiten. Es braucht Idealismus und Zeit, sich darauf einzulassen.“ In Arbeitsgruppen und einem regelmäßig tagenden Plenum werden die Aufgaben besprochen und verteilt. Das funktioniert bei so vielen Bewohnern mit unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen nicht immer ohne Reibung: „Wir unterliegen Gruppenprozessen“, sagt Fröschen: „Aber wir gehen sehr bewusst damit um.“

Collegium Academicum, Heidelberg

Mit rund 250 Bewohnerinnen und Bewohnern ist das Collegium Academicum eines der ambitioniertesten Projekte im Mietshäuser-Syndikat. Es knüpft an die Tradition eines selbstverwalteten Wohnheims gleichen Namens an, das nach dem Zweiten Weltkrieg in Heidelberg gegründet, aber in den 1970er-Jahren von der konservativen Universitätsleitung geschlossen wurde.

2013 machte sich eine engagierte Gruppe an die Wiederbelebung. Entstehen sollte ein Wohn- und Bildungsort, an dem junge Menschen nicht nur günstig wohnen, sondern sich ganz praktisch in Selbstverwaltung und demokratischen Entscheidungsprozessen üben können. 2019 wurde ein Grundstück gekauft, bis 2023 entstand in Holzbauweise ein viergeschossiges Wohnheim für Studierende und Azubis. Zwei Altbauten auf dem Gelände wurden und werden noch für Sozialwohnungen und Gemeinschaftsräume saniert.

„Wer einzieht, verpflichtet sich im Mietvertrag zu mindestens zwei Stunden Mitarbeit pro Woche“, erklärt Severin Hüllen, Student und Wohnheimbewohner. Bei ihm ist es die Öffentlichkeitsarbeit, andere kümmern sich um die IT, um die Instandhaltung, um Gemeinschaftsaktivitäten oder um die Finanzen. Die überwiegend jungen Bewohnerinnen und Bewohner verwalten mit dem Collegium Academicum ein echtes Großprojekt: Die Gesamtkosten für Alt- und Neubau lagen bei rund 30,5 Millionen Euro. Neben den Direktkrediten waren Fördermittel und von der KfW geförderte Bankkredite die wichtigsten finanziellen Säulen.

Das Wohnheim basiert auf einer cleveren Modulbauweise, die mehrfach mit Architekturpreisen ausgezeichnet wurde: Wände können herausgenommen und private Wohnbereiche in Gemeinschaftsflächen umgebaut werden: „Viele der Wohnheim-WGs haben sich dafür entschieden“, sagt Hüllen. Gemeinsam zu leben, zu planen, zu entscheiden, das funktioniert gut: „Beschlüsse werden nach dem Konsensprinzip gefasst: Niemand darf dagegen sein.“ Das erfordert die Bereitschaft, sich auf Debatten einzulassen, manchmal auch schwierige Gespräche zu führen. Für Hüllen überwiegen aber auch hier die positiven Aspekte: „Das gehört zu den vielen Dingen, die man hier lernen kann.“

Regen 406, Nürnberg

Es ist ein Haus in geschichtsträchtiger Lage und ein Projekt, das noch ziemlich am Anfang steht: 1939 wurde das Gebäude mit dem markanten Fachwerkgiebel an der Regensburger Straße in Nürnberg als Unterkunft für Arbeiter errichtet, die auf der Baustelle des Reichsparteitagsgeländes arbeiteten. Zuletzt stand es zwei Jahrzehnte lang leer, nun soll es nach dem Modell des Mietshäuser-Syndikats zu einem Ort gemeinschaftlichen Wohnens werden mit Blick vor allem auf die Bedürfnisse von Familien. Die Projektgruppe, die sich dafür gegründet hat, bringt einige Erfahrung mit: Die meisten der 16 Mitglieder sind schon lange befreundet, gemeinsam hat man diverse urbane Experimente in Nürnberg realisiert, temporäre Begegnungsräume auf Parkplätzen beispielsweise oder ein Kulturfest.

Auch Regen 406 ist eine Art Experiment, aber eines, das auf Dauerhaftigkeit angelegt ist: „Aus Leerstand soll wieder Wohnraum werden“, sagt Benedikt Buchmüller, Architekt und Mitglied der Projektgruppe. Die künftigen Bewohner sind vor allem Familien, die eine Alternative zu herkömmlichen Wohnmodellen suchen. Geplant seien relativ kleine Wohnungen, die über große Gemeinschaftsflächen erschlossen werden, erklärt Buchmüller. Die Grundrisse sind flexibel, je nach Platzbedarf können Räume „zuschaltet“ werden.

Das Haus hat man der Stadt Nürnberg zum symbolischen Preis von einem Euro abgekauft, das Grundstück langfristig gepachtet. Auch die Baugenehmigung liegt vor. Rund 2,2 Millionen Euro werden Umbau und Renovierung des denkmalgeschützten Gebäudes kosten, circa die Hälfte davon soll über Direktkredite aufgebracht werden. 900 000 Euro hat man bereits zusammen, mit diversen Aktionen wirbt die Gruppe für weitere Unterstützung, beispielsweise mit regelmäßigen Baustellencafés, bei denen Interessierte auch mit anpacken können.

Raum für Begegnung zu schaffen, nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für die Menschen in der Nachbarschaft: Das sei ein wichtiges Ziel des Projekts, sagt Buchmüller – und das habe natürlich auch mit der Geschichte zu tun, die dieser Ort hat: „Wir wollen ihn einer solidarischen und offenen Gesellschaft zurückgeben.“