

"Mietshäuser-Syndikat"

## Was, wenn Mieter ihr Zuhause einfach selbst kaufen?

24. Januar 2023, 16:04 Uhr | Lesezeit: 5 min

**Eine Mietergemeinschaft will ihr Haus im Münchner Stadtteil Haidhausen nicht Spekulanten überlassen, sondern es selbst übernehmen. Wie das geht - sogar in einer Stadt wie München.**

*Von Bernd Kastner*

Die Treppe knarzt, wie man es erwartet in einem Haus aus dem 19. Jahrhundert. Als wolle die Holzstiege sagen: Schaut her, es geht auch anders. Anders machen wollen es die Menschen, die im ersten Stock an einem langen Tisch sitzen. Mieterinnen und Mieter in Haidhausen, die nicht auf neue Eigentümer warten, sondern ihr Haus selbst kaufen wollen. Geht nicht? Nicht in München? Doch, geht. Wie, das erklären Andy Ebert, Katrin Göbel und Hendrik Wirschum.

"Euer Haus ist bei Immowelt!" Das sei im Juli vergangenen Jahres der Alarmruf einer Bekannten gewesen, erzählt Katrin Göbel. Die Kunde, dass das Haus zum Kauf angeboten wurde, verbreitete sich rasch an der Wörthstraße 8. "Schock. Angst." So erinnert sich Göbel an die Zeit danach.

Sie und andere Mieter befürchteten einen Verkauf zum Marktpreis, anschließend Sanierungen und Mieterhöhungen. Für Haidhausen sind die Mieten in ihrem Haus sehr günstig, durchschnittlich neun bis zehn Euro pro Quadratmeter, in der Nachbarschaft wird oft das Doppelte verlangt. Und herzurichten gäbe es einiges in dem Eckhaus, es ist Baujahr 1894 und denkmalgeschützt.

Bald nach dem ersten Schock überlegten die Mieter, wie sich der möglichen Investoren-Falle entgehen lasse. Könnte eine Genossenschaft das Haus kaufen? Theoretisch ja, erfuhren sie, aber derzeit unrealistisch, zu teuer. Und was, wenn sie einfach selbst kaufen, die Mieterinnen und Mieter? Plötzlich wanderte ein neuer Begriff die alte Treppe auf und ab: Mietshäuser-Syndikat.

In München muss man noch immer erklären, dass das Syndikat nichts mit der Mafia zu tun hat. Schließt sich eine Hausgemeinschaft dem bundesweit verbreiteten Mietshäuser-Syndikat an, sind die Bewohner Vermieter und Mieter in einem, das Motto lautet: "Die Häuser denen, die drin wohnen." Gut 180 Syndikatshäuser existieren in Deutschland, 33 im Raum Berlin, [29 in und um Freiburg](#), 14 in Leipzig, nur als Beispiel. Und in München? Ein einziges bisher.

[Im Westend steht es, an der Ligsalzstraße 8](#). Dort lebt York Runte, eine Art Münchner Mastermind hinterm Syndikatsgedanken, er berät auch die "Wörth 8". Das Projekt nennt er einen "Leuchtturm", und ja, er sei optimistisch: "Das klappt."

Sie hätten dort beste Voraussetzungen: nicht nur bisherige Eigentümer, die "genügsam" seien. Ganz entscheidend fürs Gelingen sei eine gewachsene Hausgemeinschaft. Man verbringe viel Zeit miteinander, diskutiere, rechne, vereinbare Kompromisse, deshalb müsse es stimmen im Haus.

13 Wohnungen gibt es, erzählen die Drei am langen Tisch von Andy Ebert, fast 30 Menschen leben im Haus, ihre Berufe lassen eine bunte Mischung ahnen: Schreiner, Grafikerin, Arzt, Jugend-Psychotherapeut, Tierärztin, Schneiderin, Briefträger.

Katrin Göbel wohnt nicht nur hier, sondern betreibt auch einen der drei Läden im Erdgeschoss, das "Kokolores", ein Schreibwarengeschäft. Von ihren Kundinnen und Kunden erfahre sie, was im Viertel abgehe. Verkauf, Sanierung, Spekulation: "Es ist erschütternd, welche Mietgeschichten es gibt."

Inzwischen klebt im Treppenhaus auf einem der Briefkästen ein großer Zettel: "Wörth 8 e. V.". So heißt der Haus-Verein, über den die Bewohner bald Eigentümer werden wollen. Bis Konzept und Finanzierung stehen, braucht es Zeit, und die lassen ihnen die beiden Noch-Vermieter, erzählen die Drei am Tisch. Wie sie überhaupt vom Entgegenkommen ihrer Vermieter profitierten, zwei Geschwister.

Der Bruder will auf einen Teil des Gewinns verzichten, eine Millionensumme. Er sagt im Gespräch mit der SZ, dass er die Idee gut finde, dass er sich nicht die anstehenden energetischen Sanierungen antun wolle, und ihm das, was er erlöse, immer noch genüge. Er will die Summe nicht auf einmal haben, sondern einen Teil als Verkäufer-Darlehen ausreichen.

Die in der Schweiz lebende Schwester will über eine Stiftung helfen, die soziale und kulturelle Zwecke fördert. Ihr Mann erzählt am Telefon, dass sie der "unsäglichen Spekulation" etwas ent-

gegensetzen wollten, und sie sich sehr freuten, dass die Mieter so aktiv seien. Um Haus und Bewohner dauerhaft zu schützen, will die Frau der Stiftung ihre Haushälfte schenken.

In einem komplizierten Verkaufs- und Tauschprozess soll das Grundstück an die Stiftung gehen, die es dauerhaft für sozialgerechtes Wohnen sichern will. Das Gebäude übernehmen die Bewohnerinnen und Bewohner, sie zahlen dann Erbpacht an die Stiftung.

## **Allein sieben Millionen Euro beträgt der Marktwert des Grundstücks**

Trotzdem, billig wird es nicht. Das liegt schon allein am Grundstückspreis: Bei 15 600 Euro liege der Bodenrichtwert pro Quadratmeter, hat die Hausgemeinschaft recherchiert, macht bei 450 Quadratmetern allein sieben Millionen für den Grund. Angesichts der Zugeständnisse der Noch-Eigentümer rechnet sie mit einem Kaufpreis von rund fünf Millionen Euro.

Den wollen sie finanzieren, wie es im Syndikat üblich ist: mit Direktkrediten von Privatpersonen zu einem Zinssatz, der deutlich unter dem der Banken liegt. Nur die verbleibende Lücke sollen Banken füllen.

Mietpreise wie jetzt, die bei sieben Euro pro Quadratmeter beginnen, wird sich "Wörth 8" aber nicht mehr erlauben können, das sagt auch Syndikats-Berater Runte. Um das Projekt dauerhaft zu erhalten, werde man durchschnittlich auf elf bis zwölf Euro erhöhen müssen. Das bedeute im Schnitt ein Plus von 30 Prozent. Abfedern wollen sie das über eine Solidarmiete: Wer mehr hat, soll mehr geben, wer wenig hat, soll trotzdem bleiben können.

Funktioniert "Wörth 8", wäre es das zweite Syndikats-Haus in München. Ein Neubau in Ramersdorf sei gerade am Werden, er hat einen viel längeren Vorlauf, berichtet York Runte. [Ein anderes Vorhaben des Syndikats im Kreativquartier in Neuhausen ist vergangenes Jahr gescheitert](#), die gestiegenen Kosten machten es unmöglich. [Geplatzt ist auch das Nachbar-Projekt eines konventionellen Bauträgers, versprochen war zunächst eine Miete von 9,99 Euro.](#)

## **In München führt der Syndikats-Gedanke noch immer ein Nischendasein**

Der Syndikats-Gedanke ist längst aus dem politisch linken Spektrum in der gesellschaftlichen Mitte angekommen, das lässt sich gut in Freiburg beobachten, wo die Idee in der Hausbesetzer-szene vor gut 40 Jahren entstand.

In München aber ist das Modell noch immer in einer Nische. York Runte führt das auf die Preise zurück, aber auch auf eine ausbaufähige Flexibilität von Verwaltung und Stadtrat. Und auf den Reichtum in München: Viele müssten nicht aufs Geld schauen und seien nicht auf Projekte angewiesen, die Engagement der Bewohner verlangen.

An der Wörthstraße, erzählt Andy Ebert, treffen sie sich seit Monaten jeden Donnerstagabend und diskutieren, rechnen, lachen, rechnen neu, planen - und quatschen anschließend. Sie haben Faltblätter und Postkarten drucken lassen und eine eigene Website entworfen ([www.woerth8.de](http://www.woerth8.de)). "Unser Haus wird *unser* Haus", steht da groß.

Jetzt gehen sie die Schwarmfinanzierung an. Aus ihrem persönlichen Umfeld hätten sie Zusagen für 200 000 Euro beisammen, sagt Ebert, die meisten bieten Direktkredite zwischen 1000 und 10 000 an. Es fehlt noch viel Geld bis zu den drei Millionen für den Start. Im Mai wollen sie kaufen.

Katrin Göbel, Hendrik Wirschum und Andy Ebert sagen, dass sie über ihr Projekt automatisch mit der Gesellschaft zusammenwachsen, im Viertel und darüber hinaus, ohne Solidarität keine Chance. "Wir machen uns in gewissem Sinne abhängig von der Gesellschaft", sagt Andy Ebert. "Aber wir können darauf hoffen, dass uns die Gesellschaft hilft, wenn es Probleme gibt."

Umgekehrt geben sie der Gesellschaft auch etwas zurück. Nebenbei verbinden sie mit "Wörth 8" eine Botschaft vor allem an jene Hauseigentümer, die sozial denken und die nicht auf maximale Rendite aus sind: Es ist viel möglich, wenn man will, selbst in München.

*Dauerhaft günstiges und sicheres Wohnen erreicht das Mietshäuser-Syndikat über eine Konstruktion aus Verein und Firma. Zunächst tun sich Interessenten zusammen, die ein Haus kaufen oder neu bauen. Sie gründen einen Hausverein. Der ist einer von zwei Gesellschaftern einer GmbH, der die Immobilie gehört. Zweite Gesellschafterin ist das Mietshäuser-Syndikat. Der Gesellschaftsvertrag regelt, dass die Bewohner ihr Haus selbst verwalten. Nur bei grundsätzlichen Entscheidungen müssen beide Eigner zustimmen. So hat das Syndikat ein Vetorecht, um einen theoretisch möglichen Verkauf zu verhindern. Ihr Eigenkapital organisieren die Bewohner über Direktkredite. Für die privaten Kreditgeber ist das nicht ohne Risiko, weil ihre Kredite nachrangig bedient werden. Nähere Infos unter [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org).*

Bestens informiert mit SZ Plus – 4 Wochen kostenlos zur Probe lesen. Jetzt bestellen unter:  
[www.sz.de/szplus-testen](http://www.sz.de/szplus-testen)

---

URL: [www.sz.de/1.5738111](http://www.sz.de/1.5738111)

Copyright: Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH

Quelle: SZ/tek

Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über Süddeutsche Zeitung Content. Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an [syndication@sueddeutsche.de](mailto:syndication@sueddeutsche.de).