

Das Mietshäuser Syndikat

Das Mietshäuser Syndikat (MHS) ist eine nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum kapitalmarktunabhängigen Erwerb von Häusern, die selbstverwaltet in Gemeinschaftseigentum überführt werden.

Die Idee und das Ziel des MHS Zusammenschlusses ist es, Häuser und Grundstücke dauerhaft dem Immobilien-Markt zu entziehen. Somit werden langfristig sozial verträgliche Mietpreise gesichert und bezahlbarer Wohnraum für alle gewährt.

Das MHS besteht seit Anfang der 1990iger Jahre und wurde zur Sicherung von selbstverwalteten Wohnprojekten gegründet. Seit dem ersten Projekt in Freiburg haben sich mehr als 80 Projekte und Projekt-initiativen dem Verbund angeschlossen.

Neben all den juristischen und organisatorischen Aspekten ist das MHS, durch den Zusammenschluß aller beteiligten Hausvereine, außerdem v.a. eine Basis für gegenseitige Hilfe, Unterstützung und Austausch.

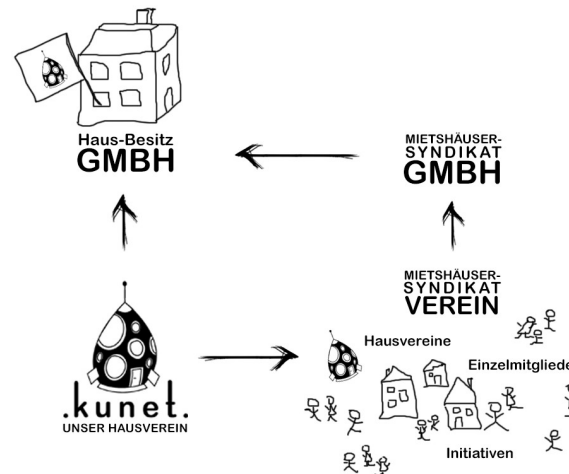
Wie funktioniert's?

Unser Hausverein kunet e.V. wird mit dem MHS eine "Hausbesitz"-GmbH gründen, welche dann zwei Gesellschafter_innen hat: unseren Hausverein und das MHS. Das für eine GmbH-Gründung notwendige Stammkapital wird anteilig von beiden Gesellschafter_innen eingebracht (12.600€ Hausverein + 12.400€ Syndikat). Der Besitz an der GmbH ist zu 49% für das MHS und 51% für den Hausverein aufgeteilt.

Die Rollen der beiden Gesellschafter_innen gestalten sich dabei folgendermaßen:

- Das Syndikat wirkt als Wächterorganisation und hat nur bei bestimmten Entscheidungen Stimmrecht. Dazu zählen Grundstückskauf und -verkauf, Satzungsänderungen des Gesellschaftervertrags und Gewinnverwendung der Haus-GmbH.
- Unser Haus-Verein ist in allen anderen Fragen (z.B. Wohnen, Miete, Organisation, Bauweise) entscheidungsberechtigt und stellt auch die Geschäftsführung der Haus-GmbH.

Da alle Entscheidungen der Haus-GmbH mit einfacher Mehrheit gefällt werden, können weder Syndikat noch Haus-Verein überstimmt werden. Ein Verkauf des Hauses würde durch das Veto des Syndikats verhindert werden.



Wie wird's finanziert?

Die Haus-GmbH ist Kreditnehmer_in bei der Bank und den Direktkreditgeber_innen. Die Kreditgebenden finanzieren uns somit nicht privat, sondern das Projekt. Auch wir selber investieren als Kreditgeber_innen in unser Projekt. Diese Art der Finanzierung ermöglicht es uns, die persönliche Bindung an das Projekt vom Finanziellen zu trennen. Die Kredite werden über die Mietzahlungen der Mieter_innen getilgt. Die Haus-GmbH tritt also als Vermieter_in auf, verfolgt aber keine Gewinnabsichten. So wird immer ein gewisser Teil der Miete als Solidarbeitrag an die Gemeinschaft der Syndikats-Häuser gezahlt. Dieser Beitrag steigt jährlich, proportional zur sinkenden Kreditlast. Mit Hilfe dieses Solidarbeitrags finanziert das MHS die Beteiligung an neuen Projekten.

Warum mit dem Mietshäuser Syndikat?

Wir haben uns für die Beteiligung des MHS an unserem Projekt entschieden, da wir den Gedanken der Solidarität unter Hausprojekten unterstützen und somit dem privaten Renditegedanken entgegenwirken wollen. Außerdem ermöglicht uns das Netzwerk des Syndikats eine unbezahlbare Quelle an Informationen und Unterstützung in allen Fragen des Bauens, Finanzierens und sozialen Zusammenlebens. Dank dieses Modells müssen wir uns für unser Vorhaben nicht privat verschulden. Die Verbindung (und Verbindlichkeit) zu dem Hausprojekt wird somit größtmöglich von Sach- und Finanzzwängen entkoppelt und basiert dadurch auf einer (nahezu) zwanglosen Entscheidung für die gemeinschaftliche Lebensform und das Projekt.

Mehr Informationen zum Mietshäuser Syndikat sind unter <http://www.syndikat.org> zu finden.