

3. Thüringer Wohnprojektetag 2013

Sonnabend, 30. November 2013
Jugend- und Kulturzentrum mon ami, Weimar



Workshop 4 Rechts- und Finanzierungsformen

Kleine Genossenschaft gründen oder unter das Dach einer großen Geno schlüpfen? Finanzierungsbausteine im Bezug zur Rechtsform. Grundsätzlichen Fragen vor der Entscheidung für eine Rechtsform.

Moderation & Input:

Thomas Meier | Rolf Novy-Huy (stiftung trias)



Foto: M. Biene

Inhaltliche Zusammenfassung

Stichworte zum Workshop Werte, Rechtsgestalt und Finanzierung

von **Thomas Meier** | email: atelierintervention@yahoo.de

Meine Erfahrung aus der Zusammenarbeit mit Menschen, welche Wohnprojekte oder Gemeinschaften ins Leben brachten, haben mir gezeigt, dass oft der dem gemeinsamen Projekt zugrundeliegende soziale Mutterboden zu wenig Aufmerksamkeit findet. Stattdessen liegt der Focus meist auf der „Hardware“ - den Themen Rechtsform, Planung, Bauen, Finanzieren etc. Haben diese aber kein gemeinsames Fundament, sind Zerwürfnisse und gegenseitige Lähmung die Folge, oft auch der Mangel an echter Motivation und Freude miteinander.

Für den Workshop hatte ich deshalb zur Einleitung einen Schwerpunkt auf die Aspekte „Wer seid Ihr?“ und das „Wie wollt Ihr verfahren (kommunizieren, entscheiden, etc.)?“ gelegt. Dies führt dann weiter zum „Was?“, zum „Wo?“, zum „Wie genau?“ usw. - Ihr könnt diese Gedankenkette sicher allein fortsetzen.

Bei der Entscheidung für eine Rechtsgestalt und selbst für die passende Bank, die richtigen UnterstützerInnen u.s.w. ist die Frage, wie weit man sich mit dem eigenen Projekt in eine neue Kultur, in einen Paradigmenwechsel vorwagen will, grundlegend. Ich habe in scharfer schwarz-weiß-Überzeichnung im Workshop die „neue“ (ich habe sie inspiriert von einem Roman Alexandre Jardins die „Insel der Linkshänder“ genannt) der „alten“ Welt gegenüber gestellt – wissend, dass wir und auch unsere Projekte und Gemeinschaften beide in uns, in sich tragen. Trotzdem macht die bewusst gewählte Ausrichtung einen Unterschied bei jedem weiteren Schritt.

Wer? - Spiegel der Identität der Gemeinschaft ...

Biographien, Verletzungen und Erfolge, Lebenseinstellungen, Werte, Meinungen, Ängste und Hoffnungen, Begabungen, Berufungen, Familienverhältnisse, ...

Wie? - Spiegel der „Seele“ der Gemeinschaft

„Insel der Linkshänder“

im Grunde

Lebensvertrauen, Bewusstsein der Verbundenheit, dem Leben dienend, Vielfalt bewahrend, weitsichtig bis in die siebte Generation, gemein-Viel-wohlorientiert, nachhaltig

im Zentrum der Aufmerksamkeit

die Balance aus Nehmen und Geben, Erfüllung echter Bedürfnisse, Kultur der Wertschätzung und Ermutigung, Begabungen, Berufungen, Verbindendes (gemeinsame Rituale u.a.), eine Verbindendes (gemeinsame Rituale u.a.), eine neue Beziehungskultur (von Eltern und Kindern, Frauen und Männern, Lehrenden und Lernenden) Kreis des Lebens (bewusste Übergänge, gegenseitige Ergänzung der Generationen), bewusste Zusammenführung der Lebensaspekte (Wohnen, Arbeiten, Lernen, Muße ...)

Struktur

Anarchie – die Abwesenheit von Herrschaft, Selbstverantwortung, group of all leaders, Autorität auf der Basis von Lebenserfahrung

Kommunikation

gewaltfrei, respektvoll, ehrlich, einschließend, konsensorientiert, intuitiv, mitfühlend, bedachtsam

Entscheidungsfindung

Vertrauen in die kollektive Weisheit, im Konsens, temporäre Delegation von Verantwortung auf der Basis von Kompetenz und Vertrautheit

Ökonomie

nachhaltig, solidarisch, gemeinwohlorientiert, kleinteilig, angepasst, lebensklug, intelligent

... dies lässt sich fortsetzen



Fotos: M. Biene

die „alte Welt“

angstgeleitet, Herabwürdigung der Mitwelt zur Ressource, die Grundlagen des Lebens und seiner Vielfalt zerstörend, kurzsichtig, egozentrisch, kurzlebig

Horten, Entfremdung von den eigenen Bedürfnissen, Kultur der Belohnung und des Anreizes, Einkommen und Status, „Brot und Spiele“, Beziehungen auf der Basis von gegenseitiger Abhängigkeit, Sortierung nach ..., Trennung der Lebensaspekte

Hierarchie – die göttliche Ordnung, Delegation von Verantwortung an eine Führung, Entscheidungsmächtige und Ohnmächtige, Autorität auf der Basis von Machtverteilung

(dia)logisch, grenzüberschreitend, parteienbildend, manipulativ, dogmatisch bis missionarisch, distanziert, schnell bis atemlos

Vertrauen in Führung, mehrheitlich, rhythmische Delegation von Verantwortung auf der Basis von Versprechen und Lobbyismus

kurzlebig, profitorientiert, großmaßstäblich, ignorant, einseitig



Was?, Wo? und Wozu? - Spiegel der Ziele der Gemeinschaft ...

... hierher gehört die genaue Ausformulierung, das Ringen auf einem gemeinsam geschaffenen Fundament...

z. Bsp.: Finanzierungsbausteine im Bezug zur Rechtsform

„Einstiegsgeld“ für die Einzelnen – z.Bsp. 10.000,-EUR

- eigene Ersparnisse
- finanzielle Unterstützung aus dem Familien- und Freundeskreis
- private Darlehen von Gemeinschaftsmitgliedern füreinander
- Beteiligung an einer Leih- und Schenkgemeinschaft (bei der GLS Gemeinschaftsbank eG)

Startkapital für die Gemeinschaft – x mal 10.000,-EUR + ...

- Einlagen und Darlehen der Mitglieder (x mal 10.000,-EUR)
- unentgeltliche Eigenleistungen von Mitgliedern und UnterstützerInnen
- Einsparungen durch kostengünstige Mitarbeit (Anstellungsverhältnisse u.a.)
- Schenkungen und private Darlehen von UnterstützerInnen (Solidarfonds u.a.)
- Bürgschaftsdarlehen (bei der GLS Gemeinschaftsbank eG)
- „crowd-funding“ / „empowered fund-raising“ nach John Croft / Unterstützung durch Stiftungen
- öffentliche Förderung (Förderprogramme von Stadt, Landkreis, Bundesland, Bundesrepublik und EU)
- Grundschul-Darlehen von einer Bank

langfristig stabilisierend – 1 x 40 x 5 x 12 x 30 = 72.000,-EUR

- Mieteinnahmen (von privat, gemeinschaftlich und gewerblich genutzten Bereichen: wenn z.Bsp. ein Erwachsener durchschnittlich 40qm private Mietfläche im eigenen Projekt anmietet, 5,-EUR Kaltmiete pro qm zahlt, 12 Monate im Jahr und dies 30 Jahre lang tut, trägt er mit 72.000 EUR nachhaltig dazu bei, dass einerseits Wohnraum instand gehalten, ausgebaut oder neu geschaffen wird – andererseits aber auch andere Vorhaben der Gemeinschaft umgesetzt werden können bzw. ein Solidar-Transfer von Geld an andere GründerInnen stattfinden kann)
- Gewinne aus den Arbeitsbereichen
- Einnahmen von öffentlichen Veranstaltungen
- vorhabenbezogene Fördermittel und „Strukturförderung“
- Preisgelder :-)



Moderation und Input:

Thomas Meier

Email: atelierintervention@yahoo.de
<http://www.schloss-tonndorf.de/>

Rolf Novy-Huy | stiftung trias

War bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum 12 Jahre lang in der Finanzierung von Projekten tätig. Schwerpunkt Wohnprojekte. Einer der Initiatoren der Stiftung trias, jetzt Geschäftsführer der Stiftung.

Email: info@stiftung-trias.de <http://www.stiftung-trias.de>

Editorial

Jenseits der klassischen Wohnsituation – Gestaltungsmöglichkeiten neuer Lebensformen

Rolf Novy-Huy

Neue Formen des Zusammenlebens sind ein Experimentierfeld in unserer Gesellschaft und von hoher gesellschaftlicher Relevanz. Sie tragen zur Befriedigung akuter sozialer Bedürfnisse bei, auf die die starren Formen des bürgerlichen Wohnens keine ausreichenden Antworten geben. Der Zerfall sozialer Strukturen (Singlehaushalte, Alleinerziehende, Überalterung der Wohnquartiere), die Begrenzung ökologischer Belastbarkeit (Nachhaltigkeit der Flächenbewirtschaftung), der zunehmende Mobilitätsanspruch an Arbeitnehmer, neue Arbeitsformen (Heim-arbeitsplatz) und anstehende Umwälzungen durch die veränderte Altersstruktur der Gesellschaft, stellen die Gesellschaft vor neue Herausforderungen. Gemeinschaftliche Wohnformen leisten da nicht selten einen erheblichen Beitrag zu mehr sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit und können zu messbaren volkswirtschaftlichen Einsparungen führen.¹

Eine wesentliche Motivation, die Ausgestaltung des eigenen Wohnumfeldes aktiv und grundlegend anzugehen, ist, auch bei jungen Menschen, der Aspekt der Zukunftssicherung. Weder das staatliche Rentensystem, noch Geldvermögen, Immobilien oder (zerfallende) Familienstrukturen sind langfristig in der Lage, wirklich zuverlässige und flexible Lösungen für anstehende Veränderungen zu gewährleisten. Als nachhaltig tragfähige Zukunftssicherung werden sich nur soziale Strukturen erweisen, die es allerdings neu aufzubauen gilt. Sie stellen keine Lösungspakete dar, sondern ein Lösungssystem, welches auf veränderte Problemstellungen auch verändert reagieren kann.

Insofern ist bereits die Planung eines Wohnprojektes Zukunftsarbeit und Lernfeld an Gesellschaftsalternativen, gleichzeitig auch Biografiearbeit und soziales Lernen für den Einzelnen. „Projekt“ fängt mit der Definition der Ziele an und kann mit Hilfe der richtigen Rechtsform eine Sicherung der Projektziele, die den Bedürfnissen und Zielen der Gruppe entspricht, erreichen. Nur in dieser Reihenfolge ergibt sich ein Sinn, denn bestehende Rechtsformen haben keinen Wert als solches, sondern können nur Instrument zur Umsetzung der angestrebten Sozial- und Wirtschaftsform sein.

Erst nach der Erarbeitung des Ziels und der Rechtsform, welche unweigerlich die Frage des Eigentums berühren, ist die Erarbeitung einer Finanzierungsstruktur möglich. Die Frage der Kosten – ob als Kaufpreis der Wohnung, der Miethöhe oder des Eigenkapitals – wird meist sehr früh gestellt. Beantwortet werden kann sie aber erst, wenn die Projektform und damit auch der Finanzierungsweg, geklärt ist. Im betriebswirtschaftlichen Bereich sind die Initiativgruppen sehr oft auf sich allein gestellt. Das Angebot an betriebswirtschaftlicher Beratung, die tatsächlich Verständnis für die Wohnprojekte mitbringt, ist bundesweit sehr dünn. Viele Projekte können ihr Vorhaben nur deshalb umsetzen, weil zumindest ein Beteiligter ökonomische Kenntnisse mitbringt und gleichzeitig die Zähigkeit besitzt, sich durch einen unübersichtlichen Dschungel von Möglichkeiten zu kämpfen.

Neben den rechtlichen Gestaltungen sollte also frühzeitig auch recherchiert werden, wer ein Projekt wirtschaftlich begleiten kann.

¹ Vgl. hierzu auch die Artikel von Bernd Halfar und Albrecht Göschel in: Raus aus der Nische – rein in den Markt

:: Grundsätzliches zur Rechtsformwahl

Die Rechtsformen zur Planung und Umsetzung eines Wohnprojekts

Rolf Novy-Huy, Dr. Andrea Töllner



Für die Realisierung von Wohnprojekten können grundsätzlich sehr unterschiedliche Rechtsformen in Betracht kommen.

Eine Frage, die bereits relativ früh in der Projektplanung auftreten wird, ist die nach der Form der Eigentumsverhältnisse, die angestrebt werden soll.

Will die Gruppe selbst Eigentum erwerben? Soll dabei individuelles oder gemeinschaftliches Eigentum entstehen? Oder ist ein reines Mietprojekt in Kooperation mit einem Investor angestrebt?

Hierbei wird nicht nur die finanzielle Ausstattung innerhalb der Gruppe entscheidend sein. Es kommt zuerst darauf an, was das Interesse der Gruppenmitglieder ist. Wie viel Risiko wollen sie auf sich nehmen? Welche Kompetenzen sind in der Gruppe vorhanden? Wie viel Freiheit braucht sie?

Auch bei der Auswahl der Rechtsform, in der das Projekt realisiert werden soll, sind dann die Gruppeninteressen entscheidend. Zur Wahl stehen verschiedene Formen der Personen- und Kapitalgesellschaften und schließlich Kombinationen aus diesen Rechtsformen.

Interessenten sollten sich von der Vielfalt der juristischen Gestaltungsmöglichkeiten hier nicht verunsichern lassen. Die Rechtsformen besitzen unterschiedliche Vor- und Nachteile, die abhängig von der jeweiligen Projekt-Konstellation unterschiedlich zum Tragen kommen. Welche Rechtsform letztendlich die passende für das eigene Projekt ist, kann durch eine gründliche Vorarbeit herausgefunden werden. Empfehlenswert ist es, wenn die Gruppe nicht zuerst die unterschiedlichen Rechtsformen diskutiert. Vielmehr sollte die Gruppe gemeinsam ein Grundkonzept erarbeiten, wie sie unabhängig von der etwaigen Rechtsform zusammenwohnen und -leben möchte. Für grundlegende Entscheidungen sollte vorab die Zielrichtung formuliert werden. Dies kann anhand folgender Fragestellungen erfolgen:

Zielsetzung

- > Was wollen wir gemeinsam tun?
- > Wie viele Teilnehmer sind im Projekt?
- > Wer soll dabei sein (Buchhaltung, Steuer-/Finanzberatung)? Als Teilnehmer oder Hilfe von außen?
- > Welches Maß an Ökologie ist gewollt und kann auf Dauer gelebt und ausgehalten werden?
- > Wie dauerhaft soll das Projekt sein?
- > Ist die Organisation eines Betreuungs- oder Pflegeangebotes für ältere Menschen vorgesehen?

Innere Struktur

- > Wie viel Nähe und Distanz ist gewünscht?
- > Wie regeln wir untereinander Kompetenzen und Verantwortung, Delegation und Rechenschaft? Welche Entscheidungsstrukturen wollen wir?
- > Welche Organe brauchen wir?
- > Wie binden wir uns in Solidarzusammenhänge ein (Kooperationen, Mitglied in einem Verband o.ä.)?

Finanzen

- > Welche Eigentumsform streben wir an? (Individual-eigentum, gemeinschaftliches Eigentum oder wollen wir zur Miete leben?)
Bei Projekten in gemeinschaftlicher Trägerschaft:
- > Wie erfolgt der Eigenkapitaleinsatz?
 - Zur Mietsenkung für den einzelnen?
 - Zur Mietkostensenkung für das Gesamtprojekt?
- > Was bekommt der Einzelne beim Austritt, Ausscheiden oder der Auflösung der Gemeinschaft zurück (Spekulationsverhinderung)?
- > Sollen Mitbestimmung und Einfluss von der Höhe der Einlage abhängig sein?
- > Wie verteilen wir Gewinne und Verluste?

Recht

- > Wie soll die Haftung sein, wo sollen Haftungsbeschränkungen greifen, des Einzelnen, der Gemeinschaft, ...?
- > Wie kann man austreten?
- > Wann muss man ausscheiden?
- > Erhält man sein Kapital zurück?
- > Was geschieht im Todesfall? Haben die Erben Ansprüche?
- > Kann die Gemeinschaft aufgelöst werden?
- > Wollen wir ein Mediationsverfahren?
- > Wollen wir ordentliche Gerichtsbarkeit oder ein selbst gewähltes Schiedsverfahren?

Bauform

- > Welche Vorstellungen bestehen hinsichtlich der baulichen Gestaltung (flexible Nutzung von Räumen, und/oder Wohnungen, Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräume)?

Zusätzlich zur Beantwortung dieser Fragen kann die Gruppe sich mit den Grundformen der unterschiedlichen Rechtsformen vertraut machen und sich ein Bild von den jeweiligen Chancen und Risiken machen. Alles scheint zunächst möglich: eine GbR, ein Verein, eine Wohnungseigentümergeinschaft, eine Genossenschaft oder gar eine Stiftung oder GmbH?

Um eine erste Orientierung zu erleichtern, werden im Folgenden die in Betracht kommenden Rechtsformen kurz dargestellt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass es zwar Grundmodelle der unterschiedlichen Rechtsformen gibt, diese aber in vielen Bereichen abweichend gestaltet werden können. Im Gesellschaftsrecht, in dem die Rechtsformen weitestgehend geregelt sind, herrscht ein sog. **Typenzwang**, d.h. dass jede Gesellschaft einer bestimmten Gesellschaftsform zugeordnet werden muss. Mischformen kann es nur geben, wenn sie gesetzlich zulässig sind. Trotzdem lässt das Gesetz einen erheblichen Gestaltungsspielraum, der auch für unkonventionelle Lösungen mitunter geschickt genutzt werden kann. Mit „Standardlösungen“ wird man bei der Gestaltung von Wohnprojekten in den seltensten Fällen Erfolg haben.

Mit dieser Vorbereitung und einem Grundwissen über Rechtsformen kann die Gruppe sehr gezielt Rechtsberatung in Anspruch nehmen. Sie sollte allerdings darauf achten, „innerlich“ nicht schon eine Vorentscheidung für eine Rechtsform getroffen zu haben, bevor sie eine juristische Beratung in Anspruch nimmt. Daher ist es wichtig, juristischen Rat nicht zu spät einzuholen. Ein spezialisierter bzw. für Gestaltungsfragen offener Rechtsanwalt oder Notar macht sich anhand der Vorbereitung durch die Gruppe ein Bild, welche Rechtsform geeignet sein könnte. Er oder sie entwirft ein Modell, mit dem die Gruppe so viele gewünschte Aspekte wie juristisch möglich realisieren kann.

Durch die detaillierte Vorbereitung befindet sich die Gruppe auf gleicher Augenhöhe mit dem juristischen Berater. Sie kann gezielt fragen, wie ihre Wünsche umgesetzt werden können und sich Gestaltungsvarianten erläutern lassen. Alternativen können diskutiert werden.

Ist sich die Gruppe grundsätzlich einig, welches Modell sie realisieren möchte, kann sie den juristischen Berater mit der Erstellung des jeweiligen Vertrages oder der Satzung etc. beauftragen. Anhand des erstellten Entwurfs geht die Gruppe in die nächste Phase der Diskussion. Ist die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag ausformuliert, stellen sich meistens noch zahlreiche Detailfragen, die zunächst in der Gruppe und dann in der juristischen Beratung durchgesprochen werden müssen.

Erst nach Abschluss dieser Phase wird der Vertrag oder die Satzung von den Mitgliedern unterzeichnet und ist wirksam.

Vorbereitung der Satzung

Wenn die Gruppe dies leisten kann und will, wird es zur Vorbereitung für die Ausarbeitung der Satzung (bzw. des Gründungsvertrages) sinnvoll sein, wenn sie einige Grundentscheidungen für den Vertragstext für sich vorab klärt. Im Einzelnen weichen die Anforderungen an die Satzungen und Vertragstexte ab, folgende Grundfragen treten jedoch in aller Regel auf:

- > Präambel – Leitgedanke der gemeinsamen Initiative
- > Zweck (soweit es um gemeinnützige Inhalte gehen soll)
- > Entscheidungsfindung innerhalb der Gruppe
- > Vertretung gegenüber Dritten
- > Auflösung und Ausstieg

