

---

## **Das Miethäusersyndikat**

Das Miethäusersyndikat ist eine aus der Freiburger Hausbesetzerszene der 1980er Jahre heraus entstandene Organisation mit einer der Dachgenossenschaft vergleichbaren Funktion, jedoch mit einer anderen Rechtskonstruktion und auch einer etwas anderen Zielsetzung. Das Mietshäuser Syndikat strebt weit mehr an als die Förderung seiner Mitglieder, wie dies für eine Genossenschaft typisch ist: Ziel ist vielmehr ein dauerhaft der Kapitalverwertung entzogener, autonomer, aber untereinander solidarisch verbundener Wohnungsbestand. Eine Genossenschaft erscheint dem Syndikat dafür nicht geeignet, da nach Ansicht des Syndikats auch bei "höchst idealistisch und sozial orientierten Satzungsbestimmungen ... mit einer entsprechenden Mehrheit der Mitglieder Beschlüsse zur Privatisierung bzw. zum Hausverkauf gefasst werden können".

Um dies zu verhindern, übt das Syndikat eine Art "Kontroll- oder Wächterfunktion" aus, die allerdings auf "wenige Grundlagensfragen" beschränkt ist.

### **Die rechtliche Konstruktion**

Das Mietshäuser Syndikat ist ein (ideeller) Verein (Mietshäuser Syndikat e.V.), der gleichzeitig einziger Gesellschafter einer GmbH, der Mietshäuser Syndikat GmbH, ist.

Für jedes in das Syndikat aufgenommene Projekt wird eine GmbH mit zwei GesellschafterInnen gegründet: Der Mietshäuser Syndikat GmbH und einem Hausverein, in dem die BewohnerInnen des jeweiligen Projekts zusammengeschlossen sind.

Diese Projekt-GmbH wird mit dem derzeit notwendigen Mindestkapital von 25 000 € ausgestattet, das je zur Hälfte von den beiden GesellschafterInnen, also der Mietshäuser Syndikat GmbH und dem Hausverein, aufgebracht wird<sup>2</sup>. Diese GmbH erwirbt das Eigentum an den Wohnungen bzw. Häusern des Projekts.

### **Die Finanzierung des Wohnungs- bzw. Hauserwerbs**

Das für jedes Projekt von der Mietshäuser Syndikat GmbH aufzubringende Stammkapital wird zum größten Teil von den Mitgliedern des Mietshäuser Syndikat e.V. mit Hilfe einer bei Eintritt in den Verein zu zahlenden "Einlage" in Höhe von mindestens 250 € aufgebracht. Diese Einlage ist unverzinslich, aber kündbar. Mitgliedsbeiträge für den Verein gibt es dagegen nicht. Ende 2007 betragen die Einlagen der 270 Mitglieder rund 200 000 € – eine beeindruckende Summe, gemessen an den Kosten des Erwerbs von 35 Wohnprojekten jedoch "Peanuts". Die andere Hälfte des Stammkapitals jeder Projekt-GmbH muss vom Hausverein, also den BewohnerInnen aufgebracht werden.

Ein Kapital von 25 000 € reicht vielleicht als Eigenkapital für den Kauf einer Wohnung, aber nicht für den Erwerb der Immobilien eines ganzen Wohnprojekts. Die erheblichen Eigenkapitallücken müssen mit "Direktkrediten" von UnterstützerInnen, also mit Solidarkapital aufgefüllt werden (siehe dazu das Kapitel Finanzierung). Das Mietshäuser Syndikat wirbt dafür mit dem Slogan "lieber 1000 FreundInnen im Rücken als eine Bank im Nacken".

Ein weiteres Element ist die Unterstützung neuer Projekte durch ältere, etablierte Projekte.

Dahinter steckt die Überlegung, dass beim Immobilienerwerb die ersten Jahre die kritischsten Jahre mit den höchsten Belastungen sind und die Belastungen im Laufe der Zeit sinken (was allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen gilt, siehe dazu die Erläuterungen im Kapitel Finanzierung). Projekte, die in den ersten Jahren Solidarkapital erhalten haben, sollen deshalb nach einer gewissen Zeit dieses quasi zurückgeben, indem sie neue Projekte unterstützen. Tatsächlich ist dies auch schon in einigen Fällen gelungen. Allerdings ist die "Altersstruktur" der Projekte bisher für den Aufbau eines solchen revolvingen Fonds eher ungeeignet, da es im Vergleich zum Interesse neuer Projekte an einer solchen Unterstützung verhältnismäßig wenig "etablierte" Projekte gibt. Deshalb müssen auch die neuen Projekte einen, zunächst allerdings symbolischen, Beitrag zu dem Solidarfonds bezahlen. Der Beitrag beginnt mit 0,10 € pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und steigt jährlich an. In den Solidarfonds wurden zwischen 1992 und 2007 insgesamt 200 000 € einbezahlt.

Eine weitere Form der finanziellen Solidarität ist die direkte Unterstützung eines Projekts durch ein anderes.

Die Entscheidung über eine Aufnahme eines Projekts in das Syndikat wird von der Mitgliederversammlung des Mietshäuser Syndikat e.V. gefällt.

### **Die Rechte der GesellschafterInnen einer Projekt-GmbH**

Die Hausvereine sind weitgehend autonom, bestimmen die Verhältnisse in ihrem Projekt selbst. "Wer zieht ein? Wie werden Kredite besorgt? Wie wird umgebaut? Wie hoch ist die Miete?" (S. 4). All diese Fragen werden allein vom Hausverein entschieden. Der GmbH vorbehalten bleiben Entscheidungen über "Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen oder ähnliche Zugriffe auf das Immobilienvermögen". Zwar kann der Hausverein theoretisch die GmbH verlassen, doch ist im Gesellschaftervertrag festgelegt, dass er dann nur die Stammeinlage zurückerhält, während das Eigentum an den Wohnungen in der GmbH verbleibt. Die Position des Hausvereins ist

---

diesbezüglich also mit der Position eines Genossenschaftsmitglieds vergleichbar, das nach dem Austritt aus der Genossenschaft den Nominalbetrag seiner Geschäftsanteile zurückerhält und ebenfalls nicht an eventuellen Wertsteigerungen der Gebäude beteiligt wird.

### **Steuerrechtliche Aspekte**

Sowohl die Projekt-GmbHs als auch die Hausvereine sind (vermutlich) voll steuerpflichtig, allerdings enthält weder die Website noch die zitierte Broschüre Aussagen hierzu, allerdings wird auf die steuerrechtliche Problematik des Solidarfonds (der ja aus Überschüssen, also Gewinnen gespeist wird bzw. bei der jeweiligen Projekt-GmbH einen Überschuss bedeutet) hingewiesen, ohne die derzeitige rechtliche Konstruktion und ihre Konsequenzen darzulegen.

Gemeinnützigkeit scheint bei keiner der beteiligten Organisationen gegeben zu sein. Vermutlich deshalb wirbt das Syndikat auch nicht um Spenden, sondern ausschließlich um zinslose oder zinsgünstige Kredite.

Im Mietshäuser Syndikat sind Ende 2007 35 Projekte und 30 Projektinitiativen zusammengeschlossen.

Alle Zitate aus: Mietshäuser Syndikat (2007): Rücke vor zur Schlossallee, Freiburg, [http://www.syndikat.org/s/service/broschuere\\_nr4.pdf](http://www.syndikat.org/s/service/broschuere_nr4.pdf). In dieser Broschüre werden die Konzepte und Projekte vorgestellt.

Weitere Informationen zum Mietshäuser-Syndikat finden sich auf der Website:  
<http://www.syndikat.org/>

- 1 Bei Genossenschaften ist eine solche Privatisierung – abgesehen von der eigentumsorientierten Genossenschaft – allerdings nicht so ohne weiteres möglich, wie dies vom Syndikat dargestellt wird, doch ist eine ausschließlich an den Interessen der Mitglieder orientierte Entwicklung Wesensmerkmal der Genossenschaft. Übergeordnete soziale oder politische Zielsetzungen, wie sie das Mietshäuser Syndikat verfolgt, gehören dagegen nicht zu den Wesensmerkmalen der Genossenschaft, so dass diesbezügliche Positionen in einer Genossenschaft tatsächlich durch Mehrheitsbeschluss geändert werden können.
- 2 Genau genommen bringt die Mietshäuser Syndikat GmbH 12 400 € und der jeweilige Hausverein 12 600 € auf, jedoch ist das Stimmrecht nach "Köpfen" festgelegt, so dass jede GesellschafterIn eine Stimme hat. Zu den Gründen dieser leicht ungleichen Kapitalverteilung ist in den Informationen des Syndikats nichts zu finden.