

Die Zukunft gemeinsam gestalten.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.



Inhalt

Gemeinschaftliches Wohnen und seine Vorteile	S. 3
Vier Wege zum gemeinschaftlichen Wohnen	S. 5
Die Suche nach der passenden Immobilie	S. 8
Schritt für Schritt gemeinsame Sache machen	S. 10
Adressen/Glossar	S. 15

Gemeinschaftliches Wohnen und seine Vorteile

Möchten Sie Ihre Wohnsituation bewusst noch einmal verändern und vielleicht eine neue Lebensform ausprobieren? Wenn Sie viel Eigeninitiative und Engagement einbringen, kann ein gemeinschaftliches Wohnprojekt die richtige Lösung für Sie sein. Selbstorganisierte Haus- oder Nachbarschaftsgemeinschaften bieten ein Zuhause, in dem Sie einerseits selbstständig, andererseits mit gegenseitiger Unterstützung Ihrer Nachbarn zusammenleben. Solche privaten (Bau-)Gemeinschaften werden oft generationenübergreifend realisiert und haben mit den bekannten Studenten-WGs nichts gemeinsam.



Mitglieder von Gemeinschafts-Wohnprojekten entwickeln in Eigenregie Vorstellungen über ihr (Wohn-)Leben und schließen sich bewusst zusammen.

Falls Sie gerne später in einer solchen Gemeinschaft leben möchten, gehen Sie frühzeitig auf die Suche nach Partnern: Je eher Sie Gleichgesinnte finden, umso länger haben Sie Zeit, Ihr Projekt in Ruhe zu planen.



Ausgangspunkt ist die aktive Beteiligung aller Bewohner – nicht nur bei der Planung, sondern auch beim Zusammenleben und gegenseitigen Unterstützungsleistungen. Denken Sie bei dem Begriff „Wohngemeinschaft“ an ein Modell der Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaft, das bei Erwachsenen immer mehr Freunde findet.

Solche Projekte bestehen aus mehreren Wohnungen in unterschiedlichen Größen – durchaus auch verteilt auf mehrere Gebäude. Hinzu kommen Gemeinschaftsräume. Zum Konzept kann auch die aktive Integration in das Umfeld gehören, z. B. durch ein Nachbarschaftscafé, Straßenfeste oder die Vermietung von Veranstaltungsräumen.

Je nach Bewohnerstruktur können auch professionelle Unterstützungsleistungen wie ein Reinigungs- oder Mahlzeitendienst eingebunden werden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte nutzen diese dann wesentlich effizienter als Einzelpersonen. Durch die gebündelte Nachfrage werden günstige Preise möglich und bestimmte Angebote (wie ein Bereitschaftsdienst) überhaupt erst verfügbar. Im Mittelpunkt steht bei diesem Konzept aber die gegenseitige Unterstützung. Darüber hinaus wirken sich die aktiven Gestaltungsmöglichkeiten, die verlässlichen sozialen Kontakte und das damit verbundene Gefühl von Sicherheit positiv auf das Lebensgefühl der Bewohner aus.

Vier Wege zum gemeinschaftlichen Wohnen

Eine Untersuchung des Forschungsinstituts empirica (Bonn, Berlin) im Auftrag der Landesbausparkassen zeigt, dass bei der Initiierung, Planung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte vier Varianten in Frage kommen:

Das Bauherrenmodell

Dieses Modell trägt eine Initiativgruppe. Sie entwickelt zunächst konkrete Ziele für das Zusammenleben und sucht dann ein passendes Grundstück oder eine Immobilie und Partner für die Realisierung, z. B. einen Bauträger, einen Architekten und einen Finanzierer. Die Gruppe agiert als Bauherrin. Am häufigsten kooperieren Wohnungsunternehmen bzw. Investoren.

Vorteil: Interessenten haben einen großen Einfluss auf die Zusammensetzung der Gruppe.

Das Bauträgermodell

In diesem Fall sucht sich die Initiativgruppe einen Bauträger als Bauherren oder ein Bauträger (z. B. Wohnungsbau-gesellschaften, Bauunternehmen, soziale Unternehmen u. ä.) bietet ein Wohnprojekt an. Die Bewohner können sowohl Eigentümer als auch Mieter sein.

Vorteil: Das Projekt kann von Anbeginn professionell abge-wickelt werden.



Das Genossenschaftsmodell

Hier wird von der Initiativgruppe zunächst eine Genossenschaft gegründet. Sie tritt als Investor bzw. Bauherr auf. Die Mitglieder der Gruppe sind identisch mit den späteren Eigentümern bzw. Bewohnern.

Vorteil: Bei Genossenschaften spielt der Gedanke des „Miteinanders“ eine zentrale Rolle.

Das Stiftungsmodell

Bei diesem (bisher noch nicht realisierten) Modell gründen Kommunen, Geldinstitute und andere lokale Akteure (Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände u. ä.) eine kommunale Wohnstiftung. Die Stiftung organisiert den Bau und die Vermietung des Wohnprojekts.

Vorteil: Eine neutrale Organisation ist Mittler zwischen Gruppeninteressen, einem Pool an Experten (z. B. Rechtsanwälte, Bauträger, etc.) und der öffentlichen Hand.

LBS-Tipp

Die Einbeziehung von Profis verkürzt die Planungsphase deutlich: Ziehen Sie daher von Anfang an Fachleute zurate und stellen Sie eine professionelle Moderation des Gruppenprozesses sicher.

Die Suche nach der passenden Immobilie

Sie sind sicher, dass gemeinschaftliches Wohnen die richtige Lösung für Sie ist und möchten jetzt die nächsten Schritte zur Realisierung in Angriff nehmen? Unsere Checklisten geben Ihnen eine Übersicht, welche Punkte die Immobilienwahl beeinflussen.

1. Wohnumfeld und Infrastruktur

Makler sagen gerne, dass es bei Immobilien nur auf drei Dinge ankommt: Die Lage, die Lage und die Lage. Dies gilt genauso für Gemeinschafts-Wohnprojekte. Folgende Faktoren sind zu klären:

- Plant die Kommune in naher Zukunft Baumaßnahmen in der Umgebung?
- Liegt die Immobilie an einer Durchfahrtsstraße?
- Gibt es Lärm- oder Gesundheitsbelastungen (z. B. durch Gewerbebetriebe, Hochspannungsmasten oder Mobilfunkantennen)?
- Gibt es direkte Nachbarn?
- Sind öffentliche Verkehrsmittel einfach zu erreichen?
- Ist das Straßennetz gut ausgebaut?
- Gibt es verkehrssichere Fuß- und Fahrradwege?
- Bestehen im direkten Umfeld Einkaufsmöglichkeiten?
- Sind Ärzte, ein Krankenhaus gut erreichbar?
- Ist das Freizeitangebot in der Umgebung attraktiv?
- Gibt es Serviceanbieter (z. B. Hausmeisterdienst, Wäscheservice, ambulanter Pflegedienst) in der Nähe?
- Sind Bank, Post etc. gut erreichbar?



2. Wohnsituation

Das Zuhause eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes sollte die gleichen Kriterien erfüllen wie jede andere zukunftsgerechte Qualitätsimmobilie. Zusätzlich sind noch Anforderungen an das Platzangebot und die Raumaufteilung zu stellen. Auf diese Fragen kommt es besonders an:

- Entspricht die Größe von Wohn- und Nutzfläche sowie von Grundstück und Garten den Bedürfnissen Ihrer Wohngruppe?
- Gefällt allen Bewohnern die Architektur?
- Ist die Raumaufteilung praktisch, sind die Wege kurz?
- Bietet die Anlage Treffpunkte, gibt es sogenannte halb-öffentliche Räume – also Räume, die alle Gruppenmitglieder nutzen und in denen Sie Platz zum Reden etc. finden?
- Ist jeder Winkel barrierefrei erreichbar?
- Entsprechen Fenster, Dach, Dämmung und Heizung dem Stand der Technik?
- Bei Altbauten: Fallen eventuell Kosten für die Modernisierung an?

Immer noch scheitern Gruppenwohnprojekte in der Praxis mitunter an Schwierigkeiten bei der Grundstücksbeschaffung und an schlechten finanziellen und/oder organisatorischen Rahmenbedingungen. Der folgende „Leitfaden Planung und Realisierung“ gibt Ihnen Hinweise, was Sie bedenken sollten, damit Ihre Idee erfolgreich umgesetzt wird.

Schritt für Schritt gemeinsame Sache machen

Planungsphase

1. Prüfung der gemeinsamen Ziele, z. B.:

- Unterstützende Nachbarschaft, gegenseitige Hilfeleistungen auf freiwilliger Basis.
- Gemeinschaftliches Wohnen, soziales Miteinander.
- Mitsprache und Einfluss bei der Wahl von Service-Diensten (bis zur ambulanten Pflege).
- Anteil der Eigenleistungen, Kombination verschiedener Kompetenzen.
- Gemeinsamer Lebensstil in der Gruppe oder vorrangig gemischte Gruppe (sozial, finanziell, interessenbezogen).
- Mitsprache und Einfluss bei Verwaltung und Betrieb.
- Einbringen der eigenen Fertigkeiten und Kompetenzen in das gemeinschaftliche Wohnen.

2. Jetzt wird es konkret!

Festzulegen sind von der Initiativgruppe:

- Gruppengröße
- Bauform und Bauweise
- Planungs- und Realisierungsphase
- Organisationsstruktur des Gemeinschaftslebens

3. Mit diesem Konzept weitere Interessenten für die Gruppe werben:

- Bekannten- und Freundeskreis
- Vereine, Kontaktstellen
- Zeitungsannoncen

4. Planungsgesellschaft gründen (GbR) und Planungsgesellschaftsvertrag abschließen.

Dieser regelt Folgendes:

- Abstimmungsmodalitäten
- Zahlungsmodalitäten
- Rechte und Pflichten der Gesellschafter

5. Professionellen Moderator suchen oder wählen.



Realisierungsphase

1. Organisationsvariante wählen (hängt vom Konzept ab):

- Vertrag mit Bauträger
- Generalübernehmer oder -unternehmer beauftragen
- Baubetreuer beauftragen
- im Bauteam bauen
- mit freiem Architekten bauen

2. Grundstück/Immobilie suchen,

folgende „Anlaufstellen“ helfen:

- Kommunale Baubehörde
- Kirchengemeinden
- Zeitungsannoncen





Finanzierung

1. Bei Beginn der Bauphase Baugesellschaftsvertrag (GbR) abschließen, der den Planungsgesellschaftsvertrag ablöst.

Der Baugesellschaftsvertrag regelt:

- Modalitäten der Baukostenverteilung
- gemeinsames „Baukonto“
- Planungsgrundsätze (z. B. behindertenfreundlich nach DIN 180253, Teil II)
- Umfang der Eigenleistungen

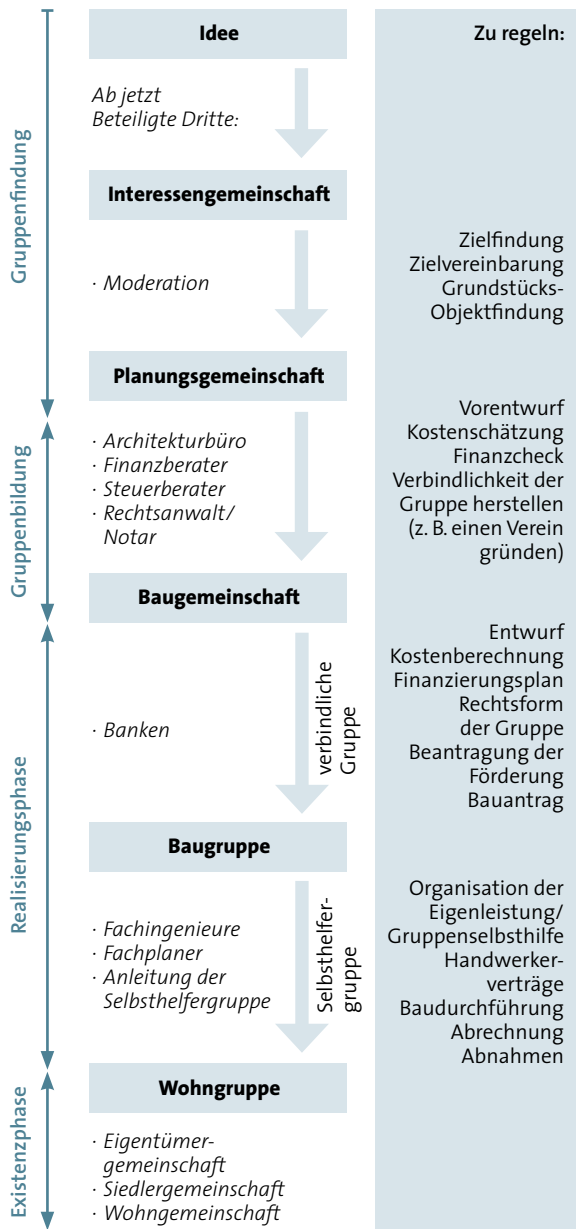
2. Für die Finanzierung des Gesamtprojektes ist entscheidend, wie sicher die Finanzierungen der einzelnen Mitglieder sind. Prüfen Sie deshalb, wie knapp kalkuliert wurde und ob noch Reserven für Unvorhergesehenes vorhanden sind.

3. Teilungsvertrag (gemäß § 3 WEG) abschließen; Zeitpunkt (bei Grundstückskauf bzw. bei Baubeginn oder in der Wohnphase) ist abhängig von der finanziellen Situation der Gruppe. Der Teilungsvertrag regelt folgende Aspekte:

- Lage und Größe der Eigentumswohnungen
- Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum
- Gemeinschaftsordnung

Entwicklung eines Gruppenwohnprojektes

verändert nach „Leitfaden für Gruppenwohnprojekte Schleswig Holstein“



Adressen

Weiterführende Informationen gibt es u. a. beim Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter e. V. (FGWA).

Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter e. V. (FGWA)

Bundesgeschäftsstelle

Tel.: 0511 / 4 75 32 53

Bremstr. 1a

30173 Hannover

Homepage: www.fgwa.de

E-Mail: info@fgwa.de

Glossar

Bauträger

Ein Bauträger ist ein Unternehmen, das gewerbsmäßig Grundstücke kauft, bebaut und als Gesamtobjekt wieder verkauft. Der Bauträger führt das Bauvorhaben im eigenen Namen auf eigene oder fremde Rechnung durch. Oft baut dieser auf seinem eigenen Grundstück und verpflichtet sich zur schlüsselfertigen Übergabe. Die Übereignung bedarf der Form des Grundstückskaufvertrages. Der vom Notar zu erstellende Bauträgervertrag setzt sich daher aus Werkvertrag und Kaufvertrag zusammen.

Generalübernehmer

Im Baugeschäft ist Generalübernehmer, wer die Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens ganz (oder teilweise) in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, aber auf dem Grundstück des Bauherren organisiert. Er selbst erbringt keine Bauleistung, sondern schaltet hierfür ausschließlich Subunternehmer ein. Erbringt der Generalübernehmer aber Planungsleistungen, spricht man auch von einem Totalübernehmer oder Generalunternehmer.

Generalunternehmer

Ein Generalunternehmer ist in der Regel ein Bauunternehmer, der gegenüber dem Bauherrn als einziger Vertragspartner bei der Durchführung eines Bauvorhabens auftritt. Für von ihm nicht selbst erbrachte Bauleistungen schaltet er auf eigene Rechnung Subunternehmer ein.

**Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V.**

Friedrichstraße 83

10117 Berlin

Postfach 110180

10831 Berlin

Tel.: 030 / 2 02 25-53 81

**LBS Norddeutsche Landesbausparkasse
Berlin - Hannover**

Ansprechpartnerin:

Claudia Wittmer

Fax: 0511 / 926-69 38

claudia.wittmer@lbs-nord.de