



FORSCHUNGSGRUPPE

# **Miethäuser Syndikat**

## **Chancen der Etablierung auf dem angespannten Wohnungsmarkt in München**

*Stefan Billeter, Vincent Mayer,  
Arne Siemer, Lena Skade*

**Bauhaus-Universität Weimar**

# Mietshäuser Syndikat

Im Rahmen dieser Forschungsarbeit wurde die Fragestellung bearbeitet, inwiefern sich das Mietshäuser Syndikat auf einem angespannten Wohnungsmarkt etablieren und welche Rolle es für die Stadt München sowie vice versa bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum spielen kann. Der Fokus liegt auf dem Agieren des Mietshäuser Syndikats in der Stadt München.

## Organisationsstruktur des Mietshäuser Syndikat

Das Mietshäuser Syndikat verfolgt die übergeordneten Ziele der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und dem dauerhaften Entzug von Immobilien aus dem Wohnungsmarkt (Schipper 2018: 9). Im Fokus steht hierbei Solidarität, Eigeninitiative und Selbstverwaltung (Wendt

2018: 108). Das Mietshäuser Syndikat unterstützt Initiativen und Gruppen, von der Initiierung eines Hausprojektes bis zur Generierung des Wohnalltags, durch finanzielle Mittel und den Austausch von Wissen (Balmer, Bernet 2017: 268). Es greift aber nicht in die Selbstverwaltung einzelner Gruppen ein, sondern behält ein Vetorecht zum Schutz der Immobilie vor einem möglichen Verkauf (Rost 2012: 287). Weitere essentielle Bestandteile der Forschung sind neben der Ligsalz8, dem einzig umgesetzten Projekt des Mietshäusersyndikats in München, die Regionalberatung Bayern. Diese ist eine regionale Organisationsstruktur des Mietshäuser Syndikats. Darüber hinaus nimmt ein Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 2019, welcher die Gleichstellung von Genossenschaften und genossenschaftsähnlichen Projekten, nach Art des Miet-



Abb. 4.5.1: Ligsalz8 in München/Quelle: Ligsalz 8 e.V. o.J.

shäuser Syndikats umfasst, eine zentrale Rolle ein (LHM Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2020: 1).

### Analyse

Basierend auf einer Literaturrecherche und einem Expert\_inneninterview mit Bewohner\_innen der Ligsalz8

wurde in der Analyse die städtische Perspektive der des Mietshäuser Syndikats in München gegenübergestellt. Die Forschungsmatrix (Abbildung X.X) zeigt die zugrundeliegende Systematik, deren Struktur die behandelten Themenschwerpunkte verdeutlicht, zu denen die Synergien, Potenziale und Differenzen

herausgearbeitet wurden. Mit den gewonnenen Erkenntnissen wurde die Forschungsfrage in einem Fazit beantwortet.

Es zeigt sich, dass die Rolle des Mietshäuser Syndikats bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem angespannten Wohnungsmarkt in München in Zahlen bisher noch marginal ist. Hierfür sind vor allem die finanziellen Hürden zur Umsetzung eines Projekts ein Hauptgrund. Die erforderlichen Summen können also nicht durch die zugänglichen finanziellen Mittel der Organisationsstruktur des Mietshäuser Syndikat aufgebracht werden, beziehungsweise würden zu inakzeptablen Mietpreisen führen. Sie sind dementsprechend auf organisationsexterne Förderung angewiesen. Auch wenn ihnen bewusst ist, dass sie durch ihr zivilgesellschaftliches Engage-

ment städtische Aufgaben ausführen, ist eine komplette Übernahme der Beratungsarbeit von Seiten der Kommune für die Expert\_innen der Ligsalz8 ausgeschlossen. Dadurch kann sich das Mietshäuser Syndikat als unabhängige Organisationsform seine Autonomie in Teilen bewahren und sein Interesse daran, über die eigene Wohnsituation hinaus Wohnungspolitik zu gestalten und so aktiv Wohnraum dem Markt zu entziehen, weiter umsetzen.

### Ergebnisse

Durch das wohnungspolitische Engagement der Regionalberatung und der daraus folgenden Reaktion der Stadtpolitik in Form des Stadtratsbeschlusses ergibt sich jedoch ein neuer institutioneller Rahmen. Somit hat das Interesse am Mietshäuser Syndikat in

Mietshäuser Syndikat  $\longleftrightarrow$  Stadt München

Phasen	Handlungsfelder
Planung	Beratung Finanzierung
Umsetzung	Erwerb von Bestand/ Baugrund Bauliche Maßnahmen
Nutzung	Art der Nutzung
<b>Rahmenbedingungen</b> Rechtslage Marktlage	

Abb. 4.5.2: Forschungsmatrix/Quelle: Eigene Darstellung.

München in den letzten Jahren einen eminenten Aufschwung erfahren.

Ausschlaggebend für die gestiegene Bedeutung ist der bereits genannte Stadtratsbeschluss und die dadurch ermöglichte Förderung. Da diese primär bei städtischen Ausschreibungen für unbebaute Grundstücke zum Tragen kommt, liegt derzeit das Entwicklungspotenzial im Neubau. Die eigenständige Etablierung im Bestand ist aufgrund der hohen Kaufpreise schwer möglich und hat sich auch durch den Beschluss nur bedingt verbessert. Hier wären weiterführende Förderinstrumente notwendig. Es lässt sich festhalten, dass eine Etablierung auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie in München fast nur durch städtische Hilfe möglich ist. Dies zeigt darüber hinaus das

ungleiche Abhängigkeitsverhältnis zwischen dem Mietshäuser Syndikat und der Kommune. In diesem ist das Mietshäuser Syndikat deutlich stärker auf die Stadt aufgrund ihrer Förderungen angewiesen als die Stadt auf einen Akteur wie das Mietshäuser Syndikat zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Hieraus lassen sich zwei Dimensionen der Zusammenarbeit ableiten, welche die Rolle des Mietshäuser Syndikats in München beschreiben. Die erste bezieht sich auf den Austausch und die Kooperation. Dem Mietshäuser Syndikat wird allein durch den Beschluss ein erhöhtes Maß an Vertrauen entgegengebracht. Das Mietshäuser Syndikat scheint nun als anerkannter Partner von Seiten der Stadt ernst genommen zu werden. Unter Beibehal-

tung der eigenen Autonomie konnte es durch die konsequente politische Bearbeitung des Wohnraumthemas eine gewisse wohnungspolitische Relevanz erlangen, die es ihm unter Umständen ermöglicht, die städtische Wohnungspolitik in Zukunft verstärkt mitzugestalten.

Die zweite Dimension bezieht sich insbesondere auf die Finanzierungs- und Förderinstrumente, die maßgeblich von der Kommune bestimmt werden. Dies eröffnet der Kommune große Gestaltungsspielräume bei Vorgaben, die beispielsweise ökologische Baustandards und die Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge betreffen.

Es lässt sich feststellen, dass das Mietshäuser Syndikat rein quantitativ betrachtet weiterhin eine Nebenrolle bei

der Schaffung bezahlbaren Wohnraums auf dem Münchener Wohnungsmarkt spielt. Werden jedoch die qualitativen Veränderungen betrachtet, welche das Mietshäuser Syndikat über die Ligasalze in München bewirken konnte, kann die Frage aufgeworfen werden, ob es nicht durch weitere Kooperation mit der Kommune erweiterte Förderungsmethoden im Bestand erwirken könnte. So könnte auf lange Sicht, auch in zentralen Lagen, dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

## Literatur

Balmer, Ivo / Berner, Tobias (Hg.) (2017): Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte In: Barbara Schöning; Justin Kadi; Sebastian Schipper (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: Transcript Verlag, 256-280.

Rost, Stefan (Hg.) (2012): Das Mietshäuser Syndikat. In: Silke Helfrich / Heinrich-Böll-Stiftung (Hg). Commons – Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld: Transcript Verlag, 285-287.

Schipper, Sebastian (Hg.) (2018). Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv. Wiesbaden: Springer Verlag.

Wendt, Matthias (Hg.) (2018): Weil es nur zusammen geht. Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojektszene. Frankfurt am Main: Campus Verlag GmbH.

[LHM Referat für Stadtplanung und Bauordnung] Landeshauptstadt München. Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (2020): Ausschreibung der Landeshauptstadt München für die

Vergabe eines Erbbaurechtes an dem Grundstück Görzer Straße 128 in München-Perlach. <https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:91c0f4be-17e1-4bad-9809-ff767a7f3805/Expos%C3%A9.pdf> (letzter Zugriff am 21.1.2021).

## Abbildungen

Abb. 4.5.1: Ligsalz 8 e.V. o.J. Unser Haus. <https://ligsalz8.de/index.php/unser-haus/> (letzter Zugriff am 3.2.2021).

Abb. 4.5.2: Eigene Darstellung

Planungsprojekt  
Bachelor Urbanistik  
7. Fachsemester  
WiSe 2020/21

Fakultät Architektur und Urbanistik  
Professur Stadtplanung

**Bauhaus-Universität Weimar**