Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

Neues Wohnen mit Nachbarschaft

Wohnprojekte von Baugruppen,
Genossenschaften und Investoren

Drei Projekttypen - ein Ziel

Tipps und Argumente

(Seiten 10 - 13 der Broschüre)

www.mbv.nrw.de

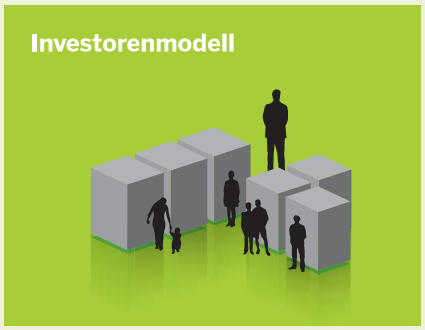
Drei Projekttypen – ein Ziel

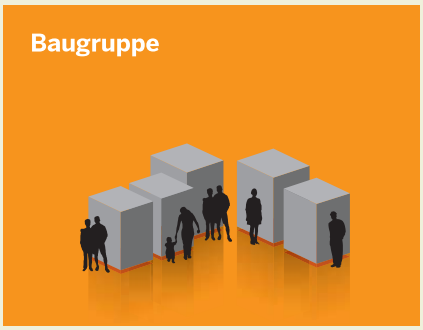
Tipps und Argumente

Kein Wohnprojekt ist wie das andere. Unterschiedliche Rechtsformen, regionale bauliche Ausprägungen, unterschiedliche Zielgruppenorientierung und -bündelung sowie vor allem auch verschiedene finanzielle Spielräume – all das fließt in die Konzeption, Gestaltung und Organisation eines Wohngruppenprojektes ein. Viele Wege führen zum geeigneten Trägerkonzept und sie wollen gut abgewogen, Vor- und Nachteile diskutiert sowie Finanzierungsbedingungen geprüft sein. Regionale Besonderheiten und Förder- bzw. Beratungsinfrastrukturen beeinflussen die Entscheidung zusätzlich. So mag im Norden Deutschlands mit Hamburg die Neugründung einer Genossenschaft lange die präferierte Lösung gewesen sein. In Süddeutschland sind vermehrt in städtischen Entwicklungsgebieten innovative Baugruppen- und Baugemeinschaftsprojekte realisiert worden. Nordrhein-Westfalen weist insbesondere zahlreiche gelungene Beispiele im Bereich der Investorenmodelle auf.
Wohngruppenprojekte brauchen belastbare Organisations- und Rechtsformen, die die komplexen Planungs-, Bau- und Verwaltungsprozesse optimal absichern und die Verfahren handhabbar machen. Im Folgenden werden drei Projekttypen voneinander unterschieden, die sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in ganz Deutschland seit geraumer Zeit zur Umsetzung von nachbarschaftlichen Wohnkonzepten praktiziert werden. Während **Neue Wohnprojekte, Wohngruppenprojekte** oder auch **neue Wohnformen** der Sammelbegriff für gemeinschaftlich organisierte Formen des Zusammenbauens und -wohnens sind, stehen die drei Projekttypen für unterschiedliche Organisations-, Rechts- und Trägerformen: Das Wohnen zur Miete im Investorenmodell, das Genossenschaftliche Wohnen in der bewohnergetragenen Genossenschaft und das Wohnen im Einzeleigentum in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) – realisiert im Rahmen von Baugruppen. Im Rahmen der Projektpräsentationen in dieser Broschüre werden die drei Projekttypen jeweils farblich und mit einem Icon (siehe oben) gekennzeichnet.

Die drei Projekttypen stehen für verschiedene Eigentumsformen, die wiederum unterschiedliche Wege der Finanzierung und Förderung nach sich ziehen. Außerdem bringt die Entscheidung für eine der drei Träger- und Organisationsformen entsprechende Konsequenzen für den Grad der Gestaltungsmöglichkeiten und die Berücksichtigung der Nutzerwünsche in Architektur und Wohnungsausstattung sowie der Selbstbestimmung und Selbstverwaltung in der Wohnphase mit sich.

Die nachfolgenden Ausführungen dienen zum einen potenziellen Nutzerinnen und Nutzern als erste Orientierungshilfe, welcher Projekttyp für sie der passende ist bzw. welche Organisationsform welche Vorteile für sie bringen kann. Zum anderen können sie privaten und kommunalen Investorinnen und Investoren, Planerinnen und Planern, Architektinnen und Architekten sowie der Bauwirtschaft erste Anregungen bieten, ihr Engagement in diese Richtung zu lenken.





Neues Wohnen im Investorenmodell

Gemeinschaftsorientiertes und selbstbestimmtes Wohnen ist auch in Mietwohnungen innerhalb eines Objektes im Rahmen einer organisierten Bewohnergemeinschaft in Zusammenarbeit mit einem Investor realisierbar. Mehrgenerationenprojekte, Frauenwohnprojekte oder auch Seniorenwohngruppen tendieren zum Beispiel häufig zum Investorenmodell. Diese Wohngruppen trauen sich oft den gesamten Prozess des Planens und Bauens nicht zu, weil sie nicht über die notwendigen Fachkenntnisse verfügen oder sich einfach zu alt fühlen. Sie halten Ausschau nach einem Investor, der seine Erfahrungen im Wohnungsbau einbringt und vor allem die Finanzierung absichert. Dennoch haben die Gruppen klare Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen in altersgerechten Wohnungen mit der für Gemeinschaftsprojekte notwendigen Infrastruktur und möchten diese gerne einbringen und möglichst weitgehend realisiert wissen.

Voraussetzung für die Kooperation mit einem Investor ist eine gut verfasste Wohngruppe, die bereits zielgerichtet diskutiert und Entscheidungen zu der grundsätzlichen Konzeption des Wohnprojektes getroffen hat, wie z. B.: gemeinsame Zielformulierung, Leitmotiv, Entscheidung über Zielgruppen- und Altersmischung, Wohnungsgemenge, individuelle Wohnwünsche und Anforderungen an Gemeinschaftsarchitektur, Standort- und Lageoptionen. Es sollten bereits Vorstellungen über die finanzielle Belastbarkeit, über tragbare Miethöhe und Anspruchsberechtigung auf eine öffentlich geförderte Wohnung einzelner Interessenten existieren. Exkursionen zu anderen bereits bewohnten Wohnprojekten mit vergleichbaren Konzepten wie z.B. dem Mehrgenerationenwohnen bieten Anlass zu klärenden Diskussionen in der Initiativgruppe. Gemeinsame Besichtigungen stärken die Entschlusskraft – und dämpfen zugleich bei zu viel Individualismus. Die Auseinandersetzung mit realisierten Projekten hilft auf jeden Fall bei der Konkretisierung des inhaltlichen und architektonischen Gruppenkonzeptes.

In den Informationsgesprächen können Kontakte vermittelt, Erfahrungen mit externen Fachleuten ausgetauscht und wohnprojekterfahrene Architektinnen und Architekten benannt werden. So lange der Aufbau von kommunalen und selbst organisierten Beratungsstrukturen für Wohngruppenprojekte erst in einigen Städten von Nordrhein-Westfalen (z.B. Aachen, Dortmund, Köln, Münster) begonnen hat, sind die realisierten Wohnprojekte gute Berater und Informationsquellen für ihre Region – neben den regionalen durch das Land geförderten Beratungsstellen Neue Wohnformen im Alter in Bochum und Köln.
Für einen möglichen Investor gilt es zu erwägen, ob eine Kooperation mit einer Bewohnergemeinschaft gewollt ist und was das im Detail heißen kann, ob die Unternehmensstruktur zum Beispiel eine Beteiligung von Mietern auf der Ebene von Kooperationspartnern verträgt. Für den Investor ist wichtig, dass die Wohngruppe autorisierte Verhandlungspersonen benennt und die Kontinuität gesichert ist. Das Herzstück der Kooperation zwischen Bewohnergemeinschaft und Investor ist der Kooperationsvertrag bzw. sind die Kooperationsvereinbarungen, die Fragen von Mitbestimmungsbereichen, Selbstverwaltung, Belegungsmodalitäten, die Nachhaltigkeit des Projektzusammenhangs oder auch den Umgang mit Gemeinschaftsräumen regeln. Zu Beginn einer Zusammenarbeit macht es Sinn, einen Letter of Intent zu dem gemeinsamen Vorhaben zu formulieren, da viele Details noch nicht ausverhandelt oder noch gar nicht spruchreif sind.

Grundsätzlich eröffnen sich aus Investorensicht viele Perspektiven für eine gute Kooperation mit Wohngruppen: Die Findung der Mieterinnen und Mieter liegt in der Regel in der Hand der Gruppe, die Identifikation mit und die Verantwortlichkeit für das Mietobjekt sind bei Wohngruppen deutlich stärker, die Fluktuation ist geringer und das häufig konfliktreiche Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter ist hier eher von Vertrauen bestimmt.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Bewohnerinnen und Bewohner finden einen Bauherren. Investoren finden ihre Mieter und lernen deren Wohnbedürfnisse schon im Planungsprozess kennen. Das ermöglicht nachfrageorientiertes Planen und Bauen. Eigentlich eine klare Sache, bei der die so genannte Win-Win-Situation offensichtlich zu sein scheint. Dennoch ist die Kooperation zwischen Nutzern und Vermietern auch in NRW immer noch ein Pilotprojekt, auch wenn zunehmend mehr kommunale Wohnungsunternehmen und private Investoren – hier insbesondere die klassischen Genossenschaften – an diesem Konzept Gefallen finden. Neue Kooperationen brauchen die Bereitschaft zum Perspektivenwechsel, das Sich-in-den anderen-Hineinversetzen, um zu befriedigenden Lösungen für beide Seiten zu kommen. Externe Moderation und professionelle Prozessbegleitung können helfen, die unterschiedlichen Perspektiven und Positionen zu übersetzen.

Argumente für das Investorenmodell

- **Zur Realisierung kein Eigenkapital erforderlich**
- **Kein finanzielles Risiko**
- **Mischung von Finanzierungs-, Eigentums- und Förderwegen möglich**
- **Investor bringt sein Know-how in Planung und Durchführung in Bauvorhaben**
- **Weniger fachliche Kompetenzen erforderlich**
- **Keine eigene Verwaltung notwendig aber möglich**
- **Für Wohngruppen geeignet, die sich die eigene Firma nicht (mehr) zutrauen**

Zu bedenken beim Investorenmodell

- **Notwendiger Kooperationspartner nicht leicht zu finden**
- **Geringere Mitsprache und Gestaltungsspielräume als bei der „eigenen Firma“**
- **Nachhaltigkeit nicht gesichert, da Investor Objekt veräußern kann**
- **Gefahr steigender Mieten**
- **Bei späterem Modernisierungsbedarf abhängig von Eigentümerentscheidung**

Neues Wohnen in einer Bewohnergenossenschaft

Die Rechtsform der Genossenschaft eignet sich in besonderer Weise für Wohngruppenprojekte. Sie stellt einen dritten Weg zwischen Eigentum und Miete dar. Eine Wohnungsgenossenschaft (Wohn eG) strebt kein individuelles, sondern gemeinschaftliches Eigentum an und ist damit eine eigentumsähnliche Wohnform. Die individuelle Spekulation mit Grund und Boden ist in der genossenschaftlichen Eigentumsvariante allerdings ausgeschlossen. Auch bei Einrichtung einzelner Einheiten mit Dauerwohnrechten behält die Genossenschaft – und damit die Bewohnergemeinschaft – das Verfügungsrecht und bleibt Eigentümerin von Grund und Boden.

Die Wohn eG ist eine demokratische Form, die durch die ihr innewohnenden genossenschaftlichen Prinzipien ein hohes Maß an Mitbestimmung und Möglichkeiten der Selbstverwaltung sicherstellt. Eine Wohnungsbaugenos-

senschaft dient in erster und einziger Linie der Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum. Sie hat kein eigenes Gewinninteresse. Sie kann durch die frei zu gestaltende Satzung ihre Mitglieder z.B. an soziale und ökologische Ziele binden. Die Genossenschaft bietet darüber hinaus durch die Prüfungspflicht durch einen genossenschaftlichen Prüfverband ein hohes Maß an wirtschaftlicher Sicherheit. Die Wohn eG ist also ein geeignetes Instrument, gemeinschaftliches Wohnen zu ermöglichen, langfristig zu organisieren und abzusichern. Sie kann als Bauträgerin auftreten. Darüber hinaus kann sie mit unterschiedlichen Besitzverhältnissen operieren und dennoch eine Gleichberechtigung zwischen Mietern und Eigentümern (gem. Dauerwohnrecht nach WEG) gewährleisten. Sie hat damit

Argumente für die Bewohnergenossenschaft

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

Zu bedenken bei Neugründung

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

ein Instrument, eine weitgehende soziale Mischung unter den Nutzern zu ermöglichen und bietet so die Möglichkeit, Alte und Junge, Menschen mit und ohne Handicap, Familien und Alleinstehende und Menschen mit viel und weniger Geld unter einem Dach zu vereinen.
Die Neugründung einer Bewohnergenossenschaft, die für die Organisation, Steuerung und spätere Verwaltung eines Wohnprojektes verantwortlich ist, bietet sich sowohl für den Neubau als auch für die Sanierung einer Bestandsimmobilie an. Die neu gegründete Wohn eG ermöglicht es der Initiative, eigentumsähnliche Rechte an Wohnungen und Gemeinschaftsräumen zu bilden, ohne in großem Umfang privates Kapital zur Verfügung stellen zu müssen. Die Mitglieder zahlen dafür ein Nutzungsentgelt an die Genossenschaft (mit Ausnahme der Dauerwohnrechtsinhaber), sind aber über ihre Genossenschaftsanteile gleichzeitig gemeinschaftliche Eigentümer des Objektes. Deshalb wird die Rechtsform der Wohnungsgenossenschaft als Dritter Weg zwischen Eigentum und Miete bezeichnet. Neben der Neugründung einer Genossenschaft besteht die Option, sich einer Dachgenossenschaft anzuschließen, die die Verwaltungsstruktur für mehrere Wohngruppen zur Verfügung stellt. Bewohnergenossenschaften ermöglichen durch den geringeren Anteil an einzubringendem Eigenkapital auch einkommensschwachen Haushalten eine selbstbestimmte und selbstgestaltete Wohnraumversorgung. Das finanzielle Risiko jedes Einzelnen ist auf die Höhe der gezeichneten Anteile begrenzt. Darüber hinaus ermöglicht die Rechtsform der Genossenschaft, Solidarkapital von Menschen einzuwerben, die die Idee unterstützen, aber nicht selbst im Objekt wohnen wollen.

Die Neugründung ist jedoch auch heute, wo die Beratung durch genossenschaftliche Prüfverbände, die Gründungsunterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen, freie Beratungsbüros und Beratungsmaterialien sowie das Informationsmedium Internet immer besser wird, nach wie vor mit organisatorischen Hürden und auch Kosten (z.B. Gründungsgutachten) verbunden. Zudem sind die meisten Banken gegenüber Bewohnergenossenschaften auf Grund der geringen Eigenkapitalquote zurückhaltend bei der Kreditvergabe. Wenn eine Gruppe jedoch über fachliches Know-how und das notwendige Eigenkapital verfügt, ist die Bewohnergenossenschaft sicherlich eine nachhaltige und langfristig kostengünstige Lösung zur Absicherung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes, die allerdings großes persönliches Engagement erfordert. Die in dieser Broschüre dargestellten genossenschaftlichen Wohngruppenprojekte sind diesen Weg gegangen und können als gute Lernprojekte für Interessierte dienen.

Neues Wohnen im Eigentum – als Baugruppe in Wohnungseigentümergemeinschaften

Im eigenen Heim und doch nicht allein – das bietet die Form des Selberbauens in der Gruppe. Baugemeinschaften und Baugruppen sind verschiedene Begriffe für die gleiche Form des gemeinsamen Planens und Bauens von mehreren Einzelbauherrn, die den rechtlichen Zusammenschluss einer (Bau-)Gruppe wählen, um ein eigentumsorientiertes Bauvorhaben zu erstellen. Bei Bau(herren) gemeinschaften geht es immer darum, selbstgenutztes Wohneigentum zu schaffen, das durch den rechtlichen Zusammenschluss Einzelner kostengünstiger und dennoch selbstbestimmt mit großen individuellen Gestaltungsspielräumen und Planungsbeteiligung verwirklicht werden kann. Baugruppen realisieren ihr selbstgenutztes Wohneigentum sowohl in der Form gemeinschaftsorientierter Einfamilien-(Reihen-)Häusern wie auch in Form der klassischen Geschosswohnungen.

Die durchaus synonym verwendeten Begriffe Baugruppe und Baugemeinschaft stehen eher für regionale Ausprägungen und Unterschiede. Mal ist eine Baugemeinschaft eher pragmatisch an der Schaffung von preiswertem (innerstädtischem) Wohneigentum interessiert; ein an-

deres Mal steht vielleicht neben der Eigentumsbildung der weitergehende Wunsch im Vordergrund, auch in der Nutzungsphase eine Wohngruppe zu bilden und in aktiver Nachbarschaft zu leben – eben gemeinschaftlich zu wohnen. Die Gemeinsamkeit der Lebensvorstellungen, die Ähnlichkeit von Lebensstil und Milieu, die gleiche Altersgruppe oder Lebensphase können ebenso zur Gruppenzusammenstellung führen wie das genaue Gegenteil davon: nämlich der Wunsch, altersgemischt und zum Beispiel mit verschiedenen ethnischen und kulturellen Einflüssen zusammenzuleben.
Eine starke Motivation für das gemeinsame Bauen in einer Baugruppe sind die architektonischen, ästhetischen und funktionellen Vorstellungen darüber, wie die eigene Wohnung oder das Haus und die Beziehung zur unmittelbaren Nachbarschaft gestaltet sein sollen. Die Nutzerwünsche können von Baugruppen-Architekten berücksichtigt werden und qualitätssteigernd in die Planung einfließen. Architektinnen und Architekten haben erfolgreich damit experimentiert, die Wohnwünsche nach mehr Nachbarschaft und neuer Gemeinsamkeit in anspruchsvolle bauliche Formen zu gießen. Baugruppenprojekte führen in der überwiegenden Zahl zu qualitätvoller Architektur, befruchten angrenzende Quartiere oder prägen gar neue Entwicklungsstandorte maßgeblich.

Ein treibender Faktor bei dieser Form des gemeinschaftlichen Bauens sind die zu erzielenden Kostenvorteile bei der Erstellung eines Wohnprojektes als „freie“ Baugemeinschaft. Dominante Einsparpotenziale sind zu allererst die möglichen Gewinne und Verwaltungskostenansätze der Bauträger und Maklerbüros, die bei konventionellem Erwerb von Einzeleigentum anfallen. Darüber hinaus kann die Baugemeinschaft durch gemeinsame Planung, Erschließung, Einkauf von Baumaterialien, Finanzierung etc. Kosten einsparen. Schon beim gemeinsamen Grundstückskauf liegen im Gegensatz zu einem Einzelerwerb nach Fertigstellung deutliche Einsparpotenziale: Zum Beispiel zahlt die Baugemeinschaft die Notargebühren und die Grunderwerbsteuer nur für die unbebaute Fläche. Beim einzelnen Wohnungskauf nach Fertigstellung hingegen beziehen sich diese Rechnungsposten auf das Grundstück und die schlüsselfertige Wohnung bzw. das Einfamilienhaus. Ebenso kann die Bauherrengemeinschaft günstigere Zinsen verhandeln, wenn sie z.B. gemeinsam bei einer Bank finanziert. All das sind Kostenvorteile, die von den verschiedenen Gruppen und Baubetreuern mit bis zu 20 % veranschlagt werden.

Haben sich mehrere Bauherren bzw. Baufamilien entschlossen, eine Baugemeinschaft zu bilden, planen sie gemeinsam mit einem Wohnprojekt erfahrenen Architekturbüro, wie das Bauvorhaben gestaltet werden soll, „was es alles können muss“ und welche Gemeinschaftseinrichtungen und objektbezogene Infrastrukturausstattung man sich leisten kann und will. Jeder Haushalt zahlt entsprechend der Wohnungs- bzw. Hausgröße, des Teileigentums im Rahmen der WEG, nach Baufortschritt. Das gemeinsame Bauvorhaben wird in der Regel in der rechtlichen Verfassung einer GbR realisiert. Im Rahmen einer GbR haften allerdings alle Gesellschafter gemeinsam für das gesamte Vorhaben, da es sich bis zur Aufteilung in einer Wohnungseigentümergemeinschaft auch um gemeinsames Eigentum am jeweiligen Objekt handelt, d.h. jeder Einzelne trägt das Risiko für die Gruppe mit. Das ist ein Grund, warum sich Baugruppen manchmal für alternative Baubetreuer und die Form einer betreuten Baugemeinschaft entscheiden und damit einen Teil der möglichen Kostenvorteile einer Baugemeinschaft wieder aufgeben. Der Baubetreuer kann sämtliche Aufgaben von der Planung über die Ausschreibung, die Baubetreuung bis hin zur Abrechnung des gesamten Bauvorhabens übernehmen. Er legt z.B. die notwendigen Verträge für Planungs- und Bauphase vor. Dafür muss in der Regel – je nach Leistungsvolumen – ein Ansatz zwischen 5 und 10 % der gesamten Bausumme entrichtet werden.

Argumente für das Bauen in Baugruppen

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

Zu bedenken beim Bauen in Baugruppen

- **Zeitaufwand und Know-how gefordert**
- **Schwierige Grundstücksakquise durch Benachteiligung gegenüber traditionellen Bauträgern aufgrund geringerer Kontakte und Marktkenntnisse**
- **Wirtschaftliches Risiko**
- **Keine Mischung von Finanzierungsformen – oder nur durch Anleger**
- **Darlehensbeschaffung manchmal schwierig**
- **Das Portmonee bestimmt die Gruppenzusammensetzung**
- **Gemeinschaftsorientierung gegebenenfalls nicht nachhaltig z.B. bei Verkauf**

Eine neue Variante der Baugruppe stellt die Form des Mietshäuser Syndikates dar. Ursprünglich in Freiburg entstanden und im Süden Deutschlands weiter verbreitet, findet diese solidarische und kostengünstige Form der gemeinschaftlichen Eigentumsbildung, organisiert als GmbH, nun auch in Nordrhein-Westfalen Nachahmer.
Ob der Weg der freien oder der betreuten Baugemeinschaft gewählt wird: Das gemeinsame Planen und Bauen in dieser Organisationsform braucht Engagement, Know-how und Abstimmungsprozesse, um diese sicherlich selbstbestimmteste und gestaltungsoffenste Variante zu realisieren. Eine professionelle Beratung und Steuerung in unterschiedlichen Stadien und Varianten ist unerlässlich. Gelingt der Diskussions- und Gestaltungsprozess, dann ist die Wohnzufriedenheit in der selbstgestalteten Wohnform hoch. Insbesondere junge Familien profitieren von der kostengünstigeren Variante des Wohnens und Lebens in der Gemeinschaft – im bezahlbaren Eigentum. Die in dieser Broschüre vorgestellten Beispiele zeigen, dass die Mühe lohnt.