Mietshäuser *Syndikat*

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.

Die Europäische Union beschreibt, dass ein Syndikat vorliegt, wenn ein gemeinsamer Ein- und Verkauf von Waren und / oder Dienstleistungen erfolgt.

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.

aus Wikipedia

Mietshäuser *Syndikat*

Ziele

- Zusammenschluss von Selbstorganisierten Hausprojekten
- Rechtliche Struktur zur wirksamen Eigentumsneutralisierung
- Solidarfonds zur Unterstützung neuer Projekte
- Einmischung in Stadtpolitik
- Experimentieren mit neuen Wohn- und Eigentumsformen

Mietshäuser *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

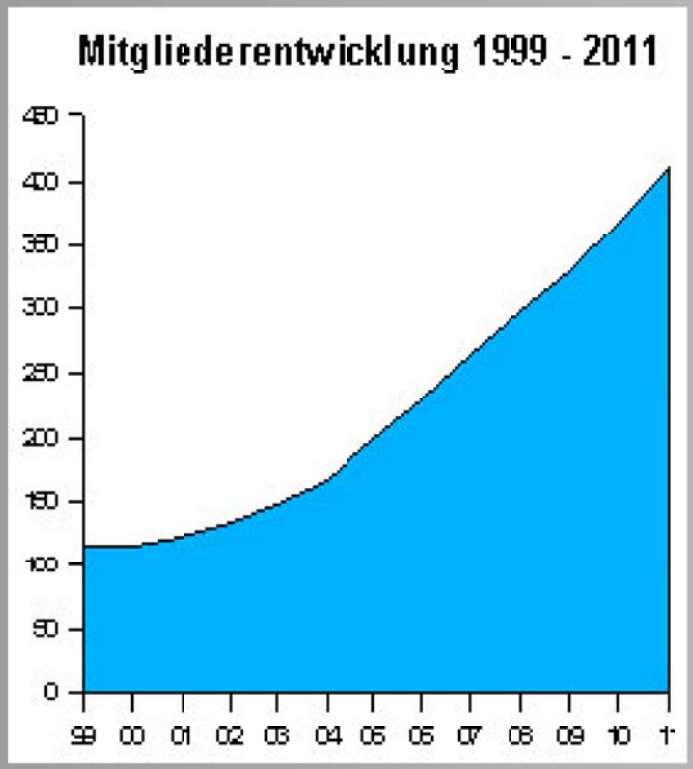
2001 1. Beteiligung außerhalb Freiburgs: Schellingstraße Tübingen

2009 Das 50. Hausprojekt wird Wirklichkeit: freie huette Lübeck

Mietshäuser *Syndikat*

Syndikatsmodell

- dynamisch
- offen
- dezentral



Mietshäuser *Syndikat*

Standorte der Projekte

5 Regionalbüros
56 Hausprojekte
1.400 BewohnerInnen

Mietshäuser *Syndikat*

Standorte der Projekte und Projektinitiativen

5 Regionalbüros
56 Hausprojekte
1.400 BewohnerInnen
23 Projektinitiativen

Mietshäuser *Syndikat*

Schwerpunkte

berät selbstorganisierte Hausprojekte, die sich für das Syndikatsmodell interessieren

beteiligt sich an Projekten, damit diese dem Immobilienmarkt entzogen werden

hilft mit Know-How bei der Projektfinanzierung

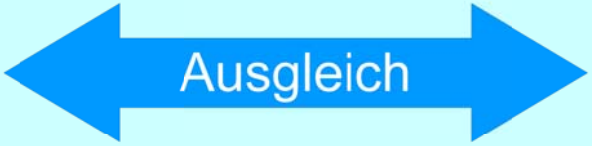
sucht Direktkredite für selbstorganisierte Syndikatsprojekte

organisiert den Ausgleich (Solidarfonds) zwischen den Projekten

Mietshäuser *Syndikat*

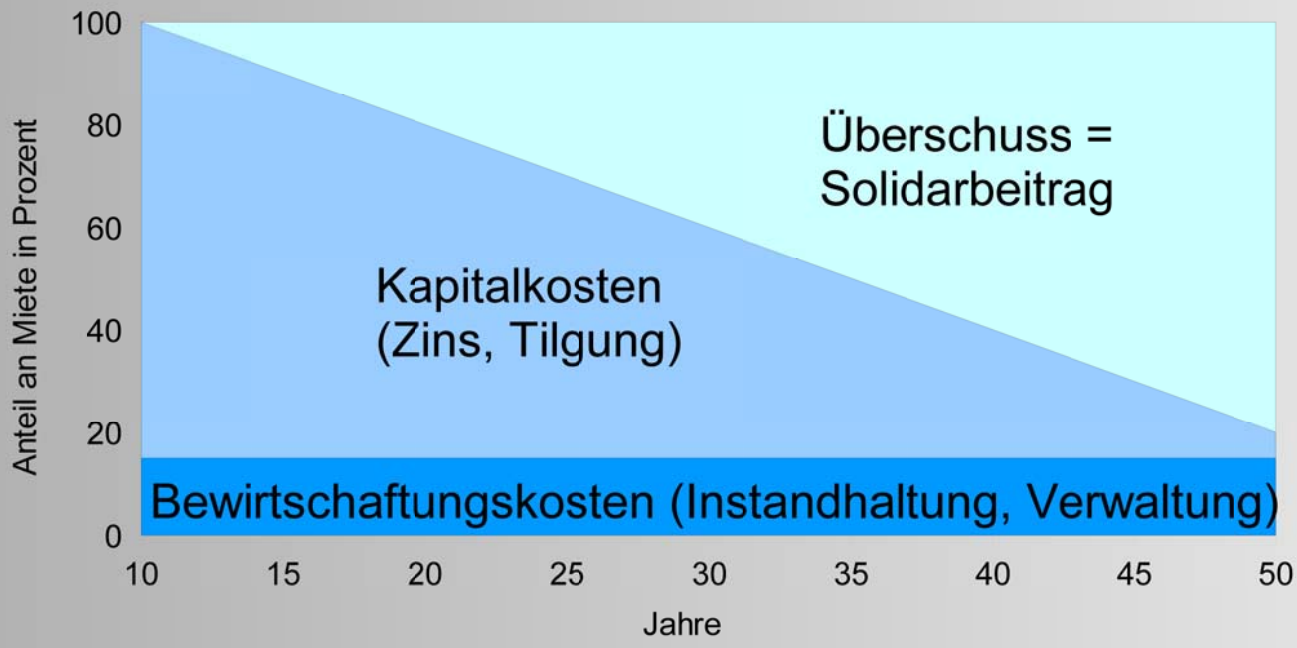
Ausgleich

Hausprojekt in der Anfangsphase	Jahre später als etabliertes Hausprojekt
Haussuche bzw. bedrohter Wohnraum schwierige Gründungs- bzw. Bauphase braucht Beratung, öff. Unterstützung höchster Kreditbedarf: Hauskauf, Umbau relativ hohe Mieten Defizite in den ersten Jahren	Mieter_innen in gesicherten Räumen stabile Dauerbetriebsphase hat Know-How, freie Kapazitäten ist teilweise entschuldet relativ niedrige Mieten Überschuss (Solidarbeitrag)
Schwung, Idealismus (Pioniergeneration)	Tendenz zu Stagnation und Sinnkrisen



Mietshäuser *Syndikat*

Solidarfonds



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

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

Mietshäuser *Syndikat*

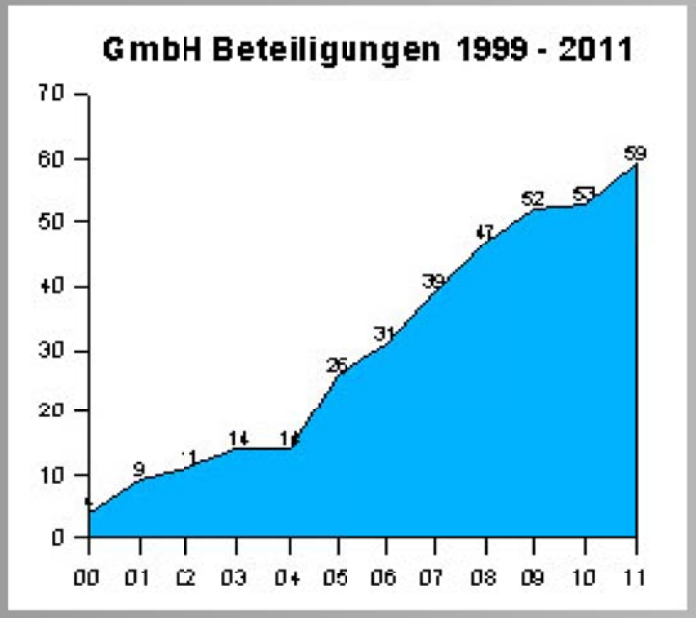
Welche Gruppen wenden sich an das Syndikat

- Leute aus besetzten Häusern
- MieterInnen aus bedrohten Häusern
- MieterInnen 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

Mietshäuser *Syndikat*

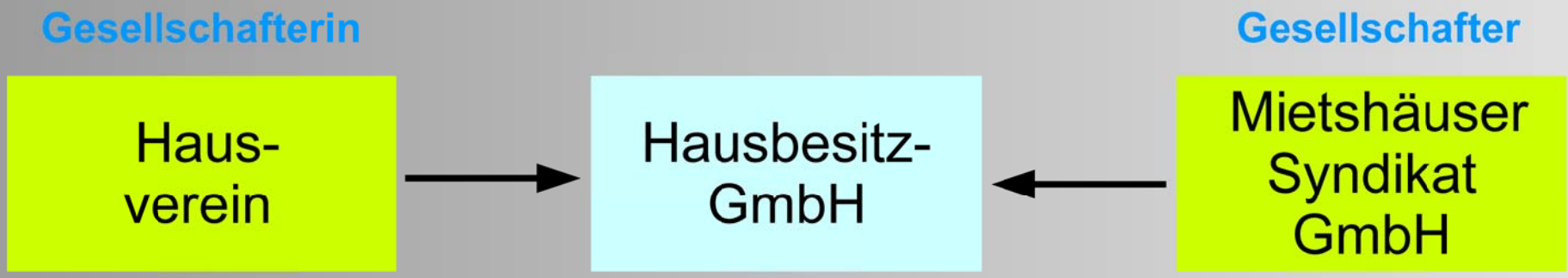
Kriterien für eine Beteiligung an einem Projekt

- Selbstorganisation
- Alle MieterInnen haben Stimmrecht
- Beteiligung am Solidartransfer
- Kein Privateigentum an Haus und Grund, keine Reprivatisierung



Mietshäuser *Syndikat*

Hausbesitz GmbH

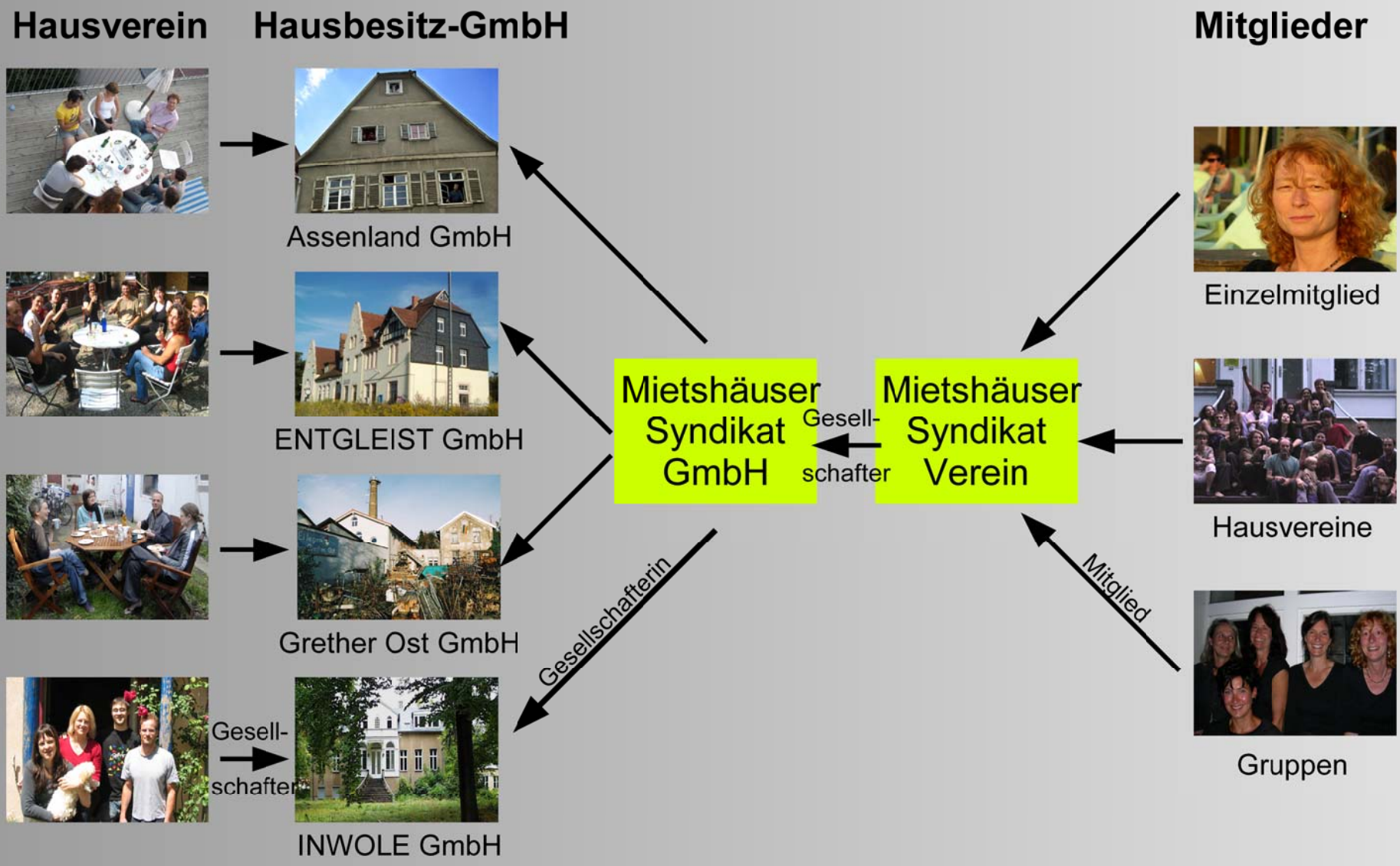


Selbstverwaltung
Geschäftsführung
Vetorecht bei Hausverkauf,
Satzungsänderungen und
Ergebnisverwendung

Vetorecht bei Hausverkauf,
Satzungsänderungen und
Ergebnisverwendung

Mietshäuser *Syndikat*

Struktur



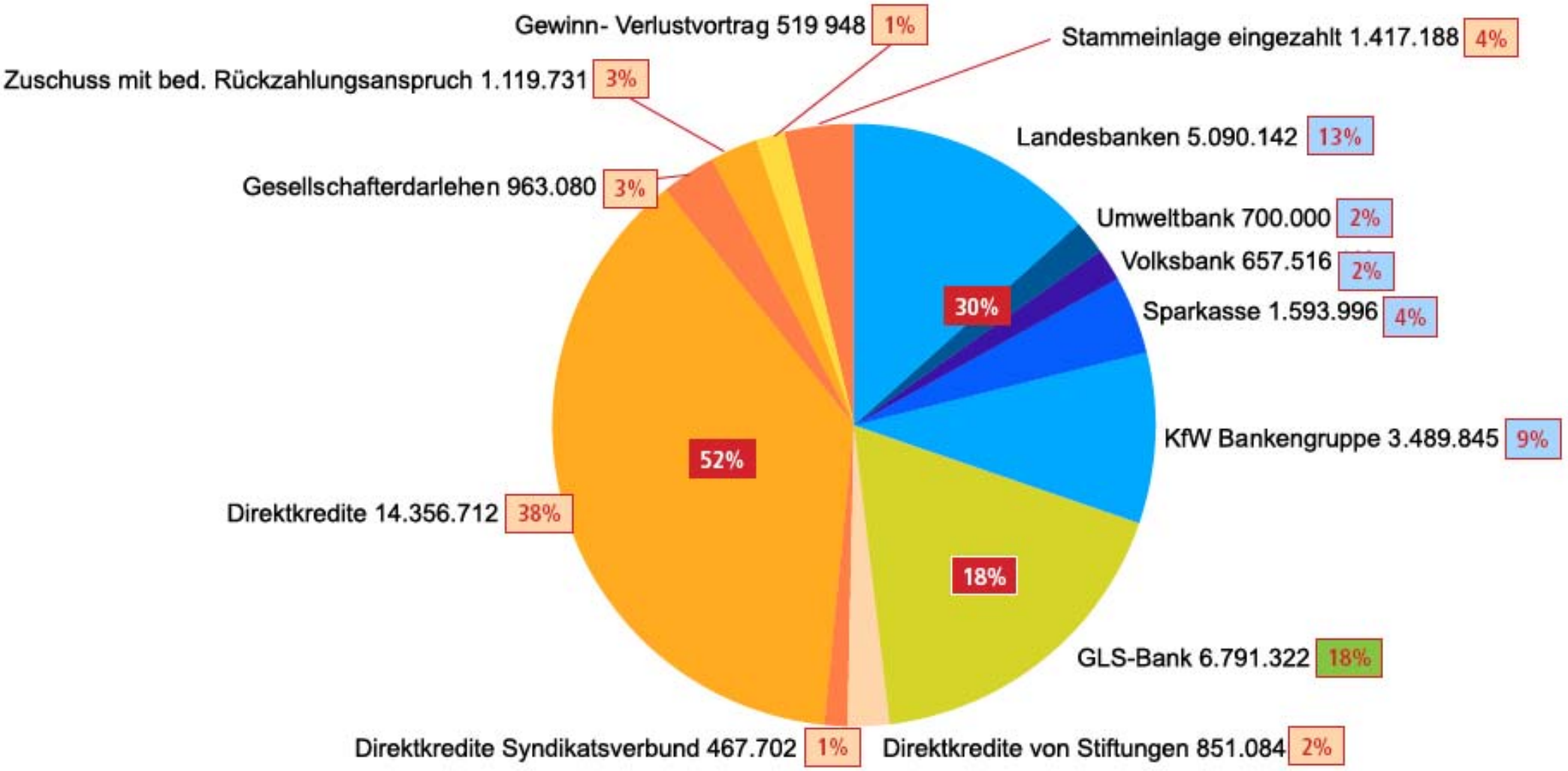
Mietshäuser *Syndikat*

Perspektiven, z. B.

Mietshäuser *Syndikat*

oder ...

Verbindlichkeitenspiegel



Mietshäuser *Syndikat*

Haus-Finanzierung

Wofür wird das Geld gebraucht?

- Kaufpreis
- Kaufnebenkosten:
  Notar
  Grunderwerbsteuer
- Um- und Ausbaukosten

Wo kommt das Geld her?

- Direktkredite
- Bankkredite
- Eigenkapital:
  Stammkapital
  Zuschüsse
  Spenden

Was kostet der Hausbetrieb?

- Zinsen
- Tilgung
- Bewirtschaftung:
  Verwaltung
  Instandhaltung

Wer zahlt das?

- MieterInnen

Mietshäuser *Syndikat*

Direktkreditvertrag

zwischen der Wohnsinn GmbH und Herrn Manfred Mustermann

Darlehensbetrag

Die Wohnsinn 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
- Das Darlehen wird befristet gewährt bis zum .....

Zweck

Rangrücktrittsklausel

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

Oranienstraße 45 Berlin

besetzt: 1980, legalisiert 1983
Beschluss Syndikatsbeteligung: 2003
GmbH-Gründung: 12.09.2003
Kauf: 2004
Grundstück: 664 m²
Wohnraum: 1.432 m² für 34 Menschen
Gewerbe: 124 m²
Gesamtkosten: 814.000 €

Mietshäuser *Syndikat*

Gutshaus Grauenhagen

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

Mietshäuser *Syndikat*

Grünenstr. 18 Bremen

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

Mietshäuser *Syndikat*

agathe Kassel
Projektgründung: 2006
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2006
Grundstück: 2.500 m²
Wohnraum: 418 m² für 16 Menschen
Gewerberaum: 3 Garagen
Gesamtkosten: 350.000 €

Mietshäuser *Syndikat*

Bettenhaus Marburg
Projektgründung: 1984
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2007
Grundstück: 1.200 m²
Wohnraum: 2.756 m² für 56 Menschen

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €

Mietshäuser *Syndikat*

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 €