

Organisations- und Finanzierungsmodelle konkret

Das Hausprojekt SchönerHausen

1. Idee und Ziele
2. Projektorganisation
3. Kosten
4. Finanzierung
 - 4.1 Ausgangssituation
 - 4.2 Direktkredite
 - 4.3 Erbbaurecht und Stiftungskredit
 - 4.4 Bankkredit
 - 4.5 Eigenleistungen
 - 4.6 Förderung
5. Zusammenfassung: More for less?

1. Idee und Ziele

- Projektbeginn Anfang 2014
- aktuell ca. 70 Menschen im Alter zwischen 0 und 60 Jahren
- gemeinsamer Wunsch:
 - selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen
 - kein Profitstreben
 - kein Ausschluss
 - vielfältige Wohnformen
 - Raum für Engagement
 - langfristiger Wohnraum statt Spekulationsobjekt
- Ort:
 - vier viergeschossige Häuser im Leipziger Osten
 - 2.200 qm Wohnfläche
 - 2.700 qm Gartenfläche

2. Projektorganisation

- formal: MHS-Modell
 - Verein als Bindeglied
 - GmbH als Vertretung nach Außen
- ✓ erprobt, rechtlich sicher, seriös
- × aufwendig, teuer, hierarchisch
- intern: basisdemokratisch und konsensbasiert
 - Großplenum für wichtige Entscheidungen
 - AGs für Vorbereitung und Umsetzung
 - Hausgruppen für Wohnwünsche
 - Teams für akute Aufgaben
- ✓ partizipativ, gleichberechtigt, flexibel
- × teilweise ineffizient, zeitaufwendig, fordernd

3. Kosten

- 2014: boomender Immobilienmarkt
- Kaufpreis inkl. Nebenkosten: 900.000 €
- Häuser 1911 gebaut
- seit ca. 20 Jahren unbewohnt
- Sanierungskosten: 2.200.000 €
- laufende Kosten: 110.000 €

4. Finanzierung

4.1 Ausgangssituation

- Gruppe aus ca. 20 Menschen möchte kaufen
 - kaum Eigenkapital
 - keine Komplettfinanzierung durch Banken
 - Ultimatum vom Eigentümer
- **Geld und Zeit als knappe Ressourcen**

4. Finanzierung

4.2 Direktkredite

- für wenig bis keine Zinsen geliehenes Geld
- nachrangiger Rückzahlungsanspruch
- 475.000 €
- ✓ zählen als Eigenkapital, günstig, flexibel
- aufwendig, rechtliche Schwierigkeiten, Daueraufgabe

4. Finanzierung

4.3 Erbbaurecht

- Terra Libra kauft
 - Bereitstellung an Gruppe über 99jähriges Erbbaurecht
 - für Grundstück wird Erbpacht bezahlt
 - Häuser müssen abgekauft werden (Anzahlung+Darlehen)
 - 250.000 € + 110.000 € + 565.000 €
 - Präambel regelt Nutzung
 - viele Rechte, alle Pflichten einer Eigentümerin
- ✓ Häuser schnell vom Markt, großer Vertrauensvorschuss, doppelte Absicherung gegen Rückfall an Immobilienmarkt
- × teuer, einschränkend, Eigentumskonzentration bei Stiftung

4. Finanzierung

4.4 Bankkredit

- Sanierungsfinanzierung über Bank
- 50%-Anteil KfW-Förderung für energetische Sanierung
- nur 2 Angebote
- 1.650.000 €

- ✓ große Kreditsumme, lange Laufzeit, niedrige Zinsen
- × viele Anforderungen, langsam, Einnahmenverwendung?

4. Finanzierung

4.5 Eigenleistungen

- Teil der Sanierungsarbeiten übernimmt Gruppe selbst
→ 170.000 €
- ✓ Kostenersparnis, Spaß, Gruppenprozess
- × sehr zeitaufwendig, Anforderungen der Bank, versteckte Kosten

4. Finanzierung

4.6 Förderung

- Förderung von Stadt Leipzig
- deckt ein Teil der Sanierungskosten in diesem Jahr
- 150.000 €
- ✓ keine Kosten, kaum Zusatzaufwand
- × vorab keine Planungssicherheit, Zeitdruck

5. Zusammenfassung: More for less?

