

Die Häuser denen, die drin wohnen

Selbstorganisiert wohnen,
solidarisch wirtschaften



*Das ist
unser
Haus!*

*bezahlbar und
unverkäuflich!*

*unabhängig
und sozial*

www.syndikat.org

Mietshäuser Syndikat

Mafiosi?

Für gewöhnlich weitet sich die Bedeutung im allgemeinen Sprachgebrauch auf so genannte Trusts, Kartelle oder andere geschäftliche Vereinigungen sowie kriminelle Syndikate aus.

Da der Begriff in der Vergangenheit vor allem durch einschlägige Romane und Filme mit Verbrechersyndikat assoziiert wird, findet er in der deutschen Umgangssprache kaum noch Verwendung.

Ein Syndikat ist eine Gruppierung von Personen oder Unternehmen. Die Bildung eines Syndikats nennt man Syndizierung.

aus Wikipedia



Miethäuser Syndikat

Historie

1992 Gründung in Freiburg als Mietshäuser in Selbstorganisation

1994 Beteiligung an der Grether Ost Grundstücks-GmbH Freiburg

1996 Gründung der Mietshäuser Syndikat GmbH

2001 1. Beteiligung außerhalb Freiburgs: Schellingstraße Tübingen

2009 Das 50. Hausprojekt wird Wirklichkeit: freie huette Lübeck



Grundlagen

Ein Dach überm Kopf für Alle (aus der Vereinssatzung)

Boden darf nicht Ware sein

Die Häuser denen, die drin wohnen (Broschüretitel 2017)

Selbstorganisiert wohnen, solidarisch wirtschaften



Ziele und Umsetzung

Beteiligung an Hausprojekten zur Eigentumsneutralisierung [W]

Solidarfonds zur Unterstützung neuer Hausprojekte [D]

Zusammenschluss und Vernetzung von Hausprojekten [D]

Beratung von am Syndikat interessierten Gruppen [H]

Begleitung (ehrenamtlich) bei der Projektrealisierung [H]

Einmischung in Stadtpolitik, neue Wohn- und Eigentumsformen [P]



Was macht das Syndikat nicht?

keine Vermittlung von Zimmern, Wohnungen oder Häuser

keine Beratung von Einzelpersonen

keine Hausverwaltung

keine Baubetreuung

keine Rechts- oder Steuerberatung

keine Finanzierung



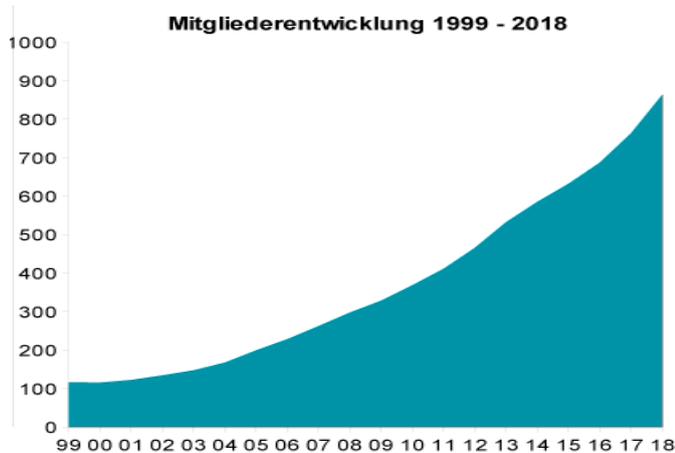
Vereinsmitglieder

150 Hausprojekte und Initiativen

175 Gruppen

225 Menschen aus Hausprojekten

250 Einzelpersonen



Hausbesitz-GmbH

Syndikat
GmbH

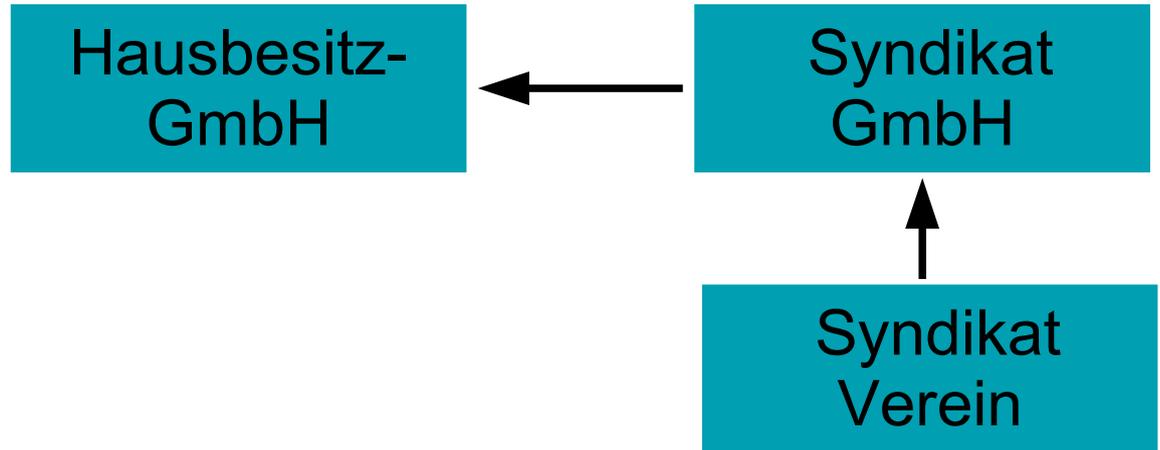


Syndikat
Verein

Vetorecht bei Hausverkauf,
Satzungsänderungen und
Ergebnisverwendung

Mietshäuser Syndikat

Hausbesitz-GmbH



Vetorecht bei Hausverkauf,
Satzungsänderungen und
Ergebnisverwendung

Hausbesitz-GmbH

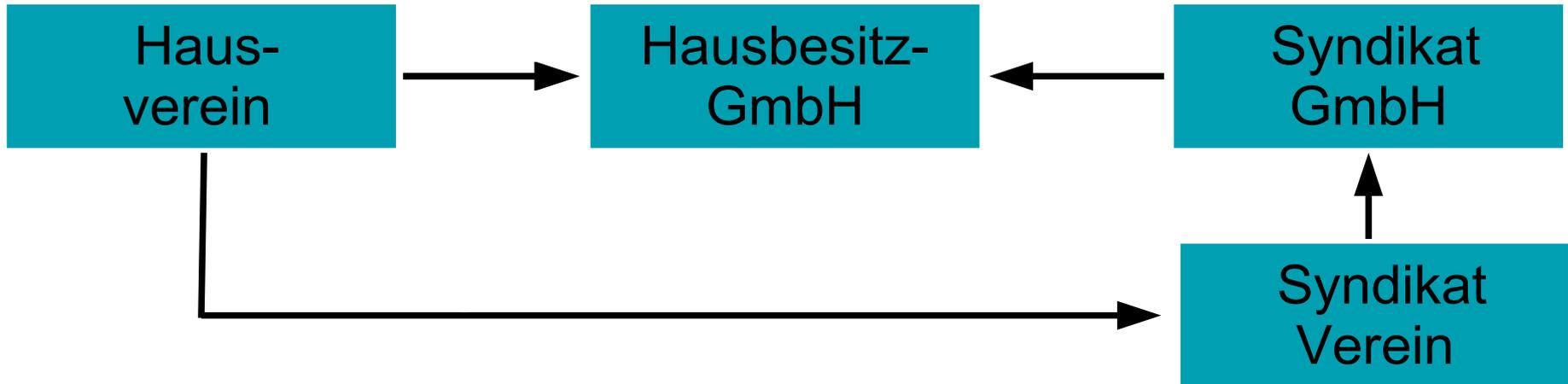


Selbstverwaltung
Geschäftsführung
Vetorecht bei Hausverkauf,
Satzungsänderungen und
Ergebnisverwendung

Vetorecht bei Hausverkauf,
Satzungsänderungen und
Ergebnisverwendung



Hausbesitz-GmbH



Selbstverwaltung
Geschäftsführung
Vetorecht bei Hausverkauf,
Satzungsänderungen und
Ergebnisverwendung

Vetorecht bei Hausverkauf,
Satzungsänderungen und
Ergebnisverwendung



Gesellschaftsvertrag Hausbesitz-GmbH

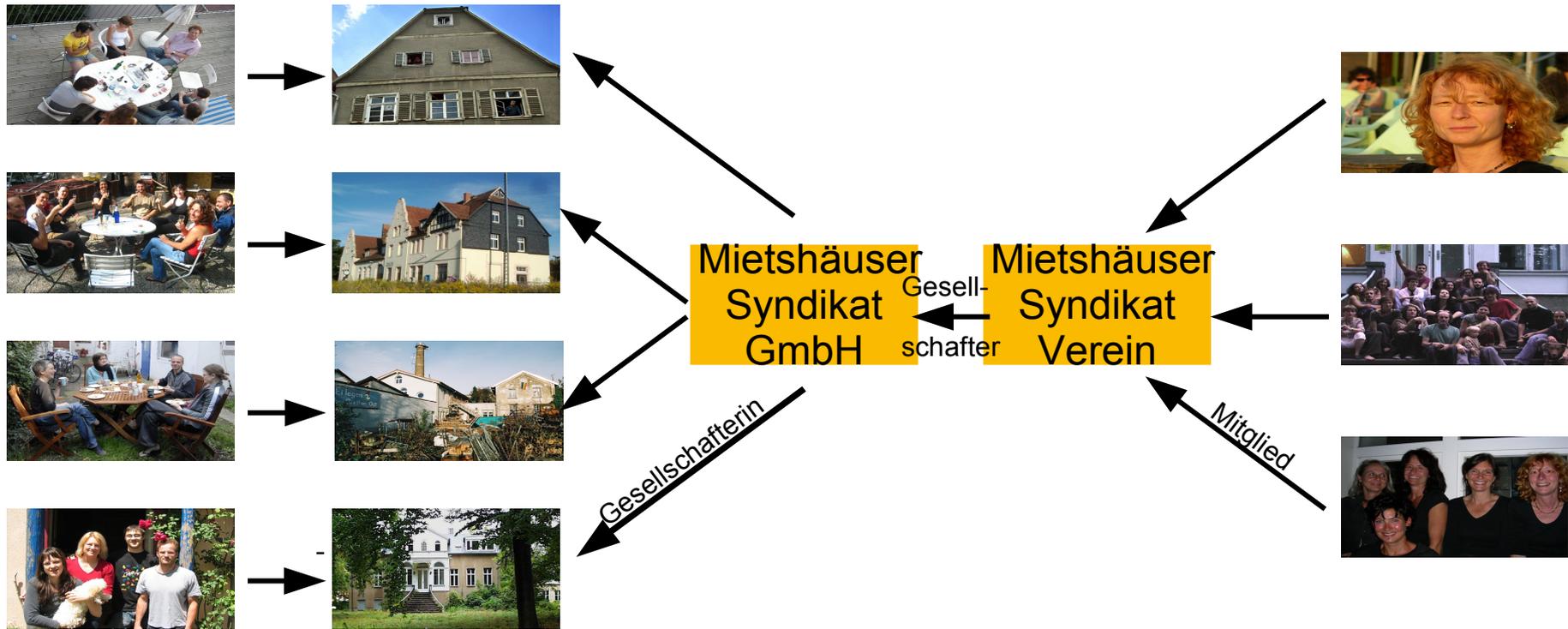
§ 5 Stimmrecht

1. Die Gesellschafter_innen haben unabhängig von der Höhe des Nennbetrags ihres Geschäftsanteils jeweils eine Stimme.

2. Die Gesellschafterin Mietshäuser Syndikat GmbH hat nur Stimmrecht für folgende Punkte:

- a) Kauf oder Verkauf von Grundstücken, Erbbaurechten oder Teilen davon
- b) Vergabe von Erbbaurechten, Teilerbbaurechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten auch nach Wohnungseigentumsgesetz WEG
- c) Aufteilung von Grundstücken und Erbbaurechten, auch nach WEG
- d) Belastung mit Grundpfandrechten
- e) sowie bei den Buchstaben a) bis d) vergleichbaren Geschäften
- f) Änderungen des Gesellschaftsvertrages oder der Geschäftsordnung
- g) Beteiligungen an anderen Unternehmen, Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge
- h) Feststellung des Jahresabschlusses und Ergebnisverwendung

Struktur



Ausgleich

Hausprojekt in der Anfangsphase

Haussuche bzw. bedrohter Wohnraum
schwierige Gründungs- bzw. Bauphase
braucht Beratung, öff. Unterstützung
höchster Kreditbedarf: Hauskauf, Umbau
relativ hohe Mieten
Defizite in den ersten Jahren

Schwung, Idealismus (Pioniergeneration)

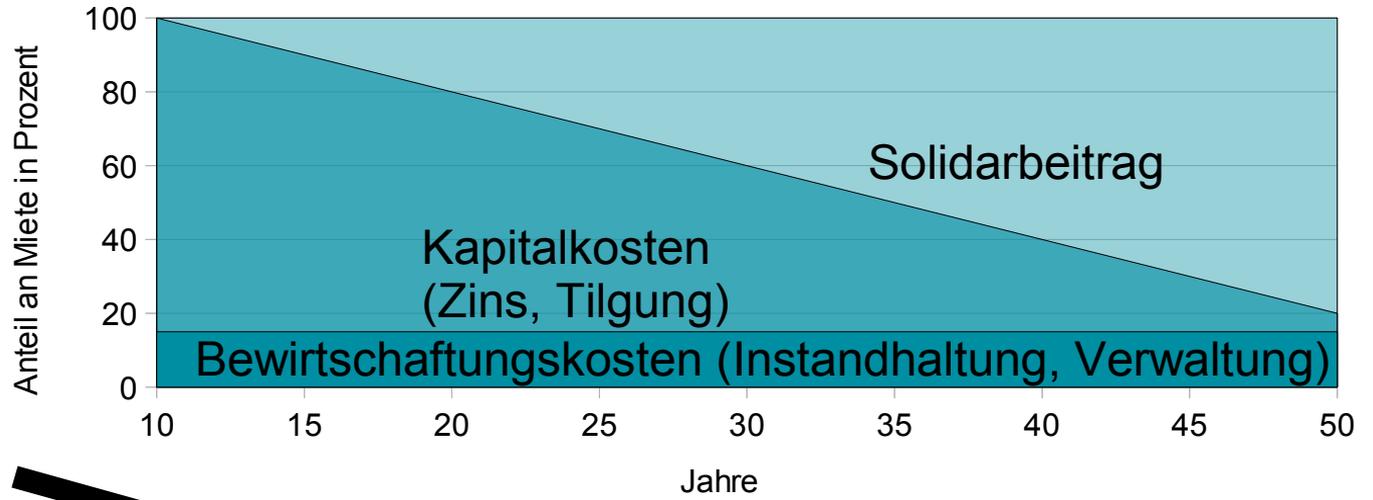
Jahre später als etabliertes Hausprojekt

Mieter_innen in gesicherten Räumen
stabile Dauerbetriebsphase
hat Know-How, freie Kapazitäten
ist teilweise entschuldet
relativ niedrige Mieten
Überschuss (Solidarbeitrag)

Tendenz zu Stagnation und Sinnkrisen



Solidarfonds

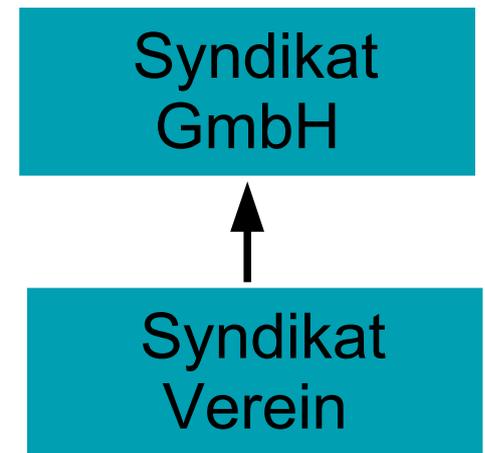
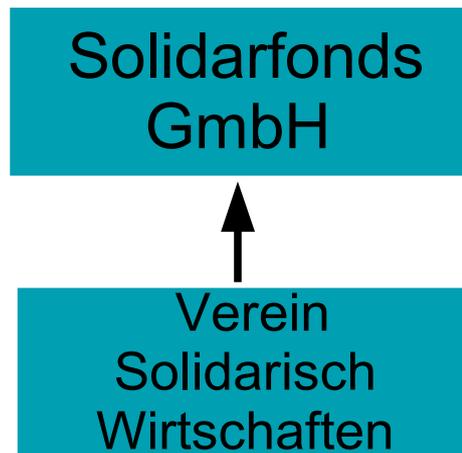


alle Projekte zahlen anfänglich 0,10 € / m² / Monat ein.

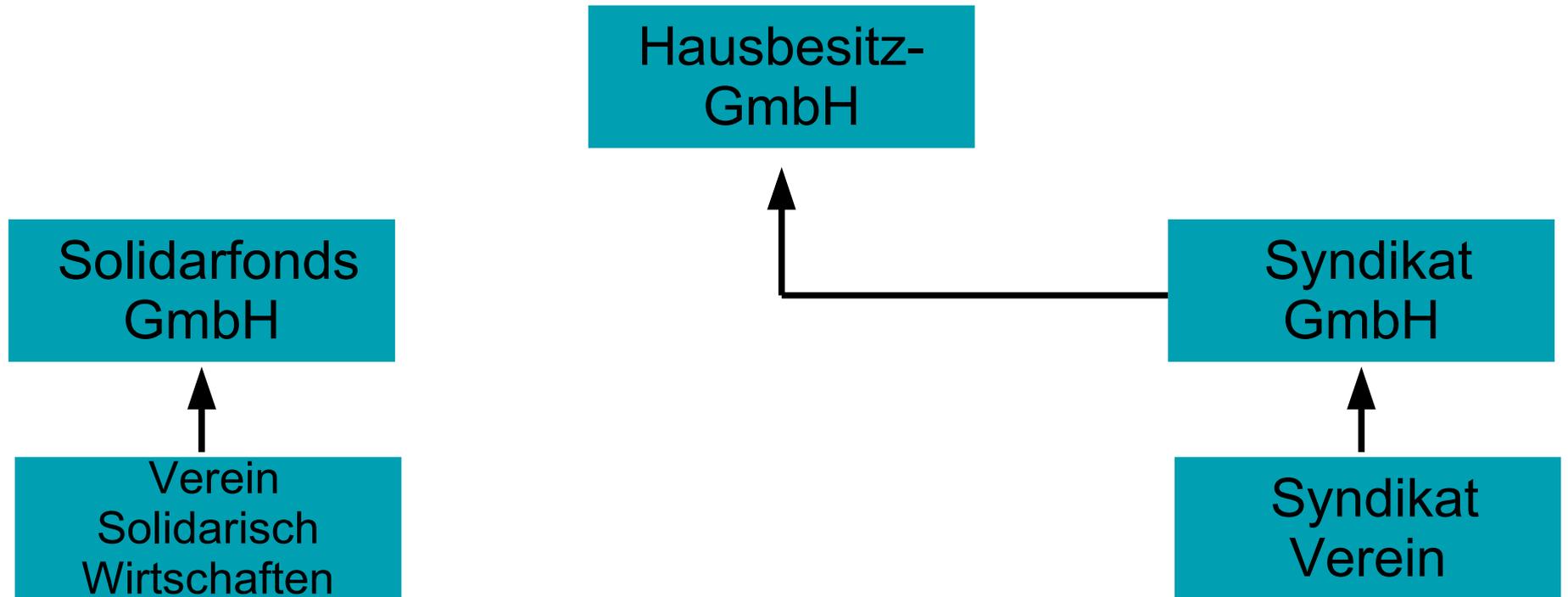
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung für neue Projektinitiativen
- teilweise Stammkapital
- Anschubfinanzierung



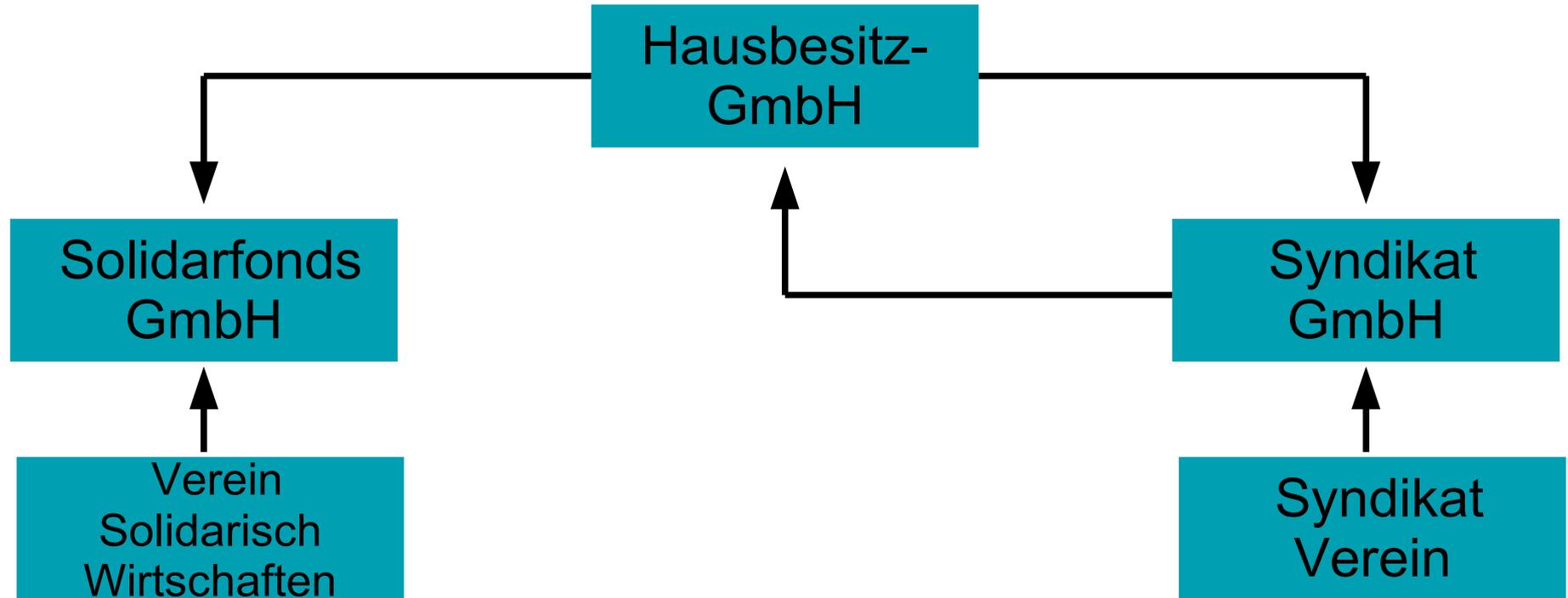
Solidartransfer



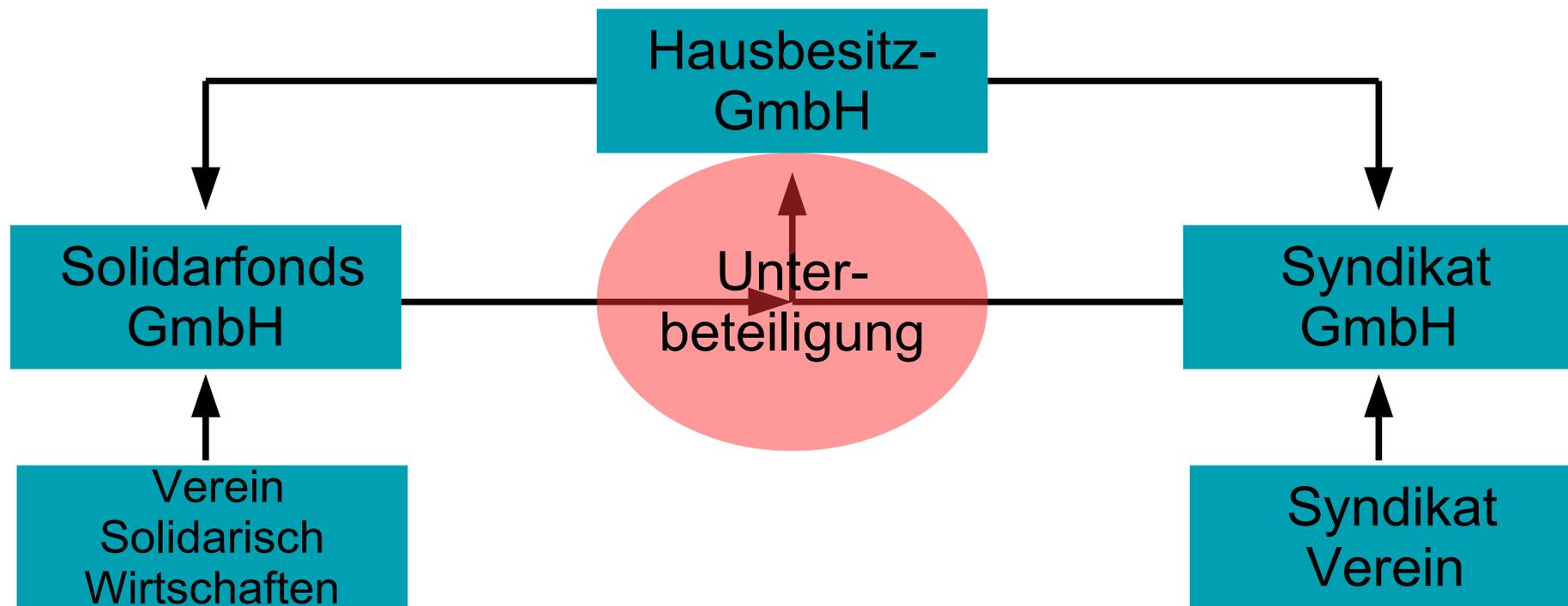
Solidartransfer



Solidartransfer

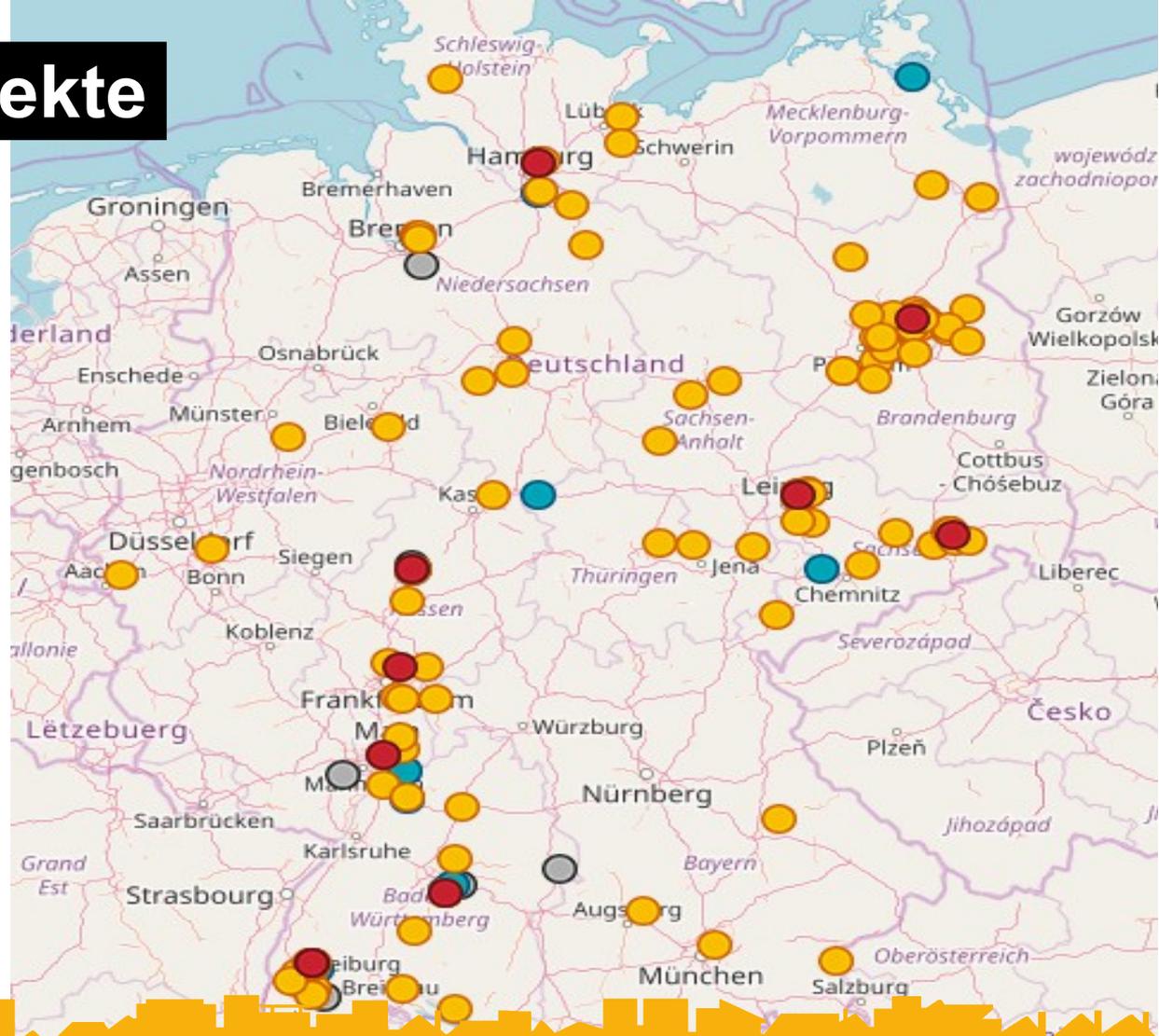


Solidartransfer



Standorte der Projekte

10 Regionalgruppen
135 Hausprojekte
25 Projektinitiativen
4.000 Bewohner_innen



Gruppen, die sich an das Syndikat wenden

Leute aus besetzten Häusern

Mieter_innen aus bedrohten Häusern

Mieter_innen aus „normalen“ Häusern

Gruppen ohne Haus, die ein Haus kaufen wollen, z. B. über Makler

Gruppen ohne Haus, die neu bauen wollen

Gruppen ohne Haus, die ein Soziales Zentrum betreiben wollen



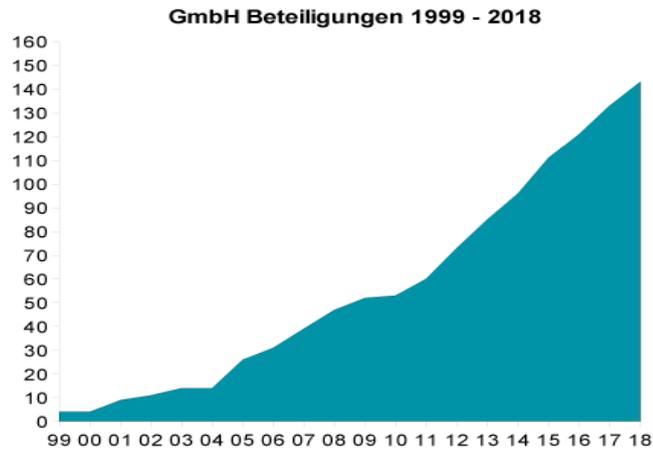
Kriterien für eine Beteiligung an einem Projekt

Kein Privateigentum an Haus und Grund, keine Reprivatisierung [W]

Beteiligung am Solidartransfer [D]

Selbstorganisation [H]

Alle Mieter_innen haben Stimmrecht [H]



Perspektiven z. B.



Mietshäuser Syndikat

oder ...



Mietshäuser Syndikat

Finanzierungsplan Teil I

Kosten

GmbH-Gründung 500 EUR

Kaufpreis 150.000 EUR

Kaufnebenkosten:

Notar, Grundbuch 1,5 % 2.250 EUR

Grunderwerbsteuer 3,5 % 5.250 EUR

Wertgutachten 2.000 EUR

Um- und Ausbaukosten 1.000.000 EUR

Summe 1.160.000 EUR

Finanzierungsmittel

Direktkredite 685.000 EUR

Bankkredite 450.000 EUR

Eigenkapital:

Stammkapital 25.000 EUR

Zuschüsse

Spenden

Summe 1.160.000 EUR

Finanzierungsplan Teil II

Aufwendungen

Zinsen

Direktkredite 2,0 % 13.700 EUR

Bankkredite 4,0 % 18.000 EUR

Tilgung

Direktkredite 2,0 % 13.700 EUR

Bankkredite 2,0 % 9.000 EUR

Instandhaltung 9 EUR 9.000 EUR

Verwaltung 3 EUR 3.000 EUR

Solidarbeitrag 0,10 EUR 1.000 EUR

Mietausfallwagnis 3,0 % 2.000 EUR

Summe 69.400 EUR

Erträge

Jahreskaltmiete:

6,94 EUR x 1.000 m² x 12 69.400 EUR

Summe 69.400 EUR

Direktkreditvertrag

zwischen der Hausbesitz-GmbH und Frau Sabine Schmitz

Darlehensbetrag

Die Hausbesitz-GmbH erhält ein Darlehen in Höhe von, - €.

Verzinsung

- Das Darlehen wird zinsfrei gewährt.
- verzinst mit ... % p.a.

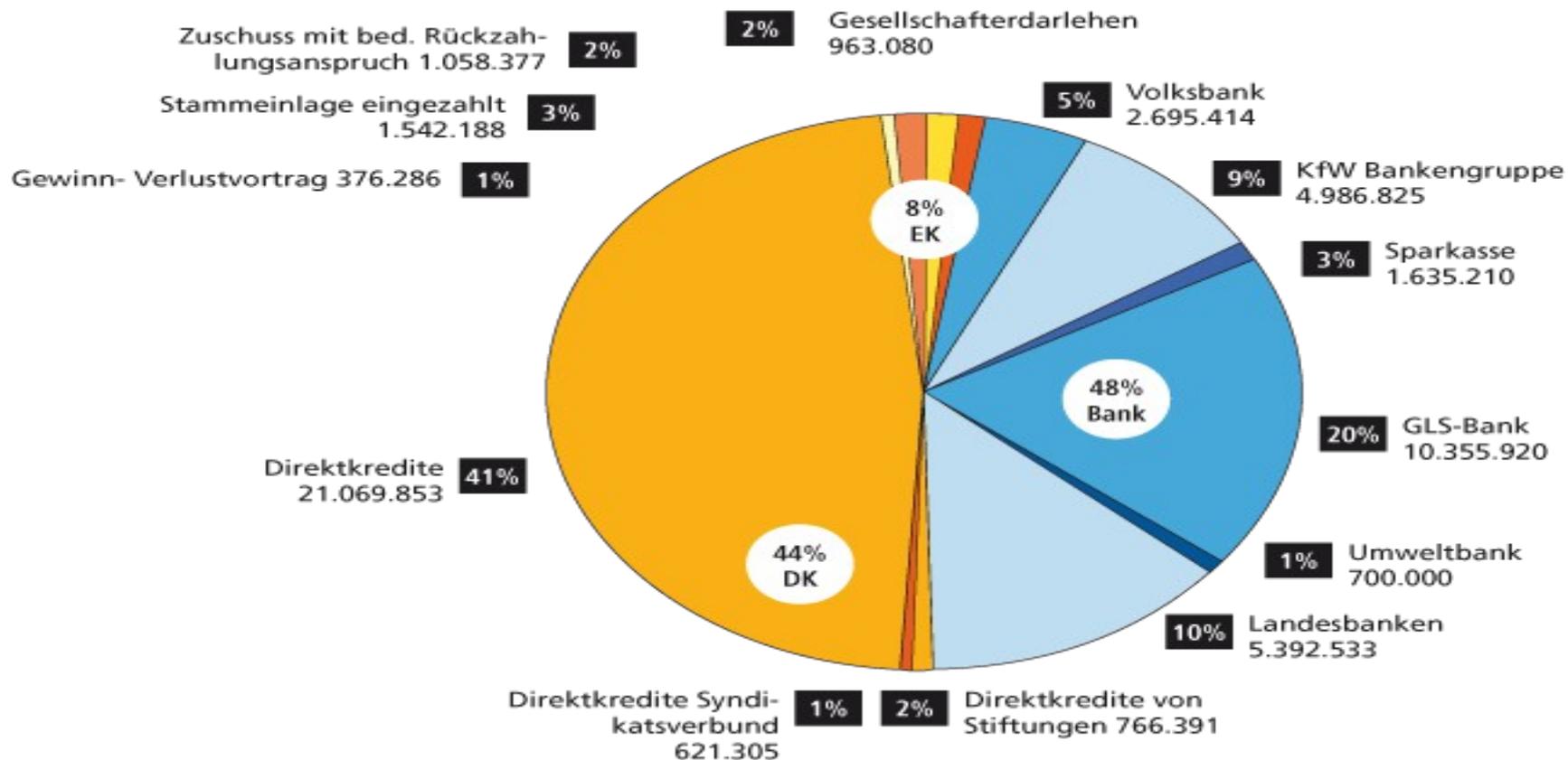
Kündigungsfrist

- Das Darlehen wird unbefristet gewährt, mit einer Kündigungsfrist von ... Monaten

Zweck

Rangrücktrittsklausel

Verbindlichkeitspiegel





Bahnhof Eisenberg

Projektgründung: 2006

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2006

GmbH-Gründung: 2006

Kauf: 2006

Grundstück: 1.922 m²

Wohnraum: 280 m² für 10 Menschen

Gewerberaum: 313 m²

Gesamtkosten: 65.000 €



Grünberger 73 Berlin

Projektgründung: 1990

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2003

GmbH-Gründung: 28.07.2003

Kauf: 2003

Grundstück: 870 m²

Wohnraum: 1.682 m² für 40 Menschen

Gewerbe: 380 m²

Gesamtkosten: 900.000 €



Oranienstraße 45 Berlin

besetzt: 1980, legalisiert 1983

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2003

GmbH-Gründung: 12.09.2003

Kauf: 2004

Grundstück: 664 m²

Wohnraum: 1.432 m² für 34 Menschen

Gewerbe: 124 m²

Gesamtkosten: 814.000 €



Gutshaus Grauenhagen
Projektgründung: 2001
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004
GmbH-Gründung: 15.02.2005
Wohnraum: 317 m² für 10 Menschen
Gesamtkosten: 200.000 €



Grünenstr. 18 Bremen

Projektgründung: 1989
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004
Grundstück: 323 m²
Wohnraum: 183 m² für 7 Menschen
Gewerberaum: 122 m²
Gesamtkosten: 200.000 €



agathe Kassel

Projektgründung: 2006

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2006

Grundstück: 2.500 m²

Wohnraum: 418 m² für 16 Menschen

Gewerberaum: 3 Garagen

Gesamtkosten: 350.000 €

20 Jahre Bettenhaus

★ selbstverwaltet ★ international ★ demokratisch



Bettenhaus Marburg

Projektgründung: 1984

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2007

Grundstück: 1.200 m²

Wohnraum: 2.756 m² für 56 Menschen



Ketzerbach Marburg

Projektgründung: 2003
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004
GmbH-Gründung: 07.04.2005
Kauf: 2006
Grundstück: 466 m²
Wohnraum: 319 m² für 12 Menschen
Gesamtkosten: 363.625 €



VEB Wohnfabrik Halberstadt

Projektgründung: 2001

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2002

GmbH-Gründung: 27.09.2002

Kauf: 2003

Grundstück: 350 m²

Wohnraum: 300 m² für 10 Menschen

Gesamtkosten: 15.000 €



Hausprojekt Fritze Frankfurt Main

Projektgründung: 1991

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2001

GmbH-Gründung: 14.12.2001

Kauf: 2002

Grundstück: 252 m²

Wohnraum: 630 m² für 21 Menschen

Gesamtkosten: 530.000 €



Assi Frankfurt Main

Projektgründung: 1987

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004

GmbH-Gründung: 06.01.2005

Kauf: 2006

Grundstück: 549 m²

Wohnraum: 330 m² für 14 Menschen

Gesamtkosten: 776.000 €



Wohnprojekt Schellingstraße Tübingen

Projektgründung: besetzt 1980

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2001

GmbH-Gründung: 12.06.2001

Kauf: 2004

Grundstück: 5.661 m²

Wohnraum: 2.711 m² für 110 Menschen

Gesamtkosten: 1.865.000 €



Ei legen
bei Grether Ost

Grether Ost Freiburg
Gründung 1991,
GmbH-Gründung: 1994
Grundstück: 2.477 m²
Wohnraum: 1.477 m² für 53 Menschen
Gewerbe: 1.219 m²
Gesamtkosten: 4.500.000 €



Grether Süd Freiburg

Projektgründung: 2000

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2000

GmbH-Gründung: 2000

Kauf (Erbbaurecht): 2000

Grundstück: 575 m²

Wohnraum: 451 m² für 12 Menschen

Gewerbe: 258 m²

Gesamtkosten: 700.000 €



Grether West Freiburg

Projektgründung: 1980

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2001

GmbH-Gründung: 20.06.2001

Kauf (Erbbaurecht): 1988

Grundstück: 1.032 m²

Wohnraum: 848 m² für 35 Menschen

Gewerbe: 780 m²

Gesamtkosten: 1.500.000 €



Grün8 Freiburg

Projektgründung: 2001

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2001

GmbH-Gründung: 16.07.2001

Kauf: 2001

Grundstück: 493 m²

Wohnraum: 669 m² für 17 Menschen

Gesamtkosten: 1.100.000 €



JB9 Freiburg

Projektgründung: 2001

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2001

GmbH-Gründung: 06.11.2001

Kauf: 2002

Grundstück: 309 m²

Wohnraum: 411 m² für 10 Menschen

Gesamtkosten: 756.000 €



SUSI Freiburg

Projektgründung: 1993

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 1997

GmbH-Gründung: 1995

Kauf (Erbbaurecht): 1995

Grundstück: 15.000 m²

Wohnraum: 7.300 m² für 260 Menschen

Gesamtkosten: 5.500.000 €



Rennerstraße 12 Freiburg

Projektgründung: 1998

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 1998

GmbH-Gründung: 24.04.1998

Kauf: 1998

Grundstück: 217 m²

Wohnraum: 154 m² für 6 Menschen

Gesamtkosten: 230.000 €



Krone Sulzburg

Projektgründung: 1978

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2006

GmbH-Gründung: 03.12.2007

Kauf: 1979

Grundstück: 1.350 m²

Wohnraum: 499 m² für 14 Menschen

Gewerbe: 288 m²

Gesamtkosten: 426.000 €