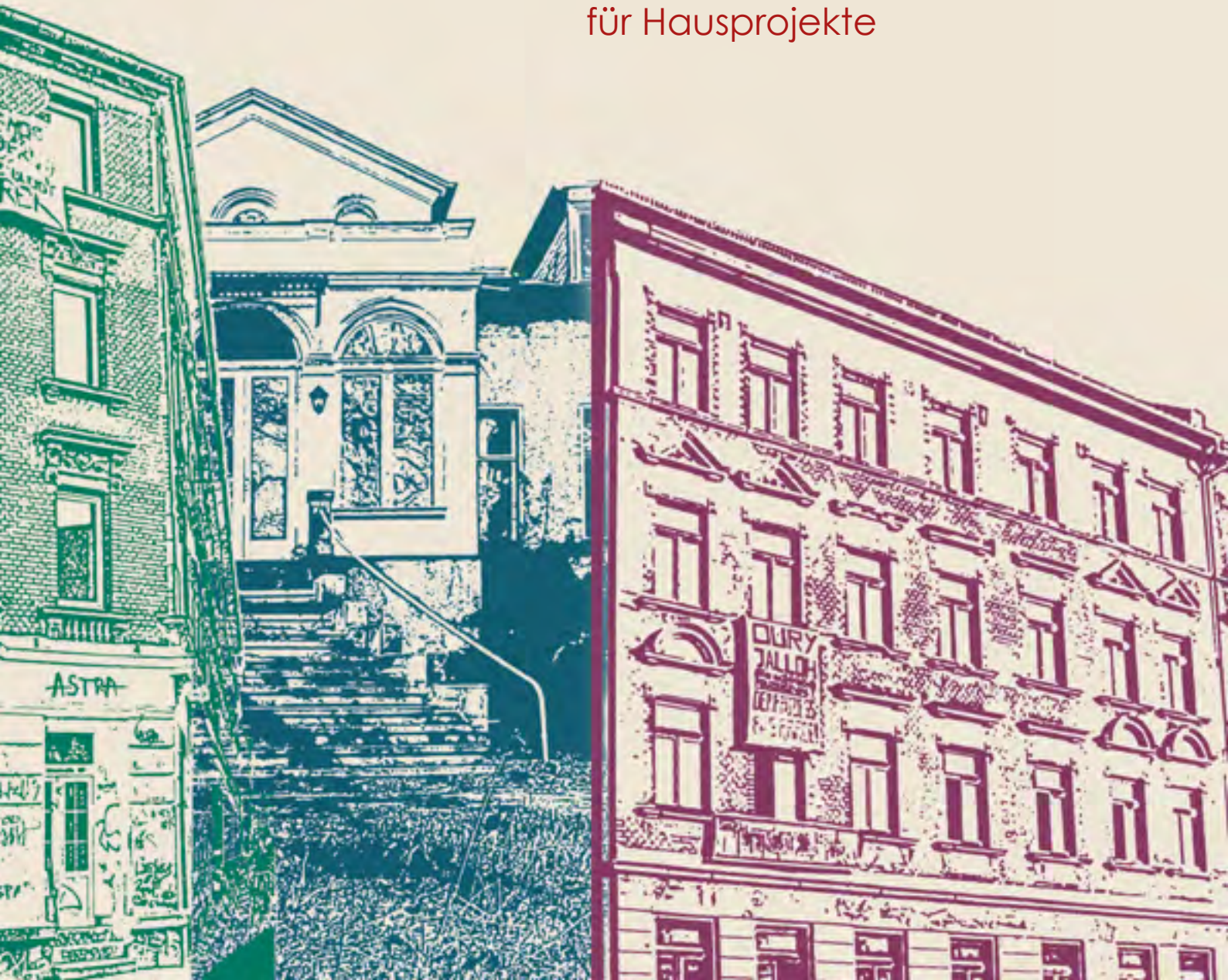


LEITFADEN

für Hausprojekte





Warum dieser Leitfaden?

Hausprojekte gibt es sehr viele und ganz verschiedener Art, sie entstehen permanent und einige lösen sich aufgrund von Problemen auch wieder auf. Immer wieder machen die Gruppen ähnliche Prozesse durch, stehen vor vergleichbaren Herausforderungen, meistern Probleme mit ähnlichen Mitteln oder scheitern an immer wiederkehrenden Fehlern.

Dieser Leitfaden versucht, die vielen Erfahrungen aus Hausprojekten und UnterstützerInnenkreisen nutzbar zu machen. Er greift vor allem auf Erfahrungen von Aktiven aus Potsdam und aus der Hausprojektvernetzung Leipzig zurück. Die Materialien wurden im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft kollektive Freiräume zusammengetragen und sollen Hausprojektgruppen bei ihrer Arbeit unterstützen. Diese Broschüre stellt dabei einen Anfang dar.

Bücher über Hausprojekte gibt es einige, aber insgesamt doch sehr wenige. Leitfäden oder Sammlungen von Bildungsmaterial für Hausprojekte gibt es kaum. Die große Menge an vereinzelt Material wollen wir sichten und sammeln.

Ebenso wollen wir den Austausch von vorhandenem Wissen und Erfahrungen anregen. Es gibt zu fast allen Fragen bereits Antworten, das Rad muss nicht neu erfunden, sondern nur immer wieder ins Rollen gebracht werden.

Wir wollen Aktive in Projekten und BeraterInnen anregen, über die Grenzen ihrer meist regionalen Arbeitszusammenhänge hinaus ihre Materialien zur Verfügung zu stellen und in Austausch zu treten.

Diese Sammlung ist ein erster Anfang, Material zu einigen Kernthemen von Hausprojekten zugänglich zu machen: Grundlagen, die Rechtsformen, Finanzierung, Förderung, Gruppenprozesse. Da viele Themen sehr umfangreich sind, gibt es eine Reihe weiterer Verweise und die Möglichkeit, später separate Broschüren zu einzelnen Themen zu erstellen.

Hinweise sind jederzeit willkommen. Material könnt ihr an die Kontaktadresse senden: ag-freiraum@riseup.net

Informationsmodule

- 2 Warum dieser Leitfaden?
- 3 Die Geschichte der Hausprojekte
- 4 Grundlagen Rechtsformen
- 6 Selbstverständnis
- 9 Rechtsform - Findung
- 10 Gängige Rechtsformen
- 12 Vergleich Genossenschaft - Mietshäuser Syndikat
- 14 Privateigentum & Selbstorganisation
- 17 Haus - Findung
- 20 Umgang mit Banken
- 22 Bank - Konditionen
- 23 Kritische Bankenwahl
- 24 Förderung
- 26 Die soziale Frage
- 28 Moderation und Mediation
- 31 Gruppenprozesse

Die Geschichte der Hausprojekte

Die heutige **Bewegung der Hausprojekte** hat ihre historischen Wurzeln unter anderem in der **(Wohn-)Genossenschaftsbewegung** Ende des 19. Jahrhunderts. Diese versuchte, der desolaten Wohnsituation, teuren Mietpreisen, Kreditmangel für Wohnneubauten und Versorgungsmangel mit Selbstorganisation, solidarischer Selbsthilfe und sozialen Mieten zu begegnen. In einigen Bereichen gelang es sogar, kurzzeitig eine eigenständige, genossenschaftliche Wirtschaftsform zu etablieren. In Deutschland fand eine breite Versorgung mit Wohnraum, Konsumgütern, Kapital und Versicherungen lange Zeit in diesen Selbsthilfeorganisationen und in enger Verbindung mit dem ArbeiterInnenmilieu statt. Kennzeichnend waren hierbei, neben demokratischer Organisation, eine am Gemeinwohl orientierte Wirtschaftsform in Genossenschaftssiedlungen, Konsumgenossenschaften und anderen Organisationen.

Von dieser einst mächtigen Bewegung zeugen heute – wenn überhaupt – nur noch Namen wie „co op“ oder „Volksfürsorge“, die stellvertretend für ihr eigenes Scheitern stehen. Im marktwirtschaftlichen Wohlfahrtsstaat, der durch Auflösung von Selbsthilfeorgani-

sationen und einen verstärkten Konkurrenzdruck gekennzeichnet war, wandelten sie sich zu zentralistisch geführten, profitorientierten Großunternehmen ohne gesellschaftlichen Reformanspruch, die letztlich selbst umgewandelt bzw. verkauft wurden.

Eine **Reaktivierung kollektiver Lebensformen** fand erst mit der **Hausbesetzungsszene** Westdeutschlands Ende der 1970er und in den 1980er Jahren sowie in der (Nach-)Wendezeit statt. In Frankfurt/M, Berlin, Hamburg, Potsdam, Leipzig und anderen Großstädten lebten zeitweise mehrere tausend Menschen in besetzten Häusern und engagierten sich gegen Autoritarismus, Spekulation, unsoziale Verhältnisse und für solidarische Lebensweisen. Die Hausbesetzungszeit ist sehr umfangreich dokumentiert. Die meisten Projekte wurden jedoch seit spätestens Mitte der 90er Jahre geräumt oder lösten sich auf.

Parallel zur meist gewaltsamen Auflösung von Hausbesetzungen fanden unterschiedliche **Legalisierungsprozesse** statt. Einige Projekte handelten mit der betreffenden Kommune Ersatzobjekte und Pacht- oder

Mietverträge aus oder wurden als wichtige Nachbarschafts- und Kulturprojekte lange Zeit (teilweise in rechtlichen Grauzonen) geduldet.

Seit ca. 10 Jahren entwickelt sich sehr stark ein Markt kollektiver Wohnprojekte in Form sogenannter „**Baugemeinschaften**“. Leider sind darunter viele, deren kollektiver Anspruch sich auf einen kleinen Gemeinschaftsbereich beschränkt, die weit entfernt von sozialen Mietpreisen sind, keinen ökologischen Anspruch haben und auch keinen gesellschaftlichen Solidarisierungsprozess anstreben.

Doch es gibt in den letzten Jahren auch eine starke Zunahme einer **solidarischen Hausbewegung**. Mit der Entstehung von Netzwerken wie dem Mietshäuser Syndikat entstehen immer mehr kollektiv selbst organisierte nachhaltig angelegte Projekte, in denen Menschen solidarisch und gemeinschaftlich leben, mit sozialen Projekten nach außen wirken und mit solidarischer Ökonomie eine wirtschaftliche Alternative umsetzen. Dieser Bewegung gehört die Zukunft.

Rechtsformen für selbstverwaltete Hausprojekte

4

Dieser Beitrag soll eine Anregung und erste Orientierung zur **Wahl einer geeigneten Rechtsform** geben. Auf den ersten Blick hat er gar nichts mit Rechtsformen zu tun. Was Hausprojekt-Initiativen nicht selten vordergründig beschäftigt sind u.a. folgende Fragen, die einen engen Bezug zu der Frage nach der geeigneten Rechtsform haben:

- **Realisierbarkeit** von SELBSTbestimmung: Wie sind Autonomie und Eigentumsrechte geregelt?
- externe **Unterstützung**: Wollen/Müssen wir das „Rad neu erfinden“?
- **Haftungsbegrenzung** der Einzelnen (v.a. Vorstand, Geschäftsführung, Mitglieder)
- **Kapitalaufbringung** und -organisation
- **Aufwand**: wie aufwendig sind Gründung und Verwaltung der Rechtsform?
- **Kosten**: Was kosten die Gründung, Verwaltung, Buchhaltung usw.?
- **Risiken**: Welche internen und externen Angriffspunkte gibt es? Ist eine Privatisierung dauerhaft ausgeschlossen?

Diese haben einen unmittelbaren bzw. engen Bezug zu der Frage nach der geeigneten Rechtsform. Hausprojekte, in denen Menschen ihre gemeinsame Idee des Lebens, Arbeitens und Wirkens dauerhaft umsetzen wollen, können sich aus **unterschiedlichsten Ausgangslagen** ergeben, z.B. (um ein paar eher einfache Beispiele zu nennen) Menschen/Gruppen:

- in besetzten Häusern
- in bewohnten Häusern mit (noch) externem Vermieter
- die sich erst ein Haus suchen wollen (mit/ohne Sanierungsbedarf oder Neubau) usw.

Auf welcher Rechtsgrundlage (natürliche oder juristische Personen) eine Gruppe ihr gemeinsames Vorhaben umsetzt und welche vertraglichen Vereinbarungen (mündliche

Absprachen, Ausgestaltung von Satzungen etc.) sie trifft, ist nicht beliebig.

Zwar ist das gegenseitige Vertrauen zueinander die große Stärke solcher Initiativen und hilft dabei, zu viel Bürokratie zu vermeiden. Im Streit- und Zweifelsfall (intern und mit Dritten) zählen jedoch die juristischen Fakten.

Wenn ein Projekt **verbindliche Regeln** finden will, muss dies Niederschlag in einer Rechtsform finden. Alternativ tragen alle das Risiko, das gemeinsame Absprachen nicht rechtsverbindlich umsetzbar sind. Dies muss dann allerdings bewusst von der Gruppe und allen einzelnen Mitgliedern entschieden werden. Klare juristische Vereinbarungen können zudem die wesentliche **Struktur des Projektes nach innen und außen** widerspiegeln.

Wie auch bei anderen kollektiven und selbstverwalteten Projektvorhaben ergeben sich die Erfordernisse für die Wahl und Ausgestaltung einer Rechtsform vor allem aus den:

- Bedürfnissen, Vorstellungen und Zielen der Beteiligten
- typischen Charakteristika selbstverwalteter Projekte
- sonstigen Projektspezifika (Bedingungen der Ausgangslage, evtl. verbundene Sachzwänge)

Wichtige Voraussetzung für die Wahl und Ausgestaltung einer Rechtsform ist also die ausführliche **Klärung der Ziele, Bedürfnisse und Kriterien**. Daraufhin ist dann die Rechtsform zu prüfen. Und: **Nicht immer ist alles in einer Rechtsform zu verwirklichen!**

Folgendes Vorgehen wäre dabei hilfreich:

- gründliche Klärung der persönlichen Motivation für das Vorhaben (und Austausch darüber)
- gründliche Beschäftigung mit Anforderungen und Charakteristika selbstverwalteter Projekte
- gründliche Klärung und erste Niederschrift der gemeinsamen Ziele und Bedürfnisse
- anschließend sollte mit „ExpertInnen“ die Wahl und Ausgestaltung besprochen werden

Im Folgenden sind **wesentliche Charakteristika bzw. Anforderungen selbstverwalteter Projekte**, ein kurzer Leitfaden für die Klärung der gemeinsamen Rahmenbedingungen bezüglich der Rechtsform sowie Hinweise für externe Unterstützung für die Wahl der Rechtsform zusammen gestellt.

Typische Charakteristika selbstverwalteter (Wohn-)Projekte, die unmittelbar Einfluss auf Wahl und Ausgestaltung der Rechtsform haben, sind: Selbstverwaltung, Kapitalneutralisierung, sozial verantwortungsvoller Umgang, Kooperation, sozialer Nutzen des Projektes, dauerhafte Sicherung von Selbstverwaltung und Kapitalneutralisierung, Arbeits- und Tätigkeitsorganisation.

Die Selbstverwaltung. Wie ist eine gleichberechtigte Mitwirkung aller Beteiligten möglich? Selbstverwaltung meint die gleichberechtigte Mitbestimmung aller aktiv Beteiligten, unabhängig von der kapitalmässigen Beteiligung (keine formelle Hierarchie, keine Vorzugsrechte) und die dafür erforderliche Durchschaubarkeit der betrieblichen Vorgänge. Voraussetzung ist es, angemessene und passende Entscheidungsstrukturen zu finden (mindestens demokratisch, Diskussionen anstatt Mehrheitsentscheidungen). Die Auseinandersetzung mit der Bedeutung

und den Variationen **konsensueller Entscheidungsverfahren** ist dafür eigentlich unabdingbar. Die genaue Ausgestaltung der Selbstverwaltung und Entscheidungsfindung ist jedoch auch von den jeweiligen Projektspezifika (u.a. Größe des Projektes, Anzahl der aktiv und evtl. passiv Beteiligten) abhängig.

Die Kapitalneutralisierung: Selbstverwaltung erfordert entweder, dass alle die gleichen Eigentumsrechte haben oder keiner Person ein Verfügungsrecht zusteht. Entschlussfreiheit und Gleichberechtigung sind nur dann uneingeschränkt möglich („Kapitalentzugshebel“) und sollen nicht durch ungleiche Berechtigung am Vermögen eingeschränkt werden. Natürlich soll auch die Anwendung eines (besonderen) Verfügungsrechtes entgegen der ursprünglichen Projektidee verhindert werden. Relevant ist dies auch unter dem Aspekt der Kontinuitätssicherung (Vermeidung von Zersplitterung durch Vererbung).

Sozial verantwortungsvoller Umgang (nicht nur im Konfliktfall): An dieser Stelle sei deutlich darauf hingewiesen, dass eine Rechtsform nicht den verantwortungsvollen sozialen Umgang miteinander ersetzen kann. Konflikte sind unvermeidlich sowie natürlicher und wichtiger Bestandteil in Projekten. Die Achtsamkeit für das gemeinsame soziale Geschehen ist das eigentliche „Kapital“ von Projekten. Es ist zudem weder möglich noch wünschenswert, die künftige komplexe soziale Dynamik hinsichtlich sämtlicher Eventualitäten in Regeln festzuschreiben. Meist ist es nicht die Idee in Konfliktfällen auf Gerichte bzw. den Rechtsweg zurück zu greifen. Oft passen die Regeln und Gesetze für herkömmliche Rechtsformen und Unternehmen nicht für die Projektsituationen. Besonderheit ist

zudem, dass kollektive Projekte von **Zirkularität** geprägt sind. Konflikte müssen immer in sich selbst ausgetragen werden, weil es keine wirkliche Trennung zwischen betrieblichen (z.B. Vermietung/VermieterIn) und individuellen Interessen (z.B. MieterIn) gibt. In Situationen, in denen das Bemühen um eine konsensuelle Lösung nicht zum Erfolg führt, besteht die Möglichkeit ein **Schiedsverfahren** nach §§ 1025ff ZPO durchzuführen. Es gilt als letztes Mittel, wenn alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft sind, bietet ein vorhersehbares und rechtsgültiges Verfahren sowie Schutz vor ungerechtfertigter Machtausübung einer Gruppenmehrheit und vor willkürlicher Dominanz einzelner Mitglieder. Ein solches Verfahren muss jedoch in „Friedenszeiten“ implementiert werden.

Kooperationsgrundsatz: Für eine Vielzahl kollektiver Projekte ist die Kooperation auf überbetrieblicher Ebene wichtig. Nicht selten wird auch bei Hausprojektgruppen die Teilhabe an größeren (zum Teil verbindlichen) solidarischen Zusammenhängen angestrebt.

Dauerhafte Sicherung von Selbstverwaltung und Kapitalneutralisierung: Die Wächterfunktion: Soll die Kapitalneutralisierung und Selbstverwaltung dauerhaft gewährleistet werden, dann reicht es nicht aus, diese in die Satzung einer Rechtsform aufzunehmen. Solange die erstmals verfasste Satzung Gültigkeit hat, wären zwar Bestimmungen unterbunden, gemeinschaftliches Vermögen zu veräußern oder die Selbstverwaltung im Laufe der Zeit aufzuheben bzw. zu begrenzen, jedoch können bei entsprechender Einigung der Mitglieder die relevanten Klauseln geändert und die ursprüngliche Projektidee gefährdet werden.

Dieses Risiko besteht vor allem in der zweiten „Generation“, wenn die Gründungsmitglieder ausgeschieden sind oder von neuen Mitgliedern (entgegen ihrer ursprünglichen Intention) majorisiert sind (Oppenheimersches Transformationsgesetz). Sollen die Grundprinzipien dauerhaft gesichert werden, so ist dies nur über eine **externe Kontrollinstanz** Dritter (keine wirtschaftlichen Interessen, keine Einbindung in Alltagszwänge) möglich. Dies scheint der Selbstverwaltung zu widersprechen. Wird jedoch die Kompetenz externer Dritter auf Grundlagenentscheidungen begrenzt und ein gleichberechtigtes sowie unbeschränktes Selbstbestimmungsrecht der Mitglieder gewährleistet, ist der Widerspruch weitgehend aufgehoben.

Arbeits- und Tätigkeitsorganisation (siehe auch Selbstverwaltung): Die **Aufgaben- und Verantwortungsteilung** soll oftmals nach den Bedürfnissen, Ansprüchen und Möglichkeiten der Mitglieder sowie den Erfordernissen des Projektes organisiert werden. Häufig angestrebte Ziele sind z.B. die Aufhebung der Trennung von Kopf- und Handarbeit oder der geschlechterspezifischen Rollenteilung sowie die Aufteilung von Arbeitsprozessen in sinnvolle Einheiten. Klassische Vorstandsrollen mit größeren Entscheidungsbefugnissen soll es eigentlich nicht geben.

Hinzu kommen weitere Kriterien und Fragestellungen, die aber nicht zwingend originär für selbstverwaltete Projekte und Betriebe sind. Darunter zählen u.a. Fragen zur **Haftungsbegrenzung, Kapitalaufbringung, Kostendeckung vs. Gewinnmaximierung, zum Kosten- und Verwaltungsaufwand** (möglichst gering) und zum **Beteiligungs- und Ausstiegsprocedere**.



Für viele Gruppen ist es sinnvoll und wichtig - möglichst VOR Projektbeginn - ein grundlegendes Selbstverständnis zu entwickeln, d.h. gemeinsame grundlegende Vereinbarungen zum Charakter des Projektes, den Zielen, Prinzipien, Entscheidungsstrukturen, Rechten, Pflichten usw.

Das hilft als Orientierung für neue Aktive und auch als Reflexionsrahmen für alt-Aktive, es schafft Verbindlichkeit und Halt.

Selbstverständnisse sind keine fertigen Dogmen, sondern Diskussionsgrundlagen.

Hier zwei Beispiele von Selbstverständnisdiskussionen aus Leipzig und Potsdam. Diese Beispiele sollen Anregungen für die eigene Gruppendiskussion geben, wie ein solches Selbstverständnis aussehen KÖNNTE.

Beispiel 1 - Leipzig: Einleitung: Der „Kreuzer“, ein Leipziger Stadtmagazin, beschäftigte sich im April 2012 mit der Dynamik von Hausprojekten in Leipzig. Er titelte vielversprechend: „Goodbye Immobilienhai. Wie Leipzigs neue Hausbesitzer auf eigene Faust sanieren und bauen“. Wie so oft in der öffentlichen Debatte vermischte auch dieser Text dann ganz verschiedene Konzepte (zwischenbenutzte „Wächterhäuser“, Eigenheime von Baugruppen und selbstverwaltete Hausprojekte) zu einem indifferenten Brei unter dem Label „neue Hausbesitzer“. Dagegen positionierten sich eine Reihe politischer Hausprojekte mit einem Leserbrief. Sie formulieren damit gleichzeitig ein eigenes Selbstverständnis als „Kollektivhäuser“, das mittlerweile als Basis für die Zusammenarbeit dient. Die nebenstehenden Passagen sind ein Auszug aus dem Leserbrief.

Selbstverständnis 1.Beispiel Leipziger Kollektivhäuser

Auszug aus dem Leserbrief - Basis für ein Selbstverständnis

Wir positionieren uns im Namen verschiedener selbstorganisierter Wohnhäuser im Kollektiveigentum. Unsere Häuser sind:

1.) ...keine Eigenheime und keine Selbstnutzerprojekte: "Selbstnutzer" - so werden jene AkteurInnen genannt, die sich teils allein, teils mit anderen Menschen Eigentumswohnungen in der Stadt schaffen. Ein Eigenheim ist eine Wertanlage: Der Eigentümer oder die Eigentümerin sichert sich das Wohnrecht und die Möglichkeit, durch späteren Verkauf am Immobilienmarkt zu profitieren. Die Entscheidungsprozesse liegen immer in den Händen der jeweiligen EigentümerInnen. Auch wenn sich eine Gruppe aus FreundInnen als Selbstnutzergemeinschaft ein Haus kauft, ziehen, sobald ein Alteigentümer weitervermietet, zwangsläufig Hierarchien ein. Auch können die jeweils privaten Anteile gewinnbringend, ohne Zustimmung der anderen verkauft werden. Die Beteiligung an derartigen Projekten ist für Geringverdienende ohne finanzielle Rücklagen schlichtweg nicht möglich.

In selbstorganisierten Wohnhäusern im Kollektiveigentum entscheiden hingegen alle BewohnerInnen gemeinsam darüber, was im und mit dem Haus geschieht. Wer neu hinzuzieht, hat die gleichen Rechte und Pflichten. Wer auszieht, kann nicht wegen gestiegener Durchschnittsmieten im Stadtteil Profit aus Untervermietung schlagen. Die Hausgemeinschaften dieser Häuser dienen nicht der Bildung, Sicherung und Anhäufung privaten Kapitals.

¹Der Text enthält in Bezug auf Ausbauhäuser eine inhaltliche Unschärfe: Das Modell „Ausbauhäuser“ beinhaltet nicht, wie im Text behauptet, befristete Mietverträge. Gleichwohl trifft die inhaltliche Zielrichtung der Kritik zu, da individuelle Mietverträge keine dauerhafte Selbstverwaltung des Hauses erlauben. Mit einem Mieterwechsel sind die billigen Mieten dahin.

Selbstorganisierte Wohnhäuser im Kollektiveigentum bieten andere Vorteile:

- die Möglichkeit, über die eigene Wohnsituation langfristig mitbestimmen zu können
- die Gewissheit, dass der Wohnraum nicht wieder privatisiert wird
- die Sicherheit, dass die Mieten günstig bleiben, da sie nur den hausinternen Bedürfnissen dienen und nicht privater Kapitalbildung

2.) ...keine "Wächterhäuser" und keine „Ausbauhäuser“

"Wächterhäuser" sind Zwischennutzungen für 3-5 Jahre, bei „Ausbauhäusern“ geht es um Mietverträge für ca. 10 Jahre.¹ Eine Hauseigentümerin stellt ihr Haus für einen begrenzten Zeitraum zur Verfügung, damit das Haus erhalten, schrittweise saniert und aufgewertet wird. Ziel ist es, diese Zeiträume zu überbrücken, bis es am Immobilienmarkt wieder bessere Verwertungschancen gibt. In solchen Häusern können tolle Hausgemeinschaften entstehen. Doch sie können nicht selbst über ihre Zukunft im Haus bestimmen. Selbstorganisierte Wohnhäuser im Kollektiveigentum sind kein Zwischenspiel bis zur "richtigen" Verwertung. Diese Häuser sind eine Alternative dazu.

3.) ...keine Bausteine einer Imagekampagne

Das Image von Leipzig ist uns egal. Ein positives Image der Stadt trägt zu gesteigerter Nachfrage oder zumindest zu höheren Gewinnerwartungen bei. Dies lässt die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt steigen. Unsere Häuser sind kein Teil eines Stadtmarketings, das mit dem Charme der „kreativen Klasse“ Investoren anlocken möchte. Wir verzichten auf die "kreative Stadt" und bauen an der "Stadt für alle". Unsere Häuser sind ein Mittel, Freiräume für viele Menschen zu schaffen und langfristig zu erhalten. Und genau deshalb sind selbstverwaltete Häuser auch manchmal Investitionshindernisse.

4.) ...nicht zwangsläufig Genossenschaften Uns verbindet zwar mit großen Wohnungsbaugenossenschaften, dass die Häuser rechtlich im Eigentum ihrer MieterInnen sind. Doch die Verwaltungsstrukturen sind oft derart festgefahren und bürokratisiert, dass das Verhältnis der MieterInnen zu "ihren" Häusern genauso entfremdet ist wie in normalen Mietwohnungen. Eine Verwaltung entscheidet was geschieht, ein Hausmeisterservice übernimmt die Bewirtschaftung. BewohnerInnen und Verwaltungsspitze sind einander meist fremd.

Selbstverwaltete Häuser arbeiten mit viel kleineren Strukturen - hier sind die BewohnerInnen direkt involviert. Das kann in der Rechtsform einer Genossenschaft geschehen. Aber es sind auch andere Formen üblich: Kauf oder Erbbaurecht durch Vereine, eine GmbH im Mietshäuser Syndikat oder auch ein Stiftungsprojekt.

Möglichkeiten gibt es viele, wichtig sind die uns verbindenden Grundsätze:

- Gleichberechtigung aller BewohnerInnen
- gemeinschaftliches, kollektives Eigentum
- eine Nutzung, die sich nicht am Geld orientiert, sondern Menschen mit geringen finanziellen Mitteln Zugang ermöglicht
- Schaffung einer solidarischen Infrastruktur zwischen den Häusern und Unterstützung neuer Gruppen.

Es geht nicht darum, das Privileg preiswerten Wohnraums für uns oder eine kleine Gruppe ähnlich Gesinnter zu behalten - es geht darum, eine Stadt für alle anzustreben. In diesem Sinne sind unsere Häuser politisch.

A und V, Lützner Straße 30 | Casablanca e.V.
Josephstraße 12 | KunterBunte 19, Georg-Schwarz-Straße | Meuterei, Zollschuppenstraße 1 | politur e.V., Zschochersche 68 | Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W 33, Merseburger Straße 102 – 104 | Zo11e, Zollschuppenstraße 11

Selbstverständnis 2.Beispiel

Projekthaus Potsdam

Selbstverständnis des Projekthauses Potsdam (2011/12)

1. Wir bekennen wir zur gemeinsamen **rechtlichen Verantwortung** für unser Projekthaus! Deshalb sind alle Bewohner-Innen und MitstreiterInnen des Projekthauses auch Mitglied im Projekthaus e.V. als Hauptgesellschaft der Träger-GmbH [Modell Mietshäuser Syndikat]. Die **Vorstands- und Geschäftsführer** verantwortlich teilen wir uns nach dem Rotationsprinzip solidarisch.

2. Wir bekennen uns zu Solidarität und Gemeinsamkeit bei der **Verteilung der Aufgaben** im Projekthaus! Deshalb übernimmt jede/r Arbeitsbereich/e als Verantwortliche/r. Deshalb akzeptieren wir abgesprochene und zeitlich befristete **Auszeiten** von den Aufgaben nach diesem Selbstverständnis.

3. Die Verantwortungs- und Arbeitsbereiche werden jedes Jahr neu besprochen. Die aktuelle Version liegt als Anlage bei.

4. Wir bekennen uns zur gemeinsamen **finanziellen Verantwortung**. Deshalb bringt sich jede/r finanziell in das Projekt ein, egal ob über Spenden, Leih- und Schenk-Gemeinschaften oder externe Finanzierungsformen.

5. Wir bekennen uns zu den Prinzipien der **solidarischen Ökonomie** und des bedingungslosen Grundeinkommens. Deshalb schaffen wir einen **Solidarfond**, in den wir und unsere UnterstützerInnen freiwillig einzahlen und aus dem Menschen aus dem Projekt finanziell unterstützt werden. Über die Verwendung entscheidet das Plenum.

6. Wir verbinden im Projekthaus Wohnen, Arbeiten und soziales/kulturelles Engagement. Deshalb werben wir dafür, **Arbeit** im Projekthaus zu schaffen und zu finanzieren. Über das Verhältnis von Wohnen, Arbeiten und Engagement diskutieren wir weiter. Für sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse im Projekthaus haben wir uns auf Prinzipien verständigt.

7. Wir bekennen uns zum Prinzip der **Basisdemokratie**. Deshalb verpflichten wir uns, alle Informationen und Diskussionen gemeinsam zu leisten. Die Teilnahme an Plena und Vollversammlungen, die Mailkommunikation ist deshalb für alle Konsens. Die Plena werden nach den Verantwortungsbereichen strukturiert und durch die Verantwortlichen gestaltet.

8. Wir bekennen uns dazu, ein **gemeinschaftliches Projekt** organisieren zu wollen. Deshalb treffen wir uns mindestens zu folgenden Anlässen und feiern und diskutieren gemeinsam: Jährliches Jubiläum im Mai/Juni, Jahresendfeier im Dezember, einer Jahresfahrt. Um unseren Gruppenprozess zu begleiten und zu reflektieren, wollen wir Formen gemeinsamer Supervisionen, Reflexionen, Selbsterfahrungsprozesse etc. nutzen.

9. Es gelten folgende **gesonderte Absprachen** für Menschen, die sich in konkreten Projekten verantwortlich engagieren, aber nicht im Haus wohnen. Pflichten: Teilnahme an den Gruppentreffen und Plenateilen, welche ihre Projekte betreffen, Abstimmung der Projekte mit der Hausgruppe, regelmäßige Kommunikation, Verantwortlichkeit für die Abrechnung der Finanzen. Rechte: Teilnahme an den Plenas, Beteiligung an gemeinsamen Feiern, Nutzung der Projekthausbereiche zum halben Preis.

10. Grundsätzlich wollen wir **viele Menschen dafür gewinnen**, die Idee des Projekthauses mit uns gemeinsam und voll verantwortlich zu tragen.

11. Menschen, welche dieses gemeinsame Selbstverständnis nicht akzeptieren und unterschreiben, erhalten eine individuell abgesprochene Frist zum Auszug aus dem Projekthaus. Ihre Arbeitsbereiche müssen übergeben werden.

Rechtsform - Findung

9

Klärung der gemeinsamen Bedürfnisse, Vorstellungen und Ziele der Beteiligten

Unter Berücksichtigung typischer Charakteristika selbstverwalteter Projekte, den individuellen Intentionen und Motivationen sowie eventueller besonderer Projektspezifika sollten die gemeinsamen Ziele und Bedürfnisse geklärt werden. Dies steht natürlich im Zusammenhang mit der Entwicklung des **Selbstverständnisses** einer Gruppe, weswegen die Frage nach der Wahl der Rechtsform auch erst nach oder im Laufe eines solchen Prozesses sinnvoll ist. In einem solchen Prozess werden bereits viele Aspekte besprochen, die spätere juristische Vereinbarungen betreffen. Zur Erleichterung sind die relevanten Fragestellungen, die unmittelbar Einfluss auf Wahl und Ausgestaltung der Rechtsform haben, hier aufgeführt.

Die Frage nach den **gemeinsamen Zielen** ist sicherlich sehr herausfordernd und berührt die Aushandlung der politischen und moralischen Ansprüche sowie persönliche Ängste und Wünsche der Beteiligten. Insgesamt ist es in diesem Schritt wichtig, dass sich Zeit genommen wird, sich gegenseitig zu verstehen. Folgende Thematiken sollten besprochen und bereits erste Antworten gefunden und verschriftlicht werden:

- Klärung der konkreten gemeinsamen Ziele des Vorhabens
- Klärung, wer beteiligt sein soll
- Klärung der gewünschten Ein- und Ausstiegsprozedere
- Klärung der gewünschten Haftung bzw. der Haftungsbegrenzung
- Klärung des Umgangs in Konfliktfällen (z.B. soll es Schiedsverfahren geben?)
- Klärung der gewünschten Aufgaben- und Verantwortungsteilung
- Klärung der Folgen bei Austritt und Auflösung des Projektes
- Austausch über die gewünschten Formen der Kapitalaufbringung

Übliche Rechtsformen und Modelle

Kollektive Hausprojekte sind entweder in Form einzelner Rechtsformen organisierbar oder aber in besonderen Modellkonstruktionen (d.h. Kombinationen verschiedener Rechtsformen). Die **EINZELNEN Rechtsformen** werden den Anforderungen kollektiver Hausprojekte meist leider nicht ausreichend gerecht. So bieten sie nur einen unzureichenden Schutz gegen Reprivatisierung der Häuser. Die **Modellkonstruktionen** hingegen kombinieren mehrere einzelne Rechtsformen, um die verschiedenen Nachteile einzelner Rechtsformen auszugleichen.

Das Mietshäuser Syndikat etwa kombiniert GmbH und Verein, um eine dauerhafte Selbstverwaltung der Häuser zu sichern. Das Mietshäuser Syndikat und die Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (PaG) stellen zudem bereits ausgefeilte **Solidarverbünde** dar. Sie können aber auch Anregungen für neue Konstruktionen bieten. Das Vorhaben, neue Projektverbünde ähnlichen Ausmaßes zu schaffen, sollte allerdings sehr wohl überlegt sein und erfordert einen deutlich umfassenderen und langjährigere Prozess als die Planung eines einzelnen Projektes.

Einzelne Rechtsformen die i.d.R. in Frage kommen sind:

- Personengesellschaften: GbR, selten: Kommanditgesellschaft
- Juristische Personen privaten Rechts: Verein, Genossenschaft, selten: Stiftung
- Kapitalgesellschaften: GmbH
- Kombinations-Modelle** die bereits typische Charakteristika selbstverwalteter Projekte fokussieren:
- Mietshäuser Syndikat (GmbH in Kombination mit Verein)
- Stiftungsmodelle wie Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (PaG), Stiftung Freiräume
- Stiftungsmodelle in Kombination mit Erbbaurecht (z.B. mit Stiftung Edith Maryon, Stiftung Trias)

Beratung, Hilfestellung und Unterstützung:

Die bereits erarbeiteten gemeinsamen Wünsche und Vorstellungen sollten dann mit externen „ExpertInnen“ besprochen werden. Beratung, Hilfestellung und Unterstützung bei der Wahl und Ausgestaltung einer passenden Rechtsform könnt ihr euch einerseits bei bestehenden kollektiven Projekten suchen. Zudem gibt es eine Vielzahl von Anlaufstellen von ExpertInnen mit langjähriger Erfahrung in der Umsetzung dauerhaft selbstverwalteter Projekte.

Letzteres ist hinsichtlich verschiedener Phasen der Projektentwicklung und -umsetzung sowie insbesondere bezüglich rechtlicher Fragen sehr zu empfehlen. Unter welchen Bedingungen jeweils Beratungsunterstützung möglich ist, muss direkt geklärt werden. Dort finden sich auch weiterführende Informationen zum Thema Rechtsformen und Hausprojekte für das „Selbststudium“.

Hier eine kleine Auswahl:

• AG Beratung Berlin und RGW Berlin:
www.kollektiv-betriebe.org
www.agberatung-berlin.org
agb@agberatung-berlin.org

• Haus- und WagenRat Leipzig:
kollektivratleipzig.blogspot.de

• Mietshäuser Syndikat: www.syndikat.org
(es gibt mehrere regionale Anlaufstellen)

• PaG - Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit
www.gegenseitig.de

• Stiftung Trias: www.stiftung-trias.de

• Stiftung Freiräume: www.stiftung-freiraeume.de/download/rechtsformen.pdf

• Projekthaus Potsdam / Projektberatungsbüro
www.projekthaus-potsdam.de
beratung@projekthaus-potsdam.de

Übliche Rechtsformen und Modelle kollektiver Hausprojekte

10

Modell Mietshäuser Syndikat:

Informationen
www.syndikat.org

Mehrheitsgesellschafter
Hausverein Projektthaus e.V.

Volles Stimmrecht:
Wahl der Geschäftsführung,
Hausverwaltung, Finanzierung,
Auswahl der MieterInnen, Miethöhe



Eigentümerin



Gesellschafterin
Mietshäuser Syndikat GmbH

Eingeschränktes Stimmrecht:
Vetorecht gegen Wiederverkauf

Modell Mietshäuser Syndikat

Es wird eine **GmbH** gegründet, die aus **zwei Gesellschaftern** besteht. Die „Haus“-**GmbH**: ist Eigentümerin des Grundstücks. Die GmbH vermietet das Objekt zur sozial-räumlichen Nutzung an BewohnerInnen und andere NutzerInnen (z.B. Vereine, MitarbeiterInnen, Gewerbe).

Der **HausVEREIN** ist selbstbestimmter Mehrheitsgesellschafter der GmbH und verwaltet das Objekt. In ihm bestimmen alle NutzerInnen gemäß ihrer Satzung alle Alltagsbelange des Projektes. NutzerInnen sind NICHT EigentümerInnen, Nutzung und Eigentum sind also getrennt. Das Stimmrecht regelt die Satzung (meist nach Konsens).

Das **bundesweite Netzwerk (Hausprojekte und Einzelpersonen) MIETSHÄUSER SYNDIKAT** hat als zweiter Gesellschafter der GmbH Vetorecht gegen Privatisierung und Wiederverkauf des Hauses. Im Zusammenhang des Syndikats unterstützen sich Hausprojekte gegenseitig auch bei anderen Fragen. Alle Haus-GmbHs sind wiederum Mitglieder im Mietshäuser Syndikat.

Genossenschaft

Die Genossenschaft ist die älteste und verbreiteste Rechtsform für Hausprojekte (bisher). In einer (Haus-)Genossenschaft schließen sich die BewohnerInnen/NutzerInnen des Hauses zusammen, mit dem Ziel des Haus-Erwerbs und der wirtschaftlichen beziehungsweise sozialen Förderung ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb (hier der Hausbetrieb). Alle „GenossInnen“ beteiligen sich meistens auch finanziell. Das Stimmrecht regelt der Genossenschaftsvertrag (mit oder ohne Abhängigkeit von der Einlagenhöhe).

Stiftungsmodelle

Die **Stiftung FreiRäume** kauft Haus/Fläche und schließt einen (Autonomie-)Vertrag mit den NutzerInnen. Die Stiftung ist Eigentümerin. Nutzung und Eigentum sind getrennt. Im Autonomievertrag wird das Eigentumsrecht der Stiftung massiv beschnitten und auf das Vetorecht zur Privatisierung des festgelegten öffentlichen Raumes sowie der marktförmigen Inwertsetzung des Grundstücks (Vermietung, Verkauf) beschränkt. Die entscheidungsfällende Gruppe (z.B. Plenum) bzw. andere gewollte Festlegungen zur Organisation des Projektes werden im Vertrag geregelt. NutzerInnen/Wohnende legen dabei selbst ihre Entscheidungsformen fest. Der Autonomievertrag ist einseitig unkündbar.

Die Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit

ist ein Netzwerk, das Privateigentum an Grundstücken / Immobilien entschärft, indem es diese kollektiv besitzt, verwaltet und NutzerInnengruppen langfristig leiht. Das Netzwerk besteht aus NutzerInnengruppen (bestehender Häuser), kooperierenden Gruppen (ohne Häuser) und Einzelpersonen. Organisiert ist das Netzwerk in AGs und Entscheidungsgremien. Das Netzwerk verwaltet eine gemeinnützige Stiftung, die die Grundstück kauft und per Nutzungsvertrag an Gruppen „ausleiht“. Auch hier sind Eigentum und Nutzung getrennt.

Stiftungsmodelle (mit Erbpacht)

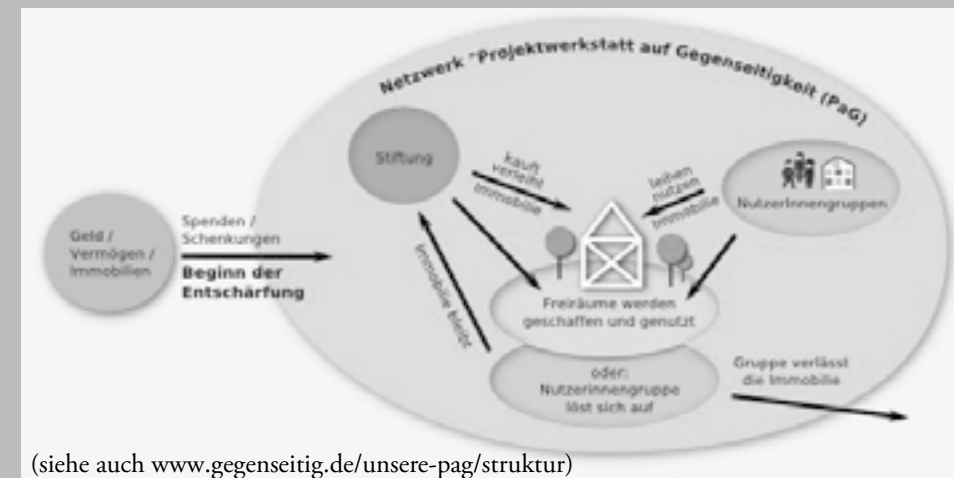
Die **Stiftung Edith Maryon** ist eine Schweizer Stiftung, die solidarische/soziale Gemeinschaftsprojekte unterstützt. Sie erwirbt dazu (oft in finanziellen/existentiellen Notsituationen, wie dem drohenden Verlust des Hauses) Eigentum an Grundstück/Haus und vergibt diese per Erbbaurechtsvertrag (zu üblichen Zinsen) an die NutzerInnen (manchmal auch in Kombination mit einem Sanierungskredit). Die Organisationsform der Haus-NutzerInnen kann dabei variieren, im Moment gibt es einige Haus-GmbHs nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats. Die NutzerInnengruppe zahlt an die Stiftung den jährlichen Erbbauzins. Das Modell gibt es auch in Verbindung mit einer Refinanzierung der

Erwerbskosten an die Stiftung, so dass das Eigentum später an die Gruppe übergeht. Alle Alltagsentscheidungen liegen bei der NutzerInnengruppe.

Ähnlich hilft auch die **Stiftung Trias** gemeinschaftliche Projekte zu realisieren, indem sie durch Vererbungen, Schenkungen oder Zustiftungen Grundstücke/Immobilien in ihr Eigentum übernimmt. Diese werden dann Projekten über einen Erbbaurechtsvertrag zur Verfügung gestellt. Der Erbbauzins auf die Grundstücke sichert der Stiftung Trias Einnahmen für ihre gemeinnützigen Ziele und die Förderung gemeinnütziger Projekte.

Publikationen

Von der Trias-Stiftung gibt es eine Überblicksbroschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“ sowie ausführliche Broschüren zu Verein, Genossenschaft, GbR und KG als Rechtsform für Wohnprojekte. Das Modell des Mietshäuser Syndikats wird in der Broschüre „Rücke vor zur Schlossallee“ dargestellt, die auch kostenlos als PDF zur Verfügung steht.
(syndikat.org/de/publikationen)



11

Konzept-Vergleich Einhaus-Genossenschaft mit dem Modell Mietshäuser Syndikat

12

Seit 2010 werden im Osten und Westen von Leipzig verstärkt Altbauten von Gruppen saniert, welche eine gemeinsame Rechtsform gegründet haben. So können sie einen Bankkredit erhalten, selbst wenn sie als Einzelpersonen nicht kreditwürdig wären. Zwei der dafür verwendeten Rechtsformen werde ich einander gegenüberstellen. Zum einen ist da das **von dem Selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum GmbH vermarktete Konzept der Einhausgenossenschaft** zu erwähnen. Zum anderen ist das Anfang der 1990er Jahre in Baden-Württemberg gegründete **Mietshäuser Syndikat** in diesen Bereich tätig. Beide Modelle stellen eine Möglichkeit dar, **als Gruppe ein Haus zu erwerben**. Doch welche **Vor- und Nachteile** bringen sie mit sich?

Viele der Unterschiede zwischen den beiden Modellen liegen in dem **Verbandscharakter** des Mietshäuser Syndikats und seinen expansiven wie sozialen Gestaltungsanspruch begründet. So will es nach und nach immer mehr Häuser dauerhaft vom Markt nehmen. Es sollen viele Häuser vielen Menschen gehören, aber keinem Mensch ein Haus. Dem entgegen beschränkt sich die Einhausgenossenschaft auf ein Haus und versucht die Bedürfnisse der Beteiligten innerhalb dieses Rahmens zu befriedigen.

Ein Kernelement jeder Einhausgenossenschaft sind die **Genossenschaftsanteile**. So sieht dieses Modell vor, dass alle Wohnnutzer der Einhausgenossenschaft 150€/qm Wohnfläche zahlen und dafür ein unkündbares Wohnrecht erhalten. Beim Syndikat gibt es hingegen **weder** ein solches **Wohnrecht noch eine Pflicht zu einer finanziellen Einlage**. Wer einzieht entscheidet beim Syndikat der jeweilige Hausverein, in dem alle MieterInnen organisiert sind und der in den Projekten in der Regel im **Konsens**

entscheidet. Eine finanziellen Einlage von BewohnerInnen als Voraussetzung für deren Einzug einzufordern ist im Syndikat nicht gewünscht. Eine verpflichtende Einlage würde dem sozial **integrativen Anspruch** des Syndikats diametral entgegenstehen. Ab Einzug kann sich jede/r MieterIn auf das deutsche Mietrecht berufen. Unter diesen Bedingungen gestaltet sich die Kündigung eines Mietverhältnisses seitens der vermietenden GmbH relativ schwer. Zumal jeder Mieter transparenten Einblick in alle Bereich der vermietenden GmbH hat. Die hausinterne soziale Komponente ist hier ausschlaggebender.

Doch wie kann man sich das **unkündbare Wohnrecht einer Einhausgenossenschaft** in der Praxis vorstellen? So kann dieses gerade bei einem Konfliktfall in einer Einhaus-Genossenschaft zur Belastungs- und Zerreißprobe des gesamten Projekts werden. Gerade im Kontext moderner Biographien wandeln sich Personen und ihre Bedürfnisse. Vor einem solchen Wandel und der potentiell mit ihm auftretenden Probleme bewahrt kein unkündbares Mietrecht. Somit stellt sich die Frage nach der Qualität des erworbenen unkündbaren Mietrechts. Unter welchen Bedingungen will ein/e MieterIn dies überhaupt wahrnehmen? Was ist wenn der Arbeitsplatz plötzlich woanders ist? Was ist wenn sich die Hausbewohner am liebsten gar nicht mehr über den Weg laufen würden? **Ökonomische Bindungen** an ein Haus können hier belastend auf den Einzelnen wirken und ihm im Weg stehen. Wer kennt nicht das Bild der sich nur noch streitenden Nachbarn, die sich sonst nichts mehr zu sagen haben? Im Falle, dass beide Eigentümer oder das besagte Mietrecht haben, verbleiben sie schon allein aus ökonomischen Gründen eher in ihren Wohnungen. Die Tendenz, sich potentiell gegenseitig das Leben schwer zu machen, wird damit gestärkt.

Auch die **Wandlungsfähigkeit einer Hausgemeinschaft** ist damit gebremst. Doch ist gerade diese wichtig und muss bewahrt werden. Nur dank selbiger kann im Zuge eines **kontinuierlichen Aushandlungsprozesses** die **Handlungsfähigkeit der Hausgemeinschaft bewahrt** werden. Dies ist wichtig für ein gemeinsames Besprechen von Problemen und die Verständigung auf einen gemeinsam von allen mitgetragenen Lösungsweg. Dies kann auch bedeuten, dass **Leute die Gruppe verlassen**. Eine ökonomische Bindung an das Projekt, die nur mittels des Wohnens im Haus genutzt werden kann, erschwert dies.

Das unkündbare Wohnrecht der Einhausgenossenschaft hingegen birgt von vornherein sozialen Sprengstoff in sich. Daran können ganze Hausprojekte scheitern, eben weil keiner der Beteiligten es sich schlimmsten Falls aus ökonomischen Gründen leisten kann nachzugeben. Die Lösung des Syndikats wird hierfür in einem **expansiven Verbund** gesehen, in dem es die Chance gibt, **in ein anderes Projekt umziehen** zu können. Denn das ist schließlich der Vorteil des Verbunds sich kennender und unterstützender Projekte, die gestaltend in eine Gesellschaft hinein wirken.

Die **Kündigungsfrist finanzieller Investitionen** in das Projekt entspricht dem jeweils geschilderten Ansätzen. So werden finanzielle Investitionen im Syndikat in Form von **Direktkrediten** getätigt. Größere Direktkredite können aufgeteilt und an befreundete Projekte im Verbund gegeben werden. So wird persönliches **Risiko gesplittet** und die Relevanz einer vermögenden Person im eigenen Hausprojekt relativ abgemildert. Auch dies ist eine **Strategie für ein gleichberechtigteres Miteinander**, die nur in einem Verband mehrere Häuser denkbar ist. Direktkredite sind darüber hinaus individuell gestaltbar bezüglich ihrer Laufzeit



und ihrer Zinsen. Sie müssen nur immer für beide Parteien Sinn ergeben. Anteile an einer Einhausgenossenschaft sind hingegen über mindestens drei Jahre gebunden. Dies ist die Frist, mit der Einlagen gekündigt werden können. Auch sind die **Einlagen an das Wohnrecht gekoppelt**. Beim Syndikat haben Direktkredite und der Mietvertrag hingegen formal nichts miteinander zu tun.

Auch auf der **Ebene der Entscheidungen und Stimmrechte** spiegeln sich einige Probleme wider. Beim Syndikat gibt es eine **klare Trennung der Zuständigkeiten**: Die Mieter-Innen im Haus entscheiden im Rahmen des Hausvereins über alle Belange der Ausgestaltung des und der Nutzungen im Haus. Die Direktkreditgeber haben hierauf keinen direkten Einfluss. Die an den Haus GmbHs beteiligte bundesweite Syndikats GmbH als Rahmenstruktur und **Wächter** kann nur bei der **Gewinnverwendung, Beteiligungen und einem Verkauf von Grund und Boden ein Veto** einlegen.

Bei Einhausgenossenschaften sind hingegen die **stimmberechtigten Genossen** wie u.a. auch der Architektenverein Selbstnutzer e.V. und die kommerzielle Selbstnutzer GmbH in allen Bereichen Mitentscheider. Jedoch nutzen sie das Haus nicht mit. Inwieweit sie diese Entscheidungsbefugnis ausüben, ist für eine strukturelle Betrachtung dabei zunächst unerheblich. Lediglich die Festschreibung in der Satzung, dass ein **Überstimmen** von im Haus lebenden Genossen durch die nicht im Haus lebenden Genossen ausgeschlossen ist verweist auf das auch in der Einhausgenossenschaft vorhandene Problembewusstsein gegenüber diesem Zustand.

Wie sich umstrittene Entscheidungsfindungen in der Praxis gestaltet müsste näher untersucht werden. Ein weiterer wichtiger Unterschied ist,

dass die Genossen der Einhausgenossenschaft gemeinsam einen Verkauf beschließen können, mithin das Modell teils explizit auf Eigentumserwerb ausgerichtet ist. Wenn das Haus in Eigentumswohnungen an die Genossenschafter aufgeteilt wird ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass die Wohnungen etwa bei Auszug der Ursprungsgeneration langfristig wieder auf dem spekulativen Immobilienmarkt mit seinen Marktdynamiken landen bzw. dass die Wohnungen zu Marktpreisen an nicht gleichberechtigte Mieter_innen untervermietet werden. Es bietet damit der ersten Generation der Genossenschafter die Chance, sich für die Mühen des Hausausbaus mit privatem Immobilienbesitz entschädigen zu lassen, aber eben nur für diese. In dem Fall, dass diese Reprivatisierung nicht passiert, ist andersherum ein Ausgleich zwischen den BewohnerInnen-Generationen nicht vorhanden: die erste Generation hat viel Arbeit, die folgenden wohnen günstig und können später immer noch das Haus privatisieren. Das Syndikat schließt im Gegensatz dazu eine Reprivatisierung mit seinem Organisationsmodell ausdrücklich aus. Es hat darüber hinaus mit seinem über die Jahre (im Zuge absinkender Kreditbelastung) ansteigenden Solidartransfer ein Modell des Ausgleichs zwischen Projektgenerationen geschaffen, das nicht auf Eigentumslogik zurückgreift.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die gemeinsame ideelle Basis des Syndikats und die Vorteile des Syndikats schon in den genannten Bereichen bedingen. Die **rechtlich verbindliche Eigentumsneutralisierung, die Selbstverpflichtung zum Solidartransfer und zur demokratischen, gleichberechtigten Selbstorganisation** schaffen eine **gemeinsame ideelle Basis**. Effektiv realisierbar sind sie nur im Verbund mit mehreren Häusern, die als **'Wächter' die Einhaltung der selbstgesteckten Ziele** auch

juristisch gewähren können. Gleichzeitig ermöglicht dieses ideelle Fundament einen umfassenden **Solidarverbund** zwischen den beteiligten Gruppen und unterstützenden Einzelpersonen. **Vernetzung, Austausch und finanzielle Unterstützung** sind alltäglich zwischen Syndikatsprojekten.

Demgegenüber wirkt die formale **Absicherung der Bewohner der Einhausgenossenschaften gegeneinander und ihre privatisierten Nutzungsrechte** zwiespältig. Sie können im Konfliktfall zwischen den Bewohnenden lähmend auf das Projekt wirken und es als Ganzes gefährden. Desweiteren kann die Genossenschaft für ein Haus eben nur begrenzt den Problemen des Lebens begegnen, vor denen sich Menschen in der heutigen Zeit wieder finden können. Hier bietet das Syndikat die überzeugenderen Ansätze.

Florian Schartel.
Zusammen y Misturados e.V.

13

Privateigentum verhindert Selbstorganisation

15

Warum es kaum möglich ist, als Einzelperson ein Haus zu kaufen, und darin mit anderen ein gemeinschaftliches Hausprojekt zu verwirklichen.

An einem Ort mit netten Menschen das gute Leben schon mal verwirklichen, sich selbst Räume aufbauen, gemeinschaftliche Orte schaffen, und nach außen politisch aktiv sein... Hausprojekte haben viele Reize. Rechtliche Fragen spielen zunächst oft keine Rolle - warum auch, schließlich sind die Menschen in der Hausgruppe enge FreundInnen oder zumindest durch das gemeinsame Projekt eng verbunden.

Wenn das Geld knapp ist, nimmt man, woher man es kriegen kann. Vielleicht hat eine geerbt, was liegt also näher, dass diese, die sowieso das meiste Geld hat, gleich das Haus kauft, und es allen zur Verfügung stellt, oder billig vermietet? Oder, dass einer das Haus kauft, es an seine FreundInnen vermietet, und damit gleichzeitig Räume für ein feines Projekt schafft, und sich eine sichere Einkunft? Warum eigentlich nicht?

Dieser Text will zeigen, warum das fast zwangsläufig schief geht. **Gemeinschaftliche Hausprojekte lassen sich nicht in Privateigentum einer beteiligten Person verwirklichen, wenn man zur Wunsch nach einem gleichberechtigten solidarischen Zusammenleben ernst nimmt.** Doch der Reihe nach.

Hausprojekte und ihre Entwicklungsdynamik in zwei Phasen

Das Leben in Hausprojekten kennt üblicherweise **zwei Phasen: die erste Phase** ist die des **Aufbruchs**. Eine neue Gruppe ist entstanden und hat ein Haus für sich gefunden. Mit viel Elan und Dynamik kommt die Gruppe über die anstrengende Zeit. Denn üblicherweise muss an neuen Häusern in den ersten Jahren viel gebaut und eingerichtet werden. Das fehlende Geld

kann mit Eigenleistung und freiwilligen Baueinsätzen, Materialspenden und Hilfen von außen ausgeglichen werden. Viele neu entstehende Hausprojekte, egal in welcher Rechtsform, sind also in dieser ersten Phase **offen nach außen**. Das gilt oft selbst dann, wenn nur eine einzelne Person Eigentümerin ist. Wenn sie guten Willens ist, wird sie versuchen, alle Beteiligten möglichst weit auch in wichtige Entscheidungen einzubeziehen. Aber selbst dann wenn eine Eigentümerin versucht, Kontrolle über zentrale Entscheidungen zu behalten, wird sie versuchen, zumindest den Anschein von **Mitentscheidungsmöglichkeiten** aufrechtzuerhalten, schließlich ist das Projekt auf die Mithilfe aller Beteiligten angewiesen. In der ersten Phase gilt die Logik: Je mehr dabei sind, umso besser. Je mehr Hände mitschaffen, umso größer ist der Reichtum, der kollektiv aufgebaut wird. Allein könnte das niemand schaffen.

Irgendwann geht das Projekt in die **zweite Phase** über. Ein gewisser Wohnstandard ist geschaffen, nach den Jahren voll mit Baustress treten alle einen Schritt kürzer, und genießen das Erreichte. Jetzt kann die vormalige Offenheit lästig werden. Projekte tendieren in dieser Phase zur **Stagnation** und damit zur **Abschottung**. Sie schließen sich ab nach außen je stärker, umso eingegrenzter die EigentümerInnengruppe ist. Denn anders als in der ersten Phase, in der der Reichtum kollektiv geschaffen wird, gilt in der zweiten Phase eine andere Logik: je weniger Menschen den geschaffenen Reichtum nutzen, umso mehr bleibt für die Beteiligten übrig. Wer möchte nicht gern den Druck enger Wohnverhältnisse loswerden? Oder eine Etage mit 150 m² zu zweit bewohnen? Eine private Wohnküche in der früheren lauten Veranstaltungsetage? Das ist der Hintergrund des Phänomens, dass in der zweiten Phase **Eigentumsverhältnisse**, die bis dato egal waren, plötzlich **wichtig werden**.

Je abgeschlossener die EigentümerInnengruppe, desto drastischer kann das aussehen. Bis dahin, dass sich, nachdem sich die Gruppe getrennt hat, die verbleibende Eigentümerin dazu entscheidet, das Haus mitsamt seiner Wertsteigerung **gewinnbringend zu verkaufen**. Das, was in langen Bauwochen und durch Solidarität von außen gemeinsam geschaffen wurde, wird im Handumdrehen **privatisiert**. Soweit muss es nicht kommen, aber solange eine Person Privateigentümerin bleibt, ist ein Privatverkauf immer auch im Bereich des Möglichen.

Streit

Wenn eine Gruppe neu entsteht, scheint erst einmal alles rosa. Die Leute sind nett, das Projekt super, was soll da schon passieren? Doch wo Menschen leben, entsteht auch Streit. Das ist auch erst einmal kein Problem, wenn die **Rahmenbedingungen** es ermöglichen, dass Streit so ausgetragen werden kann, dass er sachbezogen und begrenzt bleibt, und die Beteiligten ohne größere Schäden aus dem Konflikt hervorkommen können. Es gibt **Elemente, die es erleichtern, Streit konstruktiv zu führen**. Verhandlungen auf Augenhöhe, Vermittlung durch Externe, gleiche Möglichkeiten, sich Unterstützung zu holen...

Gleiches gilt andersherum: es gibt Mechanismen, die fast zwangsläufig verhindern, dass Konflikte sachlich geführt werden können. Hierzu zählt eine **ungleiche Machtverteilung**. Beispiel Arbeitsplatz: wer streitet sich schon gern mit seinem Chef, wenn der über Weiterbeschäftigung entscheiden kann? Ähnliches gilt für die Position der Eigentümerin in einem kollektiven Hausprojekt. Wenn die Eigentümerin Teil der Gruppe ist, die das Haus bewohnt, hat sie zwangsläufig eine **herausgehobene Position**, einfach deshalb, weil sie im Zweifelsfall die besseren Karten hat, sich durchzusetzen - im schlimmsten Fall über eine Kündigung wegen Eigenbedarf und letztlich gerichtlichen Zwang.

Dazu muss es nie kommen, aber das Wissen darüber, dass sie die besseren Karten hat, verändert das Verhalten in Konflikten. Denn wenn es zum Streit kommt - wer entscheidet letztlich? Da nützt es auch nichts, wenn eine Gruppe vorher noch so harmonisch war. Gerade ein ernster Streit zeichnet sich ja dadurch aus, dass die direkte Verständigung nicht mehr zustande kommt. Dann muss auf äußere Mittel zurückgegriffen werden: im günstigen Fall **Menschen von außen, die vermitteln**.

Im ungünstigen Fall greifen die Beteiligten auf die **formalen Rahmenbedingungen** zurück, die als einzige bleiben, wenn das Gruppenleben sich spaltet: das Bürgerliche Gesetzbuch. Gerade die Gruppe, die von sich sagen will, „nicht Gesetzestexte sind uns wichtig, sondern die direkte Verständigung“ tut gut daran, sich genau mit **formalen Fragen** zu beschäftigen, und sich genau die Rahmenbedingungen zu schaffen, die den Griff nach dem Gesetzbuch im Zweifelsfall aussichtslos werden lässt.

Das Mietshäuser Syndikat, die „Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit“ und die Stiftung Freiräume haben dafür Ansätze entwickelt, wie das gehen könnte. Hier **hat keine der Bewohnerinnen** letzliche **Verfügungsgewalt über das Haus**. Erst so ist möglich, einen grundlegenden Konflikt auf gleichberechtigter Grundlage zu lösen.

Gefahr für EigentümerInnen

Bislang schien es vielleicht so, als sei Privateigentum an Hausprojekten vor allem eine Gefahr für die Nicht-EigentümerInnen. Das ist auch häufig so, doch auch für die Eigentümerin ist ein Privateigentum nicht ohne Probleme, vorausgesetzt, ein gutes Gemeinschaftsleben ist auch ihr wichtig. Selbst wenn Gruppen gut harmonisieren, bleibt gelegentlich Arbeit liegen. Mal muss die Dachrinne geputzt werden, mal muss ein Fenster gewechselt werden. Wer achtet auf die Bedürfnisse des Hauses am ehesten? Selbst wenn allen klar wäre, welche Arbeit

gemacht werden sollte, stellt sich die Frage: „**Wer entscheidet darüber was wann gemacht wird?**“ Wenn die Arbeit unbezahlt ist, wird sie in der Regel von denen gemacht, denen sie am wichtigsten ist. Meist ist das die Eigentümerin - sie ist es ja, die im Zweifelsfall auf den Schäden sitzen bleibt, die durch fehlende Dachziegel oder eine kaputte Wasserleitung entstehen. Während andere ausziehen können, fühlt sie sich nicht zuletzt auf Grund materieller Konsequenzen **gebunden**. Selbst wenn alle Beteiligten gleichermaßen ihre dauerhafte Perspektive im Haus sehen, wird das **Interesse der NichteigentümerInnen geringer** sein, sich um den Hauserhalt zu kümmern - schließlich wissen sie, dass sich im Zweifelsfall die Eigentümerin darum kümmern wird. Was diese auch tut, insofern die oben genannten Gründe zutreffen.

Auf diese Weise ergibt sich in der Regel bald eine **klare Rollenverteilung zwischen Eigentümerin und NichteigentümerInnen**, auch wenn die Gruppe sonst gut funktioniert. Natürlich können **Regeln** eingeführt werden, die bestimmte **Sanktionen** vorsehen, „wenn nicht jede 2 Stunden Arbeit pro Woche einbringt“ oder ähnliches. Da all dies an dem zugrundeliegenden Konflikt nichts ändert, wird das auch nur in eine neue Struktur „von oben“ münden, die die **Lust der NichteigentümerInnen** nicht fördert. Unter diesen Umständen ist es nicht verwunderlich, wenn in solchen Hausprojekten die Eigentümerin eigentlich permanent überarbeitet ist. Wenn sie nicht eine aussergewöhnliche Motivation hat, verliert sie auf lange Sicht verständlicherweise das Interesse am *Kollektiv*projekt „weil es nicht funktioniert, und außer mir niemand was macht“, und privatisiert es ganz. Sie

hat nur eine Alternative: jahrzehntelang geduldig die Last der Verantwortung tragen. Man möchte nicht entscheiden, was schlimmer ist.

Recht

Doch jenseits der Gruppendynamik gibt es auch ganz handfeste rechtliche Gründe dafür, warum die **Eigentümerin** nie gleichberechtigtes Mitglied des Kollektivs sein kann, sondern immer eine **zentrale Rolle** spielen muss.

Von außen wird immer die Eigentümerin angesprochen. Sie ist es, die Grundsteuern bezahlen muss, die Müllabfuhrrechnung geht an ihre Adresse, und wenn das Ordnungsamt etwas gegen Sofas auf dem Gehweg hat, wird sie unter Druck gesetzt. Auch wenn eigens ein Hausverein gegründet wird, der Teile der Selbstverwaltung übernimmt, was einige dieser Probleme abmildern kann, wird es in letzter Instanz **immer die Eigentümerin sein, die zur Verantwortung herangezogen wird**.

Zwangsläufig muss also die **Eigentümerin also Mittlerin zwischen der Außenwelt und der Gruppe** sein. Sie muss sich **intern unbeliebt machen**, wenn sie das von außen eingeforderte Geld eintreibt. Auch in Gruppen treten diese Probleme auf, doch hier können die **Positionen** immerhin **rotieren**. Das ist in einem Privathaus schwer vorstellbar.

Noch schwieriger wird es, **wenn das Haus öffentlich genutzt wird**. Mal ist einem Nachbarn die Musik zu laut, mal will ein Bioladen keine nichtkommerzielle Food-Coop dulden, mal wird der antirassistische Stammtisch im Haus zur Zielscheibe von Repression - wer öffentlich arbeitet geht immer ein **Risiko** ein. Da der **Druck von außen** bei Privateigentum im Ernstfall immer auf die Eigentümerin ausgeübt wird, kann die Verantwortung hier auch bei bestem Willen nicht gemeinsam getragen werden. Es ist also im Zweifelsfall immer vom Gutdünken einer Einzelnen abhängig, wie mit dem Druck von außen umgegangen wird, ob ein Projekt trotz Repression im Haus stattfinden kann oder nicht. **Die Hausgemeinschaft ist abhängig von Einer, die wiederum die ganze Last der Verantwortung trägt**, ob gewollt oder nicht.

Geld

Ganz ohne Rechtsstreit gibt es auch noch ein **wirtschaftliches Risiko**. Wenn die Eigentümerin nach einigen Jahren ihre Arbeitsstelle verliert, so steigt der **Druck auf das Hausprojekt** enorm. Als Eigentümerin kann sie selbstverständlich kein ALG2 oder ähnliche Sozialleistungen beantragen. Als Besitzerin eines vermieteten Hauses ist sie verpflichtet, ihr Einkommen zuallererst aus der Miete zu erwirtschaften. Es gibt wohl keine, die diesem Druck gewachsen ist, auf der einen Seite ohne Einkommen dazustehen, auf der anderen Seite als Eigentümerin auf Miete zu verzichten.

Schlimmer noch, wenn die Eigentümerin beispielsweise als Selbständige bankrott geht. Wenn **Privatvermögen** gepfändet wird, gehören dazu selbstverständlich auch Immobilien - und auf einmal gehört das vormals gemeinschaftliche Haus einer Bank, ganz unabhängig davon, ob das Hausprojekt vorher ein Jahrzehnt vorbildlich gewirtschaftet hat. Es reicht die Verschlechterung der Konjunktur, ein nichtzahlender Kunde, oder die Berufsunfähigkeit einer Einzelnen - und schon ist das gemeinsam geschaffene Haus riskiert.

Möglichkeiten

Warum also gibt es immer wieder Hausprojekte, die trotzdem als Privateigentum Einzelner starten? Manchmal sind andere Möglichkeiten schlicht nicht bekannt. Doch es gibt auch Gründe, die es zunächst logisch erscheinen lassen, einer Beteiligten das Eigentum zu überschreiben. Häufig kommt der Fall vor, dass eine Beteiligte viel **Geld einbringt**, die anderen nichts. Der Ansatz des **Mietshäuser Syndikats** bietet hier einen Ausweg. In diesem Fall gehört das Haus der selbstverwalteten Haus-GmbH. Wer viel Geld hat, kann dieser Haus-GmbH einen entsprechend hohen Kredit geben, klar vereinbart mit Kündigungsfrist und Zinshöhe. Wer Geld einbringt, wird so zur Kreditgeberin. Alle HausbewohnerInnen (auch die Kreditgeberin, wenn sie

dort wohnt!) bezahlen gemeinsam Miete, aus der die Kredite an die KreditgeberInnen ausgezahlt werden. **Die Funktionen sind getrennt:** als MieterInnen des Hauses sind alle **gleichberechtigt**, gemeinsam verwalten alle MieterInnen die GmbH. Wer Geld eingebracht hat, hat einen klaren Vertrag, darum aber **keine Sonderstellung** innerhalb des Projekts. Ein Auszug ist denkbar einfach, eine ganz normale Mietkündigung genügt – die aber ganz unabhängig ist von dem separat geschlossenen Kreditvertrag. Auch andersherum kann der Kreditvertrag gekündigt werden, ohne aus dem Haus auszuziehen.

Ähnlich lässt sich vorgehen, wenn eine Person ein **Haus geerbt** hat, in dem alle gemeinsam wohnen wollen. Gleich am Anfang wird klar vereinbart, was die Eigentümerin erwartet. Es kann ein Preis vereinbart werden, der von der Gruppe über Jahre als Miete gezahlt wird. Am Ende gehört das Haus der Gruppe. Oder das Haus wird der Gruppe (wie oben) formal verkauft, der Kaufpreis aber gar nicht gezahlt, sondern von der Erbin des Hauses gleich als Kredit eingebracht. Dann ist das Haus, wie oben beschrieben, im gleichberechtigten Besitz der Gruppe, die unabhängig davon einen Kreditvertrag mit der Erbin abgeschlossen hat. Wenn die Funktionen getrennt werden, dann können die ungleichen Vermögensverhältnisse nicht so leicht zu einem Machtungleichgewicht im Projekt führen.

Weitere Fälle sind denkbar, verschiedene Rechtsformen sind erprobt, auch neue lassen sich finden. Sich als Gruppe auf diesen Prozess einzulassen, kann spannend sein. Gut, wenn als Grundlage zumindest klar ist: **selbstverwaltet und solidarisch zu wohnen, funktioniert nicht in einem rechtlichen Rahmen, der das Gegenteil fördert.**

Michael Stellmacher
agberatung@notraces.net



Bevor ich euch gleich ein paar eher banale **Tipps zum Haus- und Grundstückskauf** geben möchte, gestattet mir bitte noch drei längere **Vorbemerkungen**:

Es geht im Folgenden um den **Erwerb einer Immobilie, d.h. eines Grundstücks und/oder eines Gebäudes, durch Kauf bzw. um den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages**. Ein Haus zu pachten oder mieten, insbesondere als Zwischennutzung, wie es etwa bei den Wächter- oder den Ausbauhäusern der mittlerweile in mehreren Städten aktiven Vereine wie HausHalten oder Stadthalten e.V. der Fall ist, soll ebenso wenig thematisiert werden wie die Frage, ob eine Besetzung heutzutage noch Chancen auf den dauerhaften Verbleib im oder auf dem betreffenden Objekt eröffnet.

Wenn ihr als Gruppe gemeinsam ein Haus und/oder ein Grundstück erwerben wollt, dann **macht euch frühzeitig Gedanken** darüber, was ihr genau sucht. Wieviel Platz soll es mindestens bieten, was könnt ihr euch zusammen maximal an Raum leisten? Mehr **Quadratmeter Fläche** kosten nicht nur mehr in der Anschaffung, sondern auch im Unterhalt. Und auch sie wollen irgendwann saniert und wiederhergerichtet sein. Wollt ihr **öffentliche Räume**, die üblicherweise im Erdgeschoss angesiedelt sind, und wie stark sollen diese von euren „privaten“ **Räumen** getrennt sein? Dies gilt vor allem auch im Hinblick auf zu erwartenden Lärm bei Veranstaltungen. Wollt ihr einen Garten anlegen oder braucht ihr viel Platz zum Werkeln? Baut euch zunächst einmal euer gemeinsames Traumhaus in Gedanken oder als Modell und sucht dann nach einem Objekt, das diesem zumindest nahe kommt. Wer sich vom kleinen Häuschen mit Herzchen an der Tür bis zum alten Schloss mit dazugehörigem Gutshof schlichtweg alles vorstellen kann, der wird sich bei der Suche nach dem passenden Objekt schnell verlaufen.

Schnuckeliges Schloss zum Schnäppchenpreis

Die dritte Vorbemerkung steht nur scheinbar im Widerspruch zur zweiten. Ihr werdet auf dem Immobilienmarkt mit Leuten **konkurrieren**, die aus dem Bedürfnis anderer Menschen zu wohnen Gewinne schlagen wollen. **Bauträger und Projektentwickler** beschäftigen sich schon deutlich länger als ihr, professionell und meist mehr als acht Stunden am Tag damit, Häuser zu kaufen, sie zu sanieren und anschließend teuer wieder zu verkaufen. Seit ewigen Zeiten kursiert der schlechte Witz unter den Makler_innen, dass es beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie eigentlich nur auf drei Dinge ankommt: die Lage, dann die Lage, vor allem aber die Lage. Dass ein schönes, noch nicht zu kaputtes Haus mit großem Garten an einer ruhigen Seitenstraße, aber nahe genug an öffentlichen Verkehrsmitteln, in oder nahe den „hippen Stadtteilen“ und vor allem wenn es dazu noch unter Denkmalschutz steht (Steuerabschreibungen), sich gut vermieten oder verkaufen lässt, haben andere meist längst schon gesehen. Malt deshalb von Anfang an euer Traumhaus nicht in allzu bunten Farben und überlegt, wo ihr am ehesten bereit seid, **Abstriche** zu machen. Halbwegs **bezahlbar** bzw. in vielen Orten überhaupt noch zu bekommen sind mittlerweile nur noch die Häuser, die sonst nicht nachgefragt und eher schwer zu vermieten sind, d.h. insbesondere Eckhäuser mit kleinen Höfen oder Häuser an Hauptverkehrsstraßen.

Doch auch an einer etwas stärker befahrenen Straße kann mensch mit neuen oder aufbereiteten Fenstern gut leben, zumal ihr im eigenen Haus ja Rücksicht auf individuelle Bedürfnisse nehmen und zum Beispiel die Schlafräume nach hinten raus legen könnt. Und wo es schon etwas lauter ist, kann mensch selbst auch lauter machen. Der eigene große **Garten** direkt am Haus wäre sicher schön, aber vielleicht könnt ihr stattdessen auch in der Nachbarschaft ein brachliegendes Grundstück nutzen – am besten mit anderen zusammen. Weiter weg von den „Szenevierteln“ mit ihren Kneipen und Konzertlocations muss mensch sich eben selbst in Szene setzen. Sind (sub)-kulturelle Veranstaltungen und die Schaffung von Freiräumen für euch und andere nicht sowieso ein festes Ziel eures Hausprojektes? Und mit der **Nachbarschaft** in direkten Kontakt kommt ihr dabei auch gleich.

Wenn ihr ein Objekt gefunden habt, das zum Verkauf steht oder im Erbbaurecht übernommen werden könnte, dann prüft es mit **Bausachverständigen** wie **ArchitektInnen** oder **HolzschutzgutachterInnen**. Sofern die euch nicht sofort dringend abraten und die **geschätzten Kosten für Kauf und Sanierung** in eurem finanziellen Rahmen liegen, dann überlegt nicht zu lange, ob es nicht doch noch ein schöneres, besseres oder günstigeres Angebot geben könnte. Bleibt an dem Haus oder Grundstück dran, denn nicht wenigen Gruppen wurde ein Objekt plötzlich vor der Nase von einem Bauträger weggeschnappt oder die zunächst hoffnungsvollen Signale aus der Lokalpolitik verstummten wieder.

Wie finden wir das passende Haus?

Wie finden wir das passende Haus?

Kauf auf dem Immobilienmarkt

Über die Angebote und **Preisvorstellungen** auf dem freien Immobilienmarkt könnt ihr euch am einfachsten einen Überblick im Annoncenteil der regionalen Tageszeitungen oder im Internet verschaffen. Es gibt mittlerweile zahlreiche **Immobilienportale**, die oft, aber nicht immer die gleichen Angebote enthalten. Die drei größten sind www.immobilienscout24.de, www.immonet.de und www.immowelt.de.

Mit der Metasuchmaschine www.immobilo.de

können die Datenbanken von diesen drei und 22 weiteren Immobilienportalen mit einem Klick durchsucht werden. Dabei solltet ihr die Datenbank jeweils nicht nur mit „Haus“ bzw. „Grundstück kaufen“ durchforsten, sondern auch nach „Anlageobjekten“, „Kapitalanlage“ bzw. „Renditeobjekten“ suchen, denn bisweilen sind leerstehende Mehrfamilienhäuser nur in dieser Kategorie erfasst. Dabei lohnt es sich durchaus, häufiger in die Portale zu schauen oder sich alle neuen Einträge für eine bestimmte Gegend und Preisklasse per Mail zuschicken zu lassen.

Grundstücksauktionen

Eine weitere Möglichkeit, relativ günstig an ein Haus zu kommen, bieten Versteigerungen bei öffentlichen Grundstücksauktionen. Häuser in größeren Städten oder stark nachgefragten Gegenden werden zumeist bei der **Deutschen Grundstücksauktion** angeboten (www.dga-ag.de), die viermal im Jahr in Berlin stattfindet. Daneben gibt es eher **regional ausgerichtete Auktionen** der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH (www.diia.de) wie die der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG (www.ndga.de), der Sächsischen Grundstücksauktionen AG (www.sga-ag.de) oder der Plettner & Brecht Immobilien GmbH (www.plettner-brecht.de). Des Weiteren sind noch die Auktionen der Karhausen AG zu nennen (www.karhausen.de), bei denen in den letzten Jahren vor allem zahlreiche alte Bahnhofsgebäude angeboten wurden. Etwa vier bis sechs Wochen vor den Auktionsterminen erscheinen die Auktionskataloge im Druck und auf den Websites. In den regionalen Niederlassungen der Firmen gibt es ausführlichere Informationen zu den einzelnen Objekten und je nach Nachfrage werden in den Wochen vor der Auktion Besichtigungstermine für die einzelnen Objekte angeboten oder können individuell vereinbart werden. Bisweilen kann mensch sogar gegen Pfand den Schlüssel zu den Häusern erhalten und sie dann ganz in Ruhe mit Bausachverständigen besichtigen. In den Katalogen und auf den Websites ist ausführlich erklärt, wie solche Auktionen ablaufen. Trotzdem empfiehlt es sich, wenn ihr bei einem Objekt mitsteigern wollt, vorher mit Leuten zu sprechen, die dies schon einmal selbst erfolgreich getan haben.

Zwangsversteigerungen

Bisweilen noch günstiger an ein Haus oder Grundstück kommt mensch bei Zwangsversteigerungen (<http://de.wikipedia.org/wiki/Zwangsversteigerung>). Die anstehenden Versteigerungstermine werden deutschlandweit unter www.zvg-portal.de veröffentlicht, meist so etwa drei Monate im Voraus. Mensch hat somit noch genügend Gelegenheit, sich das Objekt zumindest von außen anzuschauen, um nicht die Katze im Sack zu kaufen. Informationen darüber, wie so eine Zwangsversteigerung abläuft, was es mit dem Verkehrswert, der 50- und 70-Prozentgrenze und der sogenannten Verschleuderungsgrenze auf sich hat und was ihr sonst alles beachten müsst, besonders wegen der notwendigen Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des festgesetzten Verkehrswertes, findet ihr ebenfalls auf den beiden genannten und vielen anderen Websites. Aber auch hier ist es besser, sich noch mal Tipps bei Leuten einzuholen, die schon einmal erfolgreich bei einer Zwangsversteigerung mitgeboten haben.

Objekte aus dem Besitz der Stadt bzw. Gemeinde oder der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Zwar hängt dies ganz stark davon ab, wo ihr euch ansiedeln wollt, aber besonders in größeren und mittleren Städten ist das Interesse der Stadtverwaltung und/oder der lokalen Politiker_innen, Hausprojekte zu unterstützen, oft größer als mensch allgemein annimmt. Über die Frage, warum sie dies tun und welche Hoffnungen und Erwartungen an euch damit verbunden sind, hier zu diskutieren, würde den Rahmen dieses Textes sprengen. Oft haben Verwaltungsmitarbeiter_innen oder Politiker_innen z.B. ihre Ausgabe von Richard Floridas „The Rise of the Creative Class“ mehr oder weniger gründlich gelesen. Es kann sich also durchaus lohnen, wegen eurer Pläne frühzeitig einmal mit einer euch prinzipiell gewogenen Stadträtin oder einem als offenen bekannten Mitarbeiter der Stadtverwaltung zu sprechen, vielleicht wollen sie euch unterstützen oder können Hinweise zu in Frage kommenden Immobilien geben. Die meisten Städte haben noch eigene Immobilien wie Wohnhäuser, nicht mehr genutzte Kindergärten, Schulen oder Verwaltungsgebäude, die sie sukzessive abstoßen, und/oder eine kommunale Wohnungsgesellschaft, die sich auf große, zusammenhängende Wohnanlagen konzentriert und sogenannten **Streubesitz** bzw. **Verwertungsbestände**

Erbbaurechtsvertrag

Insbesondere bei kommunalen Immobilien besteht unter Umständen die Möglichkeit, nicht (sofort) zu kaufen, sondern einen Erbbaurechtsvertrag (<http://de.wikipedia.org/wiki/Erbbaurecht>) abzuschließen. Dies ist ein Vertrag über einen längeren Zeitraum, meist über 33, 66 oder 99 Jahre, der festlegt, dass jedes Jahr etwa 4 bis 6 Prozent des ermittelten Verkehrswertes als **Pacht** (eigentlich „**Erbbauzins**“) zu überweisen sind. Außerdem müsst ihr alle anfallenden Kosten wie Steuern, Versicherungen und notwendige Bauleistungen übernehmen. Das Modell ist nicht unumstritten, aber vor allem dann, wenn das vorhandene oder zu leihende Geld nur für den Kauf oder den Ausbau, aber nicht für beide zusammen ausreicht, kann das Erbbaurecht eine Möglichkeit sein, um überhaupt zu einem Haus zu kommen. Ihr solltet jedoch auf jeden Fall ein **Vorkaufsrecht** und eine feste Kaufsumme in den Vertrag aufnehmen lassen und vorher den Vertragsentwurf ausführlicher mit anderen Gruppen, Berater_innen oder einem/r Rechtsanwält_in eures Vertrauens durchgehen.

Da gibt es doch das Haus ...

Ihr habt bereits ein Haus im Auge, aber wisst nicht, wem es gehört und ob es zum Verkauf steht? An diese Informationen zu gelangen ist oft viel schwieriger als mensch denkt. Natürlich wissen die Leute in der Stadtverwaltung, von wem sie z.B. die Grundsteuer oder die Straßenreinigungsgebühr bekommen, aber da gilt der Datenschutz. Sie dürfen es euch also leider nicht sagen, doch in manchen Fällen findet sich auch da eine Lösung. Einfacher ist es allerdings, die direkten Grundstücksnachbarn zu fragen, denn die kennen häufig den Eigentümer und nicht selten auch seine Pläne mit dem Haus. Nur ob sie euch das immer auch verraten wollen ... Gerade in diesen Fällen möchte ich euch den letzten Ratschlag geben, euch nicht zu stark in ein bestimmtes Objekt zu vergucken und dort dann womöglich nicht weiter zu kommen, sondern offen für andere Objekte zu bleiben, die tatsächlich auch zu kaufen sind. Andere Straßen haben auch schöne Häuser oder Grundstücke. Und ein schönes Haus ist immer das, was ihr daraus macht.

Roman Grabolle
AG Beratung Leipzig /
Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33
post@central-ls-w33.de

Zwischen allen Stühlen: Verhandlungen mit der Bank

Wenn du diesen Artikel liest, bist du wahrscheinlich der die Finanz- bzw. Bankbeauftragte eines Hausprojekts. Im Idealfall seid ihr gleich mehrere Menschen, die sich Aufgaben teilen können und nach innen und außen gemeinsam die Verantwortung tragen. Ich schreibe diesen Artikel aus den ganz subjektiven Erfahrungen als Finanzmensch in der Anfangszeit eines entstehenden Hausprojekts. Vielleicht macht ihr ganz andere Erfahrungen. Vielleicht helfen euch auch die folgenden neun Punkte, einige unangenehme Erfahrungen, die wir machen mussten, zu vermeiden oder abzumildern. Wenn dir Begriffe in diesem Artikel unverständlich vorkommen – versuch, dich so gut wie möglich zu informieren! Du wirst als Finanzbeauftragte_r vor allem bei den Verhandlungen mit einer Bank mit diesen Begriffen hantieren müssen, als hättest du eine Ausbildung in diesem Bereich gemacht. Wenn es dir am Anfang schwer fällt, lass dir von Menschen aus anderen Projekten helfen! Eine gute Hilfe für den praktischen Einstieg ist das Handbuch des Mietshäuser Syndikats.

1. Wisse wo du stehst!

In diesem Artikel gehe ich davon aus, dass ihr euch unter anderem deswegen für ein Hausprojekt entschieden habt, weil ihr kapitalistischen Besitzverhältnissen kritisch bis ablehnend gegenübersteht. In eurem Zusammenleben wollt ihr den Zwängen der Entfremdung soweit wie möglich entgehen. Die Diskussion, ob und wie das möglich ist, muss sicherlich immer wieder aufs Neue geführt werden. Solltet ihr das noch nicht getan haben, kann ich euch nur empfehlen, die Auseinandersetzung mit Kapitalismus, Produktions- und Besitzverhältnissen inner- und außerhalb eurer Gruppe zu führen. Konflikte im Zusammenhang mit diesem Thema sind unvermeidlich und werden vermutlich auch eure Gruppe auf die Probe stellen.

Ich setze also voraus, dass ihr die Strukturierung sozialer Beziehungen durch Geld problematisch bis scheiße findet. Bei allem, was du als Finanzmensch machst, solltest du deine Grundeinstellung zu diesem Thema nicht vergessen!

2. Kenne dein Gegenüber!

Eine wichtige Rolle im Kapitalismus spielen die Banken. Sie sind nicht mehr oder weniger böse als die anderen Beteiligten (wie wir), aber: In unserem Finanzsystem sind sie diejenigen, die durch Kreditvergabe „Geld schöpfen“. Wenn eurer Hausprojekt sich ausschließlich über private Direktkredite finanziert, musst du den Rest des Artikels nicht lesen. **In den meisten Fällen beteiligt ihr euch durch das Abrufen von Krediten allerdings an der Geldschöpfung.** Banken, egal ob Großbank (z.B. Deutsche Bank), öffentliche bzw. Genossenschaftsbank (z.B. Volksbank, Sparkasse, Landesbank) oder eine der „alternativen“ Banken (z.B. GLS-Bank, Umweltbank), haben im Prinzip alle das selbe Geschäftsmodell: Sie vergeben Kredite und wollen diese zurückgezahlt haben. Die Konditionen dafür legt eine Bank so fest, dass sie am Ende ihre Unkosten deckt und einen ökonomischen Nutzen davon hat. Die wichtigste Stellschraube für die Bank sind dabei die Zinsen. Aus diesen finanziert sie vor allem drei Dinge: 1. die eigenen Verwaltungskosten; 2. Kredite, die eure Bank von der (europäischen) Zentralbank erhält; 3. Kreditausfälle für Kredite innerhalb einer Bonitätsklasse. Letzteres bedeutet vereinfacht: wenn von einer Gruppe von KreditnehmerInnen durchschnittlich 1% pro Jahr „ausfällt“, müssen die Zinsen in dieser Gruppe 1% höher liegen, um diese Ausfälle zu kompensieren. Außerdem sind die meisten Banken darauf ausgerichtet, einen Überschuss zu erwirtschaften – auch dieser entsteht aus den Zinsen.

3. Betrachte die Dinge aus der Perspektive der Bank!

Warum so viel zum Funktionieren von Banken? Ich halte es für wichtig, dass du verstehst, **wie eine Bank beziehungsweise ihre MitarbeiterInnen denken und rechnen.** Ehe du die ersten Anfragen an eine Bank stellst, überleg dir, wie aus der Perspektive einer „normalen“ (Bau-)Finanzierung heraus euer Projekt betrachtet werden wird. Ist euer Projekt nach üblichen wirtschaftlichen Kriterien rentabel? Falls euer Projekt scheitern sollte (was ich natürlich nicht hoffe!), wie könnte dennoch die Rückzahlung der Kredite sichergestellt sein? Könntet ihr z.B. die Wohnungen im Haus einfach zu ortsüblichen Mieten vermieten? Solche B-Pläne zeigen den Mitarbeiter_innen der Bank, dass die Kreditrückzahlung sicher ist – je sicherer die Rückzahlung, desto eher erhältet ihr günstige Konditionen.

4. Sei vorbereitet!: Je mehr du gegenüber der Bank zeigen kannst, dass euer Projekt nach deren Kriterien wirtschaftlich ist, desto besser kannst du bei auftretenden Differenzen argumentieren. Die Bank hat als ortsübliche Vergleichsmiete einen zu niedrigen Wert angesetzt und damit die maximale Kredithöhe zu niedrig berechnet? Kein Problem, wenn du mit aktuellen Tabellen kontern kannst, die belegen, dass die Mieten im Stadtteil inzwischen höher sind. Viele Projekte können **Zuschüsse** oder **Vergünstigungen** in Anspruch nehmen. Kann man für die Solaranlage einen Zuschuss vom Land bekommen? Ist eine Bank bereit, euch als soziales Projekt besonders günstige Kredite zu geben? Könnt ihr vielleicht für einen großen Teil der Baumaßnahmen einen Förderkredit in Anspruch nehmen, weil ihr mit Sanierung/Bau Energie spart oder die Kriterien für sozialen Wohnungsbau erfüllt? Oft lohnt es sich, die Finanzierung aus unterschiedlichen Quellen zusammenzusetzen.

5. Kümmere dich frühzeitig! Noch früher! Verhandlungen und Bearbeitungszeiten ziehen sich immer länger hin als gedacht, nicht nur Tage, sondern meist Wochen oder Monate. Fangt also so früh wie möglich damit an, mit – möglichst mehreren – Banken zu verhandeln. Meist erfordert es **mehrere Runden**, in denen ihr jeweils eure Baukostenschätzung den angebotenen Kreditsummen anpasst und dann mit einem genaueren Konzept auch wieder ein detaillierteres Kreditangebot erhaltet. In jeder Runde wird auf eurer Seite, bei der_m Architekt_in (falls ihr eine_n beauftragt) und bei der Bank neue Bearbeitungszeit anfallen. Das kann auch gut einmal zwei Monate dauern.

Bedenkt, dass ihr teilweise erst mit dem Bauen anfangen solltet, wenn die Kredite bewilligt sind. Sonst kann es sein, dass ihr z.B. für die vorher begonnenen Baumaßnahmen keine Förderkredite mehr bekommt. Plant also genug zeitliche Puffer ein, wenn der Kredit doch noch nicht kommt. Es ist furchtbar ärgerlich, wenn der Gerüstvertrag schon unterschrieben ist, aber die Fassadensanierung nicht beginnen kann, weil der Kredit noch nicht bewilligt wurde.

6. Verhandle hart, aber korrekt!

Die ersten Angebote von Banken liegen oft weit unter dem, was ihr am Ende heraus schlagen könnt. So bietet man euch vielleicht anfangs kürzere Laufzeiten – dadurch müsstet ihr dann aber deutlich mehr Miete zahlen, die Kredite also schneller zurückzahlen als eigentlich nötig. Informiere dich über die üblichen Konditionen für die Art von Projekt, die ihr vorhabt.

Sei dir bewusst, dass Eure Interessen und die der Bankmitarbeiter_innen nicht identisch sind. Auch wenn sie persönlich euer Projekt toll finden oder sehr interessiert und freundlich auftreten. Zum einen haben sie möglicherweise die Interessen ihres Arbeitgebers (Profite, Ausfallsicherheit) direkt verinnerlicht bzw. werden an Profiten beteiligt. Zum anderen müssen sich gerade jüngere Mitarbeiter_innen – die von eurem

Projekt persönlich begeistert scheinen – gegenüber ihren Vorgesetzten als besonders vorsichtig beweisen. Deswegen bieten sie euch am Ende vielleicht schlechtere Konditionen an, als langjährige Bankmitarbeiter_innen, die eurem Projekt gegenüber gleichgültig scheinen, aber sich nicht mehr groß beweisen müssen.

7. Gib der Bank nur die Informationen, die sie braucht!

Die Bank wird von dir eine Menge Unterlagen verlangen, bevor ein Kredit bewilligt wird. Manchmal auch mehr als üblich. So ist zum Beispiel eine Selbstauskunft (jedes Gruppenmitglied listet auf, was er_sie besitzt und verdient) bei Projekten, die als GmbH organisiert sind, normalerweise nicht nötig. Wenn ihr dennoch danach gefragt werdet, informiert euch bei anderen Projekten und sagt ggf. auch nein.

Von euch aus solltet ihr der Bank nicht mehr Details erzählen, als erfragt werden. Wenn ihr zum Beispiel zu früh davon erzählt, dass ihr an einer Stelle Kosten sparen werdet, könnt ihr später vielleicht schlechter Mehrkosten an einer anderen Stelle ausgleichen. Auch **Gruppeninterna haben in den Bankverhandlungen nichts zu suchen.** Ihr solltet eure Bank nicht anlügen (das kann richtig große Probleme machen!), aber wenn ihr wegen eines Konflikts eine Mediation macht, müsst ihr mit dieser Information eure Bank auch nicht verunsichern.

8. Kalkuliere streng und vorsichtig!

Dass praktisch alle Projekte teurer werden als geplant, ist euch sicherlich nicht neu. Rechnet mit **unvorhergesehenen Änderungen**, die **zusätzliche Kosten** verursachen. Genauso leicht kann es zu Verzögerungen kommen, die euren Einzug verschieben (falls ihr während der Bauphase nicht im Haus wohnt). Oder ihr werdet mit Arbeiten am Dach nicht rechtzeitig fertig und habt dadurch später noch einmal zusätzliche Ausleihkosten für einen Lastenaufzug.

Immer wieder stellen Gruppen auch fest, dass sie **nicht so viel selber machen können**

wie erwartet. Jemand wird durch ein tolles politisches Projekt beansprucht, braucht mehr Zeit für sein Studium, will sich nach einer gescheiterten Beziehung mehr Zeit für sich nehmen, bekommt ein Kind oder es passiert ganz etwas anderes. Dann müsst ihr jemanden bezahlen, um die fehlende Arbeitskraft der Gruppe zu ersetzen.

Wir haben uns zusätzlich zu allen Berechnungen für die Bank immer auch eine interne Prognose gemacht. Für diese habe ich folgendes Schema verwendet: Immer wenn es zwei Varianten gab oder ein Wert noch unsicher war, habe ich die für das Projekt ungünstigere Variante kalkuliert. Am Ende habe ich noch 10% zu den Gesamtkosten dazugerechnet, um einen Puffer zu haben. Wenn ihr an einer Stelle etwas einsparen könnt, werdet ihr froh sein, an einer anderen Stelle mehr Spielräume zu haben.

9. Bleib dir und deinen Zielen treu!

Vergiss bei allem, was ich dir gerade erzählt habe, bitte nicht, warum du bei einem Projekt dabei bist! Es wird oft notwendig werden, dass du innerhalb eurer Gruppe die Position eines advocatus diaboli („Anwalt des Teufels“: Du verteidigst eine Position, die du eigentlich falsch findest) einnimmst. Das kann den anderen ziemlich auf die Nerven gehen. Es kann sogar passieren, dass du den Ärger abbekommst, der sich eigentlich gegen die von außen (von der Bank, durch das kapitalistische System) gesetzten Bedingungen richtet. Dabei kann z.B. hilfreich sein, wenn du das im Plenum immer wieder deutlich machst. („Ich spreche jetzt als Finanz-AG.“/“Jetzt spreche ich als ich selbst.“) Wenn du dich mit dieser Rolle überfordert fühlst, zeige das den anderen! Spricht über die Schwierigkeit, einen Freiraum zu organisieren und gleichzeitig manchen Bedingungen des kapitalistischen Systems um so stärker unterworfen zu sein.

Viel Erfolg!

Bank - Konditionen

Hier möchte ich noch stichwortartig auf einige der wichtigen Stellschrauben bei den Konditionen hinweisen, die ihr bei den Verhandlungen mit der Bank berücksichtigen solltet. Du solltest die Mechanismen hinter diesen Konditionen grob verstehen und dich zu den aktuellen Entwicklungen informieren, z.B. auf den Internetseiten der Banken.

- **Zinsen:** ändern sich regelmäßig. Es lohnt sich, die Entwicklung zu verfolgen und sich zu informieren, wie sie sich in der näheren Zukunft wahrscheinlich entwickeln werden. Oft zählt der Zinssatz am Tag der Antragstellung, es lohnt sich, entweder schnell zu sein (wenn die Zinsen steigen könnten) oder abzuwarten (wenn die Zinsen sinken könnten).

- **Zinsbindung:** meistens 10 Jahre, danach werden die Zinsen angepasst. Gerade bei den zur Zeit extrem niedrigen Zinsen (Stand Dezember 2014) lohnt es sich, die längstmögliche Zinsbindung zu wählen.

- **Laufzeit:** beeinflusst direkt die monatliche Tilgung. Je länger ein Kredit läuft, desto niedriger die monatliche Belastung. Üblich ist bei Baufinanzierungen eine Laufzeit von bis zu 30 Jahren.

- **Tilgungsfreie Zeit:** Während der Bauphase müsst ihr üblicherweise nur Zinsen zahlen. Entsprechend muss danach ein kleines bisschen schneller zurück gezahlt werden. Überlegt euch, was passiert, wenn ihr mit dem Bauen länger braucht!

- **Auszahlung:** Wenn die Auszahlung eines Kredits weniger als 100% beträgt, bedeutet das für euch zusätzliche Kosten. Oder anders gesagt, der effektive Jahreszins steigt.

- **Tilgungszuschuss** (z.B. bei KfW-Krediten): für besondere Energieeinsparungen kann nach Abschluss der Maßnahme ein Teil des Kredits erlassen werden. Aber: zunächst ändern sich die monatlichen Raten dadurch nicht, sondern der Kredit ist nur einige Jahre früher fertig abgezahlt. Manchmal können die Raten aber noch angepasst werden.

- **Außerplanmäßige Tilgung:** Falls ihr einen relativ teuren Kredit (d.h. mit hohen Zinsen) nehmt und ihn möglicherweise später mit Direktkrediten auslösen könnt, ist die Möglichkeit einer außerplanmäßigen Tilgung (Rückzahlung des Kredits oder von Teilsummen vor Ende der Laufzeit) wichtig. Ansonsten zahlt ihr vielleicht unnötig lange hohe Zinsen.

- **Sicherheiten:** Üblicherweise werden Kredite für Baumaßnahmen durch eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, wenn euer Projekt zahlungsunfähig wird, kann die Bank den Besitz an Haus und Grundstück übernehmen. Es gibt auch andere Sicherheiten, z.B. Einzelbürgschaften, die aber meist nur für kleinere Kredite möglich sind.

- **Eigenkapital:** üblich sind 20 bis 30% der Gesamtsumme (Kauf von Gebäude und Grundstück + Sanierung). Einige Banken akzeptieren Direktkredite mit Rangrücktrittsklausel als Eigenkapital.

- **Rangrücktrittsklausel** (bei Direktkrediten): Wenn ihr pleite geht, bekommen erst die Banken ihr Geld. Nur wenn etwas übrig ist, werden auch die Direktkredite (teilweise) zurückgezahlt. Die Direktkreditgeber tragen also ein höheres Risiko als die Banken. Aber die Direktkreditgeber haben meistens durch persönliche und politische Beziehungen auch mehr Vertrauen in euer Projekt.

Kritische Bankenauswahl

Wie finde ich eine moralisch vertretbare Bank? Bzw. kann ich nach regionalen Gegebenheiten und Bedürfnissen abwägen?

Die erste und beste Wahl ist meistens, sich das benötigte Geld für Kauf und/oder Sanierung/Bau eines Hausprojektes in erster Linie bei nahe stehenden Personen/Projekten oder Stiftungen zu leihen (durch Einlagen, Direktkredite, Leih- und Schenkgemeinschaften usw.) Reichen diese Quellen nicht aus, steht die Frage bei **welcher BANK man einen Kreditantrag stellen soll?** Oft stellt dies einen **Balanceakt zwischen regionalen Gegebenheiten und eigenen (ethischen) Ansprüchen** dar. Hier ein paar kleine Anregungen, die eine Bankensuche bzw. das Abwägen zwischen den regionalen Gegebenheiten und den moralischen Gesichtspunkten einfacher gestalten sollen.

Die „grünen Banken“ scheinen unter moralischen Gesichtspunkten als die geeignetsten. Die zwei wichtigsten für eine Gesamtfinanzierung eines Projektes sind die **GLS Bank (eG)** und die **Umweltbank (AG)**. Hier wird mit einer großen **Transparenz der Geldanlage** gearbeitet, es kann die Form der Investition von der Anleger_in in vielen Fällen selbst gewählt werden und die Banken sind ethisch am vertretbarsten. Es lohnt auch immer einen Blick auf die Seiten der **Bank für Sozialwirtschaft (AG)**, welche von Caritas und Diakonie als größte Anteilseigner gehalten wird. Allerdings stellt sich hier immer die Frage nach einer **guten Betreuung und einem regionalen Bezug**, was für einige Projekte – besonders in der Anfangsphase – überlebenswichtig sein kann.

Doch was tun wenn die Filialen solch grüner Banken meist viele Kilometer entfernt liegen und/oder auch die Bargeldbeschaffung für das Projekt mit einigen **Mehrkosten und/oder zeitlichem Mehraufwand** verbunden ist? Sollte dies ein wichtiges Auswahlkriterium für eine Bank sein, dann empfiehlt es sich zum einen, bei den örtlichen **Volks- und Raiffeisenbanken** für eine mögliche Projektfinanzierung anzufragen. Ein großer Teil dieser Banken hat die **Rechtsform einer Genossenschaft**. Zwar haben diese sich meist schon lange vom Gedanken der Selbsthilfe, -verwaltung und -verantwortung verabschiedet, doch sind sie flächendeckend vertreten und stellen eine Alternative zu den meist unmoralischen Großbanken dar. Durch die gute Infrastruktur ist in den meisten Fällen eine **gute und schnelle Beratung und Betreuung** gewährleistet.

Zum anderen stellen die **Sparkassen** eine weitere Alternative zu Großbanken dar. Sparkassen haben meist die Rechtsform einer **Anstalt des öffentlichen Rechts** (außer die im Verband der deutschen freien öffentlichen Sparkassen organisiert sind). Auch sie verfügen über eine sehr **gute Infrastruktur** (mit regional begrenztem Wirkungskreis). Hier bieten sich Möglichkeiten einer guten und preiswerten Finanzierungszusage, da die Sparkassen nicht vordergründig gewinnorientiert arbeiten müssen. Einzelne Projekte können auch versuchen, **über die ansässige Politik** einen Zugang (in manchen Fällen sicherlich auch einen finanziellen Vorteil) durch eine **Kooperation** mit den ansässigen Sparkassen herauszuhandeln. Bei dieser Anlagebank ist auch sichergestellt, dass das deponierte Geld immer wieder für regionale Belange eingesetzt wird.

Daneben gibt es **Landesbanken**. Sie sind automatisch zuständig, wenn Kredite für den **Sozialen Wohnungsbau** beantragt werden. Es gibt keine Wahlmöglichkeit. Manche Landesbanken unterhalten als Tochtergesellschaft auch Direktbanken, so ist die Deutsche Kredit Bank DKB eine Tochter der Bayern LB und die Netbank eine Tochter der Landesbank Berlin.

Die Wahl einer **Großbank** sollte in der Gruppe sehr kritisch diskutiert werden. Einige Banken legen ihr Geld in Bereichen an, die mit den Zielen und Prinzipien eines solidarischen Projektes nicht vereinbar sind (bestimmte Finanzinstrumente, Rüstung, Spekulation usw.). Ebenso sollte beachtet werden, dass Großbanken Schuldpakete (d.h. auch eure Kreditie) verkaufen können (und dies auch oft tun) und so ein gewisses Risiko nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist bezüglich der neuen Konditionen aufkommt.

Artikel aus dem Handbuch des Mietshäuser Syndikats

Stadt- und Dorfentwicklung: genau hinsehen kann sich auch finanziell lohnen

Dieser Beitrag bietet einen kleinen Abriss über die Chancen, die sich für Hausprojekte aus der etablierten staatlichen Planung ergeben. Hausprojekte (und Wagenplätze) benötigen ein passendes Grundstück. Dieses zu finden dauert oftmals länger. Bei der Suche kann auch ein Blick in die Stadt- und Dorfentwicklungsplanung helfen.

Wir leben in Deutschland. Es gibt für fast alles einen Plan. Die Regeln dazu sind im **Baugesetzbuch (BauGB)** verankert (siehe-Hinweise). Zunächst lohnt sich ein Blick in den **Flächennutzungsplan (FNP)** und die dazugehörige Begründung. Im FNP wird der Ist-Zustand der Bodennutzung und die gewünschte Entwicklung für die kommenden 10 -15 Jahre beschrieben. Unter anderem werden Wohn- und Gewerbeplanungen dargestellt. Gebiete in denen Wohnungen, Betriebe und Läden (und mehr) zu finden sind werden als Mischgebiete bezeichnet.

Wohngebiete in guten Lagen haben oft hohe Grundstücks- und Gebäudepreise. Nischen in **Misch- oder Gewerbegebieten** wie z.B. leerstehende Gebäude oder Brachflächen sind daher eher für die Suche zu empfehlen. Der Abgleich mit aktuellen **Bodenwertkarten** (soweit vorhanden) ist selbstverständlich trotzdem erforderlich. Die Bodenwertkarten benennen Richtwerte für qm-Preise für Grund und Boden. Bei Verhandlungen mit EigentümerInnen sollte mensch auf dieses Wissen nicht verzichten.

Weiterhin sind im FNP bestehende und geplante **Straßen sowie Schienenwege** eingetragen. Das Wissen darum kann vor unliebsamen Überraschungen schützen. Auch **Grün- und Biotopplanungen** können interessante Aussagen enthalten. Bestimmte **Schutzkategorien** (z.B. Naturschutzgebiete) können **Nutzungseinschränkungen** beinhalten. Der Blick auf den meist großformatigen FNP sollte mit Leselektüre ergänzt werden. Jedem FNP ist ein Erläuterungsbericht oder eine Begründung zugehörig. Zu allen Teilgebieten werden dort Aussagen getroffen.

Sobald der FNP von den zuständigen Gremien beschlossen wurde, hat er Rechtskraft gegenüber anderen Behörden. Das heißt, wenn die Straßenbauverwaltung nun eine Straße durch ein Wohngebiet bauen will, geht das nicht ohne FNP-Änderungsverfahren. Gegenüber den Bürgern hat der FNP keine Rechtskraft. Rechtskraft gegenüber Bürgern können nur **Bebauungspläne (B-Pläne)** auslösen. Für viele städtische Teilbereiche gibt es B-Pläne. In ihnen wird genauer als im FNP die Bodennutzung und die Art der Bebauung oder der Freifläche geregelt. In Stadtteilen wird oft definiert, wie hoch ein Gebäude sein darf, wieviel Grundstücksfläche versiegelt werden darf und vieles mehr. Wenn kein B-Plan aufgestellt wurde, gilt ein Vorhaben als genehmigungsfähig, wenn es an die Umgebung angepasst ist.

Einblick in den FNP und die B-Pläne muss die zuständige Verwaltungsstelle geben. Auf dem Dorf sollte mensch beim Bürgermeisteramt oder beim Landratsamt in der

nächsten Kreisstadt nachfragen. In größeren Städten gibt es oft **Stadtplanungs- oder Stadtentwicklungsämter**. Ein einfaches Informationsgespräch mit der Bitte um Einblick in die Planungen bietet auch Klärung über die dort handelnden Personen. Im besten Fall unterstützen sie das Hausprojekt und suchen nach Lösungsmöglichkeiten falls planerische Fragen entgegenstehen.

Im Plan und im Text des FNP sind auch Hinweise auf **städtebauliche Fördergebiete** zu finden. Dies können **Dorferneuerungen, Sanierungs- oder Stadtumbaugebiete sowie EU-Förderkulissen** sein (vgl. dazu Info Städtebauförderung). Nun lohnt es sich, die Abgrenzungen der jeweiligen Gebiete genau anzuschauen. Prinzipiell sind mit der Ausweisung von städtebaulichen Fördergebieten entsprechende **finanzielle oder steuerrechtliche Förderungen** verbunden. Die finanzielle Förderung ist in der Regel ein Zuschuss. Sobald eine öffentliche Förderung in Anspruch genommen wird, sind die **Vergaberichtlinien** zu beachten. Möglicherweise sind für notwendige Arbeiten von **drei Firmen Angebote** einzuholen.

An welche Bedingungen genau die Förderungen geknüpft sind, ist in den dazugehörigen Berichten zu finden. Oft gibt es ein Beratungsbüro vor Ort. Mit den zuständigen Menschen kann geklärt werden, welche Summen letztlich z.B. für eine Dach- und Fassadensanierung in Betracht kommen und ob sich der Aufwand „lohnt“. Vorab ist selbstverständlich im Projekt zu klären, ob überhaupt mit staatlichen Förderungen gearbeitet werden soll.

Des Weiteren können **Dorf- und Stadtentwicklungsplanungen** interessant sein. Sie sind im Gegensatz zur „Verbindlichen Bauleitplanung“ durch FNP und B-Pläne die Gemeinde **selbstverpflichtende Rahmenpläne**. Durch Rahmenpläne sollen auch private Akteure eingebunden werden. Rahmenpläne werden oft mit städtebaulichen Fördergebieten verknüpft. Somit gibt es auch finanzielle Anreize die Rahmenpläne umzusetzen.

Ein Beispiel dazu: In Dessau liegt seit Mai 2011 der Entwurf zum „Masterplan Innenstadt“ vor. Er ist ein typischer Rahmenplan und soll die Leitlinie für die Innenstadtentwicklung in den kommenden 15 Jahren sein. Der selbstgestellte Anspruch ist ein integriertes Planwerk mit offenem Prozess, bei dem auf die **Zusammenarbeit von Akteuren aus Bürger- und Unternehmensschaft, aus Politik und Verwaltung** gesetzt wird. Als übergeordnete strategische Maßnahmen für die 10 Teilbereiche werden unter anderem benannt:

- Schlüsselgrundstücke und -immobilien entwickeln (Zwischennutzungen ermöglichen)
- Potentialraum Kreativszene nutzen (untergenutzte Bausubstanz bietet Potential für günstige Wohn- und Gewerberäume)
- Start-Up-Wohnmodell etablieren (leerstehender Bestand sollte vergleichbar dem Leipziger Wächterhaus Modell an Jugendliche und StudentInnen frei für den Preis der Nebenkosten vergeben werden)
- generationenübergreifendes Wohnen entwickeln (selbstbestimmtes Wohnen im Alter, Stärkung alternativer Wohnformen)

Hausprojekte können die genannten Ansprüche und Maßnahmen offensiv für sich nutzen. Sie können der Stadt etwas bieten und sind nicht auf Duldung ihrer Projekte angewiesen. Es ist sicher nicht zu erwarten, dass eine Stadtverwaltung solche Ansprüche 1:1 umsetzen kann, jedoch kommt es auf den Versuch an. Ob Projekte durch einen solchen Prozess vereinnahmt werden, bedarf der regelmäßigen Reflexion. Hier geht es zunächst darum, diesen Handlungsbereich ins Blickfeld zu nehmen. Die bisherige wachstumsorientierte Stadtentwicklungspolitik kommt in vielen Gegenden Deutschlands an deutliche Grenzen, dies schlägt sich in neuen Rahmenplänen wie dem genannten nieder. Eine daraus abgeleitete Unterstützung der Stadt für das Hausprojekt kann ggf. vorteilhaft bei Verhandlungen mit GrundstückseigentümerInnen sein. Auch Verhandlungen mit Banken und anderen Kreditgebern können sich dadurch vereinfachen.

Notwendigerweise können in diesem Beitrag die Feinheiten der Stadt- und Dorfentwicklung nicht vertieft werden. Einige wesentliche Aspekte wurden benannt, zur Vertiefung dienen die angegebenen Hinweise, um sich selbst das Thema zu erschließen. Wenn StadtplanerInnen, ArchitektInnen oder GeographInnen mit entsprechendem Fachwissen im Umfeld der Projekte ansprechbar sind, sollte selbstverständlich diese Möglichkeit genutzt werden. Die etablierte Planung muss nicht zwangsläufig Hausprojekte verhindern, im Gegenteil es bieten sich Chancen. In diesem Sinne wünsche ich viel Spaß bei der Informationssuche.

Hinweise:

Info Baugesetzbuch und Städtebaurecht:
<http://www.bmvbs.de/>
(genauer Links siehe Projektseite)

Info Städtebauförderung:
<http://www.staedtebaufoerderung.info>
(genauer Links siehe Projektseite)

Info Städtebaurecht und -förderung:
www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen

Klaus Schotte (Dipl.-Ing. Stadtplaner)
k.schotte@nirgendwo.info

AG Beratung Leipzig /
Miethäuser Syndikatsprojekt
KunterBunte 19

Über Geld reden – Die soziale Frage in kollektiven Strukturen

26

Einleitung: „In Hausprojekten über Geld sprechen? Das machen wir doch die ganze Zeit!“ – in der Tat. In gemeinschaftlichen Hausprojekten wird unglaublich viel Zeit über Geld gesprochen. Dabei geht es um Mietzahlungen, um Bankkredite und mögliche Fördertöpfe. Doch wie sieht es um die Situation der Einzelnen im Projekt aus? Warum ist diese Frage wichtig? Ganz einfach. Wenn Hausprojekte sich als Teil einer solidarischen Bewegung verstehen, können sie zur sozialen Frage auch innerhalb des Projekts nicht schweigen. Es ist leider keineswegs selbstverständlich, dass diese Fragen jenseits von Gesprächen am Kneipentisch systematisch einen Platz in Hausprojekten und ähnlichen Gruppen haben. Wie absurd aber ist es, dass viele gegenüber dem Jobcenter freigebig ihre Konten offenlegen, weil sie auf das Geld angewiesen sind; Freunden gegenüber aber über ihre Geldnöte schweigen! Das sollten wir umkehren – und die individuellen Nöte als gemeinsames Thema begreifen.

„Über Geld reden können“ hat gleich mehrere Ebenen. Zunächst ist es die Voraussetzung dafür, Solidarität im Alltag zu praktizieren, etwa was die Miethöhe angeht. Aus Sicht eines Hausprojekts in Gründung ergeben sich hier Ansatzpunkte, zu verstehen, wie die Einzelnen in der Gruppe aufgestellt sind, wo sie ihre Ressourcen hernehmen – und was vielleicht ihre Mitarbeit an dem gemeinsamen Projekt in Frage zu stellen droht. Schließlich ergibt sich für Initiativen, die das Ziel haben, „in die Gesellschaft hinein zu wirken“, die Möglichkeit, mit sich selbst anzufangen.

„Über Geld reden“ ist kein einfaches Thema. Wichtig ist es zunächst, die unterschiedlichen Hintergründe der Einzelnen kennenzulernen, die deren Umgang mit Geld prägen. Es macht auch im Kontext eines Hausprojekts viel aus, ob jemand in Verhältnissen aufgewachsen ist, wo jeder Pfennig umgedreht wurde, oder wo

Geld nie eine Rolle zu spielen schien – einfach weil es da war. Wir möchten euch deshalb vorschlagen, das Sprechen über Geld zu üben, etwa im Rahmen eines ausführlichen Treffens:

Vorschlag für einen Workshop:

Ihr braucht: ca. 2-3 Stunden Zeit, einen ruhigen Raum, zwei große Plakate, Schreibzeug, zwei moderationserfahrene Personen aus der Gruppe, die das Treffen vorbereiten und den Ablauf anpassen. Die Zeitangaben sind Erfahrungswerte mit Gruppen von etwa 15 Personen. Variiert sie je nach euren Bedürfnissen.

Ablauf:

Einstieg (ca. 10 Min.): „Wie geht’s?“ – jede berichtet kurz reihum. Es geht dabei vor allem darum, von allen mitzukriegen, ob sie entspannt und konzentriert genug sind, sich auf die folgenden Fragen einzulassen. Wenn alle müde sind, beginnt mit einem kurzen Aufwärmenspiel; wenn jemand Frust von Uni oder Arbeit mitgebracht hat, schaut, wie ihr den beiseite legen könnt, bevor ihr anfangt. Die Fragen nach Geld sind auch Fragen nach persönlicher Sicherheit, da ist es wichtig, nicht noch zu viele andere Themen mitzubringen.

Fragen (ca. 15 Min.): Setzt euch dann einzeln, und nehmt euch ausreichend Zeit, um euch allein mit folgenden Fragen zu beschäftigen, die ihr vorher auf ein Plakat geschrieben habt. Macht euch Notizen, damit ihr später darauf zurück kommen könnt. Wichtig: führt in dieser Zeit keine Gespräche.

1. Was hat deinen Umgang mit Geld geprägt? Was ist dir dabei wichtig?
2. Wovon lebst du? (Einkünfte, Vergünstigungen, materielle Ressourcen)
3. Wen fragst du um Unterstützung, wenn das bedroht ist?

4. Was macht es zur Zeit am wahrscheinlichsten, dass du von gemeinsamen Aktivitäten wegbleibst, obwohl du gern Teil bleiben willst?

Anmerkungen zu den Fragen:

zu 1. Geh dabei gedanklich nochmal zurück bis in Kindertage: Wann hattest du dein erstes Geld? War Geld immer da, war es knapp? Wie wurde über Geld gesprochen?
zu 2. Dazu zählen zum Beispiel Lohn, ALG2, Kindergeld, Elternunterstützung, Omageschenke, Bafög, Rente.... aber auch Vergünstigungen (Studiermäßigung, ...) und materielle Ressourcen (Wohnen bei Eltern, Hausprojekt, kostenloses Essen irgendwo)
zu 4. Eine hilfreiche Überlegung dazu: Sind aus dem Kreis schon mal Leute verschwunden, weil sie arbeiten mussten oder Kinder betreuen? Oder sind welche besonders dominant, weil sie viel Zeit, Geld oder andere Ressourcen haben? Je nachdem, wie gut oder schlecht ihr euch kennt, können natürlich auch Fragen wegfallen oder andere dazukommen.

Kleingruppen (ca. 45 Min.): Kommt, wenn alle fertig sind, in Kleingruppen zusammen. In jeder Runde sollten höchstens 3-4 Menschen sitzen, einfach deshalb, weil dann alle viel mehr Zeit zum Austauschen haben. Setz dich mit denen zusammen, zu denen du im Alltag am wenigsten Kontakt hast. Mit den anderen ist es wahrscheinlicher, dass du auch schon mal beim Kaffee drüber redest. Nehmt euch viel Zeit (mindestens 30-45 Minuten), um gemeinsam über eure Antworten zu reden. Wenn euch Gemeinsamkeiten auffallen, oder euch Sachen, die besonders unterschiedlich sind, notiert sie. Nehmt diese Notizen mit in die Abschlussrunde.

Abschluss im Plenum (ca. 30 Min.): Kommt am Schluss, nach einer kurzen Pause, nochmal in der großen Runde zusammen. Stellt euch gegenseitig die Notizen eurer Kleingruppe vor. Hier ist Raum, die Dinge zu diskutieren, die euch dabei auffallen. Notiert dabei die Antworten auf die Fragen 2 und 4 in Stichworten auf einem großen Plakat. Wenn ihr in der großen Runde am Ende seid, spätestens, wenn die ersten müde werden, löst die Runde auf, und geht gemeinsam Abendessen.

Auswertung: Wenn ihr am Ende des Treffens angekommen seid, habt ihr ein großes Plakat voller Anhaltspunkte, wie die Einzelnen in eurer Gruppe aufgestellt sind. Wir möchten anregen, dass ihr diese Themen (etwa „ALG2“, „Kinderbetreuung“ oder „Arbeitsbedingungen im Referendariat“) als Ausgangspunkt für weitere Aktivitäten nehmt. Das gilt um so mehr dann, wenn mehrere Menschen in eurer Gruppe davon betroffen sind. Macht euch also gleich ein kürzeres Folgetreffen in der Zeit nach dem Workshop aus.

Wie weiter?

Wenn ihr als Gruppe auf diese Weise die soziale Situation der Einzelnen zum Thema macht, könnt ihr darauf aufbauend **solidarische Strukturen** schaffen, die über die „normale“ Alltagssolidarität hinausgehen: In einem Hauszusammenhang kann das heißen, die Miete eben nicht nach Quadratmetern zu berechnen, sondern nach finanziellen Möglichkeiten oder Bedürfnissen gemeinsam regelmäßig neu festzusetzen. Wenn in einer Gruppe Kinder dabei sind, kann deren Betreuung nicht allein das Problem der Eltern sein. Projekte können Solidarkassen schaffen, die Einzelnen über schwierige Zeiten helfen. Hausprojekte bieten vielfältige Möglichkeiten, solidarische Strukturen im Alltag zu verankern.

Diese können ein wichtiger Rückhalt sein. Sie allein können aber auch die Illusion fördern, dass es möglich sei, eine utopische Insel jenseits der Gesellschaft zu schaffen. Das Wissen voneinander sollte darum Anlass sein, sich **Wissen zu den gesellschaftlichen und rechtlichen Hintergründen** zu erarbeiten.

Wenn in einem Projekt drei Menschen von ALG2 leben, oder eigentlich Ansprüche auf ALG2 hätten, sich aber nicht trauen, einen Antrag zu stellen – dann muss genau das Thema sein. Dann müssen vom Gruppenbudget HartzIV-Ratgeber gekauft werden. Dann muss die Gruppe auch der Rahmen sein, um sich gegenseitig aufs Amt zu begleiten. Es ist auch viel angenehmer, sich kurz abends in der Gemeinschaftsküche über einen anstehenden Amtstermin auszutauschen, als einen Termin in einer Beratungsstelle auszumachen.

Dazu aber ist es wichtig, dass das Basiswissen zum Thema vorhanden ist. Als Einzelperson sich in in die Details zum ALG2-Bezug einzuarbeiten, kann anstrengend sein. Nicht wenige haben das Gefühl, dass sich das für die „kurze Übergangszeit“ nicht lohnt. In einem Gruppenzusammenhang sieht das schon ganz anders aus. Es lohnt sich hier, sich mit Tricks und Kniffen des ALG2-Bezugs auseinanderzusetzen, einfach, weil immer mehrere Menschen davon profitieren können. Sicher wird es Menschen geben, die das als Ablenkung vom „eigentlichen Thema“ betrachten. Es kann aber Gruppen enorm voranbringen, genau diese ökonomischen Fragen gemeinsam zu verhandeln – schon allein, weil dann die Gefahr sinkt, dass „plötzlich“ Leute wegbrechen.

Aus dem gemeinsam erarbeiteten Wissen können **politische Perspektiven** entstehen. Die Beschäftigung mit diesen Fragen schafft ein Verständnis dafür, wie wir in gesellschaftliche Zusammenhänge eingebettet sind. Gerade für Hausgruppen, die sich einen politischen Anspruch auf die Fahnen geschrieben haben, ist das wichtig: Für Menschen, die jobben gehen, ist Organisieren schwer, weil Arbeitgeber die Organisationsmöglichkeiten strategisch massiv einschränken, und die Beschäftigungsdauer kurz ist. ALG2-EmpfängerInnen sind erst recht vereinzelt. Oft sind die Hausprojekte die einzigen Orte, sich zu organisieren. Dazu müssen wir aber lernen, über Geld zu reden.

Anna Montag - AG Antrag /
autonome Erwerbslosengruppe Leipzig
Kontakt: ag-antrag@riseup.net



Immer was los bei uns

Eine unvollständige Liste möglicher Konfliktquellen.

- Frühstückskrümel auf dem Küchentisch
- verschiedene Ansprüche an Frühstückskrümel und Küchentische
- verschiedene Erwartungen an Auseinandersetzungen mit Frühstückskrümel
- unterschiedliches Verhalten im Umgang mit Frühstückskrümelkonflikten
- Diskussion um die Begleitumstände von Frühstückskrümelsituationen: Sind schon Frühstückskrümel auf einem gemeinschaftlich genutzten Tisch politisch? Wie politisch ist das Private?
- Wem gehört eigentlich der Küchentisch? Und wem das Haus drumrum?
- Vielleicht sind wir als Projekt schon gescheitert, wenn es (nur noch) um Frühstückskrümel geht.
- Wer trägt Sorge um die Diskussionen über Frühstückskrümel in der Gruppe? Und wer hat den Küchentisch gebaut?
- Unter welchen Umständen sind die Frühstückskrümel entstanden? Vielleicht waren es die Kinder (wer erzieht die denn nun eigentlich?) oder die Pärchen (RZB ist doch echt Neunziger, oder?).
- Niemand sieht, dass ich jeden Morgen meine Frühstückskrümel wegwische. Und die der anderen noch dazu.
- Und dabei die Internationale pfeife.

- Überhaupt ist Frühstückskrümel weg wischen eine (weiblich konnotierte) Reproduktionsarbeit. Erkenn das mal an und red nicht nur über Tische und Häuser bauen.
- Frühstückskrümel scheinen ein Punkt fürs Plenum zu sein. Wir sollten da mal grundsätzlich drüber reden.
- Boah, nicht schon wieder Plenum, da reden wir die ganze Zeit rum und halten uns dann doch nicht an unsere Beschlüsse.
- Und ist doch eh klar, wer das mit den Frühstückskrümel einbringt und wer dann was dagegen sagt und wems wie immer ziemlich egal und zuviel ist. Am Ende geht's dann vermutlich wieder ums Richtigere im Falschen.
- Über Frühstückskrümel haben wir doch nun oft genug geredet. Lass uns mal mit was wirklich Wichtigem beschäftigen. Wir müssen mal wieder über unseren Küchentischrand hinausblicken!
- Vielleicht sollten wir Frühstückskrümel-diskussionsergebnisse in unser Selbstverständnis aufnehmen (wenn wir mal eins formuliert kriegen).
- Mir wird's zu viel. Wenn diese Endlosdiskussionen über Frühstückskrümel nicht endlich aufhören, steig ich aus!
- Und zieh in eine Zweiraumwohnung mit Balkon und Blick auf den Karl-Heine-Kanal!
- Und das nennst du gescheitert?

Zankäpfel, Früchte des Zorns und Vanillesoße

Dies ist kein Artikel über Moderation und Mediation per se, sondern eine **Reflexion unserer Arbeit in Hausprojekt- und Politgruppen**. ModeM – Kollektiv für Gruppenprozessbegleitung gibt es seit Anfang 2011. Wir begleiten Gruppen vor allem in Leipzig und im Leipziger Umland. Wir haben uns in unserer Arbeit vor allem auf Gruppen mit emanzipatorischem Anspruch spezialisiert. Warum wir das machen, was diese Arbeit mit sich bringt und vor welchen Herausforderungen wir damit stehen, möchten wir dir hier skizzieren.

Warum Moderation und Mediation in Gruppen?

In einer Gruppe zu leben und/oder zu arbeiten, bedeutet, zahlreiche **Aushandlungsprozesse** zu teilen. Viele Gruppen mit einem emanzipatorischen Anspruch organisieren sich in **Plena**, versuchen **Selbstverständnisse** zu formulieren und befinden sich in einem Wechselspiel aus inhaltlichen, emotionalen und organisatorischen Fragen. Zusätzlich zu der Fülle an Themen spielen **Hierarchien** aufgrund von Wissen, Erfahrung und gesellschaftlicher Positionierung eine Rolle. Wo Menschen zusammenkommen und gemeinsam etwas erreichen wollen, wird es immer spannend.

Was im besten Fall aufregend und spannend ist, kann aber auch zu **Überforderung** und Belastung werden. Gruppentreffen sind zäh, es reden oft die Gleichen, ein strittiges Thema steht an und neben der intensiven Arbeit geht das Miteinander verloren oder die Utopie weicht vor mühlenartigen Realitäten, um nur einige Beispiele dieser Belastungssituationen zu nennen. In diesen Auseinandersetzungen **Unterstützung von außen** hinzu zu holen, kann eine Gruppe in verschiedenen Punkten entlasten.

Moderation und Mediation in Gruppen mit emanzipatorischem Anspruch

Als ModeM bieten wir unsere Begleitung als Moderator_innen und Mediator_innen an, um Gruppen dabei zu unterstützen, ihre internen Konfliktfelder und Entscheidungsfragen zu bearbeiten. Oft hilft es Gruppen schon, die Strukturierung des Prozesses abzugeben, um sich auf die Inhalte konzentrieren zu können. Wir begleiten in unserer Arbeit Entscheidungsprozesse und ermöglichen die **Reflexion von Mustern und Rollen in Gruppen**. Dabei stützen wir uns auf verschiedene Methoden und Konzepte. Eines der wichtigsten Verfahren um Konflikte mit externer Unterstützung zu bearbeiten ist die Mediation.

Mediation ist ein klar strukturiertes Verfahren, um für konkrete Konflikte eine einvernehmliche Lösung zu finden. Die Mediatorin nimmt dabei eine allparteiliche und vermittelnde Rolle ein und unterstützt die Konfliktparteien darin, sich über ihre Wünsche und Bedürfnisse klarer zu werden, diese einander mitzuteilen und eine gemeinsame Lösung zu finden, die allen Beteiligten gerecht wird. Mediation geht davon aus, dass sich alle Beteiligten auf den Prozess einlassen wollen. Nach unserer Erfahrung wird in einer Mediation nicht nur der konkrete Konflikt - wie etwa eine Meinungsverschiedenheit in Bezug auf die Erziehung der Kinder - gelöst, sondern oft auch eine Veränderung der zugrundeliegenden Muster und Gruppendynamiken angestoßen.

Die Themen, für die unsere Unterstützung angefragt wird, sind vielfältig: Es kann um Rollen in Gruppen gehen, Redeverhalten, solidarisches Miteinander und/oder Zusammenleben oder Gruppenselbstverständnisse, aber auch um ganz Konkretes wie Uneinigkeiten bei baulichen Entscheidungen etc. Bereits vor dem eigentlichen Treffen führen wir daher oft Vorgespräche, um unsere Vorbereitung auf die Anforderungen und Themen der Gruppe genau zuschneiden zu können - auch wenn es dann oft genug ganz anders kommt...

Die Arbeit mit Hausprojekt- und Politgruppen und ihre Herausforderungen

Gruppenprozesse brauchen Zeit. Diese Einsicht ist aber längst nicht so selbstverständlich wie sie klingt, sondern wird von vielen Gruppen oft erst aufgrund eigener Erfahrung berücksichtigt. Entscheidet sich daher eine Gruppe dafür, einen Prozess durch eine Moderatorin oder einen Mediator begleiten zu lassen, ist sie bereits durch ein gutes Stück an Fragen und Auseinandersetzungen gegangen. Dazu sagen wir dann: Herzlichen Glückwunsch!

Der Wunsch, eine **externe Person** zu vertrackten oder kniffligen internen Gruppenprozessen dazu zu bitten, ist eine sensible Entscheidung. Diese Entscheidung zeigt aber auch einen großen Willen, sich mit offenen Fragen auseinanderzusetzen und gemeinsam an Konflikten zu arbeiten. Denn eine externe Person einzuladen ist eine Bekenntnis dazu, die Bedeutsamkeit des Gruppenprozesses ernst zu nehmen. Und damit meinen wir nicht nur den organisatorischen Aufwand, der bedeutet, einen gemeinsamen Termin zu finden, einen geeigneten Ort, Kinderbetreuung zu organisieren und die Verpflegung zu gewährleisten. Der Prozess, auf den sich die Gruppenmitglieder außerdem einlassen, ist ein emotionaler und inhaltlicher. Es geht um Werte, Vorstellungen, Gefühle und Positionierungen. Zudem bedeutet die Bereitschaft zu einer Mediation/Moderation auch, die Phantasie loszulassen, das alleine schaffen zu können und damit eine klassische (linke) Selbstüberschätzung aufzugeben.

Diese Prozesse um inhaltliche und emotionale Auseinandersetzungen laufen in allen Gruppen auch ohne uns ab. Aber in manchen Situationen können sich Schleifen und Muster ergeben, die die Beteiligten lähmen und eine interne Bearbeitung schwierig machen.

Rollen können in vielen Gruppen mehr oder weniger starr verteilt sein und Gruppentreffen ähneln sich manchmal auf erschreckende Weise. Eine außenstehende Person in ein solches Treffen zu holen, birgt die Chance, ein paar dieser Muster offenzulegen oder sie sogar zu verändern.

Unsere Arbeit ist keine Zauberei. Wir erscheinen nicht (oder selten) in rosa Kleidern mit Zauberstäben und entfernen die gruppeninternen Konflikte. Aber wir leisten eine Hilfestellung, um Konflikte ansprechen zu können. Und wir entlasten schwierige Prozesse dadurch, dass wir die Verantwortung für die Strukturierung, für die Moderation und für die interessanten Fragen an den eher unangenehmen Stellen übernehmen. Daher betonen wir immer wieder, dass die Bearbeitung von Konflikten ein Prozess ist, bei dem es oft keinen schnellen Abschluss gibt. Wir wissen um die Schwierigkeit der Organisation eines moderierten Gruppentreffens und haben daher auch das Ziel, Gruppen ein Stück weit selbst zu befähigen, ihre Konflikte anzugehen und allein zu bearbeiten. Aber auch dieses Vorhaben braucht Zeit.

Unsere Haltung als Begleiter_in bei ModeM

Wir sind aus eigenen Erfahrungen mit Konflikten in Gruppen zur Mediation/Moderation gekommen und hatten das Gefühl, dass „die Szene“ gegenüber Externen - manchmal aus guten Gründen manchmal weniger - oft misstrauisch ist. Deshalb wollen wir mit unserer Arbeit zu einer Konfliktkultur in einer Szene beitragen. Die meisten von uns sind oder waren Mitglieder in Hausprojektgruppen und haben viele Jahre mit Aushandlungsprozessen in Gruppen verbracht. Diese Erfahrungen haben uns auch gezeigt, wie hilfreich eine externe Moderation oder Mediation in vielen Punkten sein kann.

Zudem verfolgen wir mit unserer konkreten Arbeit einen emanzipatorischen Anspruch. Wir möchten politisch arbeitenden Gruppen eine Unterstützung geben, um damit in einem größeren Fokus auch gesamtgesellschaftliche Veränderungen bewirken zu können. Wir begleiten Gruppen aus einer solidarischen Perspektive, bemühen uns offen für verschiedene Lebensentwürfe zu sein und reflektieren immer wieder unsere eigene Haltung zu den Fragestellungen, die in den Gruppen aufgeworfen werden.

Auch das ist ein Spezifikum unseres Kollektivs. Wir behaupten nicht, dass wir neutrale Begleiter_innen sind. Wir sind uns bewusst, dass wir unterschiedlich sozialisiert wurden und bestimmte Privilegien genießen oder Marginalisierungserfahrungen machen aufgrund unserer gesellschaftlichen Positionierungen als Mann/Frau, Weiß/Schwarz, etc. Diese Perspektive nehmen wir auch in der Gruppenbegleitung ein und versuchen, bewusst durch die „eigene Brille“ zu schauen, sie auch zu wechseln und in Gruppen die unterschiedlichen Positionierungen der Mitglieder zu berücksichtigen.

Kurzer Ausflug in eine endlose Diskussion zum Thema Geld und Lohn

Sowohl intern als auch in Auseinandersetzung mit den uns anfragenden Gruppen diskutieren wir immer wieder die Frage danach, wie unsere Arbeit und eine Entlohnung zusammenpassen.

Wir stellen uns die Frage, ob wir von Gruppen mit einem emanzipatorischen Anspruch überhaupt Geld nehmen können. Von Gruppen, die für ihre Arbeit nicht mit Geld entlohnt werden und oft Räume schaffen, die wir ja dann auch mit nutzen. Andererseits müssen wir auch unseren Lebensunterhalt bestreiten und für ModeM arbeiten heißt auch, woanders nicht zu arbeiten oder Gelder von Ämtern zu beziehen, die sich leider nicht immer kooperativ verhalten.

Zudem gehören Mediation und Moderation als „affektive Arbeit“ zu den klassischen (weiblich konnotierten) Reproduktionstätigkeiten, die nicht als Arbeit wahrgenommen und damit nicht anerkannt werden. Für diese Tätigkeiten in einem Hausprojekt genauso wie für die Dachdeckerin einen Etat einzuplanen, hat - aus unserer Sicht - auch etwas mit Anerkennungspolitik zu tun. Zumal für uns diese Arbeit mehr bedeutet als Redelisten verwalten und Tagesordnungspunkte zusammenfassen und wir möchten uns auf jede einzelne Gruppe umfassend und sorgfältig vorbereiten.

Um die Gruppen gut begleiten zu können, haben wir Ausbildungen gemacht und besuchen immer wieder Seminare, um uns fortzubilden. Diese Weiterbildungen kosten Geld, das wir selbst aufbringen müssen.

Kurz gefasst, diese Diskussion bleibt ein Spagat. Wir breiten diesen Spagat immer wieder vor Gruppen aus. Nicht um Menschen zu verängstigen oder abzuschrecken, sondern um deutlich zu machen,

dass wir alle Teil dieses größeren Systems Kapitalismus sind und damit (zumindest im Moment) umgehen können müssen.

Schlussendlich war die Frage nach der Entlohnung bisher noch kein Grund, dass eine Mediation oder Moderation nicht zustande gekommen ist. Zum einen ist unser Anspruch, dass es möglich ist, mit Gruppen zu arbeiten, die kein oder kaum Geld zur Verfügung haben (was unsere Praxis zeigt).

Zum anderen sind Diskussionen darüber, wieviel oder ob überhaupt Geld dafür aufgebracht wird, als Ausdruck der Gruppenbefindlichkeit zu sehen - das schreiben wir nicht nur aus der ModeM Perspektive, sondern vor allem aus der Perspektive als Hausprojektler_innen. Und das ist ebenso legitim und ernst zu nehmen wie der gesamte Prozess. Allerdings wollen wir bei dem Teil des Gruppenprozesses - als ModeM - nicht dabei sein ;-)

Autor_innen: ModeM –
Kollektiv für Gruppenprozessbegleitung
www.mode-m-kollektiv.org
mode-m@notraces.net

Links zu weiteren Gruppen:
AkKU Berlin
Arbeitskreis Konfliktunterstützung
ak_ku@riseup.net

ProSys – Beratungskollektiv
www.prosys-beratungskollektiv.de
auch aus Berlin

Zum Gruppenprozess - Die Erfahrungen des 4-Häuser-Projektes Tübingen

Was haben die Menschen des 4-Häuser-Projekt aus Tübingen im Prozess der Projektentwicklung und -realisierung gelernt? Welche ihrer Erfahrungen können sie als Tipps anderen Hausprojekten weitergeben? Folgend dokumentieren wir den Abschnitt 'Gruppenprozess' des Textes „Unsere Erfahrungen: Tipps an andere Hausprojekte“ vom November 2011.

Innerhalb von weniger als einem Jahr sind wir aus einem Haufen einander größtenteils unbekannter Personen zu einer Gruppe geworden, haben den Kauf, die Selbstverwaltung sowie Teilsanierung von vier (!) Häusern gestemmt und dabei gemeinsam viel geleistet. Während eines Projekttags im Sommer 2011 haben wir uns gefragt, welche unserer bisherigen Erfahrungen uns besonders wichtig erscheinen, an welche wir uns erinnern wollen, welche wir anderen Projekten weitergeben könnten. Dabei kam eine Liste von mehr und weniger konkreten Dingen heraus, von denen wir die folgenden allen Interessierten zum Lesen empfehlen möchten, in der Hoffnung, dass Ihr vielleicht was damit anfangen könnt.

Gruppenprozess

Die frühe **Bildung von Projektbereichen** (Verwaltung/Finanzen, Sanierung, Gruppenprozess/Nutzung, Öffentlichkeitsarbeit) zu einem Zeitpunkt, als wir noch gar keine Kaufoption hatten, war enorm wichtig, um allen eine Beteiligung zu ermöglichen – und allen auch klar zu machen, dass unser Vorhaben nur klappt, wenn wir alle mehr dafür tun, als lediglich ins Plenum zu kommen.

Der sich häufiger treffende **Koordinations-Kreis** mit festen Mitgliedern aller Projektbereiche war in der Zeit, als viel gleichzeitig zu tun war, eine wichtige Struktur, um den Überblick zu behalten und auch um strategische Überlegungen zu diskutieren und fürs

Plenum vorzubereiten. Inzwischen wurde der Ko-Kreis aufgelöst, die Projektbereiche koordinieren sich direkt und über das Plenum.

Im Plenum hat sich die zeitliche **Entkopplung von Themeneinbringung und Beschlussfassung** als gut erwiesen, um zu schnelle Entscheidungen zu verhindern, Nachdenken zu ermöglichen und auch nicht Anwesenden Rückmeldungen zu ermöglichen.

Dass wir regelmäßig in verschiedenen Formen offiziellen Raum für **Aussprache von Unzufriedenheiten und Konflikten** geben haben, hat sich sehr bewährt. Dabei haben wir feste **Befindlichkeitsrunden** zu Beginn des Plenums eingeführt, einen realen Drückenden Schuh in den auf Wunsch anonym Zettel geworfen werden konnten, **externe Moderation/Beratung** bei komplexeren Konflikten in Anspruch genommen, spezielle Aussprachen im Plenum durchgeführt,... sowie regelmäßig Projekttag mit unterschiedlichen Methoden durchgeführt, um uns für wichtige Themen ausreichend Zeit zu geben.

Die Gründung eines Projektbereiches, der sich speziell mit unserem **Prozess der Gruppenwerdung und allen Dynamiken** und Schwierigkeiten darin kümmert, hat sich als äußerst sinnvoll erwiesen – nicht zuletzt weil wir ja erstmal eine Gruppe werden mussten. Wir werden diesen Projektbereich, so wie auch die anderen, in Zukunft weiterführen, denn Gruppenprozesse wollen immer wieder gut bedacht werden.

Dass wir uns schon vor dem Einzug ins Projekt in privaten Notlagen **gegenseitig unterstützt** haben, hat Vertrauen aufgebaut, Kennenlernen ermöglicht und ein klares Zeichen gesetzt, dass wir das Gemeinsame ernst meinen.

Immer wieder haben wir von der **Unterstützung und Beratung durch kompetente externe Personen** massiv profitiert. Vor allem die BeraterInnen der Tübinger Miethäuser-Syndikats-Koordination haben eine unersetzliche Arbeit mit und für uns geleistet.

Die gemeinsame Sorge um eine konsensorientierte **Gesprächskultur**, achtsame Umgangsformen und eine **verlässliche und transparente Strukturierung** von Treffen (Moderation, Redelisten, übersichtliche Protokolle) haben unsere Treffen effektiv aber auch offen gehalten.

Zeiten und Anlässe für zwangloses Beisammensein und Kennenlernen neben den Arbeitstreffen bewusst zu schaffen, war und ist ein wichtiger Bestandteil unseres Gruppenprozesses.

Dass wir pragmatisch gedacht und gehandelt haben, und uns dabei trotzdem Zeit auch für ausgefallene Ideen genommen haben, anstatt ideologische Auseinandersetzungen zu führen oder Träumereien nachhängen, hat uns immer wieder vorangebracht.

Die Implementierung von Methoden des **Projektmanagements**, um die Arbeit der einzelnen Projektbereiche besser planen und koordinieren zu können, war hilfreich.

Der vollständige Text mit weiteren Tipps zu den Bereichen Sanierung, Finanzen/Kauf und Öffentlichkeitsarbeit findet sich unter: <http://4haeuserprojekt.wordpress.com/2011/11/22/unsere-erfahrungen-tipps-an-andere-hausprojekte/>

Impressum

„Leitfaden für Hausprojekte“ herausgegeben von der Arbeitsgemeinschaft „Kollektive Freiräume“ im Jugendbildungs-netzwerk der Rosa-Luxemburg-Stiftung.
v.i.s.d.p Christian Theuerl

© Die Rechte der Artikel liegen bei den jeweiligen AutorInnen, Anfragen direkt an diese oder an **Kontakt:** ag-freiraum@riseup.net

2., leicht überarbeitete Auflage 2014

gefördert durch:

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

