

Solidarische Finanzierung und Absicherung von Hausprojekten

Freitag 6. bis Sonntag 8. Juni 2008

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

Ergänzungsreader

Programm.....	2
Glossary English-German-Dutch	3
Fragestellungen für das Wochenende:.....	4
Beginenhof.....	5
Wönnichstraße 103.....	7
Rigaer 78.....	10
Vitopia.....	13
Zorrow	15

Programm

Freitag, 06.06.2008:

- 18:00 Ankommen
- 18:30 Abendessen
- 19:30 Vergabe Schlafplätze
- 20:00 Vorstellungsrunde und Einstieg ins Thema

Samstag, 07.06.2008:

1. Formale Gestaltung von Solidarität: Organisations- und Rechtsformen, Verträge

- 10:00 Kurz-Inputs
- 10:30 Kleingruppen
- 12:00 Plenum
- 13:00 Mittagessen

2. Gestaltung des Eigentums: Einzelhaus oder Verbund? Eigentum individuell, gemeinschaftlich oder neutralisiert?

- 14:30 Kurz-Inputs
- 15:00 Kleingruppen
- 16:30 Plenum
- 17:00 Kaffeepause

3. Ökonomische Solidarität: Investitionen und Kostendeckung, Solidarität nach innen und außen

- 17:30 Kurz-Inputs
- 18:00 Kleingruppen
- 19:30 Plenum
- 20:00 Abendessen

21:00 Vorstellung der beteiligten Projekte

Sonntag, 08.06.2008:

4. Trennung und Verkauf: Ausstiegsregelungen und Ende eines Projekts

- 10:00 Kurz-Inputs
- 10:30 Kleingruppen
- 12:00 Plenum
- 13:00 Mittagessen

14:30 Zusammenfassung der Ergebnisse, Feedback, Verabredungen

- 16:00 Ende

Glossary English-German-Dutch

General

Conflict of interest	Interessengegensatz	belangenverstrengeling
Decision-making	Entscheidungsfindung	besluitvorming
Participation	Beteiligung	deelnemen
Jobseeker's allowance, "the dole"	Arbeitslosengeld	werkloosheidsuitkering
Social security reform	Deutschland: Hartz IV	reform van de sociale zekerheid
Subsidised job	ABM, 1-Euro-Job	(+/-) ID-baan
Pensioner	RentnerIn	gepensioneerde
Enterprise, Business	Unternehmen, Geschäft	
Society	Gesellschaft	
Executive board	Vorstand	
Supervisory board	Aufsichtsrat	

Housing, land and property

Leasehold (of building)	Erbbaurecht, Pacht	pacht
Buildings owned but land leased	Erbpacht	erfpacht(constructie)
Rent	Miete	huur
Squat / to squat	besetzes Haus / besetzen	kraakpand / kraken
Planning permission	Baugenehmigung	bouwvergunning

Financial

Hidden reserves (e.g. difference between market value and book value of a property)	stille Reserven (z.B. Unterschied zwischen Marktwert und Bilanzwert eines Hauses)	stil vermogen (bv. verschil tussen marktwaarde en boekwaarde van een pand)
Formula for dividing income / costs between different projects	Verteilschlüssel	verdeelsleutel
External capital	Fremdkapital	vreemd vermogen
Mortgage	Hypothek	hypotheek
Mortgage repayment	Tilgung	aflossing
Interest	Zins	
Loan guarantee	Bürgschaft	borg
Sweat equity (financial stake in a project provided in lieu of unpaid work)	(Kapitalanteil usw. zugeteilt als Belohnung für unbezahlten Arbeit)	(bij de Vakgroep, +/-) ideële claim

Legal (juridical) structures and terms

Common ownership	Gemeinschaftseigentum, personenunabhängig in kollektivem Eigentum der Mitglieder	niet-persoonsgebonden eigendom van de leden
Co-operative	Genossenschaft	coöperatie
Collective farm (former East Germany)	LPG (Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft)	collectief landbouwbedrijf
Association	Verein	vereniging
Foundation / trust	Stiftung	stichting
Charitable foundation / charitable trust	mildtätige Stiftung, karitative Stiftung	liefdadigheidsinstelling
Non-profit-making, for community benefit	gemeinnützig	algemeen nut
Limited	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
Joint stock company	Aktiengesellschaft	

Political / activist terminology

Affinity group	Bezugsgruppe	affiniteitsgroep
"from each according to his/her ability, to each according to his/her needs"	Bedürfnisprinzip	geven naar vermogen, nemen naar behoefte
Collectively-managed project	Projekt in Selbstverwaltung	projekt in zelfbeheer
Mutual aid	gegenseitige Hilfe	wederzijdse hulp
Self-exploitation	Selbstausbeutung	zelfuitbuiting

Fragestellungen für das Wochenende:

1. Formale Gestaltung von Solidarität:

- Welche Organisations- und Rechtsformen haben sich bewährt, um Gemeinschaftseigentum und Solidarität langfristig abzusichern?
- Welche praktischen Erfahrungen (positive und negative) gibt es mit solidarischen Regelungen in Satzungen und Verträgen?

2. Gestaltung des Eigentums:

- Welche Erfahrungen habt ihr gemacht mit verschiedenen Formen des Eigentums, zum Beispiel anteiliges Eigentum der Gruppenmitglieder, Gemeinschaftseigentum einer Gruppe oder neutralisiertes Eigentum?
- Wie sind eure Erfahrungen mit größeren Verbänden von Häusern (z.B. größere Genossenschaften, Mietshäusersyndikat)?

3. Ökonomische Solidarität:

- Ist es euch gelungen, die erforderlichen finanziellen Mittel für den Kauf eines Hauses und für die Sanierung aufzubringen, und trotzdem Menschen in der Gruppe zu haben, die kein Geld einbringen können?
- Gibt es bei euch Instrumente der Solidarität nach innen (zum Beispiel Mieten nach Einkommen) oder nach außen (z.B. Unterstützung anderer Hausprojekte), welche Erfahrungen habt Ihr damit gemacht?

4. Trennung und Verkauf:

- Wie ist der Ausstieg von Einzelnen oder Gruppen bei euch geregelt? Können diejenigen, die ausziehen, etwas mitnehmen von dem, was sie (an Geld oder Arbeit) ins Haus gesteckt haben?
 - Wie ist eine evtl. Auflösung eurer Gruppe geregelt? Könnt ihr euer Haus verkaufen?
-

Beginenhof

1. Allgemeine Informationen

1.1. Zahlen, Daten, Fakten zum Projekt:

- Seit wann gibt es Euch?
- *Die Vorbereitungsgruppe seit ca. 10 Jahren. Einzug war ab September 2007.*
- Wie groß seid Ihr: Anzahl der Häuser und BewohnerInnen, wie viele qm?
- *Ein Haus, 53 Frauen und 3 Männer, Wohnungen: 4 a 110 qm, 49 zwischen 54 und 76 qm, großer Gemeinschaftsraum, Gärten und Dachterrassen, 2 Gästewohnungen*
- Wie groß ist Euer Finanzvolumen (ungefähr): Eigenkapital, Fremdkapital (Herkunft: Banken, Privatkredite), stille Reserven (Schätzung)?
- *Alles Eigentumswohnungen, teilweise auch vermietet, Gemeinschaftskonto für Gemeinschaftsausgaben*

1.2. Ideen und Menschen in den Häusern:

- Was waren die Gründungsideen?
- *Frauen wollten eine selbstbestimmte Hausgemeinschaft gründen, gemeinsam leben aufeinander achten. Gemeinschaft sollte möglich sein, aber kein Zwang.*
- Wie ist die Struktur der BewohnerInnen (Alter, Szene etc.)?
- *Zwischen 32 und 72 Jahren (ca.). Die meisten plus 50 (etwa).*
- Entscheidungsfindung: Wer entscheidet was (einzelnes Haus / Projekt / Verbund)? Wie entscheidet ihr (Mehrheit oder Konsens)?
- *Eigentümerinnenversammlung mehrmals im Jahr – Mehrheitsentscheidungen*
- *Jour fix aller Bewohnerinnen – 2 x im Monat - Mehrheitsentscheidungen*

- *Arbeitsgruppen nach Bedarf, bringen ihre entscheidungsbedürftigen Anliegen ins Jour fix ein.*
- Gibt es gemeinsame Arbeitsbereiche?
- *Ja, Balkongruppe, Gartengruppe, „Schöner leben“, Gruppe für Gemeinschaftsraum, Literaturgruppe etc.*
- Gibt es gemeinsame Ziele und Aktivitäten?
Siehe Gruppen – alles ist freiwillig, vieles noch im Entstehen.

2. Solidarität

Alles gilt für das eine Haus

2.1. Formale Gestaltung:

- Welche Organisations- und Rechtsform (en) habt ihr?
- *Eigentumswohnungen - Verein*
- Welche Verträge gibt es, um das Verhältnis zwischen BewohnerInnen, Hausgruppe und Verbund / Dachorganisation zu regeln?
- Welche solidarischen Regelungen sind in Satzungen und Verträgen festgeschrieben?
- Habt ihr Erfahrungen damit, ob diese Regelungen im Streitfall vor Gericht Bestand haben?
- *Diese drei Fragen treffen für uns nicht zu*

2.2. Eigentum:

- Wem gehören Grund und Boden und die Häuser: den BewohnerInnen, dem Verbund / der Dachorganisation, Dritten?
- *Den Bewohnerinnen*
- Gibt es (anteiliges) Privateigentum (der BewohnerInnen oder Dritter) an den Immobilien?
- *Es gibt >Privat- und Gemeinschaftseigentum*
- Sind die Häuser davor geschützt, am Immobilienmarkt an Meistbietende verkauft zu werden? Wenn ja, wie?
Die Wohnungen können von den Bewohnerinnen verkauft werden.

2.3. Ökonomie:

- Wie viel Geld müssen Menschen mitbringen, die einziehen möchten? Können auch Menschen ohne Eigenkapital dabei sein?
- *Ja, die Mieterinnen*
- Wie berechnet ihr die Miete: nach Fläche, Nutzungsart, Einkommen...?
- *Macht jede Eigentümerin individuell*
- Muss sich jedes Haus finanziell selbst tragen oder gibt es einen finanziellen Ausgleich zwischen "reichen" und "armen" Häusern?
- *Trifft nicht zu*

- Gibt es finanzielle Unterstützung für neue Häuser in Eurem Verbund?
- Gibt es finanzielle Unterstützung für Hausprojekte außerhalb eures Verbunds?

Keine Unterstützung von keiner Stelle

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)?
- *Ihr Eigentum. Mehr nicht*
- Unter welchen Bedingungen sind Kündigungen gegenüber BewohnerInnen möglich? Wer entscheidet darüber, ob jemand ausziehen muss?
- *Ja, die jeweiligen Vermieterinnen. Es könnte aber sozialen Druck geben, wenn sie das sozial-unverträglich tun.*
- Wie ist ein evtl. Verkauf der Häuser geregelt?
- *Meines Wissens keine besonderen Regelungen*

3. Was ist sonst noch wichtig?

Hier ist Platz für alles, was andere noch über Euch wissen sollten, um Euer Projekt zu verstehen.

Wie ihr schon seht, ist das nicht wirklich ein Projekt der solidarischen Finanzierung, sondern halt ein Wohnprojekt.

Wönnichstraße 103

1. Allgemeine Informationen

1.1. Zahlen, Daten, Fakten zum Projekt:

- Seit wann gibt es Euch?
Seit Ende 2000/ Anfang 2001
- Wie groß seid Ihr: Anzahl der Häuser und BewohnerInnen, wie viele qm?
1 altes Berliner Mietshaus, 18 große und kleine BewohnerInnen, 2 Gewerbeeinheiten, zusammen ca. 800 m²

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

950.000 €, davon Eigenkapital 475.000 €, Fremdkapital 475.000 €

1.2. Ideen und Menschen in den Häusern:

- Was waren die Gründungsideen?
1. Nachhaltigkeit in der Stadt mit mind. 75% Ressourceneinsparungen in allen baurelevanten Bereichen (Faktor 4), 2. Ökologische Lebensweise in der Stadt, 3. soziales Leben im Mietshaus mit hohem Gemeinschaftsanteil, 4. eine kleine Gruppe beginnt mit Grundkonzept und Gebäude, alles andere entwickelt sich aus der sich entwickelnden Gruppe, mit den Menschen, ihren Bedürfnissen und

Träumen

- Wie ist die Struktur der BewohnerInnen (Alter, Szene etc.)?
Alter z.Zt. 0 – 53, keine bestimmte Szene, überdurchschnittlich ausgebildete Menschen, i.d.R. bei Einzug noch keine Öko-Freaks
- Entscheidungsfindung: Wer entscheidet was (einzelnes Haus / Projekt / Verbund)? Wie entscheidet ihr (Mehrheit oder Konsens)?
Über größere Investitionen entscheidet die Eigentümergesellschaft in enger Abstimmung mit der Bewohnergruppe (nicht identisch, aber personelle Überschneidungen, keine „Fremdeigentümer“); alle anderen Entscheidungen werden im Hausplenum im Konsens gefällt
- Gibt es gemeinsame Arbeitsbereiche?
Die Bewohnergruppe hat verschiedene Arbeiten in Untergruppen aufgeteilt, an denen sich alle nach Kräften beteiligen (Gemeinschaftsräume, Garten, Ökotechnische Anlagen)

Gibt es gemeinsame Ziele und Aktivitäten?

*Ökologisches Leben in der Stadt weiter einüben und verbreiten helfen, Präsent sein und ein anderes Lebensmodell aufzeigen im rechtslastig verrufenen Weitlingkiez in Lichtenberg,
(un-)regelmäßige Veranstaltungsangebote für die Menschen im Kiez (VoKü, Filme, Ausstellungen, Qi Gong, Theater,...), Jährliches Hausfest, regelmäßige Führungen, Hausausflüge, Reisen und intensive Plenen neben dem gemeinsamen Küchen-, WG- und Gartenalltag*

2. Solidarität

2.1. Formale Gestaltung:

- Welche Organisations- und Rechtsform (en) habt ihr?
Bewohnergruppe ist bisher unorganisiert, Eigentümergesellschaft ist eine nicht gewinnorientierte Kommanditgesellschaft, deren Beteiligte eng mit dem Projekt verbunden sind
- Welche Verträge gibt es, um das Verhältnis zwischen BewohnerInnen, Hausgruppe und Verbund / Dachorganisation zu regeln?
Bisher sind alle BewohnerInnen Mieter der KG; es ist schon beschlossen, dass die Gruppe eine Rechtsform erhält, die das ganze Haus von der KG mietet und selbst mit den einzelnen Menschen im Haus Nutzungsverträge abschließt
- Welche solidarischen Regelungen sind in Satzungen und Verträgen festgeschrieben?
Die Eigentümergesellschaft ist vertraglich gesichert nicht gewinnorientiert (keine Spekulation möglich). Notfallregelung bei schwerwiegenden, langdauernden Konflikten mit einzelnen zum Schutz der Gruppe. Andere solidarische Regelungen gibt es eher im Einzelfall auf Anfrage bzw. in konkreten Bedarfssituationen.

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?
s.o. Eigentümerin ist eine Kommanditgesellschaft, die keinen Gewinn aus

eventuellem Mehrwert des Hauses ziehen kann.

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

nein, jedoch festverzinstete Anteile von einzelnen BewohnerInnen, die nur zu einem festgelegten Preis verkauft werden dürfen

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

Eigentümergeinschaft muss der Bewohnergruppe bzw. deren Organisationsform das Haus zu im KG-Vertrag festgelegtem Preis anbieten; Ziel der KG war und ist, das Haus vertragsgemäß nach 10 Jahren an die Hausgruppe zu verkaufen

2.3. Ökonomie:

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

Es gibt kein Einstiegs geld, keinen Genossenschaftsanteil o.ä., auch keine Kaut ion; die meisten Menschen haben kein Eigenkapital; einige wenige haben jedoch einen hohen Betrag in die KG eingebracht

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

Miete wird nach Fläche berechnet, die Gewerbeflächen sind teurer; Für Kinder ist kein Gemeinschaftsflächenanteil und nur ein reduzierter Flächenanteil zu zahlen

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

Wir sind bisher nur ein reichundarmes Haus

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

Wir sind eng verbunden mit dem im Bau befindlichen Nachbarprojekt Lichte Weiten, wofür wir Infrastruktur (Räume, Büro, Telefon,...) und Knowhow (teilweise professionell, viel aber auch unentgeltlich ehrenhalber) zur Verfügung stellen.

Gibt es finanzielle Unterstützung für Hausprojekte außerhalb eures Verbunds?

Nein; eine (wie die meisten unserer Prozesse langsame) Diskussion über die Sinn und Form von Unterstützung anderer Hausprojekte ist angelaufen.

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)?

BewohnerInnen müssen nichts mitbringen und nehmen auch nichts wieder mit, KG-Mitglieder können ihren Anteil zu festgelegten Konditionen verkaufen, zunächst allerdings nur an Projektbeteiligte; niemand erhält einen Anteil an der Wertsteigerung

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

BewohnerInnen können gekündigt werden, bei Nichtzahlung der Miete, bei Schädigung der Ökotechnischen Anlagen des Hauses und bei längerfristigen und schwerwiegenden Konflikten zwischen einem einzelnen und der Bewohnergruppe nach einem gescheiterten Konfliktlösungsverfahren. In den ersten beiden Fällen

kündigt die Eigentümergesellschaft, im letzten Fall tut sie dies auf Verlangen der Bewohnergruppe (mindestens alle erwachsenen Mitglieder minus 2 müssen die Kündigung wollen) .

Wie ist ein evtl. Verkauf der Häuser geregelt?
s.o.

Rigaer 78

1. Allgemeine Informationen

1.1. Zahlen, Daten, Fakten zum Projekt:

- Es gibt uns seit 1991, entstanden im Zuge der berliner Besetzerwelle
- Das Haus faßt 4 Flügel und rund 2000 m², davon 200 m² Gewerbefläche
- Unser Finanzvolumen beträgt rund 140.000 Euro, die sich fast ausschließlich aus Privaten Darlehen zusammensetzen.

1.2. Ideen und Menschen in den Häusern:

- Die erste Grundidee war vermutlich billiger Wohnraum. Eine Instandsetzung hat es damals nicht gegeben. Erst seit eine neue Gruppe das Haus bevölkert, werden Pläne geschmiedet und in die Zukunft gedacht. Unsere Ideen und Konzepte haben sich am Anfang auf das nackte Überleben beschränkt, das durch den Verkauf und die Sanierung bedroht war. Inzwischen haben wir eine große Gruppe von 50 (von denen 10 schon seit 4 Jahren im Haus wohnen) Leuten, die Bock auf ein selbständiges, buntes, lautes, manchmal auch leises und politisch geprägtes Leben mitten in Berlin haben, das mit anderen teilen wollen und alles dafür tun.
- Eine Struktur zeichnet sich bei uns nicht ab. Von 1-67 Jahren, Familien, Straßenkids, Schüler, Studenten, Arbeitslose, Musiker, Punker, Diplomphysiker und noch vieles mehr ist bei uns alles dabei.
- Unsere Entscheidungsfrage haben wir noch nicht 100 % geklärt. Meistens stimmen wir vor einer Entscheidung über die Entscheidungsfindung mit einer 2/3 Mehrheit ab. Die Problematik sehen wir in der baldigen großen Anzahl von Menschen und einem Riesen-plenum. Bis jetzt haben wir mit der 2/3 Mehrheit entschieden und sind sehr gut damit gefahren. Wahrscheinlich werden wir uns teilen, im kleinen beraten, entscheiden und alles zusammentragen.
- so gut wie alle Arbeitsbereiche sind gemeinsame Arbeitsbereiche. Es muß saniert werden, Küchen, Klos, Dachrinnen, Treppentritte und Werkstätten müssen geputzt werden. es fallen ständig Reparaturen an und es gibt immer genug für alle zu tun;)
- Sicherlich gibt es viele gemeinsame Ziele und Aktivitäten. Das wichtigste jedoch, auf das wir uns alle geeinigt haben ist: Wir wollen dem „schöner wohnen“-Konzept entsagen.
Das bedeutet für uns jegliche Modernisierungsmaßnahmen zu verneinen (abgesehen von CO2 reduzierenden wie Zentralheizung und Dämmung u.ä.),

Grundstücks- sowie Wohnfläche absolut unverkäuflich zu gestalten, und nur das Haus in einem guten Zustand zu erhalten. Davon versprechen wir uns zweierlei Dinge:

1. wir halten die Mieten billig und sichern damit, daß auch junge Leute oder mittellose sich diese leisten können. So wird das Haus, auch wenn die ursprüngliche Kaufgruppe alt und seßhaft geworden ist, immer jung lebendig und offen bleiben.
2. Wir wollen unter keinen Umständen, manchen anderen Projektbeispielen in Berlin folgen, welche sich von öffentlichen Geldern saniert haben und ihre 100m² Wohnung für 1,50 € pro m² 20 Jahre später als Eigentumswohnung kaufen. Wir wollen ein Kulturprojekt sein und bleiben und verstehen uns nicht als ein großer günstiger Wohnraum!

2. Solidarität

2.1. Formale Gestaltung:

- Welche Organisations- und Rechtsform (en) habt ihr? Die Stiftung Edith Marion ist Besitzer des Grundstücks. Mit einem Erbpachtvertrag überschreibt sie uns die eigentumsähnliche Nutzung für 99 Jahre. Wir haben einen Hausverein, dem eine GmbH gehört. Dieser GmbH gehören zwei Gesellschafter an. Zu 49 % das Mietshäusersyndikat und zu 51 % Angehörige des Hauskollektivs und/oder Vereinsvorstände. Diese GmbH ist Erbpächter des Hauses.
- Welche Verträge gibt es, um das Verhältnis zwischen BewohnerInnen, Hausgruppe und Verbund / Dachorganisation zu regeln? Die GmbH Geschäftsführung ist an den Beschluß des Vereines gebunden. Der Vorstand des Vereines ist an den Beschluss der versammelten Mieterschaft gebunden und kann diese nicht umgehen.
- Welche solidarischen Regelungen sind in Satzungen und Verträgen festgeschrieben? Solidarische regeln, sind in unserer Satzung insofern festgeschrieben, als das kein Mieter mehr als eine Stimme hat und diese nicht von der Höhe ihrer Miete abhängig ist. Die Zimmer werden nicht nach gut und schlecht abhängig von teuer und billig vergeben. Jeder hat das recht auf seinen eigenen Freiraum und soll unter keinen Umständen von den dogmatischen Vorstellung anderer Bewohner unterdrückt werden, egal ob diese Politik, Ernährung oder Arbeit betreffen. Wobei natürlich auch hier Sexistische, rassistische und faschistische Elemente nicht zur Debatte stehen.
- Habt ihr Erfahrungen damit, ob diese Regelungen im Streitfall vor Gericht Bestand haben? Aus zahlreichen anderen Partner und Nachbarprojekten wissen wir, das diese Regelungen die besten Möglichkeiten sind Privatpersonen einer Haftung zu entziehen, und Projekte genau dieser Art formell abzusichern.

2.2. Eigentum:

- Wem gehören Grund und Boden und die Häuser: den BewohnerInnen, dem Verbund / der Dachorganisation, Dritten? Der Stiftung gehört Boden und Haus, welches sie für 30.000 € symbolisch an uns abtritt.
- Nein es gibt kein Privateigentum an Bewohnern oder dritten.
- Das Haus wird vor dem Verkauf geschützt, durch die Konzeption des Mietshäusersyndikats, welches 2. Gesellschafter der Haus-GmbH ist.

2.3. Ökonomie:

- Wie viel Geld müssen Menschen mitbringen, die einziehen möchten? Können auch Menschen ohne Eigenkapital dabei sein? Natürlich werden bei uns auch Menschen einziehen, die wenig oder gar kein Eigenkapital mitbringen.
- Wie berechnet ihr die Miete: nach Fläche, Nutzungsart, Einkommen...?
Die Miete ist eine Durchschnittsmiete. Allerdings unterscheiden sie sich anhand der Größe einzelner Zimmer und Finanzsituation der Mieter. Wieviel genau das pro m² sein werden, können noch nicht sagen, das die Baukostenschätzung noch ziemlich roh ausfällt.
- Muss sich jedes Haus finanziell selbst tragen oder gibt es einen finanziellen Ausgleich zwischen "reichen" und "armen" Häusern? Es gibt zwar ein intaktes Netzwerk in der Häuserszene, aber um die Kosten einer Sanierung auszugleichen und somit die Quadratmetermiete zu senken, reicht wohl das Geld von keinem Hausprojekt aus. Allerdings kommt ein großer Teil des zusammengeliehenen Eigenkapitals von anderen Projekten aus ganz Deutschland.
- Gibt es finanzielle Unterstützung für neue Häuser in Eurem Verbund? Ja, sehr große sogar
- Gibt es finanzielle Unterstützung für Hausprojekte außerhalb eures Verbunds? Ja gibt es auch.

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)? Ausziehende können die Erinnerung an eine tolle Zeit mitnehmen. Finanzielle Mittel, insofern es nicht anders abgesprochen ist, aber nicht.
- Unter welchen Bedingungen sind Kündigungen gegenüber BewohnerInnen möglich? Wer entscheidet darüber, ob jemand ausziehen muss? Die Entscheidung über Einzug und Auszug obliegt vollkommen der Mieterversammlung. Eine Gegenstimme ist in der Regel zu wenig, es sei denn der Konsens der gesamten Mieterschaft erkennt den Grund der Gegenstimme für gerechtfertigt an. Wobei sexistische, rassistische und andere diskriminierende Elemente natürlich nicht zur Diskussion stehen.
- Wie ist ein evtl. Verkauf der Häuser geregelt? Es wird keinen Verkauf des Hauses geben. Um diese, unsere größte Sorge von Anfang an einzudämmen, haben wir das Mietshäusersyndikat als zweiten Gesellschafter eingesetzt, um den Verkauf von Wohnfläche an eine oder mehrere Privatpersonen, im Rahmen der Erbpachtlaufzeit, gänzlich zu umgehen.

3. Was ist sonst noch wichtig?

Wir wollen zwar ein politisch orientiertes Projekt sein, aber das bunte Zusammenleben ist uns wichtiger und steht für uns mehr im Vordergrund als eine extreme politische Korrektur. Das soll natürlich nicht heißen, dass wir Tätern die Möglichkeit geben bei uns einzuziehen. Doch aufgrund sehr schlechter Erfahrungen lehnen wir ein festgesetzte, politische Verantwortung, stellvertretend für das ganze Haus ab. Eine politische Richtlinie als Vorbeuger für Konflikte ist keine Lösung derer wir uns annehmen möchten und deren Sinn wir erkennen. Gewalt als Lösung für derartige Probleme lehnen wir ebenfalls ab. In unseren Augen sollten politische Differenzen zwar diskutiert, akzeptiert und bestritten werden, allerdings nicht zum gänzlichen Inhalt und Rhythmus des Hauses werden. Menschen unterschiedlicher Kultur, Herkunft und politischer Vorstellung sollten ihre Meinungen nicht

angleichen sondern lernen nebeneinander mit diesen zu existieren. Faschismus und andere diktatorische Herrschaftsansprüche werden wir natürlich niemals dulden!

Vitopia

1. Allgemeine Informationen

1.1. Zahlen, Daten, Fakten zum Projekt:

** Seit wann gibt es Euch?*

Die jetzige Projektgruppe gibt es seit Ende 2004. Seit 2001 gibt es aber auch schon ein Vorgängerprojekt, das sich nun in zwei Projekte gespalten hat.

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

Wir haben noch kein Haus, sind aber 12 Erwachsene und 4 Kinder die zusammenziehen wollen. Dazu Planen wir eine Mindestgröße von 800 m² Wohnfläche + Garten.

** Wie groß ist Euer Finanzvolumen (ungefähr):*

Eigenkapital: 80 000 €, Projektkosten schätzen wir auf 800 000 € bis zu 3 000 000 €, je nach Objekt.

** , Fremdkapital (Herkunft: Banken, Privatkredite), stille Reserven (Schätzung)?*

Noch offen

1.2. Ideen und Menschen in den Häusern:

** Was waren die Gründungsideen?*

Die Gründungsidee war ein ökologisches, soziales Hausprojekt zu gründen in dem die BewohnerInnen zusammen aber dabei in verschiedenen Wohnformen (WG, Komune, Familie, Alleine) leben können und welches auch nach außen, durch Projekte/offene Plattformen im Haus ausstrahlen soll.

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

Wir sind zwischen 23 und 34 Jahre Alt (Die Kinder ausgenommen), wir kommen eher aus der Frieden und Umweltbewegung

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

Wird noch diskutiert, bisher im Konsens.

** Gibt es gemeinsame Arbeitsbereiche?*

Noch nicht innerhalb des Projektes

** Gibt es gemeinsame Ziele und Aktivitäten?*

Wir sind in verschiedenen Gruppen und wollen manche der Projekte (wie zum Beispiel ein FoodCoop) innerhalb des Hauses integrieren.

2. Solidarität

2.1. Formale Gestaltung:

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

Geplant ist eine Genossenschaft, es existiert ein gemeinnütziger Verein

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

Noch keine. Es soll mit einer Stiftung ein Erbbaupachtvertrag geschlossen werden. Dieser erfolgt mit einer Vermietungsgenossenschaft, welche wiederum an die Bewohner Mietverträge ausstellt.

** Welche solidarischen Regelungen sind in Satzungen und Verträgen festgeschrieben?*

noch keine

** 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?*

Der Grund und Boden soll einer Stiftung gehören. Mit einem Erbbaurecht für eine Genossenschaft und Mietverträgen für die Bewohner

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

Nein, soll es auch nicht geben

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

Durch den Besitz des Grundes einer Stiftung.

2.3. Ökonomie:

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

Ja, wir haben auch Menschen ohne Eigenkapital in unserer Gruppe

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

noch offen, Kinder sollen aber nicht mit zahlen

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

Nein, unser Projekt muss sich selbst tragen.

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

bisher nicht

** Gibt es finanzielle Unterstützung für Hausprojekte außerhalb eures Verbunds?*

bisher nicht

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 ist geplant schon, Arbeit bisher nicht. Stille Reserven auch nicht.

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

Noch unklar

** Wie ist ein evtl. Verkauf der Häuser geregelt?*

gar nicht.

Zorrow

1. Allgemeine Informationen

1.1. Zahlen, Daten, Fakten zum Projekt:

- Seit wann gibt es Euch? -- seit dem August 1983
- Wie groß seid Ihr: Anzahl der Häuser und BewohnerInnen, wie viele qm? -- 1200 qm Wohnfläche. BewohnerInnen z.zt. 16 Erwachsene 5 Kids, davon 2 Pendelkids
- Wie groß ist Euer Finanzvolumen (ungefähr): Eigenkapital, Fremdkapital (Herkunft: Banken, Privatkredite), stille Reserven (Schätzung)? -- ...?????

1.2. Ideen und Menschen in den Häusern:

- Was waren die Gründungsideen? -- gemeinsames wohnen und politisch was zusammen machen
- Wie ist die Struktur der BewohnerInnen (Alter, Szene etc.)? 1-53 Jahre; links im weiteren Sinne
- Entscheidungsfindung: Wer entscheidet was (einzelnes Haus / Projekt / Verbund)? Wie entscheidet ihr (Mehrheit oder Konsens)? -- angestrebt einmütigkeit; Ort der Entscheidungsfindung Plenum
- Gibt es gemeinsame Arbeitsbereiche? -- manchmal
- Gibt es gemeinsame Ziele und Aktivitäten? -- manchmal

2. Solidarität

2.1. Formale Gestaltung:

- Welche Organisations- und Rechtsform (en) habt ihr? -- e.v.

- Welche Verträge gibt es, um das Verhältnis zwischen BewohnerInnen, Hausgruppe und Verbund / Dachorganisation zu regeln? -- selbstverwaltungsvertrag mit träger
- Welche solidarischen Regelungen sind in Satzungen und Verträgen festgeschrieben? -- wohnraum für materiell bedürftige. gestaffelte miete nach einkommen, kids frei
- Habt ihr Erfahrungen damit, ob diese Regelungen im Streitfall vor Gericht Bestand haben? -- ??

2.2. Eigentum:

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

2.3. Ökonomie:

- Wie viel Geld müssen Menschen mitbringen, die einziehen möchten? Können auch Menschen ohne Eigenkapital dabei sein? -- kein geld, -- ja
- Wie berechnet ihr die Miete: nach Fläche, Nutzungsart, Einkommen...? -- einkommen
- Muss sich jedes Haus finanziell selbst tragen oder gibt es einen finanziellen Ausgleich zwischen "reichen" und "armen" Häusern?
- Gibt es finanzielle Unterstützung für neue Häuser in Eurem Verbund?
- Gibt es finanzielle Unterstützung für Hausprojekte außerhalb eures Verbunds? -- manchmal

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)?
- Unter welchen Bedingungen sind Kündigungen gegenüber BewohnerInnen möglich? Wer entscheidet darüber, ob jemand ausziehen muss? -- plenum
- Wie ist ein evtl. Verkauf der Häuser geregelt?

NETZ Kompetenzzentrum für Selbstverwaltung und Kooperation eG
 Gneisenastr. 2a
 10961 Berlin
 Tel.: 030 - 69 59 83 08
 Fax: 030 - 69 59 83 07
info@netz-eg.de
www.netz-eg.de