

Wohnprojekte als Netzwerkknoten: Die Grafschaft 31 als Teil des Mietshäuser- Syndikats



Projektstruktur

Hausverein
SoWo e.V.

Mietshäuser
Syndikat GmbH

- Gesellschafter der Wopro GmbH mit einer Einlage von 12.600 €
- benennt Geschäftsführer*in
- Selbstverwaltung des Projektes
- Mitgliedschaft gebunden an das Mietverhältnis

- Gesellschafter der Wopro GmbH mit einer Einlage von 12.400 €
- besteht aus vielen Mietshaus GmbHs
- Vetorecht bei Hausverkauf
- wacht über die Bilanzen der Wopro GmbH



Wopro GmbH
Eigentümerin
und Vermieterin

Das Prinzip des Miethäuser Syndikats



Wohnprojektgruppe gründete **Hausverein** (bei uns SoWo e.V.)



Hausverein
12.600 €

- Selbstverwaltung
- Geschäftsführung
- Mitgliedschaft an Bewohner*innenstatus gebunden



Besitzer der Immobilie ist die



Hausbesitz GmbH
(in unserem Fall die wopro GmbH)

25.000 €
Einlage als **Stammkapital** der Hausbesitz GmbH

Finanzierung der Immobilie mittels:

- **Bankkrediten**
- **Direktkrediten** (Nachrangdarlehen von Bewohner*innen, Unterstützer*innen und befreundeten Investor*innen aus dem Netzwerk des Syndikats)
- **Mietzahlungen** der Bewohner*innen

Gesellschafter

Gesellschafter



Mietshäuser Syndikat GmbH
12.400 €

- Vetorecht bei Hausverkauf (Kontrolle)
- Wächterfunktion (Bilanzen der GmbH)
- „Dachorganisation“ aller Projekte

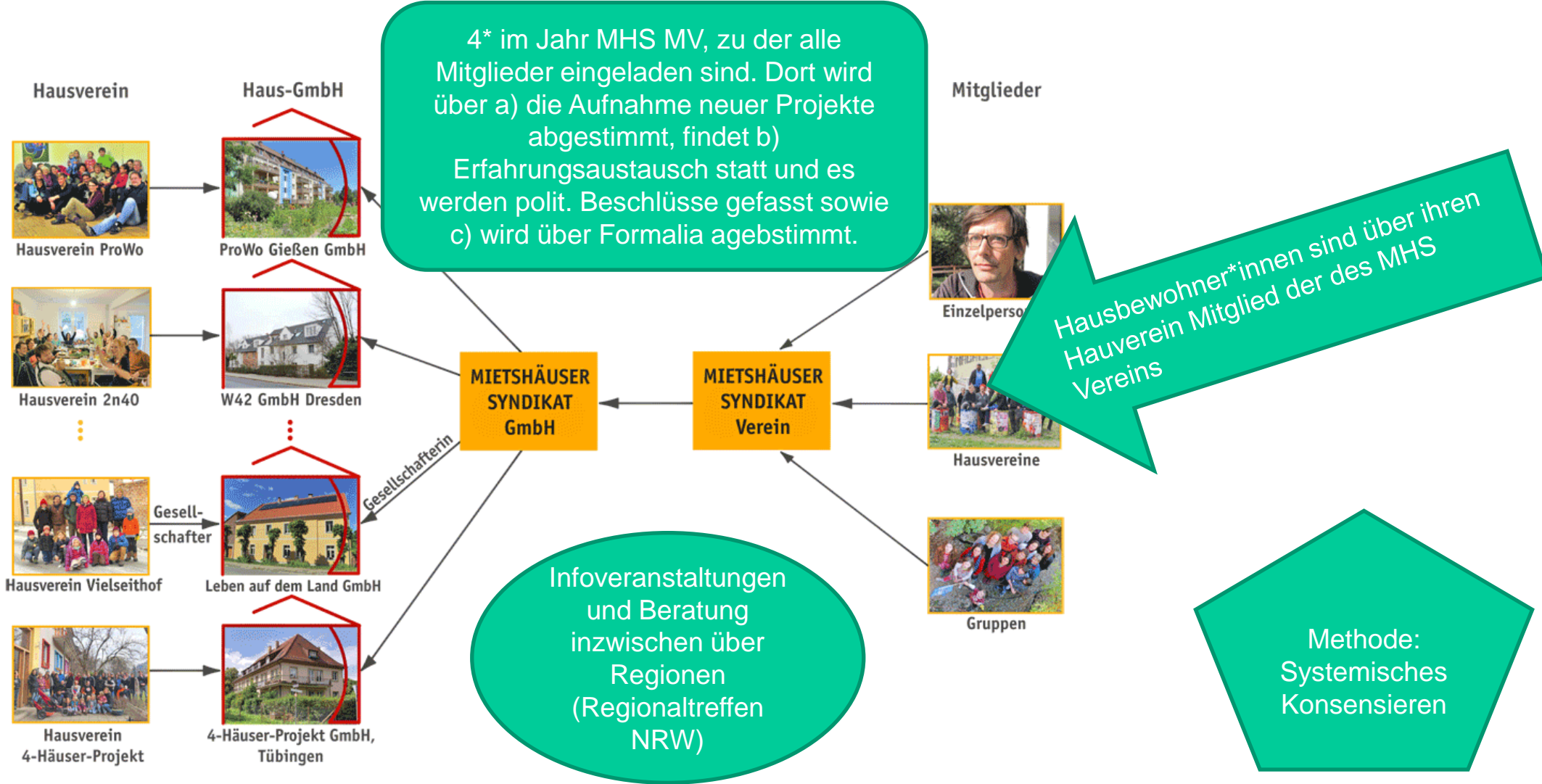


Solidarfonds beim Syndikat
Unterstützt neue Beteiligungen an Hausbesitz GmbHs



Die Vereine/Bewohner*innen zahlen in einen Solidarfonds ein – anfänglich 10 Ct/qm im Monat

Die Menschen hinter der MHS-GmbH



Ziele des Syndikat-Modells

Hausprojekt in der Anfangsphase

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

Schwung, Idealismus („Pioniergeneration“)

Ausgleich

Jahre später als etabliertes Hausprojekt

Mieter*innen in gesicherten Räumen
stabile Dauerbetriebsphase
hat Know-how, freie Kapazitäten
ist teilweise entschuldet („abbezahlt“)
relativ niedrige Mieten
Überschuss (Solidarbeitrag)

Tendenz zu Stagnation und Selbstbezogenheit

KONKRETE UNTERSÜTZUNG DURCH DAS NETZWERK:

- fachlich/technische Erfahrung & Wissen: Förderungstöpfe bei Neubau, Energetische Sanierung, Photovoltaik & Solar, Gruppenprozesse, das goldene Handbuch (teils mit Vorlagen), programmierte Finanztabellen, Finanzberatung.
- polit. „Wegbereitung“: Verweis auf Vorreiterkommunen und -beschlüsse macht es dem einzelnen Projekt leichter, Ppolit. Interessensvertretung für Recht auf Wohnen und Recht auf Stadt durch andere Ratsbeschlüsse/Kommunikation im Verbund.
- Erfahrung/Innovative Ideen zum Zusammenleben und Solidarität: Konzepte zu Kinderbeteiligung, Austausch Aufnahme Geflüchteter auf Durchreise bzw. Bürger*innenasyl, Mediation, Schiedsgerichtsvereinbarungen, Teilhabe und Diversität etc.
- Voneinander lernen: Solidarisches, hierarchiefreies, vorurteilsfreies, respektvolles Verhalten unterliegt einem mühsamen Lernprozess.
- Solidartransfer (sinkt die Miete, steigt der Soli und umgekehrt)
- Der Name: Vetorecht bei Verkauf und der gute Namen des MHS macht das Einwerben von DKs einfacher; Bereicherung von Einzelpersonen ausgeschlossen, Risiken durch Finanzcheck/Beratung und Auffangnetz minimiert.



