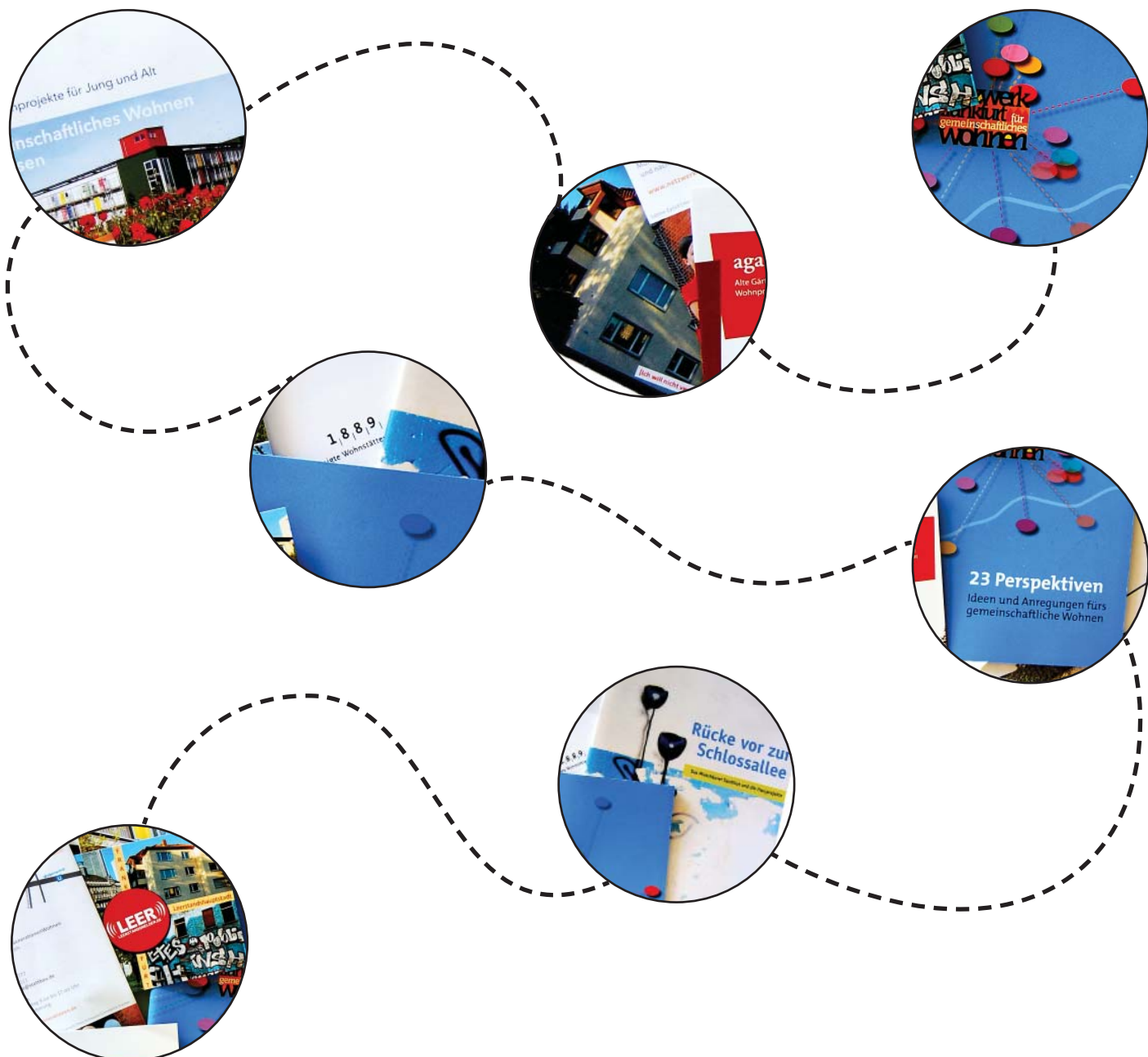




Gemeinschaftliche Wohnprojekte Ein Praxisleitfaden

Gemeinschaftliche Wohnprojekte Ein Praxisleitfaden

Vorwort

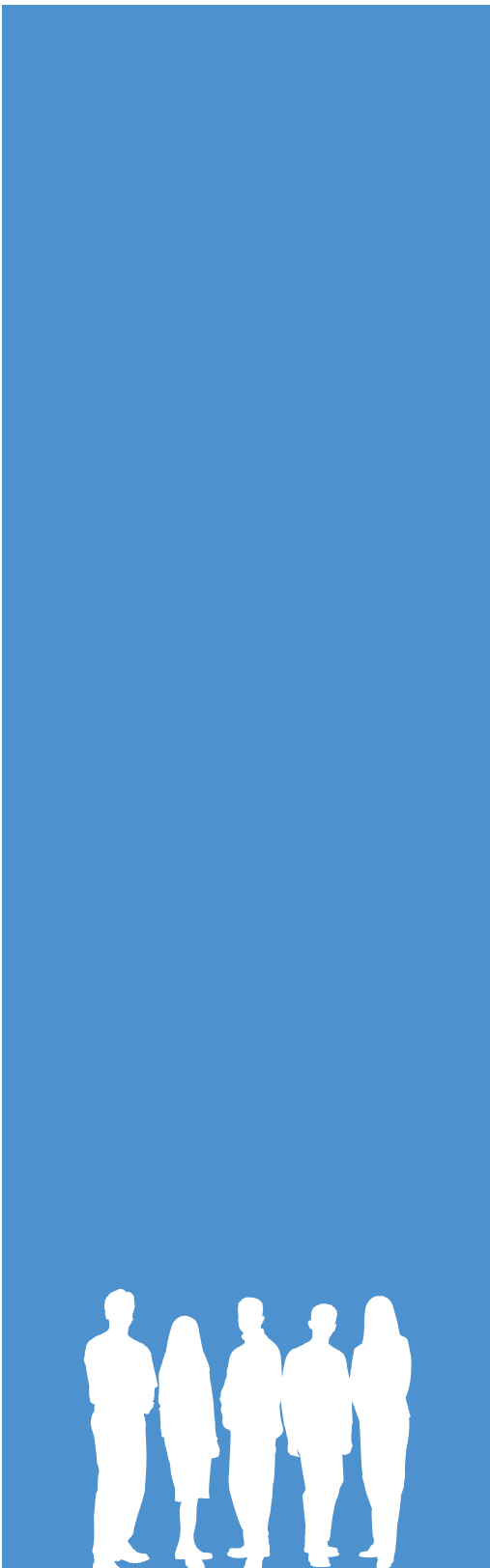
1988 legte Jürgen Schuh an der damaligen Gesamthochschule Kassel eine Diplomarbeit mit dem Titel „Kollektives Wohnen - Eine vergleichende Untersuchung in- und ausländischer Beispiele“ vor. Dort heißt es: „Vielversprechende Ansätze zu einem neuen Wohnen gibt es in der Bundesrepublik nicht (... nur) kleine, oft kurzlebige, privat initiierte Projekte, die selten über den Typ der ausgebauten Wohngemeinschaft hinausgehen.“

Das hat sich gründlich geändert. Ausgehend von einem Randphänomen hat sich die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen in Deutschland seit den 1990er Jahren stetig erhöht und zieht immer mehr Menschen an. Eine aktuelle Studie hat 500 gemeinschaftliche Wohnprojekte erfasst (Fedrowitz, 2011). Zugleich hat sich das Spektrum gemeinschaftlicher Wohnformen stark geweitet.

Dabei ist sich die Fachwelt gar nicht einig, was unter dem Begriff gemeinschaftlichen Wohnens verstanden werden soll. Sprachverwirrung herrscht insbesondere bei der Abgrenzung zu „Baugruppen“ und „Baugemeinschaften“.

Die ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ (BMVBS / BBSR, 2009) sieht „Gemeinschaftswohnprojekte“ und „Baugemeinschaften“ als zwei deutlich unterscheidbare Teile des Phänomens Baugruppe. Während der Zusammenschluss zur Baugemeinschaft „Mittel zum Zweck“ sei, an einem bestimmten Standort Eigentum zu erwerben, definieren sich Gemeinschaftswohnprojekte demnach „über das selbstbestimmte und gemeinschaftliche Zusammenleben, über die Verbindung von Wohnen und bürgerschaftlichem Engagement, das in der Regel über das reine Wohnprojekt hinausgeht“ (ebd., S.5f.).

Das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV, 2010) verwendet



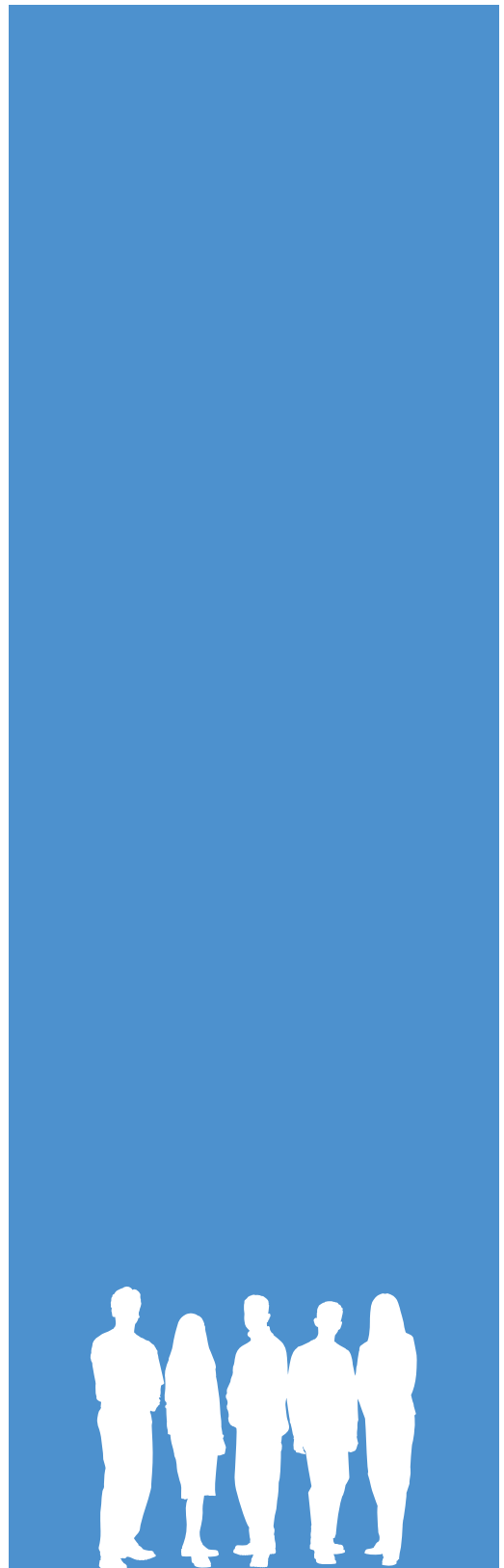
„Baugruppe“ dagegen nicht als Oberbegriff, sondern Synonym zur „Baugemeinschaft“, trifft im Übrigen aber die gleiche Unterscheidung. Demnach organisieren sich Baugemeinschaften „in der Regel (...) als Planungs- und Bau-GbR und vollziehen nach abgeschlossener Teilungserklärung die Umwandlung in eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)“. Demgegenüber stehe das „gemeinschaftliche Wohngruppenprojekt“, das in den unterschiedlichsten Formen „zur Miete, als Wohneigentum oder auch in genossenschaftlicher Rechtsform realisiert“ werden kann (ebd., S.11).

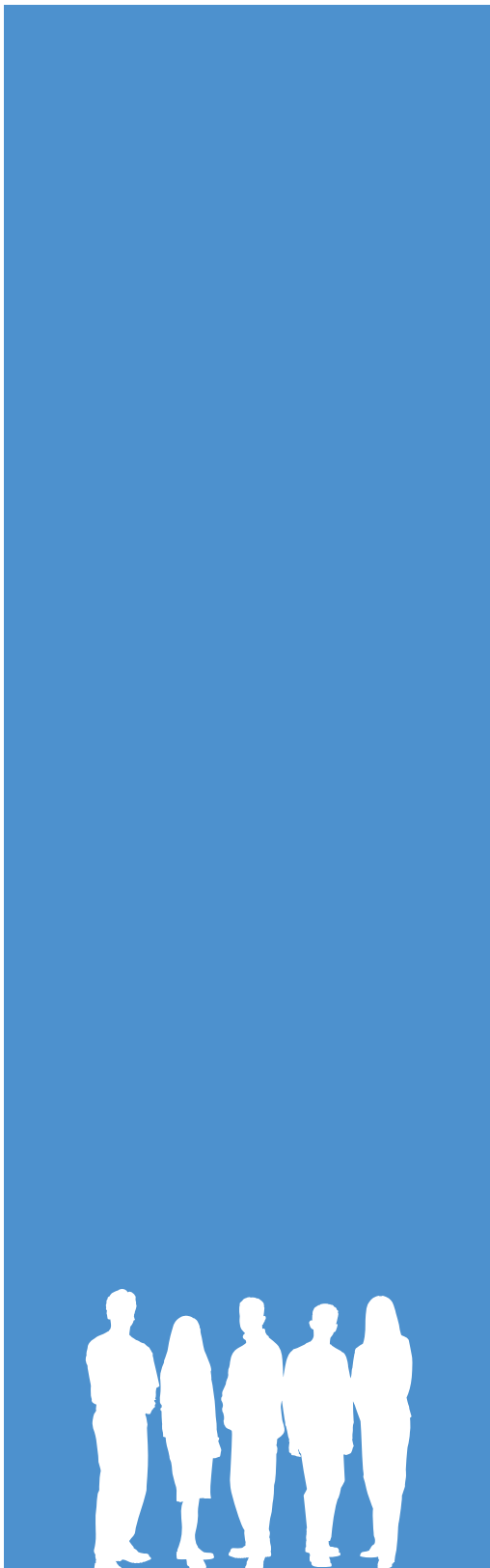
Frei von der Notwendigkeit schon vor Beginn des Studienprojekts eine abgeschlossene Definition seines Gegenstands vorzulegen, haben wir uns im Sommersemester 2012 zunächst auf die gesamte Bandbreite gemeinschaftlicher Wohnformen eingelassen. Auch nach Abschluss des Projekts sind wir der Ansicht, dass es sich hierbei um ein Kontinuum handelt, dessen Extreme zwar weit voneinander entfernt liegen, in dem es aber auch viele Berührungspunkte und fließende Übergänge gibt.

Angesichts eines derart schillernden Phänomens ist es kein Wunder, dass dem gemeinschaftlichen Wohnen ganz unterschiedliche Erwartungen entgegen gebracht werden.

Neben dem kostengünstigen Bauen für Schwellenhaushalte, die sich kein freistehendes Einfamilienhaus leisten könnten, erhofft man sich auch Impulse für das nachbarschaftliche Zusammenleben im Stadtteil, einen Ausweg aus der wachsenden Isolation von Senioren durch generationenübergreifendes Wohnen und vor allem in Großstädten eine wohnungspolitische Alternative für wenig finanzstarke Haushalte.

Nach den Erhebungen von Fedrowitz (2011) unterhalten mittlerweile zehn deutsche Kommunen sowie die beiden Stadtstaaten Hamburg





und Berlin ein „komplettes Angebot“ an kommunalen Unterstützungsstrukturen. Zwölf weitere Kommunen sowie der Stadtstaat Bremen zeigen nach seiner Recherche „erste und / oder sporadische Ansätze zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen“. Die Stadt Tübingen wird als Sonderfall eingestuft.

Selbst die Kreditwirtschaft hat Baugruppen, die ohne Einbeziehung professioneller Bauträger innovative Wohnformen realisieren, inzwischen als wichtigen Faktor der künftigen Stadtentwicklung identifiziert. So schreibt z.B. die Postbank in ihrem Newsletter Geldwert im April 2011 unter der Überschrift „5 Tipps zur Gründung einer Baugemeinschaft: (...) Zwar bedarf es für das gemeinsame Bauen vieler Abstimmungen, doch die wirtschaftlichen Vorteile von Baugruppen gegenüber herkömmlichem Bauen wiegen den größeren Aufwand auf. Denn das Bauen in der Gemeinschaft kann bis zu 25 Prozent preisgünstiger sein als ein Bauträger-Projekt.“

Vor diesem Hintergrund ging es zu Beginn des Studienprojekts erst einmal darum, einen Überblick über die Variationsbreite gemeinschaftlicher Wohnformen zu gewinnen. Dabei kamen große Unterschiede hinsichtlich des sozialen Hintergrunds und der Lebenssituation der BewohnerInnen zum Vorschein, verschiedene Grade von Gemeinschaftlichkeit und Vergesellschaftung, unterschiedliche Rechts- und Eigentumsformen, Standorte zwischen Stadt und Land, eine vielfältige Typologie der genutzten Gebäude und verschiedene städtebauliche Größenordnungen, von der Baulücke bis zur Entwicklung eines ganzen Quartiers.

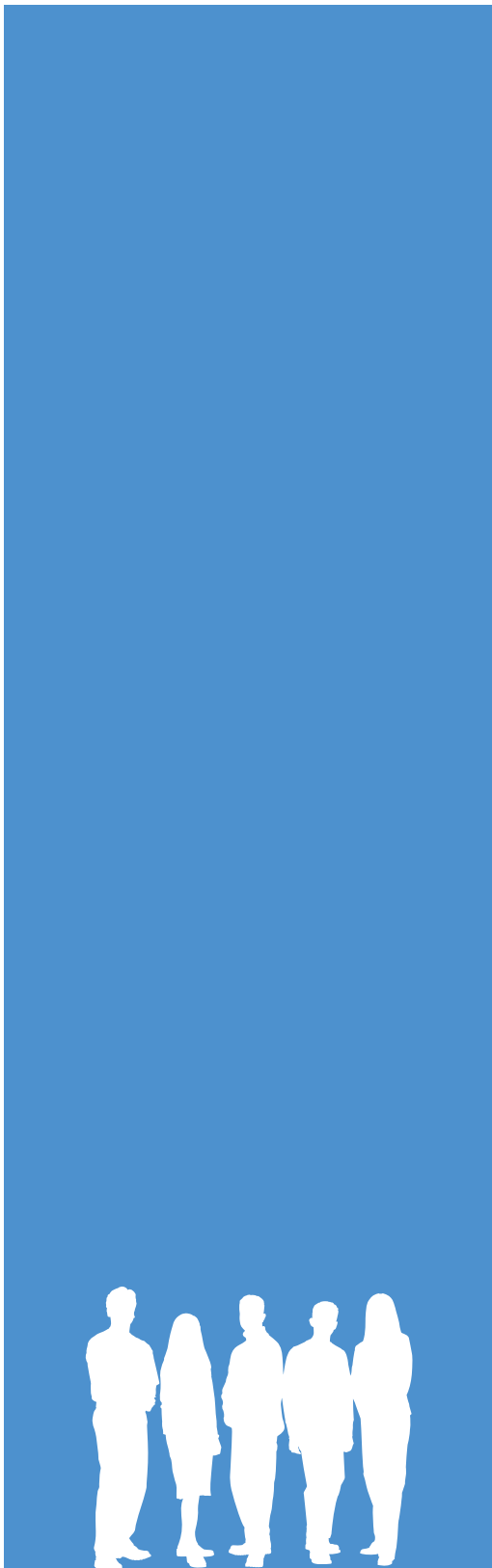
Ausgehend von diesem Überblick wurden Forschungsthemen und Forschungsfragen identifiziert, die neben verschiedenen Teilaspekten des gemeinschaftlichen Wohnens – wie dem Verhältnis der BewohnerInnen untereinander, oder dem Verhältnis zwischen Hausprojekt und Quar-

tier - auch seine gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Blick nahmen. Zur Beantwortung der Forschungsfragen dienten neben einer umfangreichen Literaturrecherche zahlreiche Experteninterviews mit InitiatorInnen und Mitgliedern gemeinschaftlicher Wohnprojekte, sowie ArchitektInnen, Projektsteuerern und BeraterInnen, welche die Förderung gemeinschaftlichen Wohnens zu ihrem Beruf gemacht haben. Die ermittelten Fakten und Erklärungen wurden protokolliert und Know-how gesammelt. Parallel dazu wurde in den Projektplenen auch eine eigene stadtplanerische und wohnungspolitische Bewertung der beobachteten Ansätze versucht.

Im Rahmen der Interviews und Projektbesuche haben die TeilnehmerInnen fast die gesamte Kasseler Wohnprojekte-„Szene“ und eine Reihe sehr unterschiedlicher Projekte in Berlin kennen gelernt (vgl. Praxisbeispiele, S.70ff). Zusätzlich sprachen sie mit professionellen Beraterinnen von Wohnprojekten in beiden Städten, mit dem Frankfurter Netzwerk für Gemeinschaftliches Wohnen und mit Kritikern der Entwicklung. Dabei wurde deutlich, wie stark die Dynamik gemeinschaftlicher Wohnprojekte von den jeweiligen demographischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt ist.

Vor dem Hintergrund einer lange Zeit stagnierenden Bevölkerungsentwicklung und eines entspannten Immobilienmarkts wurde in Kassel im letzten Jahrzehnt eine große Bandbreite von Projekten realisiert, die viel Raum für alternative Lebensentwürfe bieten und auch niedrigere Einkommensschichten einbinden konnten. Allerdings sind zivilgesellschaftliche Initiativen, welche die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens insgesamt fördern und für noch breitere Schichten attraktiv machen wollten, zwischenzeitlich erlahmt, wofür manche Gesprächspartner Erschöpfung nach der Realisierung des eigenen Projekts, andere aber auch fehlende Unterstützung seitens der Stadt und anderer öffentlicher Stellen verantwortlich machen.





Allgemein wird erwartet, dass die Nachfrage nach Modellen gemeinschaftlichen Wohnens in Deutschland in den nächsten Jahren weiter steigen wird. Gerade Alleinstehende in der zweiten Lebenshälfte und Paare, deren Kinder aus dem Haus sind, suchen zunehmend die soziale Nähe und gegenseitige Unterstützung einer Hausgemeinschaft, vor allem dann, wenn sie in jüngeren Jahren gute Erfahrungen mit dem Leben in Wohngemeinschaften gesammelt haben.

Dieser Trend verdient nicht nur aus sozialpolitischen Gründen Unterstützung. Derartige Initiativen können auch in schrumpfenden Städten und Gemeinden zu einer Stabilisierung der lokalen Gemeinschaft beitragen und sollten daher seitens der Kommunen gefördert werden: nicht nur durch geeignete Beratungs- und Vernetzungsangebote, sondern auch durch die Anpassung von Förderrichtlinien und Ausschreibungsverfahren.

Dass dabei auch auf soziale Ausgewogenheit geachtet werden muss, zeigen die von schnellen Mietsteigerungen und Verdrängung geprägten Wohnungsmärkte der Großstadt. Der Boom der Baugruppen in Berlin, die dort im vergangenen Jahr (2011) einen Anteil von 14% am gesamten Neubauvolumen erreicht haben, lässt sich nur teilweise mit dem Wunsch junger Familien nach nachbarschaftlicher Bindung erklären. Mindestens ebenso wichtig ist die allgemeine Befürchtung, sich bald nur noch weit abseits des vertrauten Milieus eine Wohnung leisten zu können. Kommen dazu noch niedrige Zinsen und Angst um die Ersparnisse, erklärt sich leicht, warum die Initiierung und Steuerung von Baugruppen inzwischen ein attraktives Geschäftsfeld für ArchitektenInnen und freiberufliche StadtplanerInnen geworden ist.

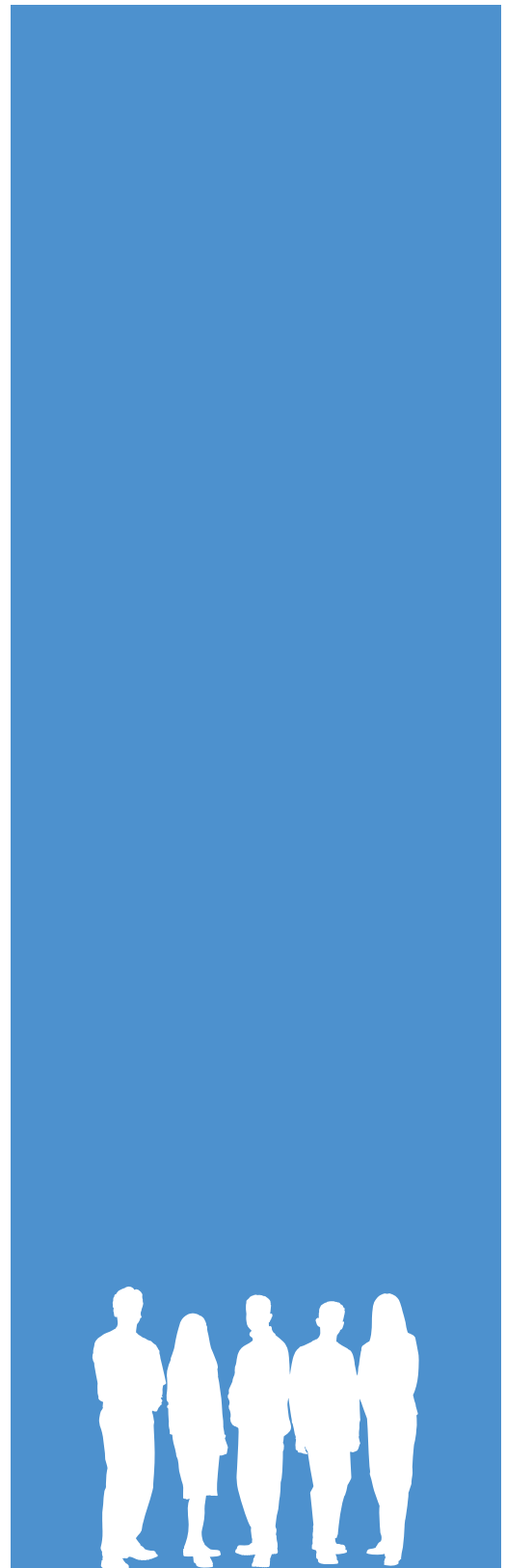
Obwohl die Gemeinschaftlichkeit in großstädtischen Baugruppen mitunter geringer ist als vorgegeben oder anfänglich beabsichtigt, bringt sie für die Stadtentwicklung viele Vorteile. Wirtschaftlich aktive und

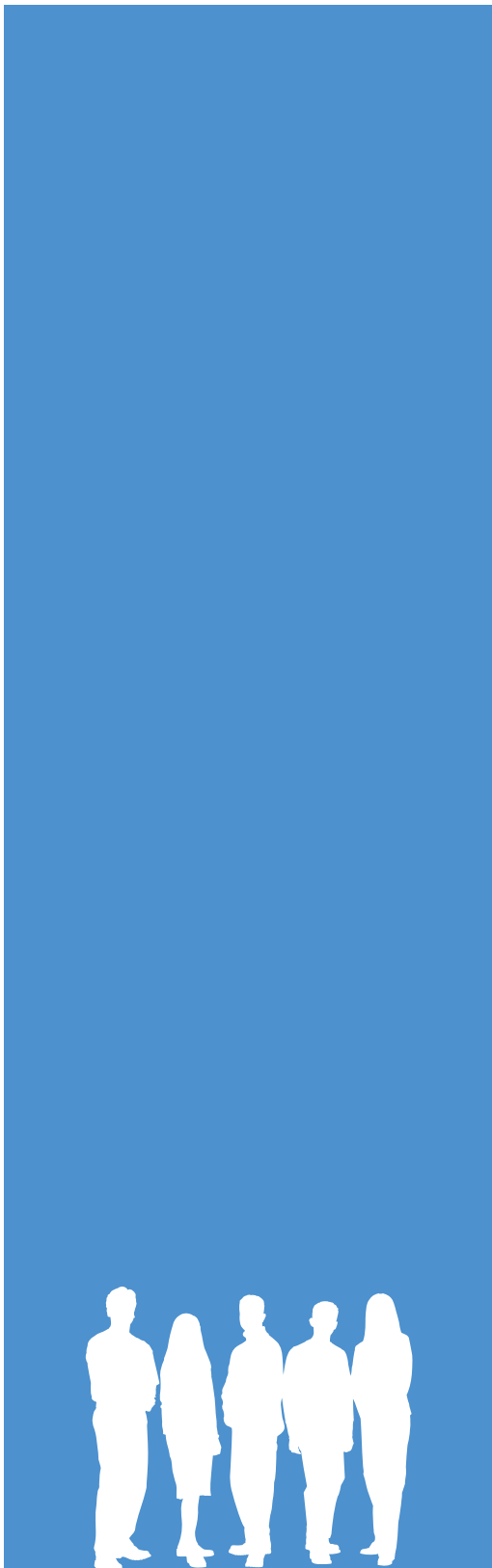
sozial stabile Bevölkerungsgruppen, die früher eher vorstädtische Einfamilienhäuser nachfragten, bevorzugen nun eine ökologisch vernünftigere Lebensweise und zahlen ihre Steuern in der Stadt. Die entstehenden Gebäude sind baukulturell i.d.R. deutlich anspruchsvoller als die „Investorenarchitektur“ herkömmlicher Bauträger. Oft füllen sie Lücken und Brachen, die jahrzehntelang kaum genutzt wurden.

Allerdings ist diese Entwicklung auch eine Folge wohnungspolitischer Tatenlosigkeit. Da weder der Wohnungsneubau gefördert, noch Sozialwohnungen erhalten, noch regulierend in die Mietenentwicklung eingegriffen wurde, müssen sich die Baugruppen in Berlin auch Anfeindungen gefallen lassen. Tatsächlich tragen unter den genannten Bedingungen an manchen Orten auch die zu Gentrifizierung bei, die sich selbst als ihre Opfer sehen.

Dabei sind nach Auskunft der Berliner Netzwerkagentur Generationen-Wohnen zwei Drittel der Menschen, die an ihrer Beratung teilnehmen, am gemeinschaftlichen Wohnen zur Miete interessiert. Dieser Nachfrage stehen nur sehr wenige adäquate Angebote gegenüber. In Frankfurt am Main ist diese Diskrepanz sogar noch größer, da hier Grundstücks- und Baupreise noch höher liegen und für gemeinschaftliche Wohnprojekte geeignete Nischen aus spekulativen Gründen nicht auf den Markt kommen.

Wenn die sozialen, ökologischen und baukulturellen Vorteile der Baugemeinschaft nicht nur der Mittelschicht zugutekommen sollen, gilt es daher insbesondere solche Projekte zu fördern, die auch Geringverdienern offen stehen. Dass dies zumindest in Berlin inzwischen von vielen erkannt wurde, zeigen die immer lauter werdende Forderung zivilgesellschaftlicher Gruppen nach einer anderen Liegenschaftspolitik und erste Maßnahmen zur Förderung genossenschaftlicher Wohnprojekte. Welche Ansatzpunkte bietet dieser komplexe Hintergrund für ein stadtplanerisches Studienprojekt?





Bei mehreren Interviews wurde deutlich, dass Wohnprojekte einer professionellen Beratung bedürfen. Zwar verfügen die InitiatorInnen gemeinschaftlicher Wohnprojekte nicht selten selbst über eine planerische oder andere akademische Ausbildung, die dem Projekt in seiner Entwicklung zugutekommt. Allerdings zeigt die Erfahrung auch, dass eine solche Doppelrolle Gruppenprozesse innerhalb der Hausgemeinschaft stark belasten kann. Daher ist von einer gewissen Nachfrage nach einer unabhängigen professionellen Beratung für Wohnprojekte auszugehen, die von der Projektsteuerung über Finanzierungsberatung bis hin zur Mediation von Konflikten reichen kann. Berliner Beispiele zeigen, dass die Beratung sogar soweit gehen kann, dass ArchitektInnen und StadtplanerInnen selbstständig Projektideen entwickeln und zur Gründung von Gruppen aufrufen, die sich erst später als Auftraggeber formieren.

Auch Stadtverwaltungen, die gemeinschaftliche Wohnformen fördern möchten, Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, die in diesem Bereich aktiv werden wollen, brauchen MitarbeiterInnen oder externe BeraterInnen, die über entsprechendes Spezialwissen zur Planung und Umsetzung solcher Projekte verfügen. Hierzu gehören auch Kenntnisse über Rechts- und Eigentumsformen sowie Baufinanzierung, die im Studium von PlanerInnen und ArchitektInnen in der Regel nur am Rande behandelt werden.

Aus diesem Grund entschied sich das Studienprojekt zur Erarbeitung eines Praxisleitfadens, der das im Laufe des Semesters gesammelte Fachwissen zum Thema bündelt und in einer Weise aufbereitet, die Gruppen und Individuen, die sich für gemeinschaftliches Wohnen interessieren, konkrete Handlungsalternativen und Entscheidungshilfen bietet. Dabei sollte auch das durch die Interviews gewachsene Gespür für die Zielgruppen gemeinschaftlichen Wohnens sichtbar werden.

Aufbauend auf dieser Grundlage können in den folgenden Semestern praktische Projekte zur Beratung real existierender Initiativen oder zur Konzeptentwicklung für Standorte, die für gemeinschaftliches Wohnen geeignet erscheinen, angegangen werden. Gleichzeitig können die angerissenen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Fragen im Rahmen von Studien- und Abschlussarbeiten vertieft werden.

Gerhard Kienast / Uwe Altrock, Berlin 13.09. 2012





Inhalt

Wer sind Sie? Und was wünschen Sie?	17
Phase I - Reflexion der eigenen Lebenssituation	18
Wer sind Sie und wer passt zu Ihnen und Ihrer Gruppe?	20
Was muss zu Beginn in finanzieller Hinsicht bedacht werden?	23
Wie soll die Gemeinschaftlichkeit gestaltet werden?	24
Welche gemeinsamen Aktivitäten sind denkbar?	24
Welche Gemeinschaftsräume braucht das Haus in dem Sie leben möchten?	25
Welchen Ziele sollen gemeinsam verfolgt werden?	26
Welche Gruppengröße soll das Projekt haben?	27
Welche Wohnlage passt zu den Vorstellungen der Gruppe?	30
Schwebt Ihnen schon eine Immobilie vor?	31
Vor- und Nachteile des Zusammenlebens	32
 Modelle für Wohnprojekte	 35
Das Eigentumsmodell	36
Das Mietmodell	38
Die Genossenschaft	40
Mietshäuser Syndikat	42
Die Kommune	44
 Verwaltung & Organisation	 47
Die Rechtsform ist gefunden, doch was ist außerhalb der rechtlichen Festsetzungen noch zu regeln?	48
 Gebäude & Grundrisse	 53
Wieviel Gemeinschaft soll im Grundriss stecken?	54
Bestand oder Neubau?	57
Einzelwohnungen	58
Wohngemeinschaft	85
Clusterwohnung	59



Inhalt

Geeignete Rechtsformen	63
Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	65
Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	66
Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	68
Der eingetragene Verein (e.V.)	69
Eingetragene Genossenschaft (e.G.)	70
 Praxisbeispiele	 73
 Kosten & Finanzierung	 101
Wie setzen sich die Kosten beim Bau oder Kauf einer Immobilie zusammen?	102
Wie unterscheiden sich die Kosten bei den verschiedenen Modellformen?	104
Wie finanziere ich gemeinschaftliches Wohnen?	110
 Beratung & Information	 113
Ansprüche und Eigenschaften	114
Wie kommt man an ein geeignetes Grundstück oder Gebäude?	115
Angebote auf kommunaler Ebene	116
Überregionale Angebote	116
Das weitere mögliche Vorgehen Ihrer Gruppe	116
Fokus Projektbetreuer - Welcher eignet sich für Ihre Gruppe?	118
Mögliche Auswahlkriterien	119
Beispiele Leistungsinhalt	119
Mögliche Vorgehensweise	119
Was bringt Ihnen ein Projektbetreuer noch?	120
 Schlusswort	 121
Abbildungs- und Quellenverzeichnis	124
Impressum	133

WER SIND SIE?
UND
WAS WÜNSCHEN
SIE?



Phase I - Reflexion der eigenen Lebenssituation

Gemeinschaftliches Wohnen und Leben kann in der Intensität des gemeinschaftlichen Gefühls stark differenzieren. Funktionierende und passende Projektgruppen und der damit zusammenhängende Erfolg eines Wohnprojekts basieren auf einer guten Selbstreflexion und einer toleranten und verständnisvollen Haltung gegenüber Mitmenschen und insbesondere ihrer Lebenssituation, welche sich in groben Zügen aus der momentanen familiären, finanziellen und beruflichen Lage zusammensetzt. Ferner beeinflussen Faktoren wie das Alter oder mögliche Einschränkungen aufgrund einer Behinderung die Lebenssituation.

Bei der Absicht an einem Wohnprojekt teilzunehmen, ist eine Reflexion der eigenen momentanen Lage unentbehrlich. Hierbei sollten sich Personen, die sich sowohl das gemeinsame Wohnen als auch Leben vorstellen können ins Bewusstsein rufen, in welcher Lebenssituation sie sich befinden und welche Vorstellungen, Bedürfnissen und Wünsche für das zukünftige Gemeinschaftsleben aus dieser resultieren.

Ebenso muss sich der Interessierte im Klaren sein, wie er selbst anderen Lebenskonzepten gegenübersteht. Trotz einer offenen und toleranten Haltung gegenüber den Lebenskonzepten seiner potenziellen Mitbewohner, stellen Gruppenwohnprojekte die Flexibilität und Toleranz ihrer Mitglieder immer wieder auf die Probe. Dabei ist entscheidend sich zu verdeutlichen, welche Veränderungen ein Leben mit einer Kleinfamilie, pflegebedürftigen Menschen oder Singles mit sich bringt und welche Auswirkungen dieses auf die eigene Situation haben kann. Prinzipiell entstehen gruppeninterne Konflikte aufgrund von Situationen, welche in der Regel erst in der Wohn- und Lebensphase entstehen und in der Findungs- und Planungsphase nicht bedacht werden. Diese werden innerhalb des gemeinschaftlichen Lebens von den Mitgliedern

Diese Phase muss jede Gruppe durchlaufen, um sich selbst bewusst mit einigen Fragestellungen auseinander zusetzen, damit frühzeitig mögliches Konfliktpotenzial behoben werden kann.

Im Verlauf dieses Kapitels werden im Bezug darauf einige Fragen gestellt. Nehmen Sie sich für diese Fragen einige Minuten Zeit und beantworten Sie die Fragen so ehrlich wie möglich, damit Sie für sich und ggf. für ihre Gruppe erkennen können wie ihre Lebenssituation ist und wie ihre zukünftigen Lebensvorstellungen aussehen.



schnell subjektiv betrachtet und bewertet, sodass eine objektive Betrachtungsweise außer Acht gelassen wird. Das Resultat der subjektiven Bewertung ist in der Regel ein großes Konfliktpotenzial und Frustration gegenüber der Gruppe. Zu den häufigsten Konfliktgründen zählen die Finanzierung und eingebrachte Eigenleistung vor und während der Wohnphase, sodass insbesondere die finanziellen Umstände aller Gruppenmitglieder und das Engagement jedes Individuums betrachtet und festgelegt werden müssen.

Da das Konfliktpotenzial nicht nur in der Findungsphase wiederzufinden ist, sondern alle Phasen begleiten kann, betrifft das Thema auch jene, die bereits eine Gruppe gefunden haben.

Die gemeinsame Reflexion, Kommunikation und Diskussionen über sich ändernde Begebenheiten, die jeweiligen Bedürfnisse und Ansprüche an die Gemeinschaft und das Leben sind ein wesentlicher Bestandteil in jeder Projektphase. Dies sichert das gemeinschaftliche Leben dauerhaft oder führt zu notwendigen Veränderungen innerhalb der Gemeinschaft. Der Abgleich der Vorstellungen die in der Gruppe vorherrschen ermöglicht auch der Gruppe zu erkennen in welcher Form das Zusammenleben stattfinden könnte, damit die Gemeinschaft im alltäglichen Leben einer Vielzahl der Lebensvorstellungen gerecht werden kann.

Damit unterschiedliche Erwartungen an die Gemeinschaft nicht zu Konflikten führen, ist es wichtig sich frühzeitig klar zu machen:

Wie viel Alltag möchten Sie mit den anderen Hausbewohnern teilen? Gibt es Ziele, die Sie gemeinsam verfolgen möchten? Benötigen Sie für den geplanten gemeinsamen Alltag spezielle Räumlichkeiten? Wie groß sollte die Gruppe sein, damit die Lebensvorstellungen gut umgesetzt werden können und an welchem Ort lassen sich Ihre Vorstellungen verwirklichen?

Wer sind Sie und wer passt zu Ihnen und Ihrer Gruppe?

Nach einer Reflexion der eigenen Lebenssituation, Bedürfnisse und Wünsche kann eine Zusammenstellung oder Änderung der Projektgruppe erfolgen. Um mögliches Konfliktpotenzial frühzeitig abzuwenden, müssen interessierte Personen und Gruppen sich mit den diversen Individuen und Lebenssituationen der potenziellen oder schon bestehenden Gruppe auseinandersetzen und die Kombinationen der entstehenden Verbindungen abwägen.

Singles und kinderlose Paare haben für gewöhnlich ähnliche Tagesabläufe und Interessen. Dies erweist sich als ein großes Potenzial für ein gemeinsames Wirtschaften oder eine gemeinschaftliche Freizeitgestaltung. Dementgegen weichen die Bedürfnisse und Interessen der alleinerziehender Eltern und Kleinfamilien von denen der Singles und kinderlosen Paare ab. Neben einem anderen Grundriss benötigen diese eine intensive Betreuung.

Eine Kombination aus diesen Gruppen ist jedoch denkbar. Trotz der intensiven Geräuschkulisse, welche von spielenden Kindern ausgehen und von manchen Interessenten als Defizit und Konfliktgrund wahrgenommen werden kann, sind Kinder eine Bereicherung für das gemeinschaftliche Leben. Zum einen führen diese zu einer schnellen Kontaktaufnahme zwischen den Gruppenmitgliedern und intensivieren das gemeinschaftliche Leben. Zum anderen können Singles und alleinstehende Paare durch eine zeitweilige Kinderbetreuung in Notsituationen eine Hilfestellung für die Eltern geben.

Beim Mehrgenerationenwohnen leben Menschen mit verschiedenen Lebenssituationen und unterschiedlichem Alter unter einem Dach. Neben Bewohnern mittleren Alters weisen Wohnprojekte unter dem Motto „Mehrgenerationenwohnen“ Jugendliche, Kinder und Senioren auf. Hierbei muss beachtet werden, dass jede Generation und die diversen Lebenssituationen verschiedene Interessen mit sich bringen und aus diesem Grund Konflikten kommen kann. Wesentliche Aspekte können in diesem Kontext die unter Umständen notwendige Betreuung und Pflege der älteren Bewohner und Kinder sein. Weiterhin können Unstimmigkeiten aufgrund der gegensätzlichen Identität der jeweiligen

Wer sind Sie? Und was wünschen Sie?

*Wie ist die Lebenssituation und die Altersstruktur der Kerngruppe?
Handelt es sich um junge Singles, junge Paare ohne Kinder, Paare dessen Kinder aus dem Haus sind oder um Senioren?*

Sind es Familien mit Kindern oder Alleinerziehende die dankbar wären, wenn es Bewohner geben würde, die gerne Zeit mit Kindern verbringen?

Bin ich bereit mit Menschen zusammen zu leben, die deutlich jünger oder älter sind oder sich in einer anderen Lebenssituation befinden?

Vor- und Nachteile die das Zusammenleben von Personen verschiedenster Altersgruppen und Lebenssituationen mit sich bringen kann. (siehe Tabelle)

Generationen aufkommen. Ungeachtet dessen bildet das Mehrgenerationenwohnen einen großen Informations- und Erfahrungspool.

In der Regel führen homogene Gruppen zu einer geringeren Konflikthäufung, was auf die ähnliche Lebenssituationen zurückzuführen ist. Gruppen, welche aus ähnlichen Gruppenparteien bestehen, haben für gewöhnlich gleiche Bedürfnisse und Ansprüche an das gemeinschaftliche Wohnen und Leben. Heterogene Gruppen hingegen können aufgrund der abweichenden Lebensweise und – situation an einander stoßen und dennoch als Bereicherung für das gemeinschaftliche Wohnen wahrgenommen werden.

In der Findungs- und Kennenlernphase des Wohnprojekts kann die Gruppe einem stetigen Wandel in ihrer Konstellation ausgesetzt sein. Dies kann sowohl auf ein geringes Eigenkapital und die damit zusammenhängende nicht mögliche Finanzierung oder die Erkenntnis nicht in die Gruppe zu passen zurückzuführen sein. Maßgebend für eine erfolgreiche Gruppenbildung sind gemeinsame Aktivitäten in der Findungs- und Kennenlernphase. Obgleich die Gruppe sich auf diese Weise näher kennenlernen und sich besser einschätzen kann, sollte den Gruppenmitgliedern bewusst bleiben, dass die Gruppenmitglieder während der Wohnphase anderen Umständen und Hindernisse entgegenstehen werden.

In der folgenden Abbildung werden die Vor- und Nachteile verschiedener Personenkonstellationen dargestellt.



Gemeinsamer Spieleabend in der Villa Locomuna



Mitglieder der Kommune Niederkaufungen



Wohngemeinschaft Alternativ Wohnen 2000

✚ Im Verlauf unseres Projektes haben wir verschiedene Wohngruppen kennengelernt und sind sowohl auf positive als auch auf negative Beispiele im Zusammenleben gestoßen. Bei einer sehr durchmischten Projektgruppe in Kassel berichtet eine ältere Dame mit eingeschränktem Sehvermögen, dass sie viel Hilfe von ihren Mitbewohnern erhält. Zum Beispiel beim Vorlesen, beim Spazieren gehen sowie beim Einkaufen.

In einer weiteren Kasseler Gruppe, die zum Großteil in Eigentum lebt, besteht das Problem der Integration von Sozialwohnungen.

Aufgrund der unterschiedlicher Interessenlagen

ist es für alle Beteiligten schwierig eine Gemeinschaft zu formen.

Eine Berliner Baugruppe, die aus Familien und Paaren ohne Kinder besteht, steht dem Problem von unterschiedlichen Vorstellungen der Gartennutzung gegenüber. Momentan ist der Gemeinschaftsgarten stark auf die Bedürfnisse der Kinder ausgerichtet. Dieses hat zur Folge, dass die Personen ohne Kinder oder Personen im gesetzten Alter die Gartenanlage selten bis gar nicht nutzen.

- Wie sind Sie finanziell aufgestellt (jeder für sich und insgesamt)?
- Haben Sie vergleichbare finanzielle Möglichkeiten?
- Wie viel Kapital kann jeder von Ihnen einbringen?
- Sind Sie bereit einen Teil unserer Ersparnisse für einen geringen Zinssatz einem Mitbewohner für einen längeren Zeitraum zur Verfügung zu stellen?
- Wie hoch sollte der Zinssatz sein?
- Gibt es Außenstehende die bereit wären Ersparnisse für einen geringen Zinssatz oder sogar ohne Zinsen für einen längeren Zeitraum zur Verfügung zu stellen?
- Soll Ihre Wohnung auch eine private Kapitalanlage und Absicherung für Sie sein?
- Oder bin ich bereit (einen Teil oder mein gesamtes) Kapital in gemeinschaftliches Eigentum zu investieren?
- Wie viel Wissen, Zeit und Bereitschaft besteht in Ihrer Gruppe um Eigenleistungen zu erbringen?
- Sind Sie bereit mit der Gruppe gemeinsam zu wirtschaften?

Was muss zu Beginn in finanzieller Hinsicht bedacht werden?

Ein weiterer wesentlicher Faktor auf dem Weg zur Projektrealisierung sind die finanziellen Mittel Ihrer Gruppe, die auch für weitere relevante Fragen entscheidend sein können. Diesbezüglich muss nicht nur die Finanzierung in der Planungs- und Bauphase bedacht werden, sondern auch die Finanzierung in der Wohnphase, welche zum Beispiel durch eine gemeinsame Ökonomie geprägt sein kann.

Durch solidarische Finanzierungskonzepte kann der Voraussetzung eines hohen Eigenkapitals entgegengewirkt werden. Gemeinschaftliches Wohnen soll nicht nur für Interessierte mit einem entsprechend hohen Eigenkapital für den Bau einer Immobilie realisierbar sein, sondern auch Geringverdienern oder Erwerbslosen die Chance geben Wohnbedürfnisse und Lebensansprüche zu befriedigen. Die Projektgruppe muss sich frühzeitig entscheiden, ob sie auch bereit wäre einzelne Gruppenmitglieder, mit einer geringeren finanziellen Leistungsfähigkeit, mitzutragen.

Eine Option die Kosten des Projekts zu senken, ist das Einbringen von zeitintensiver Eigenleistung. Trotz der sich ergebenden finanziellen Vorteile muss abgewogen werden, ob der Verzicht auf Experten eine sinnvolle Lösung darstellt. Mitglieder mit differenziertem Know How, vor allem im Bereich des Bauwesens und des Handwerks, sind eine Bereicherung für die gesamte Projektgruppe. Dennoch kann das Engagement und die Eigenleistung schnell überschätzt werden und zu gravierenden Baumängeln und -fehlern führen.



Wie soll die Gemeinschaftlichkeit gestaltet werden?

Damit der Traum des gemeinschaftlichen Lebens im Alltag nicht zum Albtraum wird, muss gruppenintern diskutiert werden welche Gemeinschaftsintensität gewünscht ist und wie diese im Alltag umgesetzt und realisiert werden kann.

Da die Möglichkeiten der Intensität im Detail zahlreiche Alternativen bieten, kann sich eine Gruppe eine individuelle Intensitätsform gestalten. Hierzu gehören unter anderem gemeinsame Aktivitäten. Von monatlichen Nachmittagsveranstaltungen über wöchentliche Kaffeenachmittage können diese sehr frei und nach Belieben gestaltet werden. Dies kann folglich auch bedeuten den Großteil des Tages gemeinsam zu gestalten. Beifolgend sollte die Gruppe überlegen, welche Räumlichkeiten für die Gemeinschaftsaktivitäten erforderlich sind.

- Was erhoffen Sie sich durch das gemeinschaftliche Wohnen?

- Wie, glauben Sie könnten die Vorstellungen in das Projekt übertragen werden?

✚ Alle Projekte haben allerdings gemein, dass die Aktivitäten immer freiwillig sind und von den Bewohnern unterschiedlich stark angenommen werden.

Das gleiche gilt auch für die gegenseitige Unterstützung der Bewohner im Alltag.

Welche gemeinsamen Aktivitäten sind denkbar?

Die Art der gemeinsamen Aktivitäten hängt von der gewünschten Gemeinschaftsintensität ab.

Bei einem ungebundenen und lockeren Gemeinschaftsverhältnis können wöchentlich Frühstücks- und Kaffeetreffen oder Grillnachmittage veranstaltet werden. Hierbei können die notwendigen Lebensmittel separat oder gemeinsam besorgt werden. Ferner können in regelmäßigen oder unregelmäßigen Abständen Fernsehabende veranstaltet werden.

Als ausgeprägte Form ist die gemeinsame Gestaltung des kompletten Tagesablaufes in einer familiären Atmosphäre zu nennen. Hierzu zählen unter anderem gemeinschaftliches Kochen und tägliche gemein-



same Mahlzeiten, Einkaufen und Wirtschaften, Kinderbetreuung, Sport, Nachmittagsveranstaltungen und Ausflüge.

Schlussendlich ist jeder Gruppe überlassen was diese als Gemeinschaftsaktivität wahrnimmt. Im Zusammenhang der direkten Umgebung können zusätzlich Veranstaltungen mit den Nachbarn gestaltet werden können, um diese in das Wohnprojekt einzubeziehen.

Welche Gemeinschaftsräume braucht das Haus in dem Sie leben möchten?

Es ist wichtig, dass sich die Gruppe frühzeitig darüber verständigt, wie weit die Gemeinschaft gehen soll. Dies hilft auch bei der Entscheidung über Hauskauf oder Neubau. Ob eine Bestandsimmobilie geeignet ist, hängt nicht zuletzt davon ab, welche Räume gemeinschaftlich genutzt werden sollen.

Räumlichkeiten, welche sowohl in Bestandimmobilien als auch Neubauten denkbar sind und variabel nutzbar sind, können sein:

- Gemeinschaftsraum
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Mehrzweckräume

Eine Freifläche im Außenbereich kann ebenfalls zu einer Gemeinschaftsfläche gezählt werden. Hierbei sollte die Nutzungsart und –zeit festgelegt werden, um möglichen Konflikte mit den im Erdgeschoss lebenden Bewohnern vorzubeugen. Ferner sollte die Pflege der jeweiligen Grünflächen organisiert werden. Zu gemeinschaftlichen Außenflächen können folgende gezählt werden:

- Gemeinschaftsgarten
- Gemeinschaftsterrasse
- Dachterrasse
- Garten-Spielzimmer für Kinder

Vor allem beim gemeinsamen Wirtschaften und Arbeiten oder einem sozialen und ökologischen Projektziel werden besondere Räumlichkeiten notwendig, welche in der Regel einer großen Bestandsimmobilie oder einem individuellen Neubau bedarf.

- Vorratskeller
- Möbelkammer
- Kleiderkammer
- Biokeller
- Werkstatt
- Büros
- Computerräume mit Internetzugang

Ferner können kulturelle Freizeit- und Sporträume eingerichtet werden. Zusätzliche Räumlichkeiten können den Gästen der Projektmitglieder eine geräumige Übernachtungsmöglichkeit bieten.

- Fitnessraum
- Bibliothek
- Kino
- Gästewohnung

Welchen Ziele sollen gemeinsam verfolgt werden?

Neben der Gemeinschaftlichkeit verfolgen viele Gruppen auch weitere Ziele, die sich in ihrer Lebensweise und Bauform ausdrücken.

Viele Gruppen möchten nachhaltig und in ökologischer Bauweise leben, andere haben das Ziel sich sozial im Stadtteil zu engagieren.

Weitere Ziele und Ideale könnten sein:

- vegetarisches Leben
- autofreies Wohngebiet
- Auflösung des traditionellen Familienverbund.

⊕ „Regeln sichern die Freiheit jedes Einzelnen“

Um ein gemeinschaftliches Miteinander zu regulieren ist ein Regelwert von Nöten. So können schon im Vorfeld mögliche Konflikte abgewendet werden.

Voraussetzungen für ein gesundes Miteinander sind:

- Verantwortungen und Aufgaben müssen gleichmäßig auf die Gruppe verteilt werden.
- Entscheidungen müssen gemeinsam getroffen werden.
- Ausreichend Geduld hinsichtlich der Entscheidungsfindung haben.
- Respekt vor anderen Lebenskonzepten und Wohnansprüchen.

Doch sollte die Gruppe sich mit ihren Zielen und Idealen nicht übernehmen.

„Zu große Ziele können eine Gemeinschaft und die einzelnen Beteiligten überstrapazieren, aber ohne gemeinsame Ziele und Leitbilder gibt es nur eine zufällige Weiterentwicklung und wenig, was die Gemeinschaft zusammen hält, wenn sie einen möglichen Konflikt überwinden will. Wird dagegen der Alltag zu bestimmend, wird es öde, das gefährdet ein erfreuliches Zusammenleben. Zu geringe Wertschätzung des Alltäglichen dagegen macht die Gemeinschaftlichen Wohnformen wertlos, weil unpraktisch.“

(vgl. Kroll, Rainer - Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. - 4. Gemeinschaftliche Wohnformen - Die richtige Balance)

Im Laufe der Zeit und mit zunehmenden Erfahrungen können sich Vorstellungen und Ziele ändern, früher wichtige Punkte treten in den Hintergrund, andere werden wichtiger.

Beispiel hierfür ist eine Kommune in Kassel. Sie verfolgt das Ziel, das Zusammenleben im traditionellen Familienverbund aufzulösen und jede Person unter gleichen Bedingungen in dem Gebäudekomplex leben zu lassen.

Gegen den Willen der Gemeinschaft, hat ein Paar mit dem Familienzuwachs diese Ziel verworfen und lebt nun im Familienverbund in einem besonders schönen Gebäude der Kommune zusammen.

Welche Gruppengröße soll das Projekt haben?

Für jede Form des gemeinschaftlichen Wohnens eignet sich eine andere Gruppengröße. Die Bandbreite reicht von der Wohngemeinschaft mit einigen Einzelpersonen bis zur Genossenschaft mit mehreren hundert Mitgliedern. Die verschiedenen gemeinschaftlichen Wohnprojekte zeigen, dass mit steigender Gruppengröße die Gemeinschaftlichkeit sinkt. Andererseits vergrößern sich mit der steigenden Anzahl die Möglichkeiten einer Gruppe, gerade in finanzieller Hinsicht.

Im folgenden werden verschiedene Wohnprojekte mit unterschiedlichen Gruppengrößen aufgeführt. Um darzustellen, welchen Einfluss die Größe einer Gruppe auf den Alltag und die geplanten Maßnahmen haben kann.

Südlicht, Berlin Pankow

9 individuelle Wohneinheiten

Gemeinschaftseinrichtungen:

Gemeinschaftsgarten und Gemeinschaftspavillon im Garten

Ziele und Grundsätze

Leben in guter Nachbarschaft

Bremer Höhe, Berlin Prenzlauer Berg

49 Gebäude mit 460 Wohneinheiten

Gemeinschaftseinrichtungen

Ein Gemeinschaftsraum und Innenhöfe.

Ziele und Grundsätze

Sozialverträgliche Mieten

Wer sind Sie? Und was wünschen Sie?

✚ Von manchen Beraterinnen/Beratern wird eine Mindestgröße von ca. 10 Personen empfohlen. Damit soll das Risiko minimiert werden, dass durch Streitigkeiten oder das Ausscheiden einzelner Mitglieder gleich das ganze Projekt gefährdet ist.

- Wie viele Personen sollen in dem Projekt leben?
- Wie viele Wohneinheiten werden dafür benötigt?



Gebäude der Bremer Höhe

Siedlung am Heilhaus, Kassel- Rothenditmold:

- 90 Personen in 60 Wohneinheiten

Eigentums- und Mietwohnungen, 5 Wohnungen in geförderten Wohnungsbau, Wohnungen für betreutes Wohnen

Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftsräume, Gästeappartements, gemeinschaftliche Außenanlagen, Kindertagesstätte, Nahwärmenetz mit ökologischer Energieerzeugung, Telekommunikationsnetz ,kostengünstige Telefon und Internetnutzung, Mobilitätsnetz in Kooperation mit dem Stattauto Kassel bietet kostengünstige Mobilität auch ohne eigenes Auto.



Gruppe der Siedlung am Heilhaus

Ziele und Grundsätze

Wohnen, Leben und Arbeiten in Gemeinschaft.

In der Bremer Höhe zeigt sich dahingegen die Schwierigkeit der erhöhten Gruppenanzahl, zwar haben sie auch gemeinschaftliche Innenhöfe und einen Gemeinschaftsraum, doch kann dieser Raum aufgrund der hohen Anzahl an Personen nicht spontan genutzt werden, sondern die Nutzer müssen sich im Vorfeld ankündigen. Anders ist diese Situation aber der Gruppe Südlicht in Berlin Pankow. Hier hat jeder Bewohner Zugang zum Gemeinschaftsraum und kann ihn jeder Zeit, außer in einzelnen Ausnahmen, nutzen. Das Beispiel Heilhaus zeigt, dass eine große Gruppe neben der Verwirklichung ihrer ideellen Ziele auch die Möglichkeiten hat, durch ihre finanziellen Mittel auch größere Vorhaben zu verwirklichen. Eine kleine Gruppe könnte sich aufgrund

ihrer eingeschränkten finanziellen Mittel, kein unabhängiges und kostengünstiges Energie- und Wärmenetz einrichten. Die Bremer Höhe konnte aufgrund ihrer Größe und dem damit verbunden größeren finanziellen Spielraum, Wohnungen barrierefrei und altengerecht umbauen und können sowohl diese Wohnungen als auch die anderen Wohneinheiten zu sozialverträglichen Mieten anbieten. Die anfallenden Kosten wurden durch genossenschaftliche Finanzmittel aufgefangen.

Die Gemeinschaft Heilhaus zeichnet sich darüber hinaus, trotz ihrer hohen Mitgliederzahl, durch ein gutes Gemeinschaftsgefüge aus.

Welche Wohnlage passt zu den Vorstellungen der Gruppe?

Die Lage des Wohnortes ist der ausschlaggebende Faktor, ob sich Menschen jetzt und in Zukunft für das Wohnen in diesem Projekt entscheiden. Hierbei müssen sich die Projektgruppen mit den klassischen Fragen der Immobilienentwicklung auseinandersetzen. Dazu zählt die Verkehrsanbindung, Versorgung in der näheren Umgebung, Erholungswert, soziale Umgebung, Preis-Leistungsverhältnis, Entwicklungstendenzen und vieles mehr.

(vgl. Kroll, Rainer - Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. - 6. Wichtige Bausteine für die Projektentwicklung und -organisation - Grundstück und Objekt.)

Auch die unterschiedlichen Beweggründe der Standortveränderung spielen bei der neuen Standortwahl eine Rolle.

Häufig sind die Beweggründe verbunden mit der Lebensphase .

Von der empirica - Gesellschaft für Kommunikations- und Technologieforschung mbH gibt es eine Gegenüberstellung der unterschiedlichen Lebensphasen und deren unterschiedlichen Bewertungskriterien der Standortveränderungen.

Die Gruppe der „alten Jungen“ (50 bis 60 Jahre) investiert in aller Regel in eine Verbesserung der Wohnqualität. Eine Standortoptimierung ist wichtig.

Bei den „jungen Alten“ (60 bis 70 Jahre) geht es oft um Wohnraumanpassung oder Standortoptimierung mit Eigentumserwerb.

- Welcher Wohnort wäre Ideal für Ihre Wohnvorstellung?
Zentrumsnah?
Stadttrand?
ländliche Peripherie?

- Wie sollte die Umgebung sein?

- Welche Lage ist für Ihre Gruppe finanzierbar?

- Welche Angebote gibt es?
Verkehrsanbindung
Nahversorgung
medizinische Versorgung

Die „mittelalten Alten“ (70 bis 80 Jahre) werden ihre vertraute Umgebung altersgerecht anpassen oder einen Umzug in eine altengerechte Wohnumgebung, die mit Dienstleistung kombiniert ist, vornehmen.

Umzüge bei „alten Alten“ (80 Jahre und älter) sind in der Regel unfreiwillige Umzüge im Falle von Hilfs-/Pflegebedürftigkeit.

(Vgl. Dr. Marie-Theres Krings-Heckemeier in „Altersgerechtes Wohnen - ein interdisziplinärer Kongress“, 10. Bad Vilbeler Gespräch 2007)

Schwebt Ihnen schon eine Immobilie vor?

In diesem Fall muss überprüft werden, ob die Vorstellungen Ihrer Gruppe in das Bestandsgebäude übertragbar sind und ob die Kosten für den notwendigen Umbau im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten Ihrer Projektgruppe bleiben.

Gerade die gemeinschaftsfördernden Gruppenräume sind häufig schwer in Bestandsgebäuden unterzubringen.

Vor- und Nachteile des Zusammenlebens

	Singles			
	Pro	Kontra		
Singles	Ähnliche Lebens bedingung	Könnte zur Einseitigkeit führen	Paare ohne Kinder	
Paare ohne Kinder	Pro	Kontra	Pro	Kontra
	Ähnliche Lebens bedingung	Könnte zur Einseitigkeit führen	Ähnliche Lebens bedingung	Könnte zur Einseitigkeit führen
Familien	Pro	Kontra	Pro	Kontra
	Möglichkeit für Singles Kontakt zu Kindern zu haben Familien können durch Singles unterstützung erfahren	Unterschiedliche Tagesabläufe Singles könnten sich auf dauern von Kindern gestört fühlen	Möglichkeit für Paare ohne Kinder Kontakt zu Kindern zu haben Familien können durch Paare ohne Kinder unterstützung erfahren	Unterschiedliche Tagesabläufe Paare ohne Kinder könnten sich auf dauern von Kindern gestört fühlen
Alleinerziehende	Pro	Kontra	Pro	Kontra
	Möglichkeit für Singles Kontakt zu Kindern zu haben Alleinerziehende können durch Singles unterstützung erfahren	Unterschiedliche Tagesabläufe Singles könnten sich auf dauern von Kindern gestört fühlen	Möglichkeit für Paare ohne Kinder Kontakt zu Kindern zu haben Alleinerziehende können durch Paare ohne Kinder Unterstützung erfahren	Könnte zur Einseitigkeit führen
Senioren	Pro	Kontra	Pro	Kontra
	Kennenlernen unterschiedlicher Generationen beide können der Vereinsamung entgegenwirken Singles können Senioren Unterstützend zur Seite stehen	Generationskonflikte	Vereinsamung kann verhindert werden Senioren können durch Paare ohne Kinder Unterstützung erfahren	Generationskonflikte

Familien					
Pro	Kontra				
Ähnliche Lebensbedingungen	/				
besseres Kennenlernen über die Kinder					
Alleinerziehende					
Pro	Kontra	Pro	Kontra		
Ähnliche Lebensbedingungen	Unterschiedliche Tagesabläufe.	Alleinerziehende können durch Paare ohne Kinder Unterstützung erfahren	/		
besseres Kennenlernen über die Kinder	Könnten sich auf dauern von Kindern gestört fühlen.	Möglichkeit für Paare ohne Kinder Kontakt zu Kindern zu haben			
Könnten sich gegenseitig unterstützen					
Senioren					
Pro	Kontra	Pro	Kontra	Pro	Kontra
Kennenlernen unterschiedlicher Generationen	Generationskonflikte	Kennenlernen unterschiedlicher Generationen	Generationskonflikte	Vereinsamung kann verhindert werden	Könnte zur Einseitigkeit führen
Möglichkeit der gegenseitigen Unterstützung		Möglichkeit der gegenseitigen Unterstützung			
Möglichkeit für Senioren Kontakt zu Kindern zu haben		Möglichkeit für Senioren Kontakt zu Kindern zu haben			



Modelle für Wohnprojekte

Das Eigentumsmodell

Der Erwerb von Eigentum durch eine Baugruppe unterscheidet sich in einigen Aspekten von dem Erwerb durch eine Einzelpartei. Zentrale Unterschiede sind die Option des Verzichts auf einen externen Bauträger und das Bewusstwerden, sich in einer Gruppe einzugliedern und gegebenenfalls Kompromisse eingehen zu müssen.

Der Verzicht auf einen Bauträger wirkt sich sowohl auf die Gestaltungsfreiheit als auch auf die Baukosten der Baugruppe aus. Während der Planungs- und Bauphase kann durch den Verzicht den Baugruppenmitgliedern eine gewisse Planungsfreiheit eingeräumt werden. In Zusammenarbeit mit Architekten und Fachplanern kann gemeinsam ein geeignetes und auf die individuelle Gruppe zugeschnittenes Grundrisskonzept entwickelt werden. Auf diese Weise können die individuellen Wünsche, Bedürfnisse und Ansprüche nach Baumöglichkeit an das zukünftige Wohnen realisiert werden, was sich zum Beispiel in der Barrierefreiheit oder einer individuellen Grundrissgestaltung äußern kann. Aufgrund der entfallenden Renditeansprüche des Bauträgers kann ein großer Teil der Gesamtkosten eingespart werden.

Der Bauträger hingegen übernimmt jegliche Planungs- und Bauleistungen. Häufig initiieren und realisieren Bauträger Wohnprojekte auf eigene Kosten, um die Immobilie an die späteren Nutzer zu verkaufen. Aufgrund dieser hohen Investition liegt die Entscheidungsgewalt über die Planung und Gestaltung der Immobilie bei dem Bauträger. Dies bezieht sich auch auf die Entscheidung bei der Zusammenstellung der Projektgruppe. Hierbei ist in der Regel allein die Bonität der jeweiligen Interessenten das ausschlaggebende Kriterium. Obgleich die Planungsfreiheit durch einen Bauträger eingeschränkt ist, stellt diese Alternative eine sichere Form des Erwerbs von Eigentum dar, da jegliche Eigenleistung und das finanzielle Risiko vom Bauträger getragen wird.

Das Gruppenprojekt muss jedoch als solches erkannt werden und darf nicht als Bauvorhaben einer Partei verstanden werden. Die Voraussetzungen der Kompromissbereitschaft, offenen Kommunikation und der finanziellen und planerischen Transparenz sind für die Realisierung des Bauprojekts notwendig und unumgänglich. Das Projekt kann in Eigenregie von der Projektgruppe organisiert werden. Um ein erfolgreiches Projekt zu realisieren und einen Ablauf dessen zu gewährleisten, ist je-

doch der Einbezug eines erfahrenen Projektsteuerers ratsam, welcher auf die spezifischen Aspekte von Wohnprojekten eingehen kann.

Ist die Wahl auf das Eigentumsverhältnis gefallen, muss sich die Baugruppe mit der Frage auseinandersetzen, welche Rechtsform für die Realisierung des Projekts in Frage kommt.

Wesentliche Kriterien, welche unter anderem bei der Frage nach der Rechtsform als Entscheidungshilfe dienen, sind:

Die Finanzierung

Obgleich die Finanzierung des Bauprojekts durch einen Zusammenschluss zu einer Baugruppe wesentlich erleichtert wird, was zum Beispiel durch eine größere Kreditbereitschaft der Banken ermöglicht wird, muss berücksichtigt werden, dass ein Bauprojekt ein finanziell intensives Vorhaben ist, welches ein großes Maß an Eigenkapital erfordert. In der Regel ist davon auszugehen, dass rund ein Drittel der Gesamtbaukosten durch das Eigenkapital gedeckt werden muss.

Gemeinschaftsintensität und Pflichten der Baugruppe

Die Intensität der Gemeinschaftlichkeit und die Abhängigkeit der Baugruppenmitglieder kann auf unterschiedliche Art und Weise gestaltet werden. Dies kann sich auf die grobe Ausarbeitung und reine Materialbeschaffung beschränken, kann jedoch, wenn es sich nicht um ein „Gefälligkeitsverhältnis“ handelt, ebenfalls auf eine intensivere Kooperation zwischen den jeweiligen Bauherren ausgeweitet werden. Hierbei werden rechtliche Pflichten und Ansprüche festgelegt.

Vorteile des Eigentumsverhältnisses:

- Erfüllung individueller Wohnwünsche durch Planungsfreiheit
- selbstbestimmtes Wohnen
- höhere Kreditbereitschaft

Nachteile des Eigentumsverhältnisses:

- Hoher Eigenkapitaleinsatz
- Standortbindung
- Instandhaltungskosten werden vom Eigentümer getragen

Das Mietmodell

Wer nicht das Kapital hat, sich eine eigene Immobilie zu kaufen, kann ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ebenfalls als Mietprojekt gestalten, das durch ein normales Mietverhältnis mit einem privaten Vermieter oder einer Baugesellschaft geführt wird. Hierbei kann entweder jede Partei für sich einen separaten Mietvertrag abschließen, wie es in einem herkömmlichen Mehrfamilienhaus üblich ist, oder die Gemeinschaft mietet eine komplette Immobilie als Gruppe.

Bei den Einzelmietverträgen ist zu beachten, dass das Verhältnis der Gemeinschaftsräumlichkeiten geklärt wird. In bestehenden Mehrfamilienhäusern kann es schwierig werden, gemeinschaftlichen Raum zu integrieren, da die vorhandenen Grundrisse für diese Nutzung nicht vorgesehen und zum Teil nicht geeignet sind. Bei bestehender Möglichkeit eine Wohnung oder einen Raum für die Gemeinschaft zu nutzen, muss überlegt werden, wie dieser Raum gemietet wird: als Gruppe oder stellvertretend durch ein Mitglied der Gruppe, bei dem die übrigen Hausbewohner als Untermieter eingetragen sind.

Ein wichtiger Aspekt, der mit dem Vermieter zu regeln ist, ist der Auszug eines Projektmitgliedes bzw. ein Mieterwechsel. Um für die Gruppe ein geeignetes Mitglied zu finden, muss der Vermieter bereit sein, der Gruppe die Entscheidung über einen Nachfolger zu überlassen oder zumindest ein Mitspracherecht einräumen. Weiterhin ist festzulegen, dass der Gruppe bei einem plötzlichen Leerstand einer Wohnung Zeit gelassen wird, einen geeigneten Nachfolger zu finden und diese nicht sofort durch den Vermieter neu vermietet wird. Ist der Vermieter nicht bereit eine verlängerte Frist zu gewähren, besteht die Möglichkeit schon von vornherein innerhalb der Gruppe festzulegen, dass ein Leerstand zeitweilig durch die Gruppe aufgefangen und die zusätzliche Miete geteilt wird, um zu verhindern, dass ein gruppenfremder Mieter durch den Vermieter bestimmt wird.

Wird eine komplette Immobilie durch die Gesamtgruppe ge mietet, entsteht das Problem eines vorübergehenden Leerstandes zwar nicht für den Vermieter, allerdings muss auch an dieser Stelle überlegt werden, wie die zeitweilig fehlende Miete durch die Gruppe aufgefangen wird, wenn jemand ausziehen sollte.

✚ Das Wohnen zur Miete bringt den Vorteil der Flexibilität mit sich. Sollte sich die Lebenssituation ändern oder aber das Projekt nicht den Vorstellungen entsprechen, kann das Mietverhältnis aufgelöst und die Gruppe verlassen werden. Allerdings bringt diese Flexibilität auch das Risiko mit sich, dass das Projekt schnell aufgegeben wird, ohne lange nach Lösungen für Konflikte oder unerfüllte Erwartungen zu suchen.

✚ Mietobjekte, die komplett leerstehen, befinden sich häufig in einem schlechten Zustand. Die Vermieter sind froh, wenn sich Mieter für das gesamte Haus finden, so dass sie oft bereit sind Kompromisse oder Zugeständnisse zu machen. So könnte man z.B. das Haus in Eigenleistung nach den Bedürfnissen der Gruppe umbauen und sanieren und dafür einen Mietnachlass bekommen.



✚ In dem Mietverhältnis bei einer Wohnungsbaugesellschaft ist wie bei einem privaten Vermieter die Möglichkeit gegeben, ein bestehendes leerstehendes Gebäude zu mieten. Vorteil kann hier sein, dass eine Wohnbaugesellschaft durch die hohe Zahl der verwalteten Gebäude eventuell ein spezifisches Immobilienangebot geben kann. Zusätzlich gibt es von Baugesellschaften direkt initiierte gemeinschaftliche Wohnprojekte. Hierbei ist der Vorteil, dass die Gebäude im Gegensatz zu „normalen“ Mietobjekten auf das Leben in der Gemeinschaft zugeschnitten und Gemeinschaftsräume integriert sind.

Ein weiterer zu bedenkender Punkt beim gemeinsam gemieteten Objekt ist die Aufteilung der Miete. Soll nach bewohnten Quadratmetern geteilt werden oder zahlt jeder denselben Anteil und was passiert wenn jemand zahlungsunfähig ist? Hier ist im Gegensatz zu den Einzelmietverträgen ein zusätzlicher Vertrag unter den Gruppenmitgliedern nötig oder diese Punkte müssen im Mietvertrag mit geregelt werden.

Das gemeinsame Wohnen zur Miete lässt Projektmitglieder zu, die kein eigenes Kapital mitbringen oder nur ein geringes Einkommen haben, so dass eine Durchmischung der Gruppe leichter möglich ist.

Dies ist zwar ein großer Vorteil gegenüber den Eigentumsmodellen, es ist aber auch zu bedenken, dass durch das Mietverhältnis weniger Möglichkeit zur Selbstbestimmung besteht. Zum einen sind Umbauten zugunsten der Gemeinschaftlichkeit oder bei der Veränderung der Lebenssituation nur schwer umzusetzen, wenn der Vermieter für diese Umbauten aufkommen soll bzw. eine spätere Vermietung nach dem Projekt für den Vermieter erschwert wird. Zum anderen ist die Auswahl an Objekten meist sehr gering. Es ist schwierig eine Immobilie zu finden, die komplett leer steht, vor allem wenn es sich um ein Mehrfamilienhaus handeln soll. Bei einem Teilleerstand müssen eventuell weitere Mieter, die nicht zur Gruppe gehören akzeptiert werden.

Obwohl diese Punkte am gemeinschaftlichen Wohnen zur Miete nachteilig sind und es schwerer ist ein passendes Objekt zu finden als beim Kauf oder Neubau, sind mit dem Mietmodell auch Chancen verbunden.

Vorteile:

- Organisation und Verwaltung durch den Vermieter
- geringe Eigenkapitalleistung
- Flexibilität

Nachteile:

- Stimmrecht und -gewalt liegt beim Vermieter
- hohes Fluktuationsrisiko
- Bestandsimmobilien für Wohnprojekte meist ungeeignet

Die Genossenschaft

Die Genossenschaft stellt eine Gesellschaft mit demokratischen Grundsätzen dar, welche nicht auf Gewinnmaximierung, sondern die Bedürfnisbefriedigung der Genossenschaftsmitglieder ausgerichtet ist. Die Genossenschaft ist im Rahmen gemeinschaftlicher Wohnprojekte die einzige Unternehmensform, deren oberstes Ziel ein stetiges Angebot an sicherem und preisgünstigem Wohnraum und der Einbezug der sozialen und kulturellen Interessen der Mitglieder ist. Die Genossenschaften weisen sowohl Eigentums- als auch Mietverhältnisse auf. In beiden Verhältnissen bleibt das Grundstück im Besitz der Genossenschaft. Der Eintritt in eine Genossenschaft ist mit der Einzahlung von Geschäftsanteilen verbunden. Die Höhe dieser Anteile sind in der jeweiligen Satzung festgesetzt. Durch die Zeichnung der Geschäftsanteile erhält der Interessierte zum einen die Mitgliedschaft und kann somit das Immobilienangebot der Genossenschaft wahrnehmen. Zum anderen erwirbt er mit den Geschäftsanteilen einen Teil der Genossenschaft, sodass das Mitglied sowohl ein flexibler Mieter als auch Miteigentümer der Genossenschaft ist.

Bei Einzug schließt das Genossenschaftsmitglied einen Dauernutzungsvertrag ab und erhält ein lebenslanges Wohnrecht. Durch dieses eigentumsähnliche Mietverhältnis ist das Mitglied vor Kündigungen (z.B. aufgrund von Eigenbedarf) geschützt und entscheidet selbst über die Mietdauer, wodurch dieses flexibel bleibt. Sowohl der Nutzungsvertrag als auch die Mitgliedschaft in der Genossenschaft können nach den mietrechtlichen Fristen gekündigt werden. Weiterhin sind die genossenschaftlichen Wohnräume keine Spekulationsobjekte und somit vor dem Verkauf an Investoren geschützt. Das Dauerwohnrecht ist sowohl veräußerbar als auch vererbbar.

Die Genossenschaft bietet den Mitgliedern eine flexible Anpassung des Wohnraumes an ihre jeweiligen Lebensumstände. Durch ein großes Wohnraumangebot der Genossenschaft kann die Wohnsituation durch einen flexiblen Wohnungswechsel an die Bedürfnisse angepasst werden. Zusätzlich ist der Wohnungstausch unter zwei Mitgliedern bei Einverständnis der beiden Parteien eine weitere Möglichkeit zu einer passenden Wohnung zu gelangen. Der Wohnungswechsel zwischen zwei unterschiedlichen Genossenschaften hingegen

✚ Der primäre Unterschied zum Eigentum liegt im Eigentumsverhältnis des Grundstücks. Dieses bleibt das Eigentum der Genossenschaft, was aufgrund der Einsparung der hohen Grundstückskosten, der Grunderwerbssteuer und Notarkosten einen wesentlichen Effekt auf die Finanzierung hat.

erweist sich als komplizierter. Aufgrund der Rückzahlungsdauer der eingebrachten Geschäftsanteile und der in die neue Genossenschaft einzubringenden Anteile, kann es zu Schwierigkeiten bei der Finanzierung führen und somit zum Verlust der Mitgliedschaft kommen.

Unabhängig der eingebrachten Genossenschaftsanteile hat jedes Mitglied innerhalb der Genossenschaft eine Stimme mit dem gleichen Gewicht, sodass kein Mitglied aufgrund eines hohen Kapitaleinsatzes überwiegen kann. Die Mitglieder wählen Vertreter, welche die Geschäftspolitik der Genossenschaft mitbestimmen können. Zusätzlich überprüfen diese in den jährlichen Generalversammlungen, ob der Vorstand und der Aufsichtsrat den jeweiligen Förderauftrag erfüllt haben. Sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat werden mit Genossenschaftsmitgliedern besetzt. Aufgrund der Selbstverwaltung innerhalb der Genossenschaft und des Abberufungsrechts der Generalversammlung können Transparenz, mitbestimmtes Wohnen und das Streben nach der Orientierung an den Mitgliederinteressen gewährleistet werden.

Eine hohe Lebens- und Wohnqualität kann durch eine Mitgliedschaft dauerhaft gewährleistet werden. Dies ist auf den gezielten Einsatz des wirtschaftlichen Gewinns der Genossenschaft zurückzuführen. Die Genossenschaft strebt nicht nach den höchsten Renditen und einer eigennützigen Gewinnmaximierung. Nach Deckung der laufenden Kosten werden die Überschüsse zur Instandhaltung, zum Neubau und zur Aufwertung des Umfelds eingesetzt.

Weiterhin können die kulturellen Angebote der Genossenschaften wahrgenommen werden. Diese können sich neben Nachbarschaftstreffen auch auf die Nutzung von gemeinschaftlichen Fördereinrichtungen beziehen.

Vorteile

- Dauerwohnrecht und Dauernutzung
- demokratische Strukturen
- Angebot an Gemeinschaftsräumen
- Verwaltung und Organisation durch die Organe der Genossenschaft

Nachteile

- bis zu zwei Jahren bis zur Anteilsrückzahlung bei Austritt
- relativ geringes Mitspracherecht trotz höherer Anteilszahlung

Mietshäuser Syndikat

Das Mietshäuser-Syndikat bietet ein besonderes Modell des Wohnens zur Miete. Es hat sich zur Aufgabe gemacht, Wohnraum dem Wohnungsmarkt zu entziehen, um so bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der nicht von den üblichen Mietpreissteigerungen betroffen ist und nicht durch profitorientierte Spekulationen wieder veräußert werden kann. In diesem Modell werden keine bestehenden Wohnungen bezugsfertig an eine Gruppe angeboten, sondern es werden ein hohes Maß an Eigeninitiative, Selbstorganisation und Verwaltung, Eigenleistung sowie der Zuspruch zur Grundidee des Syndikat-Prinzips gefordert, um das Projekt zu realisieren.

Diese Form des Wohnens basiert auf der Selbstbestimmung der Bewohner. Sie ermöglicht die verschiedensten Formen des gemeinsamen Wohnens, ob im herkömmlichen Mehrfamilienhaus oder in der Groß-WG. Jede Gemeinschaft kann sich den Wohnraum nach ihrem Bedarf suchen und formen. Auch ist die Größe sehr variabel, so dass die bestehenden Projekte zwischen 5 und 260 Personen liegen. Vor allem aber ist von Bedeutung, dass das Modell verschiedene Einkommensgruppen vom Studenten bis zum Höchstverdiener in einem Projekt zulässt. Die Höhe des eingebrachten Kapitals zum Kauf kann jeder selbst bestimmen, wichtig ist nur, dass die Gruppe gemeinsam und mit Hilfe von Direktkrediten von Freunden und Unterstützern die nötige Summe aufbringt. Direktkredite sind private Leihgaben, die mit höchstens 3% p.A. verzinst werden. Aufgrund der geringen Zinsbelastung ermöglichen sie niedrigere Mieten. Übrigens ist die Miete unabhängig und wird als Direktkredit an die Gruppe gegeben, die Miete ist unabhängig von dem eingebrachten Eigenkapital für jeden gleich. Um ein Projekt unter dem Schirm des Mietshäuser-Syndikats in die Wege zu leiten, benötigt die Gruppe, welche am gemeinschaftlichen Wohnen interessiert ist, vorab ein geeignetes Objekt bzw. ein Grundstück, das zum Verkauf steht.

Das Ziel des Syndikats ist das Wohnen zu moderaten Mieten zu fördern. Ermöglicht wird dies durch ein spezifisches Finanzierungsverfahren. Der Hausverein, welcher aus der interessierten Gruppe besteht, gründet mit dem Hausmieter Syndikat die Hausbesitz-GmbH. Jedes neue Wohnprojekt in Kooperation mit dem Syndikat bedarf einer



Mietshäuser Syndikat : „Rücke vor bis zur Schlossallee“

<http://www.syndikat.org>

+ Neben der finanziellen Unterstützung bietet das Syndikat in den Mitgliederversammlungen konkrete Beratung durch die bereits bestehenden Projekte. Um diese Solidargemeinschaft aufrecht zu erhalten und den Syndikatsanteil der Stammeinlagen aufbringen zu können, muss jedes Mitglied eines neu gegründeten Hausprojektes eine einmalige Mitgliedseinlage von 250 Euro zahlen.

+ Trotz der Direktkredite werden in der Regel weitere Kredite z.B. von der KfW-Bank o.a. in Anspruch genommen.

Vorteile

- Selbstorganisiertes Wohnen
- Erfahrungsaustausch und Infopool durch erfahrene Projekte
- Anpassung der Immobilie an die Bedürfnisse der Gruppe
- durch diverse Finanzierungsmöglichkeiten für die unterschiedlichsten Lebenssituationen

Nachteile

- Verwaltung und Selbstorganisation fordern hohes Maß an Eigenleistung und Zeitaufwand
- zu Beginn höherer Kostenaufwand
- Umbau- und Sanierungskosten werden von der Gruppe getragen

Stammeinlage von 25.000 Euro, um eine Immobilie zu erwerben. Die Stammeinlage wird von beiden Gesellschaftern der GmbH getragen. Hierbei trägt der Hausverein 12.600 Euro, das Mietshäuser Syndikat hingegen 12.400 Euro.

Der Erwerb einer Immobilie benötigt jedoch in der Regel ein höheres Kapital. Um das Projekt finanzieren zu können, wird primär auf Direktkredite zurückgegriffen. Diese Direktkredite, können sowohl von Bekannten, Verwandten oder Freunden stammen als auch von privaten Personen, welche das Projekt und die Idee des Mietshäuser Syndikats als unterstützenswert ansehen. Direktkredite werden direkt an das Wohnprojekt gespendet. Die Regelungen über die Höhe, die eventuellen Zinsen und die Laufzeit werden in einem Kreditvertrag zwischen dem Kreditgeber und dem Wohnprojekt festgelegt. Um dabei die Zinsen und damit auch die künftige Miete so gering wie möglich zu halten, sind Direktkredite ein wichtiger Bestandteil der Idee des Syndikats.

Die Immobilie ist schlussendlich das Eigentum der GmbH, dessen Bewohner Miete zahlen, mit der die Kredite abbezahlt werden. Der ganze Vorgang ist also kein einfacher, wie bei einem üblichen Mietvertrag. Der Prozess von der Suche geeigneter Objekte, über das Führen der Kaufverhandlungen, das Finden von Kreditgeber bis zum Einstieg in das eigentliche Wohnprojekt ist sehr lang und unter Umständen kompliziert.

Trotzdem kann es sich lohnen, wenn sich die Gruppe mit dem Solidargedanken des Syndikats identifizieren kann. Der Vorteil dieses Modells ist nicht nur, dass der Wohnraum nicht den üblichen Mietpreissteigerungen ausgesetzt ist. Mitglieder der Gruppe, die kein eigenes Kapital haben, um sich beispielsweise an einem Eigentumsprojekt zu beteiligen, können in das Projekt mit aufgenommen werden.

Trotz dessen hat die Gruppe die Möglichkeit ihr gemeinsames Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und sich selbst zu organisieren, anders als in einem herkömmlichen Mietprojekt.

Die Kommune

Das Prinzip der Kommune basiert auf dem Grundgedanken des altruistischen und verbundenen Lebens, Wohnens und Teilens in einer intensiven Gemeinschaft. Die Kommune hat wohl das stärkste gemeinschaftliche Bestreben von allen hier beschriebenen Wohnformen.

In diesem Modell wird nicht nur gemeinschaftlich gelebt, es wird auch gemeinsam gewirtschaftet, entschieden und zum Teil auch gearbeitet. Wie stark die Gemeinschaftlichkeit in den einzelnen Bereichen ist, ist natürlich von Kommune zu Kommune unterschiedlich und wird von der Gemeinschaft entschieden.

Kommunen werden in der Regel im Eigentumsverhältnis realisiert. Sowohl das Grundstück als auch die Immobilie wird durch die gesamte Gruppe erworben. Der Eigentumsbegriff wird jedoch aufgehoben, so dass keines der Mitglieder individuelle Ansprüche auf Besitz und Eigentum erheben kann.

Jegliches Eigentum, im Sinne des Grundstücks und der Immobilie, ist Allgemeingut der Gemeinschaft. Keines der Individuen hat Recht auf dieses Eigentum, wenn er sich entschließt, die Gruppe wieder zu verlassen.

Trotz dessen bringt jeder der Mitglieder sein gesamtes Eigenkapital zum Erwerb der Immobilie und zum gemeinsamen Wirtschaften ein. Auch die Kredite, welche in den meisten Fällen noch aufgenommen werden müssen, werden von der Gruppe und nicht von Einzelpersonen aufgenommen.

Dieses gemeinschaftliche Kapital ist nicht nur für den Einstieg in das Projekt wichtig, auch im späteren Alltag kommt das gesamte Kapital sowie das Einkommen aller Bewohner in eine gemeinsame Kasse, aus der jegliche Versorgung und andere Kosten gezahlt werden.

In der Regel können in Kommunen kleinere Ausgaben von Mitgliedern ohne Zustimmung aller gemacht werden.

✚ Beim gemeinsamen Wirtschaften achtet jeder eigenverantwortlich darauf, dass nicht zu viel ausgegeben wird. Bei Ausgaben ab einem bestimmten Betrag wird dann die Meinung der Gruppe herangezogen und abgestimmt. Dieser Betrag wird von der Gruppe im Voraus festgelegt. Weiterhin besteht die Möglichkeit jedem Mitglied ein monatliches Taschengeld zuzusprechen, welches in Eigenregie verwaltet werden kann.

✚ Zu beachten sind auch die Regelungen zum Auszug. Ein wesentlicher Aspekt ist, welches Kapital die ausziehende Person wieder mitnimmt, um sich ein neues Leben aufzubauen. Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten:

Es kann ein im Voraus festgelegter Betrag ausgezahlt werden, der bei allen gleich ist, auch ein Betrag der sich nach dem eingezahlten Kapital berechnet ist möglich.

Eine weitere Option ist, dass jedes Mitglied beim Einzug einen gewissen Betrag zur Seite legt, auf den er beim Auszug zurückgreifen kann.

✚ Da das Zusammenleben in einer Kommune meist sehr intensiv ist und viel Vertrauen verlangt, ist insbesondere zu beachten, dass die Gruppe sich gut versteht. Es muss daher genau festgelegt werden, welche Nachzügler in die Kommune einziehen dürfen, ob bestimmte Kriterien erfüllt werden müssen und wie das Auswahlverfahren aussieht. Eine Möglichkeit ist, den Interessierten ein Probewohnen zu ermöglichen, damit sowohl der Neuling als auch die Bewohner das Leben miteinander testen können.

Vorteile

- altruistischer Grundgedanke
- finanzielles und soziales Auffangbecken für Individuen
- bewusstes, soziales und ökologisches Leben
- Verzicht auf hierarchische Strukturen

Nachteile

- verlangt sehr hohes Maß an Kompromissbereitschaft
- Austritt aus der Gemeinschaft erschwert

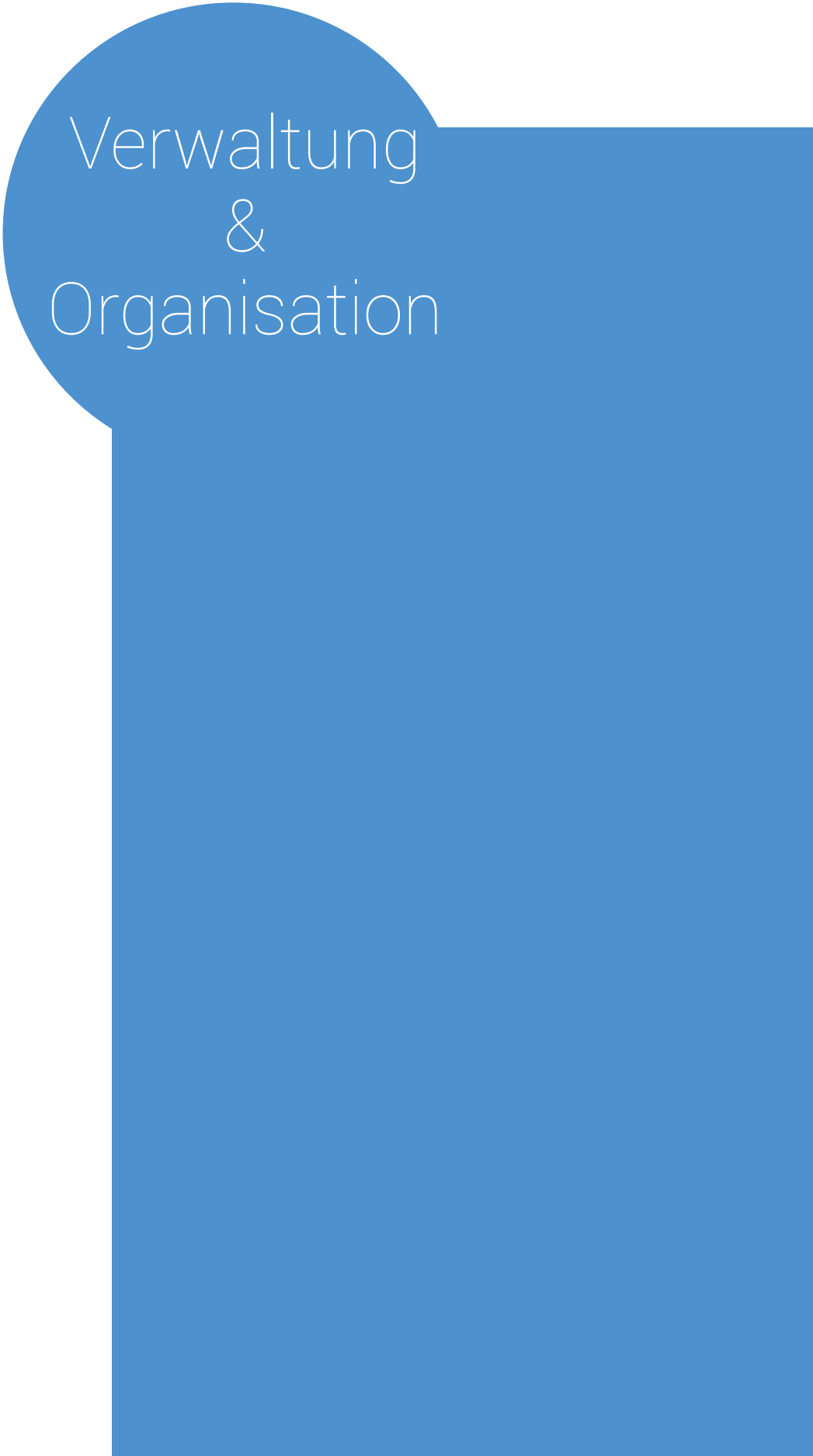
Neben dem gemeinsamen Leben wird in vielen Kommunen auch gemeinsam gearbeitet. Es gibt häufig Arbeiten zur Selbstversorgung wie eigenen Anbau, aber auch Kommunen mit ganzen eigenen Betrieben im Gewerbe- und Dienstleistungssektor. Von der Kita über Beratungsstellen bis hin zur Schlosserei. Das Einkommen dieser Betriebe geht wie jedes andere Einkommen auch in die gemeinsame Kasse.

Die Betriebe können durch die gemeinsame Arbeit sowohl das Gemeinschaftsgefühl stärken als auch eine flexible Arbeitsgestaltung zulassen, welche an den gemeinsamen Alltag angepasst werden kann. Auf hierarchische Strukturen innerhalb der Betriebe wird in der Regel verzichtet. Aufgrund des Verzichts auf eine Führungsperson ist ein großes Maß an Kommunikations- und Diskussionsbereitschaft nötig.

Durch den hohen Grad der Gemeinschaftlichkeit, mehr Diskussionsbedarf und es stehen mehr gemeinsame Entscheidungen an, als in anderen Wohnformen.

Wie diese Entscheidungen getroffen werden, muss jede Gruppe für sich klären. In der Regel wird nach dem Konsensprinzip entschieden, das heißt, es wird erst gehandelt, wenn wirklich alle zustimmen bzw. ein gemeinsamer Kompromiss gefunden wird. Entscheidungen nach dem einfachen Mehrheitsprinzip sind zwar schneller, beinhalten jedoch das Risiko, dass auch schnell Unzufriedenheit und Konflikte entstehen.

Die Kommune ist eine Wohnform, die sehr viele Kompromisse verlangt und ein hohes Maß an Idealismus erfordert. Sicherlich ist dieses Modell nicht für jeden geeignet und muss gut durchdacht sein, es bietet aber auch die stärkste Form der Gemeinschaftlichkeit und hat das Potential seine Bewohner in schwierigen Lebenssituationen durch die Gruppe aufzufangen und zu unterstützen.

A blue abstract graphic consisting of a circle on the left and a rectangle on the right, both in a solid blue color. The circle is positioned such that its right edge overlaps with the left edge of the rectangle.

Verwaltung & Organisation



3,094	123	2.81%
2,094	75	5.24%
3,027	131	1.71%
7,115	1,391	10.75%
	110	1.84%
	263	1.77%



Die Rechtsform ist gefunden, doch was ist außerhalb der rechtlichen Festsetzungen noch zu regeln?

Das Leben in der Gemeinschaft bedarf einiger Regeln. Viele Dinge werden rechtsverbindlich geregelt z.B. durch Teilungsverträge oder Satzungen, deren Inhalt die jeweilige Rechtsform vorgibt. Doch der Alltag bringt häufig eine Menge weiterer Punkte mit sich, die keine rechtlichen Vorgaben benötigen, in der Gruppe aber geklärt und festgesetzt werden sollten, um Konflikte zu vermeiden. Dabei geht es vor allem um Themen wie Aufgabenverteilung, Entscheidungsfindung, Verwaltung sowie den Umgang mit Gemeinschaftseinrichtungen und -eigentum. Jede Gemeinschaft hat dabei ihre eigenen Regeln und auch ihre eigenen Problemthemen. Es kann nicht genau gesagt werden, welche Lösung oder Festsetzung zu jedem Thema die Beste ist. Es gibt allerdings einige Punkte, die erfahrungsgemäß immer wieder zu Streitigkeiten führen und über die in der Gruppe gesprochen werden sollte, bevor es mit dem gemeinsamen Alltag losgeht.

Ein wichtiger Punkt ist die Verwaltung, d.h. Finanzen, Buchhaltung usw. Da die Verwaltung eine wichtige Sache ist, sollten Personen eingesetzt werden, die ein hohes Vertrauen in der Gruppe genießen. Um kein Misstrauen aufkommen zu lassen, könnte aber auch eine kleine Gruppe eingesetzt werden, die ein wenig kontrolliert oder es könnte regelmäßige Berichte in einem Plenum geben.

Neben der Verwaltung gibt es in jedem Gemeinschaftsprojekt einige Aufgaben, die regelmäßig erledigt werden müssen, wie z.B. die Gartenarbeit, die Pflege und Wartung der Gemeinschaftseinrichtungen, kleine Reparaturen, die Organisation von Treffen und andere Arbeiten, die von Gruppe zu Gruppe verschieden sein können. Werden diese Aufgaben nicht verteilt, sondern nach dem Prinzip erledigt, jeder

✚ Für die Verwaltungsaufgaben kann es sinnvoll sein, eine feste Person einzusetzen, so dass ein langfristiger Überblick besteht und sich nicht ständig neue Personen in die Materie einarbeiten müssen. Ist dies nicht erwünscht, weil niemand diese Verantwortung allein tragen möchte oder jedem ermöglicht werden soll, diesen Aufgabenbereich einmal zu übernehmen, kann die Verwaltungsarbeit, wie andere Aufgabenbereiche auch, ebenfalls im Rotationssystem oder durch regelmäßige Wahlen vergeben werden. Allerdings sollte in diesem Fall eine Arbeitsperiode mindestens ein Jahr dauern.



⊕ Durch die Verteilung von Aufgaben in AGs wird neben der Arbeit auch die Verantwortung geteilt und es gibt feste Ansprechpartner für die jeweiligen Bereiche, was die Kommunikation erleichtert.

⊕ Für die Nutzung des Gruppenraumes gibt es im Berliner Projekt „Südlicht“ einige feste Regeln:

- Der Raum muss immer so hinterlassen werden, wie er vorgefunden wurde, also ordentlich
- Wer den Raum nutzen will, muss sich in eine Liste eintragen
- Wenn der Raum während der Nacht als Gästezimmer genutzt wird, muss er am Folgetag ab elf Uhr der Gruppe wieder zur Verfügung stehen.



macht, was ihm auffällt und wie viel er möchte, kommt es häufig zu Konflikten, da sich einige Personen ausgenutzt fühlen und andere gar keine Lust haben, Aufgaben zu übernehmen. Es ist daher oft sinnvoll Arbeitsgruppen für verschiedene Aufgabenbereiche zu bestimmen. Allerdings sollte trotz aller Verantwortung auch einiger Spielraum gelassen werden, sowohl zeitlich als auch inhaltlich. Dass jeder Bewohner die gleichen Maßstäbe an die Arbeiten legt, wird kaum vorkommen. Es muss also entweder vorher genau festgeschrieben werden, welche Aufgaben wie oft und in welcher Form erledigt werden müssen oder aber auch mal ein Auge zugedrückt werden, um den Gruppenfrieden zu erhalten.

Ein Konfliktpunkt ist häufig vor allem der Ort, an dem die meiste Gemeinschaftlichkeit stattfindet: der Gemeinschaftsraum. Um diesen Ort der Gruppe nicht zu einem Ort des Ärgers werden zu lassen, sollten einige Nutzungs- und Verhaltensregeln für die gemeinsamen Räume und Einrichtungen festgelegt werden. Wichtig ist die Frage wofür der Raum genutzt werden soll: Ist der Raum nur für Gruppenaktivitäten gedacht oder kann jeder den Raum für seine ganz eigenen Zwecke nutzen? Kann der Raum beispielsweise auch als Gästezimmer benutzt werden oder als Spielzimmer für die Kinder, die vielleicht nicht immer alles wieder ordentlich hinterlassen? Zu diesen Fragen kommen weitere hinzu wie z.B. wer den Raum wann nutzen kann, wie lange er in Anspruch genommen werden darf, ob es feste Zeiten gibt, zu denen der Raum für Gruppenaktivitäten reserviert ist und wie der Raum nach der Benutzung hinterlassen werden soll.

Sinnvoll ist immer, den Raum ordentlich und sauber zu hinterlassen und eventuell eine Liste zu führen, wer den Raum wann und wofür nutzen möchte. Diese einfachen Regelungen, verhindern bereits den meisten Streit.

Zwar können viele dieser festen Regelungen das Gemeinschaftsleben vereinfachen, trotzdem gibt es immer wieder Fragen, die in der Gruppe

diskutiert werden müssen. In allen Projekten gibt es deswegen Gruppentreffen, in denen aktuelle Themen besprochen und Entscheidungen gefällt werden. Wichtig dabei ist festzulegen, wie diese Treffen funktionieren. Finden sie regelmäßig oder nur nach Bedarf statt? Wird nach Mehrheit entschieden oder nach dem Konsensprinzip, bei dem ein Kompromiss gefunden werden muss, mit dem alle zufrieden sind? Auch muss festgelegt werden, ob bei Abstimmungen jede Partei oder jede Person eine Stimme hat und ob auch Kinder etwas zu sagen haben, wenn es um ihre Belange geht.

Je mehr gemeinschaftlichen Alltag eine Gruppe hat, desto häufiger sind in der Regel auch Gruppentreffen nötig. Um den Ablauf dieser Treffen zu vereinfachen, ist es sinnvoll eine Person oder AG mit der Vorbereitung zu betrauen und einen festen Moderator zu bestimmen. Um die Kommunikation auch außerhalb dieser Treffen zu optimieren, gibt es in vielen Projekten zusätzlich ein schwarzes Brett oder einen Email-Verteiler.

Obwohl es wichtig ist, einige Regeln schon vor dem Zusammenleben festzulegen, werden sich einige dieser Regelungen sicher als unpassend oder nur schwer durchführbar erweisen. Die Festsetzungen müssen zunächst im Alltag ausprobiert werden und eventuell mehrmals geändert und angepasst werden, um die optimale Lösung für die Gruppe zu finden. Trotzdem sollte sich im Vorfeld schon Gedanken gemacht werden, denn es ist einfacher neu zu diskutieren, wenn einige Festsetzungen nicht passen, als einen Streit wieder aus der Welt zu schaffen, der wegen fehlender Regeln aufgekommen ist.

⊕ Probleme und Konflikte in der Gruppe sind zum Teil schwer in den normalen Treffen zu lösen. Es ist daher häufig sinnvoll, sich Hilfe von außen zu holen. Für die Moderation und Supervision von Gruppensitzungen gibt es verschiedene Experten, die als neutrale Personen zur Konfliktlösung beitragen können.





Gebäude & Grundrisse



Wieviel Gemeinschaft soll im Grundriss stecken?

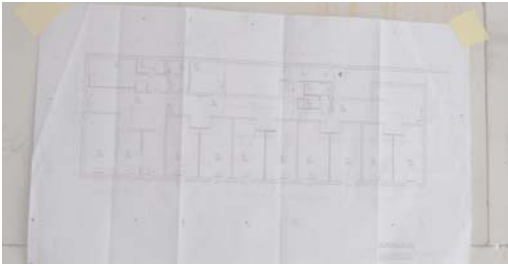
Bei der Frage nach der geeigneten Wohnform sind nicht nur Modell und Rechtsform entscheidend. Einer der wichtigsten Punkte sind die Gebäudeaufteilung und die Gestaltung des gemeinschaftlichen Wohnens. Die Aufteilung bestimmt zu einem großen Teil die Intensität der Gemeinschaft und das Maß an Privatsphäre. Sie trägt somit grundlegend zum gemeinsamen Alltag bei, ist aber auch entscheidend dafür, wie die Aufteilung der Besitzanteile geregelt wird und spielt somit wiederum in die Entscheidung für ein Modell und die damit verbundene Rechtsform hinein.

An erster Stelle muss überlegt werden, wie viel Gemeinschaftlichkeit im täglichen Alltag überhaupt erwünscht ist und welche Funktionen gemeinschaftlich, welche getrennt genutzt werden sollen.

Viele Gruppen entscheiden sich für die Variante der getrennten Wohnungen. Jede Partei - seien es Singles, Alleinerziehende, Familien oder Wohngemeinschaften - hat hier ihren eigenen Wohnraum wie in einem herkömmlichen Mehrfamilienhaus. Oftmals gibt es dazu einen Gemeinschaftsraum, meistens mit Küche und Bad ausgestattet und gemeinsame Nutzräume, wie Fahrradkeller, Waschraum usw. Weitere Gemeinschaftseinrichtungen wie eine Gästewohnung, Kinderspielzimmer, Sportraum o.ä. sind möglich und von Projekt zu Projekt sehr unterschiedlich angelegt.

Diese Form des Wohnens hat den Vorteil, dass jede Partei für sich entscheiden kann, wann sie sich zurückziehen möchte und wie oft man sich mit den Mitbewohnern trifft. Außerdem ist die jeweilige Gestaltung innerhalb der Wohneinheiten freier, so dass jeder nach seinem eigenen Geschmack leben kann. Allerdings birgt dieses Modell auch die Gefahr, dass der gemeinsame Alltag sehr gering ausfällt, vor allem

✚ Die Gemeinschaftseinrichtungen sind ein wichtiger Bestandteil von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Je nach Funktion und Ausgestaltung der Räume oder Freiflächen kann die Intensität der Gemeinschaftlichkeit beeinflusst werden.



✚ Im Baugruppenprojekt R50 in Berlin, das von ifau und Jesko Fezer geplant wurde, gibt es auf jeder Etage einen das Haus umlaufenden Austritt. Dieser ist relativ schmal und soll nicht unbedingt als Balkon genutzt werden. Die Bewohner können breite Teile ihrer Fensterfronten öffnen, so dass die Wohnung zur Terasse wird und die Nachbarn auf gleicher Etage sich über den Umlauf auch auf diesem Wege in den Wohnungen besuchen können.

wenn es keinerlei Gemeinseinrichtungen gibt, weil z.B. ein Gemeinschaftsraum aus Kosten oder Platzgründen weggelassen worden ist.

Um das Gemeinschaftsleben etwas zu intensivieren ist es sinnvoll, möglichst viele Orte zu schaffen, an denen man sich neben gezielten Treffen auch zufällig begegnet. Dabei helfen kleine Gestaltungselemente, wie z.B. durchgestreckte oder umlaufende Balkone, die ein Erreichen der Nachbarwohnungen auch von Außen möglich machen und die im Gegensatz zum Treppenhaus nicht nur als Verkehrsraum, sondern auch als Aufenthaltsräume fungieren.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Freiraum. Neben den schon erwähnten Balkonen ist ein gemeinsamer Garten zu empfehlen. In vielen Projekten ist er ein Ort, an dem die meisten Begegnungen und Treffen stattfinden. Neben diesem Aspekt kann er auch Platz für gemeinschaftliche Arbeiten bieten. Indem die Gemeinschaft zusammen Verantwortung übernimmt und sich um die Pflege kümmert, kann der Garten die Gruppe näher zusammenbringen. Dies gilt allerdings für alle Möglichkeiten der Wohnaufteilung und nicht nur für die Einzelwohnungen.

Eine weitere Möglichkeit des Wohnens bietet die Wohngemeinschaft. In dieser hat jeder Bewohner nur ein einzelnes Zimmer für sich allein. Die übrigen Räume von Wohnräumen über die Küche und das Bad bis hin zum Freiraum werden alle gemeinschaftlich genutzt. Dieses Modell hat den Vorteil, dass ein sehr hohes Maß an Gemeinschaftlichkeit erreicht wird. Fast der gesamte Alltag spielt sich in der Gruppe ab. Allerdings gibt es nur begrenzte Möglichkeiten sich zurückzuziehen oder sich bei Konflikten aus dem Weg zu gehen. Diese Form ist vor allem für Gruppen geeignet, die sich schon besser kennen und die Erfahrung mit gemeinschaftlichem Wohnen haben. Sie fordert ein hohes Maß



an Kompromissbereitschaft, sowohl in der Gestaltung und Aufteilung der Räume als auch im Alltag. Zudem ist diese Form nur schwer mit Einzeleigentum zu vereinen. Die Gruppe muss sich auf gemeinsames Eigentum oder die gemeinsame Miete einlassen.

In größeren Projekten ist eine einzige Wohngemeinschaft meistens kaum mehr umsetzbar. Es kommt daher häufig vor, dass sich Projekte in mehrere Wohngemeinschaften in einem Haus oder auf einem Grundstück aufteilen. Dies erleichtert die Organisation und erhöht die Privatsphäre. Die Aufteilung in mehrere Gruppen hat außerdem den Vorteil, dass sich innerhalb der Gesamtgruppe kleine Gruppen finden können, die besonders gut miteinander auskommen, so dass das Konfliktpotential geringer wird und unterschiedliche Lebensmodelle auch in einer Großgruppe möglich werden.

Eine Zwischenlösung zwischen den Einzelwohnungen und der Wohngemeinschaft sind die Clusterwohnungen. In diesen hat wie in der Wohngemeinschaft jeder ein eigenes oder mehrere Zimmer, zudem aber auch ein eigenes Bad und eine Teeküche, so dass jeder für sich eine Art kleines Appartement bewohnt. Im Gegensatz zu den Einzelwohnungen liegt zwischen diesen kleinen Appartements aber kein Treppenhaus, sondern ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche oder je nach Projekt auch mehrere Gemeinschaftsräume.

Diese Form erlaubt ein wenig mehr Privatsphäre als die Wohngemeinschaft und bringt auch die Möglichkeit, dass zum Beispiel Familien oder Paare, die mehrere Zimmer bewohnen können, ein eigenes Reich für sich haben. Trotzdem gibt es durch die verbindenden Gemeinschaftsräume mehr gemeinsamen Alltag als in den Einzelwohnungen. Neben diesen Formen gibt es eine Vielzahl weiterer Möglichkeiten, die aber nicht alle bestimmt werden können. In einigen Projekten mischen sich die Formen, so dass es Einzelwohnungen und Wohngemeinschaften nebeneinander im selben Projekt gibt, bei anderen kommen Sonderformen wie Bauwagen hinzu oder die Wohnungen sind nicht nur in einem Haus, sondern verteilt auf eine ganze Siedlung zu finden. Die Möglichkeiten sind vielfältig und kaum zu erfassen, bei allen stellt sich aber die Frage wie und wo setzen wir diese Form des gemeinschaftlichen Wohnens um? Gibt es Objekte, die ein Projekt in einem Altbau zulassen oder muss neu gebaut werden, um den Traum vom gemeinsamen Projekt zu verwirklichen?

✚ Das Mietshäusersyndikatprojekt M29 in Berlin ist als große Wohngemeinschaft organisiert. Im Haus gibt es auf den Wohntagen mehrere Bäder sowie jeweils zwei kleine Küchen, so dass eine Aufteilung der Küchen z.B. in vegane und Fleischküche sowie Raucher- und Nichtraucherküche möglich ist. Zudem gibt es im obersten Geschoss mehrere Gemeinschaftsräume und eine Großküche. Zugunsten von relativ viel Gemeinschaftsfläche schränken sich die Bewohner im Privatraum ein, so dass zwar jeder ein eigenes Zimmer bewohnt, diese sind allerdings nur ca. 12 qm groß.

✚ Durch die Trennung von privatem und gemeinsamem Raum, gibt es einige Funktionen innerhalb der Clusterwohnung, die in beiden Teilen vorkommen. Durch diese Doppelung erhöht sich der Raumbedarf sehr, es ist also nicht unbedingt eine kostensparende Variante. Trotzdem bietet sie durch ihren Kompromiss zwischen Privatheit und Gemeinschaft eine geeignete Möglichkeit für viele Arten von Gruppen.



hausprojekt-num.org/



www.m29.blogspot.de/

✚ Experten für mögliche Wohnformen, Grundrissvarianten und Gemeinschaftseinrichtungen werden in einigen Städten durch Netzwerkgenturen vermittelt. Es können zum Beispiel Architekten genannt werden, die bereits Erfahrung mit gemeinschaftlichem Wohnen haben.

Bestand oder Neubau?

Während ein Neubau natürlich alle hier aufgezählten Formen zulässt, ist es häufig schwierig Bestandsobjekte zu finden, in denen sich die Vorstellungen von gemeinschaftlichem Wohnen umsetzen lassen.

Bei den Einzelwohnungen gibt es eventuell geeignete Objekte, allerdings sind hier meistens die Wohnungen alle identisch oder zumindest ähnlich geschnitten und lassen somit wenig Varianz an Lebenssituationen innerhalb der Gruppe zu. Zudem ist es nicht immer möglich einen Gemeinschaftsraum in einem Bestandsgebäude unterzubringen.

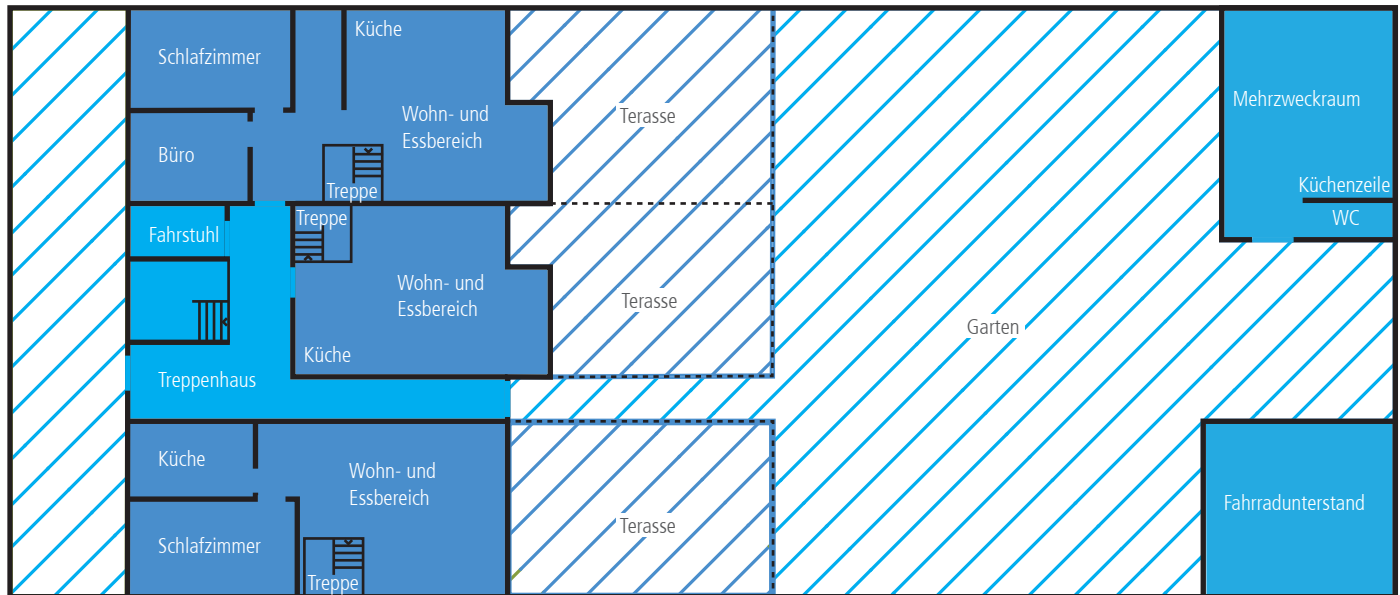
Geeignete Gebäude für Clusterwohnungen finden sich im Bestand so gut wie gar nicht. Diese Form ist fast zwangsläufig mit einem Neubau verbunden.

Die Wohngemeinschaft bietet schon eher die Möglichkeit in einem Bestandsgebäude unterzukommen. Vor allem Altbauwohnungen haben oft großzügige Räume, die sich als Gemeinschaftsräume nutzen lassen. Allerdings besteht hier das Problem, dass Wohnungen im Bestand zum einen nur selten ähnlich große Zimmer haben, die sich als Privatzimmer gut verteilen lassen, zum anderen bieten die Wohnungen meist nur wenig Platz für große Gruppen.

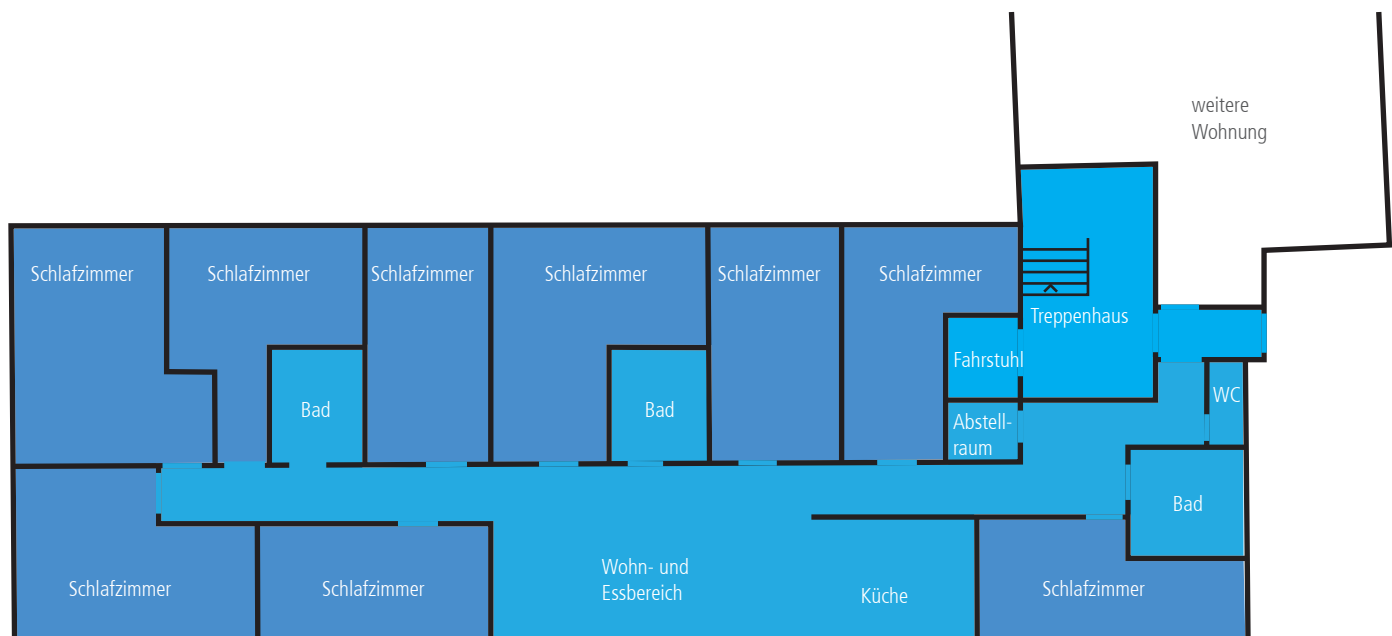
Eine Ausnahme stellen Sondergebäude dar, die zuvor nicht unbedingt als Mehrfamilienhaus genutzt wurden. Alte Bauernhöfe, Arbeiterwohnheime, Hotels und andere besondere Bestandsgebäude bieten häufig eine Vielzahl an Zimmern mit ungewöhnlichen Grundrissen und genügend Möglichkeiten des Umbaus. Auch sind diese Gebäude meist komplett leerstehend und lassen somit leichter Projekte zu, als Bestandsgebäude, die vielleicht nur zum Teil von der Gruppe genutzt werden. Denn dies ist ein weiteres Problem: Gebäude, die im Bestand zur Verfügung stehen, sind häufig nur Teileerstände, so dass andere Bewohner geduldet oder integriert werden müssen.

Trotzdem bietet das Wohnen im Bestand nicht nur Nachteile. Findet sich ein Objekt, das den Ansprüchen der Gruppe entspricht, ist der Kostenaufwand bei guten Zustand meist geringer als bei einem Neubau. Ein weiterer Punkt, der für den Bestand spricht ist häufig die Lage. Vor allem innerstädtisch ist es oft schwer ein geeignetes Grundstück zum Neubau zu finden, leerstehende Gebäude hingegen gibt es in fast jeder Stadt.

Einzelwohnungen



Wohngemeinschaft



Clusterwohnung



Legende

-  Gemeinschaftsbereich
-  Privatbereich
-  gemeinschaftlicher Freiraum
-  privater Freiraum
-  Treppenhaus und Nebenräume

Die Schwierigkeit bei Neubauten ein geeignetes Grundstück zu finden ist meistens mit einem langen Suchprozess verbunden. In den Städten kann es oft zeitaufwendig sein, bis ein Grundstück gefunden ist, das zu den jeweiligen Vorstellungen der Gruppe passt.

Vorteilhaft bei einem Neubau ist natürlich die Einflussnahme auf Aufteilung und Gestaltung, die sehr viel höher ist als bei einem Bestandsgebäude. Allerdings ist auch der Aufwand sehr viel höher, was Planung und Bau anbelangt. Es sind eine Vielzahl an baulichen Fragen zu klären, sowohl was jeden Einzelnen betrifft als auch die Gesamtgruppe.

Zunächst muss geklärt werden, ob das neue Gebäude besondere Ansprüche erfüllen muss. Soll z.B. barrierefrei gebaut werden, werden besondere technische Standards gewünscht oder werden - über die Vorschriften der ENEV hinaus - ökologische Musterlösungen angestrebt? Diese Fragen sind zum einen wichtig in Bezug auf das spätere Leben im Haus, aber zum Teil auch für Förderungen relevant.

Weiter muss überlegt werden, welche Materialien für das Gebäude verwendet werden. Auch dies kann eine Frage z.B. für ökologisches Bauen sein, beinhaltet aber ebenso die Optik des Gebäudes. Mit einer besonderen Fassade kann das Projekt auch eine besondere Wirkung nach außen haben. Allerdings ist die Wahl der Materialien und der Individualität auch immer eine finanzielle Frage.

Der nächste Schritt ist das Innere des Hauses. Die Aufteilung und Ausrichtung der Wohnungen und der Gemeinschaftseinrichtungen muss festgelegt werden. Dabei gibt es mehrere wichtige Fragen zu stellen: Gibt es verschiedene Wohnungs-/Zimmergrößen? Sind die Wohnungen/Zimmer gleich geschnitten oder kann jeder selbst entscheiden, wie die eigene Wohnung/das Zimmer aussehen soll? Wie flexibel sollen die Grundrisse in Hinblick auf Veränderungen in der Gruppe sein? In den meisten Projekten im Neubau sind die Wohnungszuschnitte sehr individuell. Mit unterschiedlichen Größen, lässt sich eine bessere Mischung an Lebensabschnitten und –situationen im Projekt erreichen. Zudem bietet eine Varianz des Wohnraums auch die Möglichkeit, trotz einer Änderung der Lebenssituation im Projekt zu bleiben und die Wohnungen innerhalb der Gruppe zu wechseln. Ebenso ist es mit der Aufteilung der Wohnungen.

Da aber nicht immer die Möglichkeit besteht, die Wohnungen zu wechseln und meistens auch nur eine geringe Fluktuation in den Projekten

✚ Die Kommune Niederkaufungen bewohnt einen alten Gutshof, der zuvor als Arbeiterwohnheim genutzt wurde. Die Villa Locomuna ist in einem ehemaligen Ausbildungszentrum der Bahn untergekommen. Beide Objekte eignen sich durch ihre besonderen Grundrisse sehr gut für gemeinschaftliches Wohnen.

✚ Eine Möglichkeit in einigen Städten geeignete Bestandsgebäude zu finden ist der „Leerstandsmelder“. Jeder kann hier augenscheinlich leerstehende Gebäude markieren.

✚ Da es außer in Hamburg kein gesondertes Förderprogramm für gemeinschaftliches Wohnen gibt, werden in vielen Projekten förderfähige Standards verwendet. (siehe dazu Kapitel Kosten und Finanzierung).



www.kommune-niederkaufungen.de/

www.lokomuna.de/

www.leerstandsmelder.de/

⊕ Im Baugruppenprojekt R50 in Berlin gibt es auf den sieben Etagen bis auf Erschließungskern (Treppenhaus) und die Sanitäreinrichtungen keine tragenden Elemente. Auf diese Weise kann die Aufteilung der Wohnungsgrößen und Zuschnitte auf jeder Etage frei gewählt werden und sowohl die Einzelnen Wohnungen als auch die ganzen Etagen wieder verändert werden, wenn sich die Lebenssituation ändert oder es Bewohnerwechsel gibt.

⊕ Da es selten der Fall ist, dass alle künftigen Bewohner denselben Geschmack haben, kann es sinnvoll sein, eine kleine Auswahl an Standards festzulegen, aus denen jede Partei wählen kann. Auf diese Weise ist nicht jede Wohnung gleich ausgestattet, aber der zeitliche Rahmen der Auswahl bleibt überschaubar.

herrscht, besteht die Möglichkeit, die Wohnungen z.B. durch Leichtbauwände so zu gestalten, dass die Grundrisse immer wieder variabel angepasst werden können.

Sind die Grundrisse festgelegt geht es mit der Gestaltung der Wohnungen oder der Zimmer weiter. Bei Einzelwohnungen muss entschieden werden, wie viel Standard jede Wohnung haben soll und was von den Parteien selbst entschieden wird. Entscheidet jeder selbst über Böden, Fenster, Türen, Sanitäreobjekte usw. oder kann sich die Gruppe auf die gleichen Standards einigen? Die erste Antwort ist meistens die individuelle Entscheidung jedes Einzelnen. Es muss allerdings bedacht werden, dass die individuelle Entscheidung viel Beratungszeit mit dem Architekten bedeutet, was neben dem Zeitaspekt auch ein Kostenfaktor ist.

Neben den persönlichen Wohnungen und Zimmern ist aber vor allem die Gestaltung der Gemeinschaftsräume wichtig. Auch hier gilt es über Größe, Aufteilung, Funktionen und Materialien zu entscheiden. Selbst wenn beim individuellen Wohnraum noch jeder selbst entscheiden konnte, gilt es spätestens hier, sich zu einigen und Kompromisse zu schließen. Je mehr gemeinsame Räume desto komplizierter und umfangreicher die Planung. Allein ein gemeinsames Badezimmer wirft diverse Fragen auf von Dusche und Toilette in einem Raum oder getrennt über mehrere kleine oder ein großes Bad mit mehreren Waschbecken bis hin zu den Fliesen, Armaturen usw. In jedem gemeinschaftlich genutzten Raum gibt es Menge Details zu klären. Spätestens hier sollte sich also klargemacht werden, dass mehr Gemeinschaft auch mehr Kompromissbereitschaft heißen muss.

Insgesamt ist bei allen diesen Fragen zu überlegen: Wie viel entscheidet der Architekt, wie viel die Gruppe selbst? Ist dem Architekten vieles überlassen, so nimmt der Entscheidungsprozess weniger Zeit in Anspruch und es gibt in vielen Fällen sicherlich auch weniger Konfliktpotential. Allerdings muss immer bedacht werden, dass sich die Gruppe immer noch mit dem Gebäude identifizieren können sollte und dass der eigene Entscheidungsprozess zwar länger und anstrengender werden kann, aber am Ende hoffentlich auch alles stimmt.



A large blue circle is positioned on the left side of the page, partially overlapping a horizontal blue bar that extends from the right edge. The text 'Geeignete Rechtsformen' is centered within the circle.

Geeignete Rechtsformen

Die Wahl der passenden Rechtsform für die Realisierung eines Wohnprojekts und den Erwerb einer Immobilie hängt von mehreren Faktoren ab. Entscheidende Aspekte stellen die Zielsetzung des Projekts, Intensität der Gemeinschaft, Finanzierung und Haftung der Gruppenmitglieder dar.

Die Projektgruppe muss sich einig sein, welches Projektziel verfolgt werden soll und ob dieses einen gemeinnützigen Anspruch haben oder auch als Kapitalanlage dienen soll. Weiterhin kann eine Gruppe sich allein auf das gemeinsame Planen und Bauen beschränken oder aber ein intensives Wohnen und Leben in der Gemeinschaft wählen. Die Höhe des vorhandenen Eigenkapitals, die Verwendung dessen und die damit zum Teil zusammenhängende Haftung sind ebenfalls ausschlaggebend für die nachfolgende Wahl der geeigneten Rechtsform für das individuelle Wohnprojekt.

- mind. zwei Gesellschafter
- kein Mindestkapital
- Festsetzung in schriftlicher Satzung und formfreiem Gesellschaftsvertrag
- Haftung mit Gesellschaftsvermögen und persönlichem Vermögen
- beschränkte Rechtsfähigkeit
- offene Gestaltung der Gesellschaft mit wenigen rechtlichen Vorgaben

⊕ Die häufigste Anwendung findet die GbR in der Planungs- und Bauphase einer Baugruppe und geht nach diesen Phasen in eine WEG über.

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist ein Instrument zur Verfolgung eines gemeinsamen Zwecks innerhalb eines Wohnprojekts. Da zu einer Gründung weder ein Mindestkapital aufgebracht werden muss noch eine Eintragung ins Register nötig ist, stellt die GbR eine attraktive Rechtsform mit einer einfachen und kostengünstigen Gründung dar. Die GbR bietet einen großen Gestaltungsfreiraum für die Umsetzung und Nutzung der Rechtsform. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird auf die individuellen Gruppen und deren Mitglieder zugeschnitten. Aufgrund des großen Gestaltungsfreiraums ist eine konkrete Regelung der Gemeinschaft im Gesellschaftsvertrag dringend erforderlich. Der Gesellschaftsvertrag konkretisiert sowohl die Projektziele als auch die Regelungen bei Mitgliedswechsel. Zwar besteht die Möglichkeit den Gesellschaftsvertrag formfrei und mündlich zu schließen, doch ist bei möglichen Konfliktfällen zur Schriftform zu Beweis Zwecken zu raten.

Weiterhin sollte aufgrund des zwanglosen Grundgedankens einer GbR ein spezialisierter Rechtsanwalt zu Rate gezogen werden, um relevante und explizit für die Gruppe bedeutende Regelungen festzusetzen. Dies betrifft sowohl die Vergabe der Geschäftsführungsbefugnis und Vertretungsmacht als auch Entscheidungsfrage innerhalb der Gruppe. Generell wird in der GbR einstimmig entschieden, was jedoch durch eine Festsetzung angepasst kann. Durch die einstimmige Entscheidungsfindung kann es bei größeren Projektgruppen zu Verzögerungen und Konflikten führen.

Die GbR haftet regulär mit dem gesamten Gesellschaftsvermögen. Zusätzlich haftet ohne Beschränkung jedes Gruppenmitglied mit dem persönlichen Vermögen. Eine Regelung zur Haftungsbeschränkung ist jedoch mithilfe einer Festsetzung denkbar. Diese muss jedoch mit jedem Vertragspartner einzeln festgelegt werden.



Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Der wesentliche Grundgedanke der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Eigentumsaufteilung einer Immobilie auf die beteiligten Mitglieder, welche sich dazu entschlossen haben, aus finanziellen und ideellen Beweggründen gemeinsam zu planen und zu bauen.

Die WEG dient der Regelung des gemeinschaftlichen Lebens innerhalb einer Immobilie, weshalb diese Rechtsform in den häufigsten Fällen erst nach der Planungs- und Bauphase gewählt wird und in der Regel auf eine hervorgegangene GbR folgt.

Die Aufteilung erfolgt durch die Eintragung jeder Wohnpartei in den separaten Grundbüchern. Dies kann nach dem Planungs- und Bauprozess erfolgen. Das Wohngebäude wird in Form von Anteilen auf die Gemeinschaftsmitglieder verteilt, welche von der Wohnflächengröße abhängen und in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung konkretisiert und geregelt werden.

Die Anteile legen neben dem Eigentum die Gewichtung des Stimmrechts und die finanzielle Haftung an dem Gemeinschaftseigentums, zum Beispiel Gebäudefassade und Gemeinschaftsraum, innerhalb der Eigentümergeinschaft fest. Beifolgend haften die Eigentümer nur in Höhe ihres Eigentumsanteils. Jedes Gruppenmitglied haftet mit seinem Eigentum. Ist das Gemeinschaftseigentum betroffen, haftet die Projektgruppe gemeinsam, wobei sich die Haftung auf die Miteigentumsanteile der Mitglieder beschränkt.

Weiterhin kann in der Gemeinschaftsordnung das Verhältnis der Gemeinschaftsmitglieder untereinander und im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum festgelegt werden, was zum Beispiel die Nutzung des gemeinschaftlichen Gartens, die Beschränkung bei der Haltung von Haustieren oder die Festlegung von Ruhezeiten betrifft. Ferner werden in der Teilungserklärung die Projektziele konkretisiert und geregelt. Trotz der rechtlich festgelegten Teilungserklärung und Geschäftsordnung sollte eine weitere Präambel oder Satzung aufgesetzt werden, um die Projektziele zu vertiefen und das gemeinsame Leben klar zu definieren.

- mindestens zwei Gesellschafter
- kein Mindestkapital
- erfordert Grundbucheintrag
- Festsetzung in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Haftung mit persönlichen Eigentumsanteilen und Miteigentumsanteilen
- Stimmgewicht abhängig von Anteilshöhe

Innerhalb der WEG dient die Mitgliederversammlung der Entscheidungsfindung bei Fragen und Konflikten innerhalb der Wohngruppe. Hierbei wird in der Regel nach Stimmmehrheit entschieden. In Fällen, die das grundlegende Wesen der WEG betreffen, wie zum Beispiel eine Änderung der Teilungserklärung oder gravierende Umbaumaßnahmen, wird nach dem Gesetz in einer Einstimmigkeitsentscheidung entschieden.

Das Eigentum in der WEG ist frei veräußerbar und kann vererbt werden. In diesem Fall kann eine Gruppe keinen Einfluss auf die neuen Gruppenmitglieder nehmen. Dennoch kann durch eine Vereinbarung im Voraus auf ein Mitspracherecht beziehungsweise Zustimmung ersucht werden. Zusätzlich kann durch einen Eintrag im Grundbuch ein Vorkaufs- oder Ankaufsrecht für die Mitglieder der Gruppe eingetragen werden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann ferner in Kombination mit dem Erbbaurecht gegründet werden. Primär unterscheidet sich diese Kombination von einer einfachen WEG-Gründung durch das Eigentumsverhältnis des Grundstücks. Statt das Grundstück zu erwerben, wird dieses der Wohnungseigentümergeinschaft für eine lange Zeitdauer gegen Pachtzins überlassen.

Durch den wegfallenden Erwerb des Grundstücks mindern sich die Investitionskosten und wirken sich somit positiv auf die Eigenkapitalleistung der Mitglieder aus.

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung eignet sich nur in seltenen Fällen als Rechtsform für Wohnprojekte, was auf den hohen Verwaltungsaufwand und die hohen Gründungskosten der Rechtsform mit wirtschaftlichen oder gemeinnützigen Zweck zurückzuführen ist. Der wesentliche Grundgedanke der GmbH ist die Haftungsbeschränkung der GmbH und somit der Gruppenmitglieder auf das Gesellschaftsvermögen.

Das Stimmrecht richtet sich in der Regel nach der Höhe der jeweilig eingebrachten Gesellschaftsanteile. Eine andere Regelung kann jedoch im Gesellschaftsvertrag festgelegt werden.

Die GmbH hat im Kontext mit dem Mietshäuser Syndikats eine gesonderte Aufgabe. Das Syndikat gründet für jedes Projekt mit dem von der Gruppe gegründeten Hausverein als zweitem Gesellschafter eine neue GmbH, um der Privatisierung entgegenzuwirken und die Immobilien vom Markt zu nehmen.

Dies wird durch die aufgebrachten Gesellschaftsanteile ermöglicht. Indem das Syndikat 50,4% der Anteilskosten zur Gründung übernimmt, geht bei Komplikationen oder Scheitern eines Projektes die Immobilie in den Besitz des Syndikats und ist nicht veräußerbar.

Anders als in einer normalen GmbH ist das Stimmrecht nicht an die Anteilshöhe gekoppelt. Sowohl der Hausverein als auch das Syndikat haben gleiches Stimmgewicht. Dabei liegt die Verwaltung und Organisation in dieser GmbH-Konstellation im Aufgabenbereich des Hausvereins.

- mindestens ein Gesellschafter
- 25.000 Euro Mindestkapital
- Eintrag ins Handelsregister
- Festsetzung im Gesellschaftsvertrag
- Buchführungspflicht und Gesellschaftsversammlung
- Haftung nur mit Einlage



- mindestens sieben Mitglieder
- Gründungskosten von 75–120 Euro
- Eintrag ins Vereinsregister
- Festsetzungen in schriftlicher Satzung und Vereinsordnung
- Mitglieder haften nicht für den Verein
- kein wirtschaftlicher Zweck zugelassen

Der eingetragene Verein (e.V.)

Der eingetragene Verein (e.V.) ist ein Zusammenschluss einer Gemeinschaft mit den gleichen ideellen Wertvorstellungen und Zielen, welche durch ein Projekt verfolgt und realisiert werden sollen. Die Verfolgung dieser ideellen Ziele ist die Grundvoraussetzung zur Eintragung des Vereins. Anders als bei Personengesellschaften ist es dem Verein nicht gestattet, wirtschaftliche Ziele zu verfolgen.

In der Regel dient der Verein nur in der Findungs- und Planungsphase eines Projekts als geeignete Rechtsform, da durch einen Zusammenschluss eine vorteilhaftere Verhandlungsbasis mit Dritten erreicht wird. Der Wechsel zu einer anderen Rechtsform, wie zum Beispiel der Genossenschaft, erfolgt meist am Ende der Planungs- oder zu Beginn der Bauphase. In dieser Zeit agiert der Verein primär wirtschaftlich und somit gegen den ideellen Grundgedanken eines eingetragenen Vereins.

Weist das Projekt hingegen gemeinnützige Zweckeinrichtungen auf, welche das Mitwirken und die Unterstützung von Projekten der Alters- oder Behindertenförderung beinhalten oder auf kulturellen und sozialen Ideen basiert, und integriert diese in die Räumlichkeiten des Wohnprojekts, kann die Gruppe den eingetragenen Verein als Rechtsform auch in der Bau- und Wohnphase weiterhin nutzen.

Aufgrund seines geringen Organisations-, Verwaltungs- und Gründungsaufwands ist der Verein eine attraktive Option bei der Rechtsformsuche. Die Mitgliederversammlung und der Vorstand als Vereinsvertreter fungieren als die Organe des Vereins. Obwohl die Haftung beim Verein liegt und das persönliche Vermögen der Vereinsmitglieder nicht berührt wird, kann der Vorstand in schwerwiegenden Fällen des Verschuldens persönlich haftbar gemacht werden.

Die Satzung des Vereins beinhaltet den Zweck und die Ziele des Projekts und regelt das weitere Leben innerhalb des Wohnprojekts.

Eingetragene Genossenschaft (e.G.)

Als erste Prämisse hat die Genossenschaft den Zweck der wirtschaftlichen und ideellen Förderung ihrer Mitglieder. Dies beinhaltet primär die Versorgung der Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum und demokratischen Organisationsstrukturen.

Die Option der Genossenschaft beinhaltet unterschiedliche Möglichkeiten. Sowohl eine junge Genossenschaft, welche die Gruppe gründet, als auch eine Dach- und Traditionsgenossenschaft kämen als Alternativen in Frage.

Die primäre und unumgängliche Voraussetzung für eine Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist der zu erbringende Genossenschaftsanteil, welchen jedes Genossenschaftsmitglied leisten muss. Neben der Höhe des Genossenschaftsanteils kann in der Satzung die Anzahl der Geschäftsanteile festgelegt werden, wodurch ein Mitglied sich mit mehr als einem Genossenschaftsanteil beteiligen kann. Weiterhin können Genossenschaften ein zusätzliches Eintrittsgeld verlangen. Die Anteilshöhe wird von der jeweiligen Genossenschaft festgelegt und kann sich nach der Wohnraumgröße richten. Auf die Anteile werden in vielen Genossenschaften Dividenden gezahlt. Die Anteile werden, im Gegensatz zu dem eventuellen Eintrittsgeld, bei Austritt zurück erstattet. Die Erstattung erfolgt in der Regel bis zu zwei Jahren nach Austritt des Genossenschaftsmitglieds. In der Regel werden das Grundstück und die Immobilie von der gesamten Gruppe gemeinschaftlich erworben. Der Besitz geht anschließend an die Genossenschaft.

Der Gründungsprozess einer jungen Genossenschaft unterteilt sich in vier Phasen und hat in der Regel ein geringeres Startkapital. Haben sich mindestens drei Personen für eine Genossenschaftsgründung zusammengefunden, wird die Gründungsversammlung einberufen. Durch die Unterschrift aller Gründungsmitglieder unter die Gründungssatzung erfolgt die Gründung der Genossenschaft.

Die Gründungsmitglieder beteiligen sich mit den Geschäftsanteilen. Bei mehreren Anteilen pro Gründungsmitglied ist eine Beteiligungserklärung mit weiteren Anteilen von dieser auszufüllen. Die erste Generalversammlung dient der Wahl der Genossenschaftsorgane (Vorstand, Aufsichtsrat). Neue Mitglieder können nach der Gründungsversammlung ebenfalls durch eine Unterschrift und die notwendige Geschäftsanteile in die Genossenschaft eintreten.

- mindestens drei Gesellschafter
- Höhe der Genossenschaftsanteile in Satzung festgelegt
- Festsetzung in schriftlicher Satzung
- Haftung auf Genossenschaftsanteile beschränkt



Sollte die Gründungssatzung zwar schon beim Gericht abgegeben, die Genossenschaft jedoch noch nicht eingetragen sein, müssen die neuen Mitglieder die Beitrittserklärung zur Vorgenossenschaft und zukünftigen eingetragenen Genossenschaft erklären.

Die Gründungsprüfung erfolgt durch einen genossenschaftlichen Prüfungsverband. Gegenstand der jeweiligen Prüfung ist die rechtliche, wirtschaftliche und personelle Tragfähigkeit der jeweiligen Genossenschaftsgründung, welche in Form einer allgemeinen Ausführung des Projekts eines Finanz- und Wirtschaftskonzepts (Businessplan) von den Mitgliedern dargelegt wird.

Hieraus resultieren ein Prüfungsgutachten und die Aufnahme in den jeweiligen Prüfungsverband. Durch einen Notar werden die Unterlagen elektronisch beim Genossenschaftsregister eingereicht.

Kommt die Gründung einer jungen Genossenschaft nicht in Frage, kann die Wahl auf eine Projektrealisierung bei einer Dachgenossenschaft fallen. Die Dachgenossenschaft ist eine bestehende Genossenschaft, welche aus einem anderen Wohnprojekt heraus gegründet wurde und die Realisierung neuer Wohnprojekte fördert und mit ihren Erfahrungswerten bei der Umsetzung des Projektes unterstützen kann.

Mit einem Kooperationsvertrag zwischen Projektgruppe und Genossenschaft können die Mitglieder Einzelmietverträge abschließen und ein Mietwohnprojekt gründen.



Praxis- beispiele



Fassade zum Holzmarkt



Glasfassade als Lärm und Windschutz

ANDERS WOHNEN AN DER FULDA

Gründung	2000
Standort	Bädergasse, Kassel Unterneustadt
Gebäude/Grundstück	Neubau, zwei Gebäude mit gemeinsamem Innenhof
Größe	32 individuelle Wohneinheiten und eine Gewerbefläche
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	Gemeinschaftsraum im EG, Werkstatt, Innenhof
Ziele und Grundsätze	Leben in guter Nachbarschaft, energieeffizient Wohnen
Rechtsform	GbR

Das Projekt besteht aus zwei Gebäuden mit jeweils fünf Etagen. Das untere Geschoss ist durchgehend und verbindet die zwei Gebäude.

Da in der Unterneustadt wegen eines Bodendenkmals keine Keller zulässig sind, befindet sich in diesem Geschoss die Garage sowie Kellerräume. Außerdem gibt es im Erdgeschoss einen Gemeinschaftsraum.

In den oberen vier Etagen befinden sich Wohnungen verschiedener Größe, die auf die individuellen Wünsche der Eigentümer zugeschnitten sind. Zur Leipziger Straße hin sind die zwei Gebäude durch eine Glasfassade verbunden, die Lärm- und Windschutz bietet.

Zwischen den Gebäuden auf dem Erdgeschoss befindet sich ein gestalteter Innenhof, der gemeinsam genutzt wird.



Erschließung durch Laubengänge



Erdgeschossgarage mit Dachgarten

Das Projekt „Anders wohnen an der Fulda“ war eines der ersten gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Kassel. Den Anstoß für das Projekt gab das Grundstück, das von der Stadt für gemeinschaftliches Wohnen ausgewiesen wurde. Eine kleine Gruppe Interessierter fragte zunächst Freunde und Bekannte, später wurden Mitstreiter auch durch Infoveranstaltungen gesucht.

Zur Energiekostensparnis wurden die Gebäude als Passivhäuser gebaut, zudem bezieht die Gruppe ihren Strom als Einkaufsgemeinschaft, was wiederum Kosten spart.

Auf allen Geschossen ist das Gebäude barrierefrei. Dies ermöglicht zwei Rollstuhlfahrern das Leben im Haus und soll die Möglichkeit bieten auch im Alter im Projekt wohnen zu bleiben.

Von den insgesamt 32 Wohnungen vier frei finanziert und vermietet und acht als Sozialwohnungen vermietet. Die übrigen 20 werden von den jeweiligen Eigentümern bewohnt.

Diese Konstellation ermöglicht es, auch Einkommenschwache in das Projekt aufnehmen zu können und die Gruppe zu durchmischen. Sie ist aber auch eine Herausforderung für die Organisation und Verwaltung, da die verschiedenen Wohnformen auch ein unterschiedlich starkes Einbringen in die Gemeinschaft bedingen. Die aktive Kerngruppe besteht vorwiegend aus Eigentümern.





Neubau eines Doppelhauses



Umbau der Stallungen zu Wohnraum

WOHNPROJEKT LANGE STRASSE

Gründung	GbR seit 2007, Einzug 2012
Standort	Lange Straße, Kassel Wahlershausen
Gebäude/Grundstück	ehemaliger Bauernhof, dazu Neubau
Größe	12 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	Gästewohnung, Garten
Ziele und Grundsätze	Leben in guter Nachbarschaft
Rechtsform	2007 als GbR gegründet, in Bauphase in WEG umgewandelt

Der ehemalige Bauernhof, den die Gruppe zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt umbaut, bestand beim Kauf aus Scheune und Stallungen, die teilweise schon zum Wohnen genutzt wurden sowie einer Reihe Garagen. Die Ställe werden zu Maisonettewohnungen umgebaut, die Scheune aufgestockt und in mehrere Wohnungen aufgeteilt. Durch den Einbau eines Fahrstuhls sind diese barrierefrei zu erreichen. Die Garagen wurden abgerissen und ein neues Doppelhaus gebaut. Jede Wohnung hat einen eigenen Freiraum in Form einer Terasse oder eines Balkons. Dazu gibt es einen großen gemeinsamen Garten.



Umbau der Stallungen und der Scheune

⊕ Bei Bestandsgebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, kann es durch zusätzliche Auflagen oder ungeahnte bauliche Mängel zu zeitlichen Verzögerungen, aber auch zur finanziellen Mehrbelastung während der Bauphase kommen. Die Gruppe sollte sich beim Kauf eines Bestandsgebäudes diese möglichen Hindernisse bewusst machen, damit einzelne Gruppenmitglieder nicht finanziell überfordert werden.

Zu Beginn gab es keine feste Gruppe. Zwei Interessierte, die bereits in einem ähnlichen Projekt wohnen, initiierten das Projekt und suchten über Infoveranstaltungen und zuletzt auch übers Internet noch bis 2012 Mitstreiter.

Die Anfänge des Projektes in der Langen Straße liegen zwar schon etwas zurück, der Einzug der Bewohner wird aber erst in diesem Jahr sein. Ein Grund für die lange Planungs- und Bauphase ist der Denkmalschutz unter dem der alte Hof steht. Einen gemeinsamen Alltag gibt es also noch keinen.

Die Gruppe ist sehr heterogen. Vertreten sind von der jungen Familie bis zur alleinstehenden Rentnerin fast alle Altersgruppen. Als gemeinschaftliche Einrichtung direkt gibt es nur eine Gästewohnung und der Garten sowie der Innenhof werden gemeinsam genutzt. Allerdings gibt es in der ehemaligen Scheune einen Musikraum sowie ein Atelier, die zwar Privateigentum eines Bewohners sind, aber für Veranstaltungen von der Gruppe genutzt werden können.

Einen idealistischen Überbau hat die Gruppe nicht. Die Motivation für das Projekt ist es, gleichberechtigt und in guter Nachbarschaft zu leben. Gegenseitige Verpflichtungen gibt es nicht.

Zur Zeit trifft sich die Gruppe alle zwei Wochen, um gemeinsame Entscheidungen zu Fällern und sich zu besprechen. Wie die Organisation in Zukunft laufen wird steht noch nicht fest.



Gebäude in der Greifenhagener Straße



Gemeinschaftsraum der Bremer Höhe

BREMER HÖHE

Gründung	2000
Standort	Berlin Prenzlauer Berg
Gebäude/Grundstück	gründerzeitliche Blockrandbebauung
Größe	49 Gebäude mit 460 Wohneinheiten
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	Gemeinschaftsraum, Innenhöfe
Ziele und Grundsätze	Wohnen zu sozialverträglichen Preisen
Rechtsform	Wohnungsbaugenossenschaft

Die 49 Gebäude der Bremer Höhe wurden zwischen 1870 und 1913 gebaut. Im Gegensatz zur typischen Bauweise dieser Zeit waren die Wohnungen alle gleich und hatten einen verhältnismäßig hohen baulichen Standard.

Nach dem Kauf durch die „Bremer Höhe eG“ wurden einige der Wohnungen zusammengelegt, so dass Wohnungsgrößen zwischen 29 und 160 qm entstanden.

Die Wohnungen sind alle saniert. Zum Heizen gibt es drei eigene Blockheizkraftwerke, pro Wohnblock eines, die sowohl ökologisch als auch finanziell effizient sind.



Gruppe bei der Besichtigung

Mittlerweile gehören zur Genossenschaft weitere Gebäude auch außerhalb von Prenzlauer Berg. Insgesamt besteht die „Bremer Höhe“ eG aus 630 Mitgliedern und 650 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Diese Größenordnung bringt zwar einen höheren Verwaltungsaufwand mit sich, macht aber finanziell einige Sanierungen und Initiativen mehr möglich als bei kleineren Genossenschaften.



Die Beete im Hof werden von den Bewohnern gepflegt

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG wurde im Jahr 2000 von 51 Bewohnern und Unterstützern gegründet. Ziel der Genossenschaft war es, die Bremer Höhe, die zu diesem Zeitpunkt verkauft werden sollte, nicht in die Hände eines Investors fallen zu lassen, sondern die 49 Gebäude selbst zu erwerben und weiterhin sozialverträgliche Mieten zu gewährleisten. Dieses Ziel wurde erfolgreich umgesetzt. Nicht alle Bewohner wurden Mitglieder der Genossenschaft, allerdings gab es Einigungen, so dass auch diese Bewohner in der Bremer Höhe bleiben konnten.

Die Wohnungen wurden saniert und zum Teil zusammengelegt, um familiengerechte Wohnungen zu schaffen. Ein Haus wurde altengerecht und barrierefrei mit Fahrstuhl umgebaut.

Für die Bewohner gibt es einen Gemeinschaftsraum, der sowohl von Mitgliedern der Genossenschaft als auch von Leuten aus der Nachbarschaft gemietet werden kann. Allerdings ist dieser kein Ort für spontane Treffen, sondern eher ein Ort für geplante Veranstaltungen. Neben diesem ist vor allem der Freiraum in den Innenhöfen gemeinsamer Raum, der als Treffpunkt fungiert und um den sich die Bewohner selbst kümmern. Es gibt verschiedene Veranstaltungen und Initiativen wie Sommerfeste, Filmabende, eine Tauschbörse und die Geschichtswerkstatt, die sich mit der Geschichte der Bremer Höhe beschäftigt.





Computermodell der Möckernkiez-Siedlung

MÖCKERNKIEZ

Gründung	2007 entsteht die Initiative, 2009 wird die Genossenschaft gegründet
Standort	Möckernstraße/Yorckstraße Berlin Kreuzberg
Gebäude/Grundstück	ehemaliges Grundstück der Bahn
Größe	1000 Mitglieder (nicht alle als Bewohner), 420 Wohneinheiten
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	Kiezstation und Kiezkantine
Ziele und Grundsätze	Wohnraum schaffen für die Kreuzberger Bewohner, Verhinderung von Luxuswohnen und Gentrifizierung
Rechtsform	Genossenschaft

Das Gebiet des Möckernkiez, ist ca. drei Hektar groß. Darauf entstehen 420 Wohneinheiten verschiedener Größe.

Zur Yorckstraße hin befindet sich ein fünfstöckiger Riegel, in dessen unteren zwei Geschossen Platz für Gewerbe ist. In den dahinter liegenden Gebäuden befindet sich ausschließlich Wohnen. Zudem gibt es eine Kita, deren Räume auch für Veranstaltungen der Bewohner genutzt werden können, eine Kiezstation sowie eine Kiezkantine.

In den Bereichen zwischen den Häusern befinden sich Gärten, in denen private Gärten sowie Gärten für die Hausgemeinschaften zu finden sind. Als Treffpunkt für das gesamte Quartier gibt es einen Quartiersplatz in der Mitte des Möckernkiez. Das Gebiet ist autofrei, für Fußgänger aber durchlässig.



Ansicht Quartierseingang, Ostseite

⊕ Eine Besonderheit des Projektes ist, dass nicht eine kleine Gruppe aus dem Wunsch heraus gemeinsam zu Wohnen das Projekt ins Rollen brachte, sondern erst durch das gemeinsame Ziel hochpreisigen Wohnungsbau zu verhindern entstand. Da sehr viele Kreuzberger an diesem Ziel interessiert waren, sind in der Genossenschaft mehr Mitglieder als letztlich in den Möckernkiez einziehen können.

Das Projekt „Möckernkiez“ begann 2007 durch die Initiative einer Privatperson und einen Flyer mit dem Aufdruck:

„Anonyme Investoren oder wir?“

Um die Brachfläche nicht in die Hand von Investoren fallen zu lassen, gründete sich eine Initiative aus Kreuzbergern, aus der 2008 ein Verein für Soziales und Kulturelles im Kiez entstand. 2008 wurde eine Genossenschaft gegründet und im Jahr 2010 das Grundstück gekauft, damals von 250 Mitgliedern aus Eigenmitteln finanziert. Mittlerweile hat die Genossenschaft ca. 1000 Mitglieder.

Aufgrund der Größe des Projektes, ist es nicht möglich alle Entscheidungen durch die Mitgliederversammlung zu treffen. Im Gegensatz zu kleineren Projekten gibt es hier einen Vorstand aus zwei Personen, der die Entscheidungsgewalt hat.

Zur Zeit befindet sich das Projekt noch in der Planungsphase. Erst 2013 wird mit dem Bau begonnen, die Wohnungen werden aber bereits im September diesen Jahres vergeben.

Ziel ist es es, soziale Aspekte wie Integration von Behinderten und Pflegebedürftigen, Generationenübergreifendes Wohnen und ökologische Nachhaltigkeit in das Projekt mit einzubinden.



Bau der neuen Gemeinschaftswohnprojekte



Areal mit Blick auf den Flughafen Tempelhof

STADTQUARTIER FRIESENSTRASSE

Gründung	Grundstückskauf 2009, Baubeginn 2011
Standort	Friesenstraße / Schwiebusser Str., Berlin Tempelhof
Gebäude/Grundstück	Neubauten auf 19.500 qm
Größe	220 Wohneinheiten und 12 Gewerbeeinheiten
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	je nach Haus unterschiedlich
Ziele und Grundsätze	Möglichkeit des gemeinschaftlichen Wohnens für unterschiedliche Wohn- formen, Erweiterung des Bergmann- kiez, Verbindung Kreuzberg und Tempelhof
Rechtsform	verschiedene z.B. GbRs, Genossenschaft

Das Gelände, auf dem das Stadtquartier Friesenstraße entsteht ist ein ehemaliges Gelände des Bundes, auf dem sich Gärten und einige Autowerkstätten befanden. Auf dem Areal entstehen fünfzehn Wohnprojekte mit insgesamt 220 Wohnungen. Die Gebäude sind als siebengeschossige Blockrandbebauung baulich an die umgebenden Wohngebäude angepasst, um sich städtebaulich an das angrenzende Quartier anzugliedern. Alle Gebäude sind in einer Energieeffizienten Bauweise gebaut und es gibt verschiedene Energie- und Heizsysteme, wie z.B. Blockheizkraftwerke und Geothermie.



Neue Fassaden in der Schwiebusser Straße



Neue Fassaden in der Schwiebusser Straße

Das Stadtquartier Friesenstraße wurde von der Projektentwicklungsgesellschaft Stadtquartier Friesenstraße geplant. 2009 kaufte die Gesellschaft das 19.500 qm große Areal, auf dem gemeinschaftliches Wohnen in verschiedenen Formen möglich gemacht werden sollte. Das Grundstück wurde in 15 Teilgrundstücke parzelliert und an zwölf Baugemeinschaften, eine Genossenschaft sowie zwei Bauträger verkauft. Ein Grundstück blieb in der Hand der Gesellschaft, die dort aus baulichen Gründen Bürogebäude errichten musste.

Zu den Grundstücken gehört jeweils ein Hausgarten sowie ein Grundstücksteil, der an den Gemeinschaftspark in der Mitte des Blocks abgetreten werden musste. Der so entstehende Quartierspark umfasst eine Fläche von 5.600 qm. Er wird von den Hausgemeinschaften zusammen genutzt, ist aber nicht öffentlich zugänglich.

In der Blockmitte entstehen einige Gewerbeeinheiten. Diese sind mit einer Lärmschutzwand verbunden, um die Wohnbebauung vor den Lärmemissionen der angrenzenden Columbiahalle und dem dahinterliegenden Columbiadamm zu schützen. Da die Hausgemeinschaften bis auf den gemeinsamen Park unabhängig voneinander sind, gibt es keine festen Strukturen in Hinsicht auf das gemeinschaftliche Leben. Auch die baulichen Standards und die Preise variieren in den unterschiedlichen Projekten.



Die „Villa“ und der benachbarte „Kubus“

VILLA LOKOMUNA

Gründung	2000
Standort	Kölnische Straße, Kassel Vorderer Westen
Gebäude/Grundstück	Villa und Bettenhaus einer ehemaligen Ausbildungsstätte der Deutschen Bahn
Größe	20 Personen, z.Z. stehen einige Zimmer leer
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	drei Gemeinschaftsräume, dazu Küche, Spielzimmer und Garten, Hauswerkstatt und gemeinsames Auto; gemeinsame Ökonomie
Ziele und Grundsätze	gemeinsamer Alltag, ökologisch und sozial nachhaltige Lebensweise, Entscheidung im Konsens
Rechtsform	Genossenschaft

Die Villa Lokomuna befindet sich in zwei Gebäuden, die ehemals der Deutschen Bahn gehörten. Die „Villa“ wurde als Ausbildungszentrum für Lokomotivführer genutzt, im angrenzenden „Kubus“ befand sich das Bettenhaus.

Heute ist der Kubus etagenweise in Wohngemeinschaften geteilt, in der Villa befinden sich Büros und ein Seminarraum, ein Kinderspielraum, eine Sauna sowie eine Wohnung im oberen Geschoss. Der große Gemeinschaftsraum befindet sich im Verbindungstrakt zwischen den Gebäuden. Zudem gibt es einen Garten, der von der Gruppe für gemeinsame Aktivitäten aber auch als Rückzugsort genutzt wird.



Der Garten als Treffpunkt

⊕ Bei einer gemeinsamen Ökonomie sollte vorher genau geklärt werden, was beim Verlassen des Projektes wieder ausgezahlt wird. Es gibt verschiedene Möglichkeiten vom Betrag des eingebrachten Kapitals über einen Festbetrag bis zu einem Auszugsvertrag, in dem jedes Gruppenmitglied eine individuelle Summe vereinbart hat.



Abend im Gemeinschaftsraum

Die Gemeinschaft der Villa Lokomuna bildete sich im Jahr 2000 aus zwei unterschiedlichen Gruppen, die sich bei einem Treffen für kommuneninteressierte Menschen kennengelernt hatten. Es wurde die Genossenschaft „Gemeinsam Leben eG“ gegründet.

Zur Zeit besteht die Gruppe aus 13 Erwachsenen und sieben Kindern. Eine Familie lebt in der Villa, die anderen in Wohngemeinschaften im „Kubus“.

Jede Person in der Kommune hat ihr eigenes Zimmer als Rückzugsort, alle anderen Räume werden gemeinschaftlich genutzt. Jeden Abend kocht ein anderes Kommunemitglied und es wird zusammen gegessen. Ein festes Plenum, in dem Entscheidungen getroffen und aktuelle Themen diskutiert werden, gibt es alle zwei Wochen. In diesem Plenum wird auch über größere Ausgaben diskutiert, denn die Gemeinschaft hat auch eine gemeinsame Ökonomie, bei der alles aus einem Topf gezahlt wird, in den sämtliche Einnahmen fließen.

Auch bei Villa Lokomuna müssen bei Einzug formal Genossenschaftsanteile erworben werden. Bei einer Höhe von 250 Euro ist der Anteil aber eher symbolischer Natur. Allerdings wünschen sich die Genossen, dass neu eintretende Mitglieder, die Vermögen besitzen, dies in die Genossenschaft einbringen, um Bankkredite kleiner halten oder Sondertilgungen vornehmen zu können. Beim Auszug besteht die Möglichkeit eingebrachtes Kapital, oder zumindest einen Teil davon, wieder mitzunehmen. Allerdings werden die Genossenschaftsanteile erst nach einer zweijährigen Kündigungsfrist ausbezahlt. Die Fluktuation in der Gruppe ist aber gering, so dass es selten zu Auszügen kommt.





Spielplatz für die KiTa und die Kommunekinder



Fachwerkfassade des Tagungshauses

KOMMUNE NIEDERKAUFUNGEN

Gründung	1986
Standort	Niederkaufungen
Gebäude/Grundstück	ehemaliger Gutshof, dazu außerhalb liegender Bauernhof
Größe	62 Erwachsene + 20 Kinder
Gemeinschaftseinrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	Speisesaal und Küche, Freizeit und Nutzräume, Garten und Spielplatz; gemeinsamer Besitz sowie gemeinsame Kasse
Ziele und Grundsätze	Leben in einer Großgruppe, linkes Politikverständnis, gemeinsame Ökonomie, Konsens, Abbau kleinfamiliärer und geschlechtsspezifischer Machtstrukturen
Rechtsform	Verein

Die Kommune besteht aus mehreren Gebäuden.

Bis auf ein Gebäude, in dem Kommunebüro und Tagespflege untergebracht sind, sind alle Gebäude sanierter Altbaubestand.

Die Gebäude im südlichen Teil gehörten zu dem ehemaligen Gutshof und wurden zur Gründung der Kommune gekauft. Die Gebäude im nördlichen Teil, in denen vor allem Werkstätten und Betriebe untergebracht sind, wurden erst später dazugekauft und zum Teil umgebaut.

Innerhalb der Wohnhäuser ist das Wohnen in 14 verschiedenen große WGs aufgeteilt, darunter auch eine reine Frauen- und eine Männer-WG. Zudem gibt es eine WG in einem außerhalb liegenden Bauernhof.



sanierte Fassade des Gemeinschaftshauses

Bei einer großen Gruppe wie in Niederkaufungen gibt es viel Gesprächsbedarf. Abstimmungen finden einmal die Woche im großen Plenum statt, in dem alle wichtigen Entscheidungen getroffen werden. Hinzu kommen Arbeitsgruppen, die Vorschläge und Entscheidungen vorbereiten, die ins Plenum getragen werden. Entschieden wird im Konsens, d.h. erst wenn alle mit der Lösung zufrieden sind, wird diese angenommen.



kommuneeigene Werkstatt

Die Kommune Niederkaufungen wurde 1986 von einer 15 köpfigen Gruppe aus Hamburg gegründet. Angedacht war ein Wohnprojekt mit etwa 100 Personen. Bereits im Vorfeld wurde ein Grundsatzpapier verfasst, das die Ziele des Wohnprojektes beschreibt und bis heute Gültigkeit hat, gemeinsam mit dem Ergänzungspapier von 2008.

Neben dem gemeinsamen Wohnen wird auch gemeinsam gearbeitet. Es gibt verschiedene kommuneeigene Betriebe: eine KiTa, eine Tagespflege für Demenzkranke, ein Tagungshaus, eine Baufirma, einen Bauernhof und noch einiges mehr. Die Mehrzahl der Bewohner arbeitet in diesen Betrieben. Nur sechs Personen haben einen Arbeitsplatz außerhalb der Kommune. Dabei hat jede Arbeit den gleichen Wert, ob sie nun ein hohes Einkommen erbringt oder wie z.B. die Verwaltung der Kommune durch die anderen getragen werden muss.

Bis auf den Privatbesitz in den Zimmern ist alles Gemeinschaftseigentum. Auch das Kapital sowie das Einkommen sind Gemeingut und werden in eine gemeinsame Kasse eingezahlt, aus der jegliche Ausgaben beglichen werden. Dabei gibt es kein festes Budget, das jedem zur Verfügung steht, es wird nach individuellem Bedarf gekauft, nur größere Anschaffungen werden abgestimmt.



Wohngebäude



Bauwagen auf dem Grundstück

AGATHE

Gründung	2006
Standort	Tannenheckerweg, Kassel Nordstadt
Gebäude/Grundstück	Gebäude und Garten einer alten Gärtnerei, dazu sechs Bauwagen
Größe	15 Bewohner
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	Gemeinschaftsraum am Altbau ange- baut, Bad für die Bauwagenbewohner
Ziele und Grundsätze	günstig Wohnen zur Miete, Wohnraum dem Markt entziehen
Rechtsform	GmbH

Das Grundstück sowie die Bestandsgebäude gehörten vor dem Kauf durch die Agathe-Gemeinschaft zu einer Gärtnerei. Die Gebäude wurden von der Hausgemeinschaft saniert. Zudem wurde ein Anbau gemacht, um den Gemeinschaftsraum zu vergrößern.

In den Gebäuden teilt sich die Bewohnerschaft in drei Wohngemeinschaften mit eigenem Bad und Küche. Auf dem Grundstück gibt es zudem sechs Bauwagen, die von den jeweiligen Bewohnern mitgebracht wurden und nicht direkt Teile der GmbH sind..



Bauwagen auf dem Grundstück



Gemeinschaftsraum

Das Projekt wurde 2006 von einer kleinen Gruppe gegründet, die hauptsächlich vom ehemaligen Bauwagenplatz stammte. Die Nordstadt war favorisierter Stadtteil und so bot die alte Gärtnerei mit ihrem großen Grundstück einen guten Standort für das Projekt.

Wichtig für die Gruppe war es, mit dem Projekt Teil des Mietshäuser-Syndikats zu werden.

Obwohl die Bewohner Miete zahlen, wird das Haus wie bei allen Syndikatsprojekten von der Gruppe selbst verwaltet. Es gibt einige feste Ämter für Organisations- und Verwaltungsaufgaben und alle zwei Wochen ein Plenum.

Wie stark sich jeder einzelne in die Gemeinschaft einbringt und welche Aufgaben er übernimmt, ist jedem selbst überlassen. Es gibt keine festen Regelungen oder die Verpflichtung Aufgaben zu übernehmen.

Als Treffpunkt gibt es einen Gemeinschaftsraum. Manchmal finden dort auch kleinere Veranstaltungen für Freunde und die Nachbarschaft statt.

Über diesen Raum hinaus dient vor allem der große Garten als Gemeinschaftsfläche.



Blick von der Samuel-Beckett-Anlage



private Balkone und gemeinsamer Garten als Freiraum

WOHNPROJEKT JUNG UND ALT

Gründung	Einzug Ende 2009
Standort	Samuel-Beckett-Anlage, Kassel Vorderer Westen
Gebäude/Grundstück	Neubau auf der Konversionsfläche der ehemaligen Bereitschaftspolizei
Größe	15 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	Gästewohnung, Mitbenutzung des Nachbarschaftstreff
Ziele und Grundsätze	generationenübergreifendes Wohnen
Rechtsform	Genossenschaft (Vereinigte Wohnstätten 1889 eG)

Die insgesamt 15 Wohnungen des Hauses haben eine Größe zwischen 74 und 154 qm und sind unterschiedlich geschnitten, um verschiedene Lebenssituationen kombinieren zu können.

Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine eigene Terasse. Zudem gibt es einen gemeinsam genutzten Garten.

Im Haus befindet sich eine Gästewohnung von 33 qm.

Einen richtigen Gemeinschaftsraum, - nur für die Hausgemeinschaft - gibt es nicht. Allerdings ist im Erdgeschoss der Nachbarschaftstreff des Hand in Hand e.V. untergebracht, dessen Räume auch von den Bewohnern genutzt werden können.



Erschließung durch Laubengänge

⛶ Durch die Gründung des Projektes durch eine bestehende Genossenschaft entstehen verschiedene Vorteile. Die 1889 ist Ansprechpartner bei Problemen und lässt ihre Erfahrung mit anderen Projekten einfließen, die Bewohner müssen sich nicht so sehr um Leerstand oder Bewohnerwechsel sorgen und es gibt verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten, die die Genossenschaft sowohl Eigentümern als auch Mietern anbietet.



Nachbarschaftstreff Hand in Hand e.V.

Das generationenübergreifende Projekt der Vereinigten Wohnstätten 1889eG wurde zunächst durch eine private Gruppe aus neun Parteien angestoßen, die eine Möglichkeit für gemeinschaftliches Wohnen suchte.

Die Planung des Projektes dauerte mehrere Jahre, so dass am Ende nur noch 3 Parteien der Kerngruppe übrig blieben. Durch die Genossenschaft fanden sich aber viele andere Interessierte.

Die Bewohner sind alle Mitglieder der Genossenschaft, jedoch nicht alle Mieter. Sieben Wohnungen sind privates Eigentum. Da aber das Grundstück der Genossenschaft gehört, müssen auch sie mindestens zwei Genossenschaftsanteile von je 620 Euro besitzen. Die Genossenschaft hat ein Vorkaufsrecht auf diese Wohnungen.

Zudem kommen acht Wohnungen, die der Genossenschaft gehören und vermietet sind.

Die Hausgemeinschaft hat bei Bewohnerwechseln zwar ein Mitspracherecht, allerdings bestimmt letztlich die Genossenschaft, wer in das Projekt einziehen kann. Auf diese Weise lässt sich eine bessere Altersdurchmischung erzielen als bei anderen Projekten.

Das gesamte Haus ist barrierefrei gebaut und auch die Mieter haben ein lebenslanges Dauerwohnrecht.



Garten mit Gemeinschaftspavillon



privater Freiraum durch Balkone

SÜDLICHT

Gründung	2007
Standort	Eschengraben, Berlin Pankow
Gebäude/Grundstück	Neubau
Größe	9 individuelle Wohneinheiten
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	Gemeinschaftspavillon im Garten
Ziele und Grundsätze	Leben in guter Nachbarschaft
Rechtsform	WEG

Im Gebäude des „Südlicht“ gibt es neun Wohneinheiten, die je nach den Bedürfnissen der Bewohner unterschiedlich geschnitten sind. Es gibt 7 Maisonette- und 2 Geschosswohnungen verschiedener Größe.

Zu jeder Wohnung gibt es einen privaten Freiraum in Form eines Balkones oder einer Terrasse. Zusätzlich gibt es einen großen gemeinsam genutzten Garten.

Auch einen Gemeinschaftsraum gibt es. Dieser befindet sich im Gegensatz zu vielen anderen Projekten nicht im Haus, sondern liegt als separater Pavillon im Garten. Durch seine Lage draußen, wird er vor allem im Sommer genutzt. Dann aber dient er nicht nur als Raum für feste Treffen und Veranstaltungen, sondern wird vor allem von den Kindern als Spielhaus verwendet.



Baugruppenprojekte im Eschengraben



Baugruppenprojekte im Eschengraben

Das Projekt „Südlich“ war das erste Projekt von einer ganzen Reihe im Eschengraben. Initiiert wurden diese Projekte von der Entwicklungsagentur AREA, die Grundstücke sowie Experten an Baugruppen vermittelt und Beratung und Moderation im Bauprozess übernimmt.

Da sich die Projektmitglieder durch die Agentur fanden, gab es zunächst keine feste Gruppe. Das Grundstück wurde 2007 erworben, als die künftige Bewohnerschaft des Hauses zu 70 Prozent feststand. 2008 wurde das Haus fertiggestellt und bezogen. Nach Aussage der Bewohner war der Weg bis zu diesem Zeitpunkt zwar langwierig und konfliktreich, schweißte die Bewohner aber zusammen, so dass eine funktionierende Gemeinschaft entstand.

Die Gruppenzusammensetzung ist relativ homogen. Im Projekt leben viele Familien oder Alleinerziehende mit Kindern, auch dies verbindet die Gruppe.

Alle viertel Jahr treffen sich die Bewohner zu einem Organisationstreffen. Aufgaben wie z.B. Garten- oder Verwaltungsarbeit werden von verschiedenen AGs übernommen.

Über diesen formellen Teil hinaus gibt es gemeinsame Aktivitäten wie ein Sommerfest und Yogastunden im Gemeinschaftshaus.



Gebäude von Alternativ Wohnen 2000

ALTERNATIV WOHNEN 2000

Gründung	1997
Standort	Julie-von-Kästner-Straße, Kassel Marbachshöhe
Gebäude/Grundstück	zwei Neubauten
Größe	19 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	Gästewohnung, Gemeinschaftsraum, Spielzimmer, Büro, Mehrzweckraum, Werkstatt so- wie verschiedene Kellerräume, Garten und Dachterasse
Ziele und Grundsätze	Leben in guter Nachbarschaft
Rechtsform	Genossenschaft, WEG

Das Projekt befindet sich in zwei nebeneinander liegenden Gebäuden, die durch den gemeinsamen Garten verbunden sind. Der Garten wird gemeinsam genutzt, zudem hat jede Wohnung durch einen Balkon oder eine Terasse auch einen privaten Freiraum.

Die 19 Wohnungen haben unterschiedliche Größen und sind verschieden geschnitten.

Das Projekt hat eine Menge gemeinschaftlich genutzter Räume. Um diese zu unterhalten zahlen die Bewohner eine Nutzungsgebühr, die durch die Wohnungsgröße berechnet wird.

Um Streit zu vermeiden und Lösungen für Konflikte zu finden wird etwa alle zwei Monate eine Supervision mit externen Experten abgehalten. Für diese Sitzungen müssen die Bewohner zwar aufkommen, sie verhindern aber langfristig Differenzen in der Gruppe.

Im Projekt Alternativ Wohnen 2000 wohnen insgesamt 38 Personen. Dabei ist die Bewohnerschaft sehr gemischt von der jungen Familie bis zur alleinlebenden Rentnerin.

Gegründet wurde das Projekt von acht Leuten, die weitere Interessenten über Infoveranstaltungen suchten. 2000 wurde mit dem Bau begonnen und noch Ende des Jahres gab es den ersten Einzug.

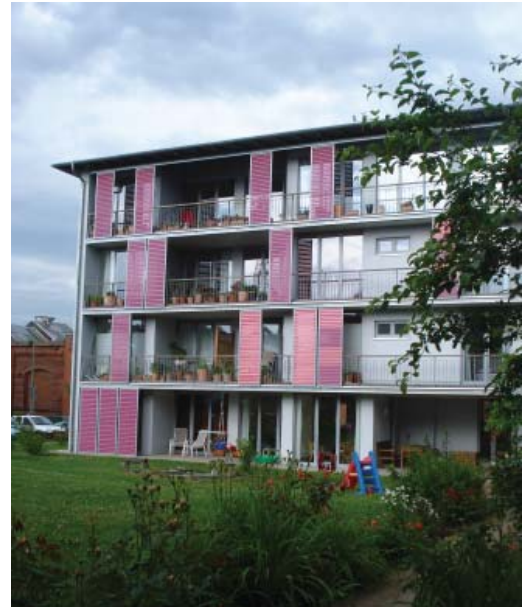
Von den insgesamt 19 Wohnungen sind 16 Eigentumswohnungen und 3 als Sozialwohnungen der Genossenschaft vermietet. Egal ob Mieter oder Eigentümer, jeder Bewohner ist Mitglied in der Genossenschaft. Zudem gibt es eine WEG aus den 16 Eigentümern und der Genossenschaft als einem Eigentümer. Die Genossenschaft hat einmal im Jahr Jahreshauptversammlung, hinzukommt die Versammlung der Eigentümer und die monatlich stattfindenden Bewohnerversammlungen. Jedes Gremium hat seine eigene Satzung, so dass zuweilen kompliziert ist zu sagen, welche Frage in welches Gremium gehört.

Die monatlichen Bewohnerversammlungen werden von einem kleinen Team vorbereitet und protokolliert, das alle vier Monate wechselt. Zu den Versammlungen gibt es weitere gemeinsame Aktivitäten wie zwei verschiedene Kochgruppen mit wöchentlichen Treffen, Sonntagsfrühstück, Ausflüge uvm. Außerdem wird der Gemeinschaftsraum alle drei Wochen zum Cafe für Nachbarn und Projektinteressierte.





Fassaden mit den Fräben der Chakren gestaltet



Fassaden mit den Fräben der Chakren gestaltet

HEILHAUS

Gründung	1997 Gründung der Genossenschaft
Standort	Brandastraße, Kassel Rothenditmold
Gebäude/Grundstück	ehemaliges Gewerbegrundstück, Wohnen in Neubauten
Größe	90 Wohneinheiten
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	ein Gemeinschaftsraum pro Haus, Gästeappartement, Freiraum mit Spiel- und Grillplatz
Ziele und Grundsätze	Wohnen, Leben und Arbeiten in Ge- meinschaft
Rechtsform	Genossenschaft (Gemeinschaftliches Leben e.G.) und WEG

Die Siedlung am Heilhaus besteht aus fünf Wohngebäuden, die zwischen zwei und vier Geschossen hoch sind. Drei weitere befinden sich im Bau. Die insgesamt 90 Wohneinheiten haben eine Größe zwischen 45 und 90 qm. Sie sind auf der einen Seite durch Laubengänge erschlossen und haben auf der anderen Seite durchgestreckte Balkone, so dass viel Raum für Begegnungen entsteht.

Die Gebäude sind farblich aufsteigend nach den Chakren des menschlichen Körpers gestaltet, was sich baulich in Wandfarben, Glas- und Verschattungselementen ausdrückt und durch die Bepflanzung bis in den Freiraum fortgesetzt wird.

Alle Gebäude sind strahlenförmig auf das zukünftige „Haus der Mitte“ ausgerichtet, in dem ein Raum für Mediation und Veranstaltungen, eine Beratungsstelle sowie ein Mehrgenerationenhospiz entstehen sollen.



gemeinsamer Freiraum

✚ Das Heilhaus gehört zu der Stiftung Ursa-Paul, die ähnliche Projekte in ganz Deutschland umsetzen will. Auch die Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Leben eG ist Teil dieser Stiftung.

Jeden Montag findet im Heilhaus eine Gruppenmeditation statt, die auch an anderen Orten in ganz Deutschland stattfindet.



Leben und Arbeiten unter einem Dach

Die Siedlung am Heilhaus steht unter dem Leitbild „Wohnen, Leben und Arbeiten in Gemeinschaft“. Die Siedlung ist als Genossenschaft organisiert, in die jeder Bewohner eintritt. Das Grundstück sowie 10 Wohnungen sind Eigentum der Genossenschaft, genau wie die Pelletheizanlage, die die gesamte Siedlung mit Wärme versorgt und ein eigenes Telefonnetz mit dem innerhalb der Siedlung kostenfrei telefoniert werden kann. Die restlichen Wohnungen sind Eigentumswohnungen und zusätzlich als WEG organisiert.

Für die Bewohner gibt es in jedem Haus einen Gemeinschaftsraum, der je nach Bedarf der Hausgemeinschaft unterschiedlich genutzt wird. Zudem gibt es einen sehr weitläufigen Freiraum mit Spielplatz und einer Grillecke, in dem sich die Bewohner treffen können.

Neben der Siedlung mit den Wohngebäuden gehören zum Heilhaus eine Geburtsstation, ein Hospiz, ein Haus für Betreutes Wohnen, eine Schule für schwerkranke Kinder und ein Mehrgenerationenhaus, in dem verschiedene Angebote für alle Altersklassen und Beratungen stattfinden. Die ganze Siedlung soll Geburt, Leben und Sterben an einem Ort verbinden und bietet mit den verschiedenen Einrichtungen Hilfe auf medizinischer, therapeutischer, sozialer und spiritueller Ebene. Für die Bewohner stehen diese Angebote wie für alle anderen offen, gehören aber nicht zwangsläufig zum Alltag der Bewohner.



Hausprojekt im Bau



Infotafel über das Projekt

M 29

Gründung	2010 Beitritt Mietshäuser-Syndikat, 2011 Grundstückskauf
Standort	Malmöer Straße, Berlin Prenzlauer Berg
Gebäude/Grundstück	ehemaliger Garagenhof, Neubau
Größe	20 Personen
Gemeinschafts- einrichtungen und Gemeinschaftsbesitz	Küchen, Bäder, Gemeinschafts- und Projektraum
Ziele und Grundsätze	kollektives Wohnen, linkes Politikverständnis
Rechtsform	GmbH

Das Grundstück des Hausprojektes M29 war vor dem Kauf durch die Gruppe ein Garagenhof. Nach dem Kauf wurden die Garagen abgerissen und mit einem Neubau begonnen.

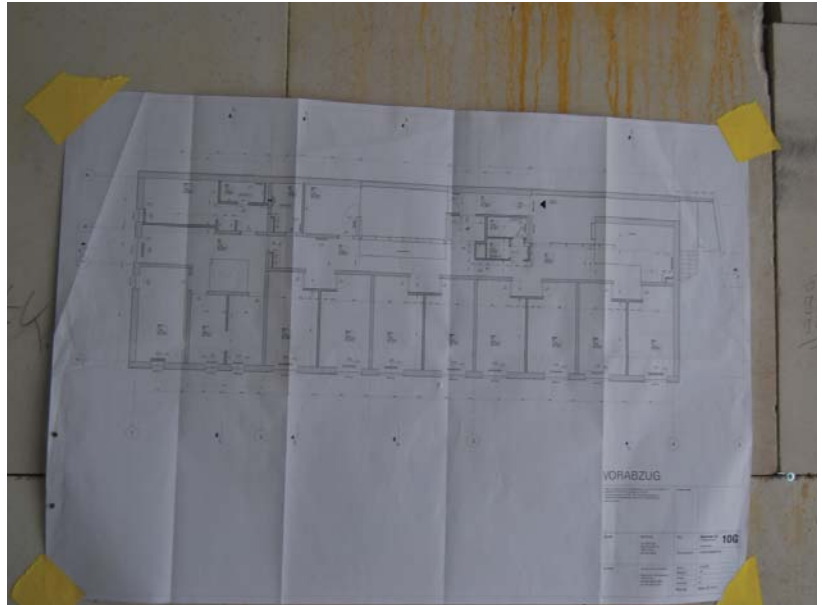
In den unteren zwei Etagen des Gebäudes befinden sich die Privatzimmer, die alle ca. 15 qm groß sind. Zudem gibt es auf jeder Etage mehrere Bäder und kleine Küchen. Im Dachgeschoss gibt es eine Großküche und weitere Gemeinschaftsräume.

Das Haus wurde nach den Wünschen der Gruppe so aufgeteilt, dass relativ wenig privater Raum zugunsten der Gemeinschaftsfläche besteht.

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird nach energieeffizientem KfW 70- Standard gebaut und ein Blockheizkraftwerk zur Wärmegewinnung genutzt.



Hausprojekt im Bau



Plan des ersten Obergeschosses

Das Hausprojekt M29 ist unter den Mietshäuser-Syndikat-Projekten ein Ausnahmefall, denn nur wenige Projekte bauen neu, um Wohnraum direkt nach den Bedürfnissen der Hausgruppe zu schaffen. Auch bei M29 ging dem Entschluss für einen Neubau eine längere Suche nach einem geeigneten Bestandsobjekt voraus, die aber keinen Erfolg hatte.

Das Projekt ist als große Wohngemeinschaft organisiert, in der zwar jeder sein privates Zimmer hat, sonst aber alle Räume der Gemeinschaft zur Verfügung stehen. Zudem sollen einige Räume als Treffpunkt für politische Gruppen und andere Initiativen offen stehen und auch Veranstaltungen und Projekte mit und für die Nachbarschaft sind geplant, so dass die Gemeinschaftlichkeit bei diesem Projekt über die Bewohnerschaft hinausgeht.

Das Ziel des Syndikats bezahlbaren Mietraum zu schaffen und somit verschiedenste Einkommensgruppen in ihre Projekte zu integrieren wird in diesem Projekt noch weiter vorangetrieben. Es ist geplant, die Mietpreise für die Einzelnen Bewohner nicht nach den Quadratmeterzahlen des Zimmers zu berechnen, sondern nach den finanziellen Möglichkeiten des Einzelnen.

A blue abstract graphic consisting of a circle on the left and a rectangle on the right, both in a medium blue color. The text 'Kosten & Finanzierung' is centered within the circle.

Kosten & Finanzierung



Wie setzen sich die Kosten beim Bau oder Kauf einer Immobilie zusammen?

1. Kosten für Grunderwerb und Erschließung

- Kaufpreis
- Grunderwerbssteuer (3,5 - 5 % vom Kaufpreis)
- Maklercourtage (üblich bis 7,14 % vom Kaufpreis)
- Notarkosten für Kaufabwicklung, Genehmigungsgebühren und Grundbucheintragung (ca. 1 - 2 % vom Kaufpreis)
- Notar und Grundschuldbestellung (ca. 0,5 % des Darlehens)
- ggf. Erschließungskosten einschließlich Anschluss- und Erschließungsbeiträge
- sonstige Kosten (z.B. Umzugskosten und Kosten für Neuanschaffungen)

2. Bestandsgebäude

- Kosten für Grunderwerb und Erschließung
- Instandsetzungs- und Modernisierungskosten

3. Neubau

- Kosten für Grunderwerb und Erschließung
- Vermessungskosten - amtlicher Lageplan
- Gebühren für Bauvoranfragen
- Baugrunduntersuchung / Bodengutachten
- ggf. Rodung / Beräumung / Abriss
- ggf. Schaffung einer Zufahrt / eines Kranabstellplatzes

✚ Neben einem Leben in guter Nachbarschaft zählen auch finanzielle Aspekte zu den Beweggründen sich für gemeinschaftliches Wohnen zu entscheiden.

Die Kosten sowie die Finanzierung für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt sind maßgeblich von der gewählten Modellform abhängig.



+ Generell setzen sich die Kosten aus den Bau- bzw. Umbaukosten, der Tilgung und den Zinsen von Krediten, laufenden monatlichen Kosten und ggf. einmaligen Zahlungen zusammen.

- Baukosten des Hauses mit Erdarbeiten, Außentreppe und ggf. Keller
- Außenanlagen: Befestigungen, Stellplatz KFZ, Mülltonnen, Einfriedung, Bepflanzung
- Honorare für Architekten und Statik einschließlich ggf. Prüfstatik, externe Bauüberwachung sowie Baugenehmigung, ggf. Abnahme durch Schornsteinfeger
- Finanzierungskosten: Abschlussgebühren, Bauzeitzinsen, Bereitstellungszinsen
- Vermessungsgebühren für Schnurgerüst und katastermäßige Fortschreibung
- ggf. zusätzliche Entwässerungs- oder Gründungsmaßnahmen
- ggf. Bodenabfuhr
- Versicherungen während der Bauzeit (Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs-, Feuerrohbauversicherung)
- Baustrom / Bauwasser
- Material und Werkzeug für Eigenleistungen
- Reserve für Unvorhergesehenes

Wie unterscheiden sich die Kosten bei den verschiedenen Modellformen?

Mietmodell

Monatliche Belastung (Wohnung 90 m²)

Miete / m ² Wohnfläche:	7,50 Euro
Miete:	675,00 Euro
Miete mit Wohnberechtigungsschein	
/ m ² Wohnfläche:	6,25 Euro
Miete mit Wohnberechtigungsschein:	562,50 Euro
Betriebskosten:	unbekannt
Miete in vergleichbarer Lage:	900,00 Euro
Nassauische Heimstätte, Anders Leben - anders Wohnen e.V., Frankfurt	

Monatliche Belastung (Wohnung 90 m²)

Miete / m ² Wohnfläche:	6,00 Euro
Miete:	540,00 Euro
Betriebskosten / m ² Wohnfläche:	2,00 Euro
Betriebskosten:	180,00 Euro
Gemeinschaftsräume:	15,00 Euro
Vereinsbeitrag:	5,00 Euro
Gesamt:	740,00 Euro
Miete in vergleichbarer Lage:	690,00 Euro
Nassauische Heimstätte, WoGe Wohnen für Generationen e.V., Marburg	

Monatliche Belastung (Wohnung 98 m²)

Miete / m ² Wohnfläche:	6,00 Euro
Miete:	588,00 Euro
Betriebskosten / m ² Wohnfläche:	3,00 Euro
Betriebskosten:	294,00 Euro
Gesamt:	882,00 Euro
Miete in vergleichbarer Lage:	550,00 Euro
Private Besitzer, Die Herbszeitlosen Wohngemeinschaft 50 plus e.V., Bad Orb	

Bei der Wahl eines Mietmodells für gemeinschaftliches Wohnen tragen die Bewohner monatliche Kosten in Form der Miete für die Wohnung / das Zimmer und ggf. für Gemeinschaftsräume. Oft organisiert sich die Bewohnergemeinschaft eines solchen Projekts in einem Verein, so dass zusätzliche Vereinsbeiträge die monatlichen Kosten ergänzen.

Die Bau- bzw. Umbaukosten sowie die Tilgung und Zinsen für Kredite leistet der Eigentümer der Immobilie.



Das Miethäuser Syndikat ist eine Sonderform des Mietmodells. Die Finanzierung der Projekte erfolgt dabei überwiegend durch Direktkredite, aber auch durch Bankkredite und die KfW-Förderung. Neben der einmaligen Mitgliedseinlage und einem Anteil vom Stammkapital der GmbH zahlen die Bewohner Miete, um die Kredite zu tilgen und die Zinsen zu begleichen sowie einen Solidarbeitrag, um neue Projekte zu unterstützen. Nach der Tilgung der Kredite fällt die Miete an das Syndikat.

✚ Im Gegensatz zum Kauf einer Wohnung von einem Bauträger und dem Mieten einer Wohnung sind Modelle für gemeinschaftliches Wohnen marktunabhängig. Bei der Bildung von Eigentum bzw. dem Bauen in einer Baugruppe müssen zwar normale Marktpreise für Grundstücke erbracht werden, die Kosten werden jedoch unter den Bauherren aufgeteilt und sind somit niedriger. Gleichzeitig soll mit Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen kein finanzieller Mehrwert erwirtschaftet werden. Das Mietshäuser Syndikat geht dabei soweit, gezielt und dauerhaft Grundstücke und Gebäude dem Markt zu entziehen.

Mietshäuser Syndikat

AGaThe e.V. (Kassel)

Wohnfläche:	479 m ²
Gesamtkosten:	350.000,00 Euro
Miete / m ² Wohnfläche:	3,26 Euro
Miete pro Jahr:	16.400,00 Euro
Solidarbeitrag / m ² Wohnfläche:	0,13 Euro

Grünberger 73 (Berlin)

Wohnfläche:	1.682 m ²
Gesamtkosten:	900.000,00 Euro
Miete / m ² Wohnfläche:	3,20 Euro
Miete pro Jahr:	79.180,00 Euro
Solidarbeitrag / m ² Wohnfläche:	0,05 Euro

Grether Ost (Freiburg)

Wohnfläche:	1.477 m ²
Gesamtkosten:	4.500.000,00 Euro
Miete / m ² Wohnfläche:	5,45 Euro
Miete pro Jahr:	176.318,00 Euro
Solidarbeitrag / m ² Wohnfläche:	0,25 Euro

Einmalige Zahlungen

Mitgliedseinlage:	min. 250,00 Euro
Stammkapital der GmbH:	25.000,00 Euro
davon Syndikat:	12.400,00 Euro
davon Hausgemeinschaft:	12.600,00 Euro

Eigentumsmodell

Bau- und Umbaukosten

Grundstückskosten / m ² Wohnfläche:	188,00 Euro
Grundstückskosten:	443.707,00 Euro
Baukosten / m ² Wohnfläche:	1611,00 Euro
Baukosten:	3.786.189,00 Euro
Gemeinschaftsräume	
(in oberen Kosten enthalten):	75.000,00 Euro
Gesamtkosten / m ² Wohnfläche:	2.247,00 Euro
Gesamtkosten:	5.168.841,00 Euro

Finanzierungsmodell

Anteil an Eigenkapital:	1.809.094,00 Euro
Bankkredit:	3.359.747,00 Euro
darin enthaltener KfW-Kredit:	a. 900.000,00 Euro

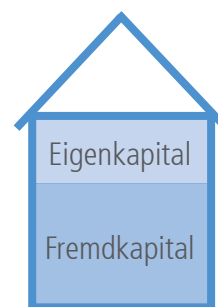
Monatliche Belastung (Wohnung 133 m²)

Wohnungskosten:	300.000,00 Euro
Anteil an Eigenkapital:	100.000,00 Euro
Anteil an Fremdkapital:	200.000,00 Euro
Zinsen bei ca. 4,5 %:	750,00 Euro
Tilgung bei 2 %:	333,00 Euro
Hausgeld / m ² Wohnfläche:	2,35 Euro
Hausgeld:	312,00 Euro
Gesamt:	1.395,00 Euro
Gesamt ohne Tilgung:	1.062,00 Euro
Miete in vergleichbarer Lage:	999,00 Euro

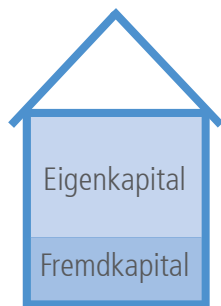
AREA, Berlin

Bei der Bildung von Eigentum im Rahmen von gemeinschaftlichem Wohnen bzw. dem Entscheid, sich einer Baugruppe anzuschließen, sind die Bewohner gleichzeitig Bauherren und tragen sämtliche Kosten um das Wohnprojekt. Generell bringt jeder Bewohner die Kosten für seine eigene Wohnung auf. Weitere Kosten, die während des Baus bzw. Kaufs einer Immobilie anfallen, werden unter den Bauherren aufgeteilt. Zu den Bau- und Umbaukosten kommen die Tilgung und Zinsen von individuellen oder gemeinsamen Krediten und weitere laufende Kosten in Form vom Hausgeld, welches Neben- und zusätzlich anfallende Kosten deckt.

✚ Bei der Wahl der Eigentumsform muss beachtet werden, dass das Bauen in einer Baugruppe mit erheblichen Kosten verbunden sein kann. In Großstädten müssen Bauherren einer Baugruppe mind. 50.000 Euro an Eigenkapital einbringen.



Eine Genossenschaft vereint Teile des Miet- und des Eigentümermodells miteinander. Die Bewohner tragen dabei monatliche Kosten wie Miet- und Nebenkosten und müssen zusätzlich eine einmalige Einlage zahlen. Mietkosten und die Höhe der Einlage sind dabei oft von der Größe und dem Alter der Genossenschaft abhängig. Junge Genossenschaften sind in der Regel teurer als Bestands-genossenschaften. Für die Einlage kann ein Kredit aufgenommen werden, so dass die Kosten durch die Tilgung und Zinsen ergänzt werden. Die Bau- und Umbaukosten sowie die Grundstückskosten werden aus dem Kapital der Genossenschaft finanziert und ggf. durch Kredite aufgestockt.



Bestandsgenossenschaft

Bau- und Umbaukosten

Grundstückskosten / m ² Wohnfläche:	387,06 Euro
Grundstückskosten:	1.252.900,00 Euro
Umbaukosten / m ² Wohnfläche:	1.022,74 Euro
Umbaukosten:	3.310.600,00 Euro
Gemeinschaftsräume / m ² Wohnfläche:	1.022,74 Euro
Gesamtkosten / m ² Wohnfläche:	1.409,79 Euro
Gesamtkosten:	4.563.500,00 Euro

Finanzierungsmodell

Anteil an Eigenkapital:	1.825.400,00 Euro
Bankkredit:	2.738.100,00 Euro

Einmalige Zahlungen (Wohnung 96 m²)

Einmalige Einlage / m ² Wohnfläche:	250,00 Euro
Einmalige Einlage:	24.000,00 Euro

Monatliche Belastung (Wohnung 96 m²)

Nutzungsentgelt / m ² Wohnfläche:	5,44 Euro
Nutzungsentgelt:	522,24 Euro
Betriebskosten / m ² Wohnfläche:	2,10 Euro
Betriebskosten:	201,60 Euro
Zinsen bei ca. 8 %:	541,36 Euro
Tilgung:	unbekannt
Gesamt ohne Tilgung:	1.265,20 Euro

Fidicin 18, Berlin

Junge Genossenschaft

Bau- und Umbaukosten

Grundstücksgröße:	ca. 3 ha
Grundstückskosten:	ca. 8.000.000,00 Euro
Baukosten:	unbekannt
Gemeinschaftsräume:	unbekannt
Gesamtkosten / m ² Wohnfläche:	ca. 2.300,00 Euro
Investitionsvolumen:	ca. 100.000.000,00 Euro

Finanzierungsmodell

Anteil an Eigenkapital:	ca. 30.000.000,00 Euro
Anteil an Fremdkapital:	ca. 70.000.000,00 Euro

Einmalige Zahlungen

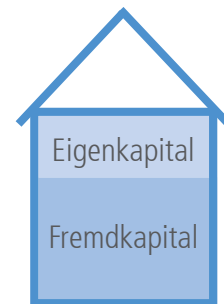
Genossenschaftseinlage:	ca. 69.000,00 Euro
-------------------------	--------------------

Monatliche Belastung (Wohnung 100 m²)

Miete / m ² Wohnfläche:	ca. 8,30 Euro
Miete:	ca. 830,00 Euro
Betriebskosten / m ² Wohnfläche:	ca. 1,70 Euro
Betriebskosten:	ca. 170,00 Euro
Zinsen bei ca. 8 %:	unbekannt
Tilgung:	unbekannt
Gesamt:	ca. 1.000,00 Euro

Genossenschaft Möckernkiez, Berlin

⊕ Die Kosten für das Wohnen in einer Genossenschaft unterscheidet sich zwischen jungen Genossenschaften und Bestandsgenossenschaften. Die Größe der Genossenschaft und das Kapital sind Indikatoren für die Kosten.



Finanzierungsmodelle von Kommunen sind sehr individuell und lassen sich daher nicht repräsentativ in einer Beispielrechnung zusammenführen. Grundlegend für das Finanzierungsmodell einer Kommune ist eine gemeinsame Ökonomie.

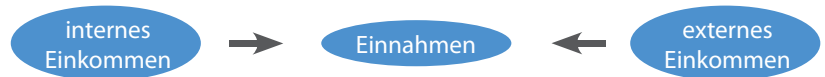
Kommune

Vermögen und Einnahmen

Das Vermögen einer Kommune besteht zum einen aus dem Einstiegsgeld der Kommunarden und zum anderen aus Darlehen von Banken, Stiftungen sowie Familien und Freunden.



Die laufenden Einnahmen setzen sich aus den Löhnen und Einkünften der internen Arbeitsbereiche und den Gehältern der außerhalb Beschäftigten zusammen. Dazu kommen zum Beispiel Honorargelder, Arbeitslosengeld und Kindergeld.



Ausgaben

Aus dem Vermögen der Kommune werden Gebäude gekauft und Ausbauten finanziert. Zudem kann es als Darlehensquelle für Anschaffungen der Arbeitsbereiche bzw. der internen Betriebe genutzt werden.

In der Kommune Niederkaufungen gibt keine Taschengeld-Regelung. Jeder kann nach seinen Bedürfnissen Geld aus der Kasse nehmen. In anderen Kommunen gibt es zum Beispiel Geldzuteilungen für Kleidung, Lebensmittel etc..

Bedarf

Die monatlichen Einnahmen und Ausgaben liegen z.Z. bei ca. 935 Euro / Erwachsenen. Alle Transaktionen werden vom Arbeitsbereich Verwaltung organisiert und dokumentiert und eine monatliche Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben aufgestellt.

Kommune Niederkaufungen



Wie finanziere ich gemeinschaftliches Wohnen?

Die Finanzierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts erfolgt durch das Eigenkapital der Bauherren und durch Fremdkapital in Form von Krediten und Fördermitteln. Zum Eigenkapital zählen dabei:

- Barmittel
- Sparguthaben
- Termingelder
- Festverzinsliche Wertpapiere
- Aktien, Anleihen, Fondsanteile
- zuteilungsreife Bausparverträge
- sonstiges Eigenkapital wie z. B. Edelmetall und Münzen

Die Differenz der Gesamtsumme und dem Eigenkapital ergibt das erforderliche Fremdkapital. In der Regel wird mit ca. 40 % Eigenkapital und 60 % Fremdkapital finanziert. Zum Fremdkapital gehören zum Beispiel:

- Bankkredite
- Direktkredite
- Fördermittel

Bankkredite

Baugemeinschaften haben die Möglichkeit gemeinsame und individuelle Kredite bei einer Bank aufzunehmen. Die Laufzeit wird auf zehn bis 15 Jahre festgesetzt. Zinskonditionen sind dabei von der wirtschaftlichen Situation abhängig. Die Vergabe von Bankkrediten wird in der Regel an einen gewissen Anteil von Eigenkapital geknüpft. Die GLS Bank unterstützt zum Beispiel Baugruppen mit individuellen Krediten und Beratungsleistungen.

✚ Auch wenn das Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ oft mit einer alternativen Lebensweise in Verbindung gebracht wird, werden doch kapitalistische Mittel wie Bankkredite eingesetzt, um die Projekte zu realisieren.

 www.baufoerderer.de

 www.gls.de

 www.syndikat.org

 www.foerderdatenbank.de

 www.kfw.de



⊕ Direktkredite sind Hauptbestandteil der Finanzierung von Wohnprojekten des Mietshäuser Syndikats. Sie werden unabhängig von Banken vergeben und entsprechen somit der oft antikapitalistischen Lebensweise der Bewohner.

⊕ Spezielle Fördermittel für gemeinschaftliches Wohnen werden bisher kaum angeboten. Im Rahmen der KfW-Förderung können jedoch zinsgünstige Kredite bzw. Zuschüsse bezogen werden, die barrierefreie und energieeffiziente Bauweisen unterstützen. Die indirekte Förderung ist Realisierungsvoraussetzung für viele Projekte.

⊕ Zur Realisierung von Projekten für gemeinschaftliches Wohnen ist eine konsequente Unterstützung durch die Kommunen erforderlich. Dazu gehören Beratungsleistungen und die Bereitstellung bzw. Vermittlung von geeigneten und kostengünstigen Grundstücken. Auch die Integration von Sozialwohnungen tragen zu einer finanziellen Unterstützung bei und machen gemeinschaftliches Wohnen auch für sozial schwächere Menschen möglich.

Direktkredite

Da die Vergabe von Bankkrediten in der Regel an einen gewissen Anteil von Eigenkapital geknüpft ist, stellen Direktkredite eine Alternative des Fremdkapitals dar. Direktkredite sind Geldbeträge, die einem Projekt - ohne den Umweg über eine Bank - direkt geliehen werden. Sie bieten Einzelpersonen und Gruppierungen die Möglichkeit einer sinnvollen, sozialen, ökologischen und nachhaltigen Geldanlage. Zwischen den Kreditgebern und den Kreditnehmern wird in der Regel ein Kreditvertrag geschlossen, der die Höhe des Kredits, die Zinsen sowie die Kündigungsfrist und die Laufzeit festlegt. Im Gegensatz zu Bankkrediten sind Direktkredite oft zinsgünstiger und nicht an Eigenkapital geknüpft.

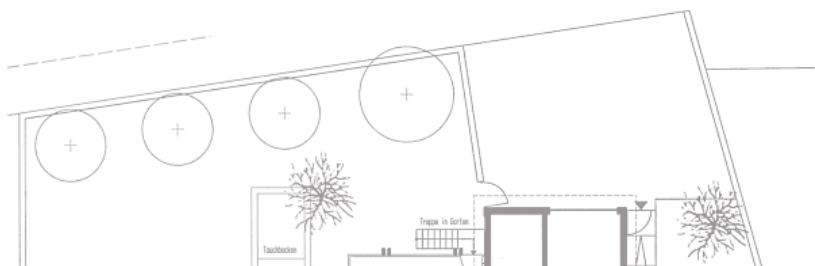
Fördermittel

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bankengruppe) fördert den Bau und den Erwerb von energieeffizienten Gebäuden bzw. die energetische Sanierung im Bestand sowie den Kauf, Bau und Umbau von barrierefreien Wohnungen mit zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen. Hinzu kommt die Förderung von Eigentumsbildung im Rahmen des „Wohneigentumsprogramms“. Viele Bundesländer ergänzen die KfW-Förderung mit eigenen Programmen und vergünstigen die vergleichsweise niedrigen Zinsen weiterhin. Als Vorreiter für die Förderung von gemeinschaftlichem Wohnen unterstützt Hamburg Baugemeinschaften mit einem speziellen Programm.





Beratung
&
Information



Ansprüche und Eigenschaften

Bei Ihrer alten Wohnung haben Sie sich wahrscheinlich alltägliche Fragen gestellt, wie zum Beispiel „Wie groß ist die Entfernung zur Arbeitsstelle?“, „Wie gut sind die Versorgungseinrichtungen zu erreichen?“ oder „Wie ist die Parksituation in der Umgebung?“.

Doch nach 10-20 Jahren blickt man anders auf diese Fragen. Die Kinder haben das Haus verlassen und wohnen in ihren eigenen vier Wänden, die Lebenssituation hat sich generell geändert und Sie möchten vielleicht auch etwas Neues ausprobieren.

Heutzutage gibt es zudem andere Bewertungskriterien, gerade im Bereich des nachhaltigen Bauens. Auch vor dem Gemeinschaftlichen Wohnen macht das Thema „Klimawandel“ keinen Halt. Energieeffizienz nimmt eine immer größere Rolle ein. Man ist bedacht, ressourcenschonende Baumaterialien zu verwenden, der CO²-Ausstoß wird durch neuste Heizsysteme reduziert. All das sind Themenpunkte, welche Sie in Ihrer Gruppe absprechen müssen.

Jedoch ist jeder Wohnortwechsel mit Risiken verbunden, egal ob bei jung oder alt. Sie sollten sich also darüber im Klaren sein, dass gerade ein Eigentumserwerb eine langfristige Entscheidung ist. Wiederum mit Blick auf das Alter, sollten Sie vorhersehbare Konflikte vorab abklären bzw. dafür sorgen, dass Ihr Wohnumfeld bzw. Ihr Wohneigentum auch in 10 Jahren noch verbesserungsfähig ist. Das kann zum Beispiel der nachträgliche Einbau eines Fahrstuhls oder der barrierefreie Zugang des Grundstücks und des Gebäudes sein.

Ebenfalls wichtige Bestandteile bei der Grundstücks-, der Gebäudeaneignung ist die Klärung des Maßes der baulichen Nutzung. Das bedeutet die Überprüfung der möglichen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Bebauungsplans des jeweiligen Grundstücks. Im Zuge dessen ist es ebenfalls ratsam, dass Grundstück auf die einzuhaltenden

⛶ Bei ehemals gewerblich, industriell oder militärisch genutzten Grundstücken und Gebäuden sollte ein besonderes Augenmerk auf Altlasten gelegt werden. Sie sollten sich genaue Informationen über die Art der ehemaligen Nutzung einholen, um so eine Kostenfalle zu vermeiden, da sie als Besitzer auf den Entsorgungskosten sitzen bleiben. Nähere Informationen erhalten sie in den örtlichen Baulastverzeichnissen.



Grenzabstände zu überprüfen und falls vorhanden, zu gucken, ob Nachbargrundstücke ebenfalls noch bebaubar sind bzw. wie sich die Nachbarbebauung auf ihr geplantes Projekt auswirkt.

Wie kommt man an ein geeignetes Grundstück oder Gebäude?

Nachdem sich eine Gruppe von 6 bis 8 Menschen gefunden hat, kann mit der Suche nach einem geeigneten Standort oder Gebäude begonnen werden. Viele erfolgreiche Wohnprojekte wurden von einer Kerngruppe begonnen, die erst komplettiert wurde, nachdem bereits ein Objekt gefunden war. Der Begriff Standort ist ebenfalls breit gedeht. Hierbei kann es sich um einen gründerzeitlichen Altbau handeln, welcher unter Umständen auch denkmalgeschützt ist. Weiter kann es sich aber auch um ehemalige militärische genutzte Flächen handeln, welche als Konversionsfläche ausgeschrieben sind. Als gelungenes Beispiel für solch eine Konversionsfläche wird an dieser Stelle auf die Marbachshöhe in Kassel verwiesen. Auf dem Standort von drei ehemaligen Kasernen wurden bereits mehrere Gemeinschaftliche Wohnprojekte umgesetzt. Weitere Informationen hierüber erhalten sie auf [www.marbachshoe.de](#). Aber auch auf ehemaligen Industriestandorten oder in kleineren, gewerblich genutzten Fabrikanlagen können Gemeinschaftliche Wohnprojekte umgesetzt werden.

Anlaufstellen für Informationen

Die Informationsbeschaffung ist ein weiterer wichtiger Bestandteil der Standortsuche. Sie können unter anderen in den Liegenschaftsfonds der Städte und Länder Informationen in Erfahrung bringen. Für Hessen wäre es beispielsweise das Hessische Immobilienmanagement (HI) [www.hessische-immobilienmanagement.de](#). Hier erlangen Sie alle Informationen über Grundstücke, die sich in

landeseigenem Besitz befinden. Informationen über nichtlandeseigene Grundstücke und Gebäude erhalten Sie bei einschlägigen Dachverbänden und Beratungseinrichtungen, wie dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., welche mit ihrem Leerstandsmelder ein Angebot im Raum Frankfurt am Main geschaffen haben, bei dem sich die Bürger kostenlos anmelden können, um so auf einer virtuellen Karte Leerstände in der Stadt Frankfurt am Main markieren können. Für nähere Informationen besuchen sie bitte die Seite des Netzwerks und die Seite des Leerstandsmelders. Letztere ist zudem bundesweit mit den Städten Hamburg, Berlin, Bremen, Kaiserslautern und Görlitz vernetzt.

Angebote auf kommunaler Ebene

- Kirchengemeinden
- Kommunale Baubehörden
- Liegenschaftsfonds der Städte
- Private Netzwerke

Überregionale Angebote

- Immowelt.de
- Immobilienscout24.de
- Stiftungen (<http://www.stiftung-trias.de/>)
- Liegenschaftsfonds der Länder
- FORUM Gemeinschaftliche Wohnprojekte e.V.

Das weitere mögliche Vorgehen Ihrer Gruppe

An dieser Stelle der Projektphase kann es noch einmal kritisch werden, da es auf die Vertragsunterzeichnung zugeht. Hier sollten Sie als Gruppe alle noch vorhandenen Konfliktpunkte ansprechen und gemeinsam diskutieren. Das Ergebnis dieser Gesprächsrunde muss schriftlich festgehalten und in den Vertrag mit eingearbeitet werden, damit es

✚ Sprechen Sie unbedingt mit Ihrer zuständigen Kommune oder dem Eigentümer über eine mögliche Reservierung des Grundstücks / des Gebäudes, da viele Projekte bereits daran scheitern, dass das ausgewählte Objekt anderweitig vergeben wird. Es wäre doch sehr ärgerlich, wenn Sie viel Zeit und Kraft in die Entwicklungsphase gesteckt haben und am Ende doch nichts dabei rum kommt.

Falls Sie noch weitere Projektteilnehmer suchen, sichern Sie zuvor Ihren Grundstücks- oder Gebäudekauf so weit ab, dass keine anderen Interessenten darauf aufmerksam werden können.



www.marbachshoehe.net/bauten.0.htm



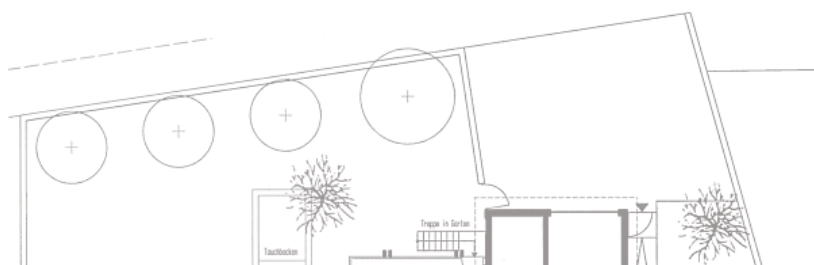
www.hi.hessen.de/



www.gemeinschaftliches-wohnen.de



www.leerstandsmelder.de



⊕ Wenn Sie sich bei der Rechtsform für eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) entscheiden haben, ist es zusätzlich wichtig, einen Teilungsvertrag abzuschließen. Dieser regelt die Eigentumsverhältnisse innerhalb Ihrer gemeinschaftlichen Wohnprojektgruppe und sorgt dafür, dass es keine späteren Missverständnisse untereinander gibt. (Siehe hierzu den Punkt „Welche Modelle passen zu uns?“)

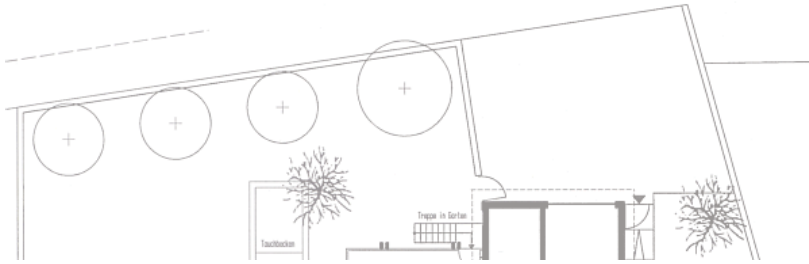
während der Bauphase zu keinen weiteren Unstimmigkeiten kommen kann. Kritische Punkte wären unter anderen die Finanzierungsfähigkeit der einzelnen Gruppenmitglieder, da es immer mal zu finanziellen Engpässen kommen kann. Plötzlicher Jobverlust oder anderweitige große, nicht eingeplante Ausgaben, können Ihr Wohnprojekt stark in Bedrängnis führen. Daher ist es von großer Bedeutung, über einen finanziellen Puffer zu verfügen. Auch hier ist es wieder sehr wichtig, sich in der Gruppe abzusprechen bzw. sich über solch eine Notsituation abzusichern. Falls nicht alle Unstimmigkeiten geklärt werden können, gibt es noch die Möglichkeit einen externen Baubetreuer bzw. Supervisor mit einzubeziehen, welche in ihrer Gruppe die Rolle des Moderators übernehmen kann. Durch seine Position als „externer Beobachter“, ist er in seiner Position neutral und verschafft sich einen Blick von außen auf ihre Gruppe, um so noch eventuell vorhandenes Konfliktpotential aus der Welt zu schaffen. Neben der Beobachtungsposition kann ein Berater Ihnen auch mit technischen rechtlichen Prozesswissen und Beratung zur Seite stehen. Es kommt dabei auf die jeweilige Problemsituation und die Bedürfnisse innerhalb Ihrer Projektgruppe an.

Siehe hierzu:

[Regionalstellen und Kompetenznetzwerk des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V.](#)

Falls sie einen externen Berater hinzu ziehen, sollte zwischen ihrer Gruppe und dem Experten ein vertrauensvolles Verhältnis herrschen. Erreichen können Sie dies, wenn der Berater mit seiner Berufserfahrung an entscheidenden Stellen eingreift, die Gesamtkompetenz jedoch weiter bei ihrer Gruppe liegt, damit diese Schritt für Schritt weiter zum Ziel gelangt.





Vorteile eines externen Beraters

- notwendige fachliche Kompetenz.
- Sein Berufsbild bringt bewährte und ausgefeilte Instrumente und Methoden mit sich.
- Meist besitzt dieser ein eigenes Büro, welches auf dieses Aufgabenfeld spezialisiert ist.

Der Vorteil hierbei ist, dass dieses als durchgehender Ansprechpartner zur Verfügung steht und großen Dienstleistungen im Hintergrund übernimmt, damit sie sich als Gruppe voll auf ihr Projekt konzentrieren können.

- Erfahrungen aus anderen Projekten.
- Als Außenstehender besitzt er Neutralität und steht so ausgleichend allen Gruppenmitgliedern zur Verfügung.

Fokus Projektbetreuer – Welcher eignet sich für Ihre Gruppe?

Anders als bei Baugemeinschaften, gibt es für gemeinschaftliche Wohnprojekte, mit ihren meist umfangreichen sozialen Zielsetzungen, nur eine geringe Anzahl von Beratern. Meist sind diese fachbezogen (Finanz-, Rechts- oder Steuerexperten) und nur wenige Büros bieten ein ganzheitliches Gesamtpaket an.

Gerade wegen dieser geringen Anzahl an Beratern, ist es für Sie als Gruppe umso wichtiger, ihre Auswahlkriterien genau festzulegen. Sie müssen Ihre Prioritäten klar setzen und sich intern sicher sein, welche Aufgaben sie einem Berater zukommen lassen wollen.

✚ Natürlich gibt es für eine reibungslose Zusammenarbeit keine Garantie! Die richtigen Verhältnisse finden sie mit ihrer Gruppe erst im Laufe des Projekts und müssen individuell angepasst werden. Wichtig bei dem Einbezug eines Experten ist in allen Fällen, dass er möglichst nicht aus den eigenen Reihen stammt. Dies mag vielleicht auf dem ersten Blick funktionieren, doch ist sein Blick auf die Situation meist nicht neutral und so verfällt man schnell dem Drang, sich auf eine der beiden Seiten zu schlagen.



www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/adressen/kontakt2/

www.fgw-ev.de/index.php?id=19

www.wohnprojekte-portal.de/beraterinnennetzwerk.html



✚ Eine Projektgruppe aus Kassel versuchte, intern eine Problemsituation zu regeln. Auf einen externen Berater wurde hierbei verzichtet, was zur Folge hatte, dass die Gruppe intern teilweise zerstritten ist bzw. sich ein Teil der Gruppe abgekapselt hat und sich nicht weiter an den gemeinschaftlichen Aktionen beteiligt.

Mögliche Auswahlkriterien

- Berufserfahrung des Beraters (wie lange macht er diese Arbeit schon? Referenzen?)
- Was für ein Konzept vertritt er? (Beratungs- und Betreuungskonzept) Wie gut passt dieses zu ihrer Projektgruppe?
- Wie mobil und flexibel ist er? Kann er auch spontan einspringen?
- Wie hoch ist sein Honorar im Vergleich zu seiner fachlichen Kompetenz?
- Wie ist seine Persönlichkeit? Was für Leitbilder verfolgt er?
- Welche Ziele und Wertvorstellungen hat er?

Beispiele Leistungsinhalt

- Konfliktberatung/ Mediation
- Organisation/Strukturierung des Projekts
- Öffentlichkeitsarbeit/Werbung
- Kostenverwaltung
- Konzept- und Leitbildentwicklung
- Rechtsberatung, Rechtsformfindung, Vertragsberatung
- Grundstückssuche
- Beratungen zur Entscheidung

Mögliche Vorgehensweise

Haben Sie nach Ihren Kriterien einige Berater gefunden, sollten Sie diese auf einer Liste festhalten und nochmals in der Gruppe besprechen. Wichtig hierbei ist es auch zu beachten, was Ihre Gruppe für ein Beratungs- und Betreuungsangebot wahrnehmen möchte. Die Honorarvorstellungen variieren je nach Angebot sehr stark.

Die weitere Vorgehensweise sollte in Etappen ablaufen. Wenn Sie mehrere Berater auf ihrer Liste haben, können Sie diese darum bitten, ein Beratungs- und Betreuungskonzept mit einem Honorarvorschlag zu erarbeiten. Dies würde dann wie ein kleiner Wettbewerb ablaufen, bei dem Sie als Gruppe die Jury bilden.

Was bringt Ihnen ein Projektbetreuer neben den ganzen Beratungs- und Betreuungsangeboten eigentlich noch?

Da die Aktivierung eines Experten mit teilweise hohen Kosten verbunden ist, sollte diese Frage nicht ausgelassen werden. Ein guter Berater ist sein Geld sicher wert, da er Ihnen als Projektgruppe die Arbeit mit folgenden Leistungen erleichtern kann:

- Einen professionellen Auftritt ihrer Gruppe nach außen – schafft zusätzliches Vertrauen in die Leistungsfähigkeit der Projektgruppe
- Dies kann wiederum wichtig für die Beantragung von Fördermitteln oder der Anwerbung von weiteren möglichen Mitstreitern (falls dies gewünscht ist)
- Sie müssen sich nicht unnötig mit zusätzlichen zeitintensiven Diskussionen belasten (So können Fehlentscheidungen und Konflikte schnell beseitigt werden und ihre Gruppe wird dadurch erheblich entlastet)

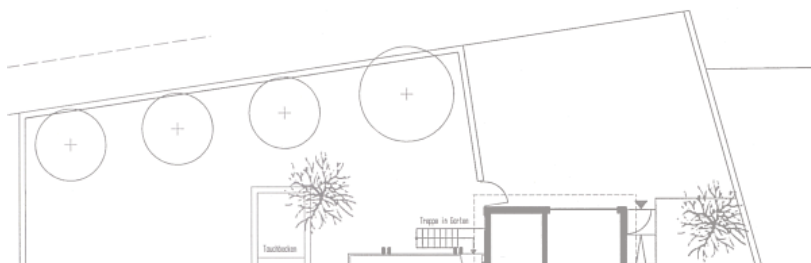
Letztendlich müssen Sie sich selbst innerhalb Ihrer Gruppe beraten, ob und welcher Betreuer für Sie und Ihr Projekt in Frage kommen würde.

✚ „Ein Vortragsabend kann je nach Anreise zwischen 200 und 600.- Euro kosten, ein Wochenendseminar zwischen 800 - 2.500.-. Fördermittel sind hier nicht berücksichtigt, sie können im Einzelfall zu einer erheblichen Vergünstigung führen.

Eine durchgehende Projektbetreuung für „einfache“ Baugemeinschaften wird in der Regel zwischen 3,5 % der Projektgesamtsumme bis 120.- Euro/qm Wohnfläche angeboten. Für komplexe sozial orientierte Wohnprojekte werden je nach Zeitpunkt der Beratungsaufnahme, Umfang und absehbarer Zeitdauer zwischen 4 bis 10% der Projektsumme erforderlich sein.“

Rainer Kroll, Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

✚ Natürlich ist dies auch keine Garantie für eine reibungslose Zusammenarbeit, da jede Gruppe ihre individuellen Vorstellungen hat und jeder Mensch verschieden ist. Es dient lediglich, um den ersten Eindruck bestätigt zu bekommen.



Schlusswort

Wie dieser Leitfaden deutlich macht, ist das gemeinschaftliche Wohnen mit seinem breiten Spektrum an Möglichkeiten und den vielen Aspekten, die vor und während des Projektes zu bedenken sind, ein sehr weitläufiges Thema, über das sich sicherlich noch einiges mehr schreiben ließe. Jedes Projekt ist anders, jede Gruppe und jeder Interessierte hat eine andere Vorstellung von Gemeinschaft und andere Wünsche, so dass eine Vielzahl an unterschiedlichsten gemeinschaftlichen Wohnformen existiert, die kaum zu erfassen ist. Trotzdem hoffen wir mit den aufgeführten Beispielen und Modellen einen guten Überblick verschafft zu haben.

Gerade die Neugründung eines Wohnprojektes bedarf langer Planung und kann mehrere Anläufe benötigen bis eine Gruppe mit all ihren Vorstellungen und Wünschen auf einen Nenner kommt. Der Weg kann mitunter lang und in Teilen auch schwer werden, es gibt vieles zu bedenken und zu planen. Häufig werden die Gruppen schon in der Planungs- und Bauphase vor Hürden gestellt, die auf der einen Seite baulicher oder finanzieller Natur sein können, viel häufiger aber mit unterschiedlichen Ansichten und Vorstellungen in der Gruppe zu tun haben. Doch trotz dieser Hindernisse sind fast alle Projekte am Ende glücklich, diesen Schritt gewagt zu haben und in der Gemeinschaft angekommen zu sein. Zudem trägt die Verständigung und Konfliktlösung während des Aufbauprozesses zu einem besseren Kennenlernen, zu Toleranz und Kompromissbereitschaft bei, die auch während des gemeinschaftlichen Wohnens ein wichtiger Bestandteil des Miteinanders sind. Ein Wohnprojekt ist nicht nur ein Dach über dem Kopf, das gemeinsam finanziert wird, sondern schafft vor allem auf sozialer Ebene Möglichkeiten der Unterstützung, des Austauschs oder auch einfach viel Freude im gemeinsamen Alltag.



Wir hoffen wir konnten Sie und Ihre Gruppe mit diesem Leitfaden ein Stückweit an das Abenteuer Gemeinschaftliches Wohnen heranführen. Ebenso hoffen wir, dass ihnen die aufgeführten Konzeptbeispiele, Anregungen und Tipps helfen konnten, Vorstellungen und Ideen für ihr persönliches Wohnprojekt zu entwickeln und dass durch die Kombination mit anderen Modellen und ihren individuellen Wünschen auch ein stimmiges Wohnkonzept für ihre Projektgruppe entstehen kann.

Dabei wünschen wir Ihnen und Ihrer Gruppe viel Erfolg!



Titelbild

Eigene Darstellung

Wer sind wir und was wünschen wir?

S. 12, Abb.1: <http://www.meavoss-nlp.de/img/Stuhlkreis%20347Q40.jpg>

S. 12, Abb.2: <http://www.meavoss-nlp.de/img/ZweierArbeit.JPG>

S. 13, Abb.1: <http://www.netzwerk.li/Portals/0/Content/Bilder/Handkreis.JPG>

S. 13, Abb.2: http://1.1.1.5/bmi/www.lokomuna.de/album/slides/2007_044_%20GebTag01%20ramon18_2_07.JPG

S. 16: Gemeinsamer Spieleabend in der Villa Locomuna.

http://1.1.1.3/bmi/www.lokomuna.de/album/slides/2007_058_%20Spieleabend12_07.JPG

S. 16: Mitglieder der Kommune Niederkaufungen.

<http://www.kommuneniederkaufungen.de/wp-content/gallery/kalender/004.jpg>

S. 16: Wohngemeinschaft Alternativ Wohnen 2000.

<http://1.1.1.4/bmi/www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/media/AW%202000%20Bewohner.JPG>

S. 18, Abb.1: <http://1.1.1.5/bmi/www.gemeinschaftlichwohnen.de/bilder/Gemeinschaftsraum%20verkleinern.JPG>

S. 18, Abb.2: http://1.1.1.2/bmi/www.lokomuna.de/album/slides/2008_025_%20IMG_1085.JPG

S. 19, Abb.1: Eigenes Foto

S. 19, Abb.1: Eigenes Foto

S. 22: Gebäude der Bremer Höhe.

http://www.sternberlin.com/assets/content/images/projekte/stadtquartiere/klein%20Bremer%20H%C3%B6he_28.3.jpg

S. 23: Gruppe der Siedlung am Heilhaus.

http://1.1.1.3/bmi/www.heilhaus.org/hs-stiftungtheme/images/color_schemes/gemeinschaft/header/feuer-haus3.jpg

Verwaltung & Organisation

S. 44, Abb.1: <http://hauswart-shop.ch/images/buchhaltung.jpg>

S. 44, Abb.2: http://www.uli-schippels.de/uploads/pics/akten_gross_01.jpg

S. 44, Abb.1: Eigenes Foto

S. 45, Abb.2: <http://www.moeckernkiez.de/fileadmin/media/Bilder/2010-03-MV-kaufvertrag-abstimmung.jpg>

Gebäude und Grundrisse

S. 50, Abb.1: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG: Wohnprojekt Jung und Alt, Verkaufsbroschüre 12-2010, Seite 8

S. 50, Abb.2: Eigenes Foto

S. 51, Abb.1: Eigenes Foto

S. 51, Abb.2: Eigenes Foto: <http://www.villa-locomuna.de/>

S. 54: Grundriss Einzelwohnungen: eigene Darstellung auf der Grundlage von: BBSR-Online-Publikation, Nr. 14/2009, S.28 (Grundriss von Stahl und Partner)

S. 54: Grundriss Wohngemeinschaft: eigene Darstellung auf der Grundlage von: http://www.ihrpflegepartner-pflegedienst.de/DateienWebseite/WG_Grundriss%20EG.jpg

S. 55: Grundriss Clusterwohnung: eigene Darstellung auf der Grundlage von: Das Magazin, 32/2011: „Von der Familienwohnung zum Culster-Grundriss“, S.29 <http://www.veragloor.ch/>

Praxisbeispiele

S. 76: ComputermodeLL der Möckernkiezsiedlung: <http://www.moeckernkiez.de/planungsstand/staedtebauliches-konzept/>

S. 76: Ansicht Quartierseingang Ostseite: http://www.wingsch.net/wp-content/uploads/2011/03/Stadttreppe_und_Stadtplatz_als_Entree_zum_Quartier_M%C3%B6ckernkiez-Baumschlager_Eberle.jpg

S. 80: Die „Villa“ und der benachbarte „Kubus“: <http://www.villa-locomuna.de/>

S. 81: Der Garten als Treffpunkt: <http://www.villa-locomuna.de/>

S. 81: Abend im Gemeinschaftsraum: <http://www.villa-locomuna.de/>

S. 84, 85: Bauwagen auf dem Grundstück: <http://agathe.blogspot.de/fotos/>

S.90, Gebäude von Alternativ Wohnen 2000: <http://www.sprengwerk.com/projekte/2001-alternativ-wohnen-2000/>

Kosten und Finanzierung

S. 98, Abb.1: http://www.n-tv.de/img/92/928439/O_1000_680_680_banken.jpg

S. 98, Abb.2: http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/65/Euro_coins_and_banknotes.jpg

S. 99, Abb.1: <http://de.clipdealer.com/preview/image/000/024/729/previews/28--24729-Dollar-Scheine.jpg>

S. 99, Abb.2: http://wirtschaft.t-online.de/b/43/45/29/40/id_43452940/tid_da/bankenplatz-frankfurt-die-iren-schulden-deutschen-banken-138-milliarden-euro-foto-imago-.jpg

S. 106, Abb.1: http://www.contraste.org/images/go_neubau020_transpi.jpg

S. 106, Abb.2: Eigenes Foto

S. 107, Abb.1: http://www.wingsch.net/wp-content/uploads/2011/03/Stadttreppe_und_Stadtplatz_als_Entree_zum_Quartier_Möckernkiez-Baumschlager_Eberle.jpg

S. 107, Abb.2: Eigenes Foto

Beratung & Information

S. 110, 112, 114, 116, Abb.1: <http://www.fehr-bau.de/fileadmin/bilder/immobilien-grundstuecke/grundstueck-doernha-gen-4.jpg>

S. 110, 112, 114, 116, Abb.2: <http://www.muellersigrist.ch/assets/Uploads/AttachedFiles/Images/060Schwarzplan.gif>

S. 111, 113, 115, 117, Abb.1: <http://ais.badische-zeitung.de/piece/02/27/a4/a0/36152480.jpg>

S. 111, 113, 115, 117, Abb.2: <http://www.baugemeinschaft-zweiplus.de/img/grundrisse-3og.jpg>

Sämtliche weiteren Fotos und Abbildungen, die nicht genannt wurden, sind eigene Fotos und Darstellungen der Projektgruppe.

Vorwort

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS);

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2009): Baugruppen. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ (BBSR-Online-Publikation, 14/2009).

Fedrowitz, Micha (2011): Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland.

In: Nationalatlas aktuell 9 (09/2011) Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). Leipzig.

http://nadaktuell.ifl-leipzig.de/Wohnprojekte.9_09-2011.0.html, [Zugriff: 29. 11. 2011]

Ministerium für Wirtschaft, Energie Bauen Wohnen und Verkehr Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV) (Hrsg.) (2010): Baugruppen und Wohngruppenprojekte. Ein Handbuch für Kommunen. Düsseldorf.

Schuh, Jürgen (1989): Kollektives Wohnen. Eine vergleichende Untersuchung in- und ausländischer Beispiele.

Darmstadt: Verlag für Wissenschaftliche Publikationen.

Wer sind Sie? Und was wünschen Sie?

Rettenbach, Helene/ PlanWerkStadt-Institut für Stadtentwicklung und Projektberatung e.V. Gruppenbildung und Moderation.

In: Kompetenznetzwerk Wohnen.

<http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/7gruppenbildungUNDmoderation/20080602-181401.php> [Zugriff: 17.06.2012]

Ulrich, Claudia/ Hessisches Sozialministerium (Hrsg.) (2012): Neue Wohnprojekte für Jung und Alt

Modelle für Wohnprojekte

Interviews verschiedener Wohnprojekte (vgl. Quellen Praxisbeispiele)

Verwaltung & Organisation

Interviews verschiedener Wohnprojekte (vgl. Quellen Praxisbeispiele)

Gebäude und Grundrisse

Interviews verschiedener Wohnprojekte (vgl. Quellen Praxisbeispiele)

Interviews verschiedener Entwicklungsbüros und Agenturen:

Die Zusammenarbeiter, ifau, Netzwerkagentur Generationen Wohnen, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen (vgl. Quellen Entwicklungsbüros und Agenturen)

Geeignete Rechtsformen

Architektenkammer Berlin: „Der Weg zum Bauwerk“

[http://www.ak-berlin.de/publicity/ak/internet.nsf/0/47D7FAB555576D95C12576D4002CCD9D/\\$FILE/Der_Weg_zum_Bauwerk.pdf](http://www.ak-berlin.de/publicity/ak/internet.nsf/0/47D7FAB555576D95C12576D4002CCD9D/$FILE/Der_Weg_zum_Bauwerk.pdf) [Zugriff: 21.09.2012]

Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

www.wohnungsbaugenossenschaften.de [Zugriff: 21.09.2012]

Förderland, WEKA MEDIA GmbH & Co. KG: Eingetragene Genossenschaft.

www.foerderland.de/1287.0.html [Zugriff: 21.09.2012]

Förderland, WEKA MEDIA GmbH & Co. KG: GBR.

www.foerderland.de/402.0.html [Zugriff: 21.09.2012]

Förderland, WEKA MEDIA GmbH & Co. KG: GmbH.

www.foerderland.de/405.0.html [Zugriff: 21.09.2012]

Kompetenznetzwerk Wohnen.

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de [Zugriff: 21.09.2012]

Mietshäuser Syndikat (2010): „Rücke vor zur Schlossallee“.

Miethäuser Syndikat.

www.syndikat.org [Zugriff: 21.09.2012]

Stiftung trias (2011): „Rechtsformen für Wohnprojekte“.

Praxisbeispiele

Agathe

Tannenheckerweg 5

34125 Kassel

Herr Lantzsch am 05.06.12

Alternativ Wohnen 2000

Julie-von-Kästner-Straße 30

34131 Kassel

Frau Zielinski am 14.06.12

[Anders Wohnen an der Fulda](#)

Bädergasse 8

34123 Kassel

Frau Eggers am 02.05.12

[Bremer Höhe](#)

Schönhauser Allee 59b

10437 Berlin

Herr Heitmann am 07.05.12

[Heilhaus](#)

Brandaustraße 10

34127 Kassel

Herr Tunnemann am 11.06.12

[Kommune Niederkaufungen](#)

Kirchweg 3

34260 Kaufungen

Frau Ott am 11.06.12

[M29](#)

Malmöer Straße

10439 Berlin

künftige Bewohner am 09.05.12

[Möckernkiez](#)

Yorckstraße 62

10965 Berlin

Frau Funke am 08.05.12

[Stadtquartier Friesenstraße](#)

Friesenstraße / Schwiebusser Straße

10965 Berlin

Frau Rolfes-Poneß am 08.05.12

Südlicht - AREA - Agentur für räumliche Entwicklungsalternativen

Buchholzer Straße 17

10437 Berlin

Herr Maaßen am 07.05.12

Villa Lokomuna

Kölnische Straße 183

34119 Kassel

Person? am 16.05.12

Wohnprojekt Jung und Alt

1889 eG

Friedrich-Ebert-Straße 181

34119 Kassel

Frau Sporr am 15.06.12

Kosten und Finanzierung

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Förderdatenbank.

www.foerderdatenbank.de [Zugriff: 21.09.2012]

GLS-Bank: Wohnprojekte.

<http://www.gls.de/projekte/wohnprojekte/> [21.09.2012]

Hessisches Ministerium für Arbeit, Familie und Gesundheit (Hrsg.) (2006): Gemeinschaftliches Wohnen, Alternative Wege für Jung und Alt.

[http://www.seniorennetz-wmk.de/Upload/Anlagen/Broschüre_Gem_Wohnen_09\[1\].pdf](http://www.seniorennetz-wmk.de/Upload/Anlagen/Broschüre_Gem_Wohnen_09[1].pdf) [Zugriff: 21.09.2012]

KfW: Programmübersicht.

<http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/index.jsp> [Zugriff: 21.09.2012]

Kommune Niederkaufungen e.V.: Gemeinsame Ökonomie.

<http://www.kommune-niederkaufungen.de/uber-uns/grundsatzte/gemeinsame-okonomie/> [Zugriff: 21.09.2012]

Mietshäuser Syndikat: Die Finanzierung.

<http://www.syndikat.org> [Zugriff: 21.09.2012]

Mietshäuser Syndikat: Direktkredite.

<http://www.syndikat.org> [Zugriff: 21.09.2012]

Mietshäuser Syndikat (Hrsg.) (2010): Rücke vor zur Schlossallee. http://www.syndikat.org/s/service/broschuere_nr5.pdf [Zugriff: 21.09.2012]

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.: Checkliste: Eigenkapital. <http://www.baufoerderer.de/finanzierung/2-4-2-0-0.html> [Zugriff: 21.09.2012]

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.: Checkliste: Gesamtkosten für Kauf und Bau. <http://www.baufoerderer.de/finanzierung/2-4-1-0-0.html> [Zugriff: 21.09.2012]

Interview AREA (vgl. Quellen Entwicklungsbüros und Agenturen)

Interview Möckernkiez (vgl. Quellen Praxisbeispiele)

Interview Stadtquartier Friesenstraße (vgl. Quellen Praxisbeispiele)

Beratung & Information

Kroll, Rainer / Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.: Gemeinschaftliche Wohnformen

<http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/4GemeinschaftlicheWohnformen/> [Zugriff: 21.09.2012]

Kroll, Rainer / Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.: Wichtige Bausteine für die Projektentwicklung und -organisation

<http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/6wichtigeBausteine/> [Zugriff: 21.09.2012]

Dr. Mollberg, Harald / Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.: Grundstück und Gebäude – Suche, Auswahl, Sicherung und Kauf

<http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/10grundstuecke/> [Zugriff: 21.09.2012]

Rettenbach, Helene / PlanWerkStadt – Institut für Stadtentwicklung und Projektberatung e.V.:

Gruppenbildung und Moderation

<http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/7gruppenbildungUNDmoderation/> [Zugriff: 21.09.2012]

Interviewpartner – Entwicklungsbüros und Agenturen

1889 eG

Friedrich-Ebert-Straße 181

34119 Kassel

Frau Sporr am 15.06.12

AREA – Agentur für räumliche Entwicklungsalternativen

Buchholzer Straße 17

10437 Berlin

Herr Maaßen am 07.05.12

Büro für Projektentwicklung Winfried Härtel

Oranienplatz 5

10999 Berlin

Herr Härtel am 08.05.12

Die Zusammenarbeiter

Köpenicker Straße 48

10179 Berlin

Frau Drescher und Herr Schöningh am 08.05.12

Hessische Fachstelle für Wohnberatung – AWO

Wilhelmshöher Allee 32a

34117 Kassel

Frau Ulrich am 13.06.12

ifau – Institut für angewandte Urbanistik

Dresdener Straße 26

10999 Berlin

Frau Heiss und Herr Heinemann am 08.05.12

Netzwerkagentur Generationen Wohnen

Pufendorfstraße 11

10249 Berlin

Frau Cremer am 07.05.12

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen

Adickesallee 67-69

60322 Frankfurt

Frau Kasper am 24.05.12

In sämtlichen Kapiteln wurden Informationen aus den Interviews sowohl der Praxisbeispiele als auch der Entwicklungsbüros und Agenturen genutzt ohne diese explizit zu nennen. Im Laufe des Semesters wurden Aussagen in verschiedenen Interviews wiederholt oder ergänzt und es entwickelte sich ein Wissen zu den gemeinschaftlichen Projekten im Allgemeinen, das keinem bestimmten Interview mehr zugeordnet werden kann.

Herausgeber

Projektgruppe „Gemeinschaftliches Wohnen“

B.Sc. Sonja Aliu

B.Sc. Olga Bauer

B.Sc. Björn Dannenberg

B.Sc. Silvana Grebenstein

B.Sc. Mareike Schulz

Weitere Projektteilnehmer

Negar Rezaeipour

FG Stadterneuerung / Stadtumbau

Prof. Dr. Uwe Altrock

Dipl.-Ing. Gerhard Kienast

Universität Kassel

Fachbereich 06 - ASL

Henschelstraße 2

34127 Kassel