Was ist das ***Mietshäuser Syndikat?***

Wohnen ist eine, wenn nicht sogar die soziale Frage unserer Zeit besonders dann, wenn man den Fokus auf den allgegenwärtigen „bezahlbaren Wohnraum" legt. Sei es soziales Wohnen, besondere Wohnformen insbesondere im Hinblick auf das Gemeinwohl, den Gemeinnutz & Gemeinwohlorientierung. Wandel/Transformation sind allgegenwärtig: Globale Klimakrise, Urbanisierungs- & Zentralisierungstendenzen, Wandel der Wohn- & Lebensformen, Wandel der Akteurslandschaft…

Auch Motorradfahrer*innen brauchen ein Dach über dem Kopf! Es soll ja Exemplare geben, die nur noch in Wohnmobilen leben oder in so was wie Bauwagen, aber da kommen wir der Sache schon näher. Wo stelle ich meinen Bauwagen ab, dessen noch vorhandene Räder auf frühere Mobilität hin deuten, aber eigentlich gar nicht mehr benötigt werden, da die Karre oder Behausung eh nicht mehr bewegt wird? Eine Anhäufung von solchen Wagen nennt man Bauwagenplatz und die suchen gerne die Nähe zu Wohngebäuden oder Mietshäusern, die sich zudem als Wohnprojekt mit gemeinsamen Zielen gebärden. Jetzt kommen wir zum Thema:

Das Mietshäuser Syndikat. Wer oder was ist das? Das Syndikat ist keine geschäftlich getarnte Verbrecherorganisation in den USA, wie es in Mayers großem Taschenlexikon von 1992 beschrieben wird. Es ist auch keine deutsche Filiale der Mafia für Immobilienkäufe, sondern:

Viele autonome, selbstverwaltete und solidarisch organisierte Hausprojekte bilden den Verbund des Mietshäuser Syndikats.
Die Organisation eines solchen Solidarzusammenhangs zwischen Hausprojekten ist die Idee, die hinter dem Mietshäuser Syndikat steht. Sie hat ihre Ursprünge in der Freiburger Hausbesetzendenszene.

Universeller Grundsatz und Ziel: *„Menschenwürdiger Wohnraum, das Dach überm Kopf, für alle." Das Hauptziel ist, die Privatisierung von bestehenden Hausprojekten zu unterbinden und die erneute Vermarktung der Häuser zu blockieren um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern!* oder anders ausgedrückt: Wohnraum soll dauerhaft der Spekulation entzogen und solidarisch genutzt werden.

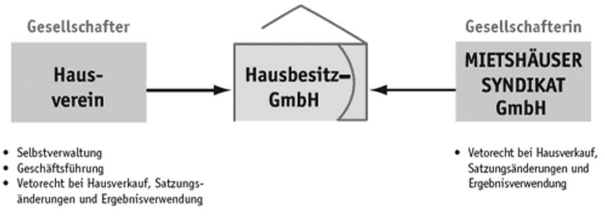
Das Mietshäuser Syndikat umfasst momentan (Stand Frühjahr 2024) ca. 200 Hausprojekte, das sind alles Mietshäuser, die vom jeweiligen MieterInnenkollektiv zusammen mit dem Mietshäuser Syndikat erworben wurden. Alle Projekte sind selbstorganisiert, d.h. die MieterInnen entscheiden gemeinsam, wie das Projekt gestaltet wird: Über Baumaßnahmen, Finanzierung, Vermietung und Verwaltung. Der Verein Mietshäuser Syndikat hat rund 1000 Mitglieder. Er ist aber kein üblicher Dachverband, in dem Hausprojekte, Einzelpersonen und Gruppen Mitglieder sind, sondern auch ein Forum für Austausch und Diskussionen und natürlich das demokratische Entscheidungsorgan.

Autonomie: Jedes der 200 Hausprojekte ist autonom, d. h. rechtlich selbständig: In einem Unternehmen, das die Immobilie besitzt.

Rechts- und Organisationsform: Obwohl das Hausbesitz-Unternehmen wie eine Genossenschaft selbst verwaltet wird, hat es die Rechtsform einer GmbH: „Gesellschaft mit beschränkter Haftung", weisungsgebunden an Entscheidungen des Vereins.

Verbund: Der Verbund als Ganzes wird als Mietshäuser Syndikat bezeichnet.

Welche Ideen stecken nun hinter dieser Organisation des Mietshäuser Syndikats?



Und nicht zuletzt stellt sich die Frage: Warum liegt der Eigentumstitel jedes Hauses ausgerechnet in den Händen einer erzkapitalistischen Rechtsform wie der GmbH, und nicht bei einer Genossenschaft oder einem ideellem Verein?

Wenn man den Blick über den Gartenzaun des einzelnen Hausprojekts richtet und andere Hausprojekte in die Überlegungen mit einbezieht, dann sind viele Projekte in ihrer Anfangsphase in einer schwierigen Situation. Jahre später jedoch ist die Lage viel besser, zumindest finanziell!

Da bei einer größeren Anzahl von Projekten nicht alle gleichzeitig in der schwierigen Anfangsphase sind, drängt die Gegenüberstellung eine Überlegung auf: Schaffen wir einen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Situationen der verschiedenen Hausprojekte!

Hier greift die Syndikatsidee:

- Etablierte Altprojekte können neue Projektinitiativen beraten und ihr Know-how zur Verfügung stellen.

- Umgekehrt kann der Kontakt mit jungen Projektinitiativen und ihrer Dynamik sowie die indirekte Teilhabe an aktuellen politischen Auseinandersetzungen um ein neues Hausprojekt wieder Bewegung in die stehenden Gewässer mancher Altprojekte bringen.

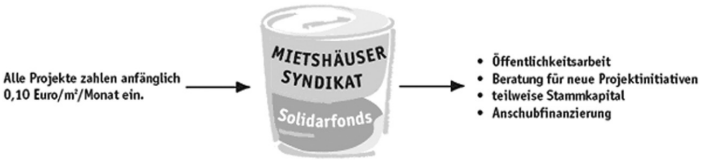
- Die Altprojekte können Überschüsse zu Gunsten neuer Projektinitiativen transferieren - statt die wirtschaftlichen Spielräume für sich zu verbrauchen durch regelmäßiges Aufpeppen des Wohnstandards und/oder Mietsenkungen.

Schließlich wird durch die allmähliche Tilgung der Kredite die Zinslast bei Altprojekten erheblich niedriger und sinkt von Jahr zu Jahr.

Solidartransfer – eine Dauerbaustelle: Der Solidartransfer ist vom Prinzip her klar und einfach: Bestehende Hausprojekte zahlen in einen gemeinsamen Topf, den Solidarfonds, aus dem neue Hausprojekte in deren Anlaufphase unterstützt werden. Der Solidarfonds ist ein Sondervermögen, das vom Mietshäuser Syndikat verwaltet wird. Daraus werden aktuell Beratungs- und Anlaufkosten von Projektinitiativen bezahlt, bei Finanzierungslücken Kredite gewährt und teilweise Stammeinlagen des Syndikats bei neuen Hausbesitz-GmbH's finanziert.

Er ist ebenso ein Hilfsfonds zur Rückzahlung von verlorenen Direktkrediten eines insolvent gegangenen Hausprojektes. Das Mietshäuser Syndikat verwendet das Geld auch für die gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit.

Jedes Projekt, das den Hauskauf erfolgreich hinter sich gebracht hat, beginnt mit einem Betrag von 10 Cent je m2 Nutzfläche im Monat, der jedes Jahr weiter ansteigt.



Seit ein paar Monaten besteht für die Hausprojekte die Möglichkeit, den Solibeitrag in die neu gegründete Stiftung Mietshäuser Syndikat einzuzahlen, was den Prozess übersichtlicher und einfacher gestaltet. Sie ist in der Lage auch Erbschaften von Immobilien anzunehmen und soll so in Zukunft in die Lage versetzt werden, Grundstücke in Erbpacht an Projekte weiter zu geben.

Direktkredite: Ein wichtiger Pfeiler des Modells. Fatalerweise ist der starke Wunsch einer Initiative nach einem Hausprojekt immer kombiniert mit einer äußerst schwachen Kapitalausstattung. Für den Erwerb der Immobilie muss der Hausverein Hunderttausende, wenn nicht sogar Millionen von Euro leihen: Bis zu 2/3 der Kaufsumme können in der Regel als Kredit von einer Bank geliehen werden. Das fehlende Drittel müsste als Eigenkapital vorhanden sein, ist es in der Regel aber nicht. Diese Lücke wird bei den Projekten des Syndikats durch sogenannte Direktkredite geschlossen:

Hier sind UnterstützerInnen, FreundInnen und Bekannte aus dem Umfeld eines Projektes aber auch wildfremde Menschen gefordert, die den sozialen, kulturellen, politischen oder ökologischen Anspruch eines Projektes unterstützenswert finden. Diese können dort ihre Ersparnisse - oder Teile davon - per Direktkredit parken, vertraglich abgesichert und gegen Zinsen. Mit dem Wachsen des Projektes sieht man, was das eigene Geld tut und bewirkt, anstatt via Umweg z.B. in die Rüstung oder sonstige menschen- und umweltfeindliche Aktivitäten so manchen Kreditinstituts zu fließen.

Für diese Direktkredite werden in der Regel Zinsen in Höhe von 0 – 3 % vereinbart, das hilft den Projekten die Miete relativ niedrig zu halten, niedrig im Vergleich zum örtlichen Mietspiegel (OVM = Ortsübliche Vergleichsmiete).

Die Zusammenfassung des Syndikat-Modells (Zweck)

- Durch die Beteiligung des Syndikates an den Hausbesitz-GmbH's entsteht ein Unternehmensverbund selbstorganisierter Hausprojekte, die sich der Idee des Solidartransfers von Altprojekt zu Neuprojekt verpflichtet haben.

- Die Autonomie der Hausprojekte wird nur eingeschränkt durch ein Vetorecht des Syndikats gegen Zugriffe auf das Immobilienvermögen, um eine mögliche Privatisierung auszuschließen und die erneute Vermarktung der Häuser zu blockieren.

- Das Syndikat ist das stabile organisatorische Rückgrat des Verbundes und hat die Neutralisierungsfunktion, in dem sich ein Geflecht von Kommunikation und Transferbeziehungen entwickelt: insbesondere auch direkt zwischen den einzelnen Projekten, und vor allem zwischen etablierten Projekten und neuen Hausinitiativen.

Eigentlich dürfte es das Mietshäuser Syndikat gar nicht geben, denn es verstößt schon vom Ansatz her gegen die Marktgesetze, die da sind:

- Profitstreben
- Kapitalverwertung
- persönlicher Eigentumserwerb

Sie gelten als unverzichtbare Grundlage aller Wirtschaftsunternehmen. Die Zielsetzung und das Gesamtkonzept des Mietshäuser Syndikats ist es, wie schon erwähnt, Lebensräume, hier insbesondere Wohnraum zu schaffen, der dauerhaft der Spekulation entzogen ist und solidarisch genutzt wird. Gerade in der heutigen Zeit gilt es zu zeigen, dass ein Leben und Arbeiten auch jenseits von Privateigentum, autoritären Herrschaftsstrukturen und Gewinnmaximierung möglich ist. Ebenso eine Eigentumsgestaltung, die sich an der Form des Gemeineigentums orientiert, Kapitalneutralisation durch strikte Trennung zwischen Nutzung und Finanzierung, Vermittlung eines emanzipatorischen Grundgedankens und einer solidarischen Ökonomie.

„Solidarität von Unten gegen die Zumutungen von Oben"

Mehr Informationen erhaltet ihr über das Netz, sowohl zum Mietshäuser Syndikat wie auch zur Stiftung Mietshäuser Syndikat. Dort findet ihr auch Projekte in eurer Nähe.

Joker, KW Freiburg

Werde *Fördermitglied* des...

MOTORRADCLUB KUHLE WAMPE

*„**Kuhle Wampe oder:** Wem gehört die Welt?"*

... ein Film von Bertolt Brecht und Ernst Ottwalt zeigt das Leben in der Zeltkolonie „Kuhle Wampe" am Müggelsee in Berlin um 1930. Wegen Arbeitslosigkeit in Folge der Weltwirtschaftskrise sowie des stärker werdenden Faschismus finden sich Menschen zusammen, um sich durch solidarisches Handeln und gemeinsame Freizeitgestaltung – z.B. Motorradrennen – gegen die Ausbeutung der Herrschenden zu wehren.

Weil wir diese Idee weiterleben wollen, haben wir uns den Namen „Kuhle Wampe" gegeben und engagieren uns gegen Nazis, gegen Entsolidarisierung und Sozialabbau, für eine Welt ohne Atommüll und Atomanalagen... !

- Doch Engagement kostet Geld!
- Damit wir möglichst aktiv arbeiten können, bitten wir Dich, uns finanziell zu unterstützen!

Fördermitglieder erhalten kostenlos die Verbands-Zeitung „Megaphon" sowie den Freundschaftspatch (s. Abb. unten). Die Höhe des Förderbeitrags kannst Du selbst bestimmen, die untere Grenze liegt jedoch bei 30,- € pro Jahr.

Ich werde Fördermitglied des **MC Kuhle Wampe**

Name ..... Vorname .....

Straße ..... PLZ/Wohnort .....

Telefon ..... Email .....

Mein Jahresbeitrag von ..... *Euro*

☐ liegt als Verrechnungscheck bei.

☐ ist auf das Konto des Verbandes der Motorradclubs Kuhle Wampe/Fördermitglieder, IBAN: DE34 4805 0161 0050 0357 65, BIC: SPBIDE3XXX, überwiesen worden.

☐ ich ermächtige die Kuhle Wampe widerruflich, den Förderbeitrag von mindestens 30,-€ jährlich zu Lasten des Kontos

IBAN: DE | | | | | |

BIC: .....

... durch Lastschrift einzuziehen.

☒ Zutreffendes Bitte Ankreuzen

Unterschrift: .....

MOTORRADCLUBS KUHLE WAMPE

Bei Interesse wendet Euch bitte an:
Kaja Sprengel
Große Gartenstr. 7
71720 Oberstenfeld

Tel: 0163 – 379 710 4
foerdermitglieder@kuhle-wampe.de