

## Gentrifizierung

# Das senfgelbe Syndikat

Die Wörthstraße 8 in München soll verkauft werden. Was tun, um nicht die Wohnung zu verlieren? Die Mieter wollen das Haus kaufen, gehören aber soll es ihnen nicht.

Von **Felicitas Wilke**, München

29. Dezember 2023, 15:36 Uhr / [31 Kommentare](#) /



Eine Außenansicht des Mehrfamilienhauses in der Wörthstraße 8 in München © Fritz Beck für ZEIT ONLINE

Es beschleicht einen schnell ein mulmiges Gefühl, wenn man das eigene Zuhause plötzlich als Inserat in einem Immobilienportal wiederfindet. Senfgelb die Fassade, unverwechselbar der prächtige Stuck über den Fenstern mit der Maria-Statue an der Ecke. Ganz klar, das war die Wörthstraße 8, die im Sommer 2022 online annonciert war. 6,5 Millionen Euro der Preis – für nur eine Hälfte der Immobilie aus dem Jahr 1894. Eine Freundin von Mietern hatte die Fotos zuerst im Internet entdeckt. "Das ist doch euer Haus!", sagte sie.

So erzählt es Andy Ebert, einer der Mieter des Hauses im Münchner Stadtteil Haidhausen. Und so nahm alles seinen Anfang. Hilflos dabei zusehen, wie ihr Haus verkauft wird und die Mieten steigen oder die Bewohner aus den Wohnungen geklagt werden, wollten Ebert und die anderen Mieter der Wörthstraße nicht. Seit einem knappen Jahr sammeln sie Kredite von privaten Geldgebern ein, um ihr Haus selbst zu kaufen. "Unser Ziel ist es aber nicht, Eigentümer zu werden", sagt Ebert. "Wir wollen ein Haus, das sich selbst gehört. Und in dem Menschen langfristig bezahlbar wohnen können."

Haidhausen ist ein Stadtteil, wie es ihn in jeder deutschen Metropole gibt. In Berlin heißt er Prenzlauer Berg, in Köln Belgisches Viertel [<https://www.zeit.de/kultur/2022-06/koeln-gemueticlichkeit-belgisches-viertel-10nach8>], aber alle eint: dort zu leben, in den hübschen Altbauten, zwischen inhabergeführten Geschäften und hippen Restaurants, ist begehrt. Wer in einer solchen Gegend ein Mehrfamilienhaus besitzt und verkaufen will, kann von einem auf den anderen Tag zum mehrfachen Millionär werden. Die Käufer, meist Investoren, sanieren die Häuser daraufhin oft und vermieten die Wohnungen zu Preisen, die für die bisherigen Bewohner nicht zu bezahlen sind. In ihrem Stadtteil ist dann kein Platz mehr für sie. So läuft sie meist ab, die Gentrifizierung.

## Miete könnte aufs Dreifache steigen

"Wir zahlen hier bisher zehn Euro pro Quadratmeter", sagt Ebert. "Anderswo im Stadtteil verlangen Vermieter inzwischen das Doppelte bis Dreifache." Er sitzt in der Küche seiner 82-Quadratmeter-Wohnung, die aussieht wie aus einem Wimmelbuch. Zusammengewürfelte Möbel, zimmerhohe Regale gefüllt mit Vorräten und Geschirr, selbst gebackene Plätzchen auf dem Tisch. Seit 18 Jahren lebt der Informatiker hier mit seiner Familie im ersten von fünf Stockwerken – umgeben von zwölf anderen Mietparteien und drei Geschäften.



Andy Ebert in der 82-Quadratmeter-Wohnung, die er mit seiner Familie bewohnt. © Fritz Beck für ZEIT ONLINE

Das Haus gehört einem Geschwisterpaar. Zum Verkauf stand im Sommer 2022 nur jene Hälfte, die dem Bruder gehört. "Das machte das Objekt für Investoren möglicherweise nicht ganz so attraktiv", sagt Katrin Göbel. Sie lebt seit 34 Jahren im Haus und betreibt die stadtbekannt Papeterie im Erdgeschoss. Diese Ausgangslage verschaffte den Anwohnerinnen und Anwohnern die nötige Zeit, den ersten Schock über den Kauf zu verdauen. Einmal pro Woche trafen sie sich fortan in Andy Eberts Küche. Aus der Hausgemeinschaft, die sich

schon immer gut verstanden hatte, wurde eine Schicksalsgemeinschaft. Die Nachbarn, unter ihnen auch ein Schreiner, eine Grafikerin, eine Tierärztin und ein Briefträger, überlegten gemeinsam, wie sie selbst aktiv werden können.

Dabei stießen sie auf das Modell des Mietshäuser Syndikat [<https://www.zeit.de/campus/2018-12/mietshaeuser-syndikat-immobilienmarkt-wohnungen-mietpreise-mieter-vermieter>]. Was dem Namen nach eine zwielfichtige Vereinigung sein könnte, ist ein Projektverbund mit nicht kommerziellen Absichten [<https://www.zeit.de/2021/01/klinge10-leipzig-mietshaeuser-syndikat-hausprojekt-nachhaltigkeit-oekologie>]. Hinter der Initiative aus Freiburg steht die Idee, Häuser und Grundstücke möglicher Spekulation zu entziehen. Eine Gruppe von Menschen schließt sich dafür zu einem Verein zusammen, der mit dem Syndikat eine GmbH gründet. Dieser GmbH gehört das Haus.



Fotos im Treppenhaus der Wörthstraße 8 © Fritz Beck für ZEIT ONLINE

## 190 Immobilien im Syndikat

Die Bewohner verwalten die Immobilie zwar weitgehend autonom, doch bei den ganz großen Entscheidungen steht dem Syndikat als zweitem Gesellschafter der Haus-GmbH ein Vetorecht zu. "So wird dauerhaft verhindert, dass zukünftige Bewohner oder Bewohnerinnen das Haus irgendwann wieder verkaufen können", erklärt York Runte. Er lebt selbst in einer WG in einem Syndikatshaus im Münchner Stadtteil Westend und berät andere Menschen, die sich für das Modell interessieren. 21 Hausprojekte deutschlandweit befinden sich wie die Wörthstraße 8 gerade in der Entstehungsphase, 190 Immobilien gehören bereits zum Syndikat. Die meisten davon stehen im Südwesten und Nordosten der Republik.

Als die Bewohnerinnen und Bewohner der Wörthstraße 8 ihre ersten Kaufpläne geschmiedet hatten, nahmen sie Kontakt auf zum verkaufswilligen Eigentümer. Er habe sich durchaus offen für die Idee der Hausgemeinschaft gezeigt und

signalisiert, den Preis dafür spürbar zu reduzieren, berichtet Ebert. Die Uhr tickte zugunsten der Anwohner. Die Zinsen waren in der Zwischenzeit gestiegen, die jahrelang ins schier Unendliche wachsenden Kaufpreise stagnierten oder fielen sogar leicht. Und aus Sicht der Bewohner kam es noch besser: Die zweite Eigentümerin entschied sich, ihre Hälfte des Hauses einer Stiftung zu überschreiben. Diese wiederum würde der Hausgemeinschaft das Grundstück in Erbpacht überlassen und die Einnahmen aus dem Erbbauzins in Kultur- und Sozialprojekte investieren.

Jetzt musste die Hausgemeinschaft nur noch das Geld zusammenbekommen – nur noch, nun ja, 4,5 Millionen Euro. "Ich hätte vor zwei Jahren nie gedacht, dass ich mal mit solchen Summen hantiere", sagt Ebert. "Das übersteigt alles, mit was ich als Mieter bisher zu tun hatte."

## **Die Geldgeber nehmen ein gewisses Risiko in Kauf**

Die Menschen, die nach dem Modell des Mietshäuser Syndikat ein Haus kaufen oder bauen, finanzieren ihre Projekte meist in einem Mischmodell und nur teilweise über Bankkredite. Für einen solchen braucht man in der Regel Eigenkapital oder andere Sicherheiten, sonst gewährt eine Bank meist kein Darlehen, erst recht nicht mehr jetzt, wo die Niedrigzinsphase vorbei ist. Deshalb leihen sich die Hausgemeinschaften viele kleinere, mittlere und hohe Beträge unmittelbar von Privatpersonen. "Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich mit Erspartem selbst beteiligen, müssen aber nicht", sagt York Runte vom Syndikat. Wie dieser sogenannte Direktkredit konkret ausgestaltet ist, über welchen Zeitraum er laufen soll und wie hoch die Zinsen sind, die die Geldgeber erhalten, vereinbaren beide Seiten individuell.

Allerdings liegt der Zinssatz bei den Projekten üblicherweise deutlich unter dem Niveau, das man mittlerweile wieder bei den Banken auf Erspartem erhält. Zwischen null und zwei Prozent werden die Bewohnerinnen und Bewohner der Wörthstraße 8 an Zinsen bezahlen können. Denn mit ihrer Miete müssen sie, wenn alles klappt, künftig Zins, Tilgung und Erbbauzins bedienen sowie Rücklagen für die Instandhaltung des Hauses bilden. Und noch mehr: Auch ein mit sinkender Restschuld steigender Solidarbeitrag an das Mietshäuser Syndikat fällt an, mit dem die Initiative neue Projekte unterstützt.



Innenhof des Wohnhauses im Münchner Stadtteil Haidhausen © Fritz Beck für ZEIT ONLINE

## "Nicht nur klagen, selbst tätig werden"

"Verglichen mit den aktuellen Zinssätzen ist eine Investition in ein solches Projekt zu einem Teil auch eine Spende", sagt Michael Voigtländer, Immobilienexperte am arbeitgebernahen Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. Der Idee hinter dem Mietshäuser Syndikat kann er trotzdem einiges abgewinnen. Vor ein paar Jahren habe ihn ein Rundfunksender zum Streitgespräch mit einem Vertreter der Initiative eingeladen, erzählt er. Man sei sich dann aber ziemlich einig gewesen. "Ich finde es spannend und sinnvoll, wenn Menschen nicht nur über hohe Mieten klagen, sondern selbst tätig werden", sagt Voigtländer. "Ich vermute nur, dass die Anzahl derer, die die Projekte finanziell unterstützen, irgendwann erschöpft sein wird."

Zudem nehmen die Geldgeber ein gewisses Risiko in Kauf. Ein Direktkredit gilt als Nachrangdarlehen. Im Fall einer Insolvenz müssen zunächst Bankkredite bedient werden, erst danach folgen die finanziellen Interessen jener, die einen

Direktkredit gewährt haben. Tatsächlich sind auch schon Projekte gescheitert. Als bei einem Neubauvorhaben in Neustadt an der Weinstraße im Jahr 2010 die Baukosten unerwartet stark stiegen, schlitterte das Projekt in die Insolvenz. Die Geberinnen und Geber der Direktkredite gingen leer aus, wie das Mietshäuser Syndikat auf seiner Website transparent schildert. Für die Wörthstraße 8 hält Andy Ebert ein solches Szenario jedoch für nahezu ausgeschlossen: "In unserem Fall existiert ja das Haus als Gegenwert", sagt er.

Um von ihrem Projekt möglichst viele Menschen zu überzeugen, gingen die Mieterinnen und Mieter an die Öffentlichkeit. Sie organisierten Aktionstage vor dem Haus bei Glühwein und Livemusik. Die Grafikerin im Haus entwarf Flyer, Andy Ebert gibt Interviews, Katrin Göbel beantwortet E-Mails, zwei Hausbewohner kümmern sich schwerpunktmäßig um die Finanzen. "Jeder bringt ein, was er am besten kann", sagt Göbel. Mit Erfolg. Etwas mehr als 200 Menschen haben bereits ihre Absicht bekundet, im Fall eines zustande kommenden Kaufvertrags einen Kredit zu vergeben. Knapp 2,8 Millionen Euro würden damit schon zusammenkommen.



Bewohnerin Katrin Göbel betreibt einen Laden im Erdgeschoss des Hauses. © Fritz Beck für ZEIT ONLINE

## Geld mit Sinn investieren

"Die meisten Menschen wollen uns hohe vierstellige oder geringe fünfstellige Summen leihen, es sind aber vereinzelt auch sechstellige Beträge darunter", sagt Ebert. Viele Freunde, Bekannte und Münchner mit sozialem Gewissen seien unter den potenziellen Geldgebern – "so auch Menschen, die geerbt haben und mit ihrem Geld Gutes tun möchten", sagt Ebert.

Auch die Stadt München hat zugesagt, das Projekt mit gut einer Million Euro zu fördern. Im Gegenzug soll sie Belegrechte für fünf Wohnungen bekommen. Sprich: Werden sie frei, zieht dort jemand ein, dem geförderter Wohnraum zusteht. Neben den Direktkrediten und der Unterstützung der Stadt setzt die Hausgemeinschaft noch auf einen Bankkredit.

Um den Kaufbetrag in diesem Mischmodell zusammenzubekommen, muss die Hausgemeinschaft noch eine mittlere sechsstellige Summe über Direktkredite einsammeln. Dann, so hofft Ebert, könne man "hoffentlich gegen Ende des ersten Quartals 2024 zum Notar gehen".

Die Hausgemeinschaft will mit ihrem Projekt ein Signal setzen, das über Haidhausen hinausgeht. "Wir können damit Politik im Kleinen machen und zeigen, dass bezahlbares Wohnen dauerhaft möglich ist", sagt Ebert. Doch ist es das wirklich? Katrin Göbel sagt, in ihrem Laden werde sie oft von Kundinnen und Kunden auf das Projekt angesprochen. Von dauerhaft bezahlbaren Mieten träumten sie alle. "Doch viele sagen mir: Bei uns im Haus würden wir das nicht gemeinsam hinkriegen, dafür kennen wir uns nicht gut genug." Manche sagten auch, ihnen würde der Mut dafür fehlen oder der Wille, gemeinsam aktiv zu werden. Anderen Hausgemeinschaften fehle es schlicht am nötigen Zusammenhalt. Vielleicht sendet das senfgelbe Eckhaus also nicht nur eine politische Botschaft aus, sondern auch eine gesellschaftliche – für mehr Nachbarschaftlichkeit.



© Fritz Beck für ZEIT ONLINE