



**GEMEINSAM
VERANTWORTUNGSVOLL
HANDELN**

**HÄUSER
BEWEGEN**



An aerial photograph of a city, likely Toronto, featuring the CN Tower prominently on the right side. The city is densely packed with buildings of various heights and colors. The sky is a clear, bright blue with some light clouds. Two large, stylized arrow shapes are overlaid on the image: a yellow one pointing down and to the right on the left side, and a yellow one pointing up and to the left on the right side. The text is centered in the upper half of the image, between these two arrows.

**GEMEINSAM
VERANTWORTUNGSVOLL
HANDELN**



EPHRAIM GOTHE
Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung,
Soziales und Gesundheit

GRUBWORT

Liebe Bewohner*innen, Eigentümer*innen, Interessierte an einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung,

die Quartiere Berlins sind vielfach geprägt durch Unterschiedlichkeit, soziale und ethnische Vielfalt, unterschiedliche Häuser und unterschiedliche Lebensweisen. Berlin ist deshalb beliebt, soziale Mischung, alte und neue Architektur reizen zur Kreativität und bedeuten Lebensqualität.

Häuser und Grundstücke reizen aber auch zur Spekulation; insbesondere die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sind ein lockendes Renditemodell, das Angst verbreitet und Kiezen ihre soziale Vielfalt raubt.

Die Stadt wehrt sich, durch das Instrument des Vorkaufsrechtes in Milieuschutzgebieten versuchen wir, beim Verkauf von Häusern soziale Verantwortung zu erzwingen. Die städtischen Wohnungsunternehmen stehen bereit, Wohnhäuser zu übernehmen und verantwortungsbewusst zu verwalten. Genauso willkommen sind auch Hausmodelle, die darauf abzielen, nachhaltig soziale Unterschiedlichkeit zu bewahren und damit Vielfalt in jeder Hinsicht zu erhalten.

Wie das geht, welche Wege es gibt, lebenswerte Stadt zu bewahren, erfahren Sie hier.

Ich wünsche Ihnen Inspiration
und stehe gerne als Ansprechpartner bereit.

Ephraim Gothe



MANUEL EHLERS
Verantwortlich für den
Bereich Nachhaltige
Immobilien bei der
Triodos Bank N.V.
Deutschland

GRÜßWORT

Boden ist kein beliebig vermehrbares Gut – schon gar nicht in zentralen Berliner Bezirken.

Um den Preisanstieg bei den Mieten zu bremsen, fordern Akteure auf dem Immobilienmarkt mehr Neubau. Das Bauen in der gegenwärtigen Form ignoriert jedoch meist die Fragen danach, was wirklich gebraucht wird, in welcher Art und Weise gebaut wird (ökologisch sinnvoll ist das i.d.R. nicht) – vor allem aber auch für wen und von wem.

Bei letzterem kommt den gemeinwohlorientierten Akteuren eine entscheidende Rolle zu: Sie agieren langfristig, inklusiv, und koppeln durch ihr Engagement soziale Verantwortung mit professioneller Arbeit. Dadurch stellen gemeinwohlorientierte Akteure und Gruppen einen wichtigen Gegenpol zur profitorientierten Immobilienwelt dar, schaffen Vielfalt, Identität und Teilhabe. Gleichzeitig wird Spekulation mit Boden oder Wohnraum begrenzt, was zu sozialer Stabilisierung von Quartieren führt. Dieses Handeln braucht Mut, Herzblut und Einsatz; die Projekte, die wir begleiten zeigen aber, dass sich dieser Einsatz lohnt, die Vorhaben nicht nur verantwortlich umgesetzt werden, sondern dass von diesen Initiativen auch eine derart positive Energie ausgeht, von der die ganze Stadtgesellschaft einen positiven Mehrwert hat.

**»Ich habe nicht gedacht, dass das so schnell
und unkompliziert geht.«**

Ehemalige Eigentümerin Anneliese S. – Elsässerstraße, München –
verkaufte an eine Genossenschaft, vermittelt durch die GIMA-München



«Wir haben unser Haus unter dem Dach einer Genossenschaft langfristig vor jeglicher Immobilienspekulation bewahrt. Dadurch haben nicht nur wir, sondern auch zukünftige Generationen die Möglichkeit, in diesem Haus selbstbestimmt und günstig zusammen leben zu können.»

Mieter Gernot R. – Reichenberger Straße, Berlin – Genossenschaftliches Modell



EIGENTUM MIT VERANTWORTUNG

Sie pflegen einen bewussten Umgang mit Ihrem Eigentum und möchten Ihre Immobilie für die Zukunft in guten Händen wissen.

Sie sorgen sich um den Verbleib Ihrer Mieter*innen sowie den Erhalt des Gebäudes und möchten über einen fairen Preis verhandeln.

Sie wünschen sich eine verlässliche Altersvorsorge oder möchten eine Verbindung zu Ihrem Eigentum behalten.

Darin wollen wir Sie unterstützen und entwickeln mit Ihnen gemeinsam ein Konzept für den zukünftigen Umgang mit Ihrer Immobilie und den Bewohner*innen.

Wir finden gemeinsam mit Ihnen eine individuelle Lösung, um Ihre Immobilie in sozialer Verantwortung zu halten und zu entwickeln.



**»Das ist es, was wir wollten: keinen Stress,
konstante Mieten und zufriedene Mieter«**

Ehemalige Eigentümer*innen Ehepaar K. – Schyrenstraße, München –
verkauften an eine Genossenschaft, vermittelt durch die GIMA-München



GEMEINSAM HANDELN


Kontaktieren Sie uns, wenn Sie über die Zukunft Ihrer Immobilie nachdenken. Wir bieten Ihnen ein unverbindliches Erstgespräch an, um mögliche Handlungsoptionen zu erörtern.

Im weiteren Austausch können wir für Sie Wirtschaftlichkeitsberechnungen und mögliche Modelle erstellen. Wir bringen Sie mit einer gemeinwohlorientierten Institution aus unserem Netzwerk in Kontakt.

Zusammen sorgen wir für eine reibungslose Realisierung des Verkaufs und für ein verlässliches Eigentumsmodell im Sinne Ihrer Interessen.

Vereinbaren Sie einen Termin mit uns – auch wenn Sie noch keinen Verkauf beabsichtigen. Wir nehmen uns Zeit, um Ihren Vorstellungen und Wünschen gerecht zu werden.

Durch unsere Beratungs- und Vermittlungstätigkeit entstehen Ihnen keine Kosten.



GEMEINWOHLORIENTIERTE MODELLE

Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen entsprechend erörtern wir mögliche Eigentumsmodelle, ob vollständiger Grundstücksverkauf oder bleibende Verbindung zum Eigentum. Wir konzipieren und vermitteln für Sie

- ▶ Direktverkäufe an Stiftungen, Genossenschaften und von Mieter*innen getragene Organisationsformen.
- ▶ Modelle mit langfristiger Absicherung durch Erbbaurecht oder Leibrente.

ERBBAURECHT


ist laut dem Erbbaurechtsgesetz das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Der Erbbaurechtsvertrag ist ein Instrument, um langfristig die Bewirtschaftung einer Immobilie an ihre Nutzenden (Genossenschaft, Hausgemeinschaft o.ä.) abzugeben und sich gleichzeitig als Eigentümer*in einen Ertrag aus dem Grundstück (Erbbauzins) zu sichern. Die weitgehende Autonomie bei der Gestaltung von Erbbauzins, Vertragsdauer sowie Auflagen zu Nutzungs- und Mietpreisbindungen erlaubt eine umfangreiche Berücksichtigung beiderseitiger Interessen.

LEIBRENTE

Die Immobilienleibrente ermöglicht es Menschen, den Wert ihrer Immobilie in eine lebenslange Zusatzrente umzuwandeln. Im Sinne des „Hausverkaufs gegen Leibrente“ geht die Immobilie bei Vertragsabschluss in das Eigentum der erwerbenden Person über. Sie zahlt dem Verkäufer oder der Verkäuferin im Gegenzug eine lebenslange Rente. Meist wird auch ein lebenslanges grundbuchgesichertes und notariell beurkundetes Wohnrecht vereinbart.

MIETER*INNENGETRAGENE RECHTSFORMEN

Eine Immobilie oder ein Erbbaurecht kann durch einen Zusammenschluss von Bewohner*innen übernommen werden. Hierfür dient oftmals eine lang erprobte Rechtskonstruktion aus Verein und GmbH, um gemeinschaftliches Eigentum zu begründen. Seit den 1990er Jahren kaufen und bewirtschaften Mieter*innen mithilfe solcher Modelle Immobilien. Die grundlegende Verschiedenheit der Bewohner*innen kann hierbei ebenso berücksichtigt werden wie Veränderungen in der Zusammensetzung. Die Zusammenarbeit mit Stiftungen und Organisationen wie dem Mietshäuser Syndikat oder dem Martinswerk kann außerdem für langfristige Sicherung oder sogenannte Asset Locks sorgen.



**»Es ist ein gutes Gefühl, Vermieter
und Mieter gleichzeitig zu sein. Alle
übernehmen jetzt Verantwortung für
das Haus und nehmen die Möglichkeiten
wahr, selbst zu gestalten.«**

Mieter Andreas L. – Zossener Straße, Berlin –
Mieter*innengetragenes Modell

HÄUSER BEWEGEN

Gemeinwohlorientiertes
Eigentum voran bringen

Mit der Vermittlungs- und Beratungsstelle „Häuser Bewegen“ unterstützen wir Hauseigentümer*innen und Bewohner*innen in Berlin mit individuellen Lösungen für gemeinwohlorientierte Immobilienverkäufe.

SPRECHEN SIE UNS AN.

KONTAKT

Häuser Bewegen

Malplaquetstraße 25

13347 Berlin

Telefon: 030 – 552 390 84

E-Mail: kontakt@haeuserbewegen.de

Web: haeuserbewegen.de

Gefördert von:

Bezirksamt Mitte
von Berlin





UNSERE PARTNER*INNEN

**BÜNDNIS JUNGER GENOSSENSCHAFTEN
BERLIN-BRANDENBURG BJG**

GLS BANK

MARTINSWERK E.V.

**MIETSHÄUSER SYNDIKAT
REGIONALKOORDINATION BERLIN-BRANDENBURG**

STADTBODENSTIFTUNG

STIFTUNG EDITH MARYON

STIFTUNG NORD-SÜD-BRÜCKEN

STIFTUNG TRIAS

TRIODOS BANK N.V. DEUTSCHLAND

**UMVERTEILEN!
STIFTUNG FÜR EINE, SOLIDARISCHE WELT**





IN ZUSAMMENARBEIT MIT

**ARBEITS- UND KOORDINIERUNGSSTRUKTUR
FÜR GEMEINWOHLORIENTIERTE STADTENTWICKLUNG
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG – AKS GEMEINWOHL**

**GENOSSENSCHAFTLICHE IMMOBILIENAGENTUR MÜNCHEN –
GIMA-MÜNCHEN**

HAUS- UND WAGENRAT LEIPZIG

NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

NETZWERK IMMOVIELIEN

**REGIONALVERBAND WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN
NORDWESTSCHWEIZ**

1. Auflage 2020

Gestaltung: Andreas Langner

Autor: Häuserbewegen – ein Projekt des AmMa 65 e.V.

Ko-Autor: AKS Gemeinwohl im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg

Diese Broschüre ist lizenziert unter Creative Commons CC-BY-NC-SA



HÄUSER BEWEGEN

Gemeinwohlorientiertes
Eigentum voran bringen

Beratung und Vermittlung
kontakt@haeuserbewegen.de



HÄUSER
BEWEGEN