

# NEUE NACHBARSCHAFT INFOBRIEF EINS IMMOBILIEN FÜR VIELE



Montag Stiftung  
Urbane Räume

NEUE-NACHBARSCHAFT.DE



Die Macher Charlotte und Giga Weidenhammer planen die Umnutzung eines leerstehenden Schwimmbads für das Projekt »MenschensKinder« in Darmstadt. Mehr dazu in diesem Infobrief und dem Blog [neue-nachbarschaft.de](http://neue-nachbarschaft.de)

INITIATIVEN IDEEN WISSEN WERKSTÄTTE TERMINE TIPPS  
DISKUSSIONEN LINKS RECHT CHECKLISTEN MUTMACHER  
ERFAHRUNGEN GEDANKENSORTIERER BEGRIFFE PROJEKTE

## RATHAUSSTERNE IN DER ENDRUNDE

Toller Etappensieg für die Rathaussterne: Die Berliner Initiative hat im Bieterverfahren um den Kauf einer ehemaligen Polizeiwache in Lichtenberg die Endrunde erreicht. Als einer von drei noch übrig gebliebenen Bewerbern bekommt die Gruppe vom Land Berlin einen Kaufvertrag für die Immobilie zugeschickt. Auch die Verhandlungen mit der GLS-Bank sind erfolgreich verlaufen. Das Kreditinstitut wird im Falle eines Zuschlags einen Großteil der Finanzierung übernehmen.

Was die Rathaussterne jetzt noch dringend brauchen sind weitere Direktkredite, also private Geldgeber, die bereit sind, das Projekt längerfristig mit mindestens 1.000 Euro zu unterstützen. Rund 600.000 Euro müssen bis September zusammenkommen. Das hat die Bank zur Voraussetzung für ihre Kreditvergabe gemacht.

Seit zwei Jahren bewerben sich die Rathaussterne darum, die frühere Polizeiwache vom Land Berlin zu kaufen, um das Gelände in ein selbstverwaltetes Wohn- und Nachbarschaftsprojekt zu verwandeln. Neben preisgünstigem Wohnraum sollen ein Kiezcafé, eine Kita, Werkstätten, ein Gemeinschaftsgarten und Räume für betreutes Wohnen entstehen. Die Entscheidung, welcher von den drei Bewerbern der Endrunde letztlich den Zuschlag erhält, fällt bis spätestens Ende September.

Die Initiative hat soeben auch die »Rathausstern Projekt GmbH« gegründet. Die GmbH soll – gemeinsam mit dem Freiburger Miethäuser Syndikat – das Gelände erwerben, sie tritt auch als Vertragspartner der Direktkreditgeber auf.



*Die Initiative Rathausstern Lichtenberg sucht private Geldgeber, die ihr Projekt über längerfristige Direktkredite unterstützen. Diese sind Voraussetzung für einen Bankkredit.*

Rathausstern Lichtenberg e.V.  
Zellestraße 15, 10247 Berlin  
rathausstern@berlin.de

WEITERE INFOS IM BLOG

[neue-nachbarschaft.de/WAYJK](http://neue-nachbarschaft.de/WAYJK)



## MIT NEUEM LADEN IN DIE DORFZUKUNFT!

»Wir gehen auf dem Zahnfleisch, aber wir freuen uns.« Henning Austmann vom Verein »Ideenwerkstatt Dorfzukunft« im niedersächsischen Flegessen und rund 100 Mitstreiter haben dazu auch allen Grund. Denn: Der neue Dorfladen für alle Bewohner von Flegessen, Klein-Süntel und Hasperde, er kommt! Schon im Juli 2014 gehen die Bauarbeiten los. Die Eröffnung ist – ganz optimistisch – schon für November geplant. Es wird ein ganz besonderer Dorfladen: Von engagierten Nachbarn ehrenamtlich und mit viel Herzblut in Eigeninitiative geplant, finanziert, realisiert und ab November dann auch betrieben.

Das passende Grundstück in Flegessen hat der Nachbarschafts-Verein im März kaufen können. Denn die Initiative konnte stolze 95.000 Euro für den neuen Dorfladen selber aufbringen. Insgesamt 265 Bewohner kauften Anteilsscheine von 100 bis 5.000 Euro.

Mit dieser »sensationellen Eigenkapital-Ausstattung«, so Austmann, soll nun ein Bank-Kredit von 120.000 Euro aufgenommen werden. Dann steht die Finanzierung. Da etliche Bewohner beim Bau selber mit anpacken werden, können als »Muskelhypothek« auch noch Eigenleistungen von 40.000 Euro mit veranschlagt werden.

In dem umweltfreundlichen, achteckigen Haus soll nun eine Art Öko-Supermarkt mit einem Mix aus regionalen Waren und Bio-Produkten sein Zuhause finden. Dieser Laden wird dann ein wichtiger Pfeiler sein, um die Zukunftsfähigkeit der drei malerischen Dörfer unterhalb des Süntelberges bei Hannover langfristig zu sichern. Denn genau das ist das erklärte Ziel des 2013 gegründeten Vereins. »Gemeinschaft-Laden-Schule«, so lautet nämlich das – auch wissenschaftlich untersuchte – Rezept dafür. Nur der Laden, der fehlte bisher. Nicht mehr lange!



*Die »Ideenwerkstatt Dorfzukunft« der Dörfer Flegessen, Hasperde und Klein-Süntel bei Hannover in Niedersachsen hat ein großes Ziel: die Zukunftsfähigkeit. Mit vielen engagierten Projekten versuchen die Mitglieder ihre Gemeinschaft zu stärken und neue Bewohner zu werben.*

Ansprechpartner: Henning Austmann  
Gülichstraße 47, 31848 Bad Münder, Ortsteil Flegessen  
T 0160\_4050224  
henninga@ideenwerkstatt-dorfzukunft.de

WEITERE INFOS IM BLOG

[neue-nachbarschaft.de/ECMLB](http://neue-nachbarschaft.de/ECMLB)



# VON DER KUNST, KREATIV ZU KOMBINIEREN

Fünfzehn Initiativen brachten im Werkhof Hannover mit fünf Experten ihre Projekte ein großes Stück voran | Erfolgreiches Kooperationsprojekt mit der VHS

## WORKSHOP KOMMUNIKATION

Wer für oder in einem Nachbarschaftsprojekt Überzeugungsarbeit leistet, andere von seiner Idee begeistert, mehr Mitstreiter sucht oder Spenden sammeln möchte, muss kommunizieren. Dabei gibt es viele Möglichkeiten, seine Idee zu transportieren. Die Kernfrage ist dabei: Wie kann ein markantes Bild, eine klare Vision für mein Vorhaben entstehen? Genauso wichtig ist, sich zu überlegen, wen man eigentlich ansprechen möchte – und was man von seiner Zielgruppe erwartet. Denn während einige sofort im Boot sind, lassen sich andere trotz aller Sorgfalt nur sehr schwer begeistern. In einer Kampagne zu denken, kann helfen, alle Facetten der (Projekt-) Kommunikation vom Claim – also vom Anspruch oder einem Slogan – bis hin zur Wahl der Kommunikationskanäle möglichst effektiv zu gestalten. Dabei lebt die Kampagne in vielen Fällen von einer starken Zuspitzung, von der pointierten Beschreibung, im Zweifelsfall auch von der Provokation, mit der man den Betrachter oder Zuhörer aus seinen gewohnten Denkmustern herauslockt und ihn auf neue Ideen bringt. Das erfordert Mut: den Mut, sich zu exponieren, nicht alle Aspekte ausgewogen darzustellen und sich eindeutig zu positionieren.

📄 [neue-nachbarschaft.de/SOJYV](http://neue-nachbarschaft.de/SOJYV)

## WORKSHOP FINANZEN

Eine nachhaltige Finanzierung stammt im besten Fall aus verschiedenen Quellen und sollte zu Beginn des Projektes angestrebt werden. Sie kann sich aus Mitteln aus öffentlichen Fördertöpfen oder privaten Stiftungen, Einnahmen aus wirtschaftlichen Tätigkeiten, Spendenaktionen, Mitgliedsbeiträgen oder anderen Quellen zusammensetzen. Je unterschiedlicher die Finanzierungsquellen sind, desto flexibler kann auf mögliche Veränderungen innerhalb und außerhalb des Projektes reagiert werden. Was aber können Initiativen machen, die strukturell wirksam werden, eine Immobilie kaufen oder nutzen möchten? Nicht selten werden für den Er-



Intensiver Austausch, Spaß und konzentriertes Arbeiten – in vier verschiedenen Workshops konnten die Teilnehmer ihre Projekte weiterentwickeln.



werb oder den Betrieb vier- bis siebenstelliger Beträge benötigt. Hier bieten sich Erbbaurechtsverträge mit der Kommune, der Erwerb durch Stiftungen, gemeinsamer Besitz mit Anteilseignern oder die mietfreie Überlassung auf Betriebskostenbasis an. Und auch hier gilt wieder: Die Mischung macht's! Muss keine Miete gezahlt werden und werden zusätzlich planbare Einnahmen durch Mitgliedsbeiträge oder Genossenschaftsanteile generiert, ist bereits ein großer Schritt getan und eventuelle Ausfälle können besser kompensiert werden.

📄 [neue-nachbarschaft.de/LPSRN](http://neue-nachbarschaft.de/LPSRN)

## WORKSHOP RECHT UND STEUERN

Vom Status der Gemeinnützigkeit eines Projektes hängt einiges ab – vor allem in finanzieller Hinsicht. Nicht selten scheitern gute Ideen und gemeinnützige Projekte an steuerrechtlicher Unachtsamkeit. Aber welche Rechtsform ist die Richtige für ein Projekt? Eine immer gültige Antwort auf diese Frage gibt es nicht. Auf der Suche nach der richtigen Organisationsform sollte zunächst der Zweck des eigenen Tuns so genau und so eingeschränkt wie möglich beschrieben werden. Erst dann kann man die passende Organisa-



tionsform darauf aufbauen. Werden Gewinne über den Zweckbetrieb hinaus erzielt, eignet sich z.B. ein Verein nicht. Dann schon eher eine GmbH, die allerdings in der Gründung zu aufwändig ist. Oft ist daher die Unterform einer GmbH, die so genannte >UG haftungsbeschränkt<, eine kluge Alternative, um einerseits im Verein die gemeinnützigen Zwecke zu

verfolgen und gleichzeitig in der UG die wirtschaftliche Basis dafür zu schaffen. Aufgrund der vielen zu beachtenden Rahmenbedingungen, Gesetze und Regelungen sollten Sie in jedem Fall rechtzeitig den juristischen Rat eines Profis einholen. Hinterher ist es zu spät...

[neue-nachbarschaft.de/GVJHV](http://neue-nachbarschaft.de/GVJHV)

## WORKSHOP ORGANISATIONS-ENTWICKLUNG

Gerade Nachbarschaftsinitiativen neigen dazu, einfach los zu machen und erst einmal Dinge auf die Erde zu bringen. Freude am Tun und Entdecken, am Ausprobieren, viel und spielerisch lernen stehen im Vordergrund. Das Erstellen von Businessplänen oder das Setzen klarer Ziele gehört nicht unbedingt in diesen Kanon. Gerade, wenn Initiativen wachsen oder sich professionalisieren, rücken sie zunehmend in den Fokus. Denn mit dem Wachsen von Projekten verändert sich auch ihr Charakter. Besonders die Schnittstelle zwischen Profis und Ehrenamtlern sollte sehr genau angeschaut und ausgestaltet werden. Während sich Erstere kritisch evaluieren und an den gesetzten Zielen messen lassen sollen, mögen und



müssen sich Ehrenamtler diesem Prozess in der Regel nicht aussetzen. Insofern kann die übliche, unter anderem auch steuerlich begründete Trennung zwischen gemeinnützigem Verein und Wirtschaftsbetrieb auch aus projektpsychologischen Gründen sehr hilfreich sein.

[neue-nachbarschaft.de/AOYVH](http://neue-nachbarschaft.de/AOYVH)

## DER GEDANKENSORTIERER

# FÜNF SCHRITTE ZUR PROFESSIONALISIERUNG

Die Experten **Joachim Boll** und **Kerstin Asher** sind unsere Gedankensortierer und geben Tipps von der Projektidee bis zur Projektverwirklichung



### ERSTE IDEE 1

Fast alle bürgerschaftlichen Projekte entstehen als Initiative und entwickeln sich weiter. Am Anfang steht meist eine Idee und eine Gruppe hoch engagierter Menschen. Es wird viel gemeinsam im Plenum diskutiert.

### 2 ERSTE ERFOLGE

Hat die Initiative erste Erfolge, stellt sich bald die Frage nach einer Organisationsform, potenzielle Verhandlungspartner fragen nach einem verantwortlichen Gegenüber. Dies führt im Regelfall zur Gründung eines Vereins.

### BEGINN DER 3 PROFESSIONALISIERUNG

Viele Projekte entwickeln sich weiter, organisieren wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, übernehmen Immobilien- und in Zweckbetrieben Unternehmensverantwortung. Während einige Engagierte auch weiterhin als offene Initiative arbeiten wollen, gibt es andere, die Verantwortung in einer formalisierten Vereinsstruktur übernehmen wollen. Oftmals kommt es zur Gründung von Betriebsgesellschaften.

### 4 SOLLBRUCHSTELLE

Spätestens in der dritten Stufe einer Projektentwicklung beginnt es, zwischen diesen Ebenen zu knirschen. Der genaue Zeitpunkt ist leider nicht vorherzusehen. Reift die Erkenntnis, sollte man gemeinsam innehalten und bilanzieren, um dann zu entscheiden, wie es weiter gehen soll.

### 5 VERKRUSTUNG VERMEIDEN

Auch Vereine und Initiativen können mit der Zeit »institutionell verkrusten«, unbeweglich werden, ja sogar sich gegen Neues sperren. Gerade wenn sie größer und besser werden wollen, wenn sie sich mehr zutrauen, gilt es, sich organisatorisch weiterzuentwickeln und auch hierbei immer wieder Neues zu entdecken.



**Kerstin Asher** und **Joachim Boll**, starkklar.projekt.kommunikation,

Dortmund / Köln, managen das NRW-Landesprogramm »Initiative ergreifen«. Zu ihren Arbeitsschwerpunkten zählt die Unterstützung und Qualifizierung von Projekten in Stadterneuerung und Stadtentwicklung.

ZUR AUSFÜHRLICHEN VERSION [neue-nachbarschaft.de/HEIPZ](http://neue-nachbarschaft.de/HEIPZ)



## DOWNLOAD



## IHR PROJEKT AUF DER TITELSEITE

Was macht Ihnen im Projekt Freude? Wo wollen Sie hin? Was ist Ihnen am wichtigsten und wie würde eigentlich Ihr Bürgermeister darüber denken? Gestalten Sie die fiktive Titelseite Ihrer Tageszeitung! Mit acht verschiedenen Aufgaben laden wir Sie dazu ein, Ihr Projekt einmal kritisch von mehreren Seiten zu betrachten. Die Vorlage können Sie hier herunterladen oder von uns zusenden lassen.

[neue-nachbarschaft.de/FUEFG](http://neue-nachbarschaft.de/FUEFG)



## WERKSTATT NEUE NACHBARSCHAFT #2

THEMA »IMMOVIELIEN« | SAVE THE DATE, BONN

24. und 25. Oktober in Bonn, Adenauerallee 127

Bringen Sie Ihr Know-how, Ihre Ideen und Erfahrungen mit, tauschen Sie sich mit Gleichgesinnten aus, diskutieren Sie Ihr Vorhaben mit Fachreferenten und entwickeln Sie es weiter! Wir laden ein und freuen uns auf Sie!

Montag Stiftung Urbane Räume in Kooperation mit der VHS Bonn

**BEWERBEN SIE SICH ZUR WERKSTATT IN BONN HIER**

[neue-nachbarschaft.de/ELJZP](http://neue-nachbarschaft.de/ELJZP)



## LINKS.BLOG

### DAS LIEBE GELD ... ONLINE ORGANISIEREN?

Die sicherlich erste Anlaufstelle, wenn es darum geht, Spenden im Netz zu sammeln. Technik und Tipps sind kostenlos. Erfolgreich sind vor allem Initiativen, die zündende Ideen und klar umrissene Projekte anbieten. Interessant: Es kann auch nach »Zeit-Spendern« gesucht werden, die sich im Projekt engagieren möchten.

[betterplace.org](http://betterplace.org)

Ein Konto bei der Bank für Sozialwirtschaft ist die Voraussetzung, um hier im Spendenportal geführt zu werden und von den praktischen Fundraising-Tools wie das Spendenformular oder das Spendenverwaltungsprogramm profitieren zu können.

[sozialbank.de/spendenportal](http://sozialbank.de/spendenportal)

Crowdfunding-Plattform für kreative Ideen, Projekte und Aktionen, bei denen sich jedermann als »Finanzier« und »Investor« einbringen kann. Schön ist, wenn ein attraktiver Gegenwert angeboten werden kann – die Einladung zu einer Eröffnung oder Party, eine Dokumentation oder »Anteile« am Projekt.

[startnext.de](http://startnext.de)

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Montag Stiftung **Urbane Räume** gAG  
V.i.S.d.P. Frauke Burgdorff (Vorstand)  
Adenauerallee 127  
53113 Bonn  
[redaktion@neue-nachbarschaft.de](mailto:redaktion@neue-nachbarschaft.de)

### Mitmacher:

Marcus Paul, Susanne Küppers, Hanna Hinrichs, Feliz Busch, Claudia Heissenberg, Jennifer van de Loo, Jörn Solbrig, Thomas Hebler, Sebastian Hebler, Udo Zintz, Espen Eichhöfer, Heinrich Völkel

[neue-nachbarschaft.de/WSWCU](http://neue-nachbarschaft.de/WSWCU)

## BRIEF DES OBERBÜRGERMEISTERS HANNOVER AN DIE NACHBARN



### MEIN LIEBER NACHBAR IN HANNOVER

Nachbarschaftliches Engagement spielt für das Zusammenleben in unseren Städten und Gemeinden eine enorm wichtige Rolle. Aus diesem Engagement entstehen viele Ideen, Anregungen, konkrete Projekte, die für den Alltag der Menschen wichtig sind und auch unsere Arbeit als Verwaltung erleichtern. Denn »normales« Verwaltungshandeln stößt an Grenzen und kann nicht alles leisten. Ich empfinde nachbarschaftliches Engagement als ein belebendes und befruchtendes Element.

Darüber hinaus bin ich davon überzeugt, dass es in allen Stadtteilen Räume für Begegnungen geben muss. Das können Jugendzentren, Spielparks, Freizeitheime, Familienzentren oder Seniorenzentren sein. Aber natürlich sind das auch die Räume, die Nachbarschaftsinitiativen, Vereine, Verbände und Gruppen anderen und dem Gemeinwesen zur Verfügung stellen. Ich glaube, dies sind wichtige Orte der Begegnung, der Vernetzung und der Kommunikation. Räume auch für Kreativität, die in einer Stadt zum Stadtbild gehören. Daher haben wir in unserer Stadtverwaltung auch den Bereich »Bürgerschaftliches Engagement und soziale Stadtteilarbeit« geschaffen. Wer sich ehrenamtlich engagieren möchte, bekommt hier Unterstützung und vielfältige Informationen. Dies ist unser Anlaufpunkt, an den Sie sich als Nachbarinnen und Nachbarn wenden können. Für Ihr Engagement sind wir als Stadt sehr dankbar.

Ihr Stefan Schostok

**STEFAN SCHOSTOCK (SPD)** ist seit Oktober 2013 Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Hannover. Er ist Diplom-Sozialpädagoge, war u. a. für das Bildungswerk Niedersächsischer Volkshochschulen und die Stiftung Arbeit und Umwelt tätig. »Gerechtigkeit für andere schaffen« ist sein erklärtes politisches Ziel. Schostok ist 1964 in Hildesheim geboren und lebt seit 1971 in Hannover.

[neue-nachbarschaft.de/GLFJH](http://neue-nachbarschaft.de/GLFJH)

# IMMOBILIEN FÜR VIELE

## Neue Liegenschaftspolitik für Neue Nachbarschaften



### Rolf Novy-Huy (\*1957)

Bankkaufmann, war lang-jährig tätig bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum (ältestes ethisch-ökologisches Bankhaus in Deutschland). Gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte und unterschiedliche alternativen Projekte, waren sein Tätigkeitsfeld. 10 Jahre Stadtverordneter in einer Kleinstadt in Hessen. Er ist Geschäftsführer der Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen in Hattingen (Ruhr).

[stiftung-trias.de](http://stiftung-trias.de)

**DEN BÜRGERN GEHÖRT DIE STADT** – nicht den Kapitaleignern. So sollte es sein, so ist es aber leider nicht. Die Spielräume für Stadtgestaltung – nicht im baulichen sondern insbesondere im sozialen Sinn – schrumpfen. Sind die Städte attraktiv wie München, Köln, Hamburg und Berlin, dann stürzen sich Investoren aus aller Herren Länder auf Gebäude und Freiflächen. Das nutzen die Kommunen, verkaufen zu Höchstpreisen und versuchen dadurch ihren Schuldenstand zu reduzieren. Die Auswirkung? Liegenschaften, die für soziale Zwecke eingesetzt werden können, sind für selbstorganisierte Gruppen käuflich kaum mehr erschwinglich. Die Spielräume schwinden. Das bürgerschaftliche Engagement erstickt unter dem Druck der Finanzen. Deshalb wird in der letzten Zeit der Ruf lauter, das Tafelsilber nicht mehr zu verscherbeln, sondern der Daseinsvorsorge der eigenen Bürger und den Gestaltungsnotwendigkeiten der Kommunen für die Zukunft vorzubehalten. Wenn man verkauft, sollten Immobilien nach dem besten Konzept und nicht nach dem höchsten Preis vergeben werden. Behält die Kommune das Grundstück und gibt es an eine Initiative im Erbbaurecht, kann sie nicht nur den sozialen Ansatz fördern, sondern behält eine attraktive Pachteinnahme, einen gewissen Einfluss auf das Grundstück und eine Option für die Zukunft.

Aber wie sieht es in den Städten aus, die schrumpfen? Dessau, Gelsenkirchen, Weiden in der Oberpfalz: Kein Bundesland – auch kein westdeut-

ches – ist mehr von dieser Entwicklung verschont. Hier gibt es zu viele Immobilien – und zu viele Problemfelder. Überalterung, Arbeitslosigkeit, »klamme« Gemeindefinanzen. Wenn aber das Geld fehlt, sind umso mehr Fantasie und Engagement gefragt. Das betrifft durchaus nicht nur die Zivilgesellschaft sondern auch die kommunalen Verwaltungen. Wäre es nicht vorstellbar, dass eine Baugenehmigungsbehörde berät, statt Auflagen zu erteilen? Ein Liegenschaftsamt Hinweise gibt, statt Preisforderungen zu stellen? Ein Wohnungsamt aktiv nach Finanzierungsmitteln forscht, statt nur Flyer mitzugeben? So kann aus einer selbstorganisierten, bürgerschaftlichen Gruppe zusammen mit Engagement von Verantwortlichen auch ein Gemeinwesen gerettet, entwickelt und gefördert werden, das seinen Namen verdient.

Die sich mit viel Schwung entwickelnde Szene der Mehrgenerationen-Wohnprojekte macht es vor. Diese Gruppen greifen oftmals gerade die schwierigen, leerstehenden Objekte auf: Alte Schulen, das Finanzamt, die Polizeiwache oder das E-Werk. Was sich Bauträger nicht zutrauen, schaffen diese Gruppen immer wieder. Oftmals wird aus einem »städtebaulichen Missstand« eine Vorzeige-Immobilie. Und nicht zu vergessen: Diese Gruppen sind nach erfolg-

### WEITERE INFOS IM BLOG

[neue-nachbarschaft.de/GSGJH](http://neue-nachbarschaft.de/GSGJH)



ter Reifeprüfung oftmals Ausgangspunkt weiterer »unternehmerischer« Aktivitäten. Was kann einer Kommune Besseres passieren? Da werden nicht selten die Nachbarschaft und das Quartier gleich mit ins Auge genommen: Pflegewohngruppen, Demenz, Wohnen im Alter für Migranten, aber auch familiengerechte Quartiere; das sind die Themen, die anstehen und von unseren Sozialsystemen zwar thematisiert werden, zu ihrer Umsetzung aber der aktiven Bürgerschaft bedürfen.

Wer als Verantwortlicher – allen voran der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin – solche Prozesse vor Augen hat, wird sich bewusst sein, dass die kommunalen Immobilien geradezu Kristallisationskerne darstellen können, um mit bürgerschaftlichem Engagement Problemlagen anzugehen, für die beim Kämmerer längst schon kein Etat mehr vorhanden ist. Zugegeben: Es bedarf auch einer Bürgerschaft, die den Staat nicht als Versorgungseinrichtung betrachtet, sondern sich selbst auf den Weg machen will. Wenn der positive Ansatz jedoch vorhanden ist, dann stellen solche Gruppen genau den Investor dar, nach dem die Kommunen oftmals Ausschau halten. Was kostet der Versuch? Ein Jahr längerer Leerstand einer alten Schule? Der Gewinn, wenn es klappt: Ein Beispiel, das Mut macht und die Stimmung in der Stadt hebt!



**MAXIMALER UNTERSCHIED**

**WANTED: MAX UNTERSCHIED!**

Menschen, die Unterschiede als Chance betrachten, die klare Positionen beziehen und für eine Sache stehen, sind wichtige Partner für Neue Nachbarschaften. Ihr Engagement, ihre Sicht der Dinge macht sie besonders inspirierend. Ihnen möchten wir hier Plattform bieten. Kennen Sie solche Menschen – in Politik, Verwaltung, Banken...?

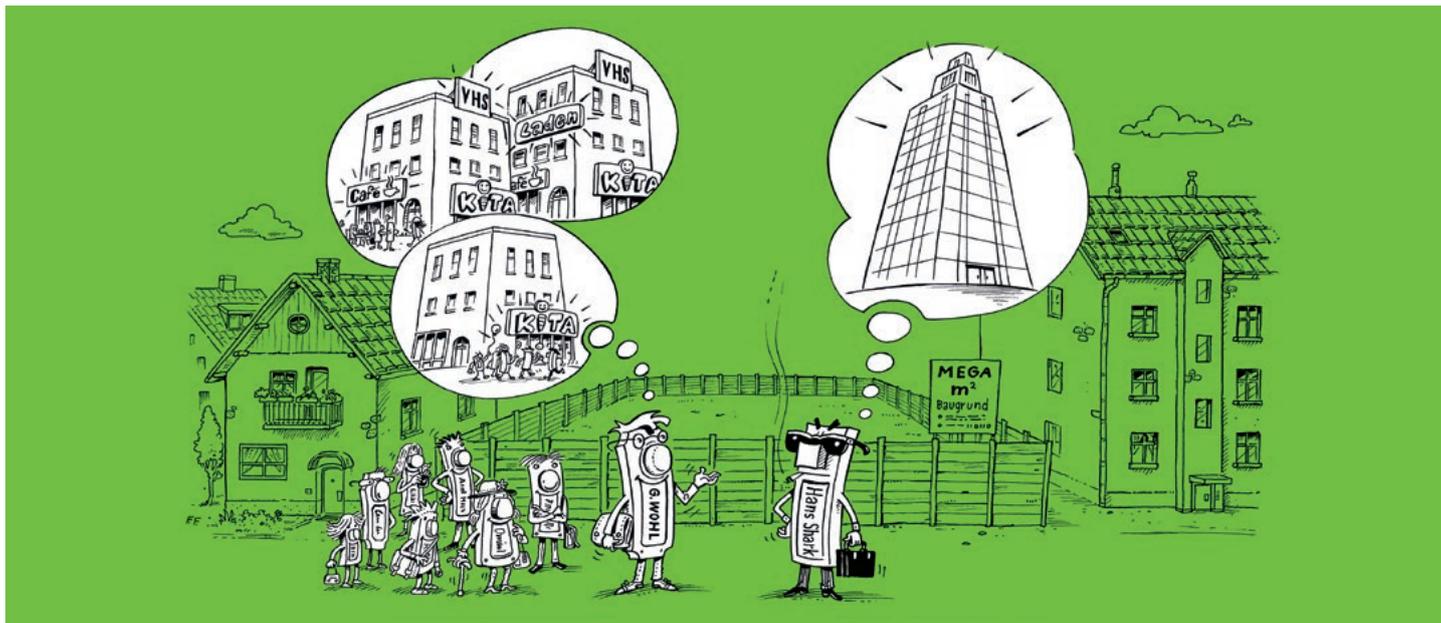
Wer ist Ihre »Max Unterschied«? Empfehlen Sie sie gerne weiter. Wir öffnen ihm den »Raum für Haltung«.

Was macht einen guten Gutachter aus? Was haben ein Verein und ein wirtschaftlicher Betrieb miteinander zu tun? Wie funktioniert das mit der Muskelhypothek? Hier finden Sie Antworten, Hinweise

und weiterführende Informationen zu solchen und ähnlichen Fragen. Ist Ihre Frage nicht dabei? Stellen Sie sie uns! Haben Sie Antworten? Teilen Sie sie anderen mit! [neue-nachbarschaft.de/wissen](https://neue-nachbarschaft.de/wissen)

# SUCHE WISSEN

## ZU IMMOBILIEN FÜR VIELE



Gerade bei der Entwicklung von Immobilien entstehen Fragen und Risiken, die es in sich haben. Auf das richtige Know-how kommt es an.

## FÜNF ANTWORTEN ZU WICHTIGEN FRAGEN

### ERBBAURECHT

Das Erbbaurecht ist Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden und wird auch als »Eigentum auf Zeit« bezeichnet. Es läuft in der Regel lange, meistens über eine Generation hinweg und ist eine Alternative zum Verkauf oder zur Verpachtung. Mit dem Erbbaurecht kann man ein Gebäude auf fremden Grund und Boden errichten. Das Grundstück gehört weiterhin der Erbbaurechtsgeberin. Sie gibt aber jemand anderem das Recht auf (oder unter) dem Erbbaurechtsgrundstück, ein oder mehrere Gebäude zu errichten.

[neue-nachbarschaft.de/DTYUB](https://neue-nachbarschaft.de/DTYUB)

### SACHVERSTÄNDIGER

Wenn es ums Bauen geht, geht es in der Regel um viel Geld. Was ist die Immobilie wert und wie viel muss ich noch »reinstecken«? Gutachter oder Sachverständige – die Begriffe werden gleichbedeutend gebraucht – können helfen, das Risiko einzuschätzen und wichtige Grundlagen für Verhandlungen mit Geldgebern liefern. Sie müssen eine »besondere Sachkunde« nachweisen können. Einen guten Gutachter erkennen Sie an seinem Gutachten. Es muss vollständig, nachvollziehbar und schlüssig sein. Lassen Sie sich also ein altes Gutachten vorlegen, bevor Sie sich für einen Gutachter entscheiden.

[neue-nachbarschaft.de/HNHVL](https://neue-nachbarschaft.de/HNHVL)

### MUSKELHYPOTHEK

Eigenleistungen, die die Kosten beim Bau, Erwerb oder dem Bespielen einer Immobilie reduzieren, werden als Muskelhypothek bezeichnet. Die unentgeltliche Unterstützung mit Wissen, Zeit und Muskelkraft reduziert die finanziellen Kosten eines Projektes und wird manchmal sogar bei der Förderung angerechnet. Besonders in der Startphase von Initiativen ist ein hohes Muskelkapital unabdingbar und erhöht die Chance auf nachhaltigen Erfolg des Projektes.

[neue-nachbarschaft.de/EBUPP](https://neue-nachbarschaft.de/EBUPP)

### MORATORIUM

Oft wird für die Umnutzung einer Immobilie ein durchgearbeitetes Konzept verlangt. Nachbarschaftsinitiativen haben aber in der Regel nur eine grobe Vorstellung von dem, was sie dort tun möchten. Hier kann es helfen, mit den Verantwortlichen ein Moratorium auszuhandeln, einen festzulegenden Zeitraum von z.B. zwei Jahren, in dem ein umsetzungsfähiges Projekt mit Partnern entwickelt und auf Herz und Nieren geprüft werden kann. In dieser Zeit werden weder die Vermarktung noch andere Projektentwicklungen vorangetrieben.

[neue-nachbarschaft.de/SGRTO](https://neue-nachbarschaft.de/SGRTO)

### WIRTSCHAFTLICHER GESCHÄFTSBETRIEB

Gemeinnützige Vereine können steuerrechtlich aus bis zu drei Sphären bestehen. Während die Einkünfte des ideellen Bereichs und der Vermögensverwaltung (soweit diese zur Erreichung der gemeinnützigen Zwecke erfolgt) ertragsteuerbefreit sind, unterliegen die Einkünfte des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs bei Überschreiten einer Einnahmenschwelle von 35.000 EUR pro Jahr, der Körperschaft- und der Gewerbesteuer. Dabei kommt ein Freibetrag von 5.000 EUR zur Anwendung. Ausgenommen werden hiervon Einkünfte des sog. Zweckbetriebs.

[neue-nachbarschaft.de/SQXTG](https://neue-nachbarschaft.de/SQXTG)



# MENSCHENKINDER DARMSTADT



»ES MACHT MICH SEHR GLÜCKLICH, ETWAS ZU TUN WAS MIR SELBER SPASS MACHT UND ANDEREN GUT TUT.«

Charlotte Weidenhammer, eine der Initiatoren des Vereins Menschens Kinder e.V. aus Darmstadt spricht vielen engagierten Bürgerinnen und Bürgern aus der Seele.

Hinter einem bunten Holzzaun im Darmstädter Stadtteil Kranichstein – genau zwischen den Großwohnsiedlungen und einem »neuen« Wohngebiet (K6) für Familien, Wohnprojekte, Altersresidenzen und Eigenheime – hat der Verein seinen Sitz in einem ehemaligen Seminarzentrum aus den 1970er Jahren.

Als er sich in 2006 gründete, wollten die Mitglieder zunächst nur einen offenen Begegnungsraum

– eine »Familienwerkstatt« initiieren; einen soziokulturellen Ort des Miteinanders, eine tabufreie Zone sozusagen – oder einen Raum für Alle. In der Zwischenzeit hat sich der kleine Verein mit seinen anfangs 20 Mitgliedern rasant zum Träger einer inklusiven Kindertagesstätte entwickelt; »Weil wir das von Anfang an vorhatten und wir jetzt den Mut und die Chance hatten« sagt Charlotte Weidenhammer.

Die Familienwerkstatt musste deshalb etwas zurücktreten. Zu schnell professionalisierte sich der Verein, der Einzugsbereich änderte sich, neue Mitarbeiter kamen hinzu. »Das brachte einen Kulturwechsel mit sich, den wir noch nicht ganz abgeschlossen haben«. Jetzt aber sollen diese Pläne in die Tat umgesetzt werden. In den 200 m<sup>2</sup> eines alten Hallenbades soll nun endlich ein Ort entstehen, an dem Krise und Alltag unter einem Dach zusammen kommen.



Charlotte Weidenhammer, Anne Panitz und Giga Weidenhammer (v.l.)



Die Menschens Kinder betreiben u. a. eine Kita im Darmstädter Stadtteil Kranichstein und wollen ein altes Hallenbad zu einer offenen Familienwerkstatt umbauen.

WEITERE INFOS IM BLOG

[neue-nachbarschaft.de/EONHC](http://neue-nachbarschaft.de/EONHC)



## BUCHTIPP

# GUTES EINFACH VERBREITEN!

Handbuch für erfolgreichen  
Projekttransfer

Das unlängst erschienene eBook der **Stiftung Bürgermut**, die unter anderen die Website [opentransfer.de](http://opentransfer.de) betreibt, bündelt einige der dort veröffentlichten Beiträge. Es bietet eine gut sortierte Sammlung von Hilfestellungen und Inspirationen für Projektmacherinnen und Projektmacher. Besonders interessant sind die Links, Tipps & Tools, die sich in jedem Kapitel finden lassen; etwa einen Kosten- und Finanzierungsplan als offene Excel-Datei zum Selberausfüllen oder eine Liste allerlei hilfe-



cher Webservices, die bei der Arbeit vor Ort hilfreich sein können.

Das Buch ist als eBook erhältlich und über den Link für jedermann frei anseh- und herunterladbar.

WEITERE INFOS IM BLOG

[neue-nachbarschaft.de/MXUGZ](http://neue-nachbarschaft.de/MXUGZ)





**Im|mo|viel|ie**, die; -n, von Immobilie (lat.) (*Grundstück, Grundbesitz*) für Viele; nachbarschaftsdeutscher Begriff für Immobilien, die von Vielen für Viele entwickelt und zugänglich gehalten werden. Immovielien erwirtschaften einen Mehrwert für das Gemeinwesen oder werden der Spekulation entzogen. Erworben und betrieben werden sie von gemeinwohlorientierten Menschen oder Institutionen.

**N A H**  
**NEUE NACHBARSCHAFT**  
**NAH**