

**CASALIBERA**

**das Hausgemeinschaft-Syndikat**

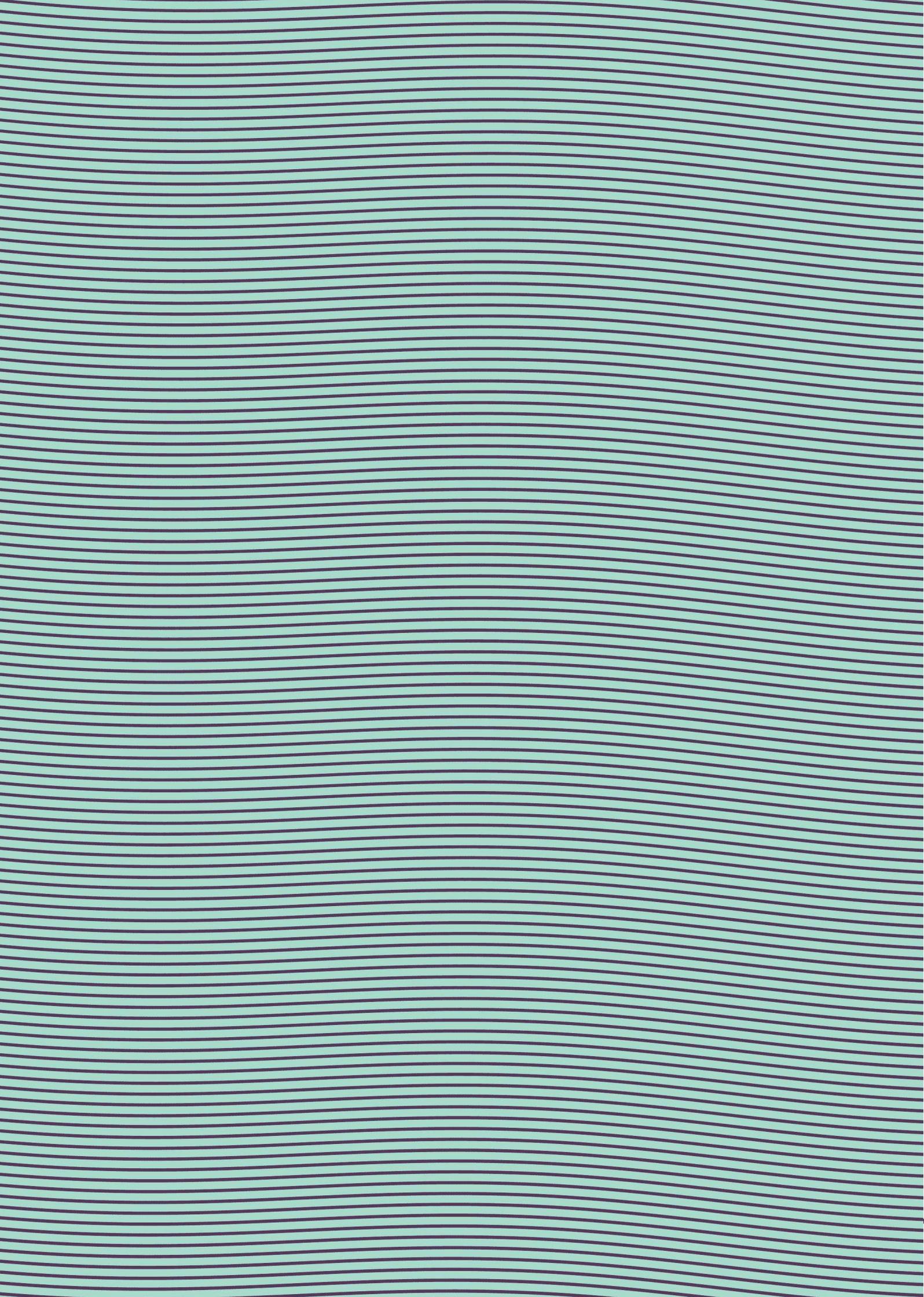
[www.casalibera.ch](http://www.casalibera.ch)



CASALIBERA

das Hausgemeinschaft-Syndikat







CASALIBERA

# das Hausgemeinschaft-Syndikat

2019

## WEB

[www.casalibera.ch](http://www.casalibera.ch)

## EMAIL

[info@casalibera.ch](mailto:info@casalibera.ch)

## PGP

0x4B0E494A

CD6E 449A D8B7 5CA6 26AB  
4C5A 57C7 8044 4B0E 494A

# INHALTVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b><u>EINLEITUNG</u></b>                   | <b>3</b>  |
| <b><u>IDEE</u></b>                         | <b>5</b>  |
| <b><u>UMSETZUNG</u></b>                    | <b>6</b>  |
| <b><u>FINANZIERUNG</u></b>                 | <b>11</b> |
| <b><u>ERSTELLUNG DES HAUSPROJEKTES</u></b> | <b>14</b> |
| <b><u>STRUKTUR DES SYNDIKATS</u></b>       | <b>17</b> |
| <b><u>SOLIDARTRANSFER</u></b>              | <b>22</b> |
| <b><u>GRUNDSÄTZE</u></b>                   | <b>26</b> |
| <b><u>ÄHNLICHE PROJEKTE</u></b>            | <b>27</b> |

# EINLEITUNG

Wie finden wir Orte, an denen wir preisgünstig, dauerhaft und autonom gemeinsam leben, uns organisieren oder arbeiten können? Was tun, wenn die Mieten steigen, wenn die Nutzung unserer Räume immer mehr kontrolliert wird oder wenn Hausbesetzungen unmöglich werden?

Auf diese grundlegenden Fragen hat «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat» eine Antwort. Die zentrale Idee besteht darin, selbstverwaltete Gebäude zu fördern und deren Liegenschaften dauerhaft vom Markt zu nehmen. Der Aufbau eines Netzwerks von selbstverwalteten Projekten, die auf gemeinsamen Entscheidungen, finanzieller Solidarität, Herrschaftskritik und Wissenstransfer basieren, ermöglicht den Erwerb und die gemeinsame Nutzung von Gebäuden.

Das Hausgemeinschaft-Syndikat verhindert somit Immobilienspekulationen sowie die Umwandlung dieser Gebäude in individuelles Eigentum. Häuser für diejenigen, die in ihnen leben, die dort arbeiten oder sich organisieren!

---



# IDEE

## Was ist «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat»? Wie funktioniert es?

---

Was ist der Zweck? Was sind seine Grundsätze? Kritisch gefragt: Was ist daran sinnvoll, eine feste Verbindung zwischen einer wachsenden Zahl von autonomen Hausprojekten herzustellen? Warum liegt der Eigentumstitel jedes Hauses ausgerechnet in den Händen einer erzkapitalistischen Rechtsform wie der GmbH, und nicht bei einem eingetragenen Verein oder einer Genossenschaft? Hier sind die grundlegenden Punkte, die es ermöglichen, die Besonderheiten und Interessen des Hausgemeinschaft-Syndikats zu verstehen.

«CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat» ist ein Solidarzusammenschluss von Hausprojekten, Einzelpersonen und Gruppen mit dem Fokus auf gemeinschaftlich genutzte Gebäude und Land in der ganzen Schweiz, die unter dem gleichnamigen Dachverein zusammengefasst sind.

Es soll alle Menschen ansprechen, die vom gemeinschaftlichen Leben träumen, sei es auf dem Land oder in der Stadt. Die Grundidee ist, die Häuser, in denen mensch leben, sich organisieren oder arbeiten möchte, zu kaufen und durch das Hausgemeinschaft-Syndikat, jede Möglichkeit der zukünftigen Immobilienspekulation zu blockieren.

Die Hausprojekte finanzieren sich wenn möglich mit zinsfreien Darlehen aus dem Umfeld der beteiligten Personen, um so die Hypothek bei der Bank klein zu halten. Jedes dieser bestehenden Hausprojekte ist autonom, d. h. rechtlich selbstständig mit einer eigenen juristischen Struktur, die die Immobilie besitzt. Jedes Projekt hat die Rechtsform der GmbH, der «Gesellschaft mit beschränkter Haftung».

Alle Bewohner\*innen zahlen eine gemeinschaftlich definierte Miete. Die Miete wird für den Unterhalt des Hauses und anfänglich zur Tilgung der Darlehen und Hypothek verwendet. Danach fließt die Miete zunehmend als Solidarbeitrag ins Syndikat. Dieser Solidarbeitrag kann am Anfang sehr klein ausfallen,

damit die Schulden möglichst schnell zurückbezahlt werden können. Wurde dies erreicht, wird die «Miete» nicht einfach kleiner, wie dies in herkömmlichen Genossenschaften der Fall ist. Sind die Schulden erst mal kleiner, steigt der Solidarbeitrag. Dieser Beitrag soll wiederum neue Projekte unterstützen und beispielsweise als zinsfreie Darlehen eingesetzt werden können. Das Ziel ist, dass auch Menschen mit geringen Einkommen gemeinschaftlich und selbstbestimmt leben können und sich nicht für viel Geld in eine Genossenschaft einkaufen müssen. Weiter sollen die Hemmungen abgebaut werden, neue Projekte zu starten, so dass sie nicht beim Warten auf den perfekten Moment versanden.

Und es werden mehr. Das Hausgemeinschaft-Syndikat ist generell offen für neue, selbstorganisierte und emanzipatorische Hausprojekte; so auch für Projektinitiativen, die sich «ihr Haus» erst noch aneignen wollen. Die Folge ist, dass der Verbund fröhlich weiter wachsen kann. ▲



# UMSETZUNG

Die Gebäude, die dem Markt entzogen werden, eröffnen einen neuen Horizont.

---

«CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat» konzentriert sich auf vier Ziele:

1. Die Entstehung sicherer, bezahlbarer und selbstverwalteter Räume zu unterstützen und politisch durchzusetzen – Räume zum Wohnen, zum Arbeiten oder um sich zu organisieren.
2. Die Verhinderung von spekulativem Weiterverkauf und Profit an einer Liegenschaft, indem die Liegenschaft vom Markt genommen wird.
3. Die Ermöglichung von Wissens- und Solidar-Transfer zwischen alten und neuen Projekten.
4. Die Unterstützung von neuen, selbstorganisierten und herrschaftskritischen Projekten, die den Grundsätzen des Hausgemeinschaft-Syndikat entsprechen.

## HÄUSER KOLLEKTIV ANEIGNEN

Trotz der Unterschiede findet sich bei allen Hausprojekten eine vergleichbare Ausgangssituation:

- Sei es eine Gruppe Menschen, die leere Häuser ins Visier nimmt und endlich zusammen wohnen wollen. Sie suchen ausreichenden und vor allem selbstbestimmten Wohnraum, häufig auch in Kombination mit öffentlichen Räumen für Veranstaltungen, für Gruppen, Projekte und Betriebe.
- Oder seien es langjährige Bewohner\*innen eines Hauses, die sich nicht resigniert den Verkaufsplänen der Hausbesitzenden fügen, sondern eine Vision entwickeln: Die Übernahme «ihres Hauses» in Selbstorganisation.
- Oder seien es die Besetzer\*innen eines sogenannten Abrissobjektes, die nach einem Ausweg



suchen, aus der Unsicherheit von Räumungsdrohungen oder den ermüdenden Verhandlungen.

- Oder sei es eine bestehende Genossenschaft, welche Teil eines grösseren solidarischen Netzwerks werden will.

Allen gemeinsam ist der kollektive Wunsch nach einem Haus, in dem es sich selbstbestimmt leben lässt, dem nicht irgendwann die Zwangsräumung oder Abrissbirne winkt; mit bezahlbaren Räumen, die nicht durch Hausverkauf oder Umnutzung latent bedroht sind. Dieser Wunsch steht am Anfang eines jeden Projekts.

Wie wir wissen, werden Mietshäuser, die eine dauerhafte kollektive Selbstbestimmung der Bewohner\*innen vorsehen, auf dem normalen Immobilienmarkt nicht angeboten. Also fasst die betreffende Gruppe irgendwann den kühnen Plan, einen Haus-Verein zu gründen, um das Objekt der Begierde einfach zu kaufen.

### **DIE KAPITALFRAGE**

Leider geht der starke Wunsch der Projektinitiative nach einem selbstorganisierten Hausprojekt so gut wie immer einher mit einer äußerst schwachen Kapitalausstattung der Mitglieder. In Anbetracht der

erforderlichen Mittel hat sie allenfalls symbolischen Charakter. Denn für den Erwerb der Immobilie muss der Haus-Verein Hunderttausende von Franken leihen:

Mit Krediten von der Bank und/oder direkt von Menschen, die das Projekt unterstützenswert finden und dort ihre Ersparnisse parken («Direktkredite»; darauf wird noch eingegangen). Das ist keine einfache Aufgabe.

Denn Kredite kosten laufend Geld, nämlich Zinsen. Sie betragen oft mehr als 3/4 der Mietzahlungen. Soll die Miethöhe sozial noch erträglich sein, ist der Spielraum äußerst knapp und das Projekt nur bei sehr niedrigen Kreditzinsen finanzierbar.

Die Anfangsphase, in der die Zinskosten am höchsten sind, gleicht bei jedem Hausprojekt einem ökonomischen Drahtseilakt. Dazu gesellen sich erlebnispädagogische Streifzüge der Gruppe in die fremde Welt der Kaufverhandlungen und der politischen Durchsetzung, der Rechtsformsuche und der Kreditwerbung, der Gruppenfindungsdynamik und nicht zuletzt der Bauaktivitäten.

Auf dem Weg zum eigenen Haus muss jede Projektinitiative einen wahren Hindernisparcours durchlaufen. Das könnte einfacher sein.

**WISSENSTRANSFER UND SOLIDARBEITRAG;  
DEN AUSGLEICH ORGANISIEREN**

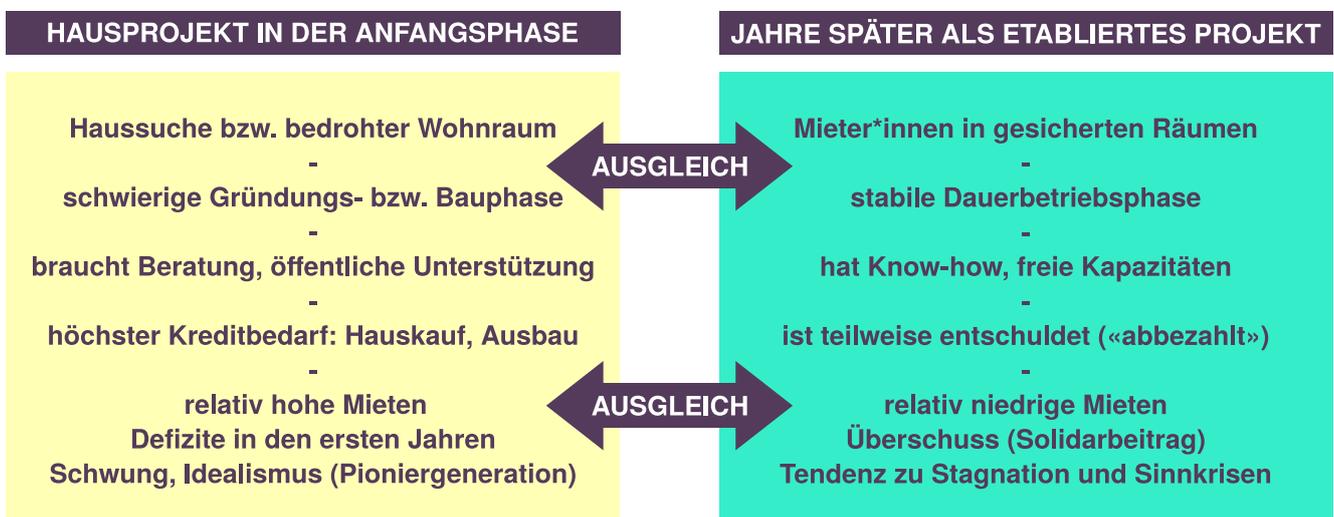
Richten wir den Blick über die Grundstücksgrenze des einzelnen Hausprojekts und beziehen wir andere Hausprojekte in die Überlegungen mit ein. Es ist zwar richtig, dass alle Projekte in ihrer Anfangsphase in einer ähnlich schwierigen Situation sind. Aber Jahre später sieht die Lage in der Regel anders aus.

Da bei einer größeren Anzahl von Projekten nicht alle gleichzeitig in der schwierigen Anfangsphase sind, drängt die Gegenüberstellung die Überlegung auf, einen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Situationen verschiedener Hausprojekte zu schaffen:

- Wissenstransfer: Etablierte Altprojekte können neue Projektinitiativen beraten und ihr Wissen zur Verfügung stellen: Man muss das Rad nicht jedes Mal neu erfinden. Der Verein schafft Strukturen, die zum Austausch und gegenseitiger Hilfe zwischen den Hausprojekten beitragen. Erfahrene Altprojekte bieten ihre Hilfe und ihr Wissen an, um Hürden für Neuprojekte zu senken. Insbesondere in juristischen und konzeptionellen Fragen kann viel Wissen transferiert werden. Und sie können in politischen Auseinandersetzungen bei umkämpften Immobilien öffentliche Unterstützung leisten.
- Solidarbeitrag: Die Altprojekte sollen Überschüsse zu Gunsten neuer Projektinitiativen transferieren, statt ihre wirtschaftlichen

Spielräume durch regelmäßiges Aufpeppen des Wohnstandards und/oder Mietsenkungen für sich zu verbrauchen. Bei einem neu gegründeten Hausprojekt fließt der Hauptteil der Mieteinnahmen in die Begleichung der Hypothekarzinsen und zur Rückzahlung der Hypothek. Nach Abzahlung der Hypothek werden durchschnittlich nur 15% der anfänglichen Mieten zur Begleichung der Verwaltungs- und Unterhaltskosten benötigt. Was bedeutet, dass nach der Begleichung der Hypothek durchschnittlich 80% der Mieteinnahmen übrigbleiben. Das Hausgemeinschaft-Syndikat fungiert dabei als Gefäß, das die bestehenden Haus-GmbHs sowie neue Haus-GmbHs vereint. Bestehende Haus-GmbHs zahlen jeweils einen Solidarbeitrag ein. Die Höhe dieses Betrags kann selber festgelegt werden, unter Berücksichtigung des Alters und der ökonomischen Möglichkeiten der Hausprojekte und ihrer Mitglieder. Die Hypothek wird abbezahlt und Stück für Stück kann ein grösserer Solidarbeitrag dem Hausgemeinschaft-Syndikat einbezahlt werden, wodurch sich wiederum neue Projekte finanzieren lassen. Im Grossen und Ganzen kann man dies als eine Querfinanzierung bezeichnen; Hausprojekte sind anfangs Geldnehmer und werden dann zunehmend zu Geldgebern. Will eine neue Haus-GmbH ein Haus kaufen, kann sie dem Hausgemeinschaft-Syndikat beitreten und für Startkapital anfragen. Für die restliche Finanzierung ist es sinnvoll, wenn die Haus-GmbH möglichst viele zinslose Darlehen aufnimmt, um

**AUSGLEICH ZWISCHEN ALTEN UND NEUEN HAUSPROJEKTEN**



unabhängiger von Banken zu werden. Das ermöglicht auch weniger Eigenkapital der Bewohner\*innen und somit weniger Besitzansprüche.

- Inspiration: Umgekehrt kann der Kontakt mit neuen Projektinitiativen und deren Dynamik, sowie die damit einhergehende indirekte Teilhabe an aktuellen politischen Auseinandersetzungen um ein neues Hausprojekt wieder Bewegung in das stehende Gewässer mancher Altprojekte bringen.

Ein solcher Ausgleich zwischen autonomen Hausprojekten geht aber nicht von selbst über die Bühne, sondern will organisiert sein: Es muss vor allem eine dauerhafte Verknüpfung zwischen den Projekten hergestellt werden, die den Transfer der Ressourcen und die dafür erforderliche Kommunikation möglich macht.

Die Organisation eines solchen Solidar-Zusammenhangs ist eine Idee des Hausgemeinschaft-Syndikats. Die Vereinsstatuten des Syndikats benennen als Ziel, die Entstehung neuer selbstorganisierter Hausprojekte zu unterstützen und politisch durchzusetzen.

### **KEINE PRIVATISIERUNG; WEDER PRIVATEIGENTUM NOCH SPEKULATION**

Bei den langen Zeiträumen, die unserem Plan zu Grunde liegen, könnten negative Entwicklungen auftreten. Was ist, wenn Hausprojekte, die in die Jahre

kommen und über nennenswerte ökonomische Spielräume verfügen, auf den Solidarbeitrag pfeifen und sich aus dem Verbund verabschieden? Besonders fatal wäre, wenn kollektives Eigentum nach Jahren oder Jahrzehnten entgegen den besten Absichten und Festlegungen der Gründer\*innen-Generation gewinnbringend verkauft und/oder privatisiert würde. Beispiele dafür gibt es in der Geschichte selbstorganisierter Projekte genügend. Wie idealistisch und sozial die Statuten einer isolierten Hausgenossenschaft auch formuliert sein mögen, mit einer entsprechenden Mehrheit der Mitglieder könn(t)en Beschlüsse zur Privatisierung bzw. zum Hausverkauf gefasst und, falls erforderlich, die Statuten geändert werden.

Um solchen Entwicklungen einen Riegel vorzuschieben, weisen alle Hausprojekte des Hausgemeinschaft-Syndikats eine Besonderheit auf: Der Eigentumstitel der Immobilie liegt nicht unmittelbar beim Haus-Verein, sondern bei einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Diese Haus-GmbH hat genau zwei Gesellschafter, zum einen den Haus-Verein, zum anderen das «Hausgemeinschaft-Syndikat». Dieses setzt sich aus allen Mitgliedsprojekten zusammen, und ist zudem selbst Gesellschafter in allen Haus-GmbHs .

So fungiert das «Hausgemeinschaft-Syndikat» als eine Art Kontroll- oder Wächterorganisation. In bestimmten Angelegenheiten wie Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen, dem Austritt aus dem Syndikat, sowie Statutenänderungen oder ähnlichen Zugriffen auf das Immobilienvermögen hat das Hausgemein-



schaft-Syndikat Stimmrecht, und zwar genau eine Stimme. Die andere Stimme hat der Haus-Verein. Das hat zur Folge, dass in diesen Grundlagenfragen eine Veränderung des Status quo nur mit Zustimmung beider Gesellschafter beschlossen werden kann: Weder der Haus-Verein noch das Hausgemeinschaft-Syndikat können überstimmt werden.

Durch das Veto des «Hausgemeinschaft-Syndikat» wird die Spekulation verhindert, auch wenn eine neue Generation die ersten Bewohner\*innen ersetzt hat.

Wenn eine Immobilie das kollektive Eigentum eines Hausprojektes innerhalb des Hausgemeinschaft-Syndikats ist, haben die Bewohner\*innen das Recht, ihren Raum zu nutzen wie sie wollen, können ihn aber nicht verkaufen oder vermieten, um einen Gewinn zu erzielen. Die Räumlichkeiten sind also z.B. Wohnraum, aber kein Kapital. Daher entkoppelt diese Organisation das traditionell verknüpfte Konzept von Eigentum und Wiederverkauf (=Gewinn) effektiv und schafft eine neue Eigentümer\*innen-Struktur, die Empowerment und Erschwinglichkeit gewährleistet.

Diese Gebäude, die dem Markt entzogen werden, eröffnen einen neuen Horizont. Ein Horizont bei welchem das Recht auf die Nutzung eines Raumes von der Notwendigkeit abhängt, darin zu leben, zu arbeiten oder sich zu organisieren.

Auf diese Weise wird das Recht auf Privateigentum von seiner kapitalistischen, spekulativen und individuellen Dimension abgeschnitten, um nur das Recht auf kollektive Nutzung zu behalten.

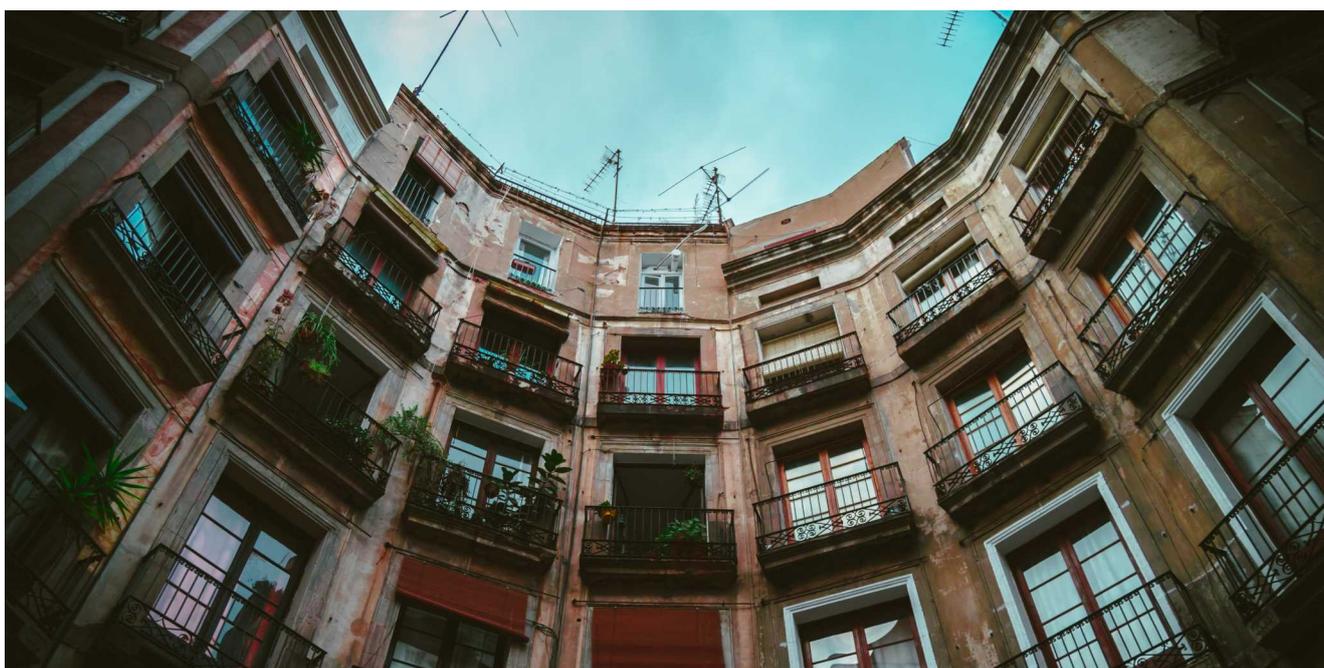
## ANTIAUTORITÄRE PROJEKTE

Das Ziel ist, emanzipatorische Projekte zu unterstützen sowie unterdrückende Strukturen zu vermeiden und aktiv zu bekämpfen. Das Syndikat bietet daher keine Unterstützung für Projekte an, die strukturell die Ausbeutung und Unterdrückung von Menschen und Tieren sowie die Zerstörung der Natur implizieren. Zum Beispiel haben ein Wohnprojekt, das die Räumung von Vormieter\*innen erfordert, ein evangelisches Lokal, ein Ort an dem sogenannte «Nutz»-Tiere gehalten werden, oder ein Biolebensmittelgeschäft, das hierarchisch mit einem Boss und seinen Mitarbeiter\*innen organisiert ist, keinen Platz in dem Hausgemeinschaft-Syndikat.

## SELBSTORGANISATION UND AUTONOMIE

Damit aber das Selbstbestimmungsrecht der Mieter\*innen nicht von der «Wächterorganisation» ausgehebelt werden kann, ist das Stimmrecht des Hausgemeinschaft-Syndikats auf wenige Grundlagenfragen beschränkt. Bei allen anderen Angelegenheiten hat generell der Haus-Verein alleiniges Stimmrecht: Wer zieht ein? Wie werden Kredite besorgt? Wie wird umgebaut? Wie hoch ist die Miete? Wie werden Finanzen und Verwaltung organisiert? Diese Entscheidungen und die Umsetzung ist alleinige Sache derjenigen, die im Haus wohnen, arbeiten oder aktiv sind.

Darüber hinaus sind die Haus-GmbHs und das Syndikat wirtschaftlich unabhängig, in dem Sinne, dass der Konkurs eines Hausprojektes nicht das gesamte Netzwerk gefährdet. ▲





# FINANZIERUNG

Solidarische Finanzierung: getreu dem Motto «lieber 1000 Freund\*innen im Rücken als eine Bank im Nacken».

## DIE LEIDIGE GELDFRAGE

Häuser und Grundstücke sind – besonders in Ballungsgebieten – sehr teuer. Ein Miethausprojekt braucht zu Beginn also sehr viel Geld – im Allgemeinen deutlich mehr, als diejenigen, die das Projekt planen und umsetzen wollen, selbst in der Tasche haben. «Geld, das gibt es bei allen guten Banken und Sparkassen» – warum sich nicht leihen, was man selbst nicht hat?

Immobilienfinanzierung ist bei den meisten Banken gern gesehen, da einerseits eine Grundbuchabsicherung des Bankkredits im schlimmsten Fall einen Zugriff auf die Immobilie erlaubt und Mieteinnahmen andererseits eine recht stabile Einnahmequelle darstellen; das Risiko für die Banken bleibt also recht überschaubar.

## DIE EIGENKAPITALFALLE

Doch zum einen sind Bankkredite teuer – auch die aktuelle Niedrigzinsphase wird wieder zu Ende gehen. Zu

teuer jedenfalls für die sozialen Ziele, die solche Projekte vor Augen haben: bezahlbare Mieten für Menschen, die darauf angewiesen sind. Zum anderen macht die Bank ihr Geld nur locker, wenn die zukünftigen Hausbesitzer\*innen einen grossen Batzen Eigenkapital nachweisen können, meist etwa ein Drittel der gesamten Kauf- und Investitionskosten. Genau das können aber Menschen die auf sozial verträgliche Mieten angewiesen sind, meist nicht vorweisen. Und auch das mit 20'000.- Franken eher bescheidene Stammkapital der Haus-GmbH ist hier nur der sprichwörtliche Tropfen auf den heißen Stein.

## DIREKTKREDITE ALS SOLIDARISCHE FINANZSPRITZE

Da aber auch Banken ihr Geld zum Großteil nur geliehen haben, kam schon früh die Idee auf, den Weg zwischen den eigentlichen Geldgeber\*innen – Menschen wie Du und ich – und den Hausprojekten als

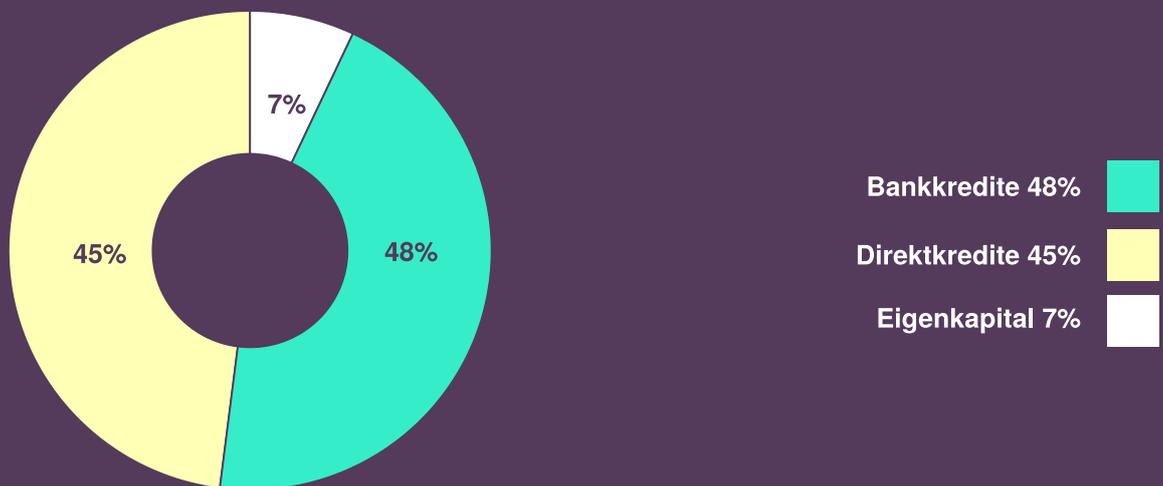
Kreditnehmer abzukürzen: Getreu dem Motto „lieber 1000 Freund\*innen im Rücken als eine Bank im Nacken“ leihen sympathisierende Privatpersonen oder Gruppen den Haus-GmbHs direkt Geld, ohne den Umweg über eine Bank, und wissen damit auch, wofür es eingesetzt wird.

Diese Art der solidarischen Finanzierung nennt sich daher auch Direktkredit. Das spart nicht nur Kapitalkosten und hält die Mieten auf einem erträglichen Niveau – eine Bank will schließlich nicht nur ihre Kosten, sondern auch ihre Gewinnspanne bezahlt haben – sondern schließt auch die Finanzierungslücke, da

dieses direkt geliehene Geld von einigen Banken als Eigenkapitalersatz akzeptiert wird.

Außerdem ermöglicht es auch Menschen außerhalb des Syndikats, die die Idee gut finden, Hausprojekte solidarisch zu unterstützen: Viele, die es sich leisten können, verlangen nur niedrige Zinsen oder verzichten sogar ganz auf eine Rendite. Die Rückzahlung erfolgt nicht nur durch die Einnahmen aus der Miete, sondern meistens ebenfalls durch das Annehmen neuer Direktkredite. Durch diese Art der Umschuldung können die Tilgungskosten und damit auch die Miete niedrig gehalten werden. ▲

### EINE MÖGLICHE ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZIERUNGSMITTEL BEI DEN HAUSPROJEKTEN





# ERSTELLUNG DES HAUSPROJEKTES



## PHASE 1

Cool, ihr seid ein paar Leute und habt euch entschieden, dass ihr zusammen ein Haus suchen wollt, um darin zu leben, wohnen, arbeiten oder euch darin zu organisieren.

Ihr gründet zusammen einen Verein: dazu schreibt ihr Vereins-Statuten, wählt Vorstandsmitglieder und ihr habt die erste Vollversammlung.

Um nun beim Syndikat-Verein Mitglied zu werden, beantragt ihr im Namen eures Vereins die Mitgliedschaft bei CasaLibera. Falls dem nichts im Wege steht, wird euer Verein bald Mitglied sein vom Syndikat-Verein.

## PHASE 2:

Jetzt ist es an der Zeit, nach Eigenkapital zu suchen, um Geld von der Bank leihen zu können (Hypothekarkredit). Dabei geht es darum, Ersparnisse zu sammeln und finanzielle Unterstützung in Form von zinslosen Darlehen oder Spenden von solidarischen Menschen oder Organisationen (Familie, Freund\*innen, Wohnbaugenossenschaften) zu suchen. Darüber hinaus unterstützt CasaLibera jedes neue Projekt mit mindestens 10.000 Franken.

Wenn ihr wisst, wie hoch euer Eigenkapital ist, ist es an der Zeit, bei einer Bank euren finanziellen Spielraum zu schätzen. Dies bestimmt den Betrag des

Hypothekarkredits, der für euer Projekt gewährt wird. Dazu ist es notwendig, die angeforderten Unterlagen zur Berechnung der Tragbarkeit der Hypothek zu sammeln:

- Lohnausweise, Salärabrechnungen bzw. Bilanz und Erfolgsrechnungen bei Selbstständigkeit
- Steuererklärung
- Informationen zum Eigenkapital
- Aufstellung allfälliger Schulden
- Betreuungsauskunft
- Kopien von Ausweisdokumenten

Es empfiehlt sich, diesen Schritt noch vor dem Häuser suchen zu machen. Ihr wisst so von Anfang an, was ihr euch leisten könnt und wonach ihr suchen könnt. Damit beugt ihr Enttäuschungen und Frustrationen vor und ihr verschwendet nicht Zeit damit, viele Häuser besichtigen zu gehen, die ihr euch dann gar nicht leisten könnt.

## PHASE 3:

Nun wird's konkret: Ihr beginnt Häuser zu suchen. Findet ihr ein passendes Haus, verhandelt ihr mit den Verkäufer\*innen um den Preis.

Bevor ihr eine ernsthafte Offerte machen könnt, müsst ihr eine Finanzierungszusicherung von einer Bank einholen. Zusätzlich zu den Dokumenten, die ihr bereits für die Überprüfung euer Einkommens- und Vermögensverhältnisse gesammelt habt, will die Bank noch

die Bewertung des Hauses prüfen. Dazu benötigt die Bank eine Reihe von Unterlagen von den Verkäufer\*innen:

- Kaufvertrag
- Auszug aus dem Grundbuch
- Baubeschrieb
- Verkehrswertgutachten

Ihr macht eine Offerte. Wird sie angenommen, könnt ihr einen Vorvertrag eingehen. Beim Hauskauf in der Schweiz ist es üblich, sich in einem Vorvertrag zu den Verkaufsbedingungen zu einigen. Mit dem Vorvertrag erhalten beide Vertragsparteien mehr Sicherheit und wissen, woran sie sind. Zusätzlich zum Vorvertrag kann die\*der Verkäufer\*in eine Anzahlung verlangen, die üblicherweise nicht mehr als fünf Prozent der Kaufsumme entspricht.

Klappt es nicht mit der Offerte, bzw ist das Haus an andere Käufer\*innen gegangen, so beginnt die Suche von Vorne.

#### PHASE 4:

Ihr bereitet die Gründung eurer Haus-GmbH vor. Dazu schreibt ihr GmbH-Statuten. Ihr könnt die Vorlage für Haus-GmbH-Statuten von CasaLibera übernehmen und an euer Projekt anpassen. Dies sind standardmässige GmbH-Statuten und können auch ohne grosse Anpassungen direkt übernommen werden. Jetzt müsst ihr, zusammen mit CasaLibera, eure Haus-GmbH gründen. Dazu eröffnet ihr ein Kapitaleinzahlungskonto, auf welches 20'000.- CHF eingezahlt werden müssen. Als euer Verein zahlt ihr 10'000.- CHF auf dieses Konto ein. Die anderen 10'000.- CHF zahlt die CasaLibera-GmbH ein, und sind somit an euer Ei-

genkapital geschenkt!

Ihr beauftragt eine\*n Notar\*in mit dem oder der ihr die GmbH gründet, und der oder die schliesslich die GmbH im Handelsregister eintragen lässt. Zusammen mit CasaLibera setzt ihr den Gesellschafterbindungsvertrag und den Mietvertrag auf und unterschreibt sie im Namen des Vereins.

#### PHASE 5:

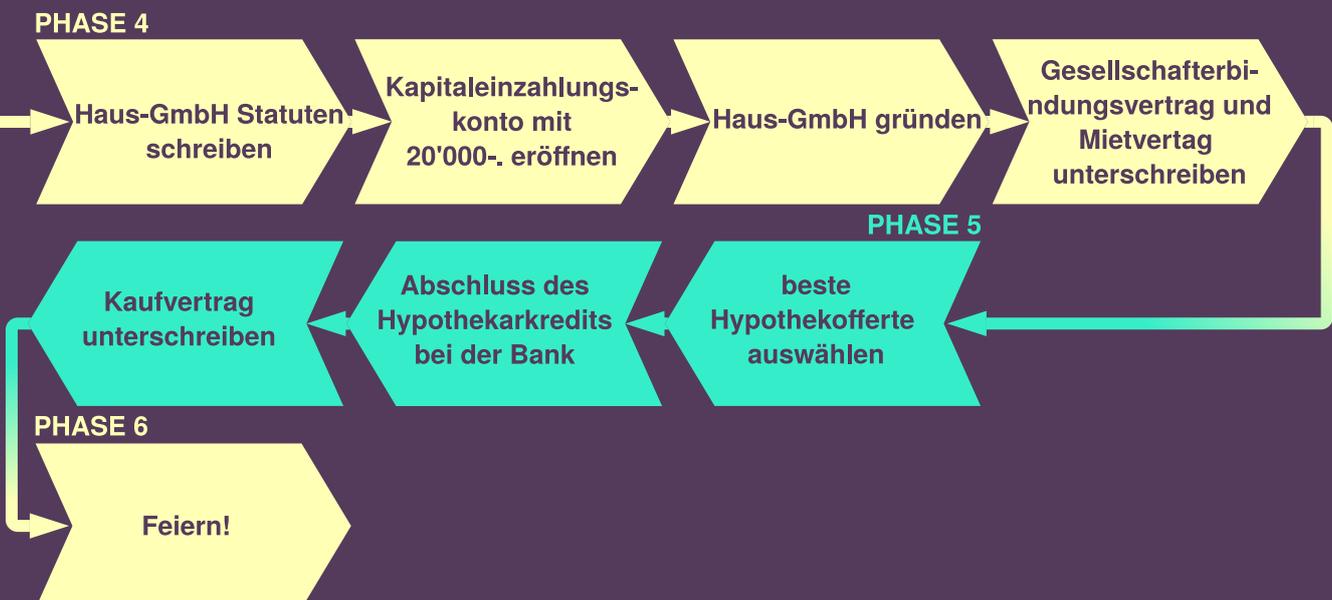
Die bereits von der Bank erhaltene Finanzierungszusicherung ist für euch nicht verbindlich, deshalb ist es jetzt empfehlenswert, systematisch nach einer Bank zu suchen, die euch ein besseres Angebot für einen Hypothekarkredit macht. Ihr lasst euch von verschiedenen Banken eine Hypothekofferte machen und wählt die geeignetste aus.

Wie bei der Erlangung der Finanzierungszusicherung überprüft die Bank eure Einkommens- und Vermögensverhältnisse und die Bewertung des Hauses.

Wenn die Bank das Gefühl hat, dass sie mit euch einen Profit machen kann, ohne zu viel Risiko einzugehen, macht sie euch ein definitives Angebot. Wenn das Angebot passt, dann könnt ihr nun den Hypothekar-Kredit beantragen indem ihr den Vertrag mit der Bank unterschreibt.

#### PHASE 6:

Es ist soweit! Ihr könnt endlich den definitiven Kaufvertrag unterschreiben und darauf anstossen mit einem Getränk eurer Wahl! ▲





# STRUKTUR DES SYNDIKATS

Was CasaLibera einzigartig macht, ist die Verwendung der Rechtsform der GmbH und die Schaffung eines «Kreismodells».

## AUFBAU

Das Gesamtprojekt «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat» beinhaltet folgende vier Hauptstrukturen:

- Syndikat-Verein
- Syndikat-GmbH
- viele Haus-Vereine
- viele Haus-GmbHs

Das Hausgemeinschaft-Syndikat besteht somit aus dem Syndikat-Verein, der Syndikat-GmbH als geschäftliche Vertretung des Syndikat-Vereins und den jeweiligen Haus-Projekten, die als GmbHs organisiert sind. Die einzigen zwei Gesellschafter einer Haus-GmbH sind der jeweilige Haus-Verein und die Syndikat-GmbH, welche über den Syndikat-Verein eine solidarische Perspektive einbringt.

Dieser Konstruktion liegt das Prinzip zu Grunde, auf der einen Seite autonome Hausprojekte mit einer eigenen Rechtsform zu haben, die über die eigenen Belange (abgesehen von einem Verkauf) entscheiden können und auch bei einem Konkurs die anderen Projekte nicht gefährden. Auf der anderen Seite wird eine Gemeinschaftskonstruktion ermöglicht, welche solidarisch neue Projekte initiieren und gefährdete Projekte unterstützen kann.

Was das Hausgemeinschaft-Syndikat einzigartig macht, ist die Verwendung der Rechtsform der GmbH und die Schaffung eines «Kreismodells», das den Weiterverkauf von Häusern auf dem spekulativen Markt verhindert und gleichzeitig eine juristische Sicherheit gewährleistet.

Das Hausgemeinschaft-Syndikat hat zwei wesentliche, organisatorische Komponenten, welche hier besprochen werden: (1) die einzelnen Hausprojekte und (2) das «Hausgemeinschaft-Syndikat», eine Art Aufsichtsorgan:

1. Die Hausprojekte sind als einzelne GmbHs orga-

nisiert, die den Eigentumstitel des Hauses besitzen. Da jede Haus-GmbH das Eigentumsrecht besitzt, aber zwei Gesellschafter hat, gehört das Haus weder direkt der Syndikat-GmbH noch den Mieter\*innen im Haus-Verein. Beide Gesellschafter haben das gleiche Stimmrecht über den möglichen Weiterverkauf des Hauses und über Änderungen in den Statuten der Haus-GmbH. Für die Reprivatisierung eines Hauses ist ein einstimmiger Beschluss erforderlich. Aus diesem Grund ermöglicht diese Struktur, eine Reprivatisierung zu verhindern, was bei anderen Formen von nicht spekulativem Wohneigentum wie z.B. Wohnbaugenossenschaften nicht gegeben ist.

2. Das Hausgemeinschaft-Syndikat selber besteht aus zwei Einheiten: Erstens dem Syndikat-Verein, der alle Mitglieder der einzelnen Hausprojekte und interessierte externe Personen umfasst, und zweitens die Syndikat-GmbH, als ökonomischer Arm des Hausgemeinschaft-Syndikats, die vom Syndikat-Verein betrieben wird. Das Hausgemeinschaft-Syndikat funktioniert nicht nur als ein Organ, das die Reprivatisierung der Häuser verhindert, sondern auch als solidarisches Netzwerk von selbstorganisierten Hausprojekten und als Beratungsorgan für andere Initiativen.

## DIE HAUS-GMBH ALS GRUNDMODUL

Für die beschriebene Form des Immobilienbesitzes, mit «Gewaltenteilung» zwischen Haus-Verein und Hausgemeinschaft-Syndikat, eignet sich pikanterweise die GmbH, eine Rechtsform aus der fremdartigen Welt der Kapitalgesellschaften, ganz hervorragend. Im sogenannten «Gesellschafterbindungsvertrag» zwischen allen vier Parteien (Haus-Verein, Haus-GmbH, Syndikat-Verein, Syndikat-GmbH) werden die oben genannten Regelungen verbindlich vereinbart. Auch der Zweck der Gesellschaft wird festgelegt, z.B.: «Er-

werb der Immobilie Freiburgstr. 145 zur sozial gebundenen Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation».

Logischerweise gehören z.B. Statutenänderungen und Hausverkauf zu den Grundlagenfragen, die nur von beiden Gesellschaftern gemeinsam beschlossen werden können. Dieses Modell der Haus-GmbH ist allen Projekten des Syndikats gemeinsam.

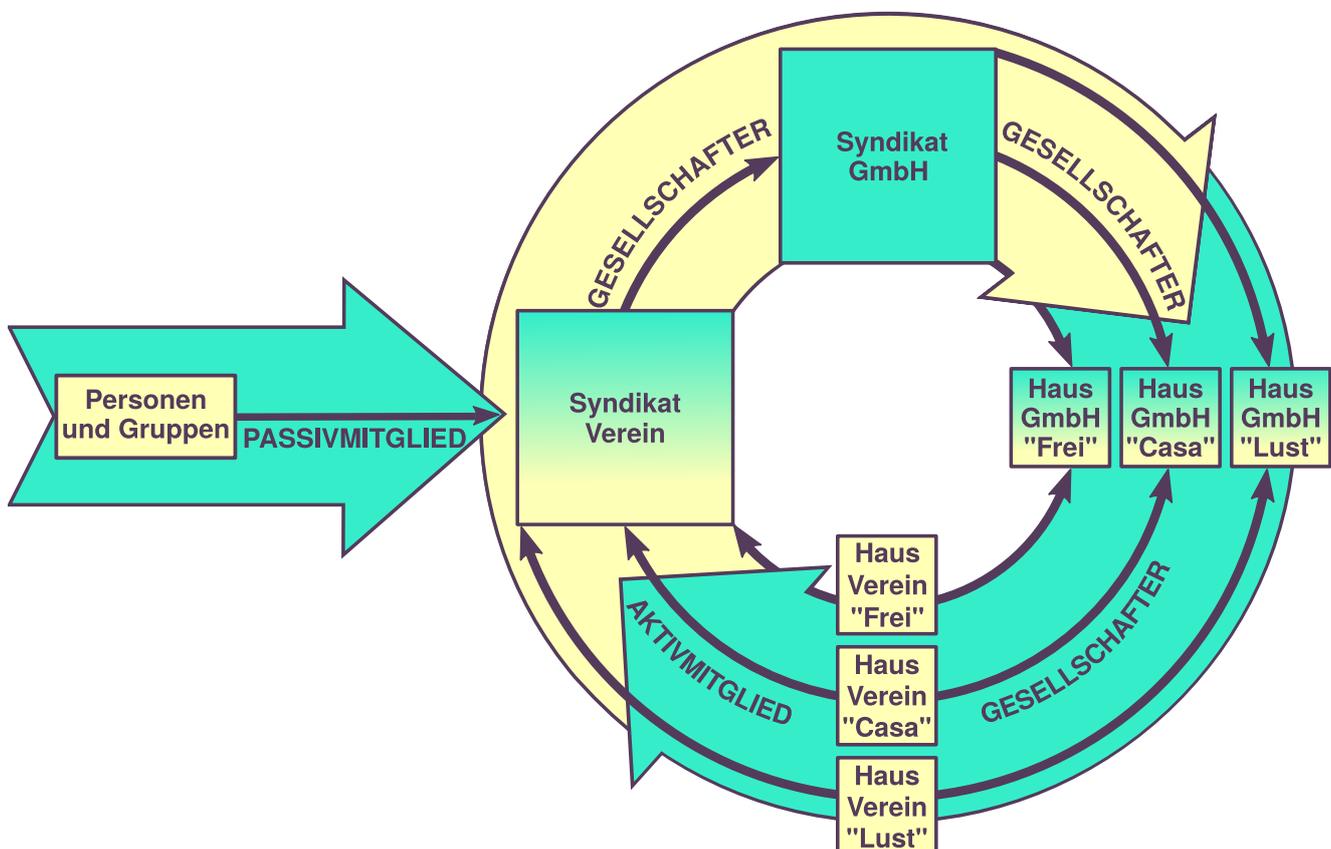
Zusammen mit dem Haus-Verein (Einlage 10'000.- CHF) gründet die Syndikat-GmbH (Einlage 10'000.- CHF) die Haus-GmbH (Stammkapital 20'000.- CHF). Der Haus-Verein, das eigentliche Projekt, soll dabei möglichst autonom und unabhängig bleiben. Per Gesellschafterbindungsvertrag sichert sich die Syndikat-GmbH lediglich Einfluss auf die existentiellen geschäftlichen Angelegenheiten, vor allem auch um den Gemeinwohlcharakter des Projektes zu garantieren. Die Syndikat-GmbH hat bei allen Projekten ein Vetorecht gegen Verkauf oder Privatisierung, wodurch Gebäude und Grundstück auf Dauer dem spekulativen Immobilienmarkt entzogen werden.

Die Geschäftsleitung einer Haus-GmbH besteht sinngemäss aus einer delegierten Person, die den Haus-Verein vertritt, sowie einer delegierten Person, welche das Hausgemeinschaft-Syndikat vertritt. Aus praktischen und rechtlichen Gründen kommt aber auch die Person, welche das Hausgemeinschaft-Syndikat vertritt aus dem Haus-Verein.

Somit kommen indirekt beide Geschäftsleitungsmitglieder einer Haus-GmbH aus dem Haus-Verein, jedoch mit unterschiedlichen Delegationsfunktionen. Die delegierte Person, welche das Syndikat vertritt, ist also in beiden juristischen Strukturen (Haus-Verein & Syndikat-Verein) tätig. In der Geschäftsleitung der Haus-GmbH vertritt diese Person aber klar das Syndikat und ist an die Beschlüsse des Syndikat-Vereins gebunden. Dieser juristische Kniff ist aus 3 Gründen beabsichtigt:

1. Es ermöglicht der Hausgemeinschaft mehr Autonomie bezüglich alltäglichen Belangen, wie z.B. baulichen Massnahmen am Haus. Die Ges-

### KREISMODELLS ZUR VERHINDERUNG DES SPEKULATIVEN WEITERVERKAUFS



chäftsleitung besteht aus zwei Personen die direkt im Hausprojekt involviert und somit auf dem laufenden Stand der Dinge sind. Entscheidungen, welche das Syndikat nicht tangieren, werden so einfach durch die betroffenen Personen gefällt.

2. Der bürokratische Aufwand für das Syndikat wird kleiner gehalten.
3. Es werden keine der Hausgemeinschaft externen Personen haftbar gemacht, z.B. bei Unfällen auf Grund von Baufällen am Haus.

In Form eines Mietvertrages zwischen der Besitzerin (Haus-GmbH) und dem Mieter (Haus-Verein) werden Miete und Solidarbeitrag geregelt.

### DER SYNDIKAT-VEREIN ALS VERBINDUNGSELEMENT

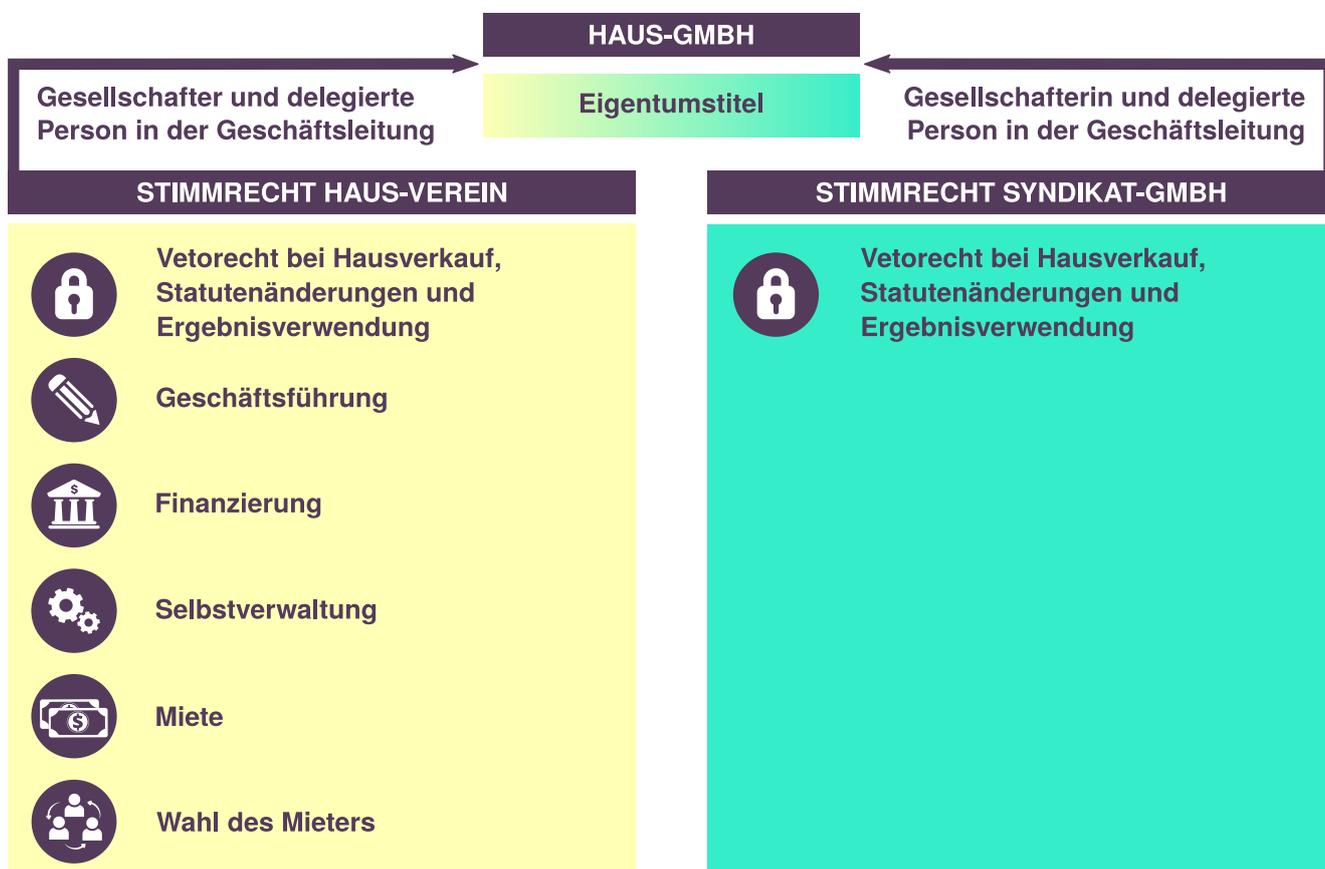
Die einzelnen Haus-GmbHs der Projekte bilden quasi die Grundmodule, aus denen sich unser Solidarver-

bund fast von selbst ergibt:

Da das Hausgemeinschaft-Syndikat in seiner Rolle als «Wächterorganisation» Mitglied in jeder Haus-GmbH ist, ist es gleichzeitig das Bindeglied, das die Haus-GmbHs verknüpft. Und zwar fest und dauerhaft, denn eine GmbH ist von keinem Gesellschafter einseitig auflösbar.

Der Syndikat-Verein «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat» ist der Dachverein des gleichnamigen Solidarzusammenschlusses von Hausprojekten, Einzelpersonen und Gruppen mit dem gemeinsamen Ziel, Gebäude und Land in der ganzen Schweiz kollektiv zu nutzen. Die Generalversammlungen des Syndikat-Vereins finden je nach Bedarf etwa zwei- bis dreimal im Jahr an unterschiedlichen Orten statt. Über die Beteiligung des Syndikats an der Gründung einer Haus-GmbH entscheidet grundsätzlich die Generalversammlung. Die neuen Kollektive stellen dort ihre Projektidee vor. Die Generalversammlung bietet auch Raum für Austausch, Beratung, Arbeitsgruppen, Workshops, gegenseitige Hilfe und nicht zuletzt auch Gelegenheit zum Kennenlernen von Menschen aus

## ENTSCHEIDUNGSSTRUKTUR DES HAUSPROJEKTES



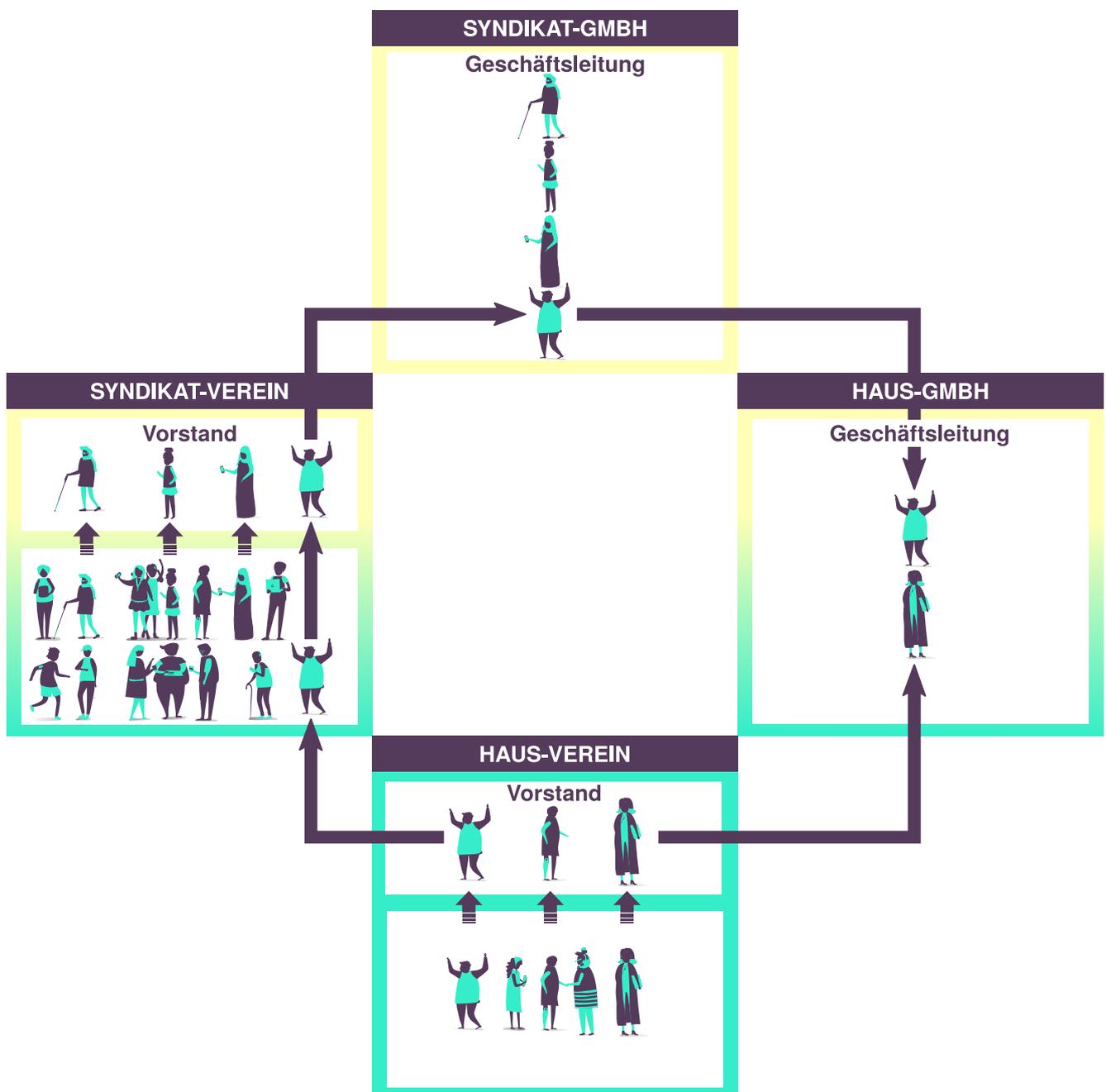
anderen Projekten oder Einzelmitgliedern.  
 Der Syndikat-Verein ist alleiniger Gesellschafter der Syndikat-GmbH. Durch die Mitgliedschaft in jedem Hausprojekt und die Verwaltung des Solidarfonds dient er als ökonomischer Arm.

**DIE SYNDIKAT-GMBH**

Wirtschaftliche Tätigkeiten des Syndikat-Vereins sind zur Haftungsbeschränkung ausgelagert an die Syndi-

kat-GmbH «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat GmbH», die das Vereinsvermögen im Sinne der Vereinsstatuten verwaltet. Der Syndikat-Verein ist alleiniger Gesellschafter und stellt das Stammkapital von 20'000.- CHF zur Verfügung. Die Syndikat-GmbH beteiligt sich an selbstorganisierten Hausprojekten und verwaltet den Solidarfonds. Die Einnahmen des Solidarfonds ergeben sich aus den Mitgliedereinlagen des Vereins, welche im wesentlichen den Gesellschafteranteilen der Haus-GmbHs zufließen (jeweils 10'000 –

**GESCHÄFTSLEITUNG EINER HAUS-GMBH**



20'000.- CHF). Die Mittel des Solidarfonds fallen ebenfalls an die Syndikat-GmbH. Im wesentlichen arbeitet die GmbH ehrenamtlich.

Die Generalversammlung des Syndikat-Vereins fungiert auch als alleiniges Entscheidungs- und Kontrollorgan der Syndikat-GmbH und erteilt Weisungen an deren Geschäftsführung. Die Syndikat-GmbH dient aus rechtlichen Gründen als ökonomischer Arm und Firma des ideellen Vereins, dem sie zu 100% gehört. Sie hält formell die Beteiligungen an den Haus-GmbHs.

### **DER HAUS-VEREIN**

Der Haus-Verein ist ein Zusammenschluss aller Nutzer\*innen und Bewohner\*innen eines Hausprojektes. Die Hausversammlung ist das Beratungs und Entscheidungsorgan. Sie wird durch zwei Vorstände nach außen vertreten.

Zusammen mit der Syndikat-GmbH ist der Haus-Verein einer der zwei Gesellschafter\*innen der Haus-GmbH, die das von ihr betreute Hausprojekt besitzt.

Wie bereits erwähnt, hat generell neben Hausverkauf und Statutenänderungen der Haus-Verein alleiniges Stimmrecht über Angelegenheiten, die das Hausprojekt betreffen: Wer zieht ein? Wie werden Kredite besorgt? Wie wird umgebaut? Wie hoch ist die Miete? Wie werden Finanzen und Verwaltung verwaltet? Diese Entscheidungen und die Umsetzung ist alleinige Sache des Haus-Vereins.

### **KEINE GENOSSENSCHAFT**

Die Hausprojekte im Hausgemeinschaft-Syndikat sind von der Idee her genossenschaftliche Projekte. Trotzdem wurde beim Erarbeiten des Organisationsmodells nicht die Rechtsform der Genossenschaft gewählt. Dafür gibt es viele Gründe: Einzelgenossenschaften lassen sich nicht miteinander verknüpfen wie GmbHs im Syndikatsmodell; und eine Dachgenossenschaft hingegen, der alle Häuser gehören, ließe den einzelnen Hausprojekten zu wenig eigenen Spielraum. Ausserdem erlaubt es die Rechtsform der Genossenschaft nicht, eine bestimmte Stimmrechtsbeschränkung festzulegen.

Demgegenüber ermöglicht die GmbH eine sehr umfangreiche Statutenfreiheit. Das Innenverhältnis der Gesellschafter\*innen kann frei gestaltet werden. Dadurch lässt sich z.B. aus einer GmbH sehr leicht ein genossenschaftsähnliches Konstrukt machen. Bei Interesse kann ein alternatives Projekt beispielsweise Punkte wie die Kapitalneutralisierung (Verzicht auf

Gewinnausschüttung), Verwendung eines möglichen Liquidationserlöses oder eine Stimmrechtsbeschränkung (Selbstverwaltung) in den Gesellschaftsstatuten festschreiben.

### **BEITRITT INS SYNDIKAT VON BESTEHENDEN HAUSPROJEKTEN**

Innerhalb des Syndikats vernetzen sich die Hausprojekte als einzelne GmbHs. Konkret heisst das, dass ein formeller Beitritt ins Syndikat eines bereits bestehenden Hausprojekts nur in der juristischen Form einer GmbH möglich ist.

Für Hausprojekte welche die Form einer Genossenschaft oder eines Vereins haben, stellt dies keine grosse Hürde dar. Rechtlich ist die Umwandlung einer Genossenschaft oder eines Vereins in eine GmbH unproblematisch. Auf die Umwandlung wird keine Steuer erhoben. Es müssen nur die Notarkosten und die Handelsregister-Gebühren bezahlt werden, was sich insgesamt auf ca. 3'000.- CHF belaufen wird.

Anders sieht die Situation aus, wenn ein Haus das Eigentum einer Einzelperson ist. In diesem Fall muss das Eigentum des Hauses auf eine GmbH übertragen werden. Dies bringt eine Steuer von 3% des Gesamtwertes des Hauses mit sich. ▲



# SOLIDARTRANSFER

Der Solidartransfer ermöglicht, den Gesamtbestand an bezahlbaren selbstverwalteten Räumen zu erhöhen.

---

## **SOLIDARTRANSFER: EINE DAUERBAUSTELLE**

Der Solidartransfer ist vom Prinzip her klar und einfach: Bestehende Hausprojekte zahlen in einen gemeinsamen Topf, den Solidarfonds, aus dem sowohl neue als auch ältere Hausprojekte unterstützt werden.

Grundgedanke der Finanzierung ist es, dass sich das Hausgemeinschaft-Syndikat langfristig selbst über einen Solidarfonds fördert.

Die Hauptfunktion des Solidarfonds ist es, die nötigen Mittel zu erhalten, welche die Syndikat-GmbH benötigt, um in jeder Haus-GmbH eine Stammeinlage von 10'000.- CHF bezahlen zu können.

Dies ist schliesslich notwendig, damit die Syndikat-GmbH Gesellschafterin in den Haus-GmbHs werden kann. So kann der Solidarfonds dazu dienen Projekte in der kapital intensiven Anfangsphase zu unterstützen, sodass auch kurzfristig günstige Mieten zu Stande kommen können.

Ausserdem können ältere Projekte bei der Instandhaltung ihrer Häuser unterstützt werden.

## **SOLIDARBEITRAG UND SOLIDARFONDS**

Jedes Hausprojekt, das den Hauskauf erfolgreich hinter sich gebracht hat, bezahlt in den Solidarfonds einen Solidarbeitrag. Konkret: Der Haus-Verein tritt dem Syndikat-Verein als Mitglied bei und bezahlt für die Mitgliedschaft den Solidarbeitrag als Mitgliederbeitrag an den Syndikat-Verein.

Die Höhe des Solidar- bzw. Mitgliederbeitrags wird vom Haus-Verein zusammen mit dem Hausgemeinschaft-Syndikat aufgrund von Einkommen und Vermögen der Mietenden vom betreffenden Haus berechnet und festgelegt. Die Höhe des Solidarbeitrags ist also Verhandlungssache zwischen den beiden Gesellschafter\*innen der Haus-GmbH. Dieser Betrag wird im Mietvertrag, der das Mietverhältnis zwischen der



Haus-GmbH als Vermieterin und dem Haus-Verein als Mieter regelt, festgehalten.

Folgende Berechnung dient als mögliche Grundlage: Der Solidarbeitrag beginnt mit einem Betrag von 10 Rappen je m<sup>2</sup> Nutzfläche im Monat, der jährlich um 0,5% der Vorjahresmiete (ohne Nebenkosten) ansteigt. Diese Steigerung erfolgt analog zu den sinkenden Hypothekarkosten. Sofern die Miete (inkl. Solidarbeitrag) 80% der ortsüblichen Miete beträgt, kann die Steigerung des Solidarbeitrags ausgesetzt werden.

Der Solidarbeitrag wird in den Solidarfonds eingezahlt. Ein Mindestbeitrag von 10 Rappen je m<sup>2</sup> Nutzfläche im Monat ist verbindlich.

Der Solidarfonds ist ein Sondervermögen, das von «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat GmbH» verwaltet wird. Das Syndikat nutzt diesen Fonds für die Unterstützung neuer Kollektive durch Stammeinlagen (10'000.- CHF) des Syndikats an neue Haus-GmbHs, Unterstützung alter Kollektive, sowie für Öffentlichkeitsarbeit, Sensibilisierung, Infrastrukturkosten und Beratung für neue Projekte.

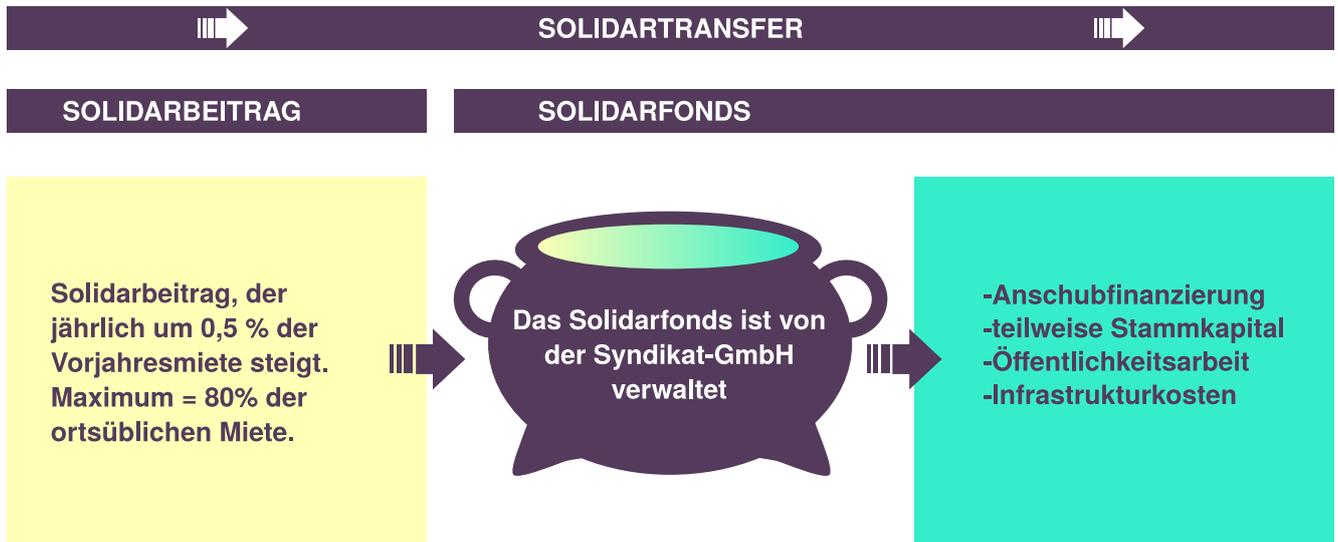
Das Hausgemeinschaft-Syndikat befasst sich daher nicht nur mit der Erschwinglichkeit des einzelnen Wohnprojektes, sondern ist kollektiv und sozial orien-

tiert mit dem Ziel, den Gesamtbestand an bezahlbaren selbstverwalteten Räumen zu erhöhen.

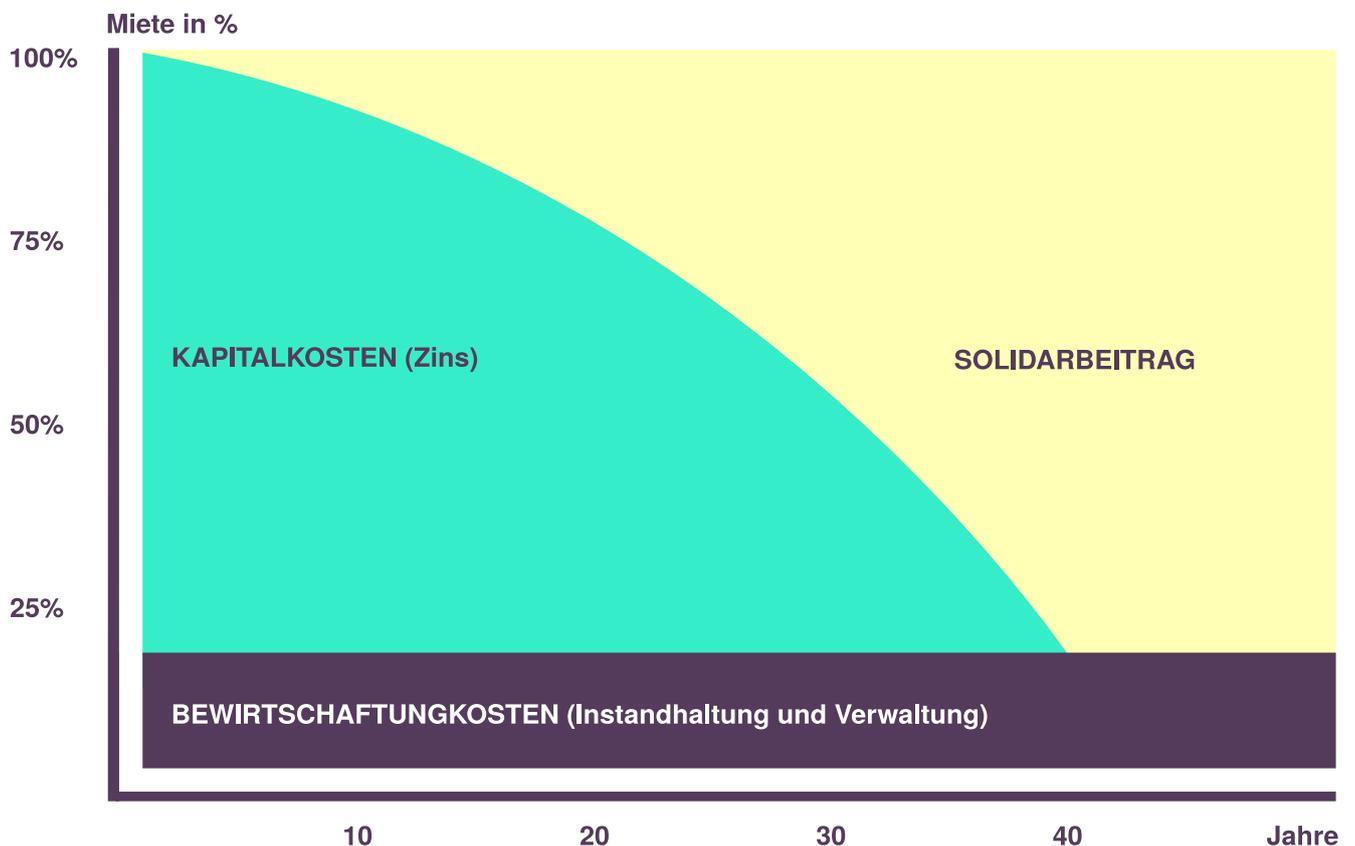
#### **WEITERE FORMEN DES SOLIDARTRANSFERS**

Neben dem Solidarbeitrag gibt es eine Reihe weiterer Formen des Solidartransfers zwischen den Hausprojekten. Beispielsweise erhöhen etablierte Altprojekte ihr Kreditvolumen oder gründen Leih- und Schenkgemeinschaften, um Finanzierungslücken beim Hauskauf eines neuen Projektes zu schließen. Teilweise werden von Altprojekten auch einzelne Arbeiten, z. B. die Annahme und Verwaltung von Direktkrediten, oder besser noch, ganze Projektpartnerschaften übernommen. Unbezahlbar und elementar ist der Wissenstransfer von Altprojekt zu Neuprojekt. ▲

# DIE ALTPROJEKTE TRANSFERIEREN ÜBERSCHÜSSE ZU GUNSTEN NEUER PROJEKTINITIATIVEN



## GRAFIK ZUR ENTWICKLUNG DER MIETEN IM ZEITVERLAUF





# GRUNDSÄTZE

## HERRSCHAFTSKRITISCH

Das Ziel ist, emanzipatorische Projekte zu unterstützen sowie unterdrückende Strukturen zu vermeiden und aktiv zu bekämpfen. Das Syndikat bietet daher keine Unterstützung für Projekte an, die strukturell die Ausbeutung und Unterdrückung von Menschen und Tieren sowie die Zerstörung der Natur implizieren. Zum Beispiel haben ein Wohnprojekt, das die Räumung von Vormieter\*innen erfordert, ein evangelisches Lokal, ein Ort an dem sogenannte «Nutz»-Tiere gehalten werden, oder ein Biolebensmittelgeschäft, das hierarchisch mit einem Boss und seinen Mitarbeiter\*innen organisiert ist, keinen Platz im Hausgemeinschaft-Syndikat.



## WEDER PRIVATEIGENTUM NOCH SPEKULATION

Der Verkauf der Liegenschaft, der Austritt, sowie Statutenänderungen der Haus-GmbHs können nur mit Einwilligung des Syndikat-Vereins vorgenommen werden.

## SOLIDARITÄT

Offene solidarische Struktur für günstiges Wohnen und kollektive Projekte (Bibliothek, autonomes Zentrum, Sportanlagen, Garten, Werkstatt, Kita, Laden, Bauernhaus etc.). Bestehende Projekte bezahlen nach Abzahlung der Hypothek weiterhin einen Solidarbeitrag. Dieser wird zur Unterstützung neuer Projekte verwendet.



## AUTONOMIE

Das Stimmrecht des Hausgemeinschaft-Syndikats ist auf wenige Grundlagenfragen beschränkt. Alle anderen Entscheide, wie beispielsweise Miethöhe, neue Mitbewohner\*innen, Hausverwaltung etc. werden vom Haus getroffen. Die Dachorganisation hat dabei kein Mitspracherecht.

Die einzelnen Projekte sind weder voneinander noch vom Syndikat finanziell abhängig. ▲

# ÄHNLICHE PROJEKTE

## Gibt's das nicht schon in Basel?

---

### «MIETSHÄUSER SYNDIKAT DEUTSCHLAND» : DIE IDEE IST NICHT NEU

Seit mehr als 30 Jahren kaufen in Deutschland Menschen gemeinschaftlich Häuser, um sie langfristig dem Markt zu entziehen und günstigen Wohnraum zu erschaffen. Die Bewegung entstand aus der Besetzer\*innen-Szene. Der Zusammenschluss der Projekte nennt sich «Mietshäuser Syndikat». Die Projekte finanzieren sich, wenn möglich, mit zinsfreien Darlehen aus dem Umfeld der beteiligten Personen, um so die Hypothek bei der Bank klein zu halten.

Die Bewohner\*innen des Hauses zahlen eine selbstbestimmte Miete. Rund 15% der Mieten werden benötigt um das Haus instand zu halten. Der Rest wird in den ersten Jahren hauptsächlich zur Tilgung von Darlehen und Hypothek verwendet. Sind die Schulden erst mal kleiner, steigt der Solidarbeitrag. Dieser Beitrag fließt ins Syndikat und wird zur Unterstützung neuer Projekte verwendet. Auf diese Weise hat das «Mietshäuser Syndikat» bereits 149 Projekte in ganz Deutschland realisiert und es werden immer mehr.

Einfach ausgedrückt, ist CasaLibera die Anpassung des deutschen Miethäusers Syndikats an das Schweizer Rechtssystem. Wir möchten dem Miethäuser Syndikat sehr herzlich für die Inspiration und Hilfe danken.

### MIETSHÄUSER SYNDIKAT BASEL

Gibt's das nicht schon in Basel?

Jein. Es gibt in der Tat eine Genossenschaft, die den Namen «Mietshäuser Syndikat Schweiz» trägt. Es handelt sich dabei jedoch um eine Dachgenossenschaft unter denen sich mehrere Projekte angesiedelt haben.

Diese Struktur entsprach aber nicht unseren Bedürfnissen, da durch ein gescheitertes Projekt das ganze Syndikat gefährdet werden kann. Ausserdem finden wir, dass eine solche Struktur die Autonomie der ein-

zelnen Projekte nicht gewährleisten kann, da die Dachgenossenschaft in vielen Punkten Mitspracherecht hat.

### FAZIT

Eine Struktur die in solcher Art und Weise wie in Deutschland funktioniert, gab es in der Schweiz noch nicht. Es wurde im Herbst 2017 mit dem «Mietshäuser Syndikat» ([www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)) und mit dem «Mietshäuser Syndikat Schweiz» ([www.mietshaeusersyndikat.ch](http://www.mietshaeusersyndikat.ch)) Kontakt aufgenommen. Beide Organisationen haben uns geraten eine neue Struktur zu gründen, da sie sich wünschen mehr Projekte in diesem Bereich zu sehen.

Der Wunsch des Vereins «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat» besteht darin, eine langfristige Vernetzung und Kooperation mit den genannten Projekten, ähnlichen Projekten, sowie mit Genossenschaften anzustreben. ▲



