

„Die Genossenschaft will dauerhaft bezahlbare und selbstbestimmte Räume schaffen und erhalten. Sie stärkt solidarische Selbstorganisation in ihren Häusern, besonders im Wohnbereich, aber nicht darauf beschränkt. Die Genossenschaft legt dabei besonders Wert auf Dezentralität und Selbstverwaltung, um Bürokratisierungstendenzen zu vermeiden. Privateigentum an Grund und Wohnraum soll dauerhaft zugunsten einer gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung ausgeschlossen werden. Die Genossenschaft versteht sich als Teil einer Bewegung, die das Recht auf Stadt verwirklichen will – für alle.“

(§ 1 der Satzung SoWo eG Leipzig)



SoWo Leipzig eG

Ein Jahr eingetragene
Genossenschaft

Es tut
sich was!

Rundbrief aus der SoWo Leipzig eG / Oktober 2018

Rundbrief aus der SoWo Leipzig eG
Große Ziele haben wir uns gesetzt, als wir nach einiger Vorbereitungszeit die SoWo Leipzig eG im Frühjahr 2017 gründeten. Nach einem halben Jahr Gründungsprüfung war die Genossenschaft am 6. Oktober endlich eingetragen. In diesen ersten anderthalb Jahren ist allerlei passiert:

Anfang 2018 konnte die SoWo nach intensiven Verhandlungen einen Erbbaurechtsvertrag für ihr erstes Gebäude unterzeichnen: das markante Eckgebäude Georg-Schwarz-Str. 1/ Merseburger Str. 94. ● Jahrelang hatte der Eigentümer das Gebäude verfallen lassen. Unter Hochspannung verhandelten zwei Hausprojektinitiativen, eine Gruppe von Altmietter*innen, eine Stiftung und Leute aus der SoWo miteinander und mit dem Eigentümer. Jetzt wird hier in dem wunderschönen Eckgebäude intensiv geplant, damit 2019 saniert werden kann.

Im Mai 2018 kam mit der Merseburger Str. 38c ● das zweite Haus zur SoWo hinzu – in festlicher Stimmung unterzeichneten wir zusammen den Kaufvertrag. Die Hausgemeinschaft konnte so gemeinsam mit der (nunmehr) ehemaligen Eigentümerin die Geschichte des Hauses fortschreiben.

Nicht immer klappt das so ideal – zu viele Investoren treiben die Preise auf dem Leipziger Wohnungsmarkt nach oben. ● So sind wir schon mit weiteren Mieter*innengemeinschaften im Gespräch. Dabei geht es nicht nur um Häuser – es geht darum, gemeinsam selbstbestimmt darüber zu verhandeln, wo und wie wir in der Stadt leben wollen. Dazu gehört der Wohnraum, aber auch der gemeinsame Hof, die Straße und eine solidarische Nachbarschaft. Mit der SoWo Leipzig eG wollen wir dazu beitragen.

All das wäre nicht möglich ohne die vielen, die ihren Teil dazu geben. Ein paar Gesichter sind hier ● vorgestellt.

Nicht zuletzt sei denen gedankt, die mit ihrem Geld dazu beitragen, dass wir hier konkret an einer anderen Stadt bauen können. Danke allen Mitstreiter*innen und Unterstützer*innen!

(Und wer es noch werden will, erfährt es beim ● Punkt, wie es geht.)

Eure SoWo

Leipziger Wohnungsmarkt, Gentrifizierung und der Blick aufs Ganze – Was ist das Problem? ●

Tobias Bernet aus unserem Vorstand schreibt gerade seine Doktorarbeit zur jüngeren Geschichte von Wohnungsgenossenschaften und beschäftigt sich wissenschaftlich mit dem Geschehen auf dem Wohnungsmarkt:

Vor wenigen Jahren war Leipzig noch für Leerstand, Räume zum Ausprobieren und günstige Mieten bekannt. Das ändert sich gerade rasch. Leipzig ist die prozentual am schnellsten wachsende Großstadt Deutschlands, Wohnraum wird zunehmend knapp. Dass sich dies schnell in steigende Mieten übersetzt, liegt auch daran, dass Immobilien zunehmend zu einer Geldanlage werden. Das heißt: Häuser werden nicht nur bewirtschaftet, um mit Mieteinnahmen Geld zu verdienen, sondern auch gekauft, um bei einem Wiederverkauf an einer leistungslosen Wertsteigerung zu verdienen – oder auch nur, um Kapital zu parken und in einem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld keine Verluste einzufahren.

Weil nach der Finanzkrise von 2008 überall Leitzinsen gesenkt wurden, um einen Kollaps der Weltwirtschaft zu verhindern, schneiden Immobilien momentan auch mit vergleichsweise bescheidenen Renditen oft noch besser ab als andere risikoarme Anlageformen. Gerade das „Betongold“ in der größten europäischen Volkswirtschaft, Deutschland, gilt als sicherer Wert. So sind die Paradoxien des globalen Kapitalismus: Wenn der Immobilienmarkt in einem Land nach einer Blase zusammengebrochen ist, wird das Kapital in den Markt eines anderen Landes gepumpt und führt dort zum nächsten Zyklus der Über-

hitzung. Auch dass davon gerade Leipzig vergleichsweise stark betroffen ist, entspricht einer kapitalistischen Logik der Profitmaximierung: Hier gibt es noch mehr nicht voll sanierte Häuser mit eher geringen Mieterträgen als an den klassischen deutschen „A-Standorten“. Die Ertragslücke zu dem, was diese Gebäude abwerfen können, wenn sie durchsaniert und möglichst neu vermietet sind, ist hoch. Das heißt: Das eingesetzte Kapital rentiert sich – nicht zuletzt wegen der im deutschen Mietrecht vorgesehenen, vermieterefreundlichen „Modernisierungumlage“ – tendenziell mehr als in einer bereits teuren Stadt.

Das Ergebnis ist die „Gentrifizierung“ ganzer Stadtviertel – die Verdrängung ärmerer Haushalte durch mit Mietpreisen verbundene „Aufwertung“. Schuld daran sind nicht zuziehende Studierende oder Künstler*innen, sondern die Ökonomie der Immobilienverwertung.

Letztlich soll die SoWo ein Hebel sein, der genau an dieser Stelle ansetzt. Wenn alles darauf hindeutet, dass bei Hausverkäufen das Risiko der Verdrängung von Mieter*innen besteht, dann braucht es eine andere Käuferschaft: Eine von den Betroffenen kontrollierte Genossenschaft, die auf nachhaltige Bewirtschaftung und nicht auf Profit aus ist.

Merseburger Straße 38c ●

Eckwerte: 635 m² in Vorder- und Hinterhaus, große Gemeinschaftsküche, 20 Erwachsene und zwei Kinder

Der Kaufvertrag für die „Merse38c“, die aus dem vierstöckigen Vorder- und dem barrierefreien einstöckigen Hinterhaus besteht, wurde am 16. Mai 2018 unterschrieben. Das Haus ist schon seit längerer Zeit gemeinschaftlich bewohnt und entscheidet basisdemokratisch über alles, was am und im Haus passiert. Auch deswegen haben wir in einem spektakulären Schlusssprint, dank all der Unterstützer*innen, das nötige Eigenkapital von 140.000 Euro zusammenbekommen und konnten so diesen großen Schritt endlich gehen. Anschließend haben wir mit unserer bisherigen Vermieterin und nun Genossin der SoWo eG ein schönes Fest gefeiert; mit Sekt und Reden wurde das besondere Ereignis gebührend zelebriert. Seit September ist nun auch der Lastenübergang im Grundbuch eingetragen und die SoWo eG ist nun offiziell Eigentümerin.

Nun sind wir fleißig dabei, unsere Selbstverwaltung voranzubringen und dieses neue Mietverhältnis ohne Vermieterin zu organisieren. Dafür sind auch wir in verschiedenen AGs organisiert wie z.B. die „SvAG“, die sich um die Selbstverwaltung kümmert, oder die „Bau-AG“, die alle kleineren und größeren Baustellen im Blick hat. So schaffen wir es gemeinsam, die Mieten im Haus auf einem sozialverträglichen Niveau von 4,80 Euro/m² zu halten.

Georg-Schwarz-Straße 1/ Merseburger Straße 94 ●

Eckwerte: 1660 m² für Gemeinschaftsflächen und verschiedenste Wohnkonzepte (Wohnungen mit 3 bis 13 Zimmern) auf 5 Etagen mit je 3 Bädern/Küchen pro Etage, Platz für 45 Menschen, derzeit 25 Erwachsene und zwei Kinder

Kontakt zur Hausgemeinschaft:
gs1-kontakt@riseup.net

Der Kaufprozess des ersten Hauses der SoWo war atemberaubend: zwei einander zunächst unbekannte Hausprojektgruppen, ein paar schon lange

hier lebende Mieter*innen, SoWo und Edith-Maryon-Stiftung fanden sich im November 2017 zusammen, um Gebäudezustand und Finanzierung abzuschätzen, Verträge auszuarbeiten und sich füreinander und für das Projekt zu entscheiden. Schon zwei Monate später wurde der Vertrag für das äußerst imposante Haus am Eingang der Georg-Schwarz-Straße (auf dem Titelbild) unterzeichnet, in welchem nach Sanierung über 40 Menschen auf insgesamt fünf Etagen Platz finden. Seitdem ist viel passiert:

Die Gruppen der zukünftigen Bewohner*innenschaft haben sich durchmischt und in AGs neu zusammengefunden. Es gibt eine Bau-AG, eine Finanz-AG, eine AG für Verwaltungsaufgaben, eine für Öffentlichkeitsarbeit und eine AG Prozess,

welche den Überblick behält und immer ansprechbar ist, wenn Aufgaben umverteilt werden müssen. Auf diesem Weg sind wir schon richtig gut zusammengewachsen.

Wir arbeiten mit dem Architekturbüro „SchwarzFORMat“ zusammen. Gerade werden die Sanierungspläne überarbeitet und das Holzschutzgutachten fertiggestellt. Wir haben das Haus entrümpelt und lange über die Wohnungsaufteilung verhandelt. Wir fragen Fördermittelgeber*innen an und verhandeln mit Banken. Um einen möglichst guten Zinssatz für einen Großkredit auszuhandeln zu können, ist jedes einzelne eurer Darlehen wichtig, das unser Eigenkapital verstärkt. Wir sind auf einem guten Weg – aber es liegt noch einiges vor uns.

Die SoWo hat viele Gesichter



„Unwillig, auf Vermieterwunsch nach zehn Jahren einfach auszuziehen, wandte ich mich an die SoWo. Allein hätten wir nichts bewirkt, aber im Verbund mit anderen lässt sich einiges erreichen. Ich find's gut, wie wir uns alle reinknien bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Ich bin froh, nun in solch einem Umfeld zu leben und voller Tatendrang.“

Dirko Goebel, Mitglied der SoWo und Bewohner der Georg-Schwarz-Straße 1/
Merseburger Straße 94



„Als Teil der Genossenschaft wollen wir nicht nur unsere Art des kollektiven Lebens langfristig sichern, sondern gemeinsam mit anderen Häusern und Gruppen Einfluss auf die Entwicklung in unserem Kiez nehmen. Für mich ist die SoWo eine solidarische, demokratische Alternative im Kampf gegen Aufwertung und Verdrängung.“

Ronja Morgenthaler, Aufsichtsrätin der SoWo und Bewohnerin der Merseburger Straße 38c



„Bei der SoWo Leipzig eG versuche ich als Aufsichtsrat dazu beizutragen, dass Hausgruppen und Ausgrenzte auf dem Wohnungsmarkt durch unsere Genossenschaft zu noch stärkeren Akteuren werden. Die SoWo ist bunt, belesen, lösungsorientiert und anpackend.“

Pfarrer Andreas Dohrn (Peterskirche),
Aufsichtsrat der SoWo

Wie funktioniert die SoWo?

Damit ein Haus in die SoWo kommt, ist einiges nötig. Zunächst eine Reihe Entscheidungen:

Hausgemeinschaft und SoWo lernen sich kennen und schauen schon mal grundsätzlich, ob ein Kauf überhaupt machbar ist.

Die Bewohner*innen des Hauses werden Mitglied der Genossenschaft und auch die Genossenschaft selbst muss die Entscheidung treffen, das Haus zu kaufen und damit ein neues Projekt anzugehen.

Für Kauf und Sanierung eines Hauses ist Geld nötig. Finanzielles Rückgrat sind die Anteile der Bewohner*innen. Dazu kommen Darlehen von Sympathisant*innen der Häuser. Mit diesem Eigenkapital kann auch ein Bankkredit aufgenommen werden. Die Miete, die daraus entsteht, dient dazu, die Kosten des Hauses zu tragen. Die Verwaltungskosten für die Genossenschaft tragen wir gemeinsam.

Indem aus jedem Haus auch Vertreter*innen im Aufsichtsrat sitzen, gestalten wir gemeinsam die Wege unserer Genossenschaft.

Mitmachen

Mitglied werden: aktiv oder investierend

Wer den Aufbau der SoWo eG aktiv mit begleiten will, ist eingeladen, Mitglied zu werden. Ihr erhaltet regelmäßig aktuelle Infos, Einladungen zu Generalversammlungen und mehr. Mit einem Anteil von 100 Euro bist du dabei. Mehr ist gerne gesehen. Ein Mitglied kann Anteile in Höhe von bis zu 50.000 Euro halten. Dabei haben alle Mitglieder gleiches Stimmrecht, unabhängig davon, wie viele Anteile sie halten. Wer die Idee gut findet, aber selbst nicht in Leipzig ist oder sich nicht aktiv einbringen will, ist eingeladen, „investierendes“ Mitglied zu werden.

Investierende Mitglieder erhalten alle Infos, sind aber nicht stimmberechtigt. Im Ausgleich erhalten sie bei positiver Geschäftsbilanz eine Verzinsung von mind. 0,5 % auf ihre Anteile.

Der Beitrittsantrag findet ihr hier:
<https://sowo-eg.org/mitmachen/>
(Wir schicken ihn auch gern zu.)

Wer schon Mitglied ist, darf auch gern seinen Anteil erhöhen.

Darlehen geben

Wir freuen uns über Sympathisant*innen, die die SoWo Leipzig eG unterstützen wollen, um sozialen Wohnraum zu schaffen. Dafür muss man kein Mitglied sein. Die Genossenschaft nimmt hierzu Direktdarlehen entgegen. Das sind Darlehen, welche zwischen Genossenschaft und Unterstützer*innen abgeschlossen werden. Diese Darlehen sind gering verzinst mit einer Mindestkündigungsfrist von drei Monaten. Rechtlich handelt es sich hierbei um Nachrangdarlehen, für die keine Prospektspflicht besteht. Mehr Infos nach persönlicher Beratung:

SoWo Leipzig eG
Georg-Schwarz-Str. 19
04177 Leipzig
www.sowo-eg.org
Tel: 0049 (0)341- 60 46 81 92
(Wir wechseln uns im Büro ab und sind viel unterwegs.)
info@sowo-eg.org