

Von der Gründung bis Heute

Haus Rengold ist von Bewohnern und Mitarbeitern im Rahmen eines e.V., nach einigen Jahren der Vorplanung, im Jahr 2000 gegründet worden. Der Verein (Registergericht Überlingen Nr. 556) ist heute der Träger der Immobilie. Seit 2009 wird der laufende Betrieb durch die HAUS RENGOLD gemeinnützige Betriebsgesellschaft geführt. Der Impuls war und ist es bis heute, auf Grundlage anthroposophischer Menschenkunde, eine Einrichtung zu gestalten, die vor allem den Menschen im Blick hat, der im besten Sinne individuelle Unterstützung braucht, z.B. die Sicherheit gebende Infrastruktur für den Alltag in unserer Einrichtung. Ziel ist es also nicht, die Rendite von Kapitalgebern zu optimieren, um dann in die Zwangslage zu geraten, möglichst effizient und preisgünstig Hilfs- und Pflegebedürftige „abzufertigen“.

Generationenvertrag / Altersvorsorge

Wir wollen verantwortlich, kompetent und vertrauensbildend mit Geld umgehen. - Offenbart sich doch die Rente, egal ob im Umlageverfahren oder kapitalgedeckt, als „mein angespartes Geld“ spätestens seit der Finanzkrise 2008 immer deutlicher als Illusion und mangelhaft konstruiert. –

Ein Beispiel: Früher verband der Generationenvertrag die Lohnempfänger mit den Rentenbeziehern. Heute ist diese soziale Geste grundsätzlich gestört; durch fortschreitende Technisierung braucht die Arbeitswelt immer weniger Menschen. Sinkende Erwerbstätigkeit reduziert das Rentenvolumen, was zu Erhöhungen der Kassenbeiträge führt. Dadurch werden die Arbeitskosten höher, was wieder neue Rationalisierungen erzwingt, ohne dass der Produktivitäts-Fortschritt der Gesellschaft wirklich zu Gute käme.

Wir können im Rahmen unseres Projektes Bewusstsein in die eigene Geldwirtschaft bringen. Dazu lohnt es sich, den auf jeden Fall unvermeidlichen Umgang mit Geld aus der anonymen Beziehungsfremdheit herauszuholen. Denn die *anonymen* Interessen des Kapitals wirken sozial zersplitternd. Dies bedeutet für uns zu lernen, ggf. gegen unsere *kurzfristigen* Interessen zu entscheiden: Welche Leistung, welcher Konsum, welche Spende, welche Arbeit soll mein Geld bewirken?

Durch solche grundsätzlichen Fragen kann uns bewusst werden, was wir als Gemeinschaft aus eigener Kraft tragen können, und wo die Rahmenbedingungen, außerhalb der eigenen Gemeinschaft und der eigenen Betriebswirtschaft, vorläufig Grenzen setzen.

Bei der gegenwärtigen Finanzlage der öffentlichen Hand ist davon auszugehen, dass die Gemeinschaft weiterhin einen wesentlichen Teil der Gelder selbst aufbringen wird. Das macht aber die Existenz von Haus Rengold möglich und ist Grundlage für seinen besonderen Charakter.

Kostenseite

Die Gesamtkosten für den Aufbau der Wohnstätte Haus Rengold beliefen sich vor ca. 10 Jahren auf rund 8,44 Mio. € (16,5 Mio. DM). Dank der Bewohner mit ihrem Anteil an Eigenleistung (durch Mitarbeit und Finanzierung), dank der Vereinsmitglieder sowie der Gemeinschaftsbank GLS und der Bank für Sozialwirtschaft als kompetente Partner, konnte ein bis heute tragendes Finanzierungskonzept entwickelt werden.

Der Erweiterungsbau wird ca. 7,4 Mio. Euro kosten. Er kann auch für Sie und durch Sie entstehen.

So ist auch weiterhin die Mietvorauszahlung auf 40 Jahre ein wesentlicher Baustein. Auch die Gemeinschaftsflächen in Haus Rengold werden teilweise durch die Mietvorauszahlungen und die Mieteinnahmen finanziert und erhalten.

Die 8,44 Mio. € für die Bestandsbauten, sowie die Kosten für den Erweiterungsbau i.H.v. 7,4 Mio. € setzen sich derzeit zusammen aus:

Mietvorauszahlungen auf 40 Jahre – Eigenmittel – Spenden und Mitgliederbeiträgen – Kredite der Gemeinschaftsbank eG und der Bank für Sozialwirtschaft AG und nicht zuletzt Privatdarlehen.

Unser Finanzierungskonzept

In der Absicht mit Geld sozial sinnvoll umzugehen, bieten wir Ihnen verschiedene Modelle, an denen gemeinschaftsbildende Gesten sichtbar werden können. Derzeit können wir Ihnen folgendes anbieten:

1. Sie haben die Wahl, sich einzumieten oder durch eine Mietvorauszahlung auf 40 Jahre zu uns zu kommen. Außerdem ist eine Mischform von beidem möglich. Dadurch ändern sich die laufenden Wohnkosten je nach Bedarf und Vermögen.
2. Sie können Haus Rengold ein Privatdarlehen zur Verfügung stellen. Es eröffnet zusätzliche wirtschaftliche und soziale Handlungsspielräume. Das Darlehen wird auf Ihren Wunsch hin zu gegebener Zeit in eine Mietvorauszahlung umgewandelt oder wieder an Sie ausgezahlt.
3. Selbstverständlich sind auch Zuwendungen ein wichtiger Pfeiler, der Haus Rengold trägt. Diese Zuwendungen können als oft segensreiche ehrenamtliche Tätigkeit erscheinen oder in Form von Geldzuwendungen, ohne die Haus Rengold nicht bestehen würde. Zuwendungen werden sicher auch in Zukunft Wesentliches ermöglichen, was aus dem laufenden Betrieb auf Grund der engen Rahmenbedingungen einfach nicht zu erwirtschaften ist. Immerhin hat sich die Steuergesetzgebung z.B. durch die 20%ige Abzugsfähigkeit bei der Einkommenssteuer für diese moderne und unerlässliche Finanzierungsform günstig entwickelt. Wenn Sie in dieser Hinsicht für Haus Rengold etwas tun können und wollen, machen Sie uns große Freude und schaffen im besten Sinne Freiräume für Ihre Zeitgenossen.
4. Der Rengold-Therapie-Fonds sorgt, durch ein gewähltes Kuratorium in bestimmten Einzelfällen, für Entlastung bei Bewohnern, die weiter in Haus Rengold leben wollen, auch wenn die eigenen Mittel unerwartet knapp werden.

- Die **Mietvorauszahlung** für das neue Haus 6, besichert durch eine Sammelgrundschuld, ist nicht als Kapitalanlage zu verstehen, vielmehr als faktische Mietvorauszahlung auf 40 Jahre, (z.Zt. € 2.611,20/m², das entspricht € 5,44/m² Miete) für Wohnungen im 2. Obergeschoss, Erdgeschoss und Gartengeschoss, sowie € 2.649,60/m² (entspricht € 5,52/m² Miete) für die Wohnungen im Dachgeschoss.
Für alle Wohnungen im Bestand, d.h. in den bereits seit 2000 bestehenden Häusern 1,3,4 und 5 werden € 2.611,20/m² berechnet.
Diese Form eignet sich, um Ihre laufenden Kosten zu reduzieren, denn es fallen nur noch die Nebenkosten und die Servicepauschale monatlich an. Das Mietvorauszahlungsdarlehen verzehrt sich grundsätzlich nach Wohnungsübernahme jährlich um 2,5 % und ist nach 40 Jahren vollständig aufgezehrt.
Nicht abgewohnte Mietvorauszahlungen werden selbstverständlich ausbezahlt.
- Die **monatliche Miete**, als Alternative zur Mietvorauszahlung, beträgt € 13,29/m² (zzgl. sämtlicher Nebenkosten und der Servicepauschale) sowie im Dachgeschoss von Haus 6 € 13,59/m² (zzgl. sämtlicher Nebenkosten und der Servicepauschale).

Miete und Mietvorauszahlung sind bei ausgewogener Betrachtung langfristig in etwa gleichwertig, wenn man von Zinseszins-Effekten bei der Kapitalisierung absieht, die im Mietrecht gesetzlich nicht vorgesehen sind. Kein Modell ist auf lange Sicht günstiger oder ungünstiger für den einzelnen Bewohner. Beide Modelle haben jeweils ihre Vorzüge. Wer allerdings über Vermögen verfügt, „vermag“ mit einer Mietvorauszahlung zu helfen, da die gemeinschaftliche Einrichtung Haus Rengold als freier Träger damit in einem bestimmten Rahmen auch ohne Bank über mehr Liquidität für die Investitionen verfügen kann.

Auf den Tabellenblättern (s.u.: Beispielrechnungen 1 - 3) finden Sie einige Rechenbeispiele bezüglich der entstehenden Mietkosten und alternativ, der Mietvorauszahlung:

Bitte beachten Sie: die Balkone und Terrassen werden jeweils zu 50% der tatsächlichen Fläche zur ausgewiesenen Wohnungsfläche *hinzugerechnet*, entsprechend den Architekten-Plänen wie im Prospekt abgebildet. Die Mietflächen und die Flächen für die Mietvorauszahlung ergeben sich aus der daraus entstehenden Gesamtfläche. (Wohnungsgesamtfläche + 50% Terrasse oder Balkon = Berechnungsgrundlage für Gesamtkosten, wie Nebenkosten, Miete oder Mietvorauszahlung.)

- Auf Anfrage bieten wir auch **Teilmietvorauszahlungen** an, so dass eine Mischform zwischen einer laufenden Miete und einer Mietvorauszahlung entsteht, je nach Ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten. Dabei werden mindestens 20% der Wohnfläche in Form einer Mietvorauszahlung einbezahlt. Bitte beachten Sie dazu die Beispielrechnungen Wohnkosten 3.
- Die Gemeinschaftsflächenpauschale als Bestandteil der Kaltmiete beträgt € 95,- monatlich je Wohnung und € 0,67 monatlich je m² der persönlichen Wohnfläche (auch bei Mietvorauszahlung).

- Die **Servicepauschale pro Person**, (früher Bereitstellungspauschale genannt) beinhaltet eine rund um die Uhr Notrufbereitschaft durch eine Pflegefachkraft im Hause, Notfallversorgung, organisatorische Hilfen z.B. gegenüber Pflege- und Krankenkassen, Vermittlung und Vorhaltung von Dienstleistungen z.B. anthroposophisch erweiterte Pflege, Sozialfonds, Leitungs- und Verwaltungsaufgaben u.v.a.m.
- Die **Nebenkosten** setzen sich zusammen aus: persönlichen Nebenkosten (Heizung, Kalt- und Warmwasser, Strom) – Ermittlung durch wohnungseigene Zähler (exklusiver Stromversorgungsvertrag mit Haus Rengold); Vorauszahlung für persönliche Nebenkosten monatlich € 1,30/m² und jährlicher Abrechnung;
- die Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Reparaturen, Heizung, Gemeinschaftsflächen, Aufzüge, Grundsteuer, Reinigung, Versicherungen, Hausmeisterliche Verwaltung, Gartenpflege u.v.m.) Vorauszahlung derzeit € 2,48/m² monatlich, mit jährlicher Abrechnung.
- die Nutzung der Telefonanlage mit Grundgebühr derzeit € 21,- je Monat und der Antennenanlage mit € 5,- je Monat. Im Rahmen der Erweiterung wird eine kostengünstigere Neugestaltung angestrebt.
- Die **Extras** wie persönliche externe Telefongebühren, und soweit gewünscht, Autoeinstellplatz, Kellerersatzraum, Betreuung und Therapien, Pflegeleistungen, die Verpflegung (hauseigene Küche mit wesentlichen Bioanteilen und Schonkostangebot) werden privat oder ggf. über die Kostenträger abgerechnet.
- Sämtliche **Serviceleistungen** entnehmen Sie unserem aktuellen Leistungskatalog, in dem die Preise für Pflege, Verpflegung, Hauswirtschaft, Technik und Parkgebühren u.a. aufgeführt sind. Den Leistungskatalog finden Sie in unserer Hausmappe, die wir Ihnen gerne zusenden.
- Die Preise für die stationären Wohngruppen ab 2012 stehen derzeit noch nicht fest. Vorläufig gelten die Tagessätze: Pflg.St.3 = € 121,83. Pflg.St.2 = € 103,08. Pflg.St. 1 = € 88,52 sowie Pflg.St. 0 = € 72,44

Bitte beachten Sie diesen wichtigen Hinweis:

Die Sammelgrundschuld, in die alle Mietvorauszahlungen eingetragen sind, kann, insbesondere in den ersten Jahren keine vollständige Sicherheit bieten, da sie im Nachrang zu den Banken eingetragen ist. Die Mietvorauszahlungen haben eher einen eigenkapitalähnlichen Beteiligungscharakter als einen Geldanlagecharakter. Sie können im schlechtesten Falle bei einer Insolvenz vollständig verloren gehen. Ohne diese vertrauensvolle Finanzierungsform wäre aber die Investition der Gebäude von Haus Rengold nicht möglich gewesen und wäre es auch heute nicht. Haus Rengold sorgt mit dem Erweiterungsbau für eine breite, sichere Basis, um auch künftigen Marktbedingungen gerecht zu werden.

Diese Kosteninformationsblätter sind wesentlicher Bestandteil des Prospektes „2. erweiterte Auflage mit zusätzlichen Wohnungen“. Alles bisherigen Prospektes und Kostenblätter verlieren mit diesem Kostenblatt vom 28.11.2011 ihre Gültigkeit.

Änderungen vorbehalten!

Beispielrechnung 1: Volle monatliche Miete (in Euro) für den Erweiterungsbau Haus 6 und die Bestandsbauten Haus 1,3,4,5



Stand 11/2011

Preise je m ² Wohnfläche	Fläche der Wohnung inclusive anzurechn. Hälfte von Balkon/Terrasse	13,29	0,67	2,48	1,3	Service- pauschale pro Person monatl. € 80.-	Monatliche Wohnkosten bei einer Person	
		monatl. Kaltmiete	Gemeinschafts- flächenpauschale monatl. Kaltmietanteil € 95.- je Wohnung	Gemeinschafts- flächenpauschale monatl. Kaltmietanteil € 0,67 je m ²	Betriebs- kosten- vorauszahlung jährl. Abrechn. monatl. € 2,48 je m ²			Individueller Verbrauch Vorauszahlung jährl. Abrechn. monatl. € 1,30 je m ²
Rechenrichtung		↓						
Miete alle Gebäude ohne DG Haus 6	30	398,70	95	20,10	74,40	39	80	707,20
	40	531,60	95	26,80	99,20	52	80	884,60
	50	664,50	95	33,50	124,00	65	80	1062,00
€ 13,29 / m ²	60	797,40	95	40,20	148,80	78	80	1239,40
	70	930,30	95	46,90	173,60	91	80	1416,80
	90	1196,10	95	60,30	223,20	117	80	1771,60
	100	1329,00	95	67,00	248,00	130	80	1949,00
<hr/>								
Miete nur DG Haus 6	30	407,70	95	20,10	74,40	39	80	716,20
	40	543,60	95	26,80	99,20	52	80	896,60
	50	679,50	95	33,50	124,00	65	80	1077,00
€ 13,59 / m ²	60	815,40	95	40,20	148,80	78	80	1257,40
	70	951,30	95	46,90	173,60	91	80	1437,80
	90	1223,10	95	60,30	223,20	117	80	1798,60
	100	1359,00	95	67,00	248,00	130	80	1979,00

13,59

Für jede weitere Person in der Wohnung werden monatlich zusätzlich € 80.- Servicepauschale berechnet.

Stand 28.11.2011

Beispielrechnung 2: Volle Mietvorauszahlung (in Euro) für den Erweiterungsbau Haus 6 und die Bestandsbauten Haus 1,3,4,5



Stand 11/2011

Preise je m ² Wohnfläche	Fläche der Wohnung inclusive anzurechn. Hälfte von Balkon/Terrasse	volle Miet- vorauszahlung für die eigene Wohnfläche einmalig	Gemeinschafts- flächenpauschale monatl. Kaltmietanteil € 95.- je Wohnung	Gemeinschafts- flächenpauschale monatl. Kaltmietanteil € 0,67 je m ²	Betriebs- kosten- vorauszahlung jähr. Abrechn. monatl. € 2,48 je m ²	Individueller Verbrauch Vorauszahlung jähr. Abrechn. monatl. € 1,30 je m ²	Service- pauschale pro Person monatl. € 80.-	Monatliche Wohnkosten bei einer Person
	<i>Rechenrichtung</i>							
Mietvorauszahlung alle Gebäude ohne DG Haus 6 € 2.611,20 / m ²	30	78.336	95	20,10	74,40	39	80	308,50
	40	104.448	95	26,80	99,20	52	80	353,00
	50	130.560	95	33,50	124,00	65	80	397,50
	60	156.672	95	40,20	148,80	78	80	442,00
	70	182.784	95	46,90	173,60	91	80	486,50
	90	235.008	95	60,30	223,20	117	80	575,50
	100	261.120	95	67,00	248,00	130	80	620,00
	2.611,20							
Mietvorauszahlung nur DG Haus 6 € 2.649,60 / m ²		einmalig						
	30	79.488	95	20,10	74,40	39	80	308,50
	40	105.984	95	26,80	99,20	52	80	353,00
	50	132.480	95	33,50	124,00	65	80	397,50
	60	158.976	95	40,20	148,80	78	80	442,00
	70	185.472	95	46,90	173,60	91	80	486,50
	90	238.464	95	60,30	223,20	117	80	575,50
	100	264.960	95	67,00	248,00	130	80	620,00
	2.649,60							

Für jede weitere Person in der Wohnung werden monatlich zusätzlich € 80.- Servicepauschale berechnet.

Falls Sie auch für andere Kosten (z.B. Gemeinschaftsflächenpauschalen) Vorauszahlungen leisten wollen, sprechen Sie uns an.

Stand 28.11.2011

Beispielrechnung 3: 50% Mietvorauszahlung + 50% Miete (in Euro) für den Erweiterungsbau Haus 6 und die Bestandsbauten Haus 1,3,4,5



Stand 11/2011

Preise je m ²	Fläche der Wohnung inclusive anzurechn. Hälfte von Balkon/Terrasse	50% Mietvorauszahlung für die eigene Wohnfläche	50% Kalt-Mietanteil für die eigene Wohnfläche	Gemeinschaftsflächenpauschale je Wohnung Kaltmietanteil monatlich € 95.-	Gemeinschaftsflächenpauschale Kaltmietanteil monatl. € 0,67 je m ²	Betriebskosten-vorauszahlung jährl. Abrechn. monatl. € 2,48 je m ²	Individueller Verbrauch Vorauszahlung jährl. Abrechn. monatl. € 1,30 je m ²	Servicepauschale pro Person monatl. € 80.-	Monatliche Wohnkosten bei einer Person
	<i>Rechenrichtung</i>	einmalig	monatlich						
Mietvorauszahlung alle Gebäude	30	39.168	199,35	95	20,10	74,40	39	80	507,85
ohne DG Haus 6	40	52.224	265,80	95	26,80	99,20	52	80	618,80
€ 2611,20 / m ²	50	65.280	332,25	95	33,50	124,00	65	80	729,75
sowie	60	78.336	398,70	95	40,20	148,80	78	80	840,70
€ 13,29 / m ²	70	91.392	465,15	95	46,90	173,60	91	80	951,65
	90	117.504	598,05	95	60,30	223,20	117	80	1173,55
	100	130.560	664,50	95	67,00	248,00	130	80	1284,50
2.611,20									
		einmalig	monatlich						
Mietvorauszahlung nur DG Haus 6	30	39.744	203,85	95	20,10	74,40	39	80	512,35
	40	52.992	271,80	95	26,80	99,20	52	80	624,80
€ 2.649,60 / m ²	50	66.240	339,75	95	33,50	124,00	65	80	737,25
sowie	60	79.488	407,70	95	40,20	148,80	78	80	849,70
€ 13,59 / m ²	70	92.736	475,65	95	46,90	173,60	91	80	962,15
	90	119.232	611,55	95	60,30	223,20	117	80	1187,05
	100	264.960	679,50	95	67,00	248,00	130	80	1299,50
2.649,60									

Für jede weitere Person in der Wohnung werden monatlich zusätzlich € 80.- Servicepauschale berechnet.

Ab 20% der Wohnfläche können wir jeden Teil-Mietvorauszahlungsplan für Sie einrichten, je nach Bedarf!

Falls Sie auch für andere Kosten (z.B. Gemeinschaftsflächenpauschalen) Vorauszahlungen leisten wollen, sprechen Sie uns an.

Die Tabelle ist lediglich als Rechenbeispiel gedacht.