

Der Ausgangspunkt liegt in der Zukunft

Ideengeschichte des Mietshäuser Syndikats

Was machen wir in 30 Jahren, wenn unser Hausprojekt – „das Grether“ – den größten Teil der Kauf- und Baukredite getilgt hat? Die Frage – gestellt vor nunmehr 15 Jahren – ist rhetorisch, die Antwort scheinbar klar: Die Miete senken! Doch es sollte anders kommen.

Kampfmauern und Risikokapital

Freiburg im Breisgau, wir schreiben das Jahr 1989. Bereits zehn Jahre Häuser- und Mietkampfgeschichte liegen hinter uns. Davon fünf Jahre wechselhafte Auseinandersetzungen um den Erhalt der ehemaligen Grether'schen Fabrik. Die befindet sich in Freiburgs einzigem offiziellen Sanierungsgebiet, auf 5.200 m² städtebaulichem Filetgrundstück direkt am Bahnhof und am Rand der Innenstadt. Der Gemeinderatsbeschluss von 1983, ein kleines Wunder, beendet vorläufig die jahrelange Androhung der Zwangsräumung durch die Grundstückseigentümerin. Es folgen fünf Jahre „Kampfmauern“: Die Grether-Baukooperative verbaut rund 500.000 DM Baukredite und viel unbezahlte Eigenleistung in die ehemalige Maschinenhalle (heute „Grether West“), in ein Gebäude, das ihr nicht gehört. Diese 500.000 DM echtes „Risikokapital“ stammen von solidarischen DirektkreditgeberInnen.



Unerwünschte Investoren

Das Haus gehört seit 1983 der Stadt Freiburg, deren Verwaltung beharrlich alles dransetzt, die in ihren Augen unerwünschten Investoren doch noch an die Luft zu hebeln – trotz anderslautenden Gemeinderatsbeschlüssen und parallelen Kaufver-

handlungen. Es wird weiter gebaut. Die Grether-Pioniere ziehen in die ersten Wohnungen. Das damals illegale erste *Freie Radio Dreieckland* findet eine halbwegs sichere Heimstatt. Die Riesen-Razzien mit Sendersuche bringen verstärkte Aufmerksamkeit. Das *Strandcafé* entwickelt sich zum Szenetreff und wird von den Behörden als illegale Gaststätte taxiert. 1986 schließlich tritt der Regierungspräsident persönlich auf den Plan und verlangt in einem detaillierten Maßnahmenkatalog von der Stadt, dem radikalen Treiben ein Ende und die Baukooperative an die Luft zu setzen.

Noch mal gut gegangen

Der Präsident scheidet. Die Geschichte endet gut. Die Vertreter der Stadt Freiburg und der Grether-Baukooperative unterschreiben Ende 1987 beim Notar einen ganz passablen Vertrag über ein Erbbaurecht inklusive Gebäudekauf, mit einer unvorstellbar langen Laufzeit bis zum 31.12.2062. Und es werden die langgeforderten Fördermittel für sozialen Wohnungsbau zugeteilt. Die Grethers bauen weiter. Doch die letzten Raten der Fördermittel sind noch nicht abgerufen, da taucht ein neues Ungeheuer am alternativen Horizont auf. Es ist nicht die Polizeidirektion, nicht die Handwerkskammer, nicht Bauordnungsamt, CDU-Fraktion oder Bankenaufsicht. Es ist das „Schwarze Loch“.

Das Schwarze Loch von 1989

Eine aktuelle Bauabrechnung im Sommer 1989 lässt auf eine Kostenüberschreitung von 200.000 DM bis Fertigstellung schließen. Das ist zwar nicht unüblich: Keine 10 %, gemessen am Bauvolumen von 2.400.000 DM, mit dem preisgünstige



Wohn- und Gewerberäume auf rund 1.700 m² Nutzfläche geschaffen werden. Die Kostensteigerung liegt auch nur zum kleinen Teil an der langen Bauzeit, die

immer mal wieder durch Stress mit der Stadt, Geldmangel oder Engagement der Baugruppe bei Hausbesetzungen außerhalb des Grethers unterbrochen wird. (Schon damals wird emsig am legendären Ruf des Grethers als der längsten Baustelle der Stadt – gleich nach dem Freiburger Münster – gewerkelt.) Aber auch wenn es nur knapp 10 % sind: 200.000 DM sind eine Menge Geld und einfach nicht da. Was tun? Eine kleine Arbeitsgruppe nimmt sich des Problems an und nähert sich mutig dem „Schwarzen Loch“, wie die Kostenüberschreitung intern genannt wird und wie auf dem Rücken des Ordners zu lesen ist, in dem die Aufzeichnungen und Arbeitsergebnisse der Gruppe abgeheftet werden.

Kredit direkt

Erster Vorschlag der Arbeitsgruppe ist, das Finanzierungsloch durch viele kleinere und größere Privatdarlehen aufzufüllen, die ab sofort offensiv bei UnterstützerInnen im Umfeld des Projektes geworben werden sollen – direkt und ohne eine Bank dazwischen. Denn die regulären Bankzinsen sind in den 80ern exorbitant hoch (8–10 %), was die Mieten ins Unbezahlbare abdriften ließe. Außerdem beäugen die Freiburger Banken das Grether misstrauisch, was ganz auf Gegenseitigkeit beruht. Privatdarlehen sind auch kein neues Finanzierungsinstrument, sondern von Anfang an der solide Grundstock der Projektfinanzierung. Durch den Kampf um „Staatsknete“ – Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus und Sanierungszuschüsse – sind sie in den Hintergrund getreten. Das wird geändert: Der „Direktkredit“ wird zum Markenzeichen des Grethers und der späteren Syndikatsprojekte.

Ein Abfallprodukt mit Folgen

Auf der Suche nach einem pffiffigen Werbekonzept ist die Arbeitsgruppe fündig geworden. Die Kreditwerbung soll verbunden werden mit einer neuen Ausrichtung des Projekts nach dem Motto: „Ihr gebt dem Projekt zinslose oder zinsgünstige Kredite. Wir verpflichten uns, diese Unterstützung nicht in unserem Projekt versickern zu lassen, sondern an neue Projekte weiter zu leiten.“ Was soll das? Diesem zweiten Vorschlag der Arbeitsgruppe liegt eine eher zufällige Entdeckung zu Grunde; ein Abfallprodukt, denn es erfüllt ganz und gar nicht die Aufgabe, Geld fürs Bauprojekt zu beschaffen. Im Gegenteil: Das Grether-Projekt, das unter chronischem Geldmangel gepaart mit unverwüthlichem Optimismus leidet, soll paradoxerweise auch noch Geld abführen: in einen sogenannten Solidarfonds. Was hat die Schwarze-Loch-Gruppe aus der Kurve getragen? Das fragt sich mancher auf dem Grether-Plenum, wo im Herbst 1989 die frischgebackene Solidarfondsidee zur Diskussion gestellt wird.

ES KAM NICHT, WIE ES KOMMEN SOLLTE

Häuslebauers Hoffnung

Keineswegs neu ist der ökonomische Sachverhalt, an dem die Solidarfondsidee ansetzt: Mit der allmählichen Tilgung der Bau- und Kaufkredite sinkt Jahr für Jahr die Zinslast für das Projekt. Nach etwa 2–3 Jahrzehnten müsste die Kostenmiete nur noch die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung etc.) abdecken, aber keinen Pfennig mehr für Kapitalkosten ausweisen, die in der Regel 60 – 80 % der Miete ausmachen. Das ist allen bekannt und die Zukunftshoffnung jedes Häuslebauers. Es war ein Zufall: Bei der x-ten Überarbeitung des Finanzierungsplanes blitzt in der Schwarzen Loch-Gruppe ein neuer Gedankengang auf, der bei der starken Fixierung auf das eigene Hausprojekt und seine Anlaufschwierigkeiten keinen Raum hat: ein Perspektivwechsel, der andere Hausprojekte mit einbezieht:

Eine Frage der Perspektive

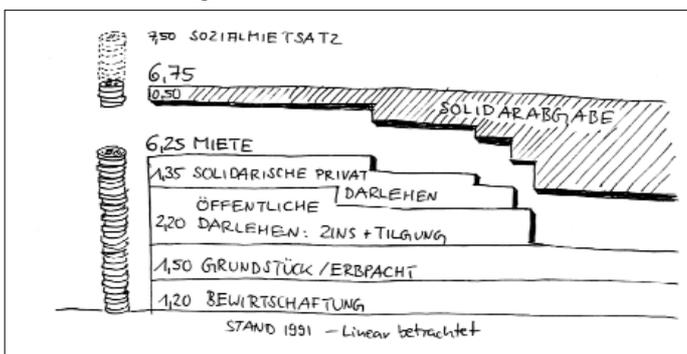
Wir können den ökonomischen Spielraum, der durch sinkende Zinslast entsteht, für den Anschub anderer neuer Hausprojekte benutzen; d.h. ihnen unsere Überschüsse als Kapital zur Verfügung stellen, damit sie die große Hürde der Gründung leichter überwinden können.

Die neuen Hausprojekte verhalten sich nach ihrer Aufbauphase genauso und transferieren wie unser Projekt ihre wachsenden Überschüsse wiederum an neue Initiativen. Und so weiter.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit fließen die Überschüsse in einen einzigen gemeinsamen Topf, den Solidarfonds, der die Transferzahlungen organisiert; und der sich immer wieder auffüllt; und der sich immer mehr anfüllt (ein sogenannter revolvingender Fonds).

Kostenmiete versus Solidarmiete

Gegen die Fondsidee wird der naheliegende Einwand vorgebracht, nach Stress und Mühen der Anfangsjahre die wohlverdienten Früchte eines konsolidierten Wohnprojektes in Form einer niedrigen und auch sinkenden Kostenmiete



genießen zu können, d.h. weniger Lohnarbeit leisten zu müssen. Gewichtiger ist die Kritik, das Grether habe in den öffentlichen politischen Auseinandersetzungen um Stadtentwicklung und kapitalistischer Umstrukturierung der Städte stets mit der einzelhausbezogenen, tendenziell sinkenden Kostenmiete argumentiert, und kann jetzt nicht zum Gegenteil umschwenken. Ganz zu schweigen von der Hausbesetzungsperspektive, umsonst zu wohnen. Ein dritter Einwand gegen die Fondsidee ist die extrem lange Anlaufzeit von Jahrzehnten, bis das Projekt überhaupt entschuldet ist und in den Fonds einzahlen kann: Im konkreten Fall Grether West also erst im Jahre 2019. Das führt zum Vorschlag, nicht so lange zu warten, sondern von Anfang an einen, wenn auch symbolischen kleinen Solidarbeitrag als Merkposten in den Fonds zu zahlen.

Fruchtbarer Boden

Trotz der Gegenargumente fällt die Fondsidee auf überwiegend fruchtbaren Boden. Sie fließt direkt in die aktuelle Diskussion um die Zukunft des Gretherprojektes ein, die seit Frühjahr 1989 geführt und die durch das Auftauchen des Schwarzen Lochs stärker existenzielle Fragen und Ängste thematisiert. Wie wird es nach der Fertigstellung des letzten Bauabschnitts weiter gehen? (Auch wenn es bei dem Grether-Tempo noch Jahre dauern wird.) Innerhalb des Projektes ist eine etwa 15-köpfige quasi-professionelle Baugruppe entstanden, die den größten Teil aller Bauarbeiten in Eigenregie durchführt. Die sich aber nicht auf reine Bauarbeiten beschränkt, sondern sich zusammen mit den MieterInnen und RauminteressentInnen um Finanzierung, Organisation und politische Durchsetzung kümmert. Wie kann eine „Berufsperspektive“ der Baugruppen-Leute aussehen?

Lebenslänglich Bauarbeit

Zwar ist die Meinung in der Szene weit verbreitet, dass das Grether nur aufgrund der einmaligen politischen Konstellation in den Hochzeiten des Häuserkampfes 1980/81 entstehen konnte und nicht wiederholbar ist. Aber war's das? Wird sich die Pioniergeneration abgearbeitet und zufrieden zurücklehnen im Bewusstsein, ein selbstorganisiertes Refugium in Freiburgs bester Lage erstritten und gestaltet zu haben: gegen Grundeigentümer, Stadtverwaltung und Kapitalverwertungszwänge? Andererseits: Niemand ist zu lebenslänglich Häuserkampf und Bauarbeit verurteilt worden. Und wir sind uns einig, dass selbstorganisiertes MieterInnen-dasein nicht zur Hauptbeschäftigung ausarten sollte. Das Leben ist bunt, wir alle haben verschiedene Lebensphasen. Es gibt noch andere gesellschaftliche Brennpunkte, Projekte und „Baustellen“.

Outsourcing

Das Solidarfondskonzept bietet eine attraktive Perspektive: Ohne sich immer wieder dem ungefilterten Stress einer Anfangsphase auszusetzen, kann das Gretherprojekt die politische Durchsetzung und den Aufbau neuer Mietshausprojekte unterstützen und daran teilhaben. Und Baugruppenmitglieder können im Rahmen einer Solidarfondsorganisation aktive Geburtshilfe für neue Projekte leisten. Per Beratung geben sie das Know-how an neue Projektinitiativen weiter, die nicht jedes Mal das Rad neu erfinden müssen. Falls gewünscht, können sie sich bei neuen Projekten beim Bau und/oder in der Organisation engagieren.

Aktion Mietersolidarität

Mit entscheidend für die Bereitschaft des Projektes, sich auf das Solidarfondskonzept einzulassen, ist auch eine starke ideelle Prägung des Projekts durch die Aktion Mietersolidarität, eine Freiburger Spezialität des Miet- und Häuserkampfes.



In der Aktion Mietersolidarität haben wir und andere versucht, die unterschiedlichen Situation von Menschen im Mietshausbereich auf einen politischen Nenner zu bringen und gemeinsam Widerstand zu organisieren: besetzte Häuser; Häuser und Wohnungen, deren MieterInnen durch Abriss, Kündigung, Sanierung oder Mieterhöhung bedroht sind; Initiativen von Haus- und Wohnungssuchenden; und selbstorganisierte Mietshausprojekte. Ausgehend von der Hausbesetzung des Schloßbergrings („Aktion Weihnachtswunsch“ 1984) rechnen sich in den Aufbruchsjahren 85/86 mehr als 20 Häuser zur Aktion Mietersolidarität. Aber mit der systematischen Räumung fast aller besetzten Häuser im Sommer 87 erleidet die Aktion Mietersolidarität eine schwere Niederlage, von der sie sich in den folgenden Jahren nicht mehr richtig erholt. Das Grether übersteht das Desaster, und schließt im Herbst 87 den oben erwähnten Erbbauvertrag ab.

Das universalistische Element

Die Idee der Aktion Mietersolidarität als ein offener, hausübergreifender Solidarzusammenschluss aber lebt weiter und verbindet sich mit der neuen Solidarfondsidee. Aus der Aktion

Mietersolidarität stammt das universalistische Element des späteren Mietshäuser Syndikats: „Der Verein Mietshäuser Syndikat ist ein Solidarzusammenschluss im Mietshausbereich. Es ist gemeinsames Ziel aller Vereinsmitglieder, die Entstehung selbstorganisierter Mietshausprojekte zu unterstützen und politisch durchzusetzen: Menschenwürdiger Wohnraum, das Dach überm Kopf, für alle.“ So das Statut, das 1992 zum ersten Mal schriftlich abgefasst wird (mit dem Pathos der 80er Jahre). Das Syndikat ist also keine geschlossene Veranstaltung, sondern prinzipiell offen für neue Hausinitiativen: „Mitglied können insbesondere Projektinitiativen und Hausvereine werden, die mit dem Syndikat ein neues Mietshausprojekt verwirklichen wollen, zum Beispiel Wohnungssuchende oder MieterInnen, die sich gegen Rausschmiß wehren (bei Abriß, Hausverkauf...).“

Ökonomie und Identitäten

Die Solidarfondsidee wiederum steuert zur ideellen Zielsetzung der Aktion Mietersolidarität die ökonomische Dimension und Verbindlichkeit mit bei: Es geht um richtiges Geld, Häuser, Grundstücke und um deren Organisation. Doch sind sehr unterschiedliche Hausprojekte beteiligt, mit sehr unterschiedlichen Menschen und Ideen, wirtschaftlichen Voraussetzungen und Notwendigkeiten, mit unterschiedlichen Prägungen durch die Situation vor Ort, durch die eigene Gruppen-geschichte und Selbstverwaltungskultur: Projekte also mit ausgeprägter eigener Identität. Sie alle müssen zwar nicht auf einen Nenner gebracht werden (eine schreckliche Vorstellung), aber sie müssen sich auf einen gemeinsamen Berührungspunkt einlassen, das Solidarfondsprinzip. Spätestens hier stellt sich die abschreckende Frage nach der Organisationsform. Schon beim einzelnen Hausprojekt ist sie nicht einfach zu finden und hervorragend geeignet, als Projektionsfläche für verschiedene Vorlieben und Weltbilder zu dienen. Außerdem soll die Organisation einfach sein und auch – oder gerade – unter kapitalistischen Bedingungen dauerhaft funktionieren. Welche Rechtsform hat denn ein „Solidarzusammenschluss“? Welche ein „Solidarfondsvermögen“? Nach welchen Regeln soll der „Solidartransfer“ von statten gehen? Welche Voraussetzungen müssen die Hausprojekte erfüllen? Das Programm der Schwarzen-Loch-Gruppe, die mittlerweile Solidarfondsgruppe heißt, ist klar: Die Suche nach einer passenden Organisationsform. Sie sollte wieder Jahre dauern. Trotz dieser virtuellen Dauerbaustelle wird die Solidarfonds-Perspektive schnell zum festen Bestandteil der Diskussionen und der Außendarstellung des Projekts. Leicht zu vermitteln ist sie aber nicht, sondern wird

Mieter
Solidarität!
1986

vom Umfeld eher als exotische Eigenheit der Grethers in Kauf genommen. Das Schwarze Loch aber füllt sich mit den erhofften Direktkrediten auf, es wird weiter gebaut.



Die neue Idee ist eine alte

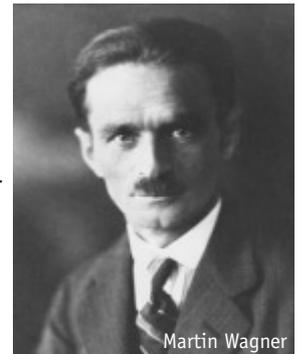
Während der Schnitzeljagd nach Rechtsformen müssen wir überrascht feststellen, dass wir nicht als erste das Solidarfondsprinzip und seine Möglichkeiten im Miethausbereich entdeckt haben. Beim Blättern in unseren Unterlagen finden wir einen Artikel von Klaus Novy aus der Zeitschrift ARCH+ von 1982. Den hatten wir damals zwar gelesen, aber als jenseits unserer aktuellen Sorgen befindlich gelocht und abgeheftet. Klaus Novy, Professor für Wohnungsökonomie an der TU Berlin, geht von der speziellen Berliner Situation aus: Dutzende von besetzten Häusern werden legalisiert und können von den HausbewohnerInnen äußerst günstig gekauft werden. Eine muntere Diskussion um geeignete Trägerformen für die einzelnen Häuser ist im Gang: Genossenschaft, Verein, Erbbaurecht, Stiftungsmodell und Kombinationen aller Art.



Klaus Novy bringt exakt das gleiche Solidarfonds-konzept und einen projektübergreifenden Blickwinkel in die Debatte ein. Er plädiert, diese einzigartige, wohnungspolitische Chance nicht vorüber ziehen zu lassen: Ein Bestand aus Dutzenden von kostengünstigen Mietshäusern gäbe einen soliden Grundstock für einen Solidarfondsverbund.

...und schon in den 20ern

Durch andere Veröffentlichungen von Klaus Novy erfahren wir, dass der Bauhaus-Architekt und Berliner Baustadtrat Martin Wagner bereits in der genossenschaftlichen Aufbruchzeit der 20er Jahre das Solidarfondsmodell einführen wollte. Seine strukturellen Überlegungen zielen darauf, das Standardmodell der wachsenden Wohnungsgenossenschaft abzulösen durch eine duale Gliederung: Eine Primärebene mit kleinen, überschaubaren und nicht-wachsenden Hausgenossenschaften; die ihren Bestand selbstverwalten und regelmäßige Solidarabgaben abliefern an Sekundär-genossenschaften. Die agieren nur auf der Sekundärebene, in dem sie Wohnungsbau für neue kleine Hausgenossenschaften organisieren. Martin Wagner scheitert am Eigeninteresse der wachsenden Genossenschaften und ihrer Funktionäre. Auch sechzig Jahre später greift kein Projekt den Vorschlag von Klaus Novy auf. Der *Wohnbund e. V.*, den Klaus Novy 1983 als Zusammenschluss und Interessenvertretung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baufachleuten mit gründet, versucht das Solidarfonds-konzept jahrelang zu transportieren – erfolglos. Wir Nachzügler stoßen 1989/90 beim Wohnbund auf resignierte Stimmen, als wir taten-durstig mit unserer frisch entdeckten Solidar-fonds-idee aufkreuzen. Praktische Tips, wie ein Solidar-fonds-konzept organisiert werden könnte, gibt es leider auch nicht. Wir sind Jahre zu spät, das Thema ist dort abgehakt.



Martin Wagner



Klaus Novy

Die wachsende Genossenschaft

Es gibt eine einfache und klassische Lösung für den Solidar-transfer von alten zu neuen Mietshäusern. Die wachsende Wohnungsgenossenschaft. Wenn unser Grether-Projekt Überschüsse macht, kann es damit neue Häuser bauen oder kaufen. Das Grether versteht sich dann nicht mehr als Einzelhaus-projekt, sondern als wachsende Genossenschaft. Die Überschüsse bleiben in der Firma, deren Vermögen quasi identisch ist mit dem Solidarfonds. Im Rahmen von Vermögensum-schichtungen innerhalb des Unternehmens läuft der Transfer von den alten, entschuldeten Häusern zu den neuen Projekten und kommt so neuen MieterInnen zu Gute.

Keine Neue Heimat

Dieses Modell ist von vornherein außerhalb jeder Diskussion. Die 80er Jahre sind geprägt von öffentlichen Skandalen um Korruption und Misswirtschaft bei genossenschaftlichen und anderen gemeinwirtschaftlichen Großunternehmen wie der *Neuen Heimat*. Für eine Mark wechseln riesige Wohnungsbestände über Nacht und über den Kopf der MieterInnen den Besitzer. Sozialbindungen lösen sich in nichts auf. Gemeinnützige Satzungsbestimmungen sind in Jahrzehnten des Wachstums zum bloßen Marketinginstrument einer gewinn- und machtorientierten kapitalistischen Unternehmungsführung transformiert. Die GenossInnen von Großgenossenschaften sind zwar noch formell die MitbesitzerInnen, haben aber aufgrund mangelnder Transparenz und Einflussmöglichkeiten oft kaum mehr als MieterInnenstatus. Hinzu kommt, dass auch die kleineren der Großgenossenschaften, z.B. die vor Ort in Freiburg, die politischen Aktivitäten der Newcomer mit ihren offensiven Strategien zur Wohnraumsicherung im Bestand misstrauisch beäugen. Die Antipathie ist durchaus gegenseitig. „Heute stehen diese stummen Denkmäler vergangener Selbsthilfepositionen den neuen sozialen Bewegungen eher im Wege, lähmend und bedrohlich zugleich. Daher stimmt der Satz: ‚Wir müssen wieder ganz von vorne anfangen‘ nicht. Es ist noch viel schlimmer!“ (Klaus Novy 1983)



Ausgangspunkt Einzelhausprojekt

Schon auf Grund dieser negativen Vorbilder ist bei uns niemand bereit, ein Grundelement als Ausgangspunkt des Solidariuszusammenschlusses auch nur ernsthaft in Zweifel zu ziehen: das rechtlich selbstständige, als Körperschaft organisierte Einzelhausprojekt, z. B. als eingetragener Verein oder als Genossenschaft. Das ist auch alles, was klar ist. Am Anfang der Suche wollen wir noch ganz naiv die Solidaritätsbeziehung zwischen den Projekten durch einseitige Verpflichtungserklärungen der Hausprojekte festlegen, und fertig. Je tiefer wir uns in die Materie einarbeiten, desto mehr Probleme und Konflikte geraten in unser Blickfeld. Als zentral kristallisiert sich Frage heraus: wie dauerhaft sind überhaupt die alten Hausprojekte in diesem Verbund zu halten? Können – oder wollen – wir verhindern, dass sie schließlich doch Ade sagen, wenn eine neue Generation von BewohnerInnen mit den Verpflichtungen ihrer Altvorderen nichts mehr zu tun haben will? Und diese aufkündigen, was rechtlich immer möglich ist. Wenn aber die alten, entschuldeten Projekte sich immer wieder rausziehen, macht ein Solidaritätsfonds wenig Sinn. In der *Freitags-AG*, so heißt jetzt Anfang der 90er die Solidaritäts-Gruppe, basteln wir Woche für Woche an einem langwierigen Puzzlespiel aus dem unerschöpflichen Kasten der Rechtsformen, ihrer Abarten und Kombinationsmöglichkeiten.

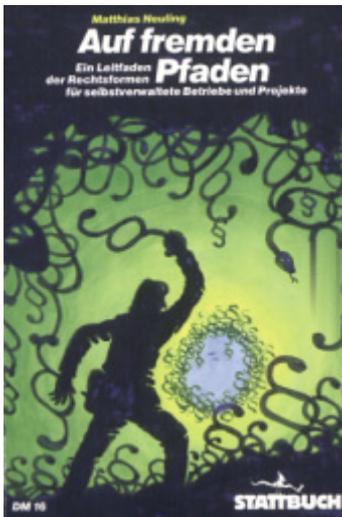
Enttäuschte Liebe

Lange Zeit favorisieren wir wie andere Projekte die eingetragene Genossenschaft als Rechtsform für die Hausprojekte, ohne uns durch Schwerfälligkeit, aufwendigen Formalkram und ein Leben unter der Fuchtel der Prüfungsverbände ernsthaft abschrecken zu lassen. Spät, aber rechtzeitig genug fällt der Groschen und wir entdecken verblüfft, dass die e.G. für unsere Zwecke von vornherein ungeeignet ist. „Jede Mark den Genossen!“ Dieser plakative Grundsatz und seine Verankerung im Genossenschaftsgesetz haben sicher ihren Sinn als Schutzvorschrift gegen korrupte Vorstände, die Gelder der GenossInnen in trübe Kanäle leiten wollen. Leider verbietet diese Regelung genau das, was wir organisieren wollen: den Transfer von Überschüssen von der wohlhabenden älteren Hausgenossenschaft zur bedürftigen, kapital-schwachen jungen Initiative. Wir begreifen, dass die e.G. vom Prinzip her als relativ geschlossene, selbstbezogene Wirtschaftseinheit konzipiert ist, mit dem erklärten Ziel, „die Wirtschaft ihrer Mitglieder zu fördern“. So legt es § 1 des Genossenschaftsgesetzes fest und meint damit „genau ihrer Mitglieder“ und niemand anders sonst. Mit dem Rest der Menschheit tritt die Genossenschaft auf dem Markt in kapitalistische Austauschbeziehungen. Das ist ihr gutes Recht, aber was haben wir damit zu schaffen?



Karl May und die GmbH

Um 1992 kommt der Durchbruch. Er kommt nicht durch Fleiß oder Erleuchtung, sondern mal wieder durch Zufall. Möglicherweise als Abwechslung zur strengen Kost eines Gesetzeskommentars aus der Unibibliothek blättern wir gefrustet im Buch „Auf fremden Pfaden“, einem Leitfaden für Rechtsformen für Alternativbetriebe. Erschienen ist das Buch 1986 in der populären sogenannten *Karl-May-Reihe* ähnlicher Hand-



bücher mit Titeln wie „Unter Geiern“ (Der Alternativbetrieb an sich), „Sand des Verderbens“ (Buchführung) und „Der Schatz im Silbersee“ (Fundraising). Verfasser ist der Jurist Matthias Neuling, der die unterschiedlichen Rechtsformen auf ihre Eignung für Alternativbetriebe untersucht. Er erörtert grundlegende Fragen zur Dauerhaftigkeit von Satzungen und macht konstruktive Lösungsvorschläge. Darunter ist auch die Rohform unseres

GmbH-Modells, aus dem sich baukastenartig eine anbaufähige Organisationsstruktur entwickeln lässt.

Auf fremden Pfaden

So heißt ein Leitfaden der Rechtsformen für Alternativbetriebe (erschienen 1986), der uns 1992 entscheidende Impulse liefert. Der Verfasser Matthias Neuling betrachtet an Hand von historischen Beispielen, wie ursprünglich sozialistisch und kollektiv angelegte Genossenschaften irgendwann zu kapitalistischen und privatnützigen Unternehmungen deformieren. Er stellt fest, dass die Verankerung nicht-kapitalistischer Zwecke in der Satzung der Genossenschaft zunächst durchaus wirksam ist. Aber Jahre oder Jahrzehnte nach der idealistischen Pioniergeneration haben sich nicht nur die GenossInnen geändert, sondern oft auch die Zielvorstellungen. Geändert hat sich auch das Firmenvermögen: die Immobilien im Genossenschaftsbesitz sind weitgehend entschuldet, während ihr Marktwert zusätzlich immer stärker anwächst. Eines aber ist geblieben: Die Möglichkeit, die Häuser entsprechend ihrem Marktwert verkaufen und privatisieren zu können. Denn die Sperre durch Satzungsbestimmungen kann mit qualifizierter Mehrheit der GenossInnen aufgehoben und abgeändert werden. „Diese Phänomene treten nach den Erfahrungen besonders in der ‚zweiten Generation‘ auf, wenn also die Gründungsmitglieder ausgeschieden oder von neuen Mitgliedern majorisiert sind.“ (M. Neuling) Gerade bei Genossenschaften, die längst den Anschluss an aktuelle soziale Be-

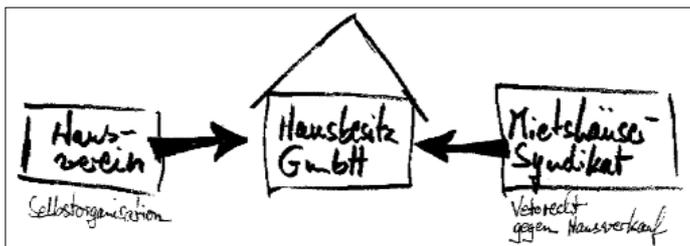
wegungen verloren haben und selbstbezogen vor sich hin dümpeln, ist die Versuchung nicht zu unterschätzen: Eine zufällige NutzerInnengeneration reißt sich unter den Nagel, was über viele Jahre und mit der Solidarität vieler Menschen für eine dauerhafte soziale und kollektive Nutzung aufgebaut worden ist. Das ist ekelig, aber der sogenannte Grundsatz der Privatautonomie, das ist das Recht jeder Vereinigung zur Änderung ihrer Satzung, läßt sich juristisch nicht aushebeln. Matthias Neuling schlägt deshalb folgendes Modell vor:

Außenstehende, neutrale Dritte

„Nach den Erfahrungen der Genossenschaftsbewegung erscheint es möglich, dass das Einbeziehen neutraler Dritter einen Weg darstellt, kapitalneutralisierende und selbstverwaltete Strukturen zu sichern. Dies ist zu erwarten, weil Menschen, die nicht in den betrieblichen Alltagszwängen des Projektes eingebunden sind, und zu dem keine eigenen wirtschaftlichen Interessen verfolgen, aus der Distanz heraus leichter Veränderungen im moral-politischen Konsens entdecken und dagegen intervenieren können. Jedoch: Jedes Einwirken Dritter widerspricht grundsätzlich den Prinzipien der Selbstverwaltung. Zwischen beiden Anforderungen ist daher ein Ausgleich zu suchen, in dem neutralen Dritten nur insoweit Befugnisse eingeräumt werden, als sie zur Sicherung der beiden grundsätzlichen Strukturmerkmale erforderlich sind ... Den Anknüpfungspunkt für einen derartigen Ausgleich bietet die Unterscheidung zwischen den Grundlagenentscheidungen und der geschäftsführenden Tätigkeit ... Die konkrete Ausgestaltung dieses Modells sieht nun vor, dass das Recht zur Geschäftsführung in der unantastbaren Autonomie der Projektmitglieder liegt ... Möchten die Projektmitglieder jedoch Veränderungen an den Grundlagen ihres Betriebskonzeptes vornehmen, so sind sie auf die Mitwirkung der neutralen Dritten angewiesen. Diese Neutralen haben damit eine Wächterfunktion, auch langfristig die Sicherstellung der Prinzipien alternativer Ökonomie zu gewährleisten. Die Neutralen selbst dürfen nicht Mitglied des Betriebes sein. Dadurch ist gewährleistet, dass sie selbst keinerlei wirtschaftliche Interessen verfolgen und daher die Ihnen zugeordnete Aufgabe ohne widerstrebende Interessen erfüllen können.“ (M. Neuling)

Eine erzkapitalistische Rechtsform

Die Idee ist schlüssig, und die Rolle der neutralen Dritten passt wie die Faust auf's Auge zu unserer Idee eines projektübergreifenden Solidarzusammenschlusses, dem Miethäuser Syndikat. Zunächst müssen wir uns aber noch mit der stark negativ besetzten GmbH als Hausbesitzorganisation anfreunden: Neuling's Untersuchungen überzeugen uns, dass paradoxerweise mit der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, der



GmbH, das vorgeschlagene Modell konkurrenzlos gut realisiert werden kann: Die GmbH hat zwar ein erzkapitalistisches Erscheinungsbild, ist aber für jeden Zweck zulässig und nicht wie die e. G. auf die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder eingeeignet. Zwei ideelle Vereine steuern als je ein GmbH-Gesellschafter die Haus-GmbH. Der Hausverein mit allen MieterInnen im Haus bestimmt allein die Geschäftsführung. Das Miethäuser Syndikat wacht zusammen mit dem Hausverein über die Einhaltung der Grundlagen: Eine Veränderung des status quo wie z. B. Hausverkauf oder Aufteilung in Eigentumswohnungen oder die Änderung des GmbH-Vertrages ist nur möglich, wenn beide Gesellschafter, Hausverein und Syndikat, zustimmen. Aber kein Verein kann den anderen majorisieren. Hausverein und Syndikat sind nicht deckungsgleich. Und je mehr Projekte dem Syndikat beitreten und je mehr Mitglieder das Syndikat umfasst, desto unwahrscheinlicher wird ein Szenario, bei dem sich Hausverein und Syndikat doch noch auf die kapitalistische Verwertung einer wertvollen Immobilie einigen könnten.

des Alltagsgeschäftes frei von Macht- und Verwertungsge-lüsten das Gute verkörpern. Erst die gegenseitige Kontrolle von zwei relativ verschiedenen Körperschaften soll die Filz-bildung und Erosion von ideellen Zwecksetzungen verhindern.

Feste Vernetzung

Indem das Syndikat die Wächterrolle nicht nur bei einem, sondern auch bei anderen Hausprojekten übernimmt, entsteht eine feste Vernetzung zwischen den einzelnen Projekten mit dem Syndikat als Knotenpunkt. Kein GmbH-Gesellschafter kann den anderen rauswerfen. Ein Ausstieg eines Gesellschafters aus der Haus-GmbH ist zwar jederzeit möglich, der Anreiz aber echt gleich Null: Der GmbH-Vertrag legt fest, dass der Gesellschafter nur den Nennwert seiner einbezahlten Stammeinlage zurück erhält. Die Wertsteigerungen und Entschuldungsgewinne verbleiben in der Haus-GmbH und damit bei dem anderen Gesellschafter. Die durch das Syndikat vernetzte Struktur mit GmbH's als Grundmodulen unterscheidet sich also grundsätzlich von einem vereinsartigen Dachverband von Hausprojekten, bei dem jedes Projekt nach belieben wieder austreten kann. Entlang dieser GmbH-Struktur wird der Solidartransfer von alten zu neuen Projekten organisiert. Ab 1992 zahlen die MieterInnen im Grether neben ihrer Miete monatlich 50 Pfennig je Quadratmeter in den Solidarfonds, den das Syndikat verwaltet.



Die besseren Menschen

Das Modell erteilt auch der unter Linken verbreiten Auffassung eine Absage, dass MieterInnen (wie auch andere unterdrückte Gruppierungen) die besseren Menschen sind, die bloß ihr Haus in Selbstorganisation übernehmen müssen, um dessen kapitalistische Verwertung auf Dauer auszuschließen. Es setzt auch nicht an deren Stelle auf die vermeintliche moralische Integrität von neutralen Dritten, die etwa als altgediente Polit-HonorariorInnen jenseits der Niederungen

Grether Ost

Parallel zur Entwicklung der Syndikatstruktur gerät das Grether ab 1990 wieder in stürmisches Fahrwasser. Das geplante und über Jahre erkämpfte Zentrum des AAK (Arbeitskreis Alternative Kultur) in der Gießereihalle des Grethergeländes steht vor dem Aus. Trotz mehreren positiven Gemeinderatsbeschlüssen stellt sich zur großen Überraschung der Öffentlichkeit heraus, dass die Stadtverwaltung eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes „vergessen hat“. Später zugezogene Großinvestoren, u. a. die Industrie- und Handelskammer, bringen das Projekt baurechtlich zu Fall. Als dann noch Altlasten entdeckt werden, stehen die Uhren auf

Abriss von fast der Hälfte des Gesamtgeländes. Ich will hier nicht die ganze Geschichte erzählen: Unter dem Label der *Grether Ost GmbH*, die als erste nach dem neu entwickelten Modell konzipiert ist, gelingt es die Pläne der Stadtverwaltung zu durchkreuzen. Nach mehreren Jahren schon traditionellen „Kampfmauern“ in fremden Gebäuden inklusive Altlastensanierung kann 1996 das östliche Grethergelände erworben werden. Das zweite Label, unter dem die Auseinandersetzung geführt wird, ist „Mietshäuser in Selbstorganisation“, wie die Idee des projektübergreifenden Solidarzusammenhangs seit 1990 genannt wird und die 1994 ihren endgültigen Namen erhält: *Mietshäuser Syndikat*.



Dieser Aufsatz wurde im Herbst 2003 für die Zeitschrift *Contraste* verfasst, wo er in der Ausgabe vom November neben anderen Artikeln zum Schwerpunktthema „Mietshäuser Syndikat“ erschien, aus Platzgründen allerdings in gekürzter Fassung: Es fehlte vor allem der Rückblick auf einen ähnlichen Denkansatz des Berliner Baustadtrates Martin Wagner in der Wohngenossenschaftsbewegung der 1920er Jahre und den Versuch seiner Rezeption in den 1980er Jahren durch Klaus Novy und den Wohnbund.

Der *Contraste*-Artikel kann auf der Homepage des Syndikats unter dem Menüpunkt „Veröffentlichungen/Presse“ aufgerufen werden.

Beide Fassungen wurden von der damaligen Freiburger Syndikat-Koordination besprochen und redigiert. In der hier vorliegenden ungekürzten Fassung sind zum besseren Verständnis kleinere Änderungen vorgenommen worden.

2019/2003 Stefan Rost