Das Mietshäuser Syndikat

selbstorganisiert wohnen

solidarisch wirtschaften

Moritz Holtappels, Bremen

Das Mietshäuser Syndikat

Ein Verbund selbstorganisierter Hausprojekte

Der Verbund in Zahlen

- 186 Hausprojekte
- 10-15 neue Projekte/Jahr
- 4900 Bewohner*innen
- 9200 Direktkreditgeber*innen
- 310 Mio Investitionen

- 9 Regionalbüros
- 80 ehrenamtliche Berater*innen
- 1 bezahlte Stelle (30%)

Ziele

- Gemeineigentum an Haus/Grund
- Bezahlbarer, sicherer Wohnraum
- ... das alles in Selbstorganisation
- ... und solidarisch finanziert

www.syndikat.org

Hausprojekte, wie entstehen die eigentlich ?

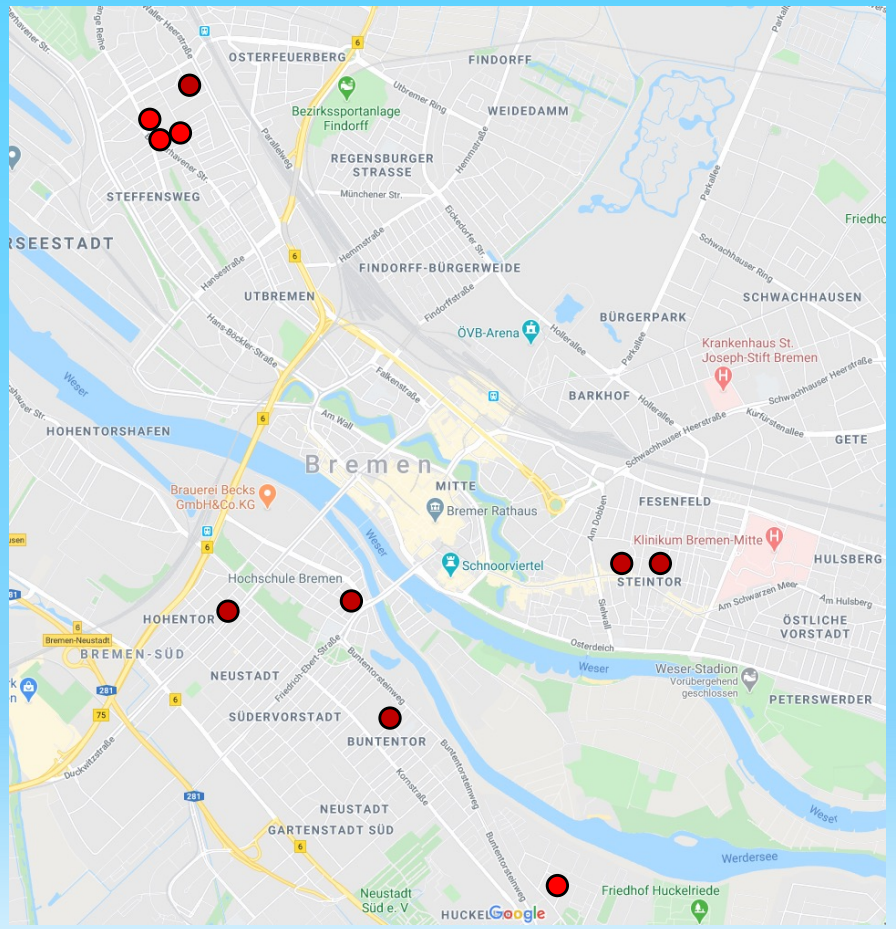
- **Menschen ziehen einfach in leerstehende Häuser ein**
  Reaktion auf Wohnungsnotstand, Suche nach selbstbestimmten ‚Räumen'
  z.B. Hausbesetzungen 70iger und 80iger Jahre - viele Projekte sind heute legalisiert

- **Menschen finden sich und suchen gemeinsam ein Haus/Baugrundstück**
  Suche nach selbstbestimmten Räumen, Lebenszusammenhängen - Wahlfamilie
  Die meisten Projekte entsehen auf diese Art

- **Menschen wohnen schon in einem Mietshaus und kaufen es**
  Abwehr von Wohnraumspekulation, Sicherung einer bezahlbaren Miete
  Nicht so häufig, aber Tendenz steigend

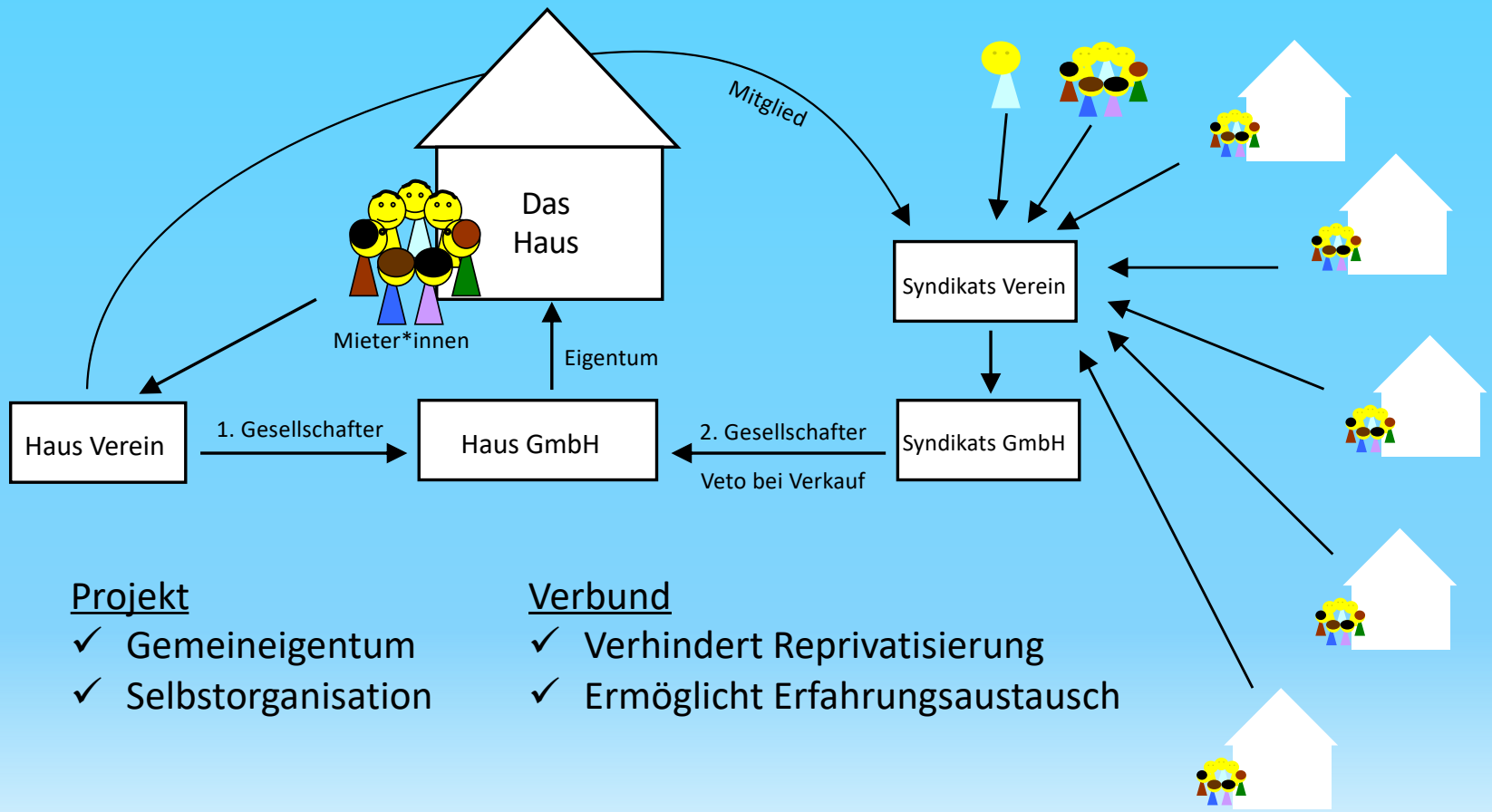
Das Mietshäuser Syndikat in Bremen

- 10 Projekte
  (etabliert & in Gründung)
- davon 4 Neubauprojekte
- Hoher Bedarf an Beratungen
  in allen Altersgruppen



Über 30 Wohnprojekte in Bremen
(alle Rechtsformen)
Vernetzung, Interessensvertretung,
Beratung über: **wohnprojektebremen.de**

Beteiligungsstruktur



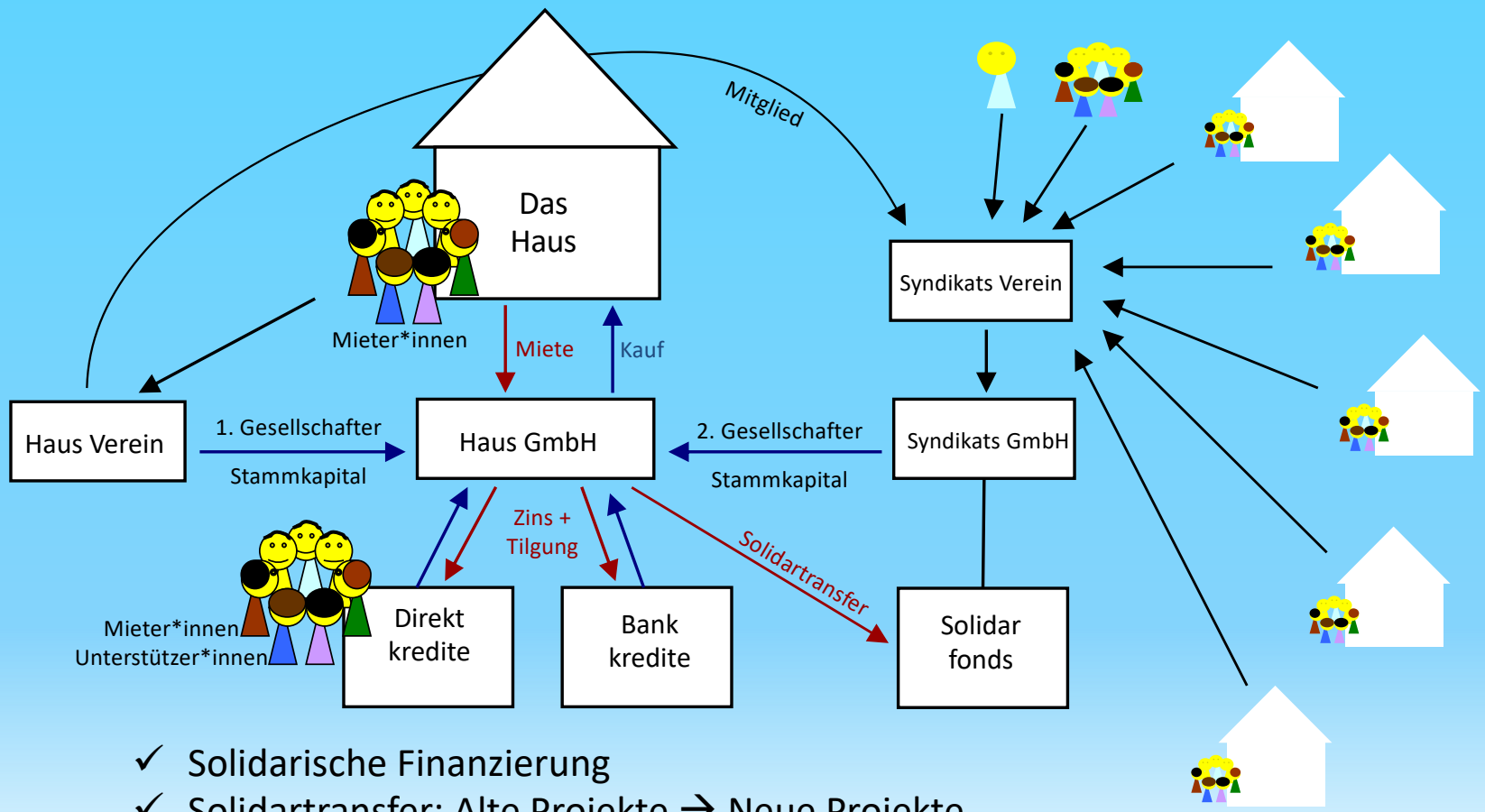
<u>Projekt</u>

- ✓ Gemeineigentum
- ✓ Selbstorganisation

<u>Verbund</u>

- ✓ Verhindert Reprivatisierung
- ✓ Ermöglicht Erfahrungsaustausch

Finanzstruktur



- ✓ Solidarische Finanzierung
- ✓ Solidartransfer: Alte Projekte → Neue Projekte

Vorteile

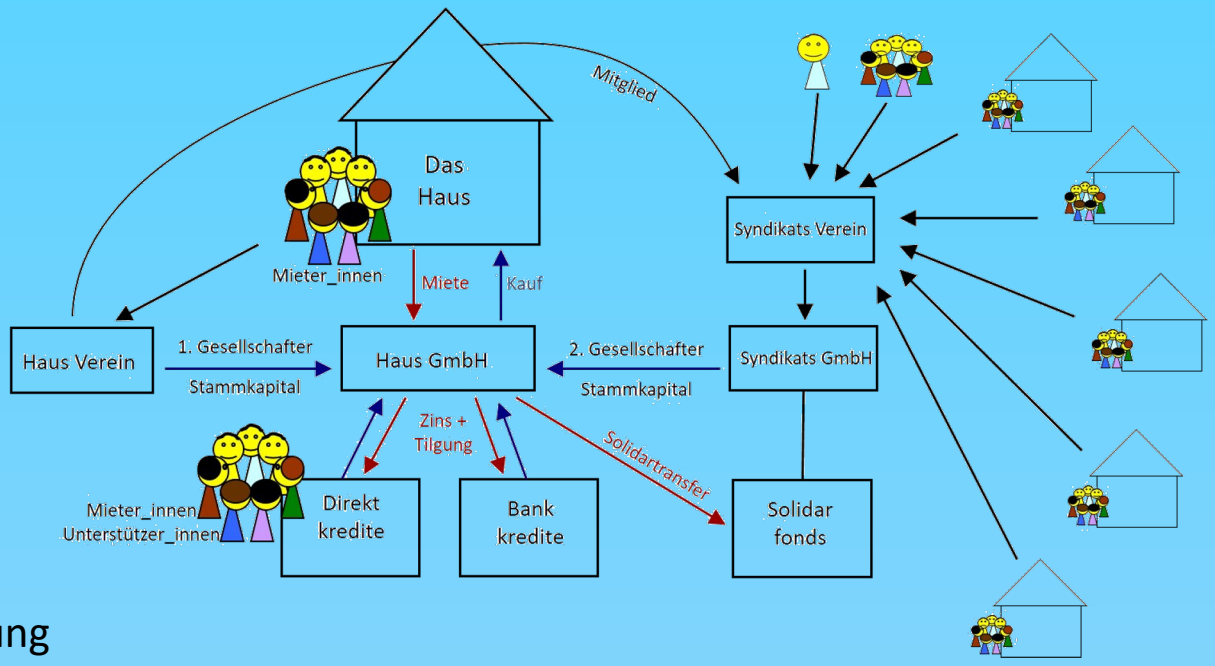
Gemeineigentum
Muss kein Profit erwirtschaften

Selbstverwaltung
Partizipation auf Projektebene

Unverkäuflichkeit des Hauses
Der Nutzwert zählt – der Marktwert wird irrelevant

Trennung von Nutzung und Finanzierung
Zusammen Wohnen unabhängig von Vermögen und Einkommen

Einbindung in ein Verbund von Hausprojekten
Solidartransfer, Erfahrungsaustausch, gemeinsame Außendarstellung



Rahmenbedingungen und mögliche Verbesserungen

Nachfrage: hoch bei Jung und Alt, viel mehr Bedarf als aktuell realisiert werden kann.

Finanzierung: bewährtes Konzept (1 Insolvenz in 40 Jahren), konform mit Vermögensanlagengesetz

Syndikat: strukturelle Engpässe bei der Neuaufnahme, alle Beschlüsse im Konsens auf MVs, Anzahl der MV begrenzt, alles ehrenamtlich. In Diskussion: Regionalisierung

Kauf von Immobilien: oft problematisch, weil knappes Angebot, aber Vergabepraktiken passen sich langsam an → Konzeptvergabe: Kriterien sehr gut erfüllbar, in vielen Städten MHS gleichberechtigt mit Genossenschaften (z.B. Hamburg)

Für wen realisierbar? da Selbstverwaltung → Menschen mit Gemeinsinn und Talent zur Selbstorganisation, meist höheres Bildungsniveau

Wachstum: Von der Nische in die Fläche? Wie viel Selbstverwaltung ist nötig? Mieterkauf zur Abwehr von Verkauf und Immobilienspekulation

Rahmenbedingungen und mögliche Verbesserungen

Politische Maßnahmen:

- Gleichstellung aller genossenschaftsähnlicher Rechtsformen in der Förderlandschaft

  (Zugang zu Fördermöglichkeiten schaffen durch Kriterienkatalog)
- Gemeinwohlorientierte Grundstückskäufe erleichtern

  (Konzeptvergabe, Ertragswertorientierte Bodenwerte)
- Ein zeitgemäßes Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzt

  (Möglichkeiten der Kommunen, Akteure mit Gewinnbeschränkung und Vermögensbindung bei Besteuerung und Vergabe von Boden zu bevorzugen)
- Kommunale Vorkaufsrechte stärken

  (z.B. Fristverlängerung zur Ausübung, Einbindung der Mieterschaft)
- Stärkung von Transparenz und Bürgerbeteiligung

  Transparenz am Immobilienmarkt erhöhen, Eine gesetzlich verankerte Mieter*innen Mitbestimmung,

Weitere Informationen

Web Seite: www.syndikat.org
Broschüre (Konzept und Projektsammlung)
Pressearchiv
Infofilm: Das ist unser Haus!

Geteilte Eigentumsrechte und die Folgen

Theorie der Verfügungsrechte

	Recht auf…	
	Wert und Gewinn	**Kontrolle und Nutzung**
Syndikat	Recht auf Veräußerung und Veräußerungsgewinn (*ius abutendi)* ➖	Recht auf Veränderung in Form und Aussehen gemäß eigenen Bedürfnissen *(abusus)* ➕
Hausgemeinschaft	Recht auf Nutzungserlös („Fruchtziehung”) *(usus fructus)* ➕➖	Benutzungsrecht *(usus)* ➕

Veränderte Prioritäten im Unternehmen

- Gewinne sind kein Selbstzweck mehr
- Stattdessen Fokus und Investition in den eigentliche Zweck des Unternehmens (z.B. Wohnen)
- Die Bereitschaft für Verantwortung wächst
- Ermöglicht Demokratisierung der inneren Struktur

Neue GmbH Rechtsform in Planung: GmbH mit gebundenem Vermögen