

Die Rechtsformen im Syndikatsverbund

Die GmbH

Beim Mietshäuser Syndikat finden sich zwei GmbH Formen, die Miethäuser Syndikat GmbH und die Hausbesitz GmbH. Für beide gilt: Die Gesellschafter*innen schließen einen Gesellschaftsvertrag, in dem Unternehmenszweck, Geschäftsführung und Stimmverhältnis fixiert werden. Die Hausbesitz GmbH wird ins Handelsregister eingetragen. Als Stamm- und Haftungskapital müssen € 25.000,- aufgebracht werden. Oberstes beschließendes Organ der GmbH ist die Gesellschafterversammlung.

Der nicht-gemeinnützige Verein

Das Mietshäuser Syndikat hat in seiner Organisationsstruktur zwei Vereine. Den Mietshäuser Syndikat Verein mit ca. 400 Mitgliedern und den Hausverein. Für die Gründung des Hausvereins gilt: Es braucht mindestens 7 Mitglieder. Diese beschließen eine Satzung, in dem der Zweck und die Regeln der Vereinsführung fixiert werden. Der Verein wird ins Vereinsregister eingetragen. Oberstes beschließendes Organ ist die Mitgliederversammlung. Da Wohnen im Steuerrecht nicht als dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten anerkannt ist, wird dem Hausverein i.d.R. keine Gemeinnützigkeit zugesprochen. Diese Spenden können nicht von der Steuer abgesetzt werden.

Die Finanzierung im Syndikatsverbund

Das Stammkapital der Haus GmbH reicht natürlich bei weitem nicht aus, um ein Gebäude oder ein Grundstück zu kaufen, zu sanieren oder neu zu bauen. Um ein Bankdarlehen zu erhalten, muss die Hausbesitz GmbH i.d.R. 25% Eigenkapital nachweisen. Das Mietshäuser Syndikat hat deshalb verschiedene Finanzierungsbausteine entwickelt und erprobt. Das sind im Wesentlichen die Mitgliedschaft im Syndikat Verein und die Einwerbung von Direktkrediten.

Der Mietshäuser Syndikats Verein

Die einzelnen Hausvereine sind zur Mitgliedschaft im Mietshäuser Syndikat Verein verpflichtet. Natürliche und juristische Personen können mit einem Betrag ab € 250,- Mitglied werden. Die Mit-

gliederversammlung entscheidet, in welcher Höhe Vereinsgelder in welches Projekt investiert werden. Der persönliche Mitgliedsbeitrag kann nicht für ein bestimmtes Projekt gewidmet werden. Die Vereinsmitglieder haben über den Gesellschafter Mietshäuser Syndikats GmbH an der Hausbesitz GmbH Mitentscheidungsrecht in Grundlagenfragen wie Kauf oder Verkauf von Grundstücksteilen, Vergabe von Erbbaurechten etc.

Direktkredite für ein Hausprojekt

Direktkredite kommen dem Projekt – ohne den Umweg über eine Bank – direkt zugute. Mitglieder des jeweiligen Hausvereins können selbst Geld einbringen und werben in ihrem Umfeld für ihr Wohnprojekt die Möglichkeit, dieses mit einem Kredit zu unterstützen. Zwischen den Kreditgeber*innen und dem Hausprojekt wird ein Kreditvertrag geschlossen, in dem Betrag, Zinsen, Kündigungsfrist, Laufzeit und eine qualifizierte Rangrücktrittsklausel klar geregelt sind.

Zu beachten:

*Direktkredite sind Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel. Diese besagt zum einen, dass kein Geld an die Direktkreditgeber*innen zurückgezahlt werden muss, falls damit die Zahlungsfähigkeit der Kreditnehmerin (Haus-GmbH) gefährdet ist. Zum anderen wird im Falle einer Insolvenz zuerst der Bankkredit bedient. Danach kommen die Direktkreditgeber*innen zum Zug.*

Solidartransfer

Der Solidarfonds ist ein Sondervermögen, das vom Mietshäuser Syndikat verwaltet wird. Bestehende Hausprojekte zahlen in diesen gemeinsamen Topf, aus dem neue Hausprojekte unterstützt und Informationsmaterialien finanziert werden. Der Solidarbeitrag beginnt mit 10 Cent je qm Nutzfläche im Monat, der jährlich um 0,5% der Vorjahreskaltmiete ansteigt. Sofern die Miete 80% der ortsüblichen Miete übersteigt, kann die Steigerung des Solidarbeitrags ausgesetzt werden.

Portrait Ligsalz8

Ligsalz8, München

Die Ligsalz8 ist ein Projekt im Münchner Westend. Auf dem explodierenden Mietmarkt bieten wir die Möglichkeit einer finanzierbaren Miete. Wir sind auch Teil des „Netzwerks München“, dem Zusammenschluss selbstverwalteter Projekte und Betriebe.

Unserem Selbstverständnis folgend haben wir den Laden im Erdgeschoss in einen großen Raum umgewandelt: unser Wohnzimmer, das

Informationen und konkrete Hinweise zum Mietshäuser Syndikat finden Sie unter:
→ www.syndikat.org

wir öffnen für Gruppentreffen, für Informationsabende, Lesungen, Chorproben, kleines Home-Kino, für die Küfa „Mittagstopf“ oder einfach nur für uns zum Plenieren und gemeinsamen Essen.

Darüber hinaus öffnen wir diesen Teil des Hauses regelmäßig am ersten Sonntag des Monats für unseren „Ligsalz8 Brunch“, ein kulinarisches Kennenlernen und Austauschen.

Ligsalz8 GmbH
Ligsalzstr. 8
80339 München
kontakt@ligsz8.de
www.ligsalz8.de

nachher



vorher



Portrait Unser Haus



Foto: Cynthia Matuszewski

Unser Haus, Augsburg

Das Haus am Rande der Altstadt, vis-a-vis des örtlichen Eisstadions, hat bereits eine aufregende Geschichte hinter sich, allerdings eher unter dem Motto „No-Future“. Der Vorbesitzer fand das Syndikats-Modell gut und bot das Haus der Gruppe an (12 Menschen, 4 Hunde, 2 Katzen und 1 Kaninchen).

Seit Anfang 2020 gibt es ein Kellervereinsplenum, um den Freiraum „A&P“ im Katzenstadel zu beleben. Dabei wird aktiv die Teilhabe von Menschen gesucht, die nicht im Haus wohnen.

Es gibt auch regelmäßige Veranstaltungen wie Konzerte, Polit-Filmabende oder sonstige Feiern im Keller. Außerdem hat dort die hausinterne Band einen Proberaum. Darüber hinaus streben wir einen alles verändernden gesellschaftlichen Wandel an.

Unser Katzenstadel GmbH
Am Katzenstadel 22
86152 Augsburg
unser-haus-augsburg@gmx.de
<https://unserhausev.wordpress.com/>



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Im Auftrag der
Landeshauptstadt
München

mitbau
KOMPAKT

DAS MIETSHÄUSER SYNDIKAT

Ein kompakter Überblick

Das Mietshäuser Syndikat

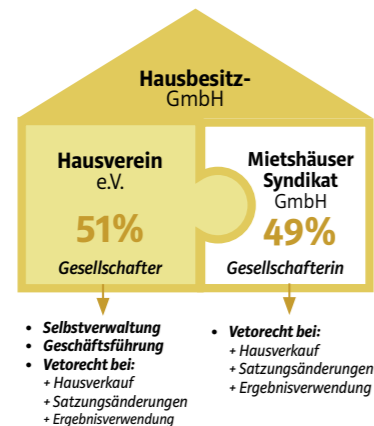
Seit Oktober 2019 können sich Mietshäuser Syndikatsprojekte um städtische Grundstücke in München bewerben, die für Genossenschaften ausgeschrieben sind. In seinen Zielsetzungen ähnelt das Mietshäuser Syndikat den Genossenschaften und wurde deshalb auch 2012 mit dem Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen ausgezeichnet.

Was

Das Mietshäuser Syndikat ist ein bundesweiter Zusammenschluss von autonomen Wohnprojekten. Es wurde 1992 gegründet und unterstützt Initiativen bei der Schaffung von Gemeineigentum, von bezahlbarem, selbstorganisiertem und -verwaltetem Wohnraum für alle. Die Organisations- und Rechtsform bietet sich insbesondere für Initiativen an, die nur ein Projekt realisieren wollen.

Der bundesweit agierende Verbund unterstützt die einzelnen Projekte durch Erfahrungsaustausch und Beratung bei der Konzeptentwicklung, sowie darüber hinaus bei der Finanzierung. In den Anfängen erwarben die Projekte vor allem Bestandsgebäude, innerstädtisch und auf dem Land. Inzwischen sind aber auch viele Projekte im Neubau entstanden.

Dieses mitbau Kompakt informiert über die Ziele, die Struktur und die Arbeitsweise des Mietshäuser Syndikats. Die Akteurinnen und Akteure in München und einige Projekte werden vorgestellt. Nicht zuletzt finden sich hier die Angebote der mitbauzentrale münchen rund um das Thema selbstorganisiertes Wohnen.



Warum

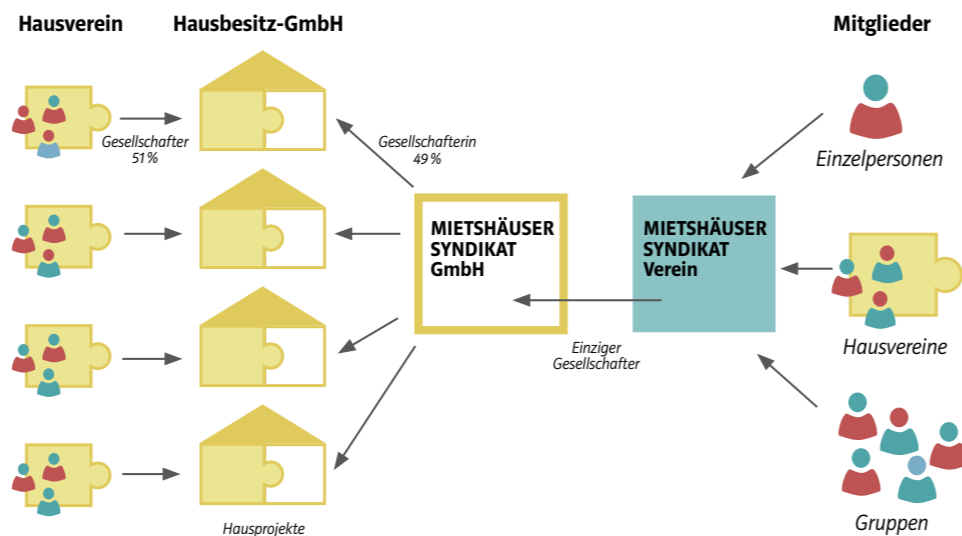
Ein zentraler Grundsatz des Mietshäuser Syndikats ist der dauerhafte Verzicht auf Privatisierung. Der bundesweit agierende Verbund sichert die Unverkäuflichkeit des Gemeineigentums. Die einzelnen Projekte teilen die Philosophie und Praxis, agieren darüber hinaus aber in Selbstverwaltung.

Wer

Der Miethäuser Syndikats Verein ist die zentrale Organisation und Ausgangspunkt für alle Syndikatsprojekte. Dem Verein können natürliche und juristische Personen beitreten. Mitglieder sind Einzelpersonen, die Hausvereine und Projektgruppen in der Entwicklungsphase.

Mit Wem

Die mitbauzentrale steht in engem Kontakt mit dem Planungsreferat und dem Sozialreferat der LHM. Sie fungiert als Informationsschnittstelle zum Mietshäuser Syndikat und den Genossenschaften. Zur Vermittlung zwischen Interessierten und Projekten hat die mitbauzentrale auf ihrer website eine Projektbörse eingerichtet. Die Regionalgruppe des Mietshäuser Syndikats bietet Beratung für interessierte Gruppen an. Zur Bündelung der Anfragen und zur Unterstützung bei der Formierung und Entwicklung neuer Hausprojekte wurde der Bauverein "Stadt für Alle" im



Wie

Delegierte von vielen der z.Zt. über 160 bundesweiten Projekte treffen sich mehrmals im Jahr zu einer Mitgliederversammlung des Mietshäuser Syndikat Vereins und entscheiden u.a. über die Neuaufnahme von Projektinitiativen.

Mietshäuser Syndikat in München gegründet. Die Namensgebung geht zurück auf die historische Bauvereinsbewegung, die zwischen 1885 und 1914 etwa 200.000 Wohnungen in Selbstorganisation errichtete. Sie hat zentrale Ideen und Ansätze entwickelt und propagiert, die weiterhin von Bedeutung sind und durch das Mietshäuser Syndikat weiterentwickelt werden: die dauerhafte Sicherung von Bestandsgebäuden und Neubauten vor Privatisierung sowie Verhinderung von Mietsteigerungen zur Gewinnerzielung.

Das Verfahren konkret

Eine Projektgruppe gründet einen (nicht-gemeinnützigen) Hausverein, dem alle Gruppenmitglieder beitreten. Dieser kann sich um ein städtisches Grundstück bewerben. Bekommt der Verein den Zuschlag, stellt dieser das Konzept und den Finanzplan bei der nächsten Mitgliederversammlung des Mietshäuser Syndikats vor. Er gründet zusammen mit der Miethäuser Syndikat GmbH, die 100%ige Tochter des Mietshäuser Syndikats Vereins, eine Hausbesitz GmbH.

Die Anteile werden im Verhältnis 51% Hausverein / 49 % Mietshäuser Syndikat GmbH aufgeteilt. Dadurch wird sichergestellt, dass keiner der beiden Gesellschafter grundlegende Entscheidungen ohne den anderen treffen kann. Die Hausbesitz GmbH erwirbt das Gebäude bzw. das Grundstück. Im Gesellschaftsvertrag wird der Verkauf eines GmbH Anteils gegen den Willen des anderen Gesellschafters ausgeschlossen.

Unterstützung durch die mitbauzentrale münchen

Die mitbauzentrale hat den Auftrag die Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu unterstützen. In Kooperation mit dem Mietshäuser Syndikat München bieten wir regelmäßige Infoabende an. Einzelpersonen sowie Gruppen sind herzlich eingeladen an unseren Informationsveranstaltungen teilzunehmen.

Die Termine finden Sie unter:
www.mitbauzentrale-muenchen.de
→ <https://bit.ly/36L6agg>

Wir beraten auch Initiativen bei der Wahl der geeigneten Rechtsform, bitten dafür aber um eine Terminvereinbarung:
info@mitbauzentrale-muenchen.de

Initiativen, die ein Mietshäuser Syndikat Projekt werden wollen, vermitteln wir an die Beratung des Münchner Mietshäuser Syndikats. Allgemeine Informationen können Sie auch über den Newsletter beziehen. Anmelden können Sie sich hier: → <https://bit.ly/3ixRKFR>

Die mitbauzentrale hat darüber hinaus eine umfangreiche Präsenzbibliothek mit Publikationen zu allen Themen rund um Wohnprojekte. Zum Schmökern können Sie gerne zu uns kommen. Immer Mittwoch von 15:00 – 19:00 Uhr.

→ www.mitbauzentrale-muenchen.de

mitbauzentrale münchen

Informations- und Vernetzungsangebote

Die mitbauzentrale informiert, berät und vernetzt mit verschiedenen Angeboten Einzelpersonen und Initiativen über gemeinschaftsorientiertes Wohnen, die Entwicklung, Gründung und Realisierung eines Wohnprojekts. Sie fördert den Austausch zwischen den Akteuren, wie Wohnungsbauvereinen, Genossenschaften und dem Mietshäuser Syndikat. Sie lädt die zuständigen Referate der städtischen Verwaltung ein, sich daran zu beteiligen.

mitbau Online

bietet ein breites Spektrum an Informationsmaterial, die Projekt- und Expert*innenbörse sowie einen Veranstaltungskalender.

mitbau Newsletter

erscheint monatlich mit Informationen über Angebote, Tipps und Termine, auch bundesweit.

mitbau INFO

regelmäßige Info-Abende bieten allen Interessierten einen ersten Einstieg in das Thema gemeinschaftsorientiertes Wohnen, zu den Themen Wohnen im Alter, Mietgemeinschaft, Genossenschaft, Mietshäuser Syndikat.

mitbau Thema

richtet sich an Initiator*innen und Wohnprojektsakteure mit vertiefenden Informationen rund um die Entwicklung, Gründung und Realisierung eines Wohnprojektes. Themen sind u.a. die Gründung einer Genossenschaft, Finanzierung, Inklusionskonzepte, Bietergemeinschaft oder Grundstücksausschreibung und -bewerbung.

mitbau Börse

Im Rahmen von quartiersbezogenen Projektbörsen stellen sich Wohnprojekte vor, die Mitstreiter*innen suchen. Das bietet Gelegenheit sich

persönlich zu informieren, mit den unterschiedlichen Initiativen ins Gespräch zu kommen und sich zu vernetzen sowie Gruppen und Interessierte zusammenzuführen.

mitbau Diskurs

hier treffen sich Akteure, die Wohnprojekte umsetzen zum offenen fachlichen Austausch je nach Thema auch mit den betrauten Stellen im Planungs- und Sozialreferat. Der Erfahrungsaustausch umfasst Themen, die während der Realisierung der ersten Projekte auftreten und aktuelle Anliegen wie z.B. Förderung und Belegung.

mitbau Impuls

Der mitbau IMPULS bietet Neugierigen in entspannter afterwork-Atmosphäre Anregungen zu aktuellen Wohn- und Nachbarschaftsthemen – zum Austauschen – zum Debattieren. Jeden 4. Mittwoch im Monat um 19 Uhr.

mitbau Spezial

Sonderveranstaltungen rund um das Thema gemeinschaftsorientiertes Wohnen sind z.B. der Wohnprojekttag oder der Tag der offenen Wohnprojekte. Mit Kooperationspartnern organisieren wir weitere interessante Formate.