

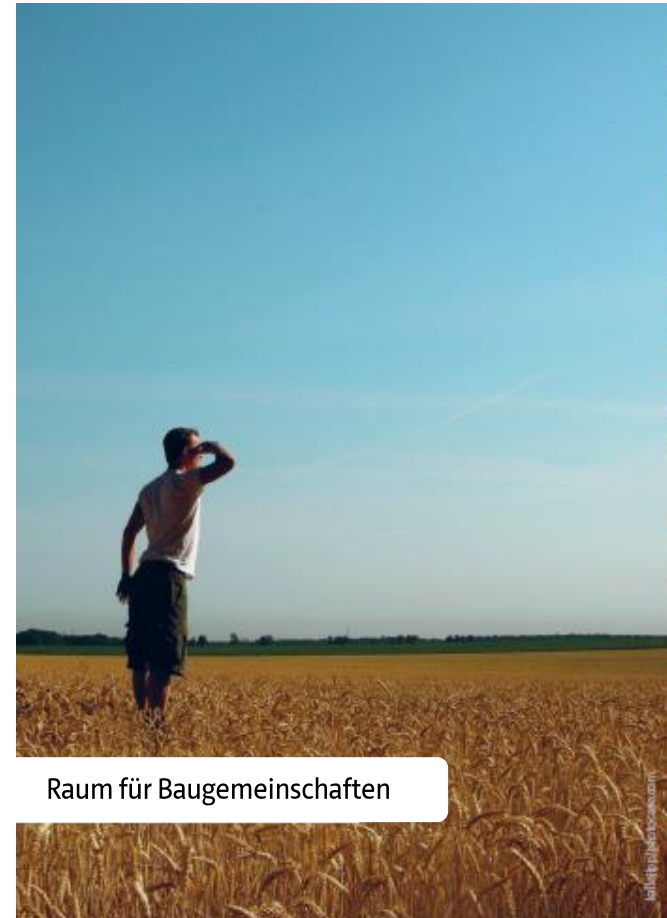
ERLANGEN
BAUGEBIET 412
HÄUSLINGER WEGÄCKER WEST

GEMEINSCHAFTLICHES BAUEN



AGENDA > BAUEN IN BAUGEMEINSCHAFTEN <

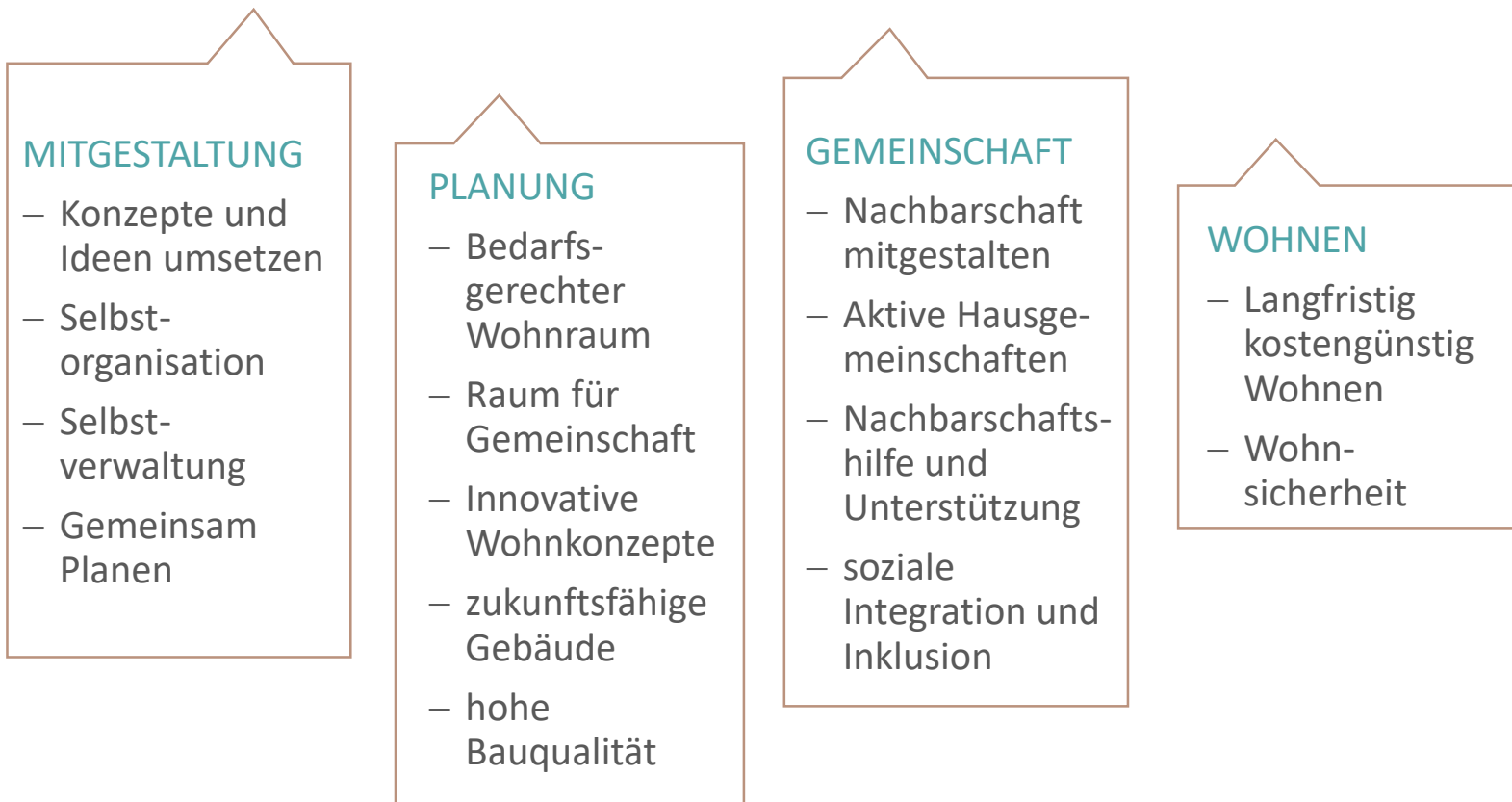
- 01 Bauen in Baugemeinschaften
- 02 Ablauf eines Projekts
- 03 Gruppenbildung
- 04 Rechtsformen
- 05 Projektbausteine



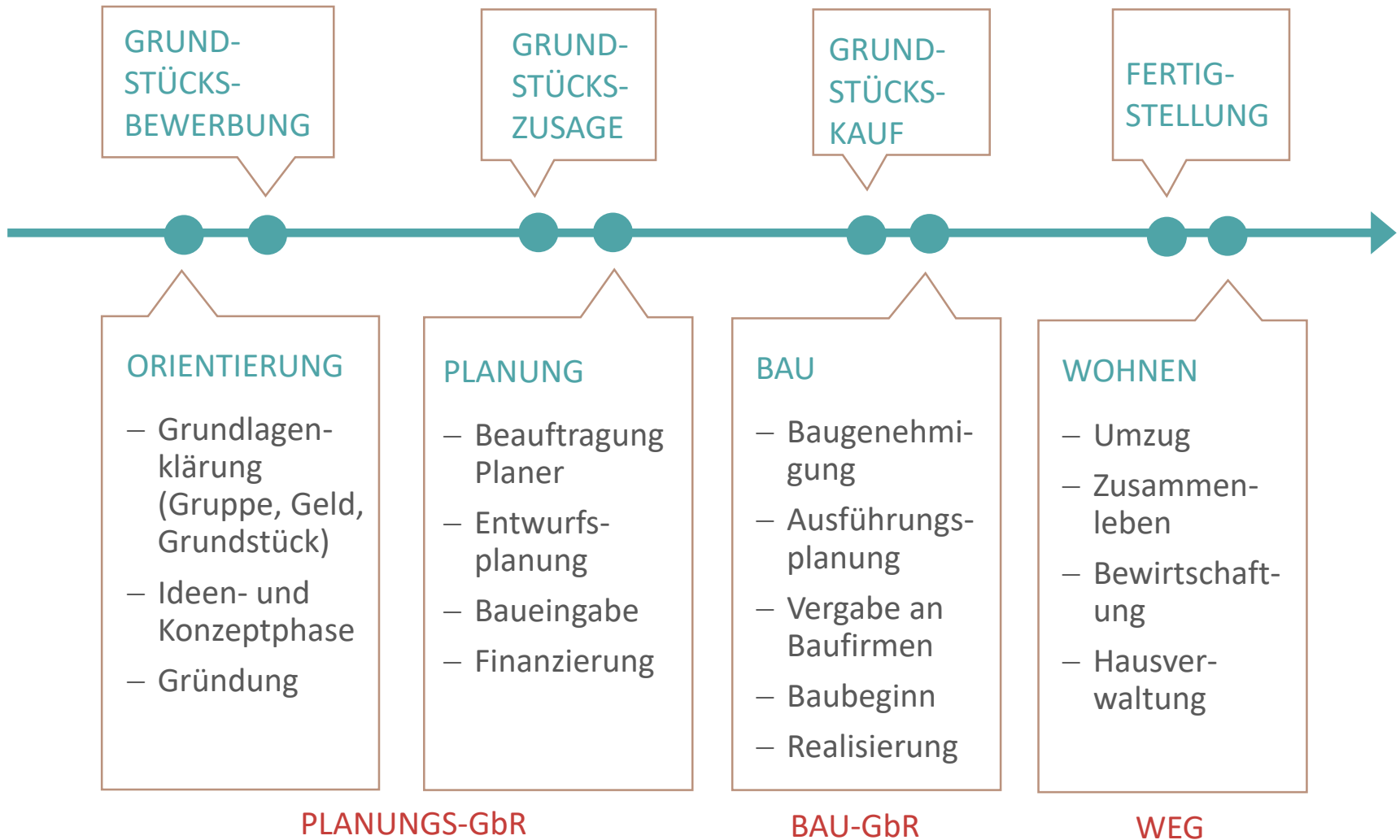
Raum für Baugemeinschaften

01 BAUEN IN BAUGEMEINSCHAFTEN – mehr als Wohnen!

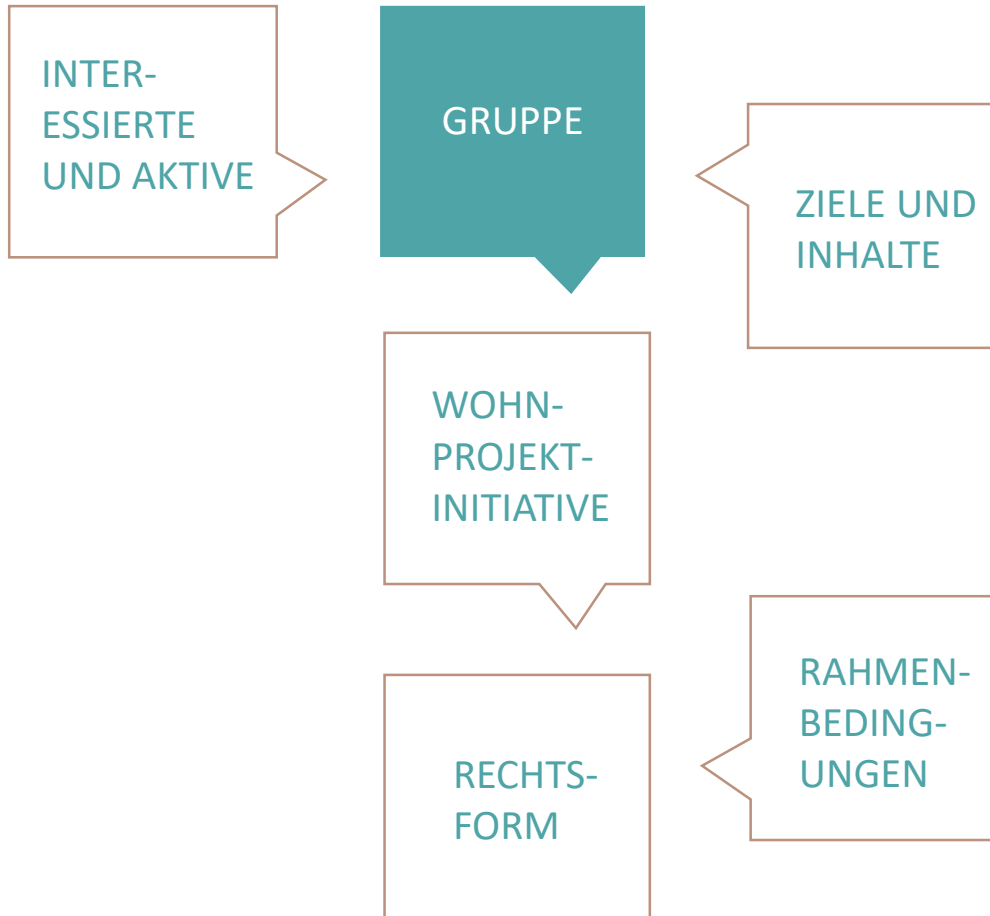
Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte, sind Projekte, die von den zukünftigen BewohnerInnen selbst (mit-)initiiert und mitgestaltet werden.



02 ABLAUF EINES PROJEKTS - Projektphasen



03 GRUPPENBILDUNG



03 GRUPPENBILDUNG - Motivationen



03 GRUPPENBILDUNG – Konsens erzielen

BAULICHE ÜBERLEGUNGEN

- Raum für Gemeinschaft
- Ökologie und Energie
- Architekturqualität
- Barrierefreiheit
- Rahmen der Mitplanung und Mitgestaltung
- Welche Wünsche sind finanzierbar?

SOZIALE ÜBERLEGUNGEN

- Nähe und Distanz
- Wie individuell?
- Nachbarschaft, was ist das?

BESONDERE MEKMALE

- Homogen oder generationsübergreifend
- Wohnprojekt für speziellen Bedarf
- Integrativer Anspruch
- Soziale Mischung



Konsens erzielen

03 GRUPPENBILDUNG - Orientierungsphase



03 GRUPPENBILDUNG - Initiative

top down



PROFESSIONELLE-INITIATIVE

- Von Experten (Projektsteuern, Bestands-genossenschaften) initiiertes und entwickeltes Projekt
- Fokus auf Prozess und Organisation

ARCHITEKTEN-INITIATIVE

- Von Architekten initiiertes und entwickeltes Projekt
- Projektakquise der Architekten (häufig selbst Mitglied)
- Fokus oft Architekturqualität und experimenteller Wohnungsbau

bottom up



SELBSTINITIIERTE BAUGEMEINSCHAFT

- Eigeninitiative einzelner Bauherren
- Meist hoher Grad an Selbstorganisation und Eigenleistung, hohes Engagement
- Fokus auf individuellen Zielen

04 RECHTSFORMEN



Mietwohnprojekt

- Verein



Baugemeinschaft im
Gemeinschaftseigentum

- Genossenschaft
- GmbH z.B.
Miethäusersyndikat
- Kommanditgesellschaft
- Stiftung



Baugemeinschaft im
Einzeleigentum

- GbR

04 RECHTSFORMEN - Verein



NACHBARSCHAFTLICH WOHNEN IN DER MIETGEMEINSCHAFT

Ziel:

- Gegenseitige Unterstützung im Alltag

Rechtsform:

- Vereinsgründung als Zielvereinbarung für das nachbarschaftliche Wohnen

Kooperationspartner:

- Investor, Wohnungsbaugesellschaft; Bestandsgenossenschaft

Verhandlungsgegenstände im Kooperationsvertrag:

- Ausstattungswünsche, Gemeinschaftsräume, Selbstverwaltungsmöglichkeiten,
- Mitsprache bei der Wiedervermietung nach Auszug eines Mitglieds

Wohnen:

- i.d.R. Einzelmietverträge und ggf. Nutzungsgebühren für Gemeinschaftsflächen

04 RECHTSFORMEN - Verein



MIETGEMEINSCHAFT ARGUMENTE FÜR DEN VEREIN

- Kein Eigenkapital erforderlich
- Kein finanzielles Risiko
- Mischung von Finanzierungs-, Eigentums- und Förderwegen möglich
- Investor bzw. Genossenschaft bringen Know-how in Planung und Durchführung in Bauvorhaben ein
- Weniger fachliche Kompetenzen erforderlich
- Keine eigene Verwaltung notwendig aber möglich

BEIM MIETMODELL ZU BEDENKEN

- Notwendiger Kooperationspartner ist nicht leicht zu finden
- Geringere Mitsprache und Gestaltungsspielräume
- Nachhaltigkeit nicht gesichert, keine Entscheidungsverfügung über das Objekt
- Gefahr steigender Mieten
- Bei späterem Modernisierungsbedarf abhängig von Eigentümerentscheidung

04 RECHTSFORMEN - Genossenschaft



PRINZIPIEN EINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

- **Gemeinschaftseigentum**
lebenslanges Wohnrecht – kein Wohneigentum - Mieter und Vermieter zugleich
- **Selbstverwaltung, Selbstverantwortung, Selbsthilfe**
- **Demokratieprinzip**
Stimmgleichheit aller Mitglieder unabhängig von der Höhe der gezeichneten Anteile
- **Versorgung mit Wohnraum**
dauerhaft preisgünstig und sicher
- **Spekulationsentzug von Grund und Boden**
- **Solidargemeinschaft** von wohnenden und nicht wohnenden – starken und schwachen Mitgliedern
- **Gemeinsames Wirtschaften**
erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinsam

04 RECHTSFORMEN - Genossenschaft



MITGLIEDSCHAFT WOHNEN

Beitritt:

- Beitrittserklärung, Pflichtanteil, Eintrittsgeld

Wohnen:

- Zuteilung Wohnung nach Vergabekriterien
- Abschluss Dauernutzungsvertrag
- Einzahlung von wohnungsbezogenen Anteilen
- Monatliche Nutzungsentgelt (Miete)

Vererbbarkeit:

- Anteile möglich, Wohnrecht nicht möglich

Austritt:

- Kündigungsfrist
- Auszahlung der Anteile zum Nennwert



04 RECHTSFORMEN - Genossenschaft



ARGUMENTE FÜR DIE GENOSSENSCHAFT

- Versorgung der Mitglieder mit preiswertem Wohnraum
- Mischung verschiedener Einkommens- und Finanzierungsformen möglich
- Langfristig sicheres Wohnen zu selbstbestimmbaren Mieten – daher auch Beitrag zur Altersvorsorge
- Lebenslanges Dauernutzungsrecht
- Nachhaltige Sicherung der Projektidee
- Sichere Rechtsform, die Pflichtprüfungen unterliegt
- Risikoarm, da Haftung auf den Genossenschaftsanteil begrenzt
- Für Menschen die nicht viel Eigenkapital investieren und doch eigentumsähnlich wohnen wollen

BEI DER NEUGRÜNDUNG ZU BEDENKEN

- Entscheidung für einen Wirtschaftsbetrieb, die „eigene Firma“ mit den entsprechenden wirtschaftlichen Risiken
- Kaufmännisches Know-how bei Gründung und Verwaltung unabdingbar
- Mitmacher mit Kompetenzen und Engagement erforderlich
- Eigen- bzw. Solidarkapital erforderlich
- Probleme bei Darlehensbeschaffung
- Langfristige Festlegung, aber keine individuelle Wertsteigerung

04 RECHTSFORMEN – Baugemeinschaft GbR



Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam selbstgenutztes Wohneigentum nach WEG realisieren.

- **Rechtsform**
Die Mitglieder der Baugemeinschaft schließen sich für die Planung- und Bauphase als GbR zusammen
- **Planen und Bauen in Gemeinschaft**
- **Wohnen in vertrauter Nachbarschaft**
- **Partizipation und Transparenz**
Aktive Beteiligung aller Mitglieder
Entscheidungsfreiheit der Gruppe
Verträge und Kosten sind transparent und beeinflussbar

04 RECHTSFORMEN – Baugemeinschaft GbR



Kosten:

- Bauherren wirtschaften für sich selbst und entscheiden gemeinsam in welche Qualitäten sie investieren.
- Risiko- und Gewinnaufschlag des Bauträgers entfallen
- Bauherren zahlen die tatsächlichen Herstellungskosten für ihre Einheit

Finanzierung:

- Jeder Bauherr finanziert seine eigene Einheit

Bauherrenrisiko

- Die Gemeinschaft ist Bauherr
- Der Bauherr trägt alle Risiken hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität.

04 RECHTSFORMEN – Baugemeinschaft GbR



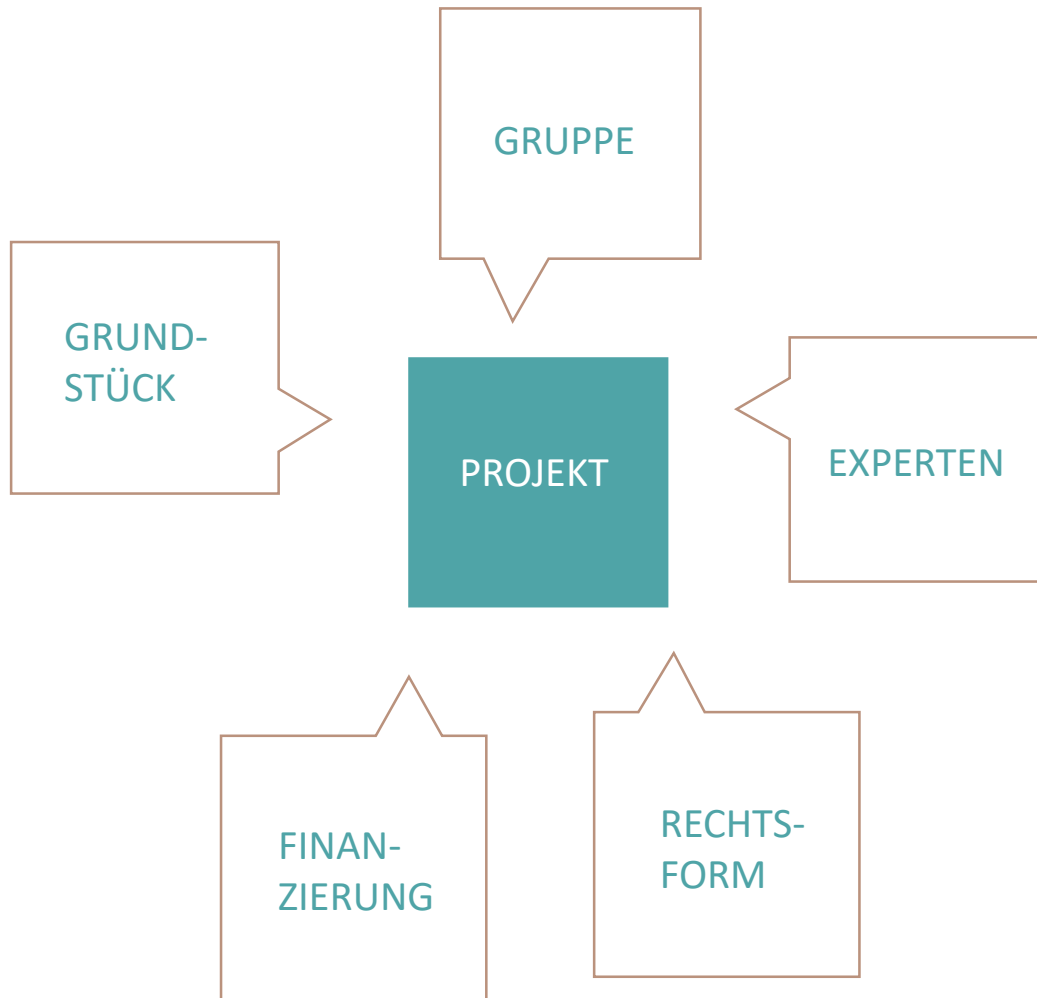
ARGUMENTE FÜR DAS BAUEN IN DER BAUGEMEINSCHAFT

- Kostengünstigste Eigentumsbildung
- Individuelle Wertschöpfung und individuelle Verfügbarkeit möglich
→ Gute Altersvorsorge
- Weitestgehende Mitwirkung an Planung und Gestaltung
- Innovative maßgeschneiderte Architektur möglich
- Individuelle Bedürfnisse und Wohnwünsche können erfüllt werden
- Gemeinschaftsräume nach Bedarf planbar
- Hohe Identifikation und Bindung an Nachbarschaft und Projekt

BEIM BAUEN IN DER BAUGEMEINSCHAFT ZU BEDENKEN

- Zeitaufwand und externes Know-how gefordert
- Wirtschaftliches Risiko
- Das Portmonee bestimmt die Gruppenzusammensetzung
- Gemeinschaftsorientierung und ideelle Projektziele nicht nachhaltig sicherbar z.B. bei späterem Verkauf einzelner Wohnungen

05 PROJEKTBAUSTEINE



FAZIT – die Ausdauer lohnt sich



Für ein gemeinsames Bauprojekt brauchen Sie einen langen Atem.

Später mit Menschen zusammen zu leben, mit denen man gemeinsam geplant, gestritten und Erfolge erkämpft hat, gibt eine unvergleichliche Wohnatmosphäre und Nachbarschaft, die man nicht kaufen kann.

- Nachbarschaftliches Wohnen
 - Individuelle Architektur und hohe Bauqualität
 - Maßgeschneiderter Wohnraum und flexible Grundrisse
 - Zukunftsfähige Gebäude
 - Kostengünstiger Bauen
- Gemeinsam mehr erreichen



stattbau münchen GmbH

Konzepte für zukunftsfähiges Wohnen

Schwindstraße 1 • 80798 München

Telefon 0 89- 28778070

www.stattbau-muenchen.de

