

## **Merkblatt Modell des Miethäusersyndikats (MHS)**

Durch das Modell des Miethäusersyndikats können Immobilien langfristig den Wohnungsmärkten mit ihren Spekulationsdynamiken entzogen werden, so dass dauerhaft bezahlbarer und gesicherter Wohnraum entsteht. Das MHS bildet darüber hinaus die Basis für Solidartransfers zwischen bestehenden und neuen Projekten.

### **Gründung und Beteiligung**

In einem ersten Schritt wird von der Projektinitiative ein Verein gegründet. Über den sogenannten Haus-Verein übt die Hausgemeinschaft das Selbstbestimmungsrecht zu allen projektbezogenen Belangen, wie z.B. der Höhe der Miete, Einzügen, Umbauten, etc. aus. Weiterhin gründet das Projekt eine Haus-GmbH, deren erster Gesellschafter es wird. Der Haus-Verein stellt zudem die Geschäftsführung der Haus-GmbH.

Die Haus-GmbH ist für die Verhandlungen, die Finanzierung und die Verwaltung der Immobilie verantwortlich. Das für die Gründung der Haus GmbH erforderliche Stammkapital in Höhe von 25.000 Euro stellt zunächst der Hausverein. Die Mietshäuser Syndikat GmbH übernimmt im Verlauf einen Gesellschaftsanteil von 12.400 EUR. Voraussetzung dafür ist, die erfolgreiche Aufnahme des Haus-Vereins im Mietshäuser Syndikat e.V. und die Zustimmung der Mitgliederversammlung zur Beteiligung an der Haus GmbH.

Die Haus-GmbH muss in das Handelsregister und Transparenzregister eingetragen werden und hat die Pflicht zu doppelter Buchführung und einem Jahresabschluss. Zudem besteht die Pflicht zur Mitgliedschaft in der Industrie- und Handelskammer (IHK). Die Mitgliedschaft erfolgt auf Basis des Firmensitzes und muss bei ihrer zuständigen IHK angemeldet werden.

### **Gesellschaftsvertrag**

Der Gesellschaftsvertrag“ regelt die Rechte und Pflichten zwischen Haus-Verein und der Mietshäuser Syndikat GmbH. Zugleich ist hier der Zweck der Gesellschaft festgelegt (z.B.: „Erwerb der Immobilie zur sozial gebundenen Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation“). Der Eigentumstitel der Immobilie liegt bei der GmbH. Satzungsänderungen können nur von beiden Gesellschaftern gemeinsam beschlossen werden.

Im Gesellschaftsvertrag wird vereinbart, dass bei Ausstieg kein Anspruch der Gesellschafter auf Anteile an der Wertsteigerung besteht, die die Immobilie durch den Markt erfährt.

Darüber hinaus kann die Rückzahlung des einbezahlten Anteils am Stammkapital der Haus-GmbH ausgeschlossen werden, so dass es für beide Parteien keinen wirtschaftlichen Anreiz zum Ausstieg aus dem Wohnprojekt gibt. Das MHS und der Haus-Verein haben gleichsam ein Vetorecht beim Hausverkauf, Satzungsänderungen und der Ergebnisverwendung.

## **Haftung**

Den Gläubigerinnen und Gläubigern der Gesellschaft haftet grundsätzlich das Vermögen der GmbH, eine weitergehende Haftung der Mitglieder des Haus-Vereins kann ausgeschlossen werden.