

Der "Klaus Novy Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen" wird von der Wohnungsgenossenschaft Spar- und Bauverein eG Solingen seit deren 100stem Gründungsjubiläum im Jahr 1997 ausgelobt und vergeben. Erster Preisträger war die Wogeno München eG. Es folgten Mika Karlsruhe eG (2002), Bremer Höhe eG (2007) und Mietshäuser Syndikat (2012). Letztere im Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgezeichnete Vereinigung wurde im Jahr 1992 in Freiburg (Breisgau) von Hausbesetzern gegründet. Sie beteiligt sich deutschlandweit am Erwerb von Wohnimmobilien, um sie der Spekulation zu entziehen und prekären Bevölkerungsgruppen unter moderaten Konditionen nutzbar zu machen. Die bisherige Bilanz ist sehenswert.

Mietshäuser Syndikat

Das MietshäuserSyndikat versucht 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. Ziel ist es, gemeinschaftlichen Wohn- und Lebensraum dem Immobilienmarkt und somit der Spekulation zu entziehen. Dafür berät es selbstorganisierte Wohnprojekte und hilft mit Knowhow bei der Projektfinanzierung. Das Syndikatsmodell hat sich als Organisationsform bereits in über 160 Wohnprojekten bewährt. Wesentlich an dem Modell ist, dass die Bewohner*innen zwar über alle Belange des Projekts selbst entscheiden, aber nur in gemeinschaftlicher Form als Gesellschafter einer Haus GmbH Miteigentümer*innen sind. Allen gemeinsam ist der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum, in dem es sich selbstbestimmt leben lässt und der nicht durch Hausverkauf oder Umnutzung bedroht ist.

Die Haus GmbH

Um sicherzustellen, dass ein Hausverkauf für alle Zeiten ausgeschlossen ist und ein Wohnprojekt dauerhaft in den Händen der Bewohner*innen bleibt, wird die Haus GmbH gegründet. Der Eigentumstitel der Immobilie liegt bei der Haus GmbH, die genau zwei Gesellschafter hat, zum einen den Hausverein und zum anderen das Mietshäuser Syndikat als eine Art Kontroll- oder Wächterorganisation. In bestimmten Angelegenheiten wie Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen oder ähnlichen Zugriffen auf das Immobilienvermögen hat das Mietshäuser Syndikat Stimmrecht; und zwar genau eine Stimme. Die andere Stimme hat der Hausverein. Das hat zur Folge, dass in diesen Grundlagenfragen eine Veränderung des Status quo nur mit Zustimmung beider Gesellschafter beschlossen werden kann: Weder der Hausverein noch das Mietshäuser Syndikat können überstimmt werden.

Der Solidarverbund

Die einzelnen GmbHs der verschiedenen Wohnprojekte bilden die Grundmodule, aus denen sich der Solidarverbund ergibt. Da das Mietshäuser Syndikat in seiner Rolle als „Kontrollorganisation“ Gesellschafter in jeder Haus GmbH ist, ist es gleichzeitig das Bindeglied, das die Haus GmbHs verknüpft. Und zwar fest und dauerhaft, denn eine GmbH ist von keinem Gesellschafter einseitig auflösbar.

Selbstorganisation durch den Hausverein

Damit das Selbstbestimmungsrecht der Mieter*innen nicht von der „Kontrollorganisation“ ausgehebelt werden kann, ist das Stimmrecht des Mietshäuser Syndikats auf wenige Grundlagenfragen beschränkt. Bei allen anderen Angelegenheiten hat generell der Hausverein alleiniges Stimmrecht: Wer zieht ein? Wie werden Kredite besorgt? Wie wird umgebaut? Wie hoch ist die Miete? Diese

Entscheidungen und die Umsetzung ist alleinige Sache derjenigen, die im Hauswohnen und arbeiten.

Der Solidartransfer

Bestehende Wohnprojekte zahlen Solidarbeiträge in einen gemeinsamen Topf, den Solidarfonds, aus dem neue Wohnprojekte nicht nur in der Anlaufphase unterstützt werden. Der Solidarfonds ist ein Sondervermögen, das vom Mieterhaus Syndikat verwaltet wird. Daraus wurden in den vergangenen Jahren Stammeinlagen des Syndikats an neuen Haus GmbHs, Infrastrukturkosten und gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit finanziert. Zudem konnten bei Finanzierungslücken teilweise Kredite gewährt werden.

GmbH vs. Genossenschaft

Die Wohnprojekte im Mieterhaus Syndikat sind von der Idee her genossenschaftliche Projekte. Trotzdem wurde beim Austüfteln des Organisationsmodells Anfang der 90er Jahre nicht die deutsche Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (eG) gewählt. Dafür gibt es viele Gründe, zum Beispiel lassen sich Einzelgenossenschaften nicht miteinander verknüpfen wie die GmbHs im Syndikatsmodell. Eine Dachgenossenschaft hingegen, der alle Häuser gehören, ließe den einzelnen Wohnprojekten zu wenig eigenen Spielraum. Für die beschriebene Form des Immobilienbesitzes, mit „Gewaltenteilung“ zwischen Hausverein und Mieterhaus Syndikat, eignet sich pikanterweise die GmbH, eine Rechtsform aus der fremdartigen Welt der Kapitalgesellschaften, ganz hervorragend. 2012 wurde das Mieterhaus Syndikat dennoch mit dem Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen ausgezeichnet wurde.

Weitere Informationen unter www.syndikat.org