

## Mietshäuser Syndikat (Auszug aus Wikipedia-Artikel)

Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Mietsh%C3%A4user\\_Syndikat](https://de.wikipedia.org/wiki/Mietsh%C3%A4user_Syndikat) (abgerufen am 29.8.2020)

Das **Mietshäuser Syndikat** (MHS) ist eine in Deutschland einzigartige, kooperativ und nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die selbstorganisiert in Gemeineigentum überführt werden, um langfristig bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen. Im Jahr 2020 war es an 154 Hausprojekten in Deutschland beteiligt.

### Konzept

Das Syndikat beteiligt sich an Projekten, damit sie dem Immobilienmarkt entzogen werden, das heißt, nicht weiterverkauft werden können. Gleichzeitig fördert das Syndikat den Solidartransfer zwischen leistungsfähigeren und finanzschwächeren Projekten. Dieser setzt an dem Punkt an, dass in der Regel die Eigenkapitaldecke junger, heterogener Gruppen sehr dünn ist, dabei aber permanent und verlässlich Schulden sowie langsam zunehmend Solidarbeiträge über Mieten bezahlt werden können. Die Teilnahme an diesem solidarischen Verfahren ist Bedingung für eine Aufnahme im Syndikatsverbund.

Das Mietshäuser Syndikat unterstützt und berät die Projekte bei der Finanzierung und in rechtlichen Fragen, gibt selbst aber kein Kapital dazu. Das Syndikat versteht sich als basisdemokratisch arbeitendes Netzwerk mit Knotenpunkten in ganz Deutschland. Ein wichtiges Instrument ist ein gemeinschaftlich verwalteter „Solidarfonds“, der 220.000 Euro im Jahr 2015 umfasste.<sup>[2]</sup> Die in Frage stehenden Häuser, häufig Wohnprojekte, werden nicht Eigentum des Syndikats, sondern einer eigenen GmbH, in der der jeweilige Hausverein und das Mietshäuser Syndikat vertreten sind. Der Eigentumstitel der Immobilie liegt bei der GmbH. Die Stimmrechte sind im GmbH-Vertrag festgelegt und nicht wie üblich an die Höhe der Anteile gekoppelt. Über den Verein verwalten die Nutzer ihr Objekt eigenverantwortlich. Hausverein und Mietshäuser Syndikat haben in der GmbH Stimmenparität, so dass Verkauf oder Umwandlung nur einvernehmlich möglich sind und damit verhindert werden können. Entscheidungen wie Wohnungsvergabe, Gestaltung, Finanzierung und Miethöhe obliegen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit ausschließlich dem Hausverein, also den dort lebenden Menschen. Die Mietshäuser Syndikat GmbH ist wiederum im Besitz der Gesamtheit der Hausvereine. Höchstes Organ ist die viermal jährlich stattfindende Mitgliederversammlung.

Das Syndikat hat seinen Ursprung im genossenschaftlichen und politisch linken Spektrum und versucht, Ziele der Hausbesetzer-Szene, soziologische und städtebauliche Erkenntnisse seit den 1960er Jahren sowie Ansätze zum sozialverträglichen und ökologischen Umgang mit Geld, Grund und Boden unabhängig von Großbanken und Staat in der Realität zu verankern.

Auf dem Freiburger „Grethergelände“, einem Komplex mit 100 Bewohnern, Informationszentren wie dem Strandcafé und dem Radio Dreyeckland auf dem Gelände des ehemaligen Unternehmens Grether & Cie. befindet sich die zentrale Koordination.

## **Entwicklung**

Das Syndikat wurde 1992 in Freiburg im Breisgau von ehemaligen Hausbesetzern gegründet. Bis 2020 konnte es sich an 154 Wohnprojekten mit über 3.600 Bewohnerinnen und Bewohnern beteiligen und 21 Initiativen unterstützen. Das kleinste Objekt ist ein Einfamilienhaus für sechs Personen, das größte das Wohnprojekt *SUSI*, vier Gebäude der ehemaligen Schlageter-Kaserne in Freiburg mit 260 Bewohnern aller Altersstufen 2007 wurde die „Regionale Koordination Tübingen“ gegründet. Weitere regionale Koordinationen und Beratungen bestehen für die Regionen Bayern, Berlin-Brandenburg, Bremen, Dresden, Hamburg, Gießen, Leipzig, Marburg sowie Nordrhein-Westfalen.

## **Risiken für Direktkreditgeber**

Es bestehen Risiken für etwaige Anleger: Zur Finanzierung der sozialverträglichen Wohn-Immobilienprojekte ist in der Regel Kapital notwendig, über das die jeweiligen Hausvereine meist nicht hinreichend verfügen. Banken verlangen dieses Kapital als zusätzliche Sicherheit, um ihrerseits Kredite zu gewähren. Die Hausvereine werben die nötigen Gelder dabei als Direktkredite von Privatpersonen ein, die ihr Kapital als nachrangiges Darlehen zur Verfügung stellen.<sup>[8]</sup> Im Falle einer Insolvenz des Hausvereins werden diese bewusst sehr niedrig verzinsten Kredite somit nachrangig bedient, das gesamte Geld steht also während der Laufzeit im Risiko. Das Mietshäuser Syndikat informiert auf seiner Homepage über diese Risiken, verweist auf eine Insolvenz aus dem Jahr 2010 und rät dazu, einen größeren Kredit auf mehrere Projekte zu verteilen, um das Risiko zu minimieren. Die Stiftung Warentest empfiehlt in einer Beurteilung den Anlegern, nur überschaubare Summen zu investieren: „Die Investition eignet sich nicht als reine Geldanlage. Im Verhältnis zum Risiko sind die Renditeaussichten gering.“

## **Empfehlenswertes Video**

*Das ist unser Haus* (Infofilm), [vimeo.com](https://www.vimeo.com/148111111), 25. November 2016