
Solidarische Finanzierung und Absicherung von Hausprojekten

Freitag 6. bis Sonntag 8. Juni 2008

im Mehringhof (Versammlungsraum), Gneisenaustr. 2a, 10961 Berlin

Vorbereitungsreader:

Solidarische Finanzierung und Absicherung von Hausprojekten	2
Allerwohnen eG	3
Mietshäuser Syndikat	6
Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (und Projekt Karlshof)	11
Radical Routes (Großbritannien)	14
Solidair	17
Stiftung trias	21

Solidarische Finanzierung und Absicherung von Hausprojekten

In Berlin und Umgebung gibt es mehrere Hundert Hausprojekte. Manche sind aus Hausbesetzungen entstanden, andere Immobilien wurden von den BewohnerInnen gekauft, gepachtet oder gemietet. Meist gab es bei der Gründung gemeinsame Ideen, die deutlich weiter reichten als "nur" günstig zu wohnen. Oft gibt es neben den Wohnräumen auch Projekträume oder Betriebe.

Der Grad der Verbindlichkeit im Zusammenleben, Art und Umfang gemeinsamer Entscheidungen und der gemeinsamen ökonomischen Verantwortung ist sehr unterschiedlich. Regelungen für den Einstieg bewegen sich zwischen "jedeR kann mitmachen" und fünfstelligen Eigenkapitalbeträgen. Ob Ausziehende etwas mitnehmen können von dem, was sie eingebracht oder gemeinsam mit erwirtschaftet haben, und wonach sich dies gegebenenfalls bemisst, variiert in den verschiedenen Modellen.

Die Formen der Finanzierung hängen ab von den finanziellen Möglichkeiten der BewohnerInnen und ihres sozialen Umfelds, aber auch von grundsätzlichen politischen oder sozialen Erwägungen. In der Szene hat sich in den letzten Jahrzehnten ein geballtes Finanzierungs-Know How entwickelt, so dass eigentlich kaum ein Projekt am Geld scheitern braucht. Wesentlich für das Gelingen ist – sofern eine geeignete Immobilie zur Verfügung steht – dass die Gruppe in sich stabil ist.

Die Tragfähigkeit der Regelungen, mit denen individuelle Wünsche und Anforderungen der Gruppe aufeinander abgestimmt werden, und die Wirksamkeit von Instrumenten zum Umgang mit Interessengegensätzen erweisen sich spätestens dann, wenn es zu Konflikten kommt. Dann zeigt sich, ob das, was in guten Zeiten ausgehandelt wurde, auch im Streit, und notfalls vor Gericht Bestand hat. Um dauerhaft guten und bezahlbaren Wohnraum in einem sozialen Umfeld bereit stellen zu können, müssen Immobilien nachhaltig vor einer Privatisierung und Verwertung am Markt geschützt werden.

An Beispielen aus Deutschland, Großbritannien und den Niederlanden werden wir verschiedene Möglichkeiten betrachten, wie teilweise schon seit Jahrzehnten bestehende, teilweise relativ junge selbstverwaltete Hausprojekte diese Fragen gelöst haben und welche Erfahrungen sie damit gemacht haben.

Wir beschränken uns an diesem Wochenende auf Projekte, die aus der Selbstverwaltungsbewegung entstanden sind und bewusst entsprechende Strukturen aufgebaut haben. Alte Wohnungsbaugenossenschaften oder neu gegründete Genossenschaften, die als Privatisierungsalternative ganze Quartiere mit Hunderten von Wohnungen übernehmen, sowie relativ unregelmäßige Nischenprojekte, in denen Menschen brachliegende Gebäude so lange nutzen, bis sie vertrieben werden, sind an diesem Wochenende kein ausdrückliches Thema. Wenn TeilnehmerInnen auch Aspekte solcher Vorhaben einbringen möchten, wäre dies als Ergänzung willkommen.

Neben dem Erfahrungsaustausch untereinander soll das Wochenende auch der Förderung der Entstehung neuer Hausprojekte dienen. Insbesondere sollen Wege aufgezeigt werden, wie auch in Zeiten von Privatisierung und zunehmender Armut Immobilien zum Wohnen und Arbeiten im Interesse der NutzerInnen angeeignet, bewirtschaftet und gesichert werden können. Die Ergebnisse des Erfahrungsaustauschs werden veröffentlicht und damit auch anderen Projekten zur Verfügung gestellt.

Elisabeth Voß, Mai 2008

Allerwohnen eG

1. Allgemeine Informationen

1.1. Zahlen, Daten, Fakten zum Projekt:

- Seit wann gibt es Euch?

1997/2000/2003

- Wie groß seid Ihr: Anzahl der Häuser und BewohnerInnen, wie viele qm?

4 Teilprojekte mit ca. 11 Häusern und 60 Bewohnern und 40 Beschäftigten. Wohnfläche ca. 2400m², Gewerbe- und Projektfläche ca. 1500m², Grundstücksfläche ca. 11.000m²

- Wie groß ist Euer Finanzvolumen (ungefähr):

Eigenkapital, Fremdkapital (Herkunft: Banken, Privatkredite), stille Reserven (Schätzung)? Für die Wohnbereiche: Genossenschaftsanteile ca. 2.000.000€ ca. 300.000€ Bankkredite, ca. 600.000€ EK und Häuser für ca. 1.500.000€ in Privatbesitz auf Gemeinschaftsfläche.

1.2. Ideen und Menschen in den Häusern:

- Was waren die Gründungsideen?

„Ökologisch, selbstverwaltet, sozial, gemeinschaftlich“

- Wie ist die Struktur der BewohnerInnen (Alter, Szene etc.)?

Viele von 30-45, viele Kinder (ca. 20) auch einige Ältere. Szene überwiegend links-ökologisch, teils aus bundesweiten Zusammenhängen.

- Entscheidungsfindung: Wer entscheidet was (einzelnes Haus / Projekt / Verbund)? Wie entscheidet ihr (Mehrheit oder Konsens)?

In der Praxis in allen Projekten fast ausschließlich im Konsens, satzungsmäßig gemischt von Konsens bis Konsens mit der Möglichkeit in Streitfällen nach bestimmten Abläufen von Einigungsverfahren auch mit Mehrheiten entscheiden zu können. Wo es geht, entscheiden die einzelnen Projekte/Betriebe selbständig, wenige übergreifende Beschlüsse werden gemeinsam gefasst.

- Gibt es gemeinsame Arbeitsbereiche?

Eines der 4 Projekte, das Ökozentrum ist im wesentlichen ein Arbeitsprojekt mit 13 verschiedenen Nutzungsgruppen von Kindergruppe über Ballettstudio zu politischen Organisationen (Bewegungsstiftung, Campact,...) und selbstverwalteten Betrieben (Ökobaustoffhandel mit Handwerk, Architekturbüro, Ökoinstitut, Kneipe...). Auch in den anderen Projekten gibt es vereinzelt Selbständige.

- Gibt es gemeinsame Ziele und Aktivitäten?

Da die verschiedenen Projekte eine Netzwerkstruktur mit etwa 100 Beteiligten darstellen, gibt es nicht gemeinsame Projekte von allen, sondern verschiedene Aktivitäten, an denen sich jeweils unterschiedliche Menschen beteiligen. Das können politische Aktivitäten sein, wie Blockaden von Castor-Transporten, Demos oder „Freizeitaktivitäten“ wie Meditation, Sauna-Abende, Feten,...

2. Solidarität

Die Wohnbereiche sind über die Aller Wohnen e.G. organisiert, der Nicht-Wohnbereich des Ökozentrums über den Ökozentrums e.V..

Die Aller Wohnen hat einen klar festgeschriebenen Solifonds, in den zuerst wenig und nach Abzahlung der Häuser mehr Geld fließt. Das Ökozentrum ist gemeinnützig (bzw. wird von uns so behandelt, rechtlich liegen wir darüber im Streit mit dem Finanzamt) und daher gibt es dort eine Umverteilung über unterschiedliche Miethöhen zugunsten der gemeinnützigen und politischen Bereiche. Nach Abzahlung des Hauses sollen die Mieten nicht gesenkt werden, sondern diese Bereiche und andere Vorhaben gezielt gefördert werden.

2.1. Formale Gestaltung:

- Welche Organisations- und Rechtsform (en) habt ihr?

Genossenschaft, GmbH Verein, Stiftung, Privatbesitz

- Welche Verträge gibt es, um das Verhältnis zwischen BewohnerInnen, Hausgruppe und Verbund / Dachorganisation zu regeln?

Innerhalb der Genossenschaft einen Autonomiestatus für die einzelnen Projekte, die jeweils für ihre Finanzierung haften müssen. Die BewohnerInnen gehören jeweils einer Wohngruppe an. Die Betriebe und Projekte des Ökozentrums sind über den Mietvertrag und den Ökozentrums e.V. miteinander verbunden. Da werden die gemeinsamen Belange geklärt, einmal im Jahr findet der „Finanzgipfel“ statt, wo Mietumverteilungen besprochen werden. Über die Mietverträge gibt es Minimalstandards in Bezug auf Ökologie und Selbstverwaltung und Soziales, die von den Mietern einzuhalten sind. Ansonsten droht eine Kündigung (gab es schon).

In einem Wohn-Projekt gibt es eine komplizierte Gestaltung mit Grundeigentum durch die Aller Wohnen und Erbpachtverträgen der BewohnerInnen, die dort Häuser in Privatbesitz gebaut haben. Die Erbpachtregelung dient zur Absicherung des Gemeinschaftshauses (130 m² Nutzfläche) und gemeinsamen Grundbesitzes, etwa 40% des gesamten Siedlungsgrundstückes. Beides gehört einem Verein der BewohnerInnen der Siedlung. Außerdem soll die Erbpachtregelung die ökologischen und gemeinschaftlichen Ziele absichern.

- Welche solidarischen Regelungen sind in Satzungen und Verträgen festgeschrieben?

Bei der Aller Wohnen der Solifonds, beim Ökozentrum die Umverteilung zugunsten der politischen und gemeinnützigen Bereiche, in der Ökosiedlung die gemeinschaftliche Nutzung eines Großteils der Fläche und des Gemeinschaftshauses. In den Betrieben unterschiedliche Regelungen, damit niemand auf Grund mangelnden Geldes von der Beteiligung ausgeschlossen ist.

- Habt ihr Erfahrungen damit, ob diese Regelungen im Streitfall vor Gericht Bestand haben?

Ja, die Aller Wohnen hatte auch schon ein weiteres Projekt, welches über dem Marktwert an die Projektgruppe verkauft wurde, da diese lieber individuell wirtschaften wollte. Durch finanzielle und rechtliche Absicherung war die Projektgruppe gezwungen, diesen Wert zu bezahlen, da sonst die Genossenschaft durch das Projekt belastet worden wäre. Auch in den Betrieben gab es teilweise schon Trennungen, die vor dem Gericht landeten, aber im Sinne der ursprünglichen Regelungen entschieden wurden.

2.2. Eigentum:

- Wem gehören Grund und Boden und die Häuser: den BewohnerInnen, dem Verbund / der Dachorganisation, Dritten?

Bei den Wohnprojekten ist die AW Eigentümerin des Grundes und der Wohnungen. Bei der Gemeinschaftssiedlung ist die AW Eigentümerin des Bodens, der Gemeinschaftsbereich (40% der Fläche) und das Gemeinschaftshaus gehören dem „Neumühlen e.V.“, dem alle BewohnerInnen angehören, die Häuser sind privat errichtet worden. Beim Ökozentrum gehört Grund und Haus dem „Ökozentrum e.V.“, bei dem alle NutzerInnen Mitglied sind.

- Gibt es (anteiliges) Privateigentum (der BewohnerInnen oder Dritter) an den Immobilien?
dito
- Sind die Häuser davor geschützt, am Immobilienmarkt an Meistbietende verkauft zu werden? Wenn ja, wie?

Ja, bei der AW müsste die gesamte Genossenschaft dem mit qualifizierter Mehrheit über alle Projekte hinweg zustimmen. Beim Ökozentrum ist mir das unklar. Komischer Gedanke, uns selbst zu verkaufen. Gehören tut es ja uns NutzerInnen. Bei der Gemeinschaftssiedlung ist ein Verkauf der Privathäuser an die Zustimmung der Gemeinschaft (vertreten durch die AW als Grundeigentümerin) gebunden. Diese hat Vetorecht, muß dann aber selbst für den Verkauf sorgen. Bei Zwangsversteigerung geht das „Objekt“ automatisch für 70% des Wertes an die AW über.

2.3. Ökonomie:

- Wie viel Geld müssen Menschen mitbringen, die einziehen möchten? Können auch Menschen ohne Eigenkapital dabei sein?

Es können auch Menschen ohne EK in die Wohnungen oder Betriebe einsteigen. Dafür gibt es jeweils unterschiedliche Regelungen.

- Wie berechnet ihr die Miete: nach Fläche, Nutzungsart, Einkommen...?

Sehr unterschiedlich, meist nach Kosten des jeweiligen Projektes aufgeteilt auf die Fläche.

- Muss sich jedes Haus finanziell selbst tragen oder gibt es einen finanziellen Ausgleich zwischen "reichen" und "armen" Häusern?

Erst mal muß sich jedes Haus selbst tragen. Da wir viele Genossenschaftsanteile „Fremder“ Anleger haben, gibt es aber eine zinsgünstige Umverteilungsmasse, die nach Bedarf zugeordnet werden kann. Zu Zeit hat vor allem das Ökozentrum einen großen Teil davon.

- Gibt es finanzielle Unterstützung für neue Häuser in Eurem Verbund?

Ja, vor allem logistische Unterstützung durch Beratung, Planung, Moderation,... Bei Bedarf auch finanzielle Unterstützung. Das Gemeinschaftshaus der Gemeinschaftssiedlung hat einen zinsgünstigen Kredit der AW bekommen.

- Gibt es finanzielle Unterstützung für Hausprojekte außerhalb eures Verbunds?

Auch das gibt es für ein Projekt etwa 20 km entfernt. Einen günstigen Kredit.

2.4. Trennung und Verkauf:

- Wenn BewohnerInnen ausziehen, was können sie mitnehmen: Das was sie eingebracht haben (Geld, Arbeit)? Oder mehr (Anteil an stillen Reserven / Wertsteigerung)?

Geld, Arbeit, sofern diese berechnet wurde, Anteil an Wertsteigerung nicht, außer bei Betrieben, wo das entsprechend geregelt wurde.

- Unter welchen Bedingungen sind Kündigungen gegenüber BewohnerInnen möglich? Wer entscheidet darüber, ob jemand ausziehen muss?

Bei der AW gab es das noch nicht. Im Ökozentrum gab es für einen Betrieb eine Kündigung. Das wurde von allen anderen im Konsens entschieden.

- Wie ist ein evtl. Verkauf der Häuser geregelt?

Bei der AW nur mit qualifizierter Mehrheit (kam bei einem Projekt in gegenseitigem Einverständnis schon vor), bei der Gemeinschaftssiedlung Verkauf von Privathäusern durch die Eigentümer, aber Vetorecht der Gruppe.

3. Was ist sonst noch wichtig?

Der Gesamtzusammenhang funktioniert eher als Netzwerk. Eher junges Projekt, bei dem die meisten tragenden Personen unter 40 Jahren sind und bei Gründung unter 30 Jahren waren. Orientierung auf linke und ökologische Politik. Es gibt zur Zeit ein größeres Erweiterungsvorhaben, welches das Ökozentrum in der Fläche und der Zahl der Beschäftigten verdoppeln würde. Wenn das klappt, geht das 2009 los.

www.allerwohnen.de und www.oekozentrum.org

Mietshäuser Syndikat

1. Allgemeine Informationen

1.1. Zahlen, Daten, Fakten zum Projekt:

- Seit wann gibt es Euch?

Gründung 1983 in Freiburg.

- Wie groß seid Ihr: Anzahl der Häuser und BewohnerInnen, wie viele qm?

Inzwischen sind es ca. 37 Hausprojekte (bundesweit) mit ca. 900 BewohnerInnen auf insgesamt ca. 26.000 qm. Zusätzlich existieren ca 30 Projektinitiativen, die entweder in einem Haus wohnen, welches sie kaufen wollen oder sich auf der Suche nach einem geeigneten Objekt befinden.

- Wie groß ist Euer Finanzvolumen (ungefähr): Eigenkapital, Fremdkapital (Herkunft: Banken, Privatkredite), stille Reserven (Schätzung)?

Gesamtkosten für alle Häuser ca. 33 Mio. Euro. Zwischen 15.000 Euro (VEB Wohnfabrik in Halberstadt) und 5.500.000 Euro (SUSI in Freiburg).

1.2. Ideen und Menschen in den Häusern:

- Was waren die Gründungsideen?

„Die Häuser denen, die drin wohnen!“ war eine der wesentlichen Gründungsideen. Entstanden aus der HausbesetzerInnenbewegung soll(te) durch das Mietshäuser Syndikat die Selbstverwaltung der Häuser und deren langfristige Sicherung vor Reprivatisierung

und Spekulation auf dem Immobilienmarkt erreicht werden. Außerdem ist der solidarische Austausch und die Vernetzung der einzelnen Projekte ein zentrales Anliegen.

- Wie ist die Struktur der BewohnerInnen (Alter, Szene etc.)?

Je nach Projekt sehr unterschiedlich. Vom eher jugendlichen PunkerInnenhaus bis zum Alterswohnprojekt sind alle vertreten. Sehr große Bandbreite. Tendenziell linkspolitisch orientiert.

- Entscheidungsfindung: Wer entscheidet was (einzelnes Haus / Projekt / Verbund)? Wie entscheidet ihr (Mehrheit oder Konsens)?

Fast alle Entscheidungen liegen ausschließlich beim Hausverein (im Hausverein sind alle MieterInnen des jeweiligen Hauses organisiert). Nur bei einem geplantem Verkauf (alle Möglichkeiten) und der Ergebnisverwendung (falls tatsächlich mal Gewinne erwirtschaftet werden sollten) hat das Syndikat ein Stimmrecht. Außerdem bei der Entscheidung über die Ergebnisverwendung. Neue Projektbeteiligungen beschließt die Mitgliederversammlung (MV), die alle drei bis vier Monate stattfindet und bei der alle Projekte und Einzelmitglieder stimmberechtigt sind.

Sowohl in den einzelnen Hausvereinen als auch bei der MV werden Entscheidungen im Konsens angestrebt. Sollte dies nicht möglich sein wird nach Vereinsrecht mit einfacher Mehrheit (in der MV) und bei den einzelnen Hausvereinen je nach Satzung entschieden.

- Gibt es gemeinsame Arbeitsbereiche?

Innerhalb der einzelnen Projekte ist dies sehr unterschiedlich. Es gibt reine Wohnprojekte. Andere versuchen Wohnen, Arbeiten und weiteres kollektiv zu gestalten. Zu Beginn der Projekte mehr, im weiteren Verlauf normalerweise immer weniger. Auf Verbundebene gibt es einige regionale Koordinierungsstellen, an denen sich BewohnerInnen von Projekten und Einzelpersonen beteiligen. Auf bundesweiter Ebene läuft derzeit die Vernetzung von BeraterInnen für das Mietshäuser Syndikat (das sind aber keine Erwerbs-Arbeitsbereiche).

- Gibt es gemeinsame Ziele und Aktivitäten?

Die einzelnen Häuser haben ihre eigenen Ziele und Aktivitäten, diese sind sehr unterschiedlich. Von zusammen wohnen über gemeinsame Arbeitsprojekte bis hin zu verschiedenen künstlerischen und politischen Projekten gibt es viele Möglichkeiten. Die Vernetzung zwischen einzelnen Projekten zur Verwirklichung gemeinsamer Ziele ist Sache dieser und findet bisher vor allem auf lokaler Ebene statt. Darüber hinaus ist wenig bekannt.

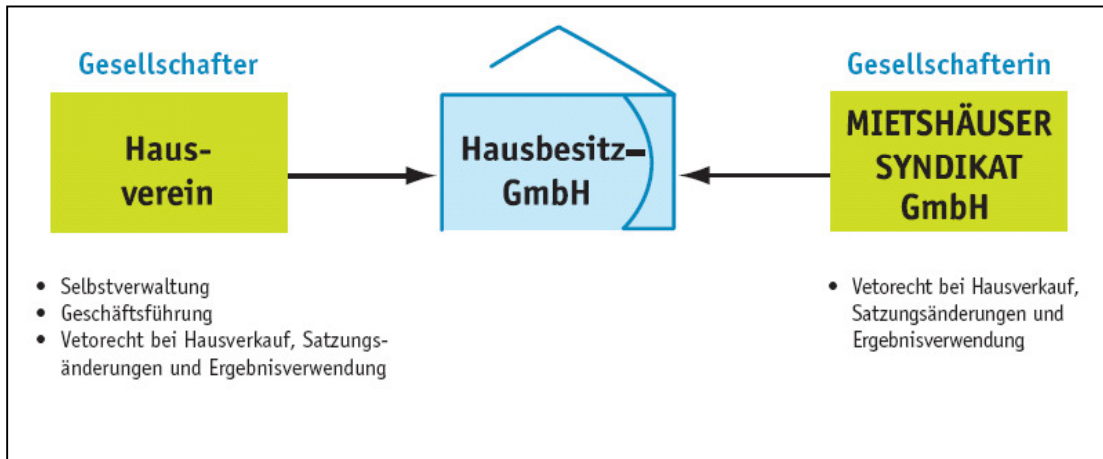
Als ideelles Ziel für das Mietshäuser Syndikat als Verbund könnte vielleicht gelten: Wohnraum für alle !

2. Solidarität

2.1. Formale Gestaltung:

- Welche Organisations- und Rechtsform (en) habt ihr?

Das einzelne Projekt:

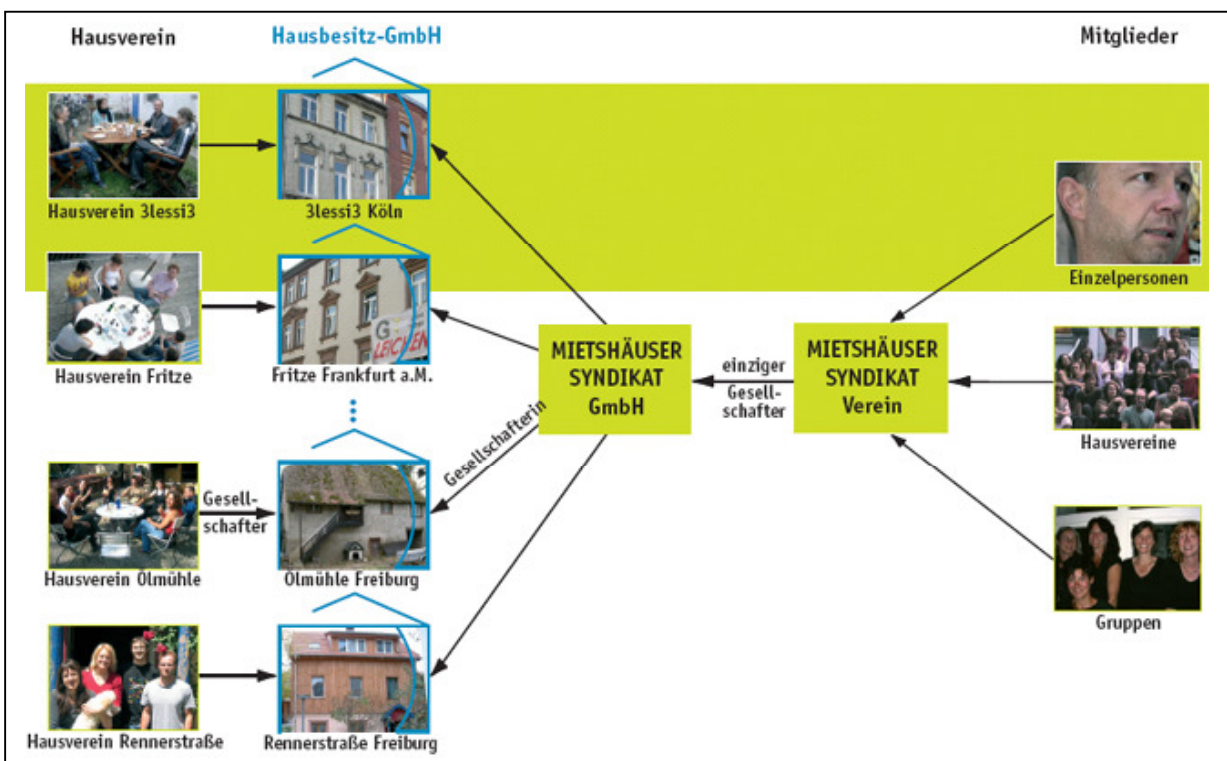


Im Hausverein sind alle MieterInnen des Hauses Mitglied. Er stellt das Selbstverwaltungsorgan der BewohnerInnen dar und hier werden alle Entscheidungen getroffen über Ein- und Auszug, Sanierung etc. Gemeinsam mit dem Mietshäuser Syndikat wird die Haus-GmbH gegründet. Im Gesellschaftervertrag sind die jeweiligen Rechte und Pflichten der beiden Gesellschafter geregelt: Dem Verbund Mietshäuser Syndikat wird dadurch lediglich ein Vetorecht bei Hausverkauf, Satzungsänderungen und Ergebnisverwendung eingeräumt. Alle anderen Entscheidungen liegen beim Hausverein und damit bei den MieterInnen.

Der Verbund:

Der Verbund Mietshäuser Syndikat besteht rein rechtlich ebenfalls aus GmbH und Verein. Im Verein, der alleiniger Gesellschafter der Mietshäuser Syndikat GmbH ist, sind wiederum alle Hausvereine Mitglied. Somit wird die Mietshäuser Syndikat GmbH durch die beteiligten Projekte kontrolliert und es besteht auch formal die Möglichkeit auf die Entwicklung innerhalb des Syndikat Einfluss zu nehmen.

Die Verknüpfungen zwischen den Projekten und Einzelmitgliedern, die den Verbund bilden, werden durch die folgende Grafik verdeutlicht.



- Welche Verträge gibt es, um das Verhältnis zwischen BewohnerInnen, Hausgruppe und Verbund / Dachorganisation zu regeln?

Die BewohnerInnen schließen mit der Haus-GmbH einen normalen Mietvertrag ab. Zwischen dem Hausprojekt und dem Mietshäuser Syndikat gibt es den GmbH-Gesellschaftervertrag.

- Welche solidarischen Regelungen sind in Satzungen und Verträgen festgeschrieben?

Das Mietshäuser Syndikat hat ein Mitentscheidungsrecht über die Ergebnisverwendung der einzelnen Haus GmbHs (und kann darüber verlangen, dass etwaige Gewinne in den Solidarfond fließen). Sollte der Hausverein dem nicht zustimmen entsteht eine Patt-Situation.

Wesentliches Element der Vernetzung im Mietshäuser Syndikat ist der Solidartransfer. D.h. wird ein Haus in Selbstverwaltung übernommen, fließt von Beginn an ein bestimmter Betrag (momentan 10 ct pro qm vermieteter Fläche) an der Solidarfond. Daraus werden die Öffentlichkeitsarbeit, Bürokosten u.ä., aber auch die GmbH-Beteiligungen an neuen Projekten finanziert. Mit den im Laufe der Zeit eines Projektes sinkenden Kapitalkosten für Zins und Tilgung, steigt der Solidarbeitrag, den das Projekt an das Syndikat zahlt.

- Habt ihr Erfahrungen damit, ob diese Regelungen im Streitfall vor Gericht Bestand haben?

Nein.

2.2. Eigentum:

- Wem gehören Grund und Boden und die Häuser: den BewohnerInnen, dem Verbund / der Dachorganisation, Dritten?

Jeweils der Haus GmbH, bestehend aus den zwei Gesellschaftern, dem Hausverein und Mietshäuser Syndikat.

- Gibt es (anteiliges) Privateigentum (der BewohnerInnen oder Dritter) an den Immobilien?

Nein. Es gibt die Direktkredite. Diese stellen aber keinen Eigentumsanteil am Haus/Grund und Boden dar.

- Sind die Häuser davor geschützt, am Immobilienmarkt an Meistbietende verkauft zu werden?

Ja. Beide Gesellschafter haben je eine Stimme und das Entscheidungsrecht über einen etwaigen Verkauf. Will der Hausverein verkaufen, kann das Mietshäuser Syndikat Veto einlegen. Damit wäre ein Verkauf nicht möglich. Umgekehrt könnte auch der Hausverein gegen einen vom Syndikat angestrebten Verkauf stimmen. Ein Verkauf ist nur durch eine beidseitige Zustimmung sowohl des Hausvereins (Gesellschafter 1) als auch der Mietshäuser Syndikat GmbH (Gesellschafter 2) zu erreichen. Da dies aber einem der wesentlichen Ziele des Syndikats widerspricht, ist dieser Fall bisher nicht vorgekommen. Unseres Wissens nach wurde bisher auch kein Verkauf angestrebt.

2.3. Ökonomie:

- Wie viel Geld müssen Menschen mitbringen, die einziehen möchten? Können auch Menschen ohne Eigenkapital dabei sein?

Eigenkapital ist keine Voraussetzung. Direktkredite können ans "eigene" Projekt, ein anderes Haus oder das Syndikat verliehen werden. Wohnen und Geld-Geben sind in Syndikatsprojekten völlig getrennt: Du kannst drin wohnen, ohne einen Kredit zu geben oder einen Kredit geben ohne drin zu wohnen. Oder Du wohnst drin und gibst einen

Kredit. Wenn du ausziehst kannst du unabhängig vom Mietvertrag den Direktkreditvertrag kündigen oder auch nicht...

Es ist aber angestrebt, daß sich alle BewohnerInnen, um die Einwerbung von Direktkrediten bei Dritten im Rahmen ihrer Möglichkeiten bemühen.

- Wie berechnet ihr die Miete: nach Fläche, Nutzungsart, Einkommen...?

Meistens nach Fläche, auch nach Nutzungsart (Wohnen/Gewerbe), z.T. gibt es Umverteilungsmechanismen innerhalb der einzelnen Projekte oder den WGs innerhalb der Projekte. Dies fällt in den Bereich der Projektautonomie.

- Muss sich jedes Haus finanziell selbst tragen oder gibt es einen finanziellen Ausgleich zwischen "reichen" und "armen" Häusern?

Da alle Projekte autonom sind, sind sie im Grunde auch selbst für ihre Finanzierung verantwortlich. Durch die Vernetzung zwischen den Projekten gibt es aber natürlich auch gegenseitige Unterstützung, z.B. in Form von preiswerten Direktkrediten. Außerdem ist an dieser Stelle auch der Solidartransfer nochmal zu nennen (siehe Punkt 2.1: solidarische Regelungen).

- Gibt es finanzielle Unterstützung für neue Häuser in Eurem Verbund?

Von Seiten des Mietshäuser Syndikats gibt es knapp die Hälfte des Stammkapitals (12.400 €). Weiteres Geld kann, wenn vorhanden, von anderen Projekten oder vom Syndikat geliehen werden.

- Gibt es finanzielle Unterstützung für Hausprojekte außerhalb eures Verbunds?

Nein. Zumindest nicht über die Haus-GmbHs.

2.4. Trennung und Verkauf:

- Wenn BewohnerInnen ausziehen, was können sie mitnehmen: Das was sie eingebracht haben (Geld, Arbeit)? Oder mehr (Anteil an stillen Reserven / Wertsteigerung)?

In Bezug auf das Geld sei hier nochmal an die Trennung von Wohnen und Geld-Geben erinnert (siehe Punkt 2.3: Eigenkapital). Arbeit oder Wertsteigerung können natürlich nicht mitgenommen werden.

- Unter welchen Bedingungen sind Kündigungen gegenüber BewohnerInnen möglich? Wer entscheidet darüber, ob jemand ausziehen muss?

Die Hausversammlung entscheidet über Ein- und Auszug. Wobei der Auszug in der überwiegenden Zahl der Fälle Entscheidung der einzelnen Bewohnerin ist. Nur wenn Konflikte das Zusammenleben im Haus stark beeinträchtigen, wird die Hausversammlung beschließen, daß die Geschäftsführung der Haus-GmbH der betroffenen Person eine Kündigung ausspricht (so zumindest ist der rechtliche Weg).

- Wie ist ein evtl. Verkauf der Häuser geregelt?

Ein Verkauf soll durch das Modell des Mietshäuser Syndikats gerade verhindert werden. Wie: siehe Punkt 2.2: Eigentum.

3. Was ist sonst noch wichtig?

Das Mietshäuser Syndikat steht vor allem für ein Modell zur Umsetzung von Hausprojekten und die Vernetzung zwischen diesen. Bisher gibt es keine expliziten inhaltlichen oder politischen Vorgaben vom Verbund an die einzelnen Projekte (ist aber gerade in der Diskussion).

Weitere Infos gibt es unter www.syndikat.org

Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (und Projekt Karlshof)

1. Allgemeine Informationen

1.1. Zahlen, Daten, Fakten zum Projekt:

- Seit wann gibt es Euch?

Die Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit gibt es institutionalisiert in Form der Stiftung seit 2001. Die Diskussion über die PAG hat schon drei / vier Jahre vorher angefangen.

Der Karlshof wurde 2004 gekauft. Seit 2005 ist die heutige Projektgruppe auf dem Hof.

- Wie groß seid Ihr: Anzahl der Häuser und BewohnerInnen, wie viele qm?

Insgesamt gibt es drei Projektgruppen innerhalb der PAG. Einer Projektgruppe wird zur Zeit ein Gelände zur Verfügung gestellt, zwei weitere Gelände sind relativ nah an der Realisierung. Aktiv sind in der PAG 30-40 Menschen.

Der Karlshof ist eine alte LPG und hat relativ viele Häuser: ein Bauernhaus, ein Arbeiterinnenhaus, drei Ställe mit Nebengelassen. Bewohnbar ist zur Zeit nur das Arbeiterinnenhaus. Zur Zeit wohnen 7 Erwachsene und 3 Kinder auf dem Hof. Qm, weiss ich nicht, es ist aber Platz genug.

- Wie groß ist Euer Finanzvolumen (ungefähr): Eigenkapital, Fremdkapital (Herkunft: Banken, Privatkredite), stille Reserven (Schätzung)?

Die PAG besitzt ca. eine Millionen EUR Stifungskapital.

Finanzvolumen Karlshof: Reicht zur Bestreitung der täglichen Kosten, für Rentenversicherung oder Baustellen etc. aber nicht. Bankkredite und Privatkredite wurden nicht aufgenommen.

1.2. Ideen und Menschen in den Häusern:

- Was waren die Gründungsideen?

PAG: Gründungsidee: In der PAG sind relativ viele Leute aktiv, die Erfahrungen mit Gemeinschaftsprojekten gemacht haben. Ihnen ging es mit der PAG darum einige „klassische“ Probleme von Gemeinschaftsprojekten zu beseitigen. Dazu gehören:

- a) die finanzielle Belastung des Gesamtprojektes durch Schuldentilgung und Kredite zu vermindern.*
- b) Bei einem Streit innerhalb des Gemeinschaftsprojekts: Es soll nicht möglich sein durch Aussitzen / oder die Berufung auf staatlich-garantierte Privateigentumsrechte eine Klärung des Konfliktes zu umgehen und dennoch auf dem Gemeinschaftsgelände bleiben.*
- c) Über finanzielle Hilfe hinausgehende Unterstützung der Gemeinschaftsprojekte: So finden Projekte in der PAG Beratung zu rechtlichen Fragen unterschiedlichster Art, sie finden Unterstützung bei schwierigen gruppenspezifischen Prozessen z.B. durch Bereitstellung einer Supervision etc.pp.*

Karlshof:

Ziel: Neben den „Üblichen“ Zielen von Gemeinschaftsprojekten (hierarchiefrei, gemeinschaftlich, etc.) ist ein gemeinschaftliches Ziel der Aufbau der sogenannten nichtkommerziellen Landwirtschaft - eines Produktionsnetzwerkes, in dem Produkte weder verkauft noch getauscht, sondern je nach Bedürfnis verteilt werden.

- Wie ist die Struktur der BewohnerInnen (Alter, Szene etc.)?
PAG: Alle Altersstufen und alle Geschlechter vertreten. Aktiv in der PAG sind 30-40 Menschen. Szene weiss ich nicht.
Karlshof: Auch alle Altersstufen und Geschlechter, Szene ...
- Entscheidungsfindung: Wer entscheidet was (einzelnes Haus / Projekt / Verbund)? Wie entscheidet ihr (Mehrheit oder Konsens)?
PAG: Der Projekterat entscheidet über die meisten wichtigen Fragen. In dem Projekterat sitzen jeweils Delegierte aus den Projekten der PAG aber auch Einzelpersonen, die nicht in einem PAG-Projekt sind.
Karlshof: Entscheidet gemeinsam im Plenum.
- Gibt es gemeinsame Arbeitsbereiche?
PAG: In den unterschiedlichen Arbeitsgruppen sitzen verschiedene PAG-Mitglieder. Insgesamt gibt es ca. 6 Arbeitsgruppen.
Karlshof: Der Aufbau des Hofes, der Aufbau der nichtkommerziellen Landwirtschaft, der Aufbau des Buchladens links-lesen.de usw.
- Gibt es gemeinsame Ziele und Aktivitäten?
PAG: Das Ziel andere Formen der Vergesellschaftung zu experimentieren, bestehende Projekte dabei zu unterstützen und beginnende auf den Weg zu bringen, ist denke ich allen PAG-Mitgliederinnen gemein.
PAG-Aktivitäten: Jetzt im Mai gehen wir Segeln auf der Ostsee!
Karlshof: Wie gesagt: NKL, Aufbau des Hofes, etc.

2. Solidarität

2.1. Formale Gestaltung:

- Welche Organisations- und Rechtsform (en) habt ihr?
PAG: Verein, Stiftung
Karlshof: Genossenschaft, Verein
- Welche Verträge gibt es, um das Verhältnis zwischen BewohnerInnen, Hausgruppe und Verbund / Dachorganisation zu regeln?
Es gibt ein Statut, dass alle Projektmitglieder unterzeichnen. Dann gibt es weiter eine Art Nutzungsvertrag in dem das Projekt zusammen mit dem Projekterat der PAG die eigenen Scheiterkriterien festlegt. Scheiterkriterien können sein: Gruppengröße, keine gemeinsamen Entscheidungen mehr möglich (zerstritten), etc.pp. Der Projekteratentscheidet einmal im Jahr, inwieweit er diese Scheiterkriterien als gegeben ansieht. Falls für den Projekterat die Scheiterkriterien zutreffen – das Projekt für ihn also gescheitert ist – wird zusammen mit dem Projekt über neue Kriterien beraten.
- Welche solidarischen Regelungen sind in Satzungen und Verträgen festgeschrieben?
Bin ich gerade nicht so firm. Es gibt auf jeden Fall gruppenspezifische solidarische Regelungen in den Scheiterkriterien (z.B. dass vom Karlshof zur Zeit sehr geringe Rückflüsse akzeptiert werden).

- Habt ihr Erfahrungen damit, ob diese Regelungen im Streitfall vor Gericht Bestand haben?

Das Statut legt fest, dass keine juristischen Fragen vor Gericht ausgetragen werden, sondern immer über eine Schlichterin.

2.2. Eigentum:

- Wem gehören Grund und Boden und die Häuser: den BewohnerInnen, dem Verbund / der Dachorganisation, Dritten?

Die Häuser, Grund und Boden gehören der PAG.

- Gibt es (anteiliges) Privateigentum (der BewohnerInnen oder Dritter) an den Immobilien?

Nein.

- Sind die Häuser davor geschützt, am Immobilienmarkt an Meistbietende verkauft zu werden? Wenn ja, wie?

Ja, durch die Organisationsstruktur der PAG.

2.3. Ökonomie:

- Wie viel Geld müssen Menschen mitbringen, die einziehen möchten? Können auch Menschen ohne Eigenkapital dabei sein?

Karlshof: Mit oder ohne Eigenkapital spielt zur Zeit keine Rolle. Ganz im Gegenteil: In dem jetzigen Projektstatus sollen Rücklagen ausdrücklich nicht ins Projekt einfließen. Wenn klar ist, dass das hier was wird, werden wir aber auch bezüglich Rücklagen ein solidarischer Umgang finden.

- Wie berechnet ihr die Miete: nach Fläche, Nutzungsart, Einkommen...?

Karlshof: Gar nicht. Es gibt eine gemeinsame Kasse in die alles reinfließt und aus der alles genommen wird.

- Muss sich jedes Haus finanziell selbst tragen oder gibt es einen finanziellen Ausgleich zwischen "reichen" und "armen" Häusern?

S.o.

- Gibt es finanzielle Unterstützung für neue Häuser in Eurem Verbund?

PAG: In welchem Maß die PAG die Einzelprojekte unterstützt (nur Häuserkauf, auch Renovierung etc.), ist Verhandlungssache.

Karlshof: Kredite an andere Häuser höchstens aus den Rücklagen der einzelnen. Die Projektökonomie reicht dafür nicht aus. Unterstützung bei anfallenden Arbeiten etc. findet aber statt.

- Gibt es finanzielle Unterstützung für Hausprojekte außerhalb eures Verbunds?

PAG: Ich meine, die PAG hat einige Kredite an andere Häuser / Organisationen vergeben, bin mir aber nicht sicher.

Karlshof: Vgl. vorherige Antwort.

2.4. Trennung und Verkauf:

- Wenn BewohnerInnen ausziehen, was können sie mitnehmen: Das was sie eingebracht haben (Geld, Arbeit)? Oder mehr (Anteil an stillen Reserven / Wertsteigerung)?

Karlshof: Wir finanzieren eine Übergangszeit außerhalb des Projektes mit 500 EUR im Monat. Werkzeug und andere identifizierbare Gegenstände, die mensch mitgebracht hat, können auch wieder mitgenommen werden.

- Unter welchen Bedingungen sind Kündigungen gegenüber BewohnerInnen möglich? Wer entscheidet darüber, ob jemand ausziehen muss?

Bei unüberbrückbaren Differenzen schafft es hoffentlich die Gruppe zu klären. Ist das nicht der Fall ist als übergeordnetes Entscheidungsgremium der Projekterat zuständig, es kann das Scheitern eines Projektes erklärt werden. Damit beginnt eine halbjährliche Übergangsfrist. Falls danach jemand aus der alten Projektgruppe das Gelände betritt, beginnt er Hausfriedensbruch.

<http://www.gegenseitig.de/>

Radical Routes (Großbritannien)

1. Allgemeine Informationen

1.1. Zahlen, Daten, Fakten zum Projekt:

- ~ Seit wann gibt es Euch?
1988 - in 1992 als "secondary co-operative" (Genossenschaft, wovon alle Mitglieder Genossenschaften sind) registriert.
- ~ Wie groß seid Ihr: Anzahl der Häuser und BewohnerInnen, wie viele qm?
Ungefähr 25 Häuser, wie viele qm messen wir nicht, ungefähr 150 BewohnerInnen - verteilt über 23 verschiedene Wohngenossenschaften (es gibt auch 3 Arbeitsgenossenschaften und 2 soziale Zentren).
- ~ Wie groß ist Euer Finanzvolumen (ungefähr): Eigenkapital, Fremdkapital (Herkunft: Banken, Privatkredite), stille Reserven (Schätzung)?
Bilanzsumme Radical Routes: ungefähr GBP 425.000 (in €: 530.000), davon GBP 35.000 in Reserven, GBP 130.000 Direkt-Privatkredite und GBP 260.000 rückzahlbare Anteile (diese sind von Rootstock, einer Art Kapitalanlegergenossenschaft für UnterstützerInnen). Die meisten Genossenschaften haben auch eigene Privatkredite von vielleicht GBP 500.000 insgesamt und Bankkredite von insgesamt über GBP 1 mio..

1.2. Ideen und Menschen in den Häusern:

- ~ Was waren die Gründungsideen?
siehe Artikel "Radical Routes" von Sven Giegold (aus Contraste Nr. 174, 1999).
- Wie ist die Struktur der BewohnerInnen (Alter, Szene etc.)?
Alter: von 1 bis über 60, aber meistens 25 bis 50 Jahre und aus der alternativen Szene.
- Entscheidungsfindung: Wer entscheidet was (einzelnes Haus / Projekt / Verbund)? Wie entscheidet ihr (Mehrheit oder Konsens)?
siehe Giegold (1999).
- ~ Gibt es gemeinsame Arbeitsbereiche?

ja - AktivistInnen, soziale Projekte, usw.

Gibt es gemeinsame Ziele und Aktivitäten?

ja - siehe Giegold (1999).

2. Solidarität

2.1. Formale Gestaltung:

Welche Organisations- und Rechtsform (en) habt ihr?

Wohngenossenschaften und soziale Zentren: 'bona fide co-operatives' registered under the Industrial and Provident Societies Act (britische eG).

Arbeitsgenossenschaften: Company Limited by Guarantee (britische GmbH ohne Anteile).

Verbund: 'secondary co-operative': eine Genossenschaft, wovon alle Mitglieder Genossenschaften sind (Rechtsform auch 'bona fide co-operative').

- Welche Verträge gibt es, um das Verhältnis zwischen BewohnerInnen, Hausgruppe und Verbund / Dachorganisation zu regeln?

Meistens ist es noch so, wie Giegold es 1999 beschrieben hat. Es gibt einige Veränderungen, z.B. für soziale Zentren, die nun auch Mitglieder sind.

- Welche solidarischen Regelungen sind in Satzungen und Verträgen festgeschrieben?

Im Verbund ist es meistens noch so, wie Giegold es beschrieben hat. Jede Genossenschaft, die Mitglied von Radical Routes ist, ist personenunabhängig in kollektivem Eigentum der Mitglieder ('common ownership'). Darüber hinaus hat jede Genossenschaft sogenannte 'secondary rules' mit eigenen solidarischen Regelungen. Einige Beispiele davon sind auf unserer Website <http://www.radicalroutes.org.uk> zu finden.

- Habt ihr Erfahrungen damit, ob diese Regelungen im Streitfall vor Gericht Bestand haben?

'Common ownership' ist ein gesetzliches Konzept in England, 'secondary rules' aber nicht. Wir versuchen, Gerichte zu vermeiden, und haben eine eigene Vermittlungsgruppe.

2.2. Eigentum:

- Wem gehören Grund und Boden und die Häuser: den BewohnerInnen, dem Verbund / der Dachorganisation, Dritten?

Grund und Boden gehören zu den Wohngenossenschaften bzw. sozialen Zentren. Wenn eine Genossenschaft einen Kredit von Radical Routes bekommt, ist dieser in meisten Fälle durch eine Hypothek besichert.

- Gibt es (anteiliges) Privateigentum (der BewohnerInnen oder Dritter) an den Immobilien?
Nein.

- Sind die Häuser davor geschützt, am Immobilienmarkt an Meistbietende verkauft zu werden? Wenn ja, wie?

Nein, aber jede Genossenschaft, die Mitglied von Radical Routes ist, ist personenunabhängig in kollektivem Eigentum der Mitglieder ('common ownership'), und deshalb kann niemand von einem Verkauf persönlich profitieren.

2.3. Ökonomie:

- Wie viel Geld müssen Menschen mitbringen, die einziehen möchten?

Nichts.

- Können auch Menschen ohne Eigenkapital dabei sein?

Ja.

- Wie berechnet ihr die Miete: nach Fläche, Nutzungsart, Einkommen...?

Jede Genossenschaft berechnet das selbst. Fläche, Nutzungsart, Einkommen und Marktpreise können hier eine Rolle spielen.

- Muss sich jedes Haus finanziell selbst tragen oder gibt es einen finanziellen Ausgleich zwischen "reichen" und "armen" Häusern?

Jede Genossenschaft muss sich finanziell selbst tragen. Die meisten Genossenschaften haben nur ein Haus, einige haben zwei und noch einige noch kein Haus.

- Gibt es finanzielle Unterstützung für neue Häuser in Eurem Verbund?

Ein bisschen (z.B. niedriger Zinssatz bei einer neuen Genossenschaft in London) aber nicht systematisch geregelt.

- Gibt es finanzielle Unterstützung für Hausprojekte außerhalb eures Verbunds?

Nein.

2.4. Trennung und Verkauf:

- Wenn BewohnerInnen ausziehen, was können sie mitnehmen: Das was sie eingebracht haben (Geld, Arbeit)?

Ja

- Oder mehr (Anteil an stillen Reserven / Wertsteigerung)?

Nein.

- Unter welchen Bedingungen sind Kündigungen gegenüber BewohnerInnen möglich?

Wenn es Streit um den Mietvertrag gibt.

- Wer entscheidet darüber, ob jemand ausziehen muss?

Die Wohngenossenschaft.

- Wie ist ein evtl. Verkauf der Häuser geregelt?

Die Wohngenossenschaft entscheidet das.

<http://www.radicalroutes.org.uk/>

Mehr Informationen:

Sven Giegold: Radical Routes:

www.bewegungswerkstatt.org/giegold/downloads/einfuehrung_radical_routes.rtf

(eine Kurzfassung des Textes erschien in CONTRASTE – Monatszeitung für Selbstorganisation, Nr. 174, 1999

www.contraste.org)

Solidair

1. Allgemeines

1.1. General information (Allgemeine Informationen)

Established in 1974 under the name Keerkring (=Tropic / Wendekreis), changed in 1984 to VAK groep (Verenigde Arbeids Kollektieven = United Workers' Collectives = Vereinigte Arbeits Kollektiven). In 2000 renamed Vereniging Solidair.

Housing co-ops and other projects with property (Projekten mit Immobilien) have been members since 1984.

Current situation:

Vereniging Solidair has four members, the organisations Resonans, AMF-algemeen nut (=Ana Maria charitable fund / Ana Maria Fonds-gemeinnützig), Samsam and AMF-og (= AMF Property / AMF-Immobilien). These organisations in turn have about 9 housing co-ops and 40 businesses and non-profit organisations as members. On top of this, about 90 projects and individuals are investor-members of Samsam (fifty-fifty / halb und halb), an association which makes loans, mostly to member organisations.

Housing co-op	Number of houses	Number of residents	Number of work-spaces	Area (m2 / qm)	Total funds - Kapital	Own funds - Eigenkapital	Funds borrowed - Fremdkapital		Hidden reserves - stille Reserven
							bank	other	
Regenboog	15	30	2		950.000	370.000	515.000	65.000	
Afdak	3	4		210					
Bertsbrein	1	7							
I-shona	2	3							
Vlinder	1	3		140	87.500	32.000	54.000	1.500	
Baska	3	5	1	370	199.000	140.000	52.000	7.000	
Baksteen	1	5		220	173.000	40.000	96.000	46.000	
Lijster	3	4			198.000	54.000	125.000	18.000	
Begijnen	1	6	3		173.000	106.000	55.000	12.000	550.000
Bastion	1		10						
ROM	1		10						

Ganzenne st *	3	1							
AMF-og					376.00 0	23.000	283.50 0	69.000	675.00 0
- Vervolghu is	3	10							
- Fanga musow	1	5							
- Lauwerc ht	1		2	120					
- Hoogstraa t**	1	40	5	3000					

* Other spaces in the Ganzennest can be rented as holiday accommodation

** Hoogstraat klooster (convent in Eindhoven/Kloster in Eindhoven) is managed by AMF-og

Solidair and its four members, including AMF-og, have total funds of € 1.470.000 of which there are € 435.500 in own funds, € 284.000 in bank loans, € 750.000 in loans from Samsam etc. The hidden reserves of AMF-og are about € 675.000

1.2 Ideas and residents (Ideen und Menschen in den Häusern):

The housing co-ops (woonverenigingen/Wohnvereine) arose out of the need to create collective cheap accommodation. Buildings were mostly squatted and renovated collectively (in Selbstverwaltung renoviert) and legalised with support from the VAKgroep (now Solidair). Another reason was the realisation of collectively-controlled housing and work.

By making housing co-ops the owners of the buildings, they are taken out of private ownership and become collectively owned.

The housing co-ops differ considerably as to how long people have lived there. In a number of buildings, the residents have lived there for more than 10-15 years. On the other hand, particularly with the smaller living groups, there is a high turnover of residents. In some cases, the entire group changes within 2 years.

There are also great differences concerning age of residents. Most residents are between 20 and 50 years old. Those over 40 years old have generally lived in a housing co-op for some time.

Most of the residents are either students, employees or have their own businesses - some of their businesses are members of Solidair. Only a few people have no paid work.

Within Solidair, all housing projects are separate legal persons (juristische Personen). The housing co-ops set their own policy and are responsible for management, maintenance and finding new residents. If necessary they can obtain help with this from Solidair.

This means that the housing co-ops themselves determine how they make decisions. In general they try to decide by consensus, and if this doesn't work, by majority decision, except for very important decisions where a two-thirds majority is needed.

For Vereniging Solidair and its four member organisations the same principle applies – to decide by consensus where possible.

Common aims and activities (Gemeinsame Ziele und Aktivitäten)

In a number of housing co-ops, the maintenance of the buildings is carried out collectively. Other common activities don't take place except the occasional party or barbeque.

2. Solidarity

2.1. Formal Structures (Formale Gestaltung):

Vereniging Solidair is an association (vereniging / Verein) with 4 members, two of which are also associations and the other two foundations (stichtingen / Stiftungen). The two associations, Samsam and Resonans, have members; the foundations just have a management committee (Vorstand). Projects have indirect influence on the policy of Solidair (because projects are members of Resonans and/or Samsam which in turn are members of Solidair).

Once every four years, there is a congress of all the people involved in the Solidair structure. During the congress, the previous four years' results are evaluated and the policy plan for the following four years is discussed.

For simplicity, in the following paragraphs we refer to member projects of Solidair when discussing housing co-ops etc. In fact, this is not quite accurate: housing co-ops are members of one of the members of Solidair, as noted above.

A membership agreement is made with member projects of Solidair. This confirms the project's membership, agreements concerning financial contributions, resignation from membership and how the emergency fund works. The membership agreement is a sort of summary of the policy document (afsprakenboek / Abkommensbuch), containing agreements with an explanation of the reasons for the agreements and how they work in practice.

As well as this, there is the constitution (Satzung) of Solidair, which mostly contains agreements of how the association functions: the tasks of the committee and members, how decisions are made, when and how meetings are organised, how to deal with conflicts and what happens if the association is dissolved.

The housing co-ops have their own constitutions and domestic arrangements. In most constitutions, the relationship with the VAKgroep / Solidair is described, or the principles of Solidair are referred to.

Housing co-ops which are member projects of Solidair commit themselves to paying a contribution, consisting of a fixed component plus an amount dependent on the number of members and any operating surplus. The rents / housing cost contributions are increased annually by at least the rate of inflation. This ensures that the running costs are covered.

If a member project resigns from Solidair or sells a property, the housing co-op must pay part of its hidden reserves to Solidair. If a property is sold without buying a replacement property, part of the profit on sale goes to Solidair; the rest can stay in the housing co-op or be paid out to all existing and previous residents in proportion to the period they lived in the property. If a co-op resigns its membership, a valuation is made of its property. Part of the surplus value is payable to Solidair and the rest stays in the co-op. Because this surplus value remains as hidden reserves, agreements are made about how this money can be paid to Solidair without causing a huge increase in the housing costs for the co-op's members.

The reason for paying part of the hidden reserves to Solidair is that many housing co-ops received a lot of help and advice from Solidair, and often would not have been able to buy the

property without this help. Housing co-ops become member projects of Solidair in order to ensure that collectively owned properties remain collectively owned. If a project resigns from membership, there is nothing else to stop the project's members cashing in its collectively owned assets. After all, each co-op is run by its members, and without membership of Solidair, they are under no obligation to keep to Solidair's agreements concerning this.

By being a member project of Solidair, the rights of former members of the housing co-op are protected; if a property is sold, they obtain part of the profit and therefore are partly recompensed for the time and energy that they put into the co-op.

In a number of cases, AMF-og is also part-owner of a small percentage of a property, or it is laid down in the constitution that AMF-og must agree to the sale of a property or to changes in the constitution. In this way, the rights of former members are protected by AMF-og.

However, the rule that a part of the hidden reserves must be paid to Solidair on resignation from membership has been declared illegal by a court, which ruled that it is not allowed to impose financial restrictions on ending membership. We are in the process of re-defining this agreement to try to make it legally acceptable.

2.2 Ownership (Eigentum)

In nearly all the housing co-ops, the land and buildings are owned by the co-op. In a few cases, the land is owned by the municipality and is leased to the housing co-op on a long lease (Erbpacht) for which it pays ground rent.

In nearly all cases, housing co-ops hold both the equitable ownership (wirtschaftliches Eigentum) and legal ownership (rechtmäßiges Eigentum) of the property, so there is no shared ownership. In one case the residents have an equitable share in the ownership, though the legal ownership remains with the co-op. In this case, giving the residents an equitable share in the ownership enables them to obtain individual mortgages (Hypothek) which are more suited to their own personal situations.

It can happen that houses belonging to a housing co-op are sold by the co-op on the open market for the maximum price. Part of the profit (50 - 66%) must then be paid to Solidair. In principle, a housing co-op that wants to sell a property should offer it to other housing co-ops first. If none of them want to take on the property, then it can be sold on the open market.

2.3 Economy

In a number of housing co-ops, members must invest € 2500 but if they do not have this amount they can save it up via Solidair. If they leave the co-op, the money they have invested is returned to them.

The rent (Miete) is set by each individual housing co-op in its own way. Housing co-ops which are members of Resonans vary the rent according to residents' incomes. Other housing co-ops charge according to area (nach Fläche) or according to location. Different rents are charged for workspaces and living accommodation. In some cases the annual sum is divided equally between residents irrespective of the size of their rooms.

In housing co-ops which own more than one house, the general rule is that each house must cover its own running costs, but if there are problems with this, then other houses help out.

In principle, new projects can obtain help and support from Solidair with the purchase, renovation and financing of property. If Triodos Bank will not finance the property, or will only finance it partially, we investigate the possibility of financing part of it via Solidair. We are currently setting up a surplus value fund (Mehrwertfonds), into which owners of property can contribute part of their hidden reserves. These hidden reserves can be used as security for a project which has insufficient security of its own to obtain full financing. If Solidair projects

contribute one million euros in hidden reserves to this fund, then Triodos Bank is willing to apply a multiplier of 2.5 to this.

Solidair also makes loans to existing projects, for example to finance essential renovations. Since 2000, no more housing projects have joined; house prices are so dramatically high that it is almost impossible for people on low incomes to cover the running costs.

Projects outside Solidair are also sometimes supported financially, for example by loans to cover the initial costs until definitive bank finance is in place. In this case there must be strong guarantees that the bank will finance the project – we cannot take great risks with Solidair because a large part of the money which we use for loans comes from members and must be able to be repaid.

2.4. Resignation and sale (Trennung und Verkauf)

If residents move out, they get back any money they have invested or lent to the housing co-op. Any work they carried out (“sweat equity”) is not usually paid for, unless agreements had been made to pay them and it is economically possible to do so. It is often the case that a property’s running costs are low because of lots of voluntary work. Paying for this work would make it difficult to keep housing costs low.

Each individual housing co-op decides about expulsion of members (Kündigungen gegenüber BewohnerInnen). Members of the co-op can ask for arbitration from Solidair. Also, there is always the possibility that an expelled member can take the co-op to court.

If a housing co-op sells a house, for example, because it is hard to cover the running costs, and uses the profit to invest in the co-op (for example buying another property, paying off a mortgage early, improving its other properties) then the money remains in the co-op and in principle nothing is paid to Solidair or to existing and former members. If the money is not invested in the co-op, then part must be paid to Solidair and the rest either divided amongst the existing and former members or given to a good cause.

Andre Jonkers, 14 may 2008, translation Stuart Field

info@solidair.nl , www.solidair.nl, www.verenigingsamsam.nl, www.amf.nl

Appendix; article in German about Solidair: **Lars Staeter, Solidair**, in: Alternative Urbane Strategien - Wohnen, Berlin, 2002: <http://www.netz-bb.de/NETZeG/solidair.pdf>

Stiftung trias

1. Allgemeine Informationen

1.1. Zahlen, Daten, Fakten

Die Stiftung trias wurde nach ca. einem Jahr Vorlauf am 2. März 2002 gegründet. Mit einem Startkapital von € 72.000 verfügten wir über ein Minimum. Zum 31.12.2007 können wir ein bilanziertes Stiftungsvermögen von ca. € 3,2 Mio. nennen. Diese erstaunliche Entwicklung war nur möglich, weil

- bestehende Projekte ihre Grundstücke in die Stiftung einbrachten
- neue Projekte von vorne herein den Kauf des Grundstücks über die Stiftung trias gestaltet haben und die Mittel dafür in ihrem eigenen Umfeld

sammeln.

- In 2007 verschiedene Menschen namhafte Geldvermögen in die Stiftung eingebracht haben, die als Sondervermögen, z. B. für Künstler und Frauen, die Arbeitsfähigkeit der Stiftung wesentlich erweitert haben.

Wir sind an zwei Gesellschaften Bürgerlichen Rechts mit €1,-- beteiligt. Darüber hinaus gibt es inzwischen 12 „trias-Projekte“, bei denen wir Grundstückseigentümerin sind. Die Projekte selbst sind in unterschiedlichen Rechtsformen eigenständig organisiert. Vom Wohnungseigentum bis zur Genossenschaft.

Projekt	Nutzfläche	Grundstücksfläche
StadtGut Blankenfelde, Berlin	1910	52.635
Alte Schule Karlshorst, Berlin	1939	5173
Sonnenhaus e. V., Berlin	1224	732
ExRotaprint gGmbH, Berlin	8100	8.383
Grund und Boden GbR, Berlin	549	0
Eldenaer Str. 24 GbR, Berlin	850	0
Sonnenau GbR, Kassel	190	624
Förderverein Studieren und Wohnen e. V., Kassel	270	670
Bau- und Wohngenossenschaft „Lebendiges Wohnen“ eG, Siegen	1488	3.365
Delta GbR, Recklinghausen	307	580
Obere Lichtenplatzer Str. 261 GbR, Wuppertal	0	441
Leuchtturm eG, Berlin	1623	1.076
Wohnungseigentümergeinschaft Klockerigge, Bochum	600	1.985
Einfamilienhaus, Amselweg 12, Schildow	100	994
	19.150	76.658

1.2. Ideen und Menschen in den Häusern

Wie man an den unterschiedlichen Rechtsformen sieht, umfassen unsere Projekte die gesamte Bandbreite des „Gemeinschaftlichen Wohnens“, im Falle von Rotaprint gGmbH geht es darüber hinaus in den gemeinnützigen und künstlerischen Bereich.

Unsere Projekte verbindet folgende Idee:

- keine Spekulation mit Grund und Boden bzw. mit Häusern. (letzteres nicht bei allen Projekten)
- Gemeinschaftliche Willensbildung und Entscheidung.
- Sicherung der Projektziele über das Erbbaurecht.
- Erhaltene Hilfe über die Stiftung an neue Projekte weiter zu geben.

Die Struktur der Bewohner ist heterogen. Vom Freak, dem Sozialist und Anthroposophen bis zu gut bürgerlicher Klientel, wenn auch fast immer von ideellen Gedanken bewegt.

Die Projekte sind in ihrer Struktur autonom. Die Stiftung trias hat im Alltag keinen Einfluss. Der würde sich erst bei Konflikten und/oder einem Verkauf zeigen.

2. Solidarität

2.1. Formale Gestaltung

Organisations- und Rechtsformen: praktische alle (außer Syndikat, KG und AG)

Verträge: Der Erbbaurechtsvertrag sichert die Ziele des Projektes und – über den Erbbauzins - den Geldfluss.

Erfahrungen mit gerichtlichen Auseinandersetzungen haben wir nicht. Da es sich beim Erbbaurecht um ein Jahrzehnte altes, gesichertes Rechtsinstrument handelt, haben wir aber keine Bedenken, unsere Positionen auch durchsetzen zu können.

2.2. Eigentum

Grund und Boden: Stiftung trias

Privateigentum gibt es bei der Wohnungseigentümergeinschaft in Bochum und anteiliges Eigentum in den GbRs. Bei letzteren allerdings oft eingeschränkt.

Schutz vor Maximalverkäufen: Der Verkauf zu einem maximalen Preis ist meist gar nicht negativ definiert. Subjektiv kann wohl gesagt werden, dass die Bewohner versuchen würden wieder an ein Projekt zu verkaufen und dann auch einen „angemessenen“ Preis zu finden. Im freien Verkauf ist der wichtigste Spekulationsfaktor – der Boden – schon herausgenommen. Insofern sollte sich, nur für das Gebäude, kein besonderer spekulativer Anteil ergeben. Teilweise soll aus dem Verkauf die Summe X an die Stiftung abgeführt werden. Die Stiftung hat immer auch ein Vorkaufsrecht und würde sicherlich versuchen darüber Fehlentwicklungen zu verhindern.

Wir arbeiten noch an dem Problem, dass ein „günstiges“ Erbbaurecht zu einem besseren Haus-Preis führt und somit die Spekulation „zu Hintertür“ wieder Einlass findet.

2.3. Ökonomie

- Eigenkapital: Den Häusern überlassen.
- Wir benötigen allerdings ca. 60 % des Grundstückswertes um Grundstücke erwerben zu können. Über besondere Stiftungsmittel und Erbbauzinsnachlässe für gemeinnützige Projekte können wir in gewissem Maße auch helfen, dass Geringverdiener ins Haus aufgenommen werden können.
- Mietberechnung: Machen die Häuser
- Ausgleich zwischen den Häusern: Gibt es nicht.
- Finanzielle Unterstützung für neue Häuser: Das ergibt sich aus der steigenden Finanzkraft der Stiftung. Von unserer Vision, auch einmal ein Grundstück selbst kaufen und es einer Initiative zur Verfügung stellen zu können, sind wir aber noch ein gutes Stück entfernt.
- Finanzielle Unterstützung nach Außen: Explizit Ja: Über Zuwendungen helfen wir Projekten direkt bzw. bauen die Strukturen für das Gemeinschaftliche Wohnen auf.

2.4. Trennung und Verkauf

Was „mitgenommen“ werden kann, entscheidet die Rechtsform und der Projektvertrag.

Kündigungen: Angelegenheit der Häuser

Verkauf: Die Stiftung hat ein Vorkaufsrecht (allerdings zum Preis, den ein Dritter bieten würde). Der Käufer erwirbt das Erbbaurecht, bleibt also an den Vertrag mit der Stiftung

gebunden. Darüber sollte man schon das Eine oder Andere „verhandeln“ können. Bei „profaner Nutzung“ wäre z. B. ein höherer Erbbauzins durchzusetzen.

Bei Verstoß gegen die Ziele kann der „Heimfall“ durchgesetzt werden. Dann ist die Entschädigung meist auf 2/3 des Verkehrswertes beschränkt.

Sollte die Stiftung in ganz besonderen Fällen oder aus wirtschaftlicher Not das Grundstück verkaufen müssen (eigentlich satzungsgemäß ausgeschlossen) hat das Projekt ein Vorkaufsrecht.

3. Sonstiges:

Die Stiftung trias versteht sich als „dienstleistende Stiftung“. Wir wollen bewusst „Grundstücksträger“ sein. Wenn es Schenkungsaspekte gibt versuchen wir den richtigen Weg zu finden, um sie in die Projektkonstruktion einfließen zu lassen.

Inzwischen werden wir vermehrt auch für Regelungen im Todesfall gefragt. So müssen bei gemeinschaftlichem Eigentum auf Erbschaften erhebliche Steuern bezahlt werden. Ein Schenkung an die Stiftung und die Einräumung eines Nießbrauchs (Nutzungsrechtes) ist dann sinnvoller.

Kleinere Beträge (ab € 50.000) können als Sondervermögen, inklusive Mitwirkungsrecht, und Definition der Zielsetzung vereinbart werden.

Größere Vermögen können als unselbständige Stiftung von der Stiftung trias treuhänderisch geführt werden.

Wir verstehen uns als Spezialisten für Schenken, Stiften und Vererben im Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ und „ein anderer Umgang mit Grund und Boden“. Statt Fachwissen im Bereich Immobilien, Steuern und Finanzierung für die „persönliche Vermögensbildung“ nutzbar zumachen, möchten wir sie dafür einsetzen gute, soziale und zukunftsfähige Lebensverhältnisse zu schaffen.

Anlage: Bilanz 2006 / 2007

Hattingen, 18.3.08, Rolf Novy-Huy

<http://www.stiftung-trias.de/>

Bilanz	2007	2006	2007	2006
Aktiva				
Grundstücke und Gebäude	2.292.598,12	1.099.115,66		
Erbbaurechte	966.686,21	966.686,21		
Umlaufvermögen	14.758,56			
Beteiligungen	2.002,00	2.002,00		
gegebene Darlehen	58.366,37	60.283,65		
Bankguthaben	1.210.701,51	258.261,28		
erhaltene Bauzuschüsse	187.590,75	227.320,92		
	4.732.703,52	2.613.807,64		
Passiva				
Stiftungskapital			3.187.974,97	1.253.294,97
Nicht verteilter Jahreserfolg			36.979,38	36.212,36
sonstige Rückstellungen			10.800,00	4.000,00
Verbindlichkeiten			1.256.959,23	1.059.007,67
zweckgebundene Rücklagen			239.989,94	261.292,64
			4.732.703,52	2.613.807,64

Gewinn- und Verlustrechnung

Vermögensverwaltung			Ideeller Bereich		
Erbbauzins	49.127,32	28.235,00	Spenden und sonstige Erlöse	39.539,83	31.402,00
Zinserträge	29.324,85	5.345,00	Auflösung Rücklagen	570,00	24.692,00
Mieten	99.599,40	33.899,00			
			Bildungsarbeit	30.410,87	1.794,00
Zinsaufwand	33.434,22	17.214,00	eigene Bildungsaktivitäten (Portal)	18.853,43	6.613,00
Personalkosten Verm.verwaltung	10.713,76	2.685,00	Zuwendungen an Dritte	8.650,00	33.384,00
Instandhaltung Gebäude	40.044,44	5.000,00	Personalkosten Verwaltung	3.700,64	1.800,00
diverse Kosten	3.348,52	11.699,00	Öffentlichkeitsarbeit	4.944,86	1.253,00
Abschreibung	8.610,00		diverse Kosten	18.471,28	5.918,00
Ergebnis Vermögensverwaltung	81.900,63	30.881,00	Ergebnis Ideeller Bereich	-44.921,25	5.332,00
Ergebnis Stiftung gesamt	36.979,38	36.213,00			