

Das Mietshäuser Syndikat und seine Projekte

Keine Profite mit der Miete
sozialer und bezahlbarer Wohnraum für alle



ABER....

Keine Genossenschaft

Die Hausprojekte im Mietshäuser Syndikat sind von der Idee her genossenschaftliche Projekte. Trotzdem wurde beim Ausfüllen des Organisationsmodells Anfang der 90er Jahre nicht die deutsche Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (eG) gewählt. Dafür gibt es viele Gründe: Einzelgenossenschaften lassen sich nicht miteinander verknüpfen wie GmbHs im Syndikatsmodell; eine Dachgenossenschaft hingegen, der alle Häuser gehören, ließe den einzelnen Hausprojekten zu wenig eigenen Spielraum. Außerdem ist die Rechtsform eG mit komplizierterer Gründung und Kontrolle durch den Genossenschaftsverband schwerer zu handhaben.

Umso mehr freuten wir uns, als 2012 das Syndikat mit dem Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen ausgezeichnet wurde. Diesen Preis vergibt die Spar- und Bauverein eG in Solingen (zweitgrößte Wohnungsgenossenschaft in NRW) alle fünf Jahre.



Vorsteher aller drei Preisträger mit links Hans-Werner Bertl, Aufsichtsratsvorsitzender SBV Solingen und sitzend Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender SBV Solingen
alle Fotos der Preisvergabe: Christa Kastner



Warum GmbH?

→ GRÖSSTMÖGLICHE PROJEKT
AUTONOMIE

Ziele des Syndikats

- » Bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum
- » Kein Weiterverkauf von Häusern
- » Selbstverwaltung
- » Langfristig bezahlbare Mieten
- » Umgang mit dem Kiez – öffentliche Räume
- » Gemeinsame Unterstützung von neuen Projekten
- » Stadtpolitische/Wohnungspolitische Arbeit

NETZWERKEBENE

PROJEKTEBENE

STANDORTKARTE



203 Syndikatsprojekte

im Bestand

27 Syndikatsinitiativen

im Aufbau

20 Projekte in Berlin

Fair und solidarisch

Das Mietshäuser-Syndikat macht Bewohner zu Mitbestimmern. Mehr als hundert Projekte haben bereits günstige Unterkünfte geschaffen. Eines davon ist WiLMa in Berlin, entstanden in einem ehemaligen Stasi-Gebäude

VON LARS KLASSEN

Auf dem Gelände der ehemaligen Stasi-Zentrale wohnen? In einem Plattenbau, der in den Siebzigerjahren als Bürohaus errichtet worden ist, gegenüber der Justizvollzugsanstalt für Frauen Berlin? „Als ich mir die Ecke hier zum ersten mal angesehen habe, kam mir das schon gewöhnungsbedürftig vor“, sagt Aaron Bruckmiller und lacht. Vergangenen Sommer ist der Student dort eingezogen, gemeinsam mit 55 anderen Erwachsenen und zehn Kindern. Ihn hat die soziale Seite von „WiLMa“ – „Wohnen in Lichtenberg – Magdalenenstraße 19“ – überzeugt. „Mittlerweile gefällt es mir, gerade an diesem Ort gemeinschaftlich zu leben. Wir verwalten das Haus selbst, veranstalten Hoffeste und knüpfen Freundschaften“, sagt er.

Sozialarbeiter und Studenten leben hier ebenso wie Rechtsanwälte

Bruckmiller wohnt mit sechs anderen Personen in einer WG. Wo früher 126 gleiche Büroräume à 16 Quadratmeter mit langen Gängen waren, sind nun 14 Wohnungen: unterschiedlich groß, für Familien wie für Einzelpersonen zugeschnitten. Der Umbau orientierte sich am Bedarf der Bewohner. Die Mischung ist bunt: Sozialarbeiter, Rechtsanwälte und freie Medienschaffende sind dabei, einige studieren oder machen eine Ausbildung. Was sie miteinander verbindet, ist nicht nur der Wille, sich an einem Hausprojekt zu beteiligen – am Anfang stand der Wunsch nach bezahlbarem und langfristig sicherem Wohnraum. Auch die finanzielle Seite hat Bruckmiller überzeugt: Die Miete pro Quadratmeter beträgt 4,70 Euro.

„Projekte wie WiLMa garantieren nicht nur bezahlbare und faire Mieten für die Bewohner“, betont Architekt Bernhard Hummel. „Solche Mietshäuser werden zudem dauerhaft dem Immobilienmarkt entzogen und bleiben dadurch im Besitz derer, die drin wohnen.“ So wirke jedes Wohngebäude dieser Art der Gentrifizierung entgegen. Doch auch für ein Vorhaben, das sich rasant steigenden Mietkosten entgegenstemmt, muss viel Geld beschafft werden.



Die Mischung ist bunt: In der Magdalenenstraße gibt es eine 12er-WG ebenso wie einen Ein-Personen-Haushalt. Beim Ausbau der Zimmer zeigen sich die Bewohner kreativ. Begleitet werden sie vom „Mietshäuser-Syndikat“, einem Zusammenschluss von selbstorganisierten Projekthäusern.

FOTOS: CHRISTOPH LÖFFLER

des der Hausprojekte ist autonom, rechtlich selbstständig in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die die Immobilie besitzt. „Diese Hausbesitz-GmbH hat zwei Gesellschafter, zum einen den Hausverein, zum anderen das Mietshäuser-Svn-

lung neuer selbstorganisierter Hausprojekte zu unterstützen und politisch durchzusetzen: Menschenwürdiger Wohnraum, das Dach überm Kopf, für alle.“

Bei der Finanzierung gibt das Mietshäuser-Syndikat seinen Mitgliedern Rücken-

stärkung des Solidarbeitrags ausgesetzt werden.

Aus diesem Sondervermögen, das vom Mietshäuser-Syndikat verwaltet wird, wurden in den vergangenen Jahren Stammeinlagen des Syndikats an neuen Hausbesitz-

projekte in der Regel finanzierbar. Das Mietshäuser-Syndikat sagt potenziellen Geldgebern: „Solche Nachrangdarlehen werden im Falle einer Insolvenz als Letzte, also nach anderen Gläubigern (zum Beispiel die Bank) bedient. Diese Geldanlage ist also



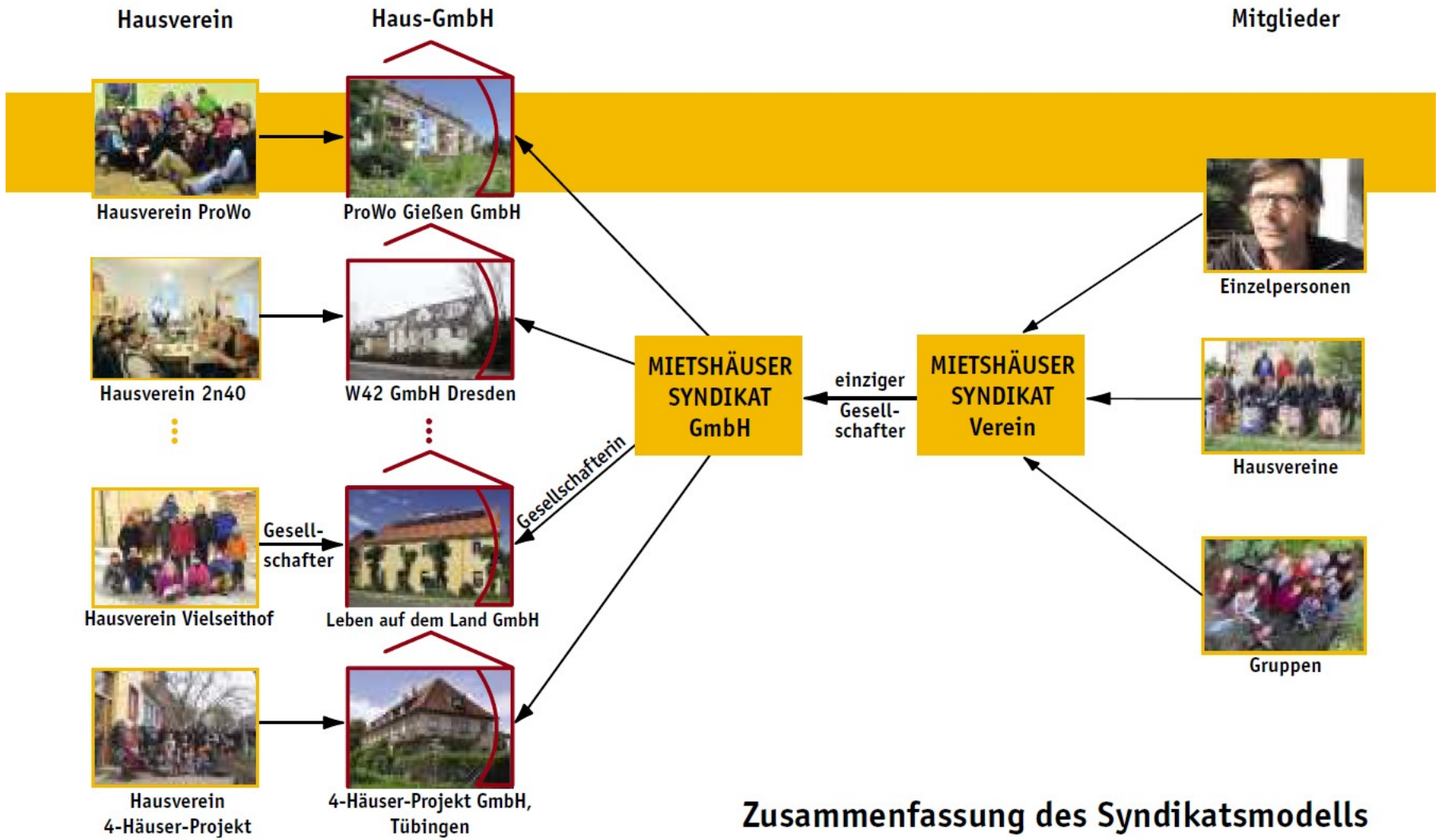


Runde Sache: Der Handwerkerhof in Hamburg-Ottensen belebt Stadt und mittelständische Wirtschaft und bietet zumindest an der Straßenseite ein freundliches Bild.

Auf goldenem Boden

Das Baugruppen-Modell taugt auch für Handwerksbetriebe, wie ein die Stadt belebendes Hamburger Projekt zeigt

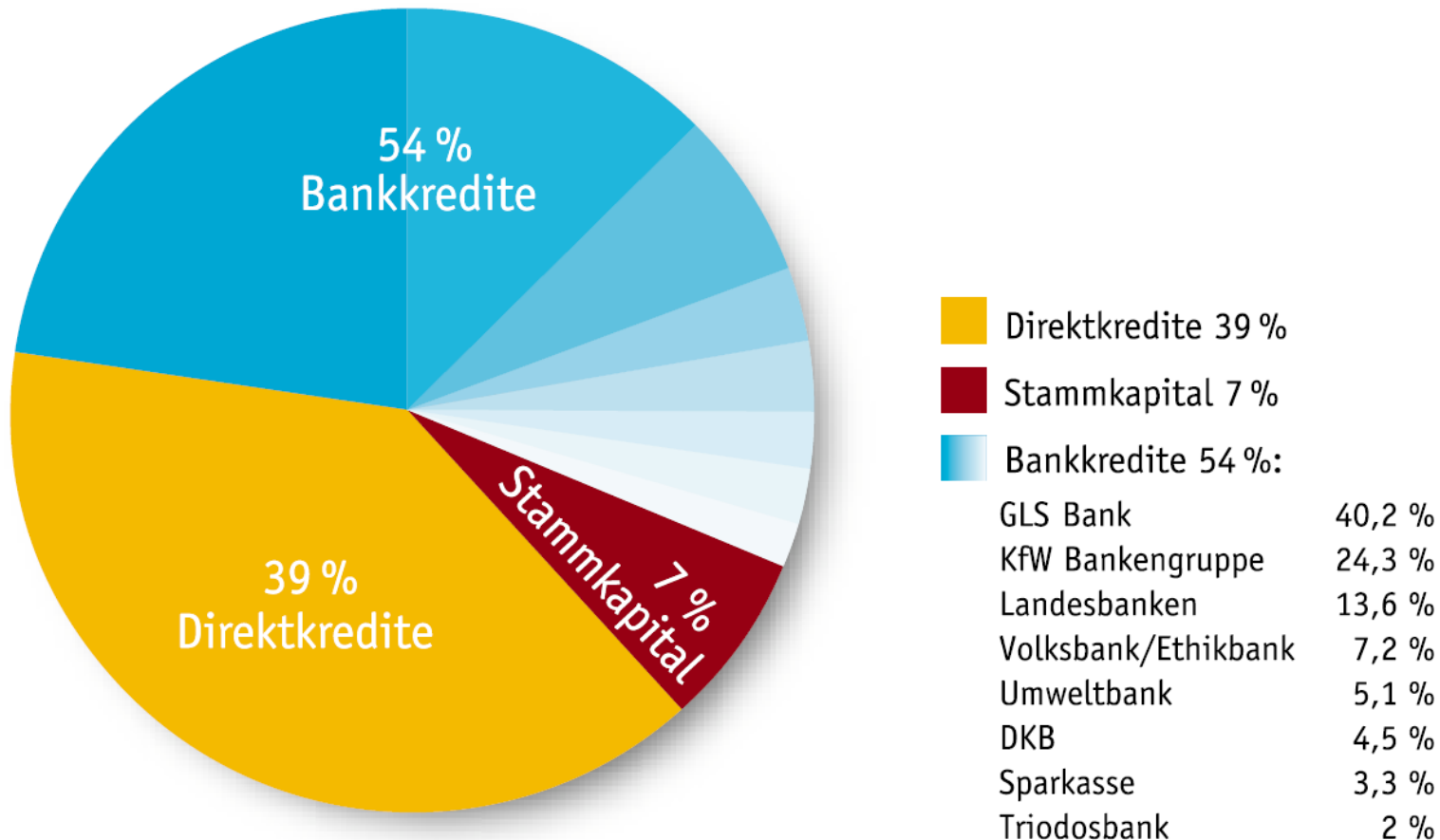
Text: Claus Gefrei Altona, genauer gesagt im überaus beliebten Viertel Ottensen, liegt ein Handwerkerhof, der die Stadt belebt. Auf der Bahn-Trasse liegen, würde Wohnungsbau





Mitgliederversammlung des Mietshäuser Syndikat
in Berlin-Weißensee im KuBiZ „Raoul Wallenberg“

3. DIE FINANZIERUNG



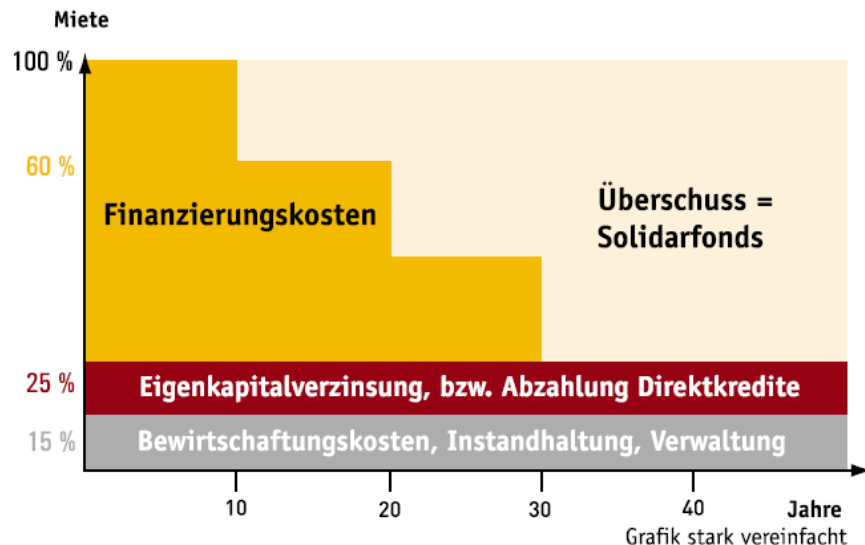
Die Gesamthöhe des im Syndikat gebundenen Geldes beläuft sich mittlerweile auf 170 Millionen Euro. Stand 11/2020.

4. SOLIDARTRANSFER – SEINE ENTSTEHUNG

Am Anfang stand die Entscheidung:

Wir wollen nicht nur selbst schön, selbstbestimmt und günstig wohnen, wir wollen genauso dazu beitragen, dass andere Menschen das auch können!

Von 1992 bis 2002 haben die Mieter*innen der älteren Syndikatsprojekte Solidarbeiträge von monatlich 25 Cent je m² Nutzfläche in den Solidarfonds eingezahlt. Seitdem entrichten die Projekte (und nicht mehr die einzelnen Mieter*innen) Beiträge nach wechselnden Modellen. 2012 wurde die jetzige Form des Solidartransfers auf der Mitgliederversammlung in Hadmersleben beschlossen.



Alle Projekte zahlen anfänglich
10 Cent / m² / Monat ein.



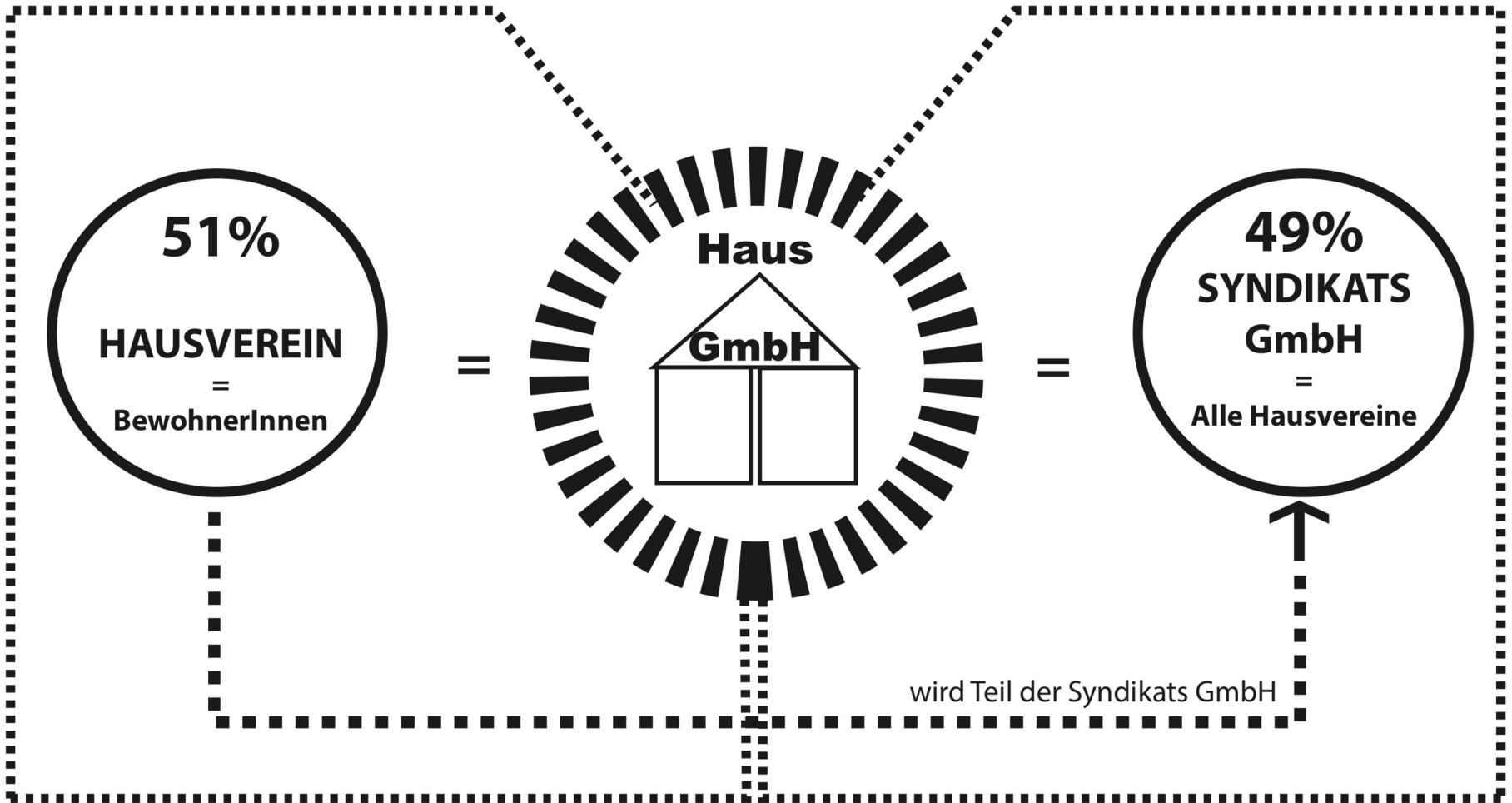
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung für neue Projektinitiativen
- teilweise Stammkapital
- Anschubfinanzierung

PROJEKTEBENE

NETZWERKEBENE

GESELLSCHAFTER 1

GESELLSCHAFTERIN 2



Modell Mietshäuser Syndikat

Hausbesitz GmbH

```
graph TD; HG[Hausbesitz GmbH] --> G1[Gesellschafter 1]; G1 --> G2[Gesellschafter 2]; G2 --> HG;
```

GmbH-Gründung
· 25.000€ für Gründung
↳ davon 12.400€ v. MS

Gesellschafter 1

Hausverein
Mitglieder im Verein
sind die Mieter

Gesellschafter 2

Miethäusersyndikat
Gesellschafter des Syndikats
sind die Hausvereine aller Projekte

MietshäuserSyndikat

FINANZIERUNG 🏠 🏠 🏠

Wofür €? Kaufen, Kaufheben -
kosten, Um- & Ausbau-
kosten

Woher €? Bankkredite, Direkt-
kredite, Stammkapital, Spenden

Direktkredite

20%

Bank

80%

HAUSFINANZIERUNG ...

Wofür wird das Geld gebraucht?

- 🏠 Kaufpreis
- 🏠 Kaufnebenkosten:
Notar
Grunderwerbssteuer
- 🏠 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

1 Kosten

2	Felder zum Werte eintragen		
3	GmbH-Gründung (Notar 260 €, Register 80 €, Bundesanzeiger 160 €)		
4			500,00
5	Kaufpreis		
6			480.000,00
7	Kaufnebenkosten und anderes		
	Anteil	Betrag	
8	Gebühren und Zinsen	0,0%	18.581,23
9	Notar, Grundbuch	1,5%	7.200,00
10	Grunderwerbssteuer	4,5%	21.600,00
11	Wertgutachten (1)	pauschal	2.500,00
12	Zwischensumme Kaufnebenkosten		49.881,23
13			
14	Anteil GLS-Bank (2)		5.130,00
15			
16	Kaufpreis inkl. aller Nebenkosten		535.511,23
17			
18	Instandsetzungsarbeiten und Erneuerung		
		Betrag / m²	
19			
20	Wohnraum	798 m²	2.258,00
21	Gewerbe	211 m²	2.186,72
22	Finanzierungskosten		78.518,52
23			
24	Summe Instandsetzung		2.342.616,65
25			
26	Späterer Ausbau		
		0 m²	0,00
27			0,00
28	(1) Ab 750.000 € Kreditsumme verlangt die GLS-Bank ein Wertgutachten (2.500 €)		
29	(2) Von der GLS-Bank erwünscht sind 1 bis 2 % der Kreditsumme, inkl. KfW-Mittel.		
30	Der genaue Betrag und Zahlungszeitpunkt muss mit der Bank ausgemacht werden.		
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
###	Summe Kosten	1.009 m²	2.878.127,88

Finanzierungsmittel

Fremdmittel			
WK Darlehen 1475/qm	(3)	1.210.000,00	
KfW 50000/Whg	(3)	500.000,00	
Ergänzungsdarlehen	(3)	70.000,00	
Direktkredite	(4)	487.000,00	
Bankdarlehen	(4)	260.000,00	
Direktkredite	(4)	115,88	
Summe Fremdmittel		2.527.115,88	
Eigenmittel			
Eigenkapital +DK 0%		50.000,00	
Eigenleistung		61.000,00	
Zuschüsse		240.012,00	
Summe Eigenkapital		351.012,00	

(3) Beleihungsgrenze = 64 % vom Verkehrswert

Berechnung => Tabelle Beleihungsgrenze

(4) Eigenkapitalersatz

(5) Zinssatz und Tilgung immer aktuell bei Bank erfragen und eintragen

(6) Die übliche Tilgung bei Neubaufinanzierungen beträgt 1%,
bei Altbau- und Gewerberaumfinanzierungen 2 %.

Summe Finanzierungsmittel 2.878.127,88

Aufwendungen

Zinssatz (5)	Betrag	Tilgung (6)	Betrag
2,00%	24.200,00	2,00%	24.200,00
2,55%	12.750,00	4,11%	20.550,00
5,00%	3.500,00	1,55%	1.085,00
2,00%	9.740,00	2,00%	9.740,00
4,00%	10.400,00	1,50%	3.900,00
8,00%	9,27	0,00%	0,00
2,40%	60.599,27	2,35%	59.475,00
			120.074,27

AfA (Tilgung oder AfA)	Wert	Betrag
Gebäude	2.399.557,27	2,00%
		47.991,15
Mietausfallwagnis 3 % der Mieteinnahmen		
	95.089,15	0,50%
		475,45

Instandhaltungskosten + Verwaltung	€ / m² / Jahr	
211,27 m² Gewerbe	12,00	2.535,24
798,10 m² Wohnen	12,00	9.577,20
Aufwendungszuschuss		
211,27 m² Gewerbe	0,00	0,00
798,10 m² Wohnen	-48,00	-38.308,80
Summe Hausbetriebskosten		-26.196,36

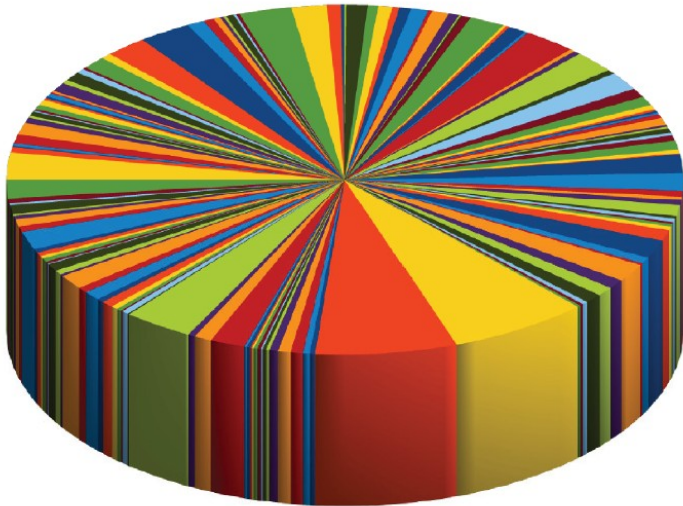
Solidarbeitrag	Anfangsbetrag
1.009,37 m²	x 12 x 0,10
	1.211,24

Summe Aufwendungen 95.564,60

Erträge

Mieteinnahmen	variabel	
798,10 m² Gewerbe	x 12 x 7,89	75.564,11
211,27 m² Wohnen	x 12 x 7,89	20.000,49
1.009,37 m² Summe	x 12 x 7,89	95.564,60
Summe Erträge		95.564,60

DIREKTKREDITE ALS EIGENKAPITAL



1	2	3	4	5	6	7	8	10
11	12	13	14	15	16	17	1	20
21	22	23	24	25	26	27	2	30
31	32	33	34	35	36	37	3	40
41	42	43	44	45	46	47	4	50
51	52	53	54	55	56	57	5	60
61	62	63	64	65	66	67	6	70
71	72	73	74	75	76	77	7	80
81	82	83	84	85	86	87	8	90
91	92	93	94	95	96	97	9	100
101	102	103	104	105	106	107	1	110
111	112	113	114	115	116	117	1	120
121	122	123	124	125	126	127	1	130
131	132	133	134	135	136	137	1	140
141	142	143	144	145	146	147	1	150
151	152							

IS - Dachgeschoss

Hi zusammen! Ich habe Flyer für Samstag (Straßenfest) aber auch generell Aquise von **Direktkrediten** erstellt. Schaut doch mal bitte drauf ob ihr das so gut findet was den Inhalt angeht, sowohl Verein als auch gmbH stehen im Impressum.

15:58

WOLGT IHR EUREM SPARSCHWEIN SEIN

Wir sind ein gemeinschaftliches, experimentelles Hausprojekt in Berlin-Kreuzberg, das Teil der Wohnkultur-Spendenkampagne ist. Wir wollen unser Haus selbst und zusammen mit euch, unsere Ideen und Visionen verwirklichen. Als Teil der Wohnkultur-Spendenkampagne wollen wir das Haus, als nachhaltiges, ökologisches und sozialverträgliches Wohnprojekt, realisieren.

Da bereits viele Menschen, indem sie das Haus selbst oder als Teil der Wohnkultur-Spendenkampagne, unsere Visionen verwirklichen, sind wir nun an der Reihe, euch zu fragen, ob ihr auch Teil dieses Projekts werden möchtet.

SPARSCHWEIN SEIN

- Sparbuch und Sparkonto in einem Bank-Konto
- Sparbuch und Sparkonto in einem Bank-Konto
- Sparbuch und Sparkonto in einem Bank-Konto
- Sparbuch und Sparkonto in einem Bank-Konto

KONTAKTIERE UNS:

Website: [www.is-berlin.de](#)
Email: info@is-berlin.de
Telefon: 030 12345678

LET'S GET YOUR PIGGY BANK

We are a collectively organized housing project in Berlin-Kreuzberg. As part of the Wohnkultur-Spendenkampagne, we manage our building ourselves and take care of everything from inside. We are looking for people to help us with the building. We also have two other studios.

You can support us by investing money with us. This enables us to repair other direct loans and carry out repairs on the building. In the near future, we will need to repair our living roof and restore some of the sanitary facilities.

SAVE DIRECT LOANS TO A SOCIAL CONCEPT YES, BECAUSE...

- Support for living and working conditions in Berlin's "Hedonistic" and "Social" areas.
- Support for a meaningful, ecological, social and sustainable way.

DEPOSIT OUR PIGGY BANK OUR PIGGY BANK TO US 2.5 % P.A. - DIRECT, FROM 1000 € ON - QUALIFIED SUBSIDIZED LOANS

CONTACT US:

Website: [www.is-berlin.de](#)
Email: info@is-berlin.de
Telefon: 030 12345678

DIREKTKREDITE SIND GELDBETRÄGE, DIE UNSEREN PROJEKT - OHNE DEN UMWEG ÜBER EINE BANK - DIREKT GELIENEN WERDEN.

SIE BIETEN EINZELPERSONEN UND GRUPPEN DIE MÖGLICHKEIT EINER SINNVOLLEN, SOZIALEN, ÖKOLOGISCHEN UND NACHHALTIGEN GELDBETRIEBES.

Wir bieten Ihnen zwischen 0 und 2,5% und können flexibel, langfristig und kurzfristig als 6 monatliche Raten, jedes Jahr erhöht, die einen Kontenvertrag über die Dauer von 12 Monaten, 24 Monaten oder 36 Monaten, während es bei uns aktiv ist, erhalten. Unsere Hausgemeinschaft am Laufen zu helfen.

Deutsche Info:

Direktkredit ist ein Darlehen, das mit einer qualifizierten Person oder Gruppe von Personen (z.B. einem Verein, einer Gruppe von Personen, einem Unternehmen) abgeschlossen wird. Es wird als Darlehen an die Person oder Gruppe vergeben, die es für ein Projekt (z.B. ein Projekt, ein Projekt, ein Projekt) benötigt. Es wird als Darlehen an die Person oder Gruppe vergeben, die es für ein Projekt (z.B. ein Projekt, ein Projekt, ein Projekt) benötigt.

English Info:

Direktkredit ist ein Darlehen, das mit einer qualifizierten Person oder Gruppe von Personen (z.B. einem Verein, einer Gruppe von Personen, einem Unternehmen) abgeschlossen wird. Es wird als Darlehen an die Person oder Gruppe vergeben, die es für ein Projekt (z.B. ein Projekt, ein Projekt, ein Projekt) benötigt. Es wird als Darlehen an die Person oder Gruppe vergeben, die es für ein Projekt (z.B. ein Projekt, ein Projekt, ein Projekt) benötigt.

DIRECT LOANS ARE SUMS OF MONEY THAT ARE SENT DIRECTLY TO OUR PROJECT WITHOUT GOING THROUGH A BANK.

THEY OFFER INDIVIDUALS AND GROUPS THE OPPORTUNITY TO MAKE A MEANINGFUL, SOCIAL, ECOLOGICAL AND SUSTAINABLE INVESTMENT.

We offer interest rates between 0 and 2.5% and can agree on flexible terms and notice periods (starting at 6 months). Every year, you will receive a statement of account to keep you up to date. Our goal is to help you while it actively helps us to keep our house community running.

English Info:

Direktkredit ist ein Darlehen, das mit einer qualifizierten Person oder Gruppe von Personen (z.B. einem Verein, einer Gruppe von Personen, einem Unternehmen) abgeschlossen wird. Es wird als Darlehen an die Person oder Gruppe vergeben, die es für ein Projekt (z.B. ein Projekt, ein Projekt, ein Projekt) benötigt. Es wird als Darlehen an die Person oder Gruppe vergeben, die es für ein Projekt (z.B. ein Projekt, ein Projekt, ein Projekt) benötigt.

Feedback bitte bis heute abend, der Druck muss beauftragt werden! Danke 😊

15:59

GRUPPENBILDUNG / ETABLIERUNG / VERANTWORTUNG

- » ohne Gruppe kein Projekt
- » hohe Projektautonomie in allen Belangen
- » Gruppe gründet Verein und GmbH
- » Gruppe entscheidet über Aufnahme von Mitgliedern
- » Beteiligung des Syndikat wird im Verein des Mietshäuser Syndikat beschlossen
- » Mitglieder des Hausverein benennen Verantwortungsposition
 - » Vorstand des Hausverein
 - » Geschäftsführung der Haus-GmbH
 - » WICHTIG: Aktives Vereinsleben
- » Mietvertragsvergabe sollte von Mitgliedern gesteuert werden

FINANZIERUNG

- » kein Einlagenmodell bzw. Genossenschaftsanteil
- » in den meisten Fällen klassische Bankenfinanzierung
- » Abbildung des Eigenanteil über Direktkredite
- » Manche Projekte mit Wohnungsbauförderung etc.
- » Refinanzierung über Mieten
- » wirtschaftliche Verantwortung bei der GmbH
- » Besonderheit Solidartransfer



www.syndikat.org