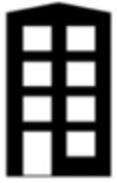


Vom Mieter zum Eigentümer: Das Mietshäusersyndikat

Burkhard & Dorothea Ebbing stellen das Mietshäusersyndikat
vor und berichten von der Exkursion zum Collegium
Academicum in Heidelberg



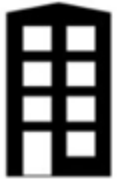
Mietshäuser Syndikat

Die Häuser denen, die drin wohnen

Selbstorganisiert wohnen –
solidarisch wirtschaften!

Das Mieterhäuser Syndikat





Mietshäuser Syndikat

Die Häuser denen, die drin wohnen

Selbstorganisiert wohnen –
solidarisch wirtschaften!

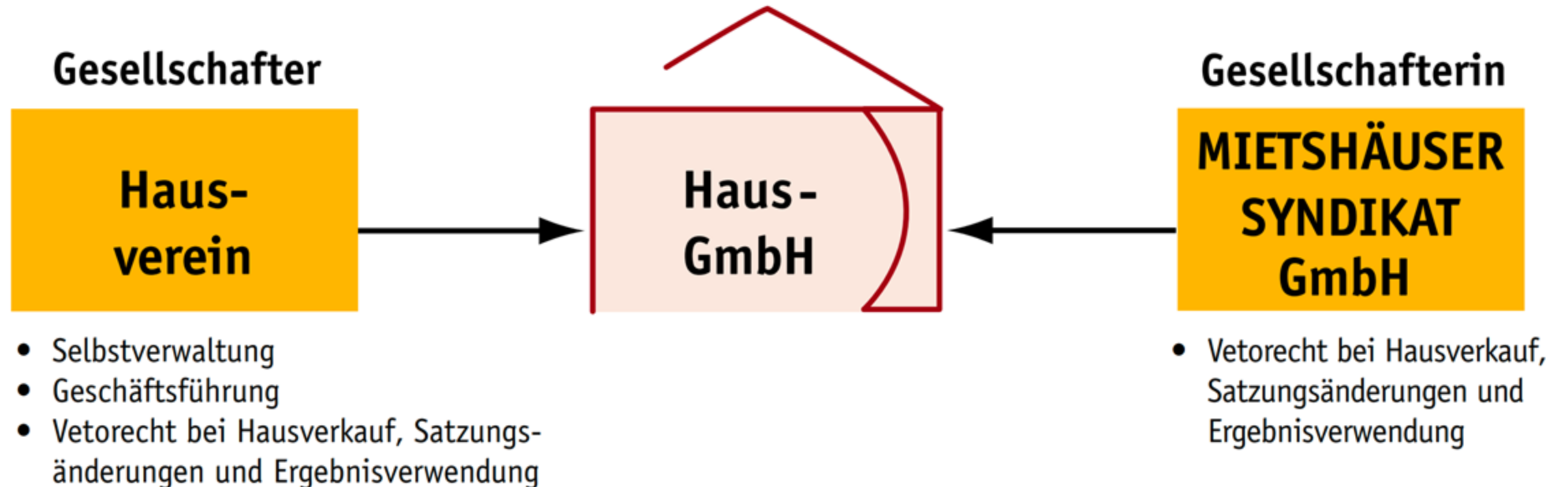
Das Mieterhäuser Syndikat



Die Ursprungsidee ist inspiriert aus der Hausbesetzerszene:

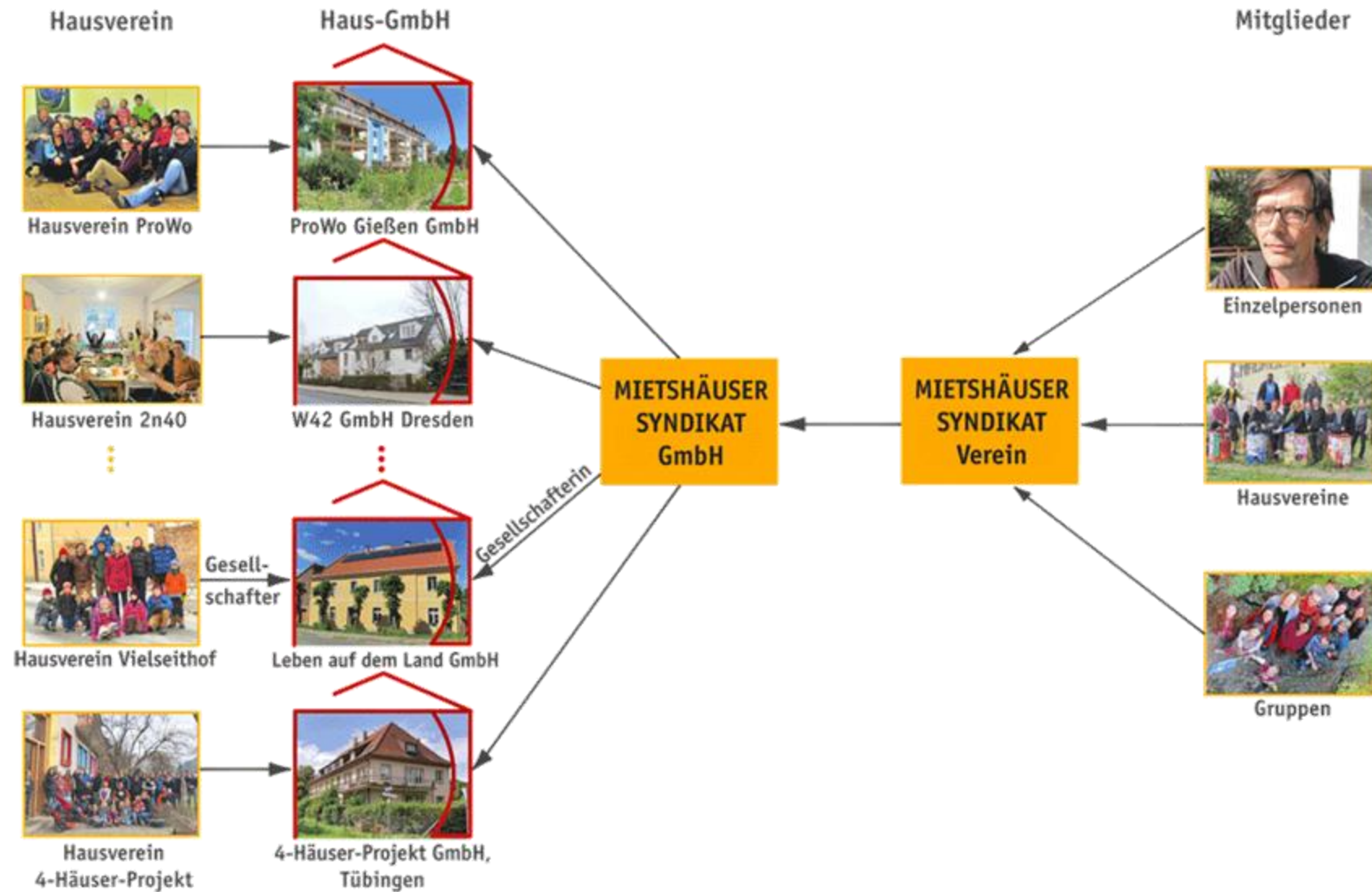
Mieter organisieren sich selbst und übernehmen/kaufen ein Haus, in dem sie wohnen und suchen ein rechtliches und finanzielles Konstrukt, das diese Immobilie dem „Markt“ entzieht und den Bewohner Sicherheit und dauerhaft bezahlbare Mieter ermöglicht.

Die Verbundbausteine des Miethäusersyndikats



Die beiden Gesellschafter sind an den 25.000€ Stammkapital der Haus GmbH i.d.R mit leichter Mehrheit des Hausvereins beteiligt, z.B. 12.600€ Hausverein zu 12.400€ Syndikat.

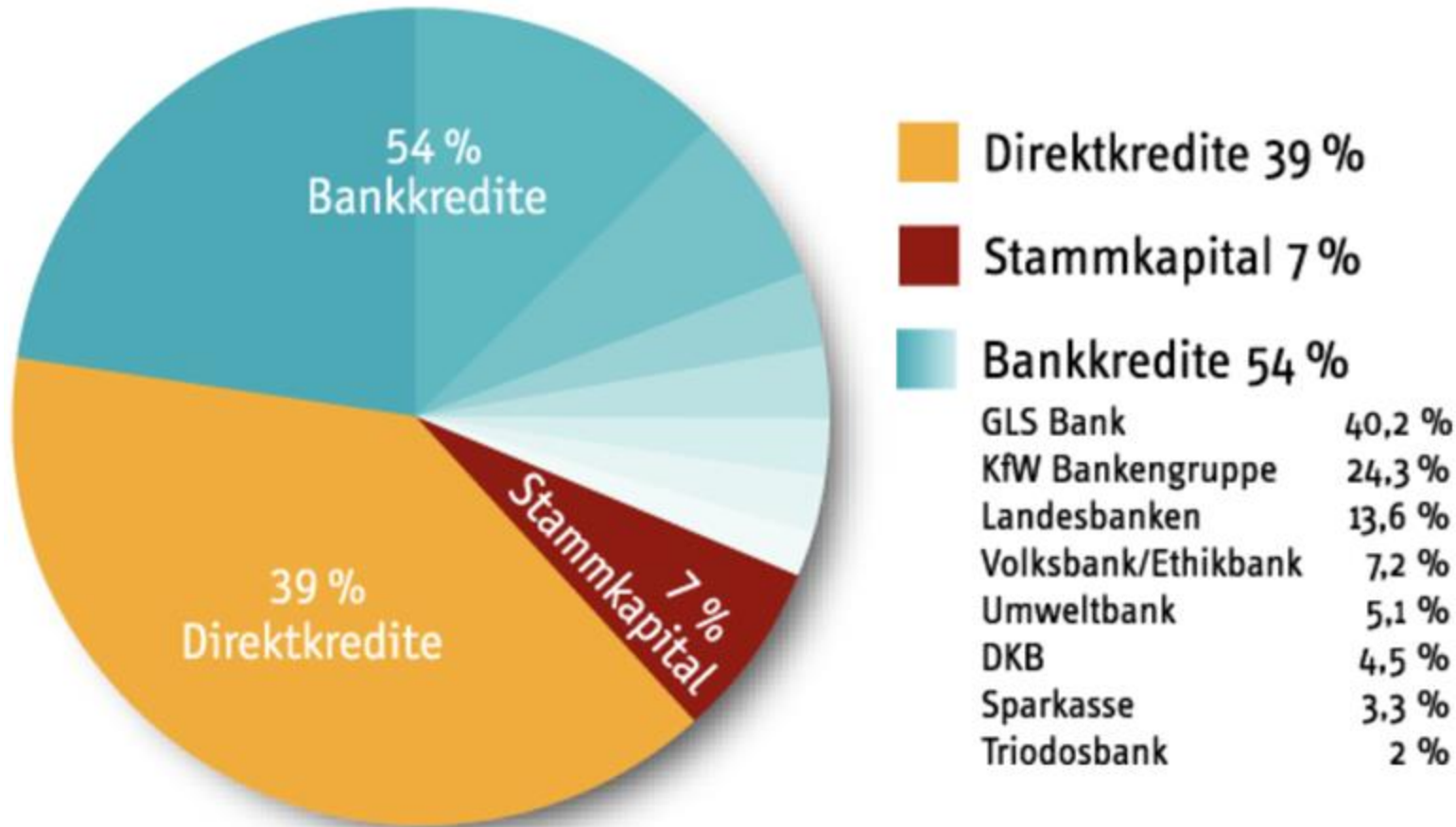
Konkrete Beispiele



Die Grundstruktur des Mietshäusersyndikats

- **Privatisierung soll langfristig verhindert werden** – auch durch die aktuellen Bewohner*innen.
- **Entkopplung des Hausbesitzes von den Bewohnern**
Daher gehört das Haus rechtlich nicht den Bewohnern, sondern einer “Haus GmbH“, an der die Bewohner beteiligt sind, aber immer auch das Syndikat, dieses hat ein Vetorecht gegen den Verkauf.
- **Selbstorganisation und Selbstbestimmungsrecht von Mieter*innen:**
Diese bestimmen wer einzieht, Höhe der Miete, Gestaltung des Hauses, Umbau, Gemeinschaftsflächen etc.
 - Ideales rechtliches und finanzielles Konstrukt auch für Wohnprojekte!
- **Das Syndikat als Verbindungselement und Kontrollorganisation**
Solidarverbund aller Haus-GmbHs über das Mietshäuser Syndikat.
- **Ausstieg und „feindliche Übernahme“**
Vereinbarungen im Gesellschaftervertrag machen Ausstieg unattraktiv

Die Finanzierung (alle Projekte bis 2025)



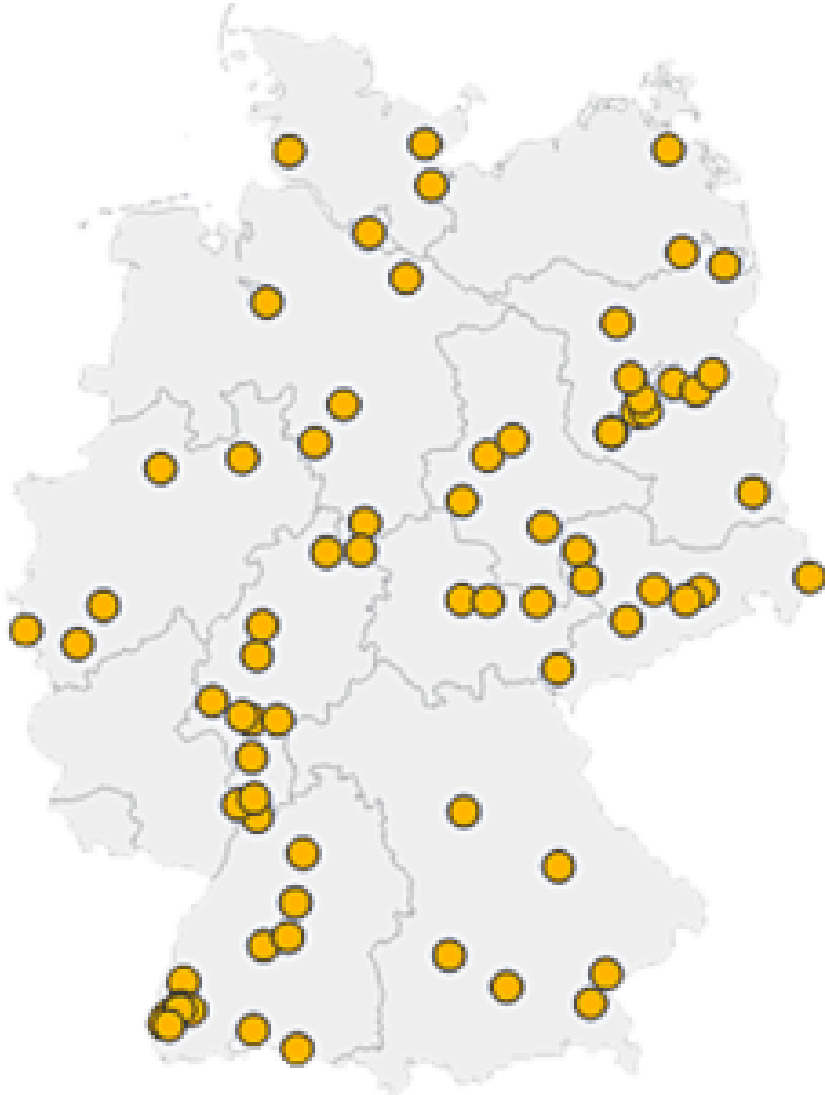
Die Gesamthöhe des im Syndikat gebundenen Geldes beläuft sich mittlerweile auf 260 Millionen Euro. Stand 03/2025

Eckpunkte der Finanzierung

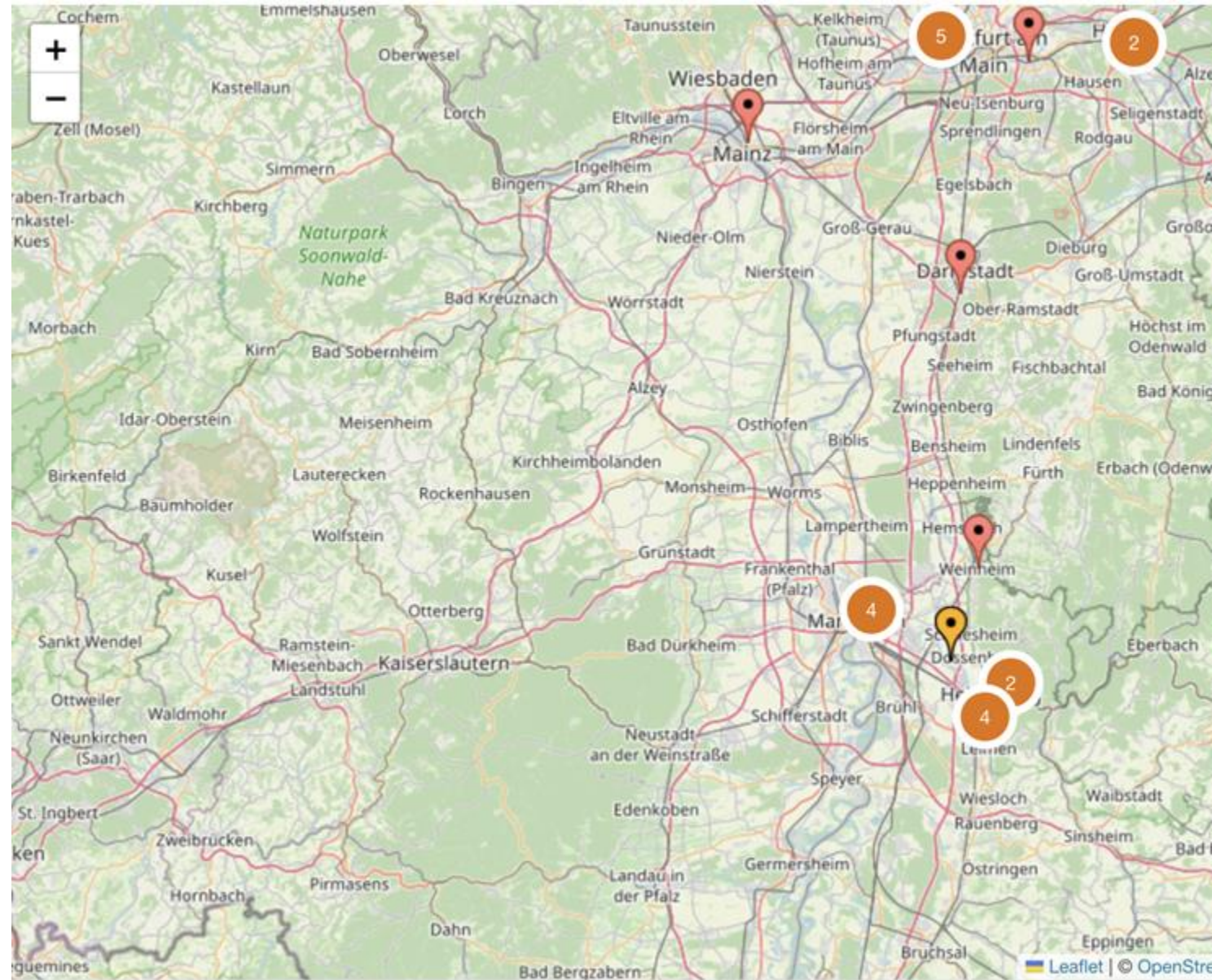
Grundprinzip wie bei jeder Immobilienfinanzierung:

- **Grundanteil von 25% Eigenkapital wird benötigt, für günstige Bankkredite**
Dafür sind die Bewohner*innen verantwortlich. Auch Arbeiten in Eigenarbeit zählen als Eigenleistung und sind z.B. bei Renovierung ein wichtiger Bestandteil.
- **Direktkredite: Nachrangig abgesichert**
Für die Einwerbung (oder Zahlung) von Direktkrediten sind die Bewohner*innen verantwortlich. Meist mit flexibler Kreditrate, unterschiedlichen Laufzeiten und definierten Kündigungszeiten. Müssen immer wieder eingeworben werden, wenn Teile zurückgezahlt werden: Daueraufgabe der Mieter*innen!
- **Bankenkredite: Eigentlich von jeder Bank möglich**
Sicherlich leichter von Banken wie GLS zu erhalten, die das Modell schon kennen. Aber grundsätzlich kommt jede Bank in Frage.
- **Stammkapital und Transfer von Alt- zu Neuprojekten**
Neben dem Stammkapital kann vom Syndikat bzw. deren Stiftung auch eine Anschubfinanzierung über Direktkredite erfolgen, z.B. aus dem Solidaritätsbeitrag. Bestehende Projekte leisten so Anschubfinanzierung für neue Projekte.

201 Projekte in Deutschland - aber bisher kein realisiertes in Rheinland-Pfalz!



Quelle: <https://www.syndikat.org/>



Beispiel eines Projekts in MZ-Kastel



Blüchi GmbH

Blücherstr. 7

55252 Mainz-Kastel

kb07wohnprojekt@riseup.net

www.kb07wohnprojekt.org

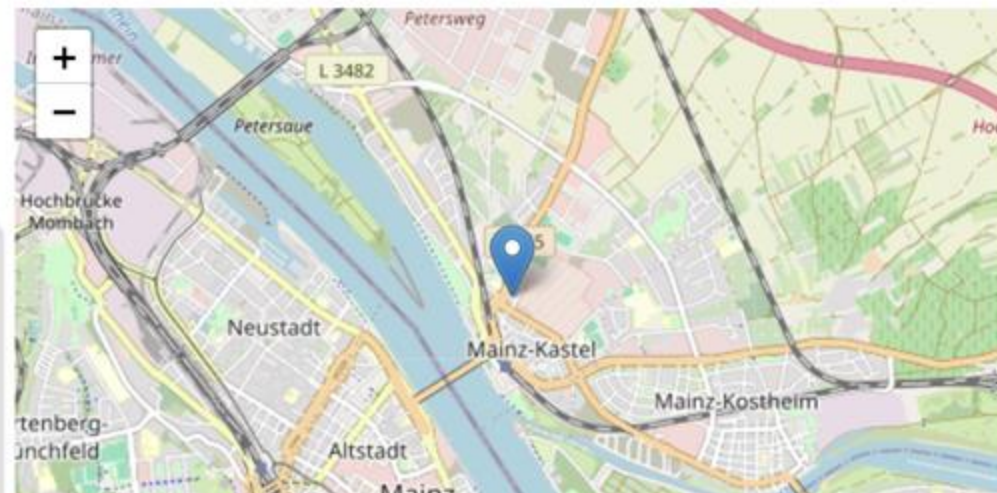
**Eingeworbene Direktkredite
600.000€ = 71%!**

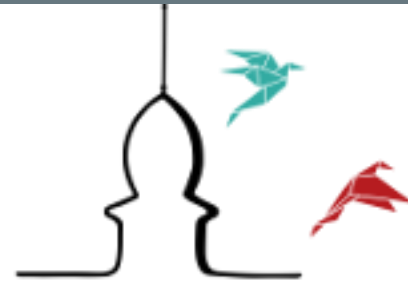
Gründung:	2022
Kauf:	24.10.2022
Grundstück:	120 m ²
Wohnfläche:	189 m ²
Personen:	7
Kosten:	839.500 €
Miete:	10,45 €/m ²



Das Haus der KB07 in Mainz-Kastel wird schon seit ca. 15 Jahren gemeinschaftlich belebt. Im Sommer 2022 sollte es dann plötzlich verkauft werden. Dank vieler Unterstützer*innen konnten wir es kaufen, es dem spekulativen Immobilienmarkt entziehen und so dafür sorgen, dass es seine Geschichte als gemeinschaftlich bewohntes Haus behält und das auch so bleibt. Auf drei Stockwerken und einem Hinterhof teilen 7 Bewohner*innen und eine Katze ihren Alltag und all die Dinge, für die sie noch so brennen.

Die KB07 ist das erste Mietshäuser-Syndikats-Projekt in Wiesbaden/Mainz. Durch Vernetzung mit anderen Gruppen wollen wir einen Beitrag leisten, um dem kapitalistischen Wohnungsmarkt eine Alternative entgengzustellen!





COLLEGIUM ACADEMICUM
GEMEINSAM LEBEN UND LERNEN

Exkursion zum Collegium Academicum in Heidelberg



DAS PROJEKT

Vor knapp 10 Jahren keimte in einer WG in der Heidelberger Altstadt die Idee eines selbstverwalteten, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnheims auf. Nach jahrelangen Bemühungen ist die Idee Realität: 176 Menschen bewohnen seit Februar 2023 unseren nachhaltig und innovativ errichteten Holzneubau auf der ehemaligen Konversionsfläche US-Hospital in Heidelberg-Rohrbach.

Als Projekt des Mietshäuser Syndikats ist es unser Ziel, selbstverwalteten Wohnraum zu schaffen, der langfristig spekulativen und kommerziellen Interessen entzogen bleibt.

Das Zusammenleben organisieren die Bewohner*innen selbstverwaltet, gemeinschaftlich und ökologisch-nachhaltig sowie suffizient.

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

176 Menschen wohnen schon jetzt selbstverwaltet und gemeinschaftlich organisiert in unserem Neubau. Direkt nebenan entstehen in einem umgenutzten Bestandsgebäude, das wir sanieren, Wohnraum für unser Orientierungsjahr „falt*r“ sowie weitere WGs und Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus.

Zusätzlich stehen Gemeinschaftsflächen in Form einer offenen Werkstatt, eines Gemeinschaftsgartens und einer Aula zur Verfügung. Diese soll auch von Außenstehenden genutzt werden können, um so Raum für Kultur, Vernetzung und selbstbestimmte Bildung zu schaffen. Auch in unserem Altbau werden sich abseits der Wohnungen Seminarräume und Werkstätten befinden. Zudem wird ein Ladencafé direkt an der Karlsruher Straße sozialer Treffpunkt sein und als Ort des Austauschs die Brücke in den Stadtteil bilden.

SELBSTVERWALTUNG

Unabhängig, gemeinschaftlich und offen – das ist das CA durch konsensorientierte und transparente Strukturen in einer demokratisch organisierten Selbstverwaltung. Sei es in der Gestaltung des Gartens oder in der Verwaltung der Gemeinschaftsflächen: Über Gremien und Eigeninitiative übernimmt jede*r Verantwortung und bringt sich in die Gemeinschaft ein. Dadurch werden junge Menschen dazu ermutigt, die Gesellschaft, in der sie leben wollen, aktiv mitzugestalten.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Egal ob tauschen, gemeinsam nutzen, reparieren oder selbst produzieren – ein bewusster und nachhaltiger Umgang mit natürlichen Ressourcen ist uns als Projekt und für die einzelnen Bewohner*innen im Alltag sehr wichtig. Dadurch verringern wir unsere Abhängigkeit, stärken regionale Kreisläufe und erlangen so selbstbestimmt neue Kompetenzen.

Auch beim Neubau und der Sanierung des Altbaus legen wir unseren Fokus auf Nachhaltigkeit: Mit KfW 40 Plus verfügt der Holzneubau über den höchstmöglichen Energieeffizienzstandard und auch bei der Sanierung unserer Bestandsgebäude streben wir eine sparsame Ressourcen- und Energienutzung an.

GANZHEITLICHE BILDUNG

Unsere Gemeinschaftsflächen motivieren zur selbstbestimmten Bildung und Vernetzung in zukunftsweisenden Initiativen. Ein offenes Veranstaltungsprogramm zu aktuellen gesellschaftlichen Themen soll den eigenen Horizont erweitern und ein Tutorienprogramm die Selbstreflexion fördern.

In unserem Orientierungsjahr für 50 junge Menschen zwischen Schule und weiterem Lebensweg werden in Kooperation mit verschiedenen Bildungseinrichtungen praktische Fähigkeiten vermittelt und Einblicke in verschiedene Fachbereiche und Bildungswege gewährt.



Bewertung des Modells aus Sicht LAG GeWo

- **Mietshäuser Syndikat bietet sehr gute Basis für ein Wohnprojekt von Mietervereinen**
Gesellschaftervertrag des Hausvereins kann die Versteigerung auch bei Mieterwechseln garantieren und kann sehr projektspezifisch/individuell erstellt werden.
- **Ideal für Übernahme bestehender/renovierungsbedürftiger Immobilien**
Eigenleistung kann einen Teil des Eigenkapitals ersetzen. Finanzielles Risiko überschaubar.
- **Bedingt geeignet für Neuprojekte im hochpreisigen Umfeld**
Baupreise, Finanzierungskosten und eingeschränkte Möglichkeit von Eigenleistung führen zu sehr hohen Mieten/Gesamtkosten, hohe Direktkredite sind erforderlich.
- **Viele Parallelen zu Genossenschaftsmodell, aber geringerer Aufwand**
Erfordert aber funktionierende Selbstverwaltung und vergleichbar viel Eigenleistung auch in Wohnphase
- **Großer Verbund des Syndikats kann wichtige Anschubfinanzierung geben**
Basis für Multiplikatoreffekt, der bei Genossenschaften i.d.R. fehlt/zu kleinteilig (=lokal) ist.
- **Direktkredite sind kritischer Faktor**
Risiko, wenn große Beträge abgezogen werden und diese nicht rechtzeitig nachfinanziert werden können.
 - Dauerbaustelle! Daran können Projekte in der Planung und im Betrieb scheitern.



Danke für Eure Teilnahme!

Zum Abschluss noch einige Hinweise:

- Aktuelle Informationen findet Ihr immer auf der Webseite der LAG:
<https://lag-gewo-rlp.de/>
- Dort findet Ihr unter Aktuell/Termine immer auch Hinweise und Links zu den nächsten Veranstaltungen.
- Hinweis auf Mitgliederversammlung?
- Unter Aktuell könnt Ihr Euch auch zum Newsletter der LAG GeWo anmelden (4x/Jahr).

BACKUP

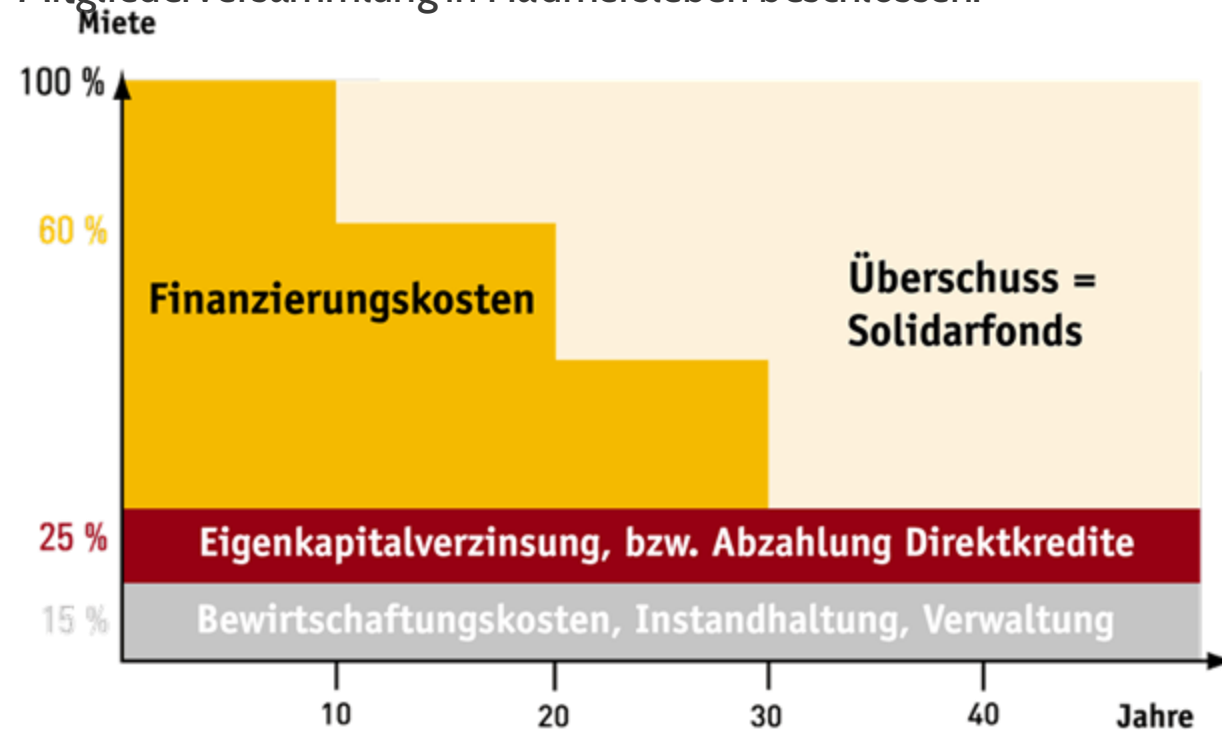
Zusammenfassung des Syndikatsmodells (Sicht des Syndikats)

Im Ergebnis entsteht durch die beschriebene Beteiligung des Syndikats an den Haus-GmbHs ein Verbund selbstorganisierter Hausprojekte, die sich der Idee des Solidartransfers von Altprojekt zu Neuprojekt verpflichtet haben. Die generelle Autonomie der Projekte wird durch ein Vetorecht des Mietshäuser Syndikats gegen Zugriffe auf das Immobilienvermögen eingeschränkt, um eine mögliche Reprivatisierung und erneute Vermarktung der Häuser zu blockieren. Das Mietshäuser Syndikat als Bindeglied bildet das stabile organisatorische Rückgrat des Verbundes, in dem sich ein vielfältiges Geflecht von Beziehungen, auch direkt zwischen den Projekten, entwickelt und Kommunikation und Solidartransfer ermöglicht werden.

Solidartransfer

Wir wollen nicht nur selbst schön, selbstbestimmt und günstig wohnen, wir wollen genauso dazu beitragen, dass andere Menschen das auch können!

Von 1992 bis 2002 haben die Mieter*innen der älteren Syndikatsprojekte Solidarbeiträge von monatlich 25 Cent je m² Nutzfläche in den Solidarfonds eingezahlt. Seitdem entrichten die Projekte (und nicht mehr die einzelnen Mieter*innen) Beiträge nach wechselnden Modellen. 2012 wurde die jetzige Form des Solidartransfers auf der Mitgliederversammlung in Hadmersleben beschlossen.



Solidartransfer – eine Dauerbaustelle

Der Solidartransfer ist vom Prinzip her klar und einfach: Bestehende Hausprojekte zahlen in einen gemeinsamen Topf, aus dem neue Hausprojekte, nicht nur in der Anlaufphase, unterstützt werden.

Die Umsetzung ist allerdings komplexer, zumal sowohl steuerliche als auch juristische Gesichtspunkte berücksichtigt werden müssen. Deshalb ist der Solidartransfer eine organisatorische Dauerbaustelle mit verschiedenen Elementen, die nebeneinander bestehen.