

Informationsbroschüre über

Neue Wohnformen im Alter

Herausgegeben vom
Institut Bauen und Wohnen Freiburg

in Zusammenarbeit mit dem
Seniorenbüro Stadt Freiburg

gefördert durch die
Stiftung Bauen und Wohnen
der LBS Baden-Württemberg



Institut Bauen und Wohnen

Senioren•büro | Freiburg 
IM BREISGAU


LBS
Stiftung Bauen und Wohnen

Mit Unterstützung von:

 **Sparkasse**

Bezugsadresse:

Stadt Freiburg
Seniorenbüro
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg
Tel.: 0761 / 201-3032
Fax: 0761 / 201-3039
seniorenbuero@stadt.freiburg.de
www.freiburg.de

Urheberrecht und Copyright:

Diese Schrift ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Der Nachdruck, das Fotokopieren, Scannen oder Verarbeiten in elektronischen oder nichtelektronischen Medien ist ohne vorherige ausdrückliche und schriftliche Zustimmung des Instituts Bauen und Wohnen, Freiburg und des Seniorenbüros der Stadt Freiburg, nicht gestattet.

Vorwort

Wohnen im Alter steht in der Stadt Freiburg seit den 1970er Jahren im Mittelpunkt kommunaler Altenpolitik. Damals und in den beiden folgenden Jahrzehnten lag der Schwerpunkt auf dem Bau von Seniorenwohnanlagen in der Wohnform des Betreuten Wohnens.

In den letzten Jahren zeichnet sich eine neue Entwicklung ab: Immer mehr Menschen möchten im Alter ihre Wohnsituation verändern und suchen nach Alternativen zum Leben zu Hause, im Betreuten Wohnen oder im Seniorenheim. Ganz unterschiedliche Konzepte sind möglich. Das Spektrum reicht von der Wohn- und Hausgemeinschaft bis zum Mehrgenerationenprojekt. Gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte mit gleichgesinnten Menschen bieten die Chance, selbstständig in einer altersgerechten Wohnung zu leben und dennoch nicht allein zu sein. Dieses Thema findet zurzeit überall in Deutschland bei Gruppierungen, Einzelpersonen, Kommunen und in der Politik ein wachsendes Interesse.



Auch in Freiburg wurde und wird dieses Thema in unterschiedlicher Form aufgegriffen. So fanden im Jahr 2004 zwei überregional beachtete Fachtagungen mit verschiedenen Kooperationspartnern zum Thema „Weiter wohnen wie gewohnt? Gemeinsam älter werden in alternativen Lebensformen“ statt.

Im Oktober 2005 begann ein Pilotprojekt des Instituts Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit dem städtischen Seniorenbüro und finanziell gefördert durch die Stiftung Bauen und Wohnen der LBS Baden-Württemberg: Die Erstberatungsstelle für „Neue Wohnformen im Alter“ wurde eingerichtet. Sie hat Gruppen, Initiativen und Einzelpersonen Hilfestellung auf dem Weg von der Idee über die Planung bis zur Verwirklichung eines Wohnprojektes wertvolle Hilfestellung geleistet.

Außerdem haben das Institut Bauen und Wohnen und das Seniorenbüro die Internetplattform www.wohnmodelle-regio-freiburg.de zur Darstellung der bestehenden und geplanten Wohnprojektgruppen geschaffen.

Des Weiteren ist geplant, dass die erstmals im Jahr 2006 veranstaltete Kontakt- und Infobörse „Neues Wohnen wagen - wie und mit wem?“ an

die Freiburger Immobilien-Messe angekoppelt und dort ab dem Jahr 2009 in Form einer Wohnmodelle-Messe weitergeführt wird, auf der sich die Wohnprojektgruppen mit den derzeit bestehenden bzw. geplanten Wohnprojekten präsentieren können.

Ich danke dem Institut Bauen und Wohnen für die Herausgabe der Broschüre, in der sich die Erfahrungen und Ergebnisse aus dem zweijährigen Pilotprojekt der Erstberatungsstelle „Neue Wohnformen im Alter“ bündeln. Ich bin überzeugt, dass die vorliegende Broschüre eine gute Grundlageninformation für alle bietet, die an Wohnprojekten interessiert sind oder ein Wohnprojekt realisieren wollen.

Freiburg, im September 2008



Ulrich von Kirchbach
Bürgermeister

Einführung

Mit der vorliegenden Broschüre sollen Basisinformationen zur Verfügung gestellt werden, die Interessenten aufzeigen, was bei einem gemeinsamen Wohnprojekt auf sie zukommen kann. Dadurch soll ein strukturiertes Vorgehen ermöglicht werden.

Die Broschüre dient als erste Orientierungshilfe bei der Projektgruppenorganisation, bei der Vorbereitung auf die weitere Arbeit mit externen Fachleuten. Sie gibt erste Informationen zu finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen und einen Überblick über den Ablauf von der ersten Idee bis zum fertigen Projekt.

Die Suche nach Alternativen zu den sonst üblichen Wohnformen im Alter (z.B. alleine zu Hause mit Service, Betreutes Wohnen etc.) ist nicht einfach und erfordert viel Zeit und Kraft. Eine solche Alternative können gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte sein. Damit sind Projekte gemeint, bei denen eine Gruppe von Menschen einen gemeinsamen sozialen Ansatz definiert, organisiert und realisiert.

Der üblicherweise erforderliche Zeitraum von der ersten Idee bis zur Umsetzung solcher Projekte, der durchaus mehrere Jahre betragen kann, wird dabei häufig unterschätzt. Der Projektverlauf bei vielen Gruppen wird deshalb nicht selten durch eine hohe Anfangsmotivation und großes Engagement gekennzeichnet, welche nach und nach durch die auftretenden Schwierigkeiten, z.B. bei der Grundstücksuche oder der Finanzierung, aufgebraucht werden. Diese Hürden sind häufig Ursache des Scheiterns von Projektgruppen nach Jahren der Bemühungen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde hierbei auf die sprachliche Unterscheidung der Geschlechter verzichtet.

Wir hoffen, dass Ihnen die Broschüre eine Hilfestellung bei der weiteren Planung geben kann und wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrem Wohnvorhaben.

Bedanken möchten wir uns bei der Stiftung Bauen und Wohnen der LBS Baden-Württemberg, die das Pilotprojekt zur Erstberatung für neue Wohnformen unterstützte, aus dem diese Broschüre hervorging.

Bereits fertiggestellte und noch in Planung befindliche Projekte in Freiburg und Umgebung sowie viele Links zu bundesweiten Organisationen finden Sie auch auf der Internetseite **www.wohnmodelle-regio-freiburg.de**, der offiziellen Internetseite aller gemeinschaftlichen Wohnprojektgruppen im Raum Freiburg.

Institut Bauen und Wohnen, Freiburg

Seniorenbüro Stadt Freiburg

Inhaltsverzeichnis

1.0	Selbstbestimmt Wohnen auch im Alter	8
1.1	Was sind gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte?	8
1.2	Welche Realisierungsmodelle gibt es?	9
2.0	Von den ersten Überlegungen zum Konzept (Phase 1)	10
2.1	Erste Überlegungen	10
2.2	Suche nach Mitstreitern	11
2.3	Suche nach einem geeigneten Grundstück	12
2.4	Alternative zum Neubau: Die Suche nach einer geeigneten Bestandsimmobilie	13
2.5	Konzeptentwicklung	15
3.0	Die Gründung einer Planungsgruppe und die Planung (Phase 2)	19
3.1	Die Einschaltung externer Fachleute in der Planungsphase	20
3.2	Kosten und Finanzierung	26
3.3	Die Planung	30
3.4	Das Realisierungskonzept	33
4.0	Die Gründung einer Baugruppe und die Bauabwicklung (Phase 3)	35
4.1	Mögliche Rechtsformen für eine Baugruppe	35
4.2	Der Baugruppenvertrag	38
4.3	Die Bauabwicklung	39
5.0	Die Wohnphase (Phase 4) – ein Ausblick	41
	Anhang	43

1.0 Selbstbestimmt Wohnen auch im Alter

Die meisten Menschen haben den Wunsch, so lange wie möglich im vertrauten Umfeld und in der eigenen Wohnung zu leben. Allerdings möchten auch immer mehr Menschen ihre Wohnsituation verändern, wenn zum Beispiel die Kinder aus dem Haus sind oder die eigene Wohnung bzw. das Wohnumfeld nicht altengerecht gestaltet ist. Eine wichtige Rolle spielen dabei auch Überlegungen, im Alter nicht allein zu sein, sondern in einer Gemeinschaft mit Gleichgesinnten zu leben. Hierfür können gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte ein interessantes Modell sein.

1.1 Was sind gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte?

Hierbei handelt es sich um selbstorganisierte Wohnformen einer Gruppe gleichgesinnter Menschen auf Basis einer gemeinsamen Projektentwicklung und Realisierung. Das Gebäude, ob es nun ein Neubau oder eine umgebaute Bestandsimmobilie oder auch ein Mietbau ist, verfügt neben Wohnflächen für den Eigenbedarf jedes Gruppenmitglieds meist auch über gemeinschaftliche Räume, die von allen Bewohnern genutzt werden können. Die Gruppenmitglieder unterstützen sich gegenseitig im Alltag. Je nach Ausrichtung kann dies z.B. generationsübergreifend sein, indem Ältere auf Kinder aufpassen und Jüngere Einkäufe etc. übernehmen. Die soziale Ausrichtung kann aber genauso aus der Versorgung im Krankheitsfall, einem gewissen Grad an Pflege der Gruppenmitglieder untereinander oder der gemeinsamen Finanzierung häuslicher Pflege bestehen. Es gibt also hinsichtlich der sozialen Ausrichtung von gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten sehr vielfältige Ansätze, auf die sich eine Gruppe in der Anfangsphase zunächst einigen muss. Hier einige Beispiele für soziale Ausrichtungen:

- Generationsübergreifendes Wohnen mit Kinderbetreuung
- Gemeinsame Mahlzeiten der Gruppe, ansonsten eigenständige Lebensgestaltung der einzelnen Mitglieder
- Gegenseitige Unterstützung im Krankheitsfall
- Pflege auch in der letzten Lebensphase
- Gemeinsam finanzierte externe Versorgung
- Auffangen von Behinderungen
- Kommunikation unter den Gruppenmitgliedern
- Hilfe im Alltag zwischen den Gruppenmitgliedern
- Leben mit Tieren

- etc.

1.2 Welche Realisierungsmodelle gibt es?

Gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte können sowohl im Wohneigentum als auch zur Miete realisiert werden. Auch Mischformen sind denkbar. Welches Modell jeweils das richtige ist, hängt wesentlich von der Finanzausstattung der Mitglieder und von der Rechtsform der Gruppe ab. Mehr zu den Finanzierungsmöglichkeiten finden Sie im Kapitel 3.2, mehr zu möglichen Rechtsformen im Kapitel 4.1.

Ob das Projekt als Neubau realisiert werden kann oder eine Bestandsimmobilie genutzt oder umgebaut wird oder auch ein geeignetes Mietobjekt gefunden wird, hängt meist von äußeren Rahmenbedingungen ab, die von den Gruppenmitgliedern kaum beeinflusst werden können. Es ist z.B. ein echter Glücksfall, ein geeignetes unbebautes Grundstück in der richtigen Lage zu einem günstigen Preis zu finden. Interessant können in diesem Zusammenhang auch Erbpachtmodelle sein, bei denen ein Grundstück nicht gekauft, sondern für die Dauer von in der Regel 99 Jahren gepachtet und dafür ein jährlicher Pachtzins entrichtet wird. Mehr zur Objektsuche finden Sie in den Kapiteln 2.3 und 2.4.

Trotz der enormen Vielfalt möglicher Wohn- und Lebensformen und der daraus resultierenden Unterschiedlichkeit gemeinschaftlich organisierter Wohnprojekte sind diese hinsichtlich der Planungs- und Realisierungsabläufe zunächst mit klassischen Neubau- oder Umbauprojekten identisch.

Darüber hinaus sind bei dieser Projektform jedoch vielfältige Abstimmungsprozesse zwischen den Mitgliedern erforderlich, wie sie bei üblichen Bau- oder Umbauprojekten nicht vorkommen. Diese sozialen Abstimmungsprozesse erfordern viel Feingefühl und eine gute Moderation innerhalb der Gruppe. Daher ist es nicht nur empfehlenswert, für die Planung und Durchführung der Baumaßnahme rechtzeitig baupraxiserfahrene Fachleute einzuschalten, sondern auch bei den gruppeninternen Diskussionen ggf. auf Fachleute mit entsprechender Erfahrung wie z.B. Moderatoren zurückzugreifen (→ Kapitel 3.1). Die einzelnen Phasen eines solchen Projekts werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

2.0 Von den ersten Überlegungen zum Konzept (Phase 1)

2.1 Erste Überlegungen

Ein Gedankenaustausch darüber, wie sich denn das zukünftige Wohnen gestalten könnte, findet am Anfang oft im kleinen Kreis und ohne Organisations- oder Arbeitsstrukturen statt. Der erste konkrete Schritt zu einer späteren Umsetzung dieser Visionen besteht darin, die Gedanken, Wünsche und Interessen überhaupt einmal zu Papier zu bringen. Dies kann in Form eines Ideenpapiers geschehen, das z.B. folgende Fragestellungen beantwortet:

- Welche Grundideen bestehen hinsichtlich der Wohnform?
- Welche Altersgruppen sollen in das Projekt eingebunden werden?
- Welcher Typ Mensch passt in das Projekt?
- Welche Kontaktnähe zwischen den Mitgliedern ist gewünscht?
- Wie soll das Zusammenleben gestaltet werden?
- Welche Interessen der Gruppenmitglieder bestehen?
- Welche Wünsche an die Gruppenmitglieder bestehen?
- Welche Gruppengröße wird angestrebt?
- Soll es ein Miet- oder Eigentumsprojekt werden?
- Soll es ein Neubau oder der Umbau einer Bestandsimmobilie sein?
- In welchem Zeitrahmen soll das Projekt realisiert werden?
- Welche Finanzausstattung wird von den Mitgliedern erwartet?

Bereits das Formulieren auf Papier dieser ersten Grundgedanken ist meist nicht einfach, weil trotz der individuellen Vorstellungen aller Interessenten ein Konsens hergestellt werden muss, der alle Interessen angemessen berücksichtigt. Schon dieser Arbeitsschritt ist eine erste Probe für den Umgang der künftigen Mitglieder untereinander. Da in der ersten Zeit noch viele Interessenten kommen und gehen werden, ist ein solches Ideenpapier, das natürlich jeweils dem aktuellen Arbeitsstand angepasst werden muss, eine große Hilfe, Neuankömmlinge schnell „ins Boot zu holen“ und auf den aktuellen Projektstand zu bringen.

Wenn die Grundidee steht und das Projekt zeitnah realisiert werden soll, also z.B. innerhalb der nächsten drei Jahre, ist es in der Regel sinnvoll, parallel zu diesem Schritt geeignete Arbeitsstrukturen zu schaffen, die eine Verbindlichkeit zwischen den Mitgliedern aufbauen und den Prozess für alle nachvollziehbar gestalten. Hierzu gehören beispielsweise:

- Ein geeigneter Ort für die Treffen (z.B. ein Vereinsheim)

- Feste Termine und Wochentage für die Treffen zu einheitlichen Uhrzeiten
- Ein Adressverteiler aller Interessenten
- Der Versand von Einladungen zu den Treffen mit Tagesordnung
- Anwesenheitslisten und Protokollführung
- Der Versand des Protokolls an alle Interessenten
- Die Klärung von Aufgabenverteilungen
- Festlegung von Ansprechpartnern
- Das Einbeziehen aller Gruppenteilnehmer in den Prozess
- Klärung der Kostenverteilung in dieser Phase

Hinsichtlich der Arbeitsstrukturen kann es sinnvoll sein, sich am Anfang entweder an klassischen Vereinsstrukturen zu orientieren, oder aber sogar einen Verein zu gründen, was bei Außenauftritten einzelner Mitglieder eine große Hilfe sein kann. Der mit der Gründung und Unterhaltung eines ins Vereinsregister eingetragenen Vereins (e.V.) verbundene Aufwand bindet jedoch zu Anfang und auch in der Folge viel Zeit und Energien (siehe hierzu auch Buchempfehlungen im Anhang).

2.2 Suche nach Mitstreitern

Die Größe und die Zusammensetzung der Gruppe wird nicht von Anfang an optimal sein. Bei Projekten, die ein generationenübergreifendes Wohnen anstreben, ist es beispielsweise meist so, dass nicht von Beginn an Interessenten aller Altersschichtungen vertreten sind. Aber auch bei anderen Projektmodellen muss die Idee häufig zunächst einmal nach außen getragen werden, damit sie sich verbreiten kann und potentielle Mitstreiter anspricht. Die Suche weiterer Mitglieder kann über Öffentlichkeitsarbeit erfolgen, beispielsweise durch einen entsprechenden Artikel in der Zeitung, oder über Inserate und Aushänge an geeigneten Orten. Eine Annonce oder ein Aushang könnte beispielsweise so aussehen:

Projektgruppe für gemeinsames Wohnen im Alter bei gegenseitiger Unterstützung und Pflege stellt am (Datum) um (Uhrzeit) ihr Projekt vor und lädt Interessenten bei Kaffee und Kuchen herzlich dazu ein. Anmeldung und weitere Informationen unter (Telefonnummer) bei (Name).

Derartige Veranstaltungen sind gute Gelegenheiten, das Projekt bekannter zu machen. Parallel zur Projektentwicklung ist ein schrittweises

Zusammenwachsen der Gruppe wichtig, damit sich die sozialen Beziehungen fortentwickeln können und sich die Gruppenmitglieder untereinander näher kennenlernen. Hierfür sollte ausreichend Raum und Zeit eingeplant werden. Gemeinsame Feste, Ausflüge, die Teilnahme an Fortbildungen und Kursen oder der gemeinsame Besuch bereits realisierter Projekte können solche Gelegenheiten sein.

2.3 Suche nach einem geeigneten Grundstück

Bei der Grundstücksuche liegt das Hauptaugenmerk in der Regel auf unbebauten Grundstücken, aber auch der Abriss eines vorhandenen alten Gebäudes und ein darauf folgender Neubau ist denkbar.

Mögliche Risiken beim Grundstückskauf sind u.a. eine Schadstoffbelastung des Grundstücks oder eines zum Abriss stehenden Gebäudes, denn die dann erforderliche aufwändige Entsorgung treibt die Kosten schnell in die Höhe.

Auch die zulässige Bebauung muss natürlich vorab geprüft werden. Sie wird in der Regel über einen so genannten Bebauungsplan geregelt, der die Gebäudegröße, die Gebäudeform, seine Lage auf dem Grundstück, die Anzahl der Geschosse etc. genau regelt. In Fällen, in denen kein Bebauungsplan vorliegt, orientiert sich das mögliche Bauvorhaben an der Umgebungsbebauung. Sie werden also in der Regel kein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach zwischen einer eingeschossigen Bebauung mit Satteldächern realisieren können.

Klären Sie zunächst, ob das Grundstück eine Bebaubarkeit in dem von Ihnen benötigten Umfang zulässt. Hierzu muss in der Regel ein Architekt eingeschaltet werden, der die Zulässigkeit des Vorhabens auch mit den Behörden abstimmt. Außerdem sollte er durch Einsicht in das Baulastenverzeichnis klären, ob es anderweitige Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstücks gibt. Kommt ein Grundstück in die engere Wahl, sollte vor dem Kauf eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden, die Auskunft über die Tragfähigkeit des Bodens, den Grundwasserstand und die Schadstofffreiheit gibt. Da sowohl die Arbeit des Architekten als auch die Baugrunduntersuchung mit Kosten verbunden sind, sollte mit dem Grundstückseigentümer ggf. ein Vorvertrag geschlossen werden, der Ihnen ausreichend Zeit zur Klärung offener Fragen lässt, ohne dass das Grundstück in der Zwischenzeit anderweitig verkauft wird.

Erbbaurechtmodelle

Beim Erbbaurecht erwerben Sie das Recht, auf einem fremden Grundstück zu bauen. Das Grundstück und die Immobilie sind nicht, wie sonst üblich, rechtlich miteinander verbunden. Es wird hierzu in der Regel ein Vertrag mit einer Laufzeit von bis zu 99 Jahren geschlossen. Statt den Kaufpreis für das Grundstück, zahlen Sie einen Erbbauzins, eine Art Pacht, die sich aus dem Verkehrswert des Grundstücks ermittelt. Während der Vertragslaufzeit können Sie wie ein Eigentümer handeln, das heißt, Sie können das Gebäude beispielsweise auch wieder verkaufen oder beleihen. Laufende Kosten wie Grunderwerbsteuer etc. werden meist vom Erbbaurechtsnehmer (also von Ihnen) getragen. Nach Ablauf des Vertrags fällt das Gebäude entweder dem Grundstücksbesitzer gegen eine Entschädigung von etwa zweidrittel des Verkehrswerts zu oder aber der Erbpächter erwirbt das Grundstück.

Interessant an Erbbaumodellen ist die Tatsache, dass das Grundstück nicht gekauft werden muss, sondern lediglich ein jährlicher Pachtzins anfällt. Je nach Konditionen kann ein Erbbaumodell eine echte Alternative zum Kauf eines Grundstücks sein, muss es aber nicht.

Grundstücke im Erbbaurecht werden häufig von Kirchen, aber auch von Kommunen (Liegenschaftsämter) und mitunter von Stiftungen angeboten.

2.4 Alternative zum Neubau: Die Suche nach einer geeigneten Bestandsimmobilie

Neben der klassischen Immobiliensuche über Zeitungsangebote oder der Aufgabe eigener Anzeigen gibt es auch folgende weitere Alternativen:

Eine Möglichkeit der Suche sind **Immobilienportale** im Internet. Der Vorteil: Sie können häufig bereits von Zuhause aus Informationen zum Objekt (z.B. Fotos des Gebäudes und der Innenräume, Grundrisse, Beschreibung) abrufen. Nachteil: Meist finden sich nur wenige Objekte in der gesuchten Region und häufig handelt es sich um Angebote von Maklern.

Wenn auch der Kauf eines denkmalgeschützten Hauses in Frage kommen kann, sind die **Denkmalbehörden** bei Bund, Ländern und Regierungsbezirken die richtigen Ansprechpartner. Teilweise gibt es

Listen mit den zum Verkauf stehenden Objekten. Ist eine Nutzung ohne wesentliche Eingriffe in die Bausubstanz möglich, werden Sie möglicherweise mit Ihrem Projekt auf Interesse stoßen.

Bei der Suche nach einem Grundstück oder einer Gebrauchtimmoblie werden Sie auch mit **Immobilienmaklern** in Kontakt kommen. Sie vermitteln ein Objekt zwischen Verkäufern und Kaufinteressenten und erhalten für diese Tätigkeit eine Provision. Diese liegt in einer Größenordnung zwischen drei und sechs Prozent vom Kaufpreis des Objekts. Die Provision wird fällig, nachdem ein Kaufvertrag unterzeichnet wurde.

Sind Sie über einen Makler auf ein Grundstück oder eine Immobilie aufmerksam geworden, hat er einen Provisionsanspruch, wenn Sie sich später für das Objekt entscheiden, selbst wenn in der Zwischenzeit ein anderer Makler mit dem Verkauf beauftragt wurde. In einem solchen Fall kann es unter Umständen sogar möglich sein, dass beide Makler bezahlt werden müssen.

Kennen Sie ein Objekt schon, das Ihnen ein Makler zeigen möchte, sollten Sie ihm das unverzüglich schriftlich mitteilen und sich ggf. sogar bestätigen lassen, dass für dieses Objekt kein Provisionsanspruch besteht. Der Immobilienmakler geht seinerseits übrigens manchmal genauso vor, indem er sich entweder die Ausgabe von Exposés quittieren lässt oder Sie bei der Besichtigung ein Papier unterzeichnen lässt, in dem er auf seinen Provisionsanspruch hinweist.

Es kann also sinnvoll sein, sich zunächst einmal selbst auf die Suche zu machen, ohne auf Maklerangebote einzugehen. Sie können davon ausgehen, dass Haus- und Grundstücksbesitzer auch dann selbst nach einem Käufer Ausschau halten, wenn ein Makler eingeschaltet ist.

Die Einschätzung einer Bestandsimmobilie

Bestandsimmobilien bieten häufig die Chance, in Stadtnähe Wohnraum mit einer guten Infrastruktur zu finden. Außerdem lässt sich sehr schnell klären, ob der benötigte Raumbedarf in der vorgesehenen Art und Weise auch untergebracht werden kann. Soweit zusätzliche Umbaumaßnahmen erforderlich sind, kann auch deren Zulässigkeit in der Regel kurzfristig mit den Behörden abgestimmt werden.

Bei der Besichtigung sollten die für die spätere Nutzung des Gebäudes erforderlichen Eigenschaften geprüft werden. Wichtig ist beispielsweise die **Barrierefreiheit** des Gebäudes, also ein entsprechend gestalteter Hauszugang bzw. die barrierefreie Erreichbarkeit der einzelnen

Geschosse. Es ist problematisch, wenn bereits zum Erreichen des Erdgeschosses eine Treppe überwunden werden muss. Auch die Wohnbereiche sollten barrierefrei gestaltet werden können (Barrierefreie Planung → Kapitel 3.3).

Die **Abgeschlossenheit** der einzelnen Geschosse kann ebenfalls wichtig sein. Hierzu müsste beispielsweise das Treppenhaus separat von den Wohnbereichen liegen.

Besondere Aufmerksamkeit sollte auf der **Prüfung des Schallschutzes** im Gebäude liegen. Gerade ältere Immobilien sind häufig sehr hellhörig, was das spätere Zusammenleben problematisch machen kann, wenn unterschiedliche Lebensgewohnheiten zu Störungen führen.

Weitere mögliche Risiken von Bestandsimmobilien sind eine mangelhafte Bausubstanz und Haustechnik, eine Schadstoffbelastung des Gebäudes und des Grundstücks. Vor allem bei älteren Baujahren können Sie auf eine Kombination dieser Probleme stoßen. Kommt ein Objekt in die engere Auswahl, sollten daher zur Klärung Fachleute hinzugezogen werden, die das Gebäude nochmals auf mögliche Probleme hin untersuchen. Meist geschieht dies auf Stundenbasis, wobei der Stundensatz derzeit in einer Größenordnung von 38 bis 82 Euro pro Stunde liegen kann. Weiterführende Literaturtipps zum Kauf von Bestandsimmobilien finden Sie auch im Anhang dieser Broschüre.

2.5 Konzeptentwicklung

Aus dem ersten Ideenpapier für ein gemeinschaftlich organisiertes Wohnprojekt entwickelt sich so im Laufe der Zeit ein erstes konkretes Konzept, das im Wesentlichen folgende Bausteine beinhaltet:

- Den sozialen Ansatz des Projekts
- Die Anforderungen an die Lage und Infrastruktur der Umgebung
- Ein Raumprogramm für den individuellen Wohn- und Gemeinschaftsflächenbedarf
- Eine erste Zielformulierung für eine Baubeschreibung zum Gebäude
- Einen ersten Kostenrahmen
- Einen ersten Zeitplan für die weiteren Arbeitsschritte

Der soziale Ansatz des Projekts

Dieser lässt sich häufig am klarsten formulieren, auch wenn die Umsetzung dann die größten Anforderungen an die Gruppe stellen wird und der Aufbau und die Entwicklung sozialer Beziehungen zwischen den Mitgliedern lange Zeit braucht.

Die Anforderungen an die Lage und Infrastruktur der Umgebung

Es ist eher ein Glücksfall, einen Standort in der Stadt zu finden, an dem sich alle Vorstellungen vollständig umsetzen lassen.

Meist müssen im einen oder anderen Punkt Kompromisse geschlossen werden. Folgende Fragestellungen sind in Bezug auf die Lage und Infrastruktur der Umgebung sinnvoll:

- Ist die Nahversorgung fußläufig und barrierefrei erreichbar (z.B. Bäcker, Lebensmittelmärkte, Ärzte, Apotheke)?
- Ist der Nahverkehr fußläufig und barrierefrei erreichbar (Bus, Straßenbahn)?
- Ist die Nähe zu einer Pflegeeinrichtung vorhanden?
- Sind Erholungsbereiche fußläufig und barrierefrei erreichbar (z.B. Natur, Parks)?
- Ist das Gebäude von der Straße aus ebenerdig erreichbar?
- Liegt das Gebäude ruhig (kein Lärm oder Abgase durch Straßen oder Gewerbe)?
- Können Beeinträchtigungen durch die Umgebung (z.B. Hochspannungsleitungen) ausgeschlossen werden?
- Ist der Stadtteil geeignet?
- Ist sichergestellt, dass keine städtebaulichen Veränderungen in der Nähe geplant sind (z.B. Umgehungsstraße, Gewerbegebiet)?

Ein Raumprogramm für den individuellen Wohn- und Gemeinschaftsflächenbedarf

Sehr wahrscheinlich bestehen unterschiedliche Vorstellungen und Bedürfnisse bezüglich des persönlichen Platzbedarfs, aber auch hinsichtlich der Zuordnung und Nutzung der Gemeinschaftsflächen. Aus diesen Gründen ist die gemeinsame Entwicklung eines Raumprogramms, also einer Auflistung aller benötigten Räume und Flächen, erforderlich, denn diese ersten Überlegungen zum Raumprogramm sind wiederum für die Gesamtkosten entscheidend. Häufig wird der vorhandene Lebensraum verkleinert, d.h. statt einer 4-Zimmer-Wohnung wird beispielsweise künftig

ein 2-Zimmer-Appartement bewohnt. Auf der einen Seite bedeutet dies eine Entlastung in der täglichen Haushaltsführung, auf der anderen Seite erfordert dies in der Regel aber auch einen Verzicht auf Einrichtungsgegenstände und eine Verkleinerung des Hausrats. Je nach Struktur und Aufbau des Projekts können eine einheitliche Wohnungsgröße für alle Beteiligten oder auch individuelle Lösungen sinnvoll sein. Besichtigungen realisierter Projekte können helfen, die dort vorhandene Wohnfläche für jeden Bewohner mit dem eigenen Bedarf abzugleichen. Ferner können folgende Fragestellungen bei der Klärung des persönlichen Wohnbedarfs helfen:

- Soll die Küche separat vom Wohnraum sein oder integriert?
- In welchem Umfang soll die Küche genutzt werden?
- Ist eine separate Gästetoilette erforderlich?
- Soll der Schlafraum getrennt vom Wohnraum sein?
- Ist ein Gäste- oder Arbeitszimmer erforderlich?
- Ist ein individueller Balkon oder Freibereich erforderlich?
- Lassen sich die Gemeinschaftsbereiche für Besucher nutzen?

Das Vorhalten von Gemeinschaftsflächen bedeutet einen nicht geringen Kostenfaktor für die Gruppe. Der Flächenbedarf, dessen Nutzungsmöglichkeiten und auch die Anpassung an einen künftigen Bedarf sollten daher genau geplant werden. Folgende Fragestellungen können bei der Klärung des Gemeinschaftsflächenbedarfs helfen:

- Wie viele Menschen sollen die Gemeinschaftsflächen gleichzeitig nutzen können?
- Sind Veranstaltungen geplant?
- Sind Unterbringungsmöglichkeiten (z.B. für Besucher) geplant?
- Werden Flächen für Sanitärräume, Küchen, Abstellflächen erforderlich?
- Ist eine spätere Umnutzung von Teilflächen in Wohnungen denkbar und möglich?

Eine erste Zielformulierung für eine Baubeschreibung zum Gebäude

Eine solche Zielformulierung betrifft vor allem bei einem Neubau möglicherweise vorhandene Ansätze zum Gebäude hinsichtlich der Hauptbaustoffe (Massivhaus oder Holzhaus), der Haustechnik (z.B. Heizkörper oder Fußbodenheizung), des Energiebedarfs (z.B. Passivhaus), der Ausstattung (z.B. Parkettboden in Wohnräumen) oder auch hinsichtlich der ökologischen Aspekte der zur Verwendung

kommenden Materialien. All diese Festlegungen beeinflussen natürlich die Kosten.

Bei einer Bestandsimmobilie wiederum hängt es sehr vom Umfang der Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen ab, inwieweit überhaupt Wünsche und Vorstellungen realisiert werden können, sowie von der Frage, ob es sich um ein Eigentums- oder Mietobjekt handelt.

Ein erster Kostenrahmen

Für die Kalkulation der Kosten sollte nun ein Fachmann eingeschaltet werden, z.B. ein mit Projektgruppen erfahrener Architekt (→ Kapitel 3.1), der dann anhand der geplanten Lage, des Raumprogramms und der Baubeschreibung einen ersten groben Kostenrahmen entwickeln kann. Anhand dieses Kostenrahmens lässt sich auch der ungefähre persönliche Finanzbedarf jedes einzelnen Mitglieds ermitteln. Unter Umständen muss das gesamte Projekt nochmals überarbeitet werden, wenn es in der geplanten Form nicht finanzierbar ist. Für die Ausarbeitung eines solchen Kostenrahmens fallen aber Honorare an.

Ein erster Zeitplan für die weiteren Arbeitsschritte

Ebenfalls zur Konzeptentwicklung gehören gemeinschaftlich getragene Vorstellungen über die weitere Zeitplanung, also welche Folgeschritte in welchem Zeitraum bearbeitet werden müssen, wann mit der Durchführung gestartet werden soll und bis wann das Gebäude bezugsfertig sein soll. Natürlich gibt es zu diesem Zeitpunkt viele Unwägbarkeiten wie die Frage, wann überhaupt ein geeignetes Grundstück oder Gebäude gefunden wird. Dennoch hilft eine frühzeitige Zeitplanung, rechtzeitig Verzögerungen zu erkennen und darauf zu reagieren. Außerdem fördert sie Entscheidungsfindungsprozesse innerhalb der Gruppe, weil die zeitlichen Auswirkungen eines verzögerten Gruppenprozesses sofort sichtbar werden.

3.0 Die Gründung einer Planungsgruppe und die Planung (Phase 2)

Wenn das Konzept steht, kommt nun der Schritt von der losen Vereinigung zur festen Planungsgruppe. Da beim Arbeiten mit der Planungsgruppe auch Fachleute eingeschaltet werden müssen, kommen jetzt auf alle Beteiligten auch weitere finanzielle Lasten zu, deren Umlage im Vorfeld vertraglich geregelt werden sollte. Erstmals schließen sich jetzt also alle Beteiligten vertraglich zu einer Planungsgemeinschaft zusammen. Daher ist es an dieser Stelle auch wichtig, einen Anwalt einzuschalten, der den Vertragsentwurf auf rechtliche Plausibilität, Aktualität und Funktionalität überprüft. Einen Vertragstext können Sie natürlich zunächst zusammen mit der Gruppe selbst entwerfen. Anschließend muss ein solcher Vertragsentwurf aber unbedingt von einem erfahrenen Anwalt überprüft werden, weil es Ihnen sonst z.B. passieren kann, dass Sie unwirksame oder nichtige Regelungen getroffen haben, ohne es überhaupt zu wissen.

Folgende Inhalte sind für einen solchen Vertrag wichtig:

- Planungsgrundlagen und -ziele
- Planungskosten und -finanzierung mit Beiträgen und Abwicklung
- Vollmachten soweit notwendig
- Haftung nach innen und nach außen
- Versammlungs- und Abstimmungsverfahren der Gemeinschaft
- Ausscheiden von Mitgliedern bzw. Kündigung von Mitgliedern
- Ggf. Regelungen zu Schiedsverfahren
- Salvatorische Klausel
- Gerichtsstand

Man kann sich auch schon für die Planungsgruppe zu einer speziellen Rechtsform zusammenschließen, wie z.B. einem eingetragenen Verein. Es ist allerdings so, dass all' dies auch sehr schnell zusätzlichen Verwaltungsaufwand bedeutet.

Ist ein Planungsgruppenvertrag geschlossen, können auch die externen Fachleute eingeschaltet werden.

3.1 Die Einschaltung externer Fachleute in der Planungsphase

Folgende Fachleute werden in der Regel bei einem Bauvorhaben dieser Art in Anspruch genommen:

- Moderator
- Anwalt
- Finanzberater
- Architekt / Planer
- Fachingenieure

Moderation der Gruppenarbeit

Jeder, der einmal gemeinsam mit einer Gruppe etwas organisieren musste, weiß, wie schnell Störungen den gesamten Arbeitsprozess beeinträchtigen können. Moderierte Arbeitsgruppen arbeiten dagegen viel effektiver. Der Moderator oder die Moderatorin leitet oder führt die Gruppe durch den Arbeitsprozess. Entscheidend ist dabei eine umfangreiche Erfahrung des Moderators mit gruppenspezifischen Prozessen, speziell in der Entschärfung von Konflikten und in der Anleitung zu zielgerichteter Diskussion. Dabei ist es wichtig, dass sich der Moderator neutral zu allen Beteiligten verhält und nicht persönlich in das Projekt eingebunden ist. Eine professionelle Moderation kann schon in der Anfangszeit interessant sein und im Laufe der Zeit können Schritt für Schritt auch Aufgabenbereiche an Gruppenmitglieder abgegeben werden, so dass zu einem späteren Zeitpunkt lediglich eine punktuelle Moderation bei bestimmten Anlässen erforderlich ist.

Einen geeigneten Moderator oder eine geeignete Moderatorin zu finden, kann einige Zeit dauern. Wichtig ist, dass er oder sie mit den besonderen Anforderungen und Abläufen von Baugruppenprojekten vertraut ist und Kenntnisse über Planungs- und Bauabläufe hat. Ein guter Weg kann sein, bei bestehenden Gruppen nach Empfehlungen zu fragen. Eine weitere Möglichkeit ist die Suche im Internet. Hier bietet z.B. die Deutsche Gesellschaft für Supervision (DGSv) Recherchemöglichkeiten ihrer Mitglieder unter www.dgsv.de (siehe auch Anhang).

Vor Vertragsabschluss sollte nicht nur ein gemeinsames Gespräch zwischen Moderator/in und der Gruppe über die Vorstellungen und Arbeitsweisen erfolgen, sondern möglichst auch eine Testmoderation, auch wenn diese mit Kosten verbunden ist. Es lohnt sich, mehrere

Personen und ihre Arbeitsweisen kennen zu lernen, bevor man sich für eine Person entscheidet.

Lassen Sie sich ein schriftliches Angebot ausarbeiten, in dem der Leistungsumfang genau beschrieben wird. Auch die Kosten für vereinzelte Arbeitseinheiten auf Anfrage in der Bauphase oder in der Wohnphase nach Realisierung des Vorhabens sollten gleich mit angeboten werden. Der Vertrag mit dem Moderator sollte jederzeit gekündigt werden können, ohne dass für noch nicht erbrachte Leistungen Ausfallhonorare anfallen. Wie bei allen anderen Verträgen sollte auch dieser Vertrag vor Unterzeichnung anwaltlich geprüft werden (→ Anwaltliche Beratung).

Anwaltliche Beratung

Bei der Planung und Durchführung eines gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekts ist in mehreren Bereichen eine anwaltliche Unterstützung sinnvoll: Bei der Ausarbeitung der geeigneten Rechtsform einer Gruppe, bei der Vertragsprüfung vor der Beauftragung von Fachleuten in der Planungsphase und bei der rechtlichen Vorbereitung und Abwicklung des Neubau- oder Umbauvorhabens. Diese drei Arbeitsbereiche sind sehr unterschiedlicher Natur und es ist durchaus möglich, dass eine Kanzlei nicht in allen drei Bereichen über umfangreiche Praxiserfahrung verfügt. Es kann daher sinnvoll sein, einen Spezialisten für die Beratung bei der Wahl der geeigneten Rechtsform einzuschalten und einen auf Baurecht spezialisierten und prozess erfahrenen Anwalt für die Vertragsprüfung, Beauftragung und Sicherung von Rechtsansprüchen in der Bauzeit gegenüber eingeschalteten Fachleuten und Unternehmen.

Ein guter Weg bei der Suche ist auch hier der Empfehlungsweg. Sprechen Sie bereits bestehende Projektgruppen darauf an, wer sie hinsichtlich der Rechtsformfindung beraten hat und welcher Anwalt für die Vertragsprüfung, Beauftragung und Sicherung von Rechtsansprüchen in der Bauzeit beauftragt wurde. Letzterer sollte wirklich prozess erfahren sein und mit der aktuellen Rechtsprechung im Baurecht vertraut sein. Klären Sie auch hier im Vorfeld, mit welchen Kosten zu rechnen ist.

Anwälte finden Sie aber natürlich auch im Branchenbuch „Gelbe Seiten“ Ihrer Region unter dem Stichwort „Rechtsanwälte“. Sie können auch im Internet über so genannte Anwaltssuchdienste nach Anwälten recherchieren. Bekannte Suchdienste finden Sie im Anhang dieser Broschüre.

Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. in Hannover (www.fwga.de) kann hierbei auch hilfreich sein. Es hat in seinen Reihen auch Rechtsanwälte mit entsprechender Spezialisierung und Erfahrung.

Anwälte werden nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) honoriert. Dies gilt weitgehend jedoch nur noch für gerichtliche Verfahren. Außergerichtliche Verfahrensabwicklungen können auch frei ausgehandelt werden. Lassen Sie sich zu dem anzusetzenden Honorar für Ihren Fall vor Inanspruchnahme eines Anwalts ausführlich beraten.

Finanzberater

Eine umfassende Finanzanalyse sollte zum einen bezüglich der persönlichen Verhältnisse erfolgen, zum anderen bezüglich der optimalen Gesamtfinanzierung für die Gruppe. Die eigenen Vermögensverhältnisse kennt man in der Regel selbst, die der potentiellen Gruppe meist nicht wirklich. Daher benötigt man für die Gesamtfinanzierungsüberlegungen des Wohnprojekts eine spezielle Beratung von Fachleuten, die umfassende Erfahrung mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten und den damit verbundenen Finanzierungsproblemen haben. Denn es ist natürlich so, dass die Finanzierungssituation der Projektgruppenbeteiligten meist sehr unterschiedlich ist. Von der unterschiedlichen Bonität der einzelnen Gruppenmitglieder bis hin zur überhaupt gegebenen Kreditfähigkeit im Alter.

Wenn man noch nie eine Baufinanzierung bewältigt hat, kann es sinnvoll sein, sich zunächst einmal ohne einen Berater einen Einblick in eine ganz klassische Baufinanzierung geben zu lassen, um ausgehend davon dann die teilweise sehr speziellen Finanzierungsmöglichkeiten kennenzulernen. Einen ersten Überblick über eine ganz klassische Baufinanzierung erhalten sie z.B. durch den Ratgeber „Baufinanzierung“ der Verbraucherzentralen (siehe Literaturtipp im Anhang dieser Broschüre). Es ist sinnvoll, dass sich alle Gruppenmitglieder einen solchen Ratgeber einmal durchlesen, um sich mit der Materie überhaupt einmal grundsätzlich vertraut zu machen. Nach dem Durchlesen des Ratgebers ist es dann sinnvoll festzuhalten, aufgrund welcher Tatsachen eine klassische Baufinanzierung möglicherweise nicht in Betracht kommt. Dadurch kann man Fragen und Beratungsbedarf vorklären.

Mit dieser Vorklärung kann man dann an spezielle Finanzberater herantreten, beispielsweise auch hier an das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. in Hannover (www.fgwa.de). Neben Rechtsinformationen

bietet es auch Finanzierungsinformationen an und hat Kontakte zu einem Netzwerk entsprechend spezialisierter Finanzberater.

Auch die Stiftung Trias in Hattingen (www.stiftung-trias.de) bietet Informationen und Broschüren rund um Finanzierung und Recht bezüglich gemeinschaftlicher Wohnprojekte an.

Bei anderen Finanzierungsberatungen von unabhängigen Finanzberatern muss immer darauf geachtet werden, ob entsprechende Erfahrung bei der Finanzierungsberatung gemeinschaftlicher Wohnprojekte vorliegt. Ferner sind auch diese Beratungen natürlich nicht immer kostenfrei, da der Berater nach Abschluss der Finanzierung nicht unbedingt eine Provision vom finanzierenden Institut erhält. Dies sollte im Vorfeld geklärt werden. Erhält der Berater hingegen eine Provision, kann diese, je nachdem, welches finanzierende Institut er vermittelt, unterschiedlich hoch sein. Dann besteht immer ein gewisses Risiko, dass der Berater nicht das für den Kunden günstigste Angebot vorschlägt, sondern das, für welches er die höchste Provision erhält.

Weitere Informationen über Finanzierungsgrundlagen finden Sie im Kapitel 3.2 Literaturtipps zur Finanzanalyse im Anhang.

Architekt / Planer

Für die Planung und Durchführung eines Neubau- oder größeren Umbauvorhabens benötigen Sie einen Architekten. Er sollte umfassende Erfahrung mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten und barrierefreiem Bauen haben, da die Kommunikation mit einer Projektgruppe aufgrund der Gruppengröße und der daraus resultierenden unterschiedlichen Interessen meist viel komplexer und anspruchsvoller ist als z.B. die mit einer Familie beim Bau eines Einfamilienhauses.

Wird ein Architekt mit dem kompletten Aufgabenspektrum beauftragt, entwickelt er aus dem von Ihnen festgestellten Wohn- und Raumbedarf und den Kostenvorgaben zunächst gemeinsam mit Ihnen ein passendes Gebäude und stimmt dessen Genehmigungsfähigkeit mit den Behörden ab. Er fertigt alle notwendigen Unterlagen für den Bauantrag an und erarbeitet die Ausführungspläne und Ausschreibungsunterlagen, nach denen schließlich das Gebäude gebaut werden soll. Der Architekt überwacht während der Bauzeit die Arbeiten auf der Baustelle und führt mit Ihnen gemeinsam die Abnahmen nach Fertigstellung von Bauleistungen durch. Schließlich betreut er auch die Beseitigung von Mängeln während der Gewährleistungszeit. Das Honorar des Architekten

orientiert sich an den Bau- bzw. Umbaukosten und wird auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt.

Auch bei einem geplanten Kauf einer Immobilie ist die Einschaltung eines Architekten sinnvoll, vor allem dann, wenn die Kaufentscheidung von den Umbaumöglichkeiten abhängt.

Bevor der Architekt tätig wird, sollte unbedingt ein schriftlicher Vertrag mit ihm geschlossen werden, der den genauen Leistungsumfang beschreibt und der vor Unterzeichnung von einem Anwalt geprüft wird.

Literaturtipps zum Bauen und Umbauen mit dem Architekten und wie man einen geeigneten Architekten findet, stehen im Anhang dieser Broschüre.

Fachingenieure

Ohne die Leistungen von Fachingenieuren kann fast kein Gebäude errichtet werden. Daher werden die in der Regel notwendigen Fachingenieure nachfolgend kurz vorgestellt.

Ein **Bodengutachter** ist sinnvoll, um die Baugrundverhältnisse vor Ort zu ermitteln, damit auf dieser Grundlage eine wirtschaftliche Planung u.a. der Gebäudegründung erfolgen kann. Er ermittelt z.B. die Höhe des Grundwasserstands oder die Festigkeit des Baugrunds. Über Bodenproben kann er auch Schadstoffbelastungen im Boden feststellen. Dies kann auch bei Gebrauchtimmobilien sinnvoll sein.

Der **Statiker** ist bei allen Neubauten erforderlich, aber auch bei Umbauvorhaben, bei denen Veränderungen an der tragenden Bausubstanz oder Erweiterungen des Gebäudes erfolgen. Auch bevor eine Immobilie gekauft wird, kann die Einschätzung eines Statikers bezüglich der Durchführbarkeit von Umbaumaßnahmen sinnvoll sein. Der Statiker wird, wie die anderen Fachingenieure auch, meist über den Architekten eingeschaltet. Das Honorar des Statikers wird ebenfalls auf Grundlage der HOAI ermittelt.

Der **staatlich anerkannte Sachverständige für den Schall- und Wärmeschutz** berechnet die Anforderungen der einzelnen Bauteile an den Schall- und Wärmeschutz und macht entsprechende Vorgaben z.B. zur Dämmstoffdicke oder der Fensterverglasung. Häufig haben Statiker oder Architekten diese Zusatzausbildung und übernehmen diese

Aufgaben gleich mit. Vergütet werden die Leistungen ebenfalls auf Grundlage der HOAI.

Der **Haustechnik-Ingenieur** plant die Ausführung der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallation. Soweit damit beauftragt, entwickelt er die dazu gehörenden Ausschreibungen, unterstützt die Bauherren bei der Vergabe der Leistungen an ein geeignetes Unternehmen und begleitet die Bauherren bei der Abnahme. Auch sein Honorar ermittelt sich nach der HOAI.

Beim geplanten Kauf einer Immobilie kann es sinnvoll sein, zur Besichtigung des Hauses einen **Energieberater** hinzuzuziehen, der das Gebäude auf notwendige energetische Nachrüstungen hin untersucht und bei Umbauten oder Modernisierungen Vorschläge zu Energieeinsparungsmaßnahmen macht. Energieberater mit der höchsten Qualifikationsstufe sind die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zugelassenen Berater, die auch Zuschüsse für die Kosten der Beratung für Sie beantragen können. Eine Liste dieser Berater findet man z.B. auf der Internetseiten der BAFA unter www.bafa.de (siehe auch Anhang).

Bei älteren Gebäuden kann vor dem Kauf auch die Begutachtung durch einen **Umweltingenieur** sinnvoll sein, um bestimmte Fragestellungen hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen zu klären, z.B. Bleibelastungen in Trinkwasserleitungen, das Vorhandensein teerhaltiger Anstriche oder Kleber oder auch von Asbest. Die Kosten berechnen sich nach dem Aufwand, sodass auf jeden Fall vorab ein schriftliches Angebot eingeholt werden sollte. Auch hierzu finden Sie Literaturtipps im Anhang.

Wenn die Planung soweit abgeschlossen ist, dass die Baueingabe erfolgen könnte, ist dies ein guter Zeitpunkt, um gemeinsam mit dem Planer noch einmal alle voraussichtlich anfallenden Baukosten und Nebenkosten des Bauvorhabens durchzugehen. Bei den Nebenkosten eines Bauvorhabens sollte vor allem an folgende Kosten gedacht werden:

- Kosten für Voruntersuchungen (z.B. Baugrunduntersuchung, Bodenproben)
- Erschließungskosten des Grundstücks (z.B. Gas, Wasser, Strom, Abwasser)
- Herrichten des Grundstücks (z.B. Abbruch bestehender Gebäude, Fällen von Bäumen)
- Genehmigungsgebühren

- Honorare für Anwalt und Moderator
- Honorar für Architekt
- Honorare für Fachingenieure (z.B. Statiker, Vermessungsingenieur, Haustechnikingenieur)

Sind alle Kosten zusammengestellt und bekannt, sollten vor der Baueingabe nun nochmals detaillierte Finanzanalysen aller beteiligten Planungsgruppenmitglieder erfolgen.

3.2 Kosten und Finanzierung

Die Ausarbeitung einer Finanzierung für ein gemeinschaftlich organisiertes Wohnprojekt ist ein sehr komplexer Vorgang, denn selten sind die wirtschaftlichen Voraussetzungen aller Gruppenmitglieder gleich. Beispielsweise werden bei einem gemeinschaftlichen Kauf eines Grundstücks oder einer Gebrauchtimmoblie die Grundschulden zunächst auf das gesamte Objekt eingetragen. Für den Fall, dass ein Mitglied der Gruppe in finanzielle Engpässe kommt, können die finanziellen Verpflichtungen dieses Mitglieds dann unter Umständen zu Ansprüchen gegenüber den restlichen Gruppenmitgliedern führen. Wichtig ist deshalb u.a. eine Bonitätsprüfung aller Mitglieder, bevor ein Grundstück oder eine Gebrauchtimmoblie gekauft wird. Ferner sollten Grundschuldeintragungen genau überlegt und zuvor mit einem Rechtsanwalt durchgesprochen werden.

Wird das Gebäude später nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt (→ Kapitel 4.1), müssen dann auch die Grundschulden auf die einzelnen Eigentumsanteile aufgeteilt werden. Dies sollte bereits im Vorfeld genau geregelt werden.

Besteht das Projekt aus einer Kombination aus Wohneigentum, gemeinschaftlichem Eigentum und Mietwohnungen oder sollen die Kosten durch Eigenleistungen verringert werden, was ggf. aber nicht von allen gleichwertig geleistet werden kann, wird es nicht einfach sein, ein Finanzierungsmodell zu entwickeln, das allen Beteiligten gleichermaßen gerecht wird.

Eine Fachberatung empfiehlt sich auf jeden Fall. Siehe hierzu auch Kapitel 3.1 Unterpunkt Finanzberater. Im Vorfeld zu einer solchen Beratung ist es sinnvoll, die Kostendaten des Projekts zusammenzutragen und die finanziellen Möglichkeiten jedes Mitglieds zu ermitteln. Am Ende sollten

alle Mitglieder über eine gesicherte Finanzierung mit erträglichen Belastungen verfügen.

Gesamtkosten des Projekts

Die Gesamtkosten setzen sich aus mehreren Bestandteilen zusammen. Bei einem **Neubauvorhaben** sind dies:

- Der Kaufpreis des Grundstücks
- Die mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten wie z.B.
 - Wertermittlung der Bank für die Finanzierung
 - Grunderwerbsteuer, Notargebühren
 - Gebühren für die Eintragung ins Grundbuch
 - möglicherweise Maklergebühren
 - möglicherweise Honorare für Architekten oder Fachingenieure für fachliche Prüfungen im Vorfeld zum Kauf
 - möglicherweise Erschließungskosten für Maßnahmen der Kommune
- Die Baukosten des Gebäudes
- Die mit dem Bau verbundenen Nebenkosten wie z.B.
 - Genehmigungsgebühren
 - Erschließungskosten
 - Honorare für Architekt und Fachingenieure
 - Voruntersuchungen wie z.B. eine Baugrunduntersuchung

Beim **Kauf eines gebrauchten Hauses** sind die Kostenbestandteile ähnlich, also ebenfalls der Kaufpreis und die mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten. Außerdem weitere Kosten durch Umbau oder Modernisierung des erworbenen Gebäudes inklusive der mit dem Umbau verbundenen Nebenkosten.

- Der Kaufpreis des Gebäudes samt Grundstück
- Die mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten wie z.B.
 - Wertermittlung der Bank für die Finanzierung
 - Grunderwerbsteuer, Notargebühren
 - Gebühren für die Eintragung ins Grundbuch
 - möglicherweise Maklergebühren
 - möglicherweise Honorare für Architekten oder Fachingenieure für fachliche Prüfungen im Vorfeld zum Kauf
 - möglicherweise Erschließungskosten für Maßnahmen der Kommune

- Kosten für Umbau, Modernisierung oder Sanierung des Gebäudes
- Die mit dem Baumaßnahmen verbundenen Nebenkosten wie z.B.
 - Genehmigungsgebühren
 - Honorare für Architekt und Fachingenieure
 - Voruntersuchungen wie z.B. eine Baugrunduntersuchung

Finanzierungskonzept

Die erfolgreiche Gesamtfinanzierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts hängt u.a. von den finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Mitglieder ab. Deren Finanzierung kann aus mehreren Bausteinen bestehen. Zum einen aus Eigenkapital, z.B. in Form von Ersparnissen, Wertpapieren, einem zuteilungsreifen Bausparvertrag oder auch Immobilienbesitz, zum anderen aus Fremdkapital in Form eines Darlehens. Außerdem können im Prinzip auch Eigenleistungen angerechnet werden, soweit entsprechende handwerkliche Fähigkeiten vorhanden sind. Es können allerdings auch sehr spezielle Finanzierungsmöglichkeiten eingesetzt werden, wie z.B. Bürgschaftskredite oder Leih- und Schenkungsgemeinschaften. Solche Finanzierungsmodelle müssen aber unbedingt zuvor mit einem darin praxiserfahrenen Finanzspezialisten in Ruhe besprochen werden. Siehe hierzu auch Kapitel 3.1 Unterpunkt Finanzierungsberater.

Bei älteren Menschen besteht bei Kreditfinanzierungen häufig das Problem, dass Banken keine Finanzierung mehr bewilligen. Der Grund ist einfach: In der Regel werden Finanzierungen auf eine Laufzeit zwischen 15 und 30 Jahren ausgelegt. In diesem Zeitraum kann auch bei einer relativ geringen Tilgungsrate ein Darlehen abbezahlt werden. Als Richtschnur achten Banken jedoch darauf, dass mit Eintritt in das Rentenalter, also mit ca. 60 bis 65 Jahren, ein Kredit abbezahlt ist. Banken werten es häufig als Risikogeschäft, älteren Menschen ein größeres Darlehen zu gewähren und ein Kredit ist dann entsprechend teuer. Günstig ist es daher, wenn entweder Eigenkapital vorhanden ist oder Immobilienbesitz, der verkauft werden kann, um mit dessen Erlös den Anteil am Gruppenwohnprojekt zu finanzieren. Wie weiter oben erwähnt, gibt es darüber hinaus aber auch praxiserprobte spezielle Finanzierungsformen, die auch weniger wohlhabenden Wohnprojektgruppen eine Umsetzung durchaus ermöglichen können. Wichtig ist hierbei, solche Konzepte mit darin ausgewiesenen Finanzberatern durchzurechnen (→ Kapitel 3.1 Finanzierungsberater).

Unabhängig davon sollte aber auch innerhalb der Gruppe Konsens darüber gefunden werden, was das Wohnen kosten darf, d.h. welche monatliche Belastung jedes Gruppenmitglied bewältigen kann, ob es unterschiedliche Belastungen geben darf, sei es in Form von Mietzahlungen oder in Form von monatlichen Ratenzahlungen für eine Finanzierung oder auch in Anteilen an einem genossenschaftlichen Modell.

Ein erster einfacher aber wichtiger Schritt auf dem Weg zu einer Baufinanzierung besteht darin, dass jedes Gruppenmitglied für sich ermittelt, welcher monatliche Betrag überhaupt zur Verfügung stehen würde. Da manche Kosten möglicherweise nur einmal im Jahr anfallen (z.B. Versicherungsbeiträge), ist die Durchsicht der Kontoauszüge aus einem Jahr ein guter Weg, sich schnell einen Überblick über die durchschnittlichen monatlichen Einnahmen und Ausgaben zu verschaffen. Die jetzige Kaltmiete kann unberücksichtigt bleiben, da diese ja später wegfällt. Nebenkosten wie Heizung, Strom, Warmwasser müssen jedoch berücksichtigt werden.

Von diesem Betrag (Differenz Einnahmen / Ausgaben), der ja den maximalen finanziellen Rahmen aufzeigt, sollten zur Sicherheit nochmals 200 bis 300 Euro abgezogen werden. Das Ergebnis stellt die monatliche Belastungsgrenze jedes Mitglieds für eine Finanzierung dar.

Im Gespräch mit Finanzberatern bzw. Banken kann man erfahren, ob und wenn ja welche Kreditleistung man mit dieser Belastungsgrenze erhalten kann. Hierbei ist allerdings insofern Vorsicht geboten, als schon eine Kreditanfrage zu Schufa-Eintragungen führen kann. Eine spezielle Beratung durch auf gemeinschaftliche Wohnprojekte spezialisierte Finanzberater kann daher der sicherere Weg sein, um sich zunächst einmal einen Überblick zu verschaffen (→ Kapitel 3.1 Finanzierungsberater).

Manchmal können unter Umständen auch staatliche Förderungen in Anspruch genommen werden, meist objektbezogen wie z.B. die Förderung besonderer energetischer oder ökologischer Maßnahmen bei Neu- oder Umbauten bzw. bei Modernisierungen.

Hinweise zu den Förderprogrammen sowie Literaturtipps zur Baufinanzierung finden Sie auch im Anhang dieser Broschüre.

3.3 Die Planung

Auf den Ergebnissen der Konzeptentwicklung und den Rahmenbedingungen des in Frage kommenden Grundstücks bzw. der in Frage kommenden Bestandsimmobilie baut nun die genaue Planung auf. Sie erfolgt in der Regel in Zusammenarbeit mit einem Architekten, der überprüft, ob das im Rahmen der Konzeptentwicklung ermittelte Raumprogramm (→ Kapitel 2.5) in einen Gebäudeentwurf für das in Frage kommende Grundstück übertragbar ist, bzw. ob die in Frage kommende Bestandsimmobilie hierfür geeignet ist.

Wichtig ist bei der Planung, dass eine sinnvolle Zuordnung der einzelnen Wohnungen und der geplanten Gemeinschaftsflächen erfolgt, dass die Ausrichtung des Baukörpers auf dem Grundstück den Himmelsrichtungen angepasst ist, und dass beim Entwurf auf eine energetisch sinnvolle und wirtschaftliche Bauweise geachtet wird.

Barrierefreie Planung

Bei Wohnprojekten für das Alter sollte der planende Architekt unbedingt über umfangreiche Erfahrung mit der barrierefreien Gestaltung von Lebensräumen verfügen. Sowohl das Haus selbst, wie auch alle Wohnungen und die Gemeinschaftsräume sollten barrierefrei zugänglich sein, das heißt keine Stufen, wenn Höhenunterschiede überbrückt werden müssen, sondern Rampen mit einer Neigung von nicht mehr als sechs Prozent (ein Meter Rampenlänge, um sechs Zentimeter Höhenunterschied zu überbrücken). Bei mehrgeschossigen Gebäuden sollte neben dem Treppenhaus ein ausreichend großer Aufzug (rollstuhlgeeignet) geplant werden. In den Wohnungen selbst sollten beispielsweise alle lichten Türbreiten mindestens 80 cm betragen, der Austritt auf den Balkon sollte schwellenfrei gestaltet sein, die Brüstung eines Fensters pro Wohnraum sollte so tief nach unten gezogen sein, dass man auch im Sitzen nach draußen sehen kann. Auch das Badezimmer sollte barrierefrei gestaltet sein und der Schlafraum eine Größe haben, die mindestens zeitweise eine Pflege ermöglicht.

Barrierefreie Planung heißt aber auch die Berücksichtigung von visuellen oder akustischen Einschränkungen. Es ist also wichtig, dass z.B. der Antritt und Austritt von Treppen deutlich wahrnehmbar ist, dass z.B. Lichtschalter kontrastreich von der Wand abgesetzt sind (und nicht weiße Schalter an weißer Wand), ferner dass die Beleuchtung ausreichend hell und blendfrei gestaltet ist. Die DIN 18025 Teil 1 „Barrierefreie Wohnungen,

Wohnungen für Rollstuhlbenutzer, Planungsgrundlagen“ und die DIN 18025 Teil 2 „Barrierefreie Wohnungen, Planungsgrundlagen“ sind die derzeit gültigen Normen für die Planung barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Wohnungen. Unmittelbar vor ihrem Erscheinen steht die DIN 18040 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen“, die die bestehenden Normen ablösen wird.

Zwischenzeitlich gibt es eine ganze Reihe von Fachliteratur zur barrierefreien Planung, die im Fachbuchhandel erhältlich ist.

Nachhaltige Gebäudeplanung

Eine nachhaltige Gebäudeplanung muss eine ganze Reihe von Aspekten berücksichtigen, um diesen Namen zu verdienen. Hierzu gehören beispielsweise die folgenden Punkte.

Die Frage „**Neubau oder Kauf einer Gebrauchtimmoblie**“ berührt bereits einen grundsätzlichen Aspekt der Nachhaltigkeit, nämlich den, ob neue Flächen überbaut, oder ob bereits bebaute Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Jeden Tag werden in Deutschland ca. 120 bis 130 Hektar Landschaft überbaut, das entspricht ca. 200 Fußballfeldern.

Zu diesem Flächenverbrauch sind auch neue Ver- und Entsorgungssysteme der Gebäude nötig, außerdem neue Straßen, Wege, öffentlicher Nahverkehr, Straßenbeleuchtung etc. All' dies muss auf Dauer instand gehalten werden. Für bereits bebaute Grundstücke entfallen diese zusätzlichen Aufwendungen.

Auch der **Standort** der Immobilie selbst spielt eine Rolle in der Nachhaltigkeitsbetrachtung. Ein neues Gebäude auf der grünen Wiese, selbst wenn es als Passivhaus gebaut ist, ist in der Gesamtbetrachtung nur bedingt nachhaltig, wenn dafür mehrere Fahrzeuge in Benutzung sind, um beispielsweise in die Stadt zu gelangen oder andere Besorgungen zu erledigen. Auch zeigt eine Gesamtkostenbetrachtung in der Regel, dass ein etwas günstigerer Preis eines Gebäudes oder Grundstücks außerhalb der Stadt auf Dauer durch die hohen Fahrzeugkosten aufgehoben wird. Wichtig ist bei Standortbetrachtungen daher auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Auch die **Gebäudeform** kann den energiesparenden Aspekt der Nachhaltigkeit berühren. Eine kompakte Gebäudeform hat die geringste Außenwandfläche im Verhältnis zum beheizten Volumen. Das reduziert

den Energiebedarf und damit die Heizkosten. Ein Gebäude mit vielen Vor- und Rücksprüngen, Erkern, Loggien etc. hat eine größere Außenwandfläche als ein zurückhaltend gestalteter Baukörper. Abgesehen von vielen potentiellen Schwachstellen, die dabei vermieden werden, ist ein einfacher Gebäudekörper auch in den Unterhaltskosten, z.B. beim Streichen der Fassade, günstiger.

Die **Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück** hat direkten Einfluss auf den Energiebedarf. Eine Südorientierung ermöglicht die Nutzung von passiver Solarenergie für die Wohnräume. Hierzu ist es natürlich wichtig, dass keine Verschattung des Gebäudes durch umgebende Bebauung oder hohen Baumbestand diese Möglichkeit einschränkt. Andererseits kann eine Südorientierung zu starker Aufheizung führen und man bevorzugt möglicherweise eine Ost-West-Ausrichtung der Wohnräume mit Morgen- und Abendsonne.

Wenn die **zur Verwendung kommenden Baustoffe** unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit betrachtet werden, sollten sie regional verfügbar sein, um eine Anlieferung über weite Strecken zu vermeiden (z.B. regionales Holz statt Holz aus anderen Regionen). Außerdem sollten Sie bei der Herstellung und beim Einbau nur geringe Mengen an Energie verbrauchen. Sie sollten eine lange Lebensdauer aufweisen und nach ihrer Nutzungszeit zumindest demontierbar, ggf. wiederverwendbar bzw. recycelbar sein. Und sie sollten aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt sein und nicht aus Rohstoffen, die nur begrenzt zur Verfügung stehen (z.B. Erdöl). Natürlich ist es so gut wie unmöglich, all diese Aspekte bei Baustoffen zu berücksichtigen, teilweise aus konstruktiven Erfordernissen (z.B. Kellerabdichtung gegen Grundwasser), teilweise auch aus Kostengründen. Aber eine nachhaltige Gebäudeplanung macht es häufig möglich, alternative Baustoffe zu wählen.

Die **Dämmung des Gebäudes** sollte besser sein als der gesetzlich vorgeschriebene Mindeststandard. Je besser ein Haus gedämmt ist, desto niedriger ist der Energieverbrauch und damit die laufenden Unterhaltskosten. Ist die Dämmung erst einmal eingebaut, werden keine jährlichen Wartungskosten fällig wie z.B. bei einer Heizungsanlage. Entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen können durch einen Energieberater durchgeführt werden (→ Kapitel 3.1).

Eine nachhaltige **Haustechnikplanung** betrifft sowohl die Heizungsanlage, als auch Warmwasser und Strom. Der Betrieb einer Heizungsanlage mit Holzpellets ist gegenüber einer Ölheizung oder

Gasheizung ökologischer, weil sich die Pelletheizung hinsichtlich der Abgabe an CO₂ neutral verhält. Nur die Menge an CO₂, die das Holz beim Wachsen aufgenommen hat, wird bei der Verbrennung wieder abgegeben. Die Warmwasserbereitung sollte mit regenerativen Systemen wie z.B. Solarkollektoren kombiniert werden. Durch auf dem Dach montierte Solarkollektoren können im Sommer ca. 70 Prozent der für die Warmwasserbereitung benötigten Energie eingespart werden. Auch die Stromerzeugung durch die Sonne mittels Photovoltaik und Einspeisung in das öffentliche Netz reduziert den Gesamtenergiebedarf des Gebäudes.

Ein weiterer Aspekt ist die **Regenwassernutzung**. Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenbenutzung oder die Gartenbewässerung reduziert den Trinkwasserverbrauch erheblich.

Bei einer Gebäudeplanung nach Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit sollten auch die künftigen **Gebäudeunterhaltungskosten** berücksichtigt werden. Je komplexer und umfangreicher der Einsatz von Technik ist, desto wartungs- und kostenintensiver ist sie im Unterhalt. Es sollten also bewährte Bausteine der Haustechnik eingesetzt werden, die möglichst ohne großen Wartungsaufwand auskommen, geringe Betriebskosten aufweisen und nicht störanfällig sind. Räume ohne Fenster sollten nach Möglichkeit vermieden werden (z.B. innenliegende Bäder), denn sie benötigen eine Lüftungsanlage und elektrische Beleuchtung, was sich auf Dauer in den Unterhaltskosten niederschlägt. Die verwendeten Baustoffe sollten möglichst wartungsfrei sein. Das heißt z.B., dass Geländer im Außenbereich oder die Fassaden ohne regelmäßige Anstriche auskommen sollten.

3.4 Das Realisierungskonzept

Am Ende der Planungsphase steht die Entscheidung über das Realisierungskonzept an. Folgende Arbeitsergebnisse müssen dazu erreicht sein:

- Die Gruppe besteht jetzt in der einstimmig getragenen Rechtsform oder es besteht innerhalb der Gruppe Einigkeit über die Rechtsform und alles für deren Umsetzung ist in die Wege geleitet. Alle erforderlichen Rechtsverträge zwischen den Gruppenmitgliedern sind geschlossen oder liegen zur Unterzeichnung bereit.
- Die Finanzierungsmöglichkeiten sowohl der einzelnen Mitglieder als auch die Gesamtfinanzierung sind geklärt und es liegen die

Finanzierungszusagen der kreditgebenden Institute schriftlich vor. Ein Projektkonto ist eingerichtet, über das alle Zahlungen abgewickelt werden können.

- Ein Grundstück oder eine Bestandsimmobilie ist gefunden, das oder die für das benötigte Raumprogramm geeignet ist.
- Ein in gemeinschaftlichen Wohnprojekten erfahrener Architekt ist eingeschaltet, die Vorplanung bzw. Planung ist mit allen Mitgliedern abgestimmt und wird einstimmig getragen. Das Vorhaben ist mit den Behörden abgestimmt und genehmigungsfähig.
- Es existiert ein detaillierter Zeitplan über die Bau- bzw. Umbauphase, sowie ein daraus entwickelter Geldmittelabflussplan für die auf das Projektkonto einzuzahlenden Gelder.
- Eine detaillierte Baubeschreibung mit den zur Verwendung kommenden Materialien wurde ausgearbeitet.
- Es existiert eine detaillierte Kostenberechnung, die von unabhängiger Stelle auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft wurde.
- Ein auf Baurecht spezialisierter und prozesserfahrener Anwalt für die Betreuung der Bauphase ist eingeschaltet.

Auf dieser Basis kann nun im Rahmen eines gemeinschaftlichen Beschlusses der Startschuss für die Gründung einer Baugruppe gegeben werden und die nächste Phase beginnen.

4.0 Die Gründung einer Baugruppe und die Bauabwicklung (Phase 3)

Wenn die Planungsphase erfolgreich abgeschlossen ist, steht nun die Gründung einer Baugruppe bzw. Bauherrengemeinschaft an, um den Bauprozess abwickeln zu können. Die Gruppe wird nun in vielfältiger Form Vertragspartner, z.B. beim Kauf des Grundstücks oder der Beauftragung von Handwerkern. Ferner werden nun auch wirklich große Geldsummen entrichtet werden müssen, das heißt der Zeitpunkt ist gekommen, um über die richtige Rechtsform für eine Baugruppe nachzudenken.

4.1 Mögliche Rechtsformen für eine Baugruppe

Für die Organisation eines gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekts und dessen Rechtsform gibt es keine „Patentlösung“, die immer passt. Je nachdem, wie groß beispielsweise die Gruppe ist, ob Fördergelder in Anspruch genommen werden sollen, ob das Projekt eine Miet- oder Eigentumsausrichtung oder beides beinhaltet, in welchem Rahmen die Haftung der einzelnen Mitglieder geregelt ist oder wie Entscheidungsprozesse gestaltet werden sollen, bieten sich unterschiedliche Rechtsformen an.

Eine sinnvolle Vorgehensweise kann der Versuch sein, zunächst innerhalb der Gruppe grundsätzliche Fragestellungen zu klären, und sich dann gemeinsam bei einem Fachmann zu der hierfür geeigneten Rechtsform beraten zu lassen. Folgende Überlegungen spielen für die Auswahl einer geeigneten Rechtsform eine Rolle:

- Gruppengröße
- Zielsetzung der Gruppe
- Wohnen im Eigentum oder zur Miete
- Handlungsbefugnis einzelner im Auftrag der Gruppe
- Haftung der Gruppenmitglieder
- Verteilung der Stimmrechte
- Erfordernis der Einstimmigkeit bestimmter Entscheidungen
- Höhe der Kapitaleinlage einzelner Mitglieder
- Umgang mit Gewinn und Verlust
- Verpflichtungen einzelner Gruppenmitglieder
- Regelungen, wenn Verpflichtungen nicht eingehalten werden
- Austritt aus der Gruppe
- Kündigung von Mitgliedern

- Erbfall
- Zugang neuer Mitglieder
- Umgang mit Konflikten zwischen Mitgliedern
- Regelungen zur Auflösung der Gruppe

Generell gibt es folgende mögliche Rechtsformen für ein gemeinschaftlich organisiertes Wohnprojekt:

- Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
- Der eingetragene Verein (e.V.)
- Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
- Die eingetragene Genossenschaft
- Die Aktiengesellschaft

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Die Gründung einer GbR ist einfach, da hierfür z.B. keine notarielle Beglaubigung erforderlich ist. Im Grunde genommen ist eine Gruppe, die gemeinsam ein Projekt plant, schon aufgrund dieser Tatsache eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Ein schriftlicher Gesellschaftsvertrag ist hierfür nicht nötig.

Ein großes Problem einer GbR kann die gesamtschuldnerische Haftung aller Gesellschafter sein, das heißt, jeder einzelne haftet auch mit seinem Privatvermögen für die Schulden der GbR. Es sollte bei dieser Rechtsform also vermieden werden, dass einzelne Gesellschafter ohne Abstimmung mit allen Gesellschaftern Verpflichtungen für die GbR eingehen können. Ein entsprechend ausgearbeiteter Gesellschaftsvertrag sollte im Vorfeld aufgesetzt werden. Ein Verkauf von GbR-Anteilen an Dritte bedarf der Zustimmung aller Gesellschafter.

Der eingetragene Verein (e.V.)

Ein Verein wird gegründet, indem mindestens sieben Mitglieder auf einer Gründungsversammlung eine Satzung verabschieden. Handlungsorgan des Vereins ist der Vorstand, der im Rahmen von Mitgliederversammlungen regelmäßig einen Rechenschaftsbericht ablegen muss und von den Mitgliedern entlastet wird. Da Vereine regelmäßig vom Finanzamt überprüft werden, ist eine Abstimmung im Vorfeld über die Satzung und die Tätigkeitsschwerpunkte sinnvoll. Änderungen der Satzung oder Vorstandswechsel müssen notariell beglaubigt und dem zuständigen Registergericht, bei dem der Verein geführt wird, mitgeteilt werden.

Der Verein haftet nur mit dem Vereinsvermögen, so dass einzelne Vereinsmitglieder kein Risiko tragen. Ausnahme ist der Vorstand, der bei groben Fehlverhalten persönlich haftbar gemacht werden kann.

Um von den Finanzbehörden als gemeinnützig anerkannt zu werden, muss der Verein einen besonders förderungswürdigen Zweck verfolgen und auch auf Dauer erbringen.

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Für die Gründung einer GmbH ist ein vom Notar beglaubigter Gesellschaftervertrag erforderlich. Die GmbH wird in das Handelsregister eingetragen. Es ist ein Stammkapital von 25.000 Euro notwendig, wobei zur Gründung die Hälfte dieser Summe ausreicht. Nach außen vertreten wird die GmbH durch einen oder mehrere Geschäftsführer.

Die GmbH haftet mit ihrem Gesellschaftsvermögen, soweit nicht einzelne Gesellschafter für aufgenommene Kredite persönlich haften.

Die eingetragene Genossenschaft (eG)

Die eingetragene Genossenschaft funktioniert auf Basis einer Solidargemeinschaft, in der jedes Mitglied Genossenschaftsanteile erwirbt, die Höhe der Anteile aber unterschiedlich sein kann. Dies gibt auch einkommensschwächeren Menschen die Möglichkeit einer Beteiligung. Nach außen ist nur die Gesamthöhe des eingebrachten Vermögens von Bedeutung. Unabhängig von der Einlagenhöhe besitzt jedes Mitglied eine Stimme. Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte. Im Prinzip ist jedes Mitglied gleichzeitig auch sein eigener Vermieter, da die Genossenschaft Wohnraum an ihre Mitglieder vermietet. Die Mitgliederversammlung wählt den geschäftsführenden Vorstand und den Aufsichtsrat. Die Gründung einer Genossenschaft sollte sorgfältig vorbereitet und von versierten Fachleuten begleitet werden. Durch Eintragung in das Genossenschaftsregister wird die Genossenschaft rechtskräftig. Da die Genossenschaft nur bis zur Höhe ihres Genossenschaftsvermögens haftet, beschränkt sich die Haftung des einzelnen Mitglieds auf die Höhe seines Anteils.

Die Aktiengesellschaft (AG)

Bei hohem Kapitalbedarf kann es möglicherweise auch interessant sein, zu prüfen, ob die Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Frage kommen könnte. Allerdings ist die Gründung einer AG wesentlich komplizierter als z.B. die eines Vereins und ohne fundierte Rechtsberatung nicht

durchführbar. Über die Ausgabe von Aktienanteilen an eine größere Anzahl von Geldgebern kann jedoch ein Projekt finanziert werden. Die AG benötigt ein Grundkapital von 50.000 Euro. Sie wird durch einen Vorstand geführt, der wiederum durch einen Aufsichtsrat kontrolliert wird. Einfluss auf die AG nehmen die Aktionäre über die Hauptversammlung, in der sie z.B. über die Verwendung des Bilanzgewinns entscheiden oder die Mitglieder des Aufsichtsrats wählen, der dann wiederum den Vorstand bestimmt.

Zusätzliche rechtliche Regelungen

Je nach Rechtsform kann es sein, dass ein Gebäude zusätzlich auch nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in einzelne Wohneinheiten aufgeteilt wird. In diesem Fall wird rechtlich unterschieden zwischen gemeinschaftlichem Eigentum, an dem alle Eigentümer einen Anteil haben und mehreren Einheiten von Sondereigentum, die jeweils im ausschließlichen Besitz eines Eigentümers sind. Beim gemeinschaftlichen Eigentum handelt es sich z.B. um das Treppenhaus, Gartenflächen oder Gemeinschaftsräume. Sondereigentum ist in der Regel die Wohnung oder ein Stellplatz. Darüber hinaus kann es Gebrauchsregelungen für die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch einzelne Mitglieder geben (Sondernutzungsrechte). Geführt und vertreten wird die Wohnungseigentümergeinschaft durch einen Verwalter. Im Rahmen von Eigentümerversammlungen werden ihm Aufgaben übertragen und er legt jährlich einen Rechenschaftsbericht vor und erfährt dafür die Entlastung, wenn er seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt hat. Die Haftung des Eigentümers ist zunächst auf die eigene Wohnung beschränkt. Für das gemeinschaftliche Eigentum haften alle Miteigentümer gemeinsam. Ein Verkauf von Sondereigentum ist möglich.

4.2 Der Baugruppenvertrag

Wenn die richtige Rechtsform für die Baugruppe gefunden ist, kann ein Baugruppenvertrag entworfen und zur Prüfung wiederum einem erfahrenen Anwalt vorgelegt werden.

Folgende Punkte sollten hierbei auf alle Fälle beachtet werden:

- Grundlagen und Ziele der Bauherrengemeinschaft bzw. Baugruppe
- Zeichnerische und textliche Zuordnung der jeweiligen Eigentumsanteile am Gebäude
- Maximale Baukosten

- Regelung über die Anteile an der Bauherrengemeinschaft bzw. Baugruppe und deren Einfluss auf die Mitbestimmung im Bauprozess und die Finanzierung des Bauvorhabens
- Vollmachten soweit notwendig, ggf. Regelungen zur Geschäftsführung
- Ausscheiden von Mitgliedern bzw. Kündigung von Mitgliedern
- Versammlungs- und Abstimmungsverfahren der Gemeinschaft
- Haftung nach innen und außen
- Regelungen zur Beendigung der Bauherrengemeinschaft bzw. Baugruppe aufgrund der Zielerreichung bzw. Erreichung des Zwecks
- Ggf. Regelungen zu Schiedsverfahren
- Salvatorische Klausel
- Gerichtsstand

Erst wenn der Vertrag durch einen Anwalt überprüft ist, wenn ihn alle Gruppenmitglieder unterzeichnet haben und von allen Gruppenmitgliedern die schriftliche Finanzierungszusage der jeweiligen Bank vorliegt, kann die konkrete Bauabwicklung eingeleitet werden.

4.3 Die Bauabwicklung

Wenn es zum individuellen Neubau oder Umbau kommt, wird dies in aller Regel mit einem Architekten geschehen, der sowohl für die Planung als auch für die Bauleitung eingesetzt werden kann.

Beim Neubau einer Immobilie oder beim Umbau eines bestehenden Gebäudes mit einem Architekten bestehen hinsichtlich der Baufirmen zwei Möglichkeiten. Entweder können Einzelunternehmer für jedes Gewerk gesucht und vom Architekten koordiniert werden, oder es wird ein Generalunternehmer mit der kompletten Durchführung aller Arbeiten beauftragt.

Vorteile der Einzelvergaben sind ein kleineres Risiko bei Insolvenz eines Unternehmens und die Möglichkeit der Kostensteuerung innerhalb der Bauphase, die Nachteile sind eine unsichere Gesamtkostenstruktur bei Beginn der Bauphase und damit verbunden das Risiko von Kostensteigerungen.

Vorteile der Beauftragung eines Generalunternehmers sind der Festpreis zu Beginn der Baumaßnahme und die damit verbundene relativ hohe Kostensicherheit, Nachteil ist eine in der Regel viel höhere Intransparenz der Baukosten und ein großes Risiko bei Insolvenz des Unternehmens.

Das Bauen oder Umbauen mit einem Architekten bei Vergabe der Leistungen an Einzelunternehmen folgt in der Regel einem bestimmten Ablauf und beinhaltet folgende Bausteine:

- Die Vorbereitung der Bauphase.
Hierzu gehören unter anderem das Erstellen der Werkplanung, das Aufstellen einer detaillierten Terminplanung und die Einbindung von Fachingenieuren.
- Die Auswahl der beteiligten Unternehmen und deren Beauftragung.
Hierzu gehören unter anderem die Vorbereitung vollständiger Ausschreibungsunterlagen und die Auswahl von Handwerksunternehmen.
- Die Steuerung des Bauablaufs.
Hierzu gehören unter anderem die Bauleitung, Rechnungsprüfung, Kostenkontrolle und die Abnahme von Bauleistungen.

Jeder Baustein für sich ist sehr komplex und umfangreich. Im Anhang dieser Broschüre finden Sie daher Literaturtipps mit sehr wichtigen, weitergehenden und detaillierten Informationen zum Planen und Bauen mit dem Architekten.

Eine weitere Alternative ist das Bauen mit einem Bauträger, der ein Grundstück erwirbt, ein Gebäude nach Ihren Vorstellungen darauf errichtet und Ihnen anschließend komplett verkauft oder vermietet. Auch hierzu finden Sie im Anhang dieser Broschüre sehr wichtige Literaturtipps mit weitergehenden und detaillierten Informationen zum Bauen mit dem Bauträger.

5.0 Die Wohnphase (Phase 4) – ein Ausblick

Mit dem Einzug in das fertige Gebäude beginnt die eigentliche gemeinschaftliche Lebensphase der Mitglieder. Die intensiven Herausforderungen der Planungs- und Bauphase haben aus den einzelnen Gruppenmitgliedern eine Gemeinschaft gemacht. Die Wohnphase erfordert jetzt nochmals eine Neuorientierung, da nun erstmals alle Mitglieder auch unter einem Dach wohnen.

Sinnvoll ist zunächst eine (moderierte) Reflexion der Bauzeit (wo gab es große Probleme, was ist gut gelaufen?). Dieser Prozess gibt die Möglichkeit, dass ein gemeinsamer Abschluss der Bauphase für alle Mitglieder gefunden werden kann und noch bestehende Konflikte innerhalb der Gruppe aufgelöst werden können, bevor das gemeinsame Wohnen beginnt.

Gemeinsames Wohnen heißt auch Aufgaben verteilen. Dies betrifft zum einen die Verteilung von Ämtern, die hinsichtlich der Rechtsform wahrgenommen werden müssen, aber auch eine Arbeitsverteilung hinsichtlich der Pflege und Reinigung des Gebäudes und der Außenanlagen. Eine von allen Mitgliedern getragene Hausordnung hilft bei der Organisation des Alltags. Aber auch gemeinsame Aktivitäten müssen geplant und organisiert werden.

Die Umgangsformen, die ja bereits in den Gruppenprozessen trainiert und entwickelt werden konnten, sollten nun auch an die Wohnphase angepasst werden. Das heißt, es sollten z.B. Regeln aufgestellt werden hinsichtlich des Umgangs mit Konflikten oder der Akzeptanz von privaten Rückzugsbereichen der einzelnen Mitglieder. Auch können sich die Alltagsgewohnheiten der Mitglieder stark unterscheiden. Dies alles stellt hohe soziale Anforderungen an die Gemeinschaft.

Die Gruppenzusammensetzung wird sich im Laufe der Zeit ändern. Neue Gruppenmitglieder werden hinzukommen, es kann zu Trennungen oder Scheidungen kommen, manche Gruppenmitglieder werden gehen. Es sollten daher gemeinsam getragene Kriterien für den Eintritt von neuen Mitgliedern in das gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekt aufgestellt werden. Ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch mit bereits bestehenden gemeinschaftlichen Wohnprojekten kann wertvolle Anregungen für den Umgang mit diesen Situationen geben.

Zum Schluss

Vom ersten Ideenkonzept eines gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekts bis zur Umsetzung und Wohnphase ist es ein langer Weg, bei dem viele Hürden überwunden werden müssen. Strukturiertes Vorgehen bei den einzelnen Schritten, die Integration der Erfahrungen bereits realisierter Wohnprojekte und das Hinzuziehen von professioneller Hilfe bei den einzelnen Schritten reduzieren das Risiko eines Scheiterns.

Wir hoffen, dass Ihnen die vorliegende Broschüre eine erste Hilfestellung für Ihre weiteren Überlegungen geben konnte. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Realisierung Ihres Wohnprojekts.

Anhang

Literaturtipps

Literatur zu Rechtsformen:

Ott, Sieghart
Vereine gründen und erfolgreich führen
dtv, München
ISBN 3-423-05231-7
EUR 8,50

Heinzmann, Friedrich
Die freie Bauherrengemeinschaft
MK Verlag
ISBN 3-9806440-1-4
EUR 12,68

Literatur zur Finanzierung:

Die Baufinanzierung
Verbraucherzentrale
ISBN 3-933705-76-2
EUR 14,90

Literatur zum Bauen, Kaufen, Modernisieren:

Bauen mit dem Bauträger
Verbraucherzentrale
ISBN 3-938174-00-5
EUR 14,90

Kauf eines gebrauchten Hauses
Verbraucherzentrale
ISBN 3-938174-05-6
EUR 9,80

Modernisieren und Energie sparen
Stiftung Warentest
ISBN 3-937880-79-8
EUR 29,90

Bauen und Umbauen mit dem Architekten
Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart
ISBN 3-8167-6603-X
EUR 19,00

Richtig bauen: Planung
Stiftung Warentest / Verbraucherzentrale
ISBN 3-937880-09-7
EUR 19,90

Richtig bauen: Ausführung

Stiftung Warentest / Verbraucherzentrale

ISBN 3-931908-89-5

EUR 19,90

Internettipps**Internetseiten zu Projektgruppen:****www.wohnmodelle-regio-freiburg.de**

Informationen über Wohnprojekte und Wohnmodelle für Seniorinnen und Senioren in Freiburg und der Region Südbaden.

Internetseiten zu Finanzierung:**www.fgwa.de**

Internetseite des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Zahlreiche Informationen rund um gemeinschaftliche Wohnprojekte mit vielen Hilfen und konkreten Beratungsangeboten rund um die Finanzierungsformen gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

www.stiftung-trias.de

Internetseite mit vielen Informationen rund um gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dort sind auch Broschüren zu verschiedenen Rechts- und Finanzierungsthemen erhältlich.

www.syndikat.org

Internetseite einer Freiburger Selbsthilfe-Organisation zur Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte mit Anregungen zu alternativen Finanzierungsmodellen.

www.gemeinschaftsbank.de

Internetseite der GLS Gemeinschaftsbank, die u.a. auch soziale Wohnprojekte finanziert. Informationen zu GLS-spezifischen Finanzierungsinstrumenten wie z.B. Bürgschaftskredite oder Leih- und Schenkgemeinschaften

www.kfw-foerderbank.de

Internetseite der KfW Förderbank mit Förderprogrammen zum Bauen, Wohnen und Energie sparen für Neubau und Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben

Internetseiten zur Moderation:**www.dgsv.de**

Internetseite der Deutschen Gesellschaft für Supervision e.V. mit Recherchemöglichkeit nach Moderatoren und Mediatoren

Internetseiten zur Energieberatung:

www.bafa.de

Internetseite des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit Adressen von Energieberatern

www.energieagentur-regio-freiburg.de

Internetseite der regionalen Energieagentur in Freiburg, bei der man auch Begutachtungen einzelner Gebäude erhalten kann.

Internetseiten zum gemeinschaftlichen Wohnen (im Alter) allgemein:

www.fgwa.de

Internetseite des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Zahlreiche Informationen rund um gemeinschaftliche Wohnprojekte mit vielen Hilfen rund um die Finanzierungs- und Rechtsvarianten gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

www.kda.de

Internetseite des Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) mit Publikationen und Downloadbereich

www.wohnberatung-nrw.de

Internetseite des Forschungsinstituts Technologie-Behindertenhilfe (FTB) rund um das Wohnen im Alter und das Wohnen mit Behinderungen

Internetseiten zum barrierefreien Bauen:

www.nullbarriere.de

Informationen rund um das barrierefreie bauen und Wohnen

www.barrierefrei-bauen.de

Planungsempfehlungen, Literaturhinweise, Herstelleradressen, Checklisten sowie interessante Links der Handwerkskammer Trier

Internetseiten zu Verbraucherberatungsangeboten:

www.verbraucherzentrale.info

Internetseite der Verbraucherzentrale mit einem eigenen Informations- und Servicebereich rund um die Themen Bauen und Wohnen.