

Bauen in Gemeinschaft

Die Gruppe als Bauherr



wagnisWEST eG, München Freiham; Foto: Frank Schroth



Bauen in Baugemeinschaft

1. Merkmale
2. Gruppe
3. Organisation und Rechtsformen

1. Projektteam
2. Prozess
3. Finanzen



Wohnprojekte

Merkmale

- **Bewohner sind Beteiligte**
Partizipation und Konzeptentwicklung
- Langfristig **bezahlbarer Wohnraum**
Entkopplung vom Mietmarkt und Spekulationsentzug
- **Mehr als Wohnen**
Angebote an das Quartier und Beiträge für die Stadtgesellschaft
- **Gute Nachbarschaft**
Aufbau von lebendigen Hausgemeinschaften



Gruppe

Gruppenbildung

- eine Anzahl von Menschen, die ein **gemeinsames Ziel** verfolgen und darüber miteinander in Beziehung treten
- ein soziales System, dass durch Mitgliederbeziehungen und gewisse Dauerhaftigkeit bestimmt ist
- Strukturen bilden sich und Rollen werden übernommen.
- Jede Gruppe durchläuft einen **Prozess** in **Phasen** und entwickelt **Normen** und **Rollen**



Gruppe

der Weg zur Gruppe



Gruppe

Partizipation und Verantwortung

- **Partizipation hat Grenzen**
Jeder hat eine Stimme, aber Einige tragen die Verantwortung
→ Nicht jeder kann überall mitreden
- **Arbeitskreise und Plenum**
Themenbezogenes erarbeiten und gemeinsames Abstimmen
→ Soziokratie als Vorbild
- **Rahmen der Mitentscheidung**
über klare Regeln und Strukturen
- **Verbindlichkeit** nach innen und außen
über rechtliche Verfassung der Gruppe
- **Jeder leistet einen Beitrag**





”

Gemeinschaftliche Wohnformen sind für mich ein Gegenentwurf zum profitorientierten Wohnungsmarkt. Im Vordergrund steht nicht das Gewinninteresse, sondern das Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner.

*Barbara Yurtdas, ehem. Vorstand und Aufsichtsrat
FrauenWohnen eG*

München Riem, wagnisRIO; Foto: Frank Schroth

Rechts- und Organisationsformen Überblick



Baugemeinschaft im Gemeinschaftseigentum

- Genossenschaft
- GmbH z.B. Mietshäuser-
syndikat
- Kommanditgesellschaft
- eGbR
-



Baugemeinschaft im Einzелеigentum

- GbR



Mietwohnprojekt

- Verein oder GbR



Vielfältige Kooperationen und Mischformen

Baugemeinschaft im Einzeleigentum GbR

Zusammenschluss von Bauinteressierten
zur Schaffung individuellen Wohneigentums

Gemeinsam Planen und Bauen

- Partizipation, Transparenz und Mitwirkung an Planung und Gestaltung
- Kostengünstige Eigentumsbildung durch gemeinschaftliche Vergabe von Bauleistungen
- Individuelle Wertschöpfung und Verfügbarkeit → Altersvorsorge
- Individuelle Planung der eigenen Einheit und Mehrwert durch Gemeinschaft (Heizung, Gemeinschaftsräume..)
- Die Gruppe ist der Bauherr → Bauherrenrisiko
- Finanzierung: jede Partei die eigene Einheit
- Gesellschaftsform GbR



Mietwohnprojekt

Verein oder GbR



Nachbarschaftlich Wohnen mit Kooperationspartner

- Ohne Einsatz von Eigenkapital
- Kooperationspartner:
Investor, Wohnungsbaugesellschaft
- Vereins oder GbR - Kooperationsvertrag
- Verhandlungsgegenstände:
Ausstattungsünsche, Gemeinschaftsräume und
Selbstverwaltungselemente

Baugemeinschaft in Gemeinschaftseigentum

Mietshäusersyndikat

bundesweiter Zusammenschluss von dezentral organisierten autonomen Wohnprojekten. Der Verbund sichert die Unverkäuflichkeit des Gemeineigentums.

Organisationsstruktur:

- Gemeinschaftseigentum, zur Miete für die Hausbewohner
- Die Haus GmbH - die Gruppe gründet einen Hausverein und dieser mit dem Syndikat eine GmbH
- Selbstverwaltung - der Hausverein legt die Mieten fest und die Regeln der Hausbewirtschaftung

Prinzipien:

- Selbstorganisiert wohnen, solidarisch Wirtschaften
- Direktkredite aus dem Hausverein und der Solidargemeinschaft des Syndikats

Kosten:

- € 12.600.- als Anteil zur GmbH Gründung



Baugemeinschaft im Gemeinschaftseigentum

Genossenschaft

Prinzipien einer Wohnbaugenossenschaft

Zweck:

- Wirtschaftliche Förderung der Interessen der Mitglieder
- Versorgung mit Wohnraum dauerhaft und günstig

Gemeinschaftseigentum:

- Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich, keine individuellen Gewinne aus gemeinsam geschaffenem Vermögen
- Spekulationsentzug von Grund und Boden

Selbsthilfe, -verantwortung, -verwaltung

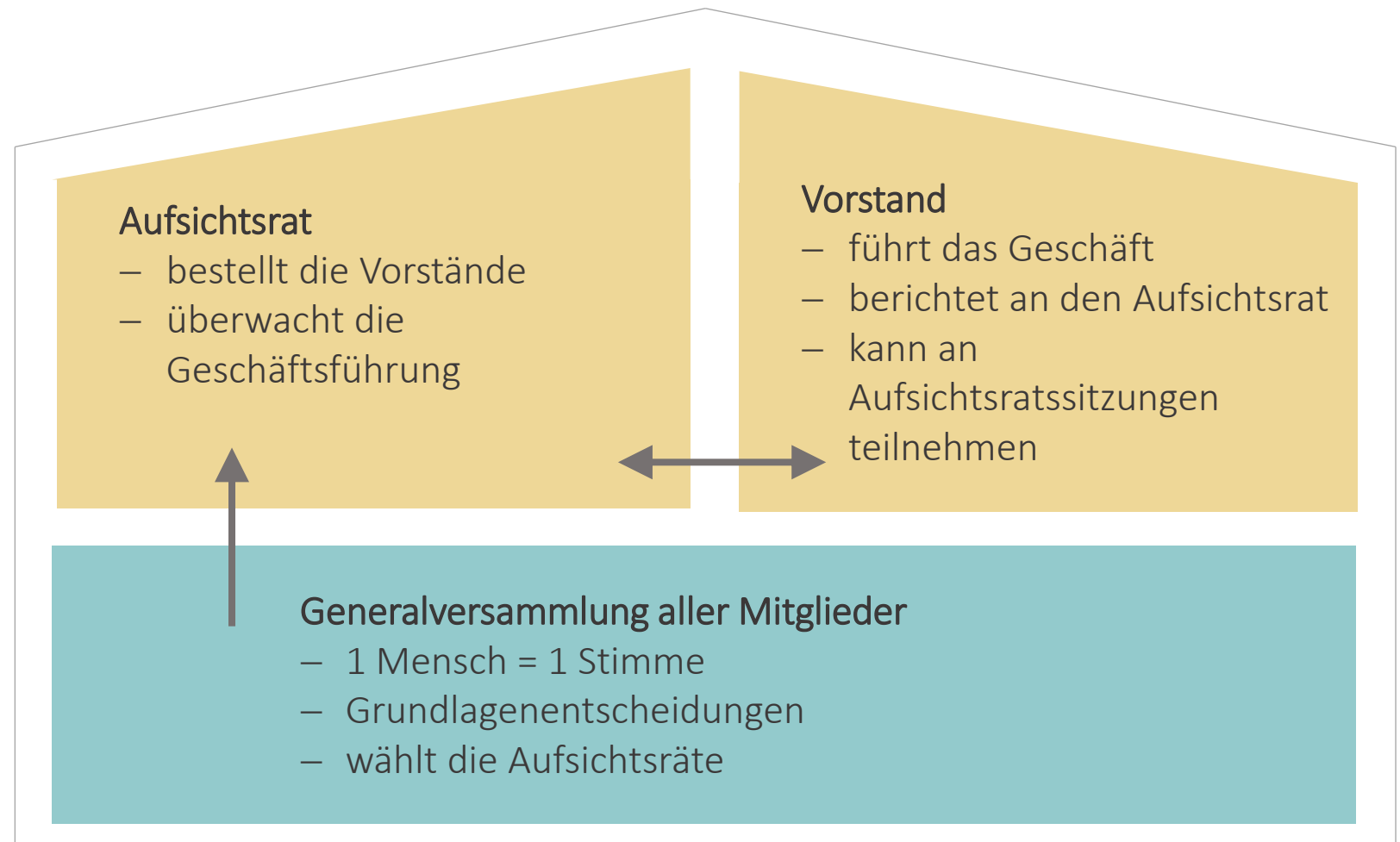
Identitätsprinzip: Mieter und Vermieter zugleich

Demokratieprinzip: Stimmgleichheit aller Mitglieder unabhängig von der Höhe der gezeichneten Anteile

Solidargemeinschaft zwischen wohnenden und nicht wohnenden/starken und schwachen Mitgliedern



Genossenschaft Struktur



Genossenschaft

Beitritt und Wohnen

Beitritt

- Beitrittserklärung
- Einzahlung Pflichtanteil und Eintrittsgeld

Wohnen

- Zuteilung Wohnung nach Vergabekriterien
- Abschluss Dauernutzungsvertrag
- Einzahlung von wohnungsbezogenen Pflichtanteilen
- Monatliches Nutzungsentgelt (Miete)

Vererbbarkeit

- Anteile möglich, Wohnrechte nicht

Austritt

- Auszahlung der Anteile zum Nennwert





”

Man entgeht der Anonymisierung, man hat eine große und gute Nachbarschaft. Man kann auf Unterstützung zählen, wenn es einem schlecht geht. Ich fühle mich hier sehr wohl, es ist gemeinschaftlich und sozial und bietet eine gute Perspektive, um hier lange Zeit zufrieden wohnen zu können.

Ulrich Hafen, Bewohner WOGENO eG Limmatstraße

München Prinz Eugen Park, wagnis eG; Foto: Florian Jaenicke



Projektteam

BAUHERR = GRUPPE

in der jeweiligen Rechtsform

- Federführung in sämtlichen Belangen des Bauvorhabens
- Ziele definieren und festlegen

PROJEKTBEGLEITUNG/- STEUERUNG

intern oder extern

- Wissen über wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Fragen
- Sicherung der Projektziele (Kosten-, Termin- & Qualitätscontrolling)
- Moderation des Partizipationsprozesses und Entscheidungsfindung

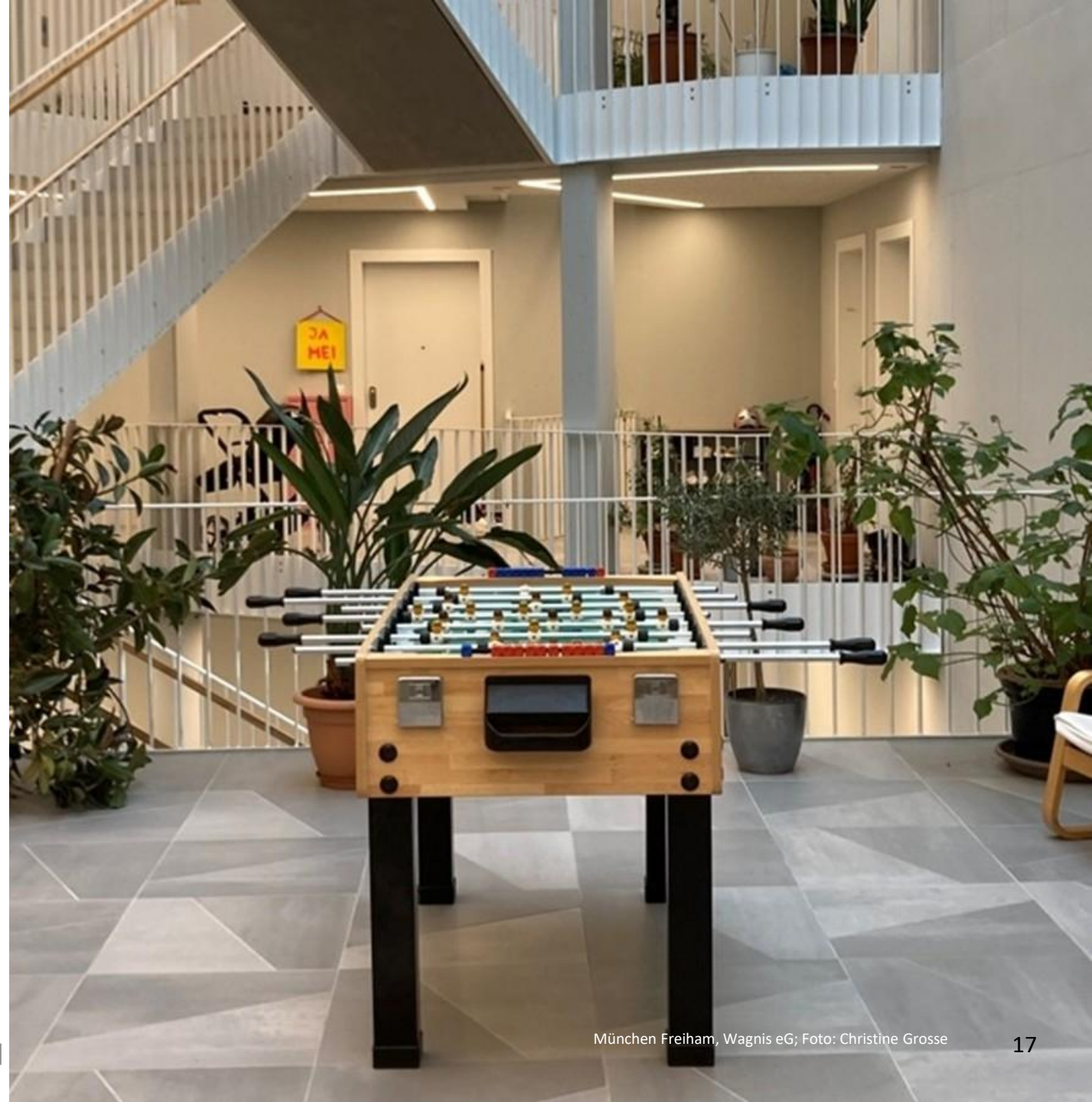
ARCHITEKT

- Bauliche Umsetzung der Ziele und Wünsche der Baugemeinschaft
- Leistungen in HOAI geregelt (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)

Projektteam

Bauherrenaufgaben

- Qualifizierte Partner finden
- Verträge erstellen und abschließen
- Leistungen definieren
- Entscheidungen treffen
- Finanzierung sicherstellen
- Grundstückskauf
- Zahlungsverkehr und Abrechnung regeln
- Versicherungen abschließen
- Anträge stellen
- Abnahme von Planungs- und Bauleistungen
- Hausverwaltung



Projektteam

Projektsteuerung

PROJEKTENTWICKLUNG

- Zieldefinition u. Konzeptentwicklung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit
- Mitgliedersuche
- Koordination u. Begleitung Grundstücksbewerbung

KOORDINATION

- Strukturierung und Organisation
- Vorbereitung, Moderation und Dokumentation von Sitzungen
- Organisation Beteiligungsprozess
- Vorbereiten, Herbeiführen und Dokumentieren v. Entscheidungen
- Terminplanung u. -koordination

TECHNISCHE BAUBETREUUNG

- Kontrolle u. Steuerung
- Vertretung Bauherreninteressen
- Auswahl, Verhandlung u. Beauftragung v. Projektpartnern u. Firmen
- Vorbereiten Planer- u. Bauverträgen
- Prüfung Planung u. LVs
- Beantragung Genehmigungen
- Führen Vergabeverhandlungen
- Bauabnahme, Mängelverfolgung

WIRTSCHAFTLICHE BAUBETREUUNG

- Investitions- und Zahlungspläne
- Bankfinanzierung und Fördermittel
- kaufmännische Rechnungsprüfung
- Abrechnung und Zahlungsverkehr
- Buchhaltung
- Versicherungen
- Schlussabrechnung

Projektteam Architekt

PLANUNG

- Vorentwurf
- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung
- Aufteilungsplan für Teilungserklärung
- Detail- und Ausführungsplanung

KOORDINATION

- Koordination der Fachplaner
- Koordination aller am Bau Beteiligten

KOSTEN

- Kostenschätzung
Kostenberechnung der Baukosten
- Fachliche Rechnungsprüfung der Bauleistungen
- Rechnungsfreigabe
- Kostenfeststellung der Baukosten

REALISIERUNG

- Bauzeitenplan
- Ausschreibung der Bauleistungen
- Vergabevorschläge
- Bauleitung
- Mängelmanagement



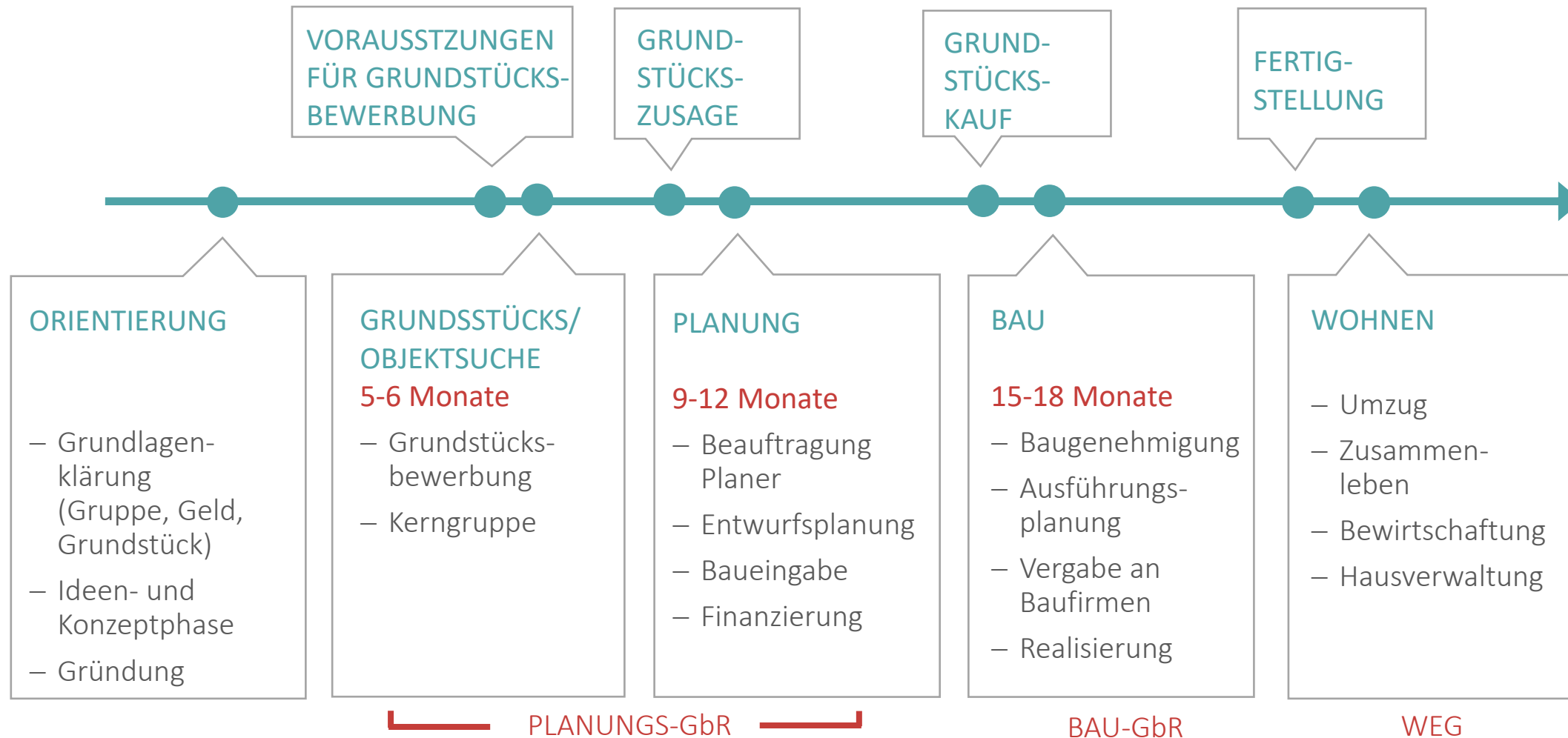
„ Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind wie ein kleines Dorf. Und dieses kleine Dorf, das sich neu entwickelt hat, lädt die Nachbarn ein, Teil davon zu sein.

Thomas Winter, Vorstand raumFAIR eG

München Domagkpark, Wogeno eG; Foto: Katharina Wildemann

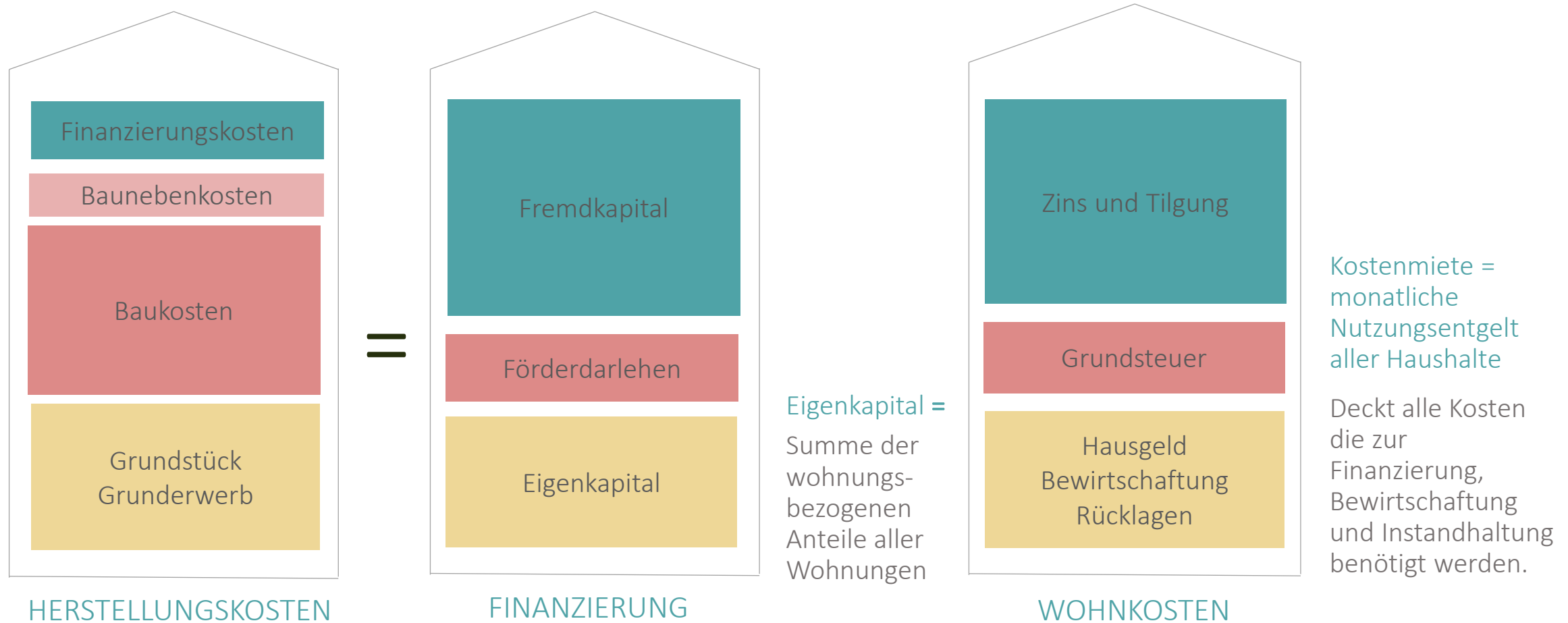
Baugemeinschaft

Prozess und Ablauf



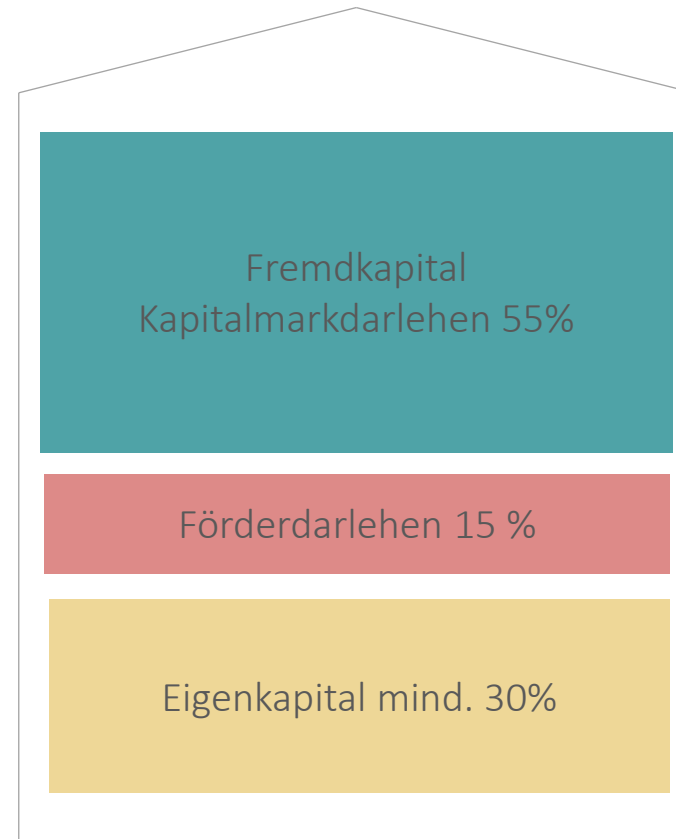
Finanzen

Übersicht

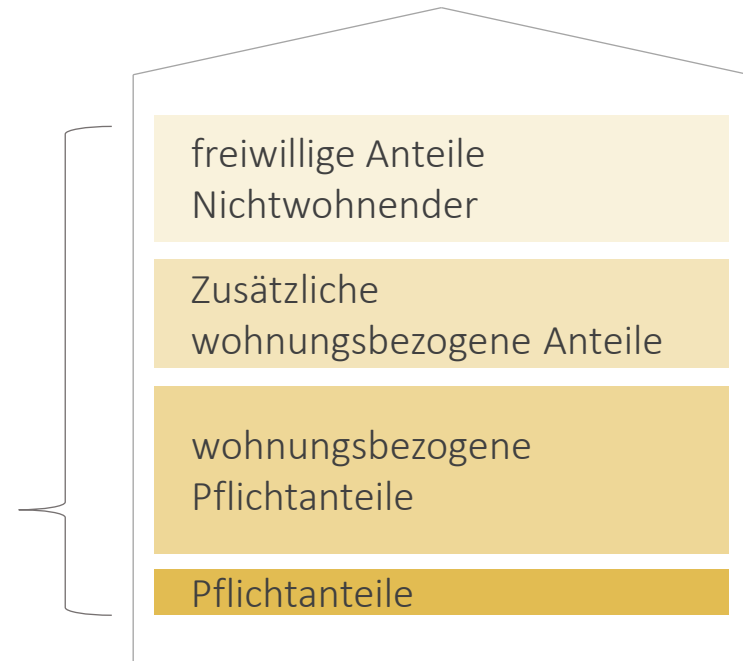


Finanzen

Finanzierung Genossenschaft



HAUSFINANZIERUNG



MÖGLICHE ZUSAMMENSTZUNG DES
EIGENKAPITALS

Finanzen

Herstellungskosten nach Kostengruppen



800 Finanzierungskosten

700 Baunebenkosten – z.B. Planerhonorare

600 Ausstattung /Kunst

500 Außenanlagen

400 Bauwerk – Technische Anlagen

300 Bauwerk – Baukonstruktion

200 Herrichten und Erschließen

100 Grundstück und Grunderwerbskosten

”

Wohnen ist ein Grundrecht, daher ist es so wichtig, dass hier die soziale Verantwortung im Vordergrund steht und nicht der größtmögliche Profit.

Wie Wohnprojekte zeigen, muss Wohnraum kein Objekt von Spekulation sein.

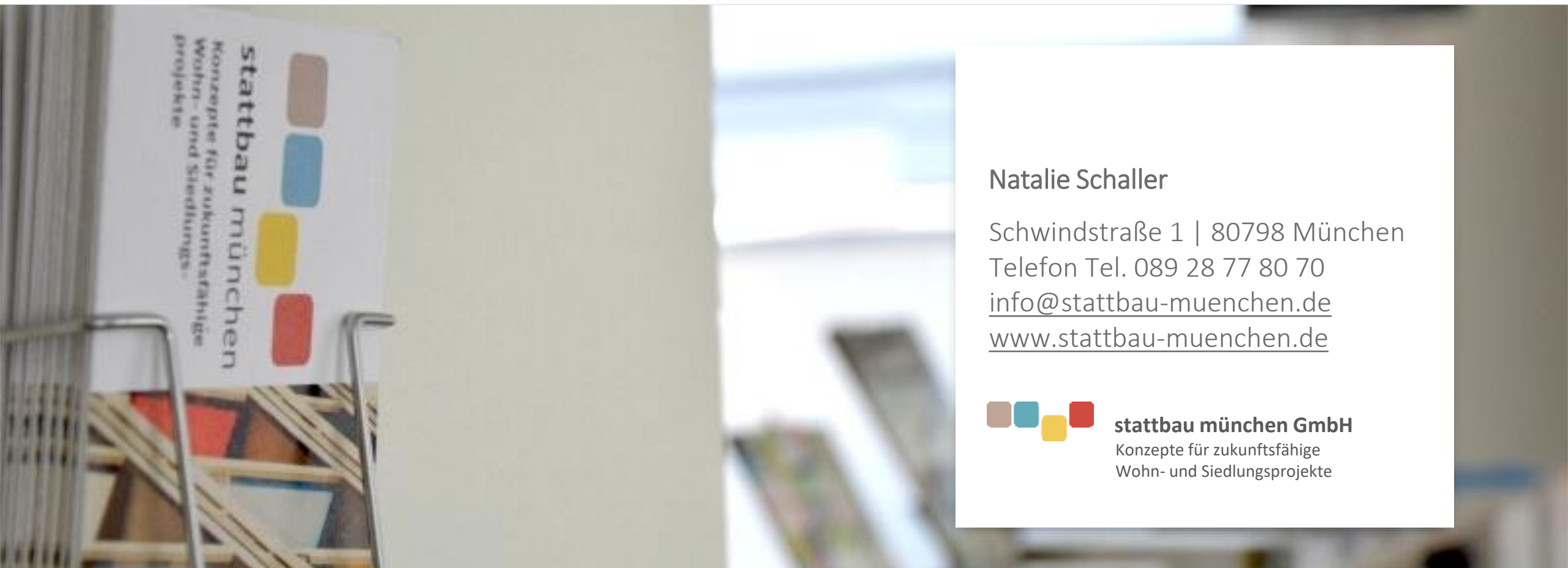
*Christine Grosse, Mitarbeiterin wagnis eG;
Bewohnerin wagnisPARK*

Frauke Roths Schuh, Bewohnerin wagnisPARK



München Prinz Eugen Park, wagnis eG; Foto: Katharina Wildemann

Vielen Dank!



stattbau münchen
Konzepte für zukunftsfähige
Wohn- und Siedlungs-
projekte

Natalie Schaller

Schwindstraße 1 | 80798 München

Telefon Tel. 089 28 77 80 70

info@stattbau-muenchen.de

www.stattbau-muenchen.de



stattbau münchen GmbH

Konzepte für zukunftsfähige
Wohn- und Siedlungsprojekte