

Miethäusersyndikat: Das Wohnprojekt Ligasalzstraße 8

Seit Jahren steigen die Mieten, vor allem in Metropolen wie München. Ein Ende ist nicht in Sicht und überzeugende Wohnideen fehlen. Matthias Weinzierl spricht mit York Runte, warum Projekte des Miethäuser-syndikats gute Lösungen für das Leben in der Stadt sind.



Thema der aktuellen *Hinterland* ist Raum. Wir setzen uns mit den unterschiedlichen Aspekten auseinander – physische wie psychische – also auch mit Architektur und mit Wohnformen. In der Redaktion fiel irgendwann der Begriff "Ligsalz". Deswegen sitze ich jetzt mit dir hier. Zum einen interessieren wir uns für das Wohnprojekt, in dem du selbst lebst, die *Ligsalz 8*. Wie ist es dazu gekommen?

Die *Ligsalz 8* war viele Jahre lang das einzige Mietshäusersyndikatsprojekt in München. Wir wollten gemeinsam wohnen, und das auf Dauer, ohne von irgendwelchen Eigentümern abhängig zu sein. Wir haben uns umgeschaut und sind auf das Modell Mietshäusersyndikat gestoßen. Die Idee gefiel uns gut. Dann fingen wir an, nach einem Haus zu suchen, was in einer Stadt wie München nicht einfach ist.

Wann war das?

Die Entscheidung dazu fiel 2003. Da gab es Stefan Rost, einen inspirierenden Menschen aus der Gründerszene, ein Urgestein des Mietersyndikats, der leider letztes Jahr gestorben ist.

Und der hat einen Vortrag gehalten?

Ja. Den hatten wir eingeladen. Danach haben wir gesagt: ‚Das ist es. Das wollen wir machen.‘ In einer Stadt wie München ist es nicht so einfach etwas zu finden. Über einen Zeitraum von vier Jahren haben wir gesucht und gesucht. Da schrumpft auch eine Gruppe, die sich dafür interessiert, immer mal wieder. Und wächst auch wieder. Einmal entdeckten wir eine ehemalige Druckerei in der Schillerstraße. Das Gebäude war zu groß und man hätte viel umbauen müssen. Wer weiß,

welche Altlasten es da gab. Das war uns ein bisschen zu heikel. Zudem gab es immer wieder Leute, die dann doch eher an den Stadtrand ziehen wollten mit ein bisschen Garten, manche nicht außerhalb des Mittleren Rings.

Wie groß war die Gruppe damals?

Das schwankte zwischen fünf und zehn Personen. Unser damaliger Mitstreiter las in der *Süddeutschen Zeitung* einen kleinen Zweizeiler: Haus zu verkaufen. Das waren Spekulanten, Immobilienmakler. Mit denen haben wir lange Zeit verhandelt, bestimmt ein halbes Jahr. Das Interessante daran: Das Haus war leer. Die meisten angebotenen Objekte sind vermietet. War auch ein bisschen unsäglich, bis es endlich zum Abschluss kam. Beispielsweise haben die uns 20 Stunden vor dem Notartermin angerufen und gesagt, dass sie es doch nicht für die angebotene Summe verkaufen würden. Darauf hatten wir uns vorher jedoch geeinigt. Kurzerhand legten wir noch mal 15.000 Euro drauf, gültig für zwei Wochen. Dann gab es offensichtlich einen Finanzbedarf, so dass sie es uns verkauften.

Das klingt echt wie ein Krimi, war wohl auch Glück im Spiel.

War auch ein Krimi, damals 2007. Zwei Wochen vorher weinten wir, weil wir es nicht kriegten. Dann weinten wir vor Freude! Hier im Laden sind wir gesessen. Anschließend sanierten wir den Bestand und bauten zwei Stockwerke obenauf.

Die meisten kennen euer Haus nicht. Beschreib es mal.

Im Erdgeschoss ist ein Laden. Für uns war es wichtig, eine Gemeinschaftsfläche, einen Gemeinschafts-

raum zu haben, wenn man so ein Wohnprojekt macht. Im ersten und zweiten Stock befindet sich sozusagen der Bestand. Da lebt jetzt jeweils eine Dreier-WG drin, und wir. Das Folgegeschoss und eine Mansardendachwohnung, das Aufgestockte also, bewohnt eine Sechser-WG. Über diesen zwei Etagen befindet sich noch ein Gästezimmer. Hinten gibt es unseren Anbau mit einem eigenen Sanitärbereich, in dem Gäste wohnen können. Das Ganze entsprach ziemlich genau unseren Vorstellungen.

Was musstet ihr damals bezahlen?

Mit Nebenkosten kam allein das Haus auf ungefähr 550.000 Euro. Für die Aufstockung kamen weitere 250.000 Euro hinzu, also rund 800.000 Euro. Danach haben wir den Anbau saniert – insgesamt waren es vielleicht so 840.000 Euro. Wir kalkulierten etwa acht Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, wir mussten ja die Mietkosten errechnen für die Tilgung des Kredits, die Finanzierung des Gebäudes. Mit unseren Mieten war auch der Laden im Erdgeschoss abgedeckt. 2007 gab es durchaus noch Leute, die preiswerter wohnten. Da hörten wir aus unserem Freundeskreis: ‚Billig ist das nicht gerade!‘ Aber dafür hatten wir eine Perspektive. Wir wussten, auch nach 20 Jahren können wir da leben, etwas entwickeln und machen, worauf wir Lust haben. Jetzt zahlen wir immer noch acht Euro Kaltmiete. Hier nebenan zahlen sie inzwischen rund 16. Das macht den Unterschied.

Nicht alle unserer Leser*innen wissen, was ein Mietshäusersyndikat ist. Kannst du das kurz erklären?

Ein Mietshäusersyndikat läuft genossenschaftsähnlich. Es geht darum, den Grund und die Gebäude dauerhaft der Spekulation

zu entziehen. Das kann man mit einer Genossenschaft auch machen. Wir haben uns damals für das Mietshäusersyndikat entschieden. Unserer Meinung nach hat das ein paar Vorteile. Zum einen hat man eine höhere Projektautonomie, das heißt die Leute, die im Haus wohnen, entscheiden nahezu alles, was mit dem Haus passiert. Mit einer Ausnahme: Sie können es nicht wieder verkaufen. Das ist was ganz Entscheidendes und Wichtiges. Durch den zweiten Gesellschafter in dieser GmbH, die Mietshäusersyndikat GmbH, ist das auf Dauer ausgeschlossen. Die ist bundesweit aktiv und wir haben derzeit 162 Projekte. Da wohnen mittlerweile mehr als 4000 Leute drin. Ungefähr eine gute Viertelmilliarde Euro Finanzvolumen kommt da zusammen. Anders ausgedrückt ist es eine große dezentrale Genossenschaft.

Das ist deswegen wichtig, weil man aus Erfahrung weiß, dass viele Hausprojekte im Laufe der Zeit in Privateigentum übergegangen sind.

Genau. Wenn Vereine dafür gegründet wurden, werden solche Ansprüche weitervererbt. Irgendwer hat plötzlich keine Lust mehr so zu wohnen und mit der entsprechenden Mehrheit ändert man die Vereinsatzung. Dann kann man das Objekt verkaufen. Was noch dazu kommt, was wenige Leute wissen und eigentlich nicht unwichtig ist: Genossenschaften verkaufen sehr wohl auch. Hartnäckig hält sich das Gerücht, dass Genossenschaften nicht verkaufen dürfen. Das ist schlichtweg falsch.

Genossenschaften können Häuser auch veräußern?

Klar. Nennt man Reprivatisierung, beispielsweise bei den Eisenbah-

nergenossenschaften. Da sind viele Objekte schon verkauft worden. Immer wieder passiert das. Teilweise mit dem Argument, dass man Finanzmittel braucht, um Neues zu bauen. Aber es führt trotzdem zum Verkauf. Nicht einmal ihren eigenen Genossen und Genossinnen, die darin gerade wohnen, räumen sie ein Vorkaufrecht ein, sondern verhöckern es meistbietend, zumindest stellenweise. Es ist also ein Trugschluss, wenn Leute meinen, dass Genossenschaftswohnungen dauerhaft unverkäuflich sind.

Und damit verschwinden wieder mal bezahlbare Wohnungen.

Ja. Zudem haben Genossenschaften den Grund auch mal für einen Appel und ein Ei bekommen. Ähnlich sieht es beim sozialen Wohnungsbau aus, mit seinen Bindungsfristen. Da jammern sie jetzt, dass die Bindung wegfällt. Doch wenn man Wohnungen baut, dann sollte den Verantwortlichen klar sein, dass man solche Projekte über viele Generationen betrachten muss, sie also nicht nur für eine Legislaturperiode beschließen kann. Das ist der Unterschied zu uns, dem Mietshäusersyndikat. Erst kürzlich hat die Stadt München darauf reagiert und findet das wunderbar, was wir gemacht haben. Unsere Intention war es nie, etwas in Erbpacht zu vergeben. Wir kaufen den Grund nur, um ihn zu sichern, dass damit nicht spekuliert wird. Aber Grund ist immens teuer. Wenn er bei der Stadt bleibt, ist uns das vollkommen recht.

840.000 Euro ist eine gewaltige Summe! Für Münchner Verhältnisse aber eher ein Schnäppchen. Wie funktioniert das bei einer Gruppe von 10-15 Leuten?

Bei einer Genossenschaft ist es so, dass Genossen und Genossinnen sogenannte Einlagen zahlen, um überhaupt eintreten zu können. Bekommen sie eine Wohnung angeboten, dann zahlen sie noch mal anteilig pro Quadratmeter Beiträge. Gestern hatte ich ein Gespräch mit neuen Genossenschaften. Mittlerweile sind die bei über 1000 bis zu 2000 Euro Zuzahlung pro Quadratmeter. Wer eine Genossenschaftswohnung von 50 qm erhält, kann im schlimmsten Fall bis zu 100.000 Euro an Genossenschaftsanteilen einzahlen. Das entspricht ziemlich genau dem Eigenkapitalanteil, wenn man Eigentum erwirbt. Wenn ich mir eine Wohnung kaufen möchte, die 500.000 Euro kostet, dann muss ich ungefähr 100.000 Euro bei der Bank zeigen, um die weiteren 400.000 von ihr als Kredit zu erhalten.

Wie ist das bei euch?

Bei uns ist die Finanzierungssphäre vollkommen getrennt von den Menschen, die bei uns einziehen. Hatte jemand Ersparnisse – damals als wir das Projekt gründeten –, dann hat er sie sinnvollerweise als Darlehen ins Projekt gelegt. Ansonsten sammelten wir sogenannte Nachrangdarlehen in unserem Freundeskreis. Wir mussten und müssen also deswegen auch Öffentlichkeitsarbeit machen, Veranstaltungen organisieren. Leute, die gerade ein bisschen Geld zur Verfügung haben, geben es, statt der Bank in so ein Projekt. Das ist nicht weg. Sie leihen es uns für eine gewisse Zeit und, wenn sie es benötigen, bekommen sie es wieder. In der Zwischenzeit kann das Mietshäusersyndikat beispielsweise ein Haus kaufen. Menschen wohnen darin und ihre Mieten refinanzieren es und tilgen Kredite. In diesem Bereich ist es auch möglich, den

Kredit durch einen neuen zu ersetzen. Wir hatten damals das Glück, dass wir ein großes privates Darlehen erhielten und den Kauf ohne Bank tätigen konnten.

Super ...

... das ist auch super. Man steht besser da, wenn man nur die 250.000 Euro für die Aufstockung haben will. Dann bieten Banken bessere Konditionen. Was aber klar ist bei dieser Konstruktion – das ist immer so –, die Banken stehen im ersten Rang. Falls das Projekt also insolvent würde, würden die Banken bei einer Zwangsversteigerung zuerst zu hundert Prozent bedient werden. Dann erst folgen die privaten Kreditgeber*innen. Aber in so einer Stadt wie München – wie in vielen Gegenden Deutschlands – und bei der anhaltenden Entwicklung der Mietpreise und dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gibt es nur zwei Gründe, warum so ein Projekt scheitern könnte: Der eine wäre, unterversichert zu sein, etwa wenn das Gebäude abbrennt. Oder alle Leute ziehen aus und keiner zieht mehr ein.

Diese Varianten sind überschaubar.

Eben. Wegen der Bundesfinanzaufsicht darf man das Mietshäusersyndikat-Projekt jedoch nicht als sichere Anlage bewerben. Da fällt mir nur Wirecard ein ...

Jetzt wohnst du selber hier, auch die anderen noch, mit denen ihr das gestartet habt?

Von den anfangs zwölf Menschen, die einzogen, leben noch drei hier. Lebenssituationen ändern sich immer wieder. Grob kann man sagen: Bei jüngeren Menschen liegt die Fluktuation ein bisschen höher. Die einen studieren noch, andere wollen vielleicht eine Familie

gründen. Funktioniert nicht so einfach in einem Gebäude, das voll ist. Ältere Leute, so wie ich, bleiben vielleicht nicht bis zur Rente in diesem Haus. Ich weiß aber, dass ich nächstes Jahr noch hier wohnen werde. Das Schöne ist, da hängt ziemlich viel Herzblut drin.

Andererseits gibt es eine gute selbstverwaltende Struktur. Irgendwann kann ich deshalb zufrieden gehen, wenn ich etwas anderes machen will. Man klebt nicht so daran, vor allem, weil diese Wohnung nicht Eigentum ist, nicht mal Teileigentum. Ich muss nicht darüber diskutieren, wer mir eine Ablöse zahlt und wer mir jetzt das Geld gibt. Eine Nachmieter*in finden muss ich auch nicht.

Wie ist das Leben in so einem Wohnprojekt: Mehr eine Wohngemeinschaft oder eher ein Nebeneinanderher wie in einem Studentenwohnheim?

Einen kleinen minimalen Zwang gibt es schon, nämlich mehr zusammen zu machen, weil dieses Projekt selbstverwaltet ist. Das ganze Haus. Wir kümmern uns darum, bei welchem Stromanbieter wir sind, wie viele Mülltonnen wir haben wollen und um den Zustand unseres Gebäudes. Ob wir beispielsweise im ersten Stock neue Fenster einbauen wollen, weil die alten nicht mehr richtig schließen. Alle zwei Wochen haben wir mittwochs Plenum, in dem wir solche Themen besprechen. Auch Veränderungen etwa in den WGs bereden wir zusammen und überlegen Lösungen. Gleichzeitig haben wir ein großes Interesse, ein bisschen über unsere eigene Idylle hinaus bei der Stadtentwicklung mitzumachen. Beispielsweise jetzt während der Corona Pandemie haben wir unterstützende Strukturen mit aufgebaut, um Menschen zu helfen, die Schwierigkeiten haben, weil sie alleine wohnen.

Beim Projekt Westendtafel sind wir dabei. In unserem Laden stellten wir kurzentschlossen Nähmaschinen hin und nähten Masken. Wir kümmern uns auch ein wenig um die Nachbarschaft, wir positionieren uns auch.

Wie sind die Bewohner*innen: divers, bunt, unterschiedlich?

Das ändert sich immer wieder mal. Wir hatten einen Mitbewohner aus Pakistan, jetzt noch einen aus Salvador. Die Bewohner*innen gehören schon ein Stück weit zur gehobenen gesellschaftlichen Mittelschicht: weiß und akademisch. Das ist leider so. Viele der Mitbewohner*innen kommen nach acht, neun Stunden Arbeit nach Hause, sind anderweitig politisch aktiv. Das ist anstrengend. Das kann dann mal zu unerlaubten Abkürzungen führen. Gemeinsam muss man sich überlegen, wie man damit am sinnvollsten umgeht.

Wir diskutieren auch immer wieder. Etwa, was ist Rassismus, was ist das für uns? Und stellen immer wieder fest, dass wir total unterschiedliche Vorstellungen dazu haben. Wir wollten schon längst jemanden dazu einladen, der uns das Thema näherbringt. Um dann wieder eine neue Diskussionsbasis zu haben, um da weiter miteinander zu reden. Oft bleibt im Alltag zu wenig Zeit dafür. Nur ein Beispiel, wie die Situation ist. Schön finden wir es, als Projekt auch mal gemeinsam einen Ausflug zu machen. Dafür erstellen wir einen Doodle und dann kommt dieser Termin vielleicht in fünf, sechs Monaten zustande.

Und das bei zwölf Leuten?

Da kann man nur sagen, die sind alle sowas von beschäftigt. Das heißt aber auch was. Dennoch, wenn irgendetwas anbrennt, oder

es einem von uns schlecht geht, kann man sich hundertprozentig auf die anderen verlassen.

Wenn dich jetzt jemand fragen würde: Du dürftest es dir aussuchen, wo du wohnst. Wie würdest du dich entscheiden?

Ich habe früher nicht schlechter gewohnt, immer in WGs. Der große Unterschied ist, mal ganz einfach gesprochen, dass man zur Miete wohnt. Aber was ich unbedingt noch sagen möchte: Seit zwei Jahren haben wir ein solidarisches Mietmodell. Wir verdienen sehr unterschiedlich, der eine im Pflegebereich, die andere als Kinderärztin. Zudem wissen wir exakt, was wir im Monat brauchen, um das Haus abzubezahlen und unsere laufenden Kosten zu

decken. Diesen bestimmten Betrag kann man durch zwölf teilen. Machen wir nicht mehr, wer mehr verdient, gibt mehr in den Topf. Das klappt gut. Da haben wir viel Vertrauen zueinander.

Da ihr die räumlichen Möglichkeiten habt, seid ihr ein wichtiger Knotenpunkt für das, was in der Stadt so passieren kann, etwa ein Treffen, auch wenn das Corona gerade verhindert.

Treffpunkte sind total wichtig in so einer Stadt. Nichtkommerzielle Räume gibt es nicht mehr. Wo können sich Jüngere treffen, Leute, die sich etwa im Kampf gegen den Klimawandel engagieren oder in der Gesellschaft? Im Sommer funktioniert das ohne Konsumzwang im Park. In einer

Wirtschaft geht das nicht. Im Moment planen wir ein Neubauprojekt und auch da geht es wieder um so einen Laden wie bei uns. Von Anfang an ist bei uns klar gewesen, dass jeder, der den nutzen will, für den Abend rund 50 Euro Miete zahlen muss. Wer mehr hat, gibt auch mehr. Nur solche offenen Räume lassen zu, dass sich spannende neue Dinge entwickeln.<



*York Runte (links) plus Gast
beim gemeinschaftlichem Eritspannen vor der Ligsalz8*