

# Selbstorganisiert wohnen, solidarisch wirtschaften.

Vereine, Genossenschaften,  
Syndikat – Prinzipien und Praxis  
kollektiver Wohn-Eigentumsformen.

Novembertagung 2013 „Governance im gesellschaftlichen  
Transformationsprozess – Wandel gestalten vor Ort“ 29.11.13

Impulsstatement von Michael Stellmacher (AG Beratung Leipzig)



# Selbstverwaltete Häuser – die Idee

- **Selbstorganisation:** gemeinschaftliches Eigentum an Haus und Grund, gemeinsame Verwaltung
- **Gleichberechtigung** aller MieterInnen unabhängig von finanzieller Beteiligung
- **Nachhaltigkeit:** dauerhafter Spekulationsentzug
- **Solidarität:** Vernetzung und gegenseitige Unterstützung
- **Schaffung öffentlicher Räume**

Inspiriert vom „Selbstverständnis Leipziger Kollektivhäuser“:

<http://kollektivratleipzig.blogspot.de/texte/selbstverstaendnis-kollektivhaeuser/>

Impulsreferat AG Beratung Leipzig Novembertagung '13

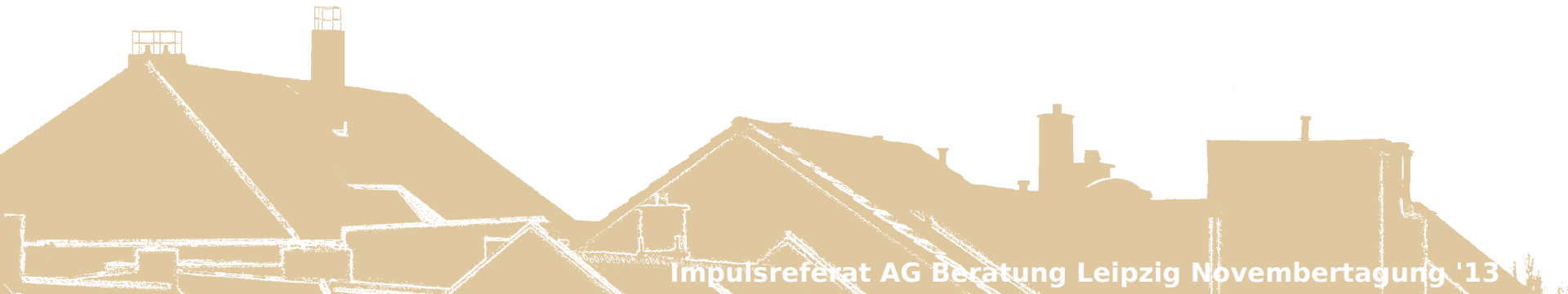
# Verschiedene Rechtsformen

- Selbstverwaltete Häuser gibt es in verschiedenen Rechtsformen. Typisch sind: Verein, Genossenschaft, GmbH oder Stiftungen.
- Keine Rechtsform garantiert für sich Selbstverwaltung. Entscheidend ist die *konkrete* Umsetzung der Prinzipien in den jeweiligen Rahmenbedingungen.

# Und nun die Praxis...



# Selbstorganisation und Gleichberechtigung



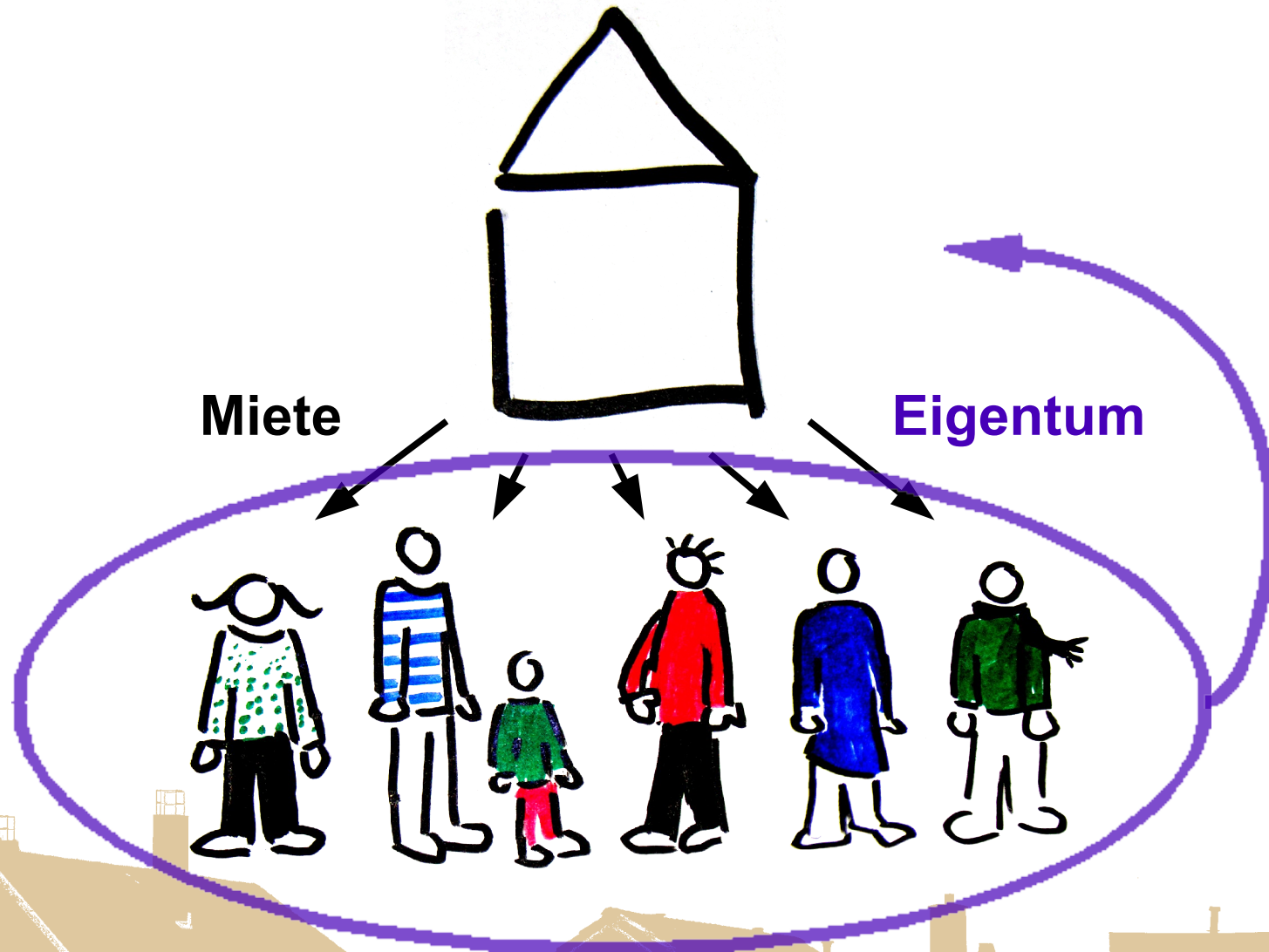
# Zwischen Eigentum und Miete

- **Flexibilität:** als Einzelne sind alle BewohnerInnen MieterInnen.
- **Sicherheit:** die Hausgemeinschaft ist als Ganze Eigentümerin. Als Teil dieser Gemeinschaft genießen alle Beteiligten eigentümergeleiche Rechte und Pflichten. Sie entscheiden unmittelbar über Fragen, die das Haus betreffen - von Sanierungsstandard bis zu Miethöhe.

# Dezentralität

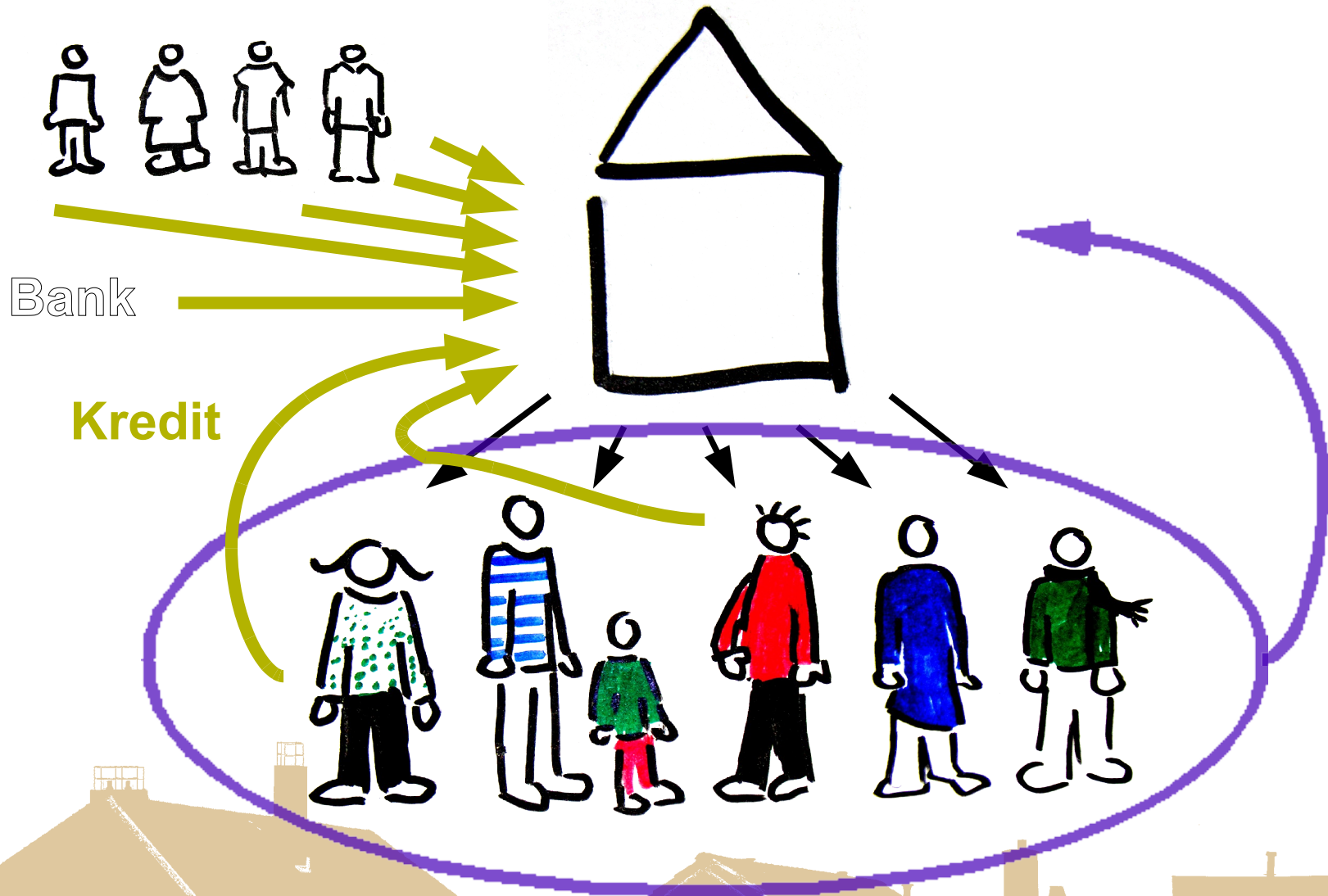
- Die Häuser sind *unmittelbar* selbst verwaltet. So wird garantiert, dass die Beteiligten sich gegenseitig kennen, und Entscheidungen rückgebunden sind.
- Vermeidung der negativen Folgen von Zentralisierung, wie sie aus großen Wohnungsbaugenossenschaften bekannt ist:
  - Entfremdung vom Alltag der GenossInnen und damit auch mangelnde Mitwirkung
  - mangelnde Bereitschaft der Mitglieder, sich finanziell einzubringen und damit Abhängigkeit von Bankkrediten
  - Entscheidungen über Köpfe der Mitglieder hinweg

# Trennung von Nutzung und Eigentum

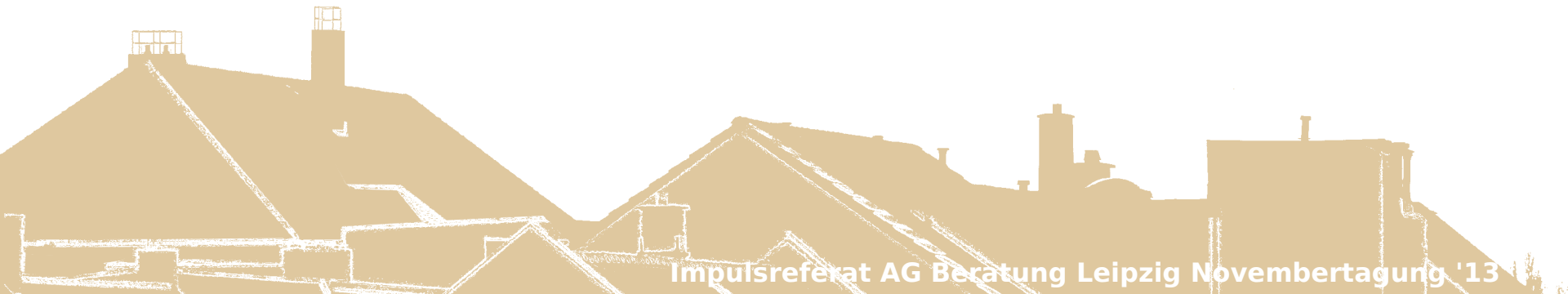




# Trennung von Kapital und Nutzung



# Nachhaltigkeit



# Einbezug von Externen

Um die Selbstverwaltung langfristig zu sichern - auch vor den

Reprivatisierungsansprüchen späterer

BewohnerInnen - kann eine externe

Kontrollinstanz strukturell verankert

werden. Die Gruppe bleibt im Alltag

trotzdem selbstverwaltet. *Beispiele:*

- Stiftung erwirbt Gebäude, vergibt

- Erbbaurecht an Hausgruppe

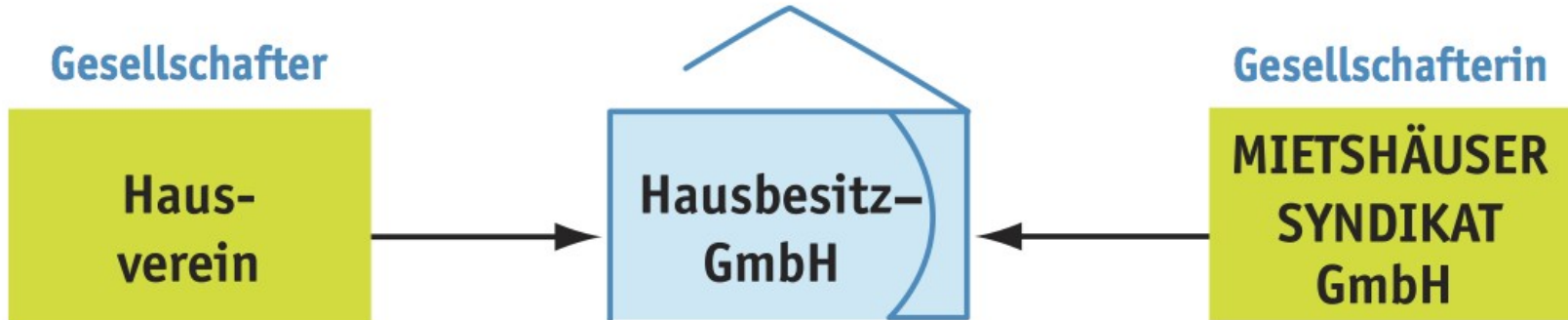
- Modell Mietshäuser Syndikat

# Einbezug von Externen



# Beispiel Mietshäuser-Syndikat

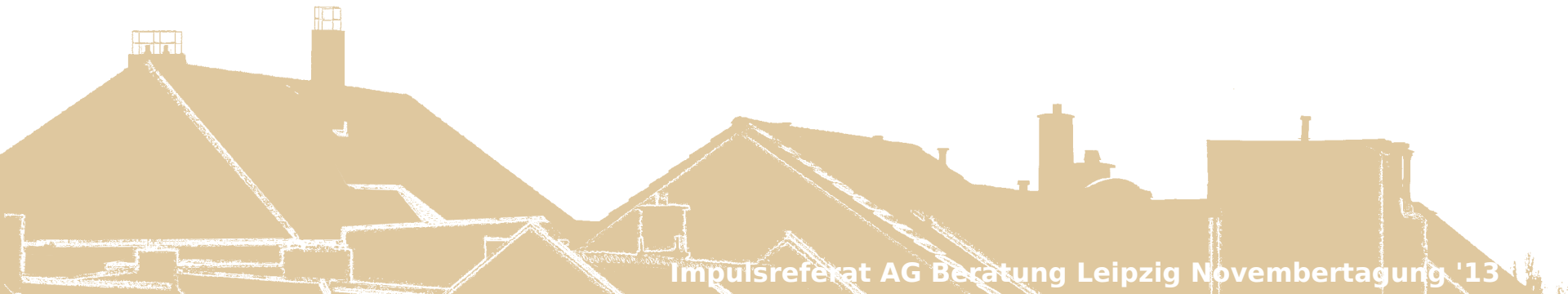
## *Eigentumsneutralisierung*



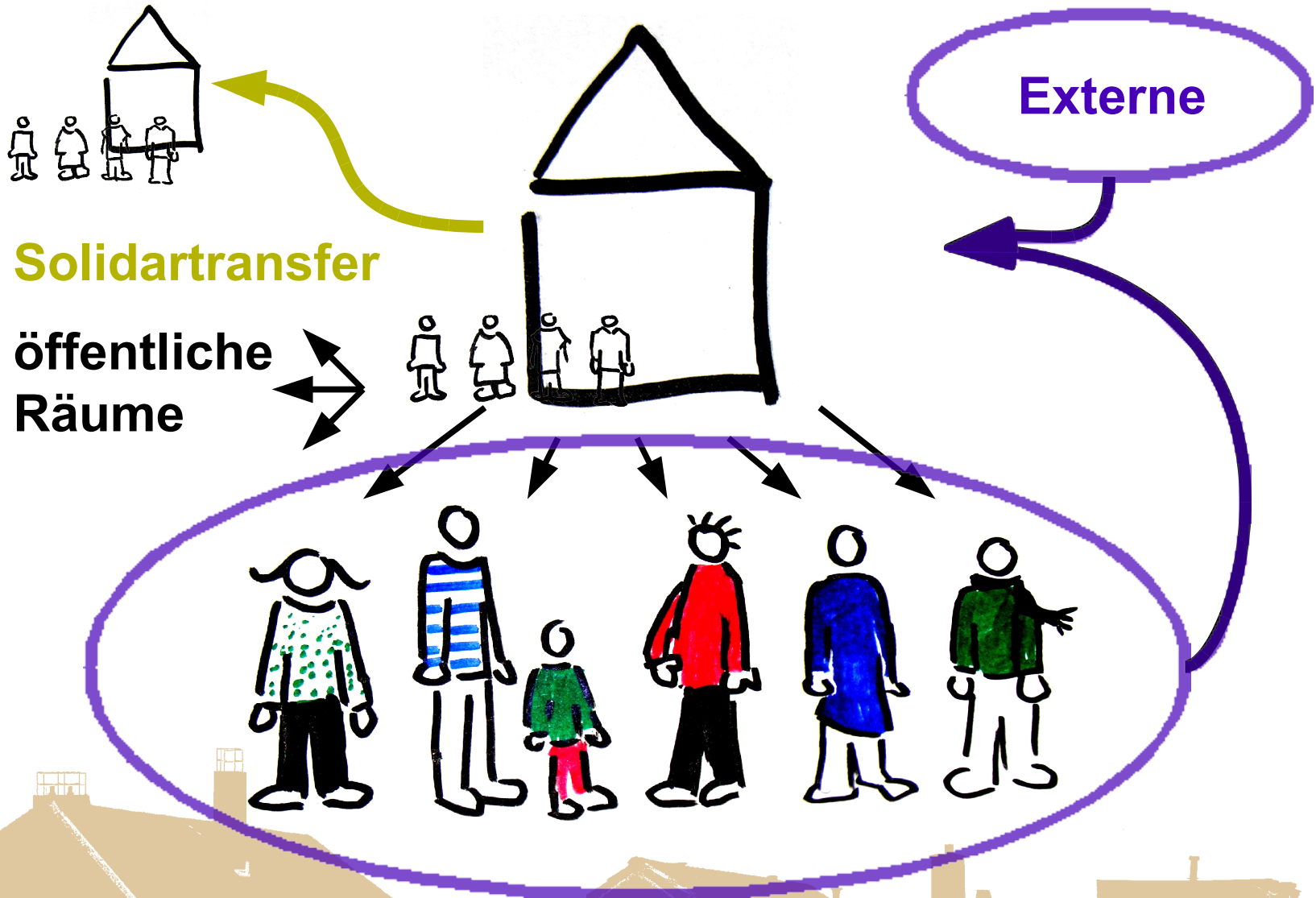
- Selbstverwaltung
- Geschäftsführung
- Vetorecht bei Hausverkauf, Satzungsänderungen und Ergebnisverwendung

- Vetorecht bei Hausverkauf, Satzungsänderungen und Ergebnisverwendung

**Gegenseitige Solidarität**  
**Unterstützung neuer Projekte**  
**Schaffung öffentlicher Räume**

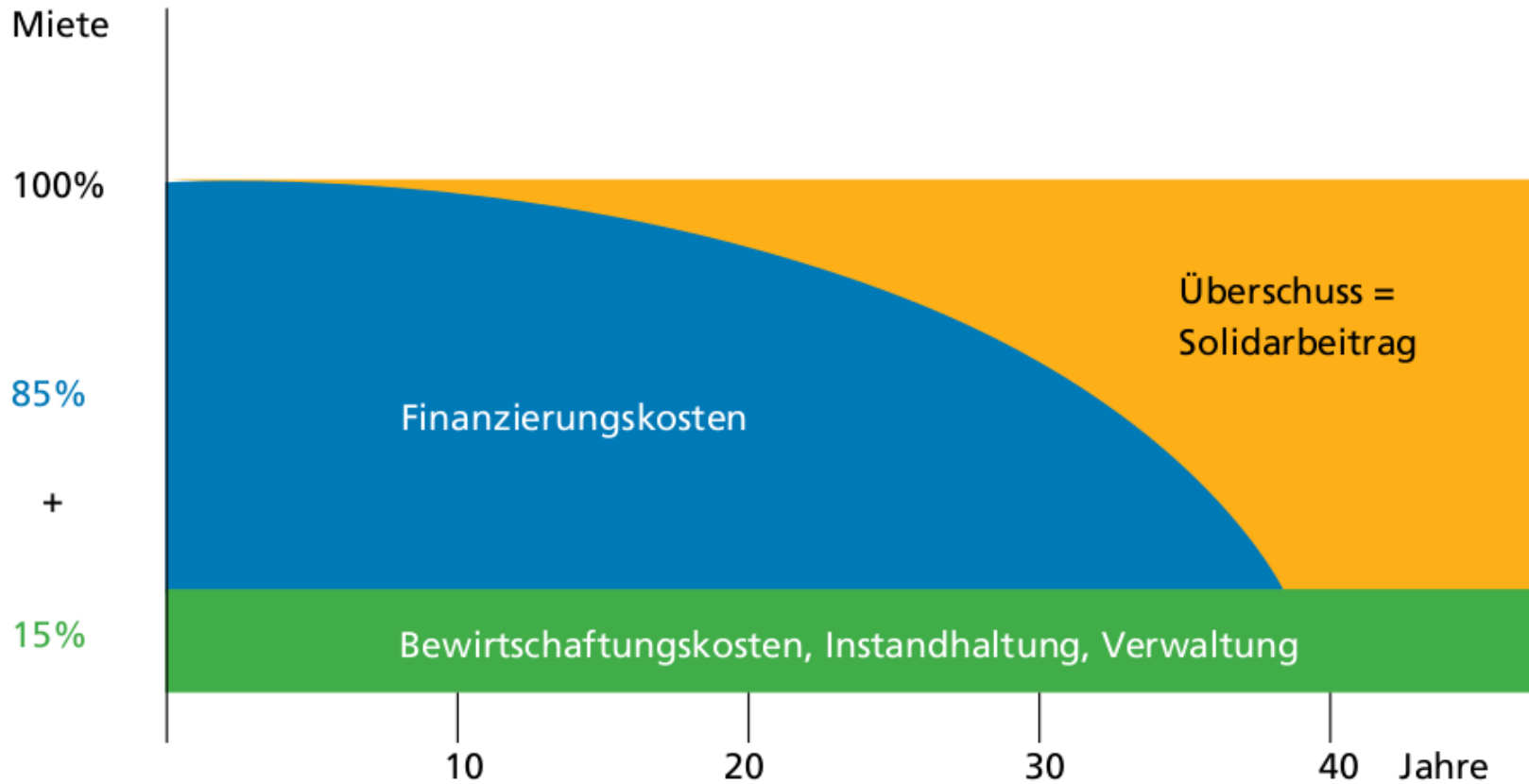


# Ansätze für Solidarität



# Beispiel Mietshäuser-Syndikat

## *Solidartransfer – die Idee*





# Beispiel Mietshäuser-Syndikat

## *Solidartransfer – die Praxis*

Alle Projekte zahlen anfänglich  
0,10 Euro/m<sup>2</sup>/Monat ein.



- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung für neue Projektinitiativen
- teilweise Stammkapital
- Anschubfinanzierung

# Schaffung öffentlicher Räume



21. Dezember 10.00 – 14.00 Uhr Frübü – das Frühstücksbüfett  
auf Spendenbasis  
20. – 14.00 Uhr Frübü – das Frühstücksbüfett

# **Selbstverwaltete Häuser als Ausgangspunkt für Transformationsprozesse**



# Haus als Ausgangspunkt für Transformationsprozesse

## Intern:

- angepasste ökologische Bauweise
- selbstbestimmte Wohnformen
- soziale Inklusion („sozialer Wohnungsbau von unten“)
- Alltagssolidarität von Kinderbetreuung bis zu solidarischen Mietmodellen





# Haus als Ausgangspunkt für Transformationsprozesse

## Extern:

- Belebung von Leerstand
- Häuser bieten Räume für soziale und kulturelle Initiativen und marginalisierte Gruppen; Schnittstellen unterschiedlicher Milieus im Alltag
- Selbstverwaltung fördert langfristige Bindungen an Haus und Stadtteil
- Häuser als Teil einer solidarischen städtischen Infrastruktur
- Als Hausprojekte politisch positionieren, Bsp. Stadtentwicklung

# KONTAKT

## **AG Beratung Leipzig**

Anlaufstelle für selbstorganisierte Projekte

<http://kollektivratleipzig.blogspot.de> | [agberatung@notraces.net](mailto:agberatung@notraces.net)

