

Wohnen darf nicht länger Ware sein !

Bezahlbar und Unverkäuflich !

Das ist Unser Haus !

Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte

Unabhängig und Sozial !

Wie alles begann ...

- 1988 Kauf des Grethergeländes (Freiburg)
- 1992 Gründung Mietshäuser Syndikat
- 1996 Beteiligung an Villa Nostra
- 2001 Beteiligung an der Schellingstraße
- 2010 Eilhardshof gescheitert
- 2012 Klaus-Novy-Preis vom Spar- und Bauverein Solingen
- 2015 100. Hausprojekt !
- 2016 Berndt-Koberstein-Preis 2016 Freiburg
- ...
- 2021 162 Hausprojekte 16 Projektinitiativen

Syndikatsprojekte

166 Projekte

19 Projekte in Gründung

Insgesamt

Grundstück: 748.677
m²

Gewerbe: 23.967 m²

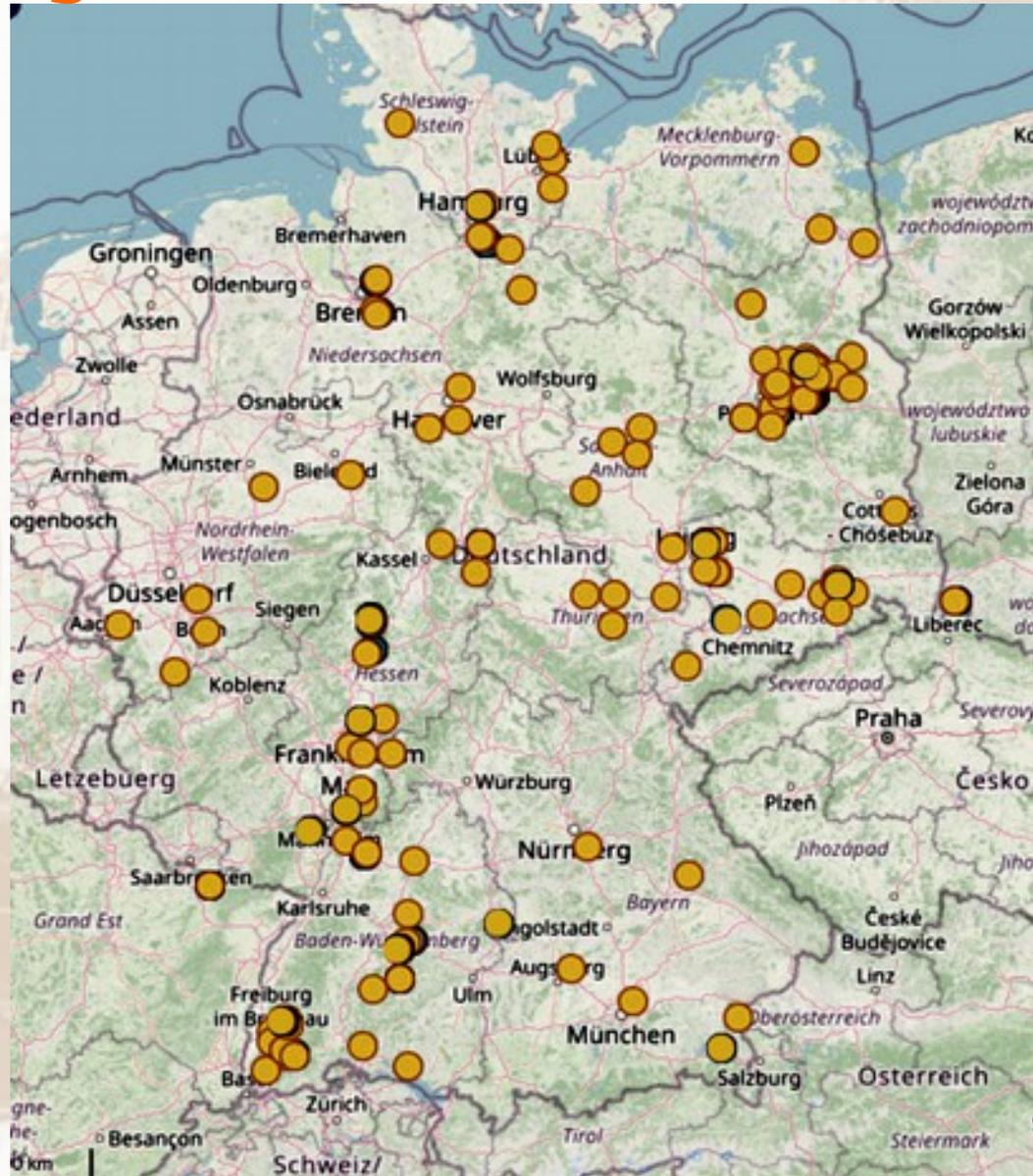
Wohnen: 129.637 m²

Personen: 3.874

Kosten: 218.751.785

Miete: 11.255.370

Stand 7.10.2020



Die Syndikatsidee



Solidarität

Selbstorganisation

Gemeineigentum

Wohnen für alle - Keine
Einlage von den
Bewohner*innen notwendig

Keine Reprivatisierung möglich

Dauerhaft gleichbleibende
bezahlbare Miete
(Kostenmiete)

Paläste für alle !
Wohnen soll nicht Ware sein.

8



Ligsalz8 GmbH



Gesellschafter 1

Gesellschafter 2

Ligsalz8
Hausverein

(alle Mieter*innen im Haus)

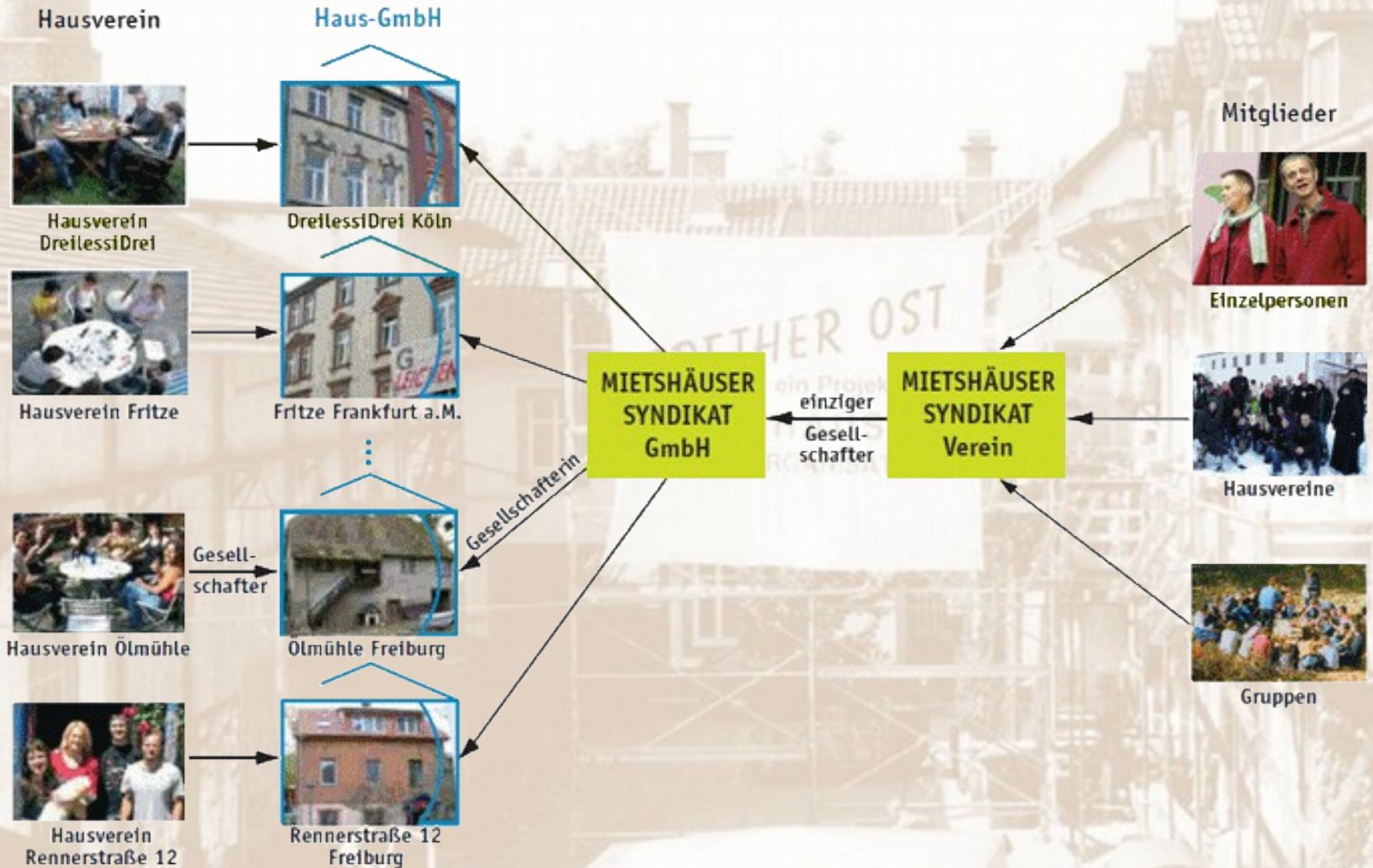
Vetorecht bei Hausverkauf
Satzungsänderungen und
Ergebnisverwendung

Selbstverwaltung
Geschäftsführung

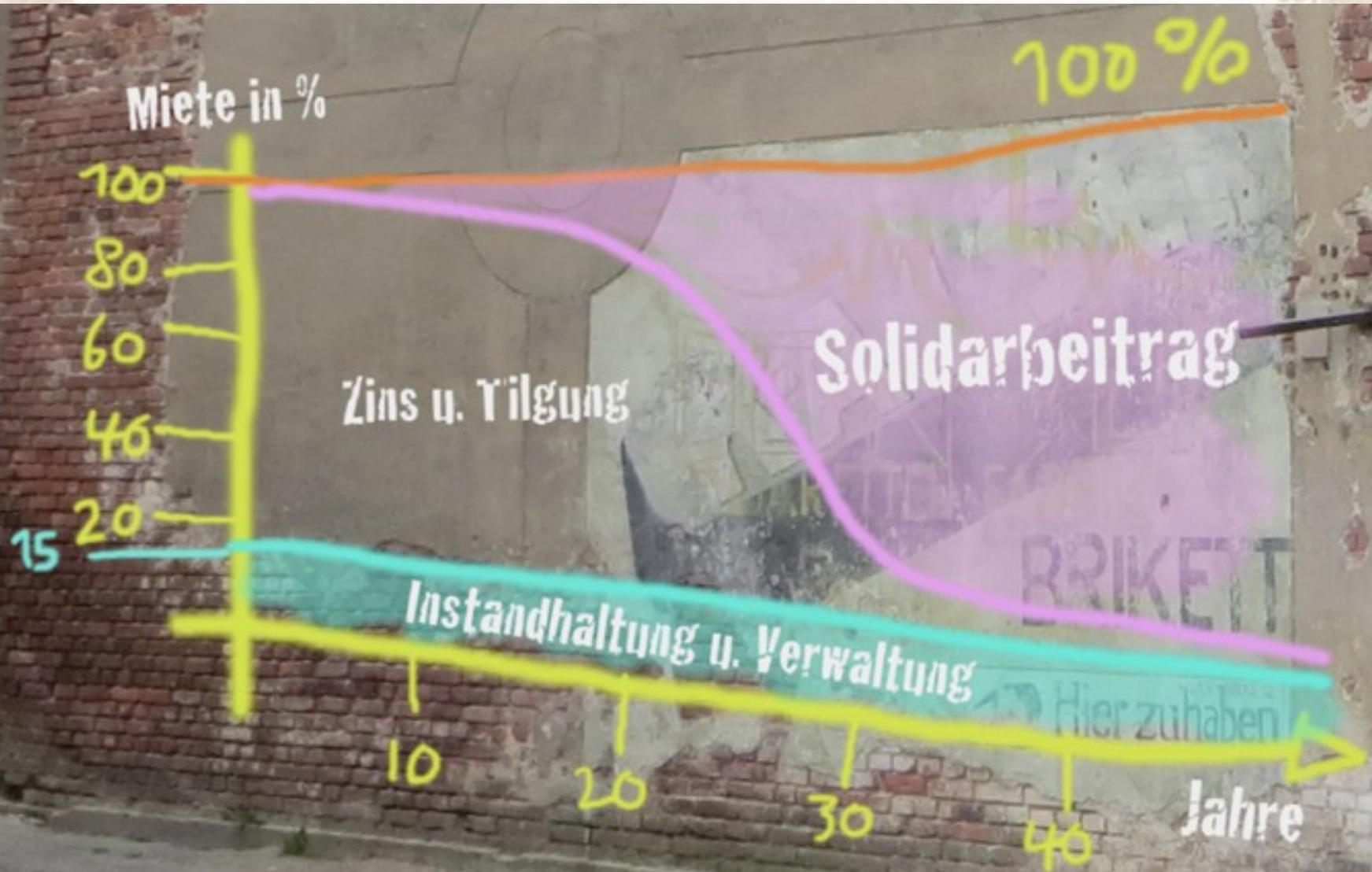
Mietshäuser
Syndikat

Vetorecht bei Hausverkauf
Satzungsänderungen und
Ergebnisverwendung

Wer ist das Syndikat?



Solidarität in der Praxis



Warum solidarischer Verbund?

Projekt in Gründung



- Haussuche, bzw. bedrohter Wohnraum
- Gründungs- und Bauphase
- Braucht Beratung
- Braucht öffentliche Unterstützung
- Hoher Kreditbedarf
- Defizite

Schwung, Idealismus
(„Pioniergeneration“)

Etabliertes Hausprojekt



- gesicherte (Frei-)Räume
- stabiler Dauerbetrieb
- viel Know-How,
- freie Kapazitäten
- teilweise entschuldet
- Überschüsse

Stagnation und Sinnkrisen

Finanzierung



muenchen@syndikat.org
syndikat.org

Die Hausfinanzierung

Wofür wird das Geld gebraucht?

Kaufpreis

Kaufnebenkosten:
Notar und
Grunderwerbssteuer

Neubau- Um- und
Ausbaukosten

Wo kommt das Geld her?

Direktkredite

Bankkredite

Eigenkapital:
Stammkapital
Zuschüsse
Spenden

Was kostet der Hausbetrieb

Zinsen

Tilgung

Bewirtschaftung:
Verwaltung
Instandhaltung

Wie wird das finanziert?

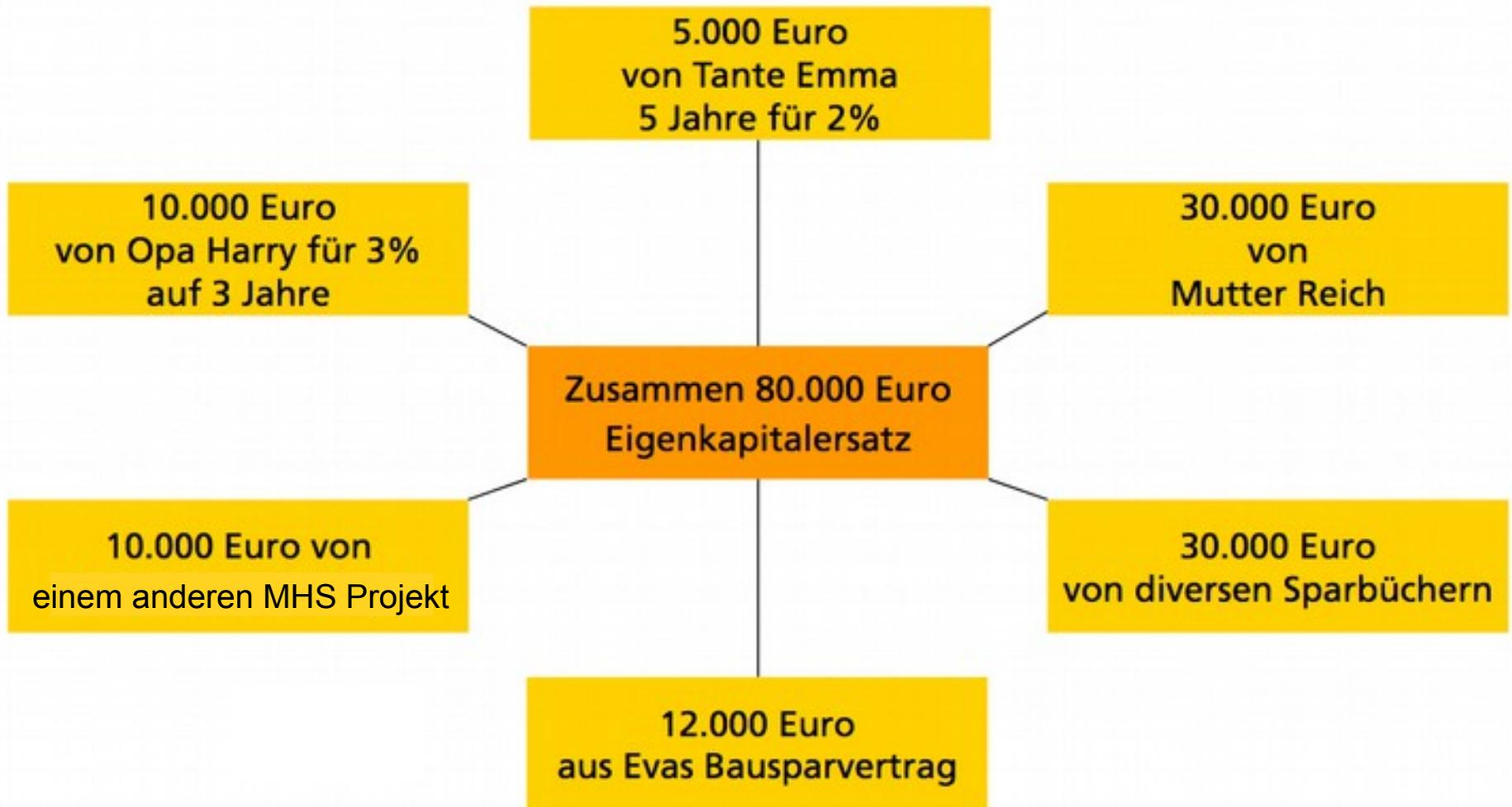
Miete / Pacht

Direktkredite

- Direktkredite
- Eigenkapitalersatz
- Gesetzeslage beachten (*Nachrangdarlehen !*)
- Umschuldung statt Tilgung (*Solidarität !*)
- Umsicht bei Geld aus den eigenen Reihen
- Direktkredite dürfen auf keinen Fall Bedingung für Einzug sein! (*Wohnraum für alle !*)

“Lieber 1000 FreundInnen im Rücken als eine Bank im Nacken”

Direktkredite



Bürgengemeinschaft

15 Personen x 2.000 Euro =
30.000 Euro

25 Personen x 1.000 Euro =
25.000 Euro

15 Personen x 3.000 Euro =
45.000 Euro

55 Personen bürgen für
100.000 Euro

55 Personen bürgen für Summen zwischen 1.000 und 3.000 Euro.
Zusammen sind dies 100.000 Euro.
Diese werden als Darlehen gewährt.

Bürgengemeinschaft

- Bis zu 3.000 Euro kann jede Person ohne Selbstauskunft und Sicherheiten bürgen.
- Auch für Leute die wenig Geld haben, aber trotzdem das Projekt unterstützen können.
- Dies ist von Vorteil bei finanziell heterogenen Gruppen.
- Mit Selbstauskunft kann für höhere Summen gebürgt werden.

Anspargemeinschaft

10 Personen x 30 Euro =
300 Euro

10 Personen x 20 Euro =
200 Euro

10 Personen x 50 Euro =
500 Euro

30 Personen leihen
1.000 Euro monatlich

30 Personen erklären sich bereit 60 Monate (5 Jahre) zwischen 20 und 50 Euro monatlich aufzubringen.

Zusammen sind dies 60.000 Euro, die als Eigenkapital in die Gemeinschaft eingebracht werden können.

Die GLS-Bank finanziert diese vor. Kosten incl. Zinsen ca. 63.000 Euro.

...und dann noch

- Größere Direktdarlehen können durch nachrangige Grundbucheintragung gesichert werden.
- Zinsmeldungen liegen bei den individuellen Verleihern.
- KWG (Kreditwesengesetz) und BaFin (Finanzaufsicht) beachten.
- Ein Hausprojekt im Mietshäuser Syndikat ist genossenschaftsgleich im städtischen Münchner Wohnungsförderbauprogramm.
- Förderinfos gibt es u.a. bei mitbauzentrale München.
- Nach fünf Jahren kann ein Projekt als finanziell gesichert gelten

Das Syndikat ~~ist~~ eine Baustelle bleibt

Rechtliche / steuerliche Aspekte

- Beratungsstruktur, eigenes Engagement
- Regionalisierung / Internationalisierung
- Konflikte in/mit Projekten
- Erstarrende Strukturen vs. kreative Visionen
- Angst vorm größer werden



Do it yourself!

Hausprojekt zum Selbermachen

- Gruppe finden
- Beraten lassen
- Objekt der Begierde finden
- Hausverein gründen
- Mitglied im Mietshäuser Syndikat Verein werden
- Finanzierung organisieren
- Beteiligungsbeschluss beim MHS beantragen
- Haus-GmbH gründen
- Haus kaufen/bauen
- selbstorganisiert wohnen im solidarischen Verbund

Konflikte in Projekten

- Konfliktpotential durch Selbstorganisation („Du machst zu wenig!“, „Du gibst nichts ab!“)
- Mehrheitsdiktatur vs. Minderheitenschutz
- Spagat zwischen “Projektautonomie” und Syndikatsprinzipien
- Mediation, Schiedsvereinbarungen

Aktueller Stand MHS M

Städtische Ausschreibungen

Sheridanpark Augsburg

Haus mit ca. 40 Wohneinheiten

<https://bit.ly/2OUjQ36>

Konzept Ausschreibung wurde gewonnen

Henschelstraße in München Lochhausen

<https://bit.ly/3sa02Hq>

2. Platz Konzept Ausschreibung

Kreativquartier in München\

<https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/kreativquartier.html>

Konzept abgegeben

Bayernkaserne in München

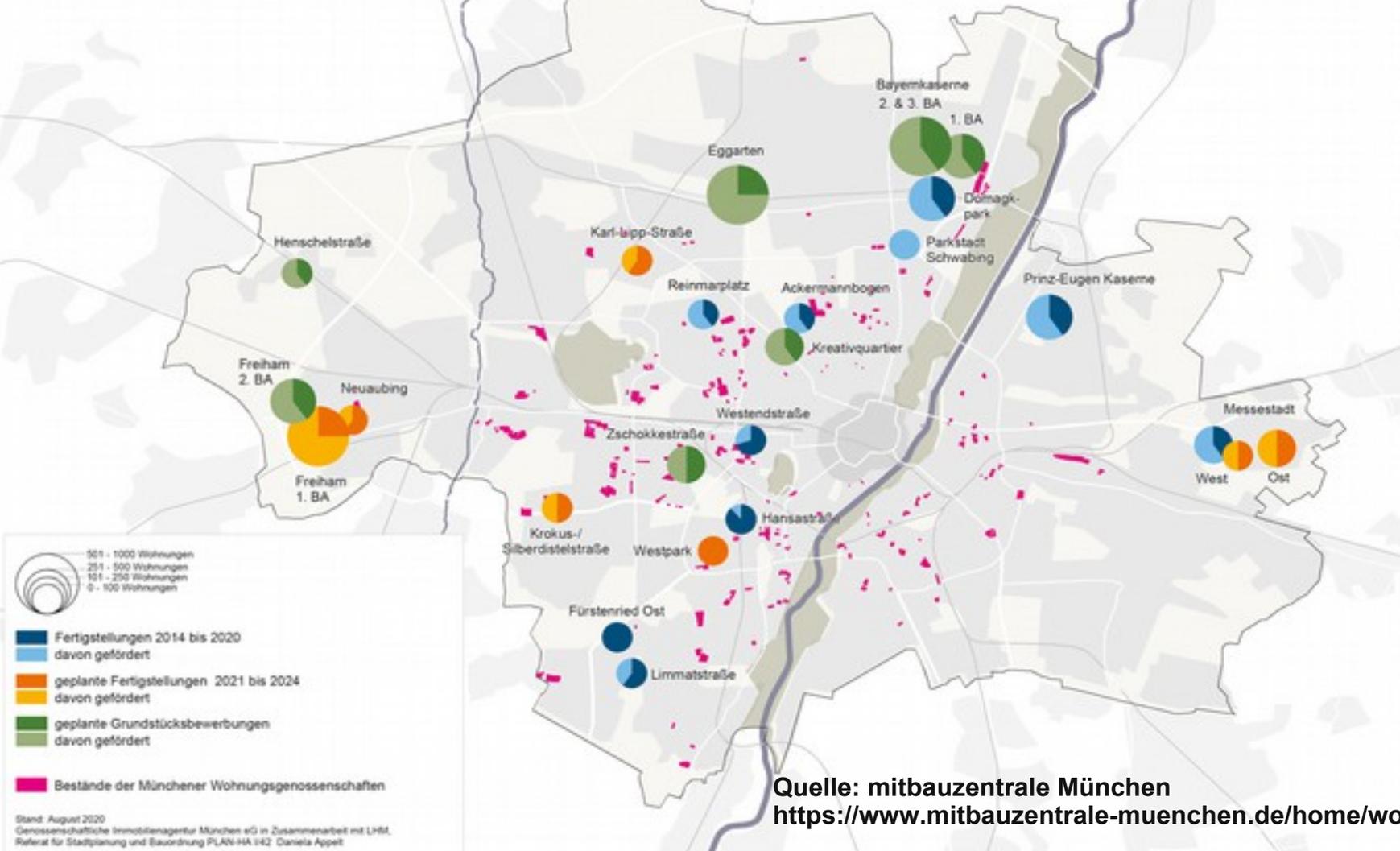
<https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/bayernkaserne.html>\

Ausschreibung noch nicht begonnen.



Wo Bauen in München?

Neubauaktivitäten und Planungen
Münchener Wohnungsbaugenossenschaften



Quelle: mitbauzentrale München
<https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/home/wo-bauen>

Stand: August 2020
Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG in Zusammenarbeit mit UHM,
Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HA 142 Daniela Appelt







Kastanienallee 85 Berlin



Schellingstrasse Tübingen



Susi Freiburg



Interpares Hamburg



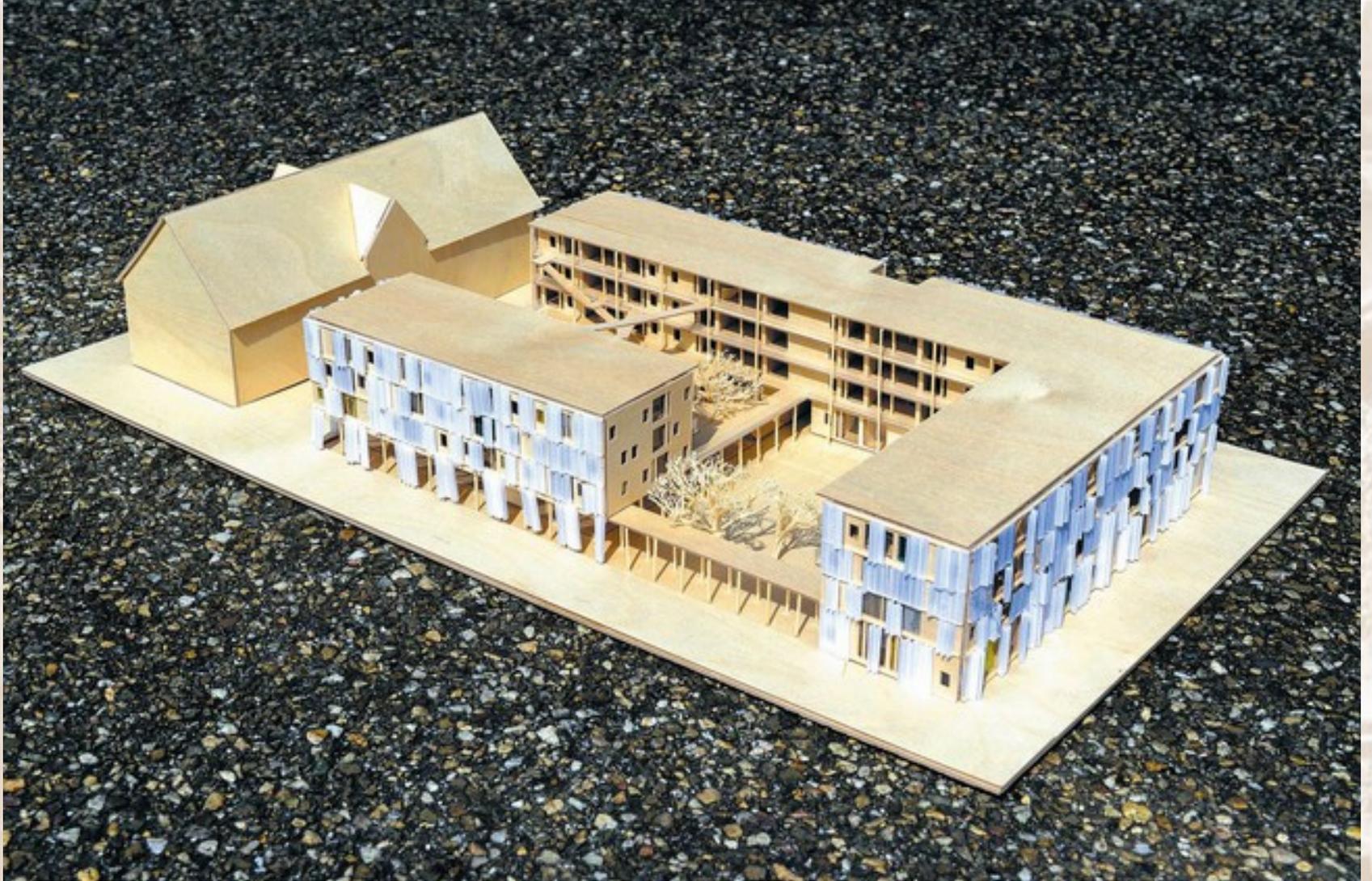
Handwerkerhof Hamburg



Umbau2 Turley Mannheim



Schwerelos Freiburg



Collegium Academicum Heidelberg

Fragen ?



muenchen@syndikat.org
syndikat.org