

# Wichtige Fragen zur selbstverwalteten alternativen Hausprojekten

- Realisierbarkeit von SELBSTbestimmung:  
Wie sind Autonomie und Eigentumsrechte geregelt?
- Welche verbindliche Regeln kann man finden, um Autonomie und Eigentumsrechte abzusichern?
- Welche klaren juristische Vereinbarungen können dem Projekt die wesentliche Struktur geben nach innen und außen?
- Wie ist eine gleichberechtigte Mitwirkung aller Beteiligten möglich?
- Wie soll Selbstverwaltung aller aktiv Beteiligten, unabhängig von der kapital massigen Beteiligung, sichergestellt werden?
- Welche formelle Hierarchieform, kann Vorzugsrechte klein halten?

# Wichtige Fragen zur selbstverwalteten alternativen Hausprojekten Finden einer geeignete **Rechtsform**

- ▶ **Einzelne Rechtsformen die i.d.R. in Frage kommen sind:**
  - Personengesellschaften: GbR, selten: Kommanditgesellschaft
  - Juristische Personen privaten Rechts: Verein, Genossenschaft, selten: Stiftung
  - Kapitalgesellschaften: GmbH
- ▶ **Kombinations-Modelle** die bereits typische Charakteristika selbstverwalteter Projekte fokussieren:
  - Miethäuser Syndikat (GmbH in Kombination mit Verein)
  - besondere Stiftungsmodelle

# Genossenschaft oder Miethäuser Syndikat

Welche Rechtsform passt besser zu unseren gemeinschaftlichen Wohnprojekt **Waldrain**?

Beide Modelle stellen eine Möglichkeit dar, als Gruppe ein Haus zu erwerben. Doch welche Vor- und Nachteile bringen sie mit sich?

**Was sind die Unterschiede bzw. Gemeinsamkeiten beider Modelle?**

3

# Zwei Modelle kollektiver Hausprojekte

## Geschichtliche Entwicklung

### Genossenschaft

- Seit mehr als 160 Jahren sind Genossenschaften im Finanzwesen, in der Landwirtschaft, in Handel und Gewerbe oder im Wohnungsbau organisiert.
- Weltweit sind rund 800 Millionen Menschen in Genossenschaften organisiert.
- In Deutschland gibt es fast 8.000 Genossenschaften mit mehr als 22 Millionen Mitgliedern, davon sind ca. 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit 2,2 Millionen Wohnungen vorhanden.
- Besonders die *Wohn-Genossenschaftsbewegung* gegen ende des 19. Jahrhunderts versuchte, die desolaten Wohnsituation, teuren Mietpreisen, Kreditmangel für Wohnneubauten und Versorgungsmangel mit Selbstorganisation, solidarischer Selbsthilfe und sozialen Mieten zu begegnen.
- In den 70 Jahren gab es mit der Begründung „Skandal der Neue Heimat“ es zu einer Verschlechterung der staatlichen Förderung. Doch seit 2000 ist wieder eine spürbare Zunahme der Wohn-Genossenschaftsbewegung zu erkennen.

### Miethäuser Syndikat

- Aus der Hausbesetzer-Bewegung 1983 entstand die Gründungsversammlung der Grether-Baukooperation für Instandsetzung in Selbsthilfe in Freiburg.
- Aus dieser Keimzelle wurde 10 Jahre später, das Miethäuser Syndikat.
- 1996 Gründung Miethäuser Syndikat GmbH als Dachverband für Deutschland.
- Ende 2017 hat das Syndikat 763 Mitglieder mit Einlagen von rund 400.000€. Auch jeder der 154 Hausvereine ist ein Mitglied im Syndikat.
- In BaWü gibt es 43 Syndikatsprojekte, mit Schwerpunkt Freiburger mit Umland.
- Die Bandbreite der Projekte ist groß, manche stecken noch in der Sanierung und Aufbauphase, andere unterstützen bereits neue Initiativen.
- Es gibt sehr unterschiedliche Formen im Syndikat. Z.B. einzelne Wohnungen, Haus-WGs, Haussiedlungen mit Miethäuser bis zu 280 Bewohner.

# Zwei Modelle kollektiver Hausprojekte

## Ziele

### Genossenschaft

- In einer (Haus-)Genossenschaft schließen sich die BewohnerInnen/Nutzer-Innen des Hauses zusammen. Es gibt unzählige Modelle.
- Die wirtschaftlichen und sozialen Förderung ihrer Mitglieder soll sicheres und preiswertes Wohnen ermöglichen.
- Ein grundsätzlicher Verzicht auf Privatisierung ist nicht vorhanden, jedoch die Satzung kann dies sehr eingeschränkt werden.
- Eine (Haus-)Genossenschaft ist autonom und verwaltet sich selber in allen Belangen, durch Satzung und einer Geschäftsordnung.
- Es sollen gemeinschaftlich und individuelle Lebensform entwickeln werden.
- Die Gemeinschaftsräume innen und außen werden gemeinsam gestalten und bewohnt.

### Miethäuser Syndikat

- Es gibt sehr unterschiedliche Formen im Syndikat. Einzelne Wohnungen, Haus-WGs, Haussiedlungen mit Miethäuser bis zu 280 Bewohner.
- Die Projekte sollen preiswerte Mieten absichern.
- Grundsätzlicher ist der Verzicht auf eine Privatisierung, durch den Verbund zwischen einzelne Hausprojekten und dem Syndikat abgesichert.
- Die Mietergemeinschaften verwaltet sich im inneren eigenständig, z.B. mit Hausordnung, je nach Projekt selbst.
- Es sollen gemeinschaftliche und individuelle Lebensform entwickeln werden.
- Die Gemeinschaftsräume innen und außen werden gemeinsam gestalten und bewohnt.

# Zwei Modelle kollektiver Hausprojekte

## Rechtsformgerüst

### Genossenschaft

- Geschäftstätigkeit kann sich auf soziale, kulturelle und/oder wirtschaftliche Ziele richten. Daher sehr flexibel in seinen möglichen Tätigkeitsfeldern.
- Eine Genossenschaft ist autonom und verwaltet sich selber, ohne Einwirkung anderer Personen, durch Satzung und Geschäftsordnung. Nach außen ist eG eine juristische Person.
- Eine Förderung der Mitglieder steht im Mittelpunkt der Rechtsform.
- Jedes Mitglied hat nur eine Stimme. Grundsätzlich gilt gleiche Rechte und Pflichten.
- Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht vorrangig Mitgliedern der Genossenschaft zu.
- Alle „GenossInnen“ beteiligen sich meistens anteilig auch finanziell an das Projekt.
- Genossenschaft-Mitglieder sind gleichberechtigte Anteilseigner an dem gesamten Objekt.

### Miethäuser Syndikat

- Miethäuser Syndikat ist eine GmbH in Kombination mit einem Haus-Verein.
- Es wird eine Haus GmbH gegründet, die aus zwei Gesellschaftern besteht.
- Ein Gesellschafter ist von der Syndikat GmbH und ein Gesellschafter von der Haus GmbH bestimmt. Die Gesellschafter vertreten die GmbH nach aussen.
- Die „Haus“- GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks. Es gründet einen Haus-Verein bzw. Mieter-Verein.
- Die GmbH vermietet das Objekt zur sozial-räumlichen Nutzung an BewohnerInnen und andere NutzerInnen (z.B. Vereine, MitarbeiterInnen, Gewerbe).
- Der Haus-VEREIN ist selbstbestimmter Mehrheitsgesellschafter der GmbH und verwaltet das Objekt.
- Nutzer-Innen sind NICHT EigentümerInnen, sondern nur ein Mieter-Verein.

# Zwei Modelle kollektiver Hausprojekte

## Voraussetzungen

### Genossenschaft

- Die eG muss Mitglied in einem Genossenschaftsverband werden, dem das Prüfungsrecht verliehen wurde.
- Es gibt einige formale umständliche Vorgaben, um eine eG zu gründen. Eine juristische Beratung über Konzept- und Satzungsentwurf sind nötig.
- Nach der Gründungssitzung prüft der genossenschaftliche Prüfungsverband die gesamten Unterlagen für die Voraussetzung für den Eintrag ins Genossenschaftsregister.
- Ein Genossenschaftsgesetz regelt die nötigen Organe, wie Generalversammlung, Vorstand, Aufsichtsrat, bzw. Bevollmächtigter bei der kleinen eG.
- Die (Haus)-Genossenschaft ist auf ein Projekt konzentriert und versucht die Bedürfnisse der Bewohner innerhalb dieses Rahmens zu regeln. Erweiterungsmöglichkeiten sind darüber sehr flexibel möglich.
- Es gibt keinen vorgeschriebene Stammkapital höhe.
- Die Genossenschaft macht direkte Verträge mit Direkt-Kreditgeber unter Privatleuten.

### Miethäuser Syndikat

- Mitglieder eines Wohnprojekt müssen Mitglieder des Miethäuser Syndikats werden und einen Antrag auf Unterstützung ihres Projekt stellen.
- Die Projektgründungsphase ist häufig ein jahrelanger Prozess mit intensiver Beratung. Es gibt auch einige grundsätzliche Ausschluss-Kriterien.
- Über einer Beteiligung des Syndikats an der Gründung einer „Haus“- GmbH“ entscheidet grundsätzlich die Mitgliederversammlung des bundesweiten Vereins Miethäuser Syndikat. Normal gibt diese Versammlung 3 bis 4 mal im Jahr, je nach Bedarf.
- Es sollen viele Häuser vielen Menschen gehören, aber keinem Mensch ein Haus. Mit der Entstehung von Netzwerken wie dem Miethäuser Syndikat entstehen immer mehr kollektiv selbst organisierte nachhaltig angelegte Projekte,
- Als Haus GmbH ist mindestens ein Stammkapital von 25.000€ nötig.
- Das Miethäuser Syndikat ist behilflich um Direkt- Kreditgeber unter Privatleuten zu gewinnen und deren Risiko zu splitten unter mehreren Haus GmbHs.

# Zwei Modelle kollektiver Hausprojekte Wohnrecht

## Genossenschaft

- Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitglieds. (Außer ganz besonderen satzungsmäßigen Ausschluss-Bedingungen.)
- Über Mietverträge entscheidet die Generalversammlung, mit einfacher Mehrheit.
- Ab Einzug kann sich jede/r MieterIn auf die Genossenschaftsatzung und das deutsche Mietrecht berufen.

## Miethäuser Syndikat

- Ein Wohnrecht, noch eine Pflicht zu einer finanziellen Einlage, ist nicht vorhanden.
- Wer einzieht entscheidet beim Syndikat der jeweilige Hausverein, in dem alle MieterInnen organisiert sind und der in den Projekten in der Regel im Konsens entscheidet.
- Ab Einzug kann sich jede/r MieterIn nur auf das deutsche Mietrecht berufen.



# Zwei Modelle kollektiver Hausprojekte Organisationsformen

## Genossenschaft

- Die Generalversammlung beschließt die Satzung mit einfacher Mehrheit.
- Jedes Mitglied hat nur eine Stimme.
- Der Vorstand wird alle drei Jahre gewählt und vertritt die Genossenschaft nach außen in eigener Verantwortung, jedoch im festgelegten Rahmen der Beschlüsse der Vollversammlung.
- Nur durch Bundesgenossenschaftsverband wird alle 2 Jahre die Geschäftsführung von außen überprüft.

## Miethäuser Syndikat

- Die an den Haus GmbHs beteiligte bundesweite Syndikats GmbH als Rahmenstruktur und Wächter kann nur bei der Gewinnverwendung, Beteiligungen und einem Verkauf von Grund und Boden ein Veto einlegen.
- Durch den von Häuser Syndikat festgelegten zweiten Gesellschafter.
- Die rechtlich verbindliche Eigentumsneutralisierung, soll einen Solidartransfer gleichberechtigten Selbstorganisation schaffen.

# Zwei Modelle kollektiver Hausprojekte

Jedes Modell hat seine Vor- und Nachteile.

Nach dem 2. Symposium – Gemeinschaftliches Wohnen in Lörrach, am 30.11.19. Danach haben wir am 5.12.19 festgelegt, uns auf den mühsamen Weg zu begeben, eine kleine Genossenschaft eG zu gründen, da wir unser Waldrain Projekt in alleiniger Verantwortung realisieren möchten. Mit der Beratungshilfe vom Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. Hamburg, haben wir uns durch die unübersichtlichen Voraussetzungen durchgewühlt. Die Syndikusrechtsanwältin Frau Bejnoud hat uns dabei begleitet. Nach 6 Monaten sind unsere Entwürfe für Konzept und Satzung jetzt für eine Gründungsveranstaltung in Ordnung und können in dieser Version von den Gründungsmitglieder unterschrieben werden. Dieses Dokument ist dann zur Begutachtung an den Prüfungsverband mit allen erforderlichen Unterlagen zu senden. Mit dem Ziel: Anmeldung ins amtliche Genossenschaftsregister.