



Bauen

Wohnen in Gemeinschaft

Von der Idee zum gemeinsamen Haus

Living in a Community
From the Idea to the Joint Home

Impressum / Imprint

Herausgeber
Publisher STATTBAU GmbH
Netzwerkagentur GenerationenWohnen
Pufendorfstr. 11, 10249 Berlin
www.stattbau.de
www.netzwerk-generationen.de
in Kooperation mit der / in cooperation with the
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Referat IV A und I A
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Inhaltliche Bearbeitung
Content STATTBAU GmbH, Constance Cremer (V.i.S.d.P.) | Monika Nikolaus |
Horst Pfander | Carsten Praum

Abbildungen/ Schaubilder
Pictures/ diagrams STATTBAU GmbH

Textredaktion
Text editing Gaby Schambach
Elke Tesche
Rechtstext „die Form, die zu uns passt“ /
Legal article ‘The Form That Suits Us’
RA Dr. Julia Güther, Kanzlei Arf & Borschke

Übersetzung
Translation Richard Toovey, Berlin

Grafik
Graphics Steffen Belz | schön&bunt
www.schoenundbunt.de

Fotos
Photos Christian Muhrbeck
www.muhrbeck.de
Fotos Bigyard (Zelter Straße): Christoph Rokitta
S. 55, 57 Plan BE Architekten Berlin, Visualisierung loomilux

Karten
Maps Quelle: K5 RD/DVD 102, Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III, Maßstab 1:2000

Nachdruck oder Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers. / This publication may be reproduced, in whole or in part, only with the express written permission of the publisher.

Wohnen in Gemeinschaft

Von der Idee zum gemeinsamen Haus

Living in a Community

From the Idea to the Joint Home

Inhalt

Vorwort	6
Einleitung	8
Berliner Baugemeinschaften und Wohnprojekte	12
Leitfaden	74
Vom Ich zum Wir – Die Grundlage für ein Wohnprojekt	78
Die Form, die zu uns passt – Die Rechtsform als Ausdruck des Selbstverständnisses	82
Ein guter Platz – Die Immobilie zur Realisierung des Wohnprojektes	90
Ohne Moos nix los – Die Finanzierung als Voraussetzung für das Wohnprojekt	92
Gemeinsam sind wir stark – Die Expertise an der Seite	96
Wir sind gekommen, um zu bleiben – Das Leben im selbst geschaffenen Wohn(t)raum	100
Glossar	104
Netzwerkagentur GenerationenWohnen	112
Ansprechpartner / Web-Adressen	114
Danksagung	116

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit verzichten wir in dieser Broschüre auf die Formulierungen Mieter/innen, Interessent/in-
nen etc. und beschränken uns lediglich auf die allgemein übliche maskuline Form. Selbstverständlich sind dort, wo von Interessenten etc. die Rede ist, immer
alle Geschlechter eingeschlossen, auch wenn dies nicht explizit sprachlich zum Ausdruck kommt.

Content

Foreword	6
Introduction	8
Berlin's Co-housing communities and Co-Housing Projects	12
Outline Guide	74
From I to We – The Basis of a Housing Project	78
The Form that Suits Us – Legal Form as an Expression of Identity	82
A Good Place – The Plot for Building a Co-housing Project	90
No Money, No Fun – Financing as a Prerequisite of a Co-housing Project	92
Together We Are Strong – Experts at Your Side	96
We Have Come to Stay – Living in Your Self-Build Dream Home	100
Glossary	104
Network Agency	112
Contact	114
Acknowledgements	116

Vorwort

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt **Andreas Geisel**

Berlin braucht neue Wohnungen

Berlin wächst. Die deutsche Hauptstadt als Standort von Kultur, Bildung, Wissenschaft und Forschung wird immer interessanter. Menschen aus aller Welt besuchen unsere Stadt, bleiben hier für längere Zeit oder auf Dauer. Das ist für unser Stadtleben eine große Bereicherung. Es schafft Arbeitsplätze und stärkt unsere Zukunftsperspektiven.



Laut der Prognosen wird das Wachstum auch noch über Jahre anhalten. Das stellt Berlin vor große politische und organisatorische Herausforderungen, besonders in Bezug auf den Wohnungsmarkt. In den vergangenen Jahren hat sich der Wohnungsleerstand deutlich verringert und fast im ganzen Stadtgebiet zu einem stark angespannten Wohnungsmarkt geführt. Damit verbunden sind steigende Preise sowohl im Miet- wie auch im Eigentumsbereich. Ich möchte, dass Berlin auch in Zukunft eine bezahlbare, kinder- und familienfreundliche Stadt bleibt.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden hier immer wichtiger. Sie sind Ideen- und Impulsgeber für eine Gesellschaft, die sich verändert. Demografischer Wandel, Inklusion, Nachhaltigkeit sind dabei die Schlagwörter für einen Gedanken, den wir immer häufiger denken müssen: Wie wollen wir in Zukunft leben?

Der Weg von der Idee eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes bis zur Verwirklichung macht Spaß, ist oft aber auch schwierig. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit der Netzwerkagentur GenerationenWohnen eine Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen in Berlin eingerichtet. Hier können Sie sich als Einzelinteressierte, Wohngruppe, Baugemeinschaft, Vermieter oder Investor kostenfrei informieren und beraten lassen.

Außerdem bietet diese Broschüre eine Orientierung, wenn Sie gemeinschaftliche Wohnprojekte planen und realisieren wollen.

Ich hoffe, dass Ihre Idee vom selbstbestimmten Wohnen Wirklichkeit wird.

Andreas Geisel
Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

Foreword

Berlin needs new apartments

Germany's capital city Berlin is booming and becoming more attractive to culture, education, science, and research. Visitors from all over the world come to Berlin, some of whom stay for extended periods of time or even become permanent residences. This enriches our community, creates new jobs, and enhances future prospects.

This trend will continue for the upcoming years, according to prognosis. On the other hand, the urbanization boom causes big political and organizational challenges, especially for the housing market.

Obvious reductions of vacant apartments during the last years have led to a tightly-drawn housing market. As a result, rental rates as well as purchase prices of private ownership apartments have increased.

It is my goal that Berlin will remain an affordable, family-friendly city and suitable for children in the future.

In that regard, community housing projects are becoming increasingly important: they serve as initiators and provide ideas for a changing society. How do we want to live in the future? Demographic change, inclusion and sustainability are the main issues we have to think about in order to create a better future.

The road from the idea of a community housing project to its realisation is paved with fun, but it is often also a tough and difficult road to travel. The Senate Department for Urban Development and the Environment established the Netzwerkagentur GenerationenWohnen as a consulting centre for inter-generational living in Berlin. This centre provides information free of charge to individuals, joint household groups, co-housing groups, landlords or investors.

Additionally, this brochure provides an overview of the planning and completion of a community housing project.

I hope your dream of a self-determined living will become reality!

Andreas Geisel
Senator for Urban Development and the Environment

Einleitung / Introduction



Diese Broschüre richtet sich an alle, die sich für ein Wohnprojekt interessieren. Sie vermittelt grundsätzliche Informationen und gibt eine erste Orientierung zu den wichtigsten Punkten bei der Planung und Realisierung. Auf Aspekte zur einzelnen Person und der Gruppe folgen Hinweise zu Rechtsformen, Finanzierung, Grundstücksfindung und Bauphase.

Eingeflossen sind auch die Erfahrungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die im Sommer 2011 befragt wurden. Exemplarisch stellen wir 14 bereits realisierte Projekte und ein in der Planung befindliches Vorhaben vor. Weitere dokumentierte Projekte finden Sie unter: www.netzwerk-generationen.de

Viele Baugemeinschaften haben in Berlin ein Gebäude zur Sanierung bzw. Umnutzung gefunden oder auf einem geeigneten Grundstück neu gebaut. Andere Gruppen kooperierten mit einem Investor und zogen in das von ihm errichtete Gebäude ein.

Die Projekte in unserer Stadt reichen von einigen angemieteten Wohnungen in einem Gebäude bis hin zu Gruppen von mehreren hundert Personen, die gemeinsam gebaut haben oder bauen wollen. Entsprechend vielfältig sind auch ihre Mitglieder. Denn Wohnprojekte eignen sich für Jung und Alt, für Paare, Familien, Alleinlebende, Menschen mit und ohne Kinder, für Nicht-Behinderte und Behinderte.

Bei den bisher realisierten Projekten fällt auf, dass sie sich räumlich auf die Innenstadtbezirke Pankow, Mitte und Friedrichshain konzentrieren. Was die Motivation betrifft, so sind den Gruppen gemeinschaftliches und ökologisches Wohnen wichtiger als finanzielle Aspekte. Die Wahl des Standortes ist der Faktor, der häufig den Ausschlag gibt. Viele bevorzugen eine ruhige, grüne und zentrale Lage. Auch die Nähe zum bisherigen Wohnort spielt häufig eine Rolle. Da immer weniger innerstädtische Grundstücke zur Verfügung stehen, verstärkt sich der Wunsch nach Unterstützung bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück bzw. Objekt.

In Berlin werden die gemeinschaftlichen Wohnprojekte bisher überwiegend von Familien genutzt. Das führte zu dem Effekt, dass mit 46 qm pro Bewohner überdurchschnittliche Wohnflächen geschaffen wurden. Jedoch leben auch rund 46 % der von uns Befragten in Ein- und Zwei-Personenhaushalten.

Gemeinsames Wohnen in starkem sozialem Zusammenhalt kann in vielen Facetten gelingen.

Die in unserer Stadt bereits verwirklichten Projekte wurden zu annähernd gleichen Teilen einerseits von Einzelpersonen bzw. Gruppen und andererseits von Architekten bzw. Projektentwicklern voran getrieben. Der Trend geht jedoch hin zu einer Professionalisierung. Teilweise werden auch größere Wohnanlagen für mehrere Baugruppen realisiert. Alle eint jedoch der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen in privaten Wohnräumen, ökologischem Bauen sowie gemeinschaftlich genutzten Flächen und sozialem Zusammenhalt.





English

This brochure is intended for everyone who is interested in a housing project. It provides basic information and orientation in terms of the key aspects of planning and implementation. It also summarises the experiences of community housing projects that were surveyed in the summer of 2011. We present fifteen projects here as examples.

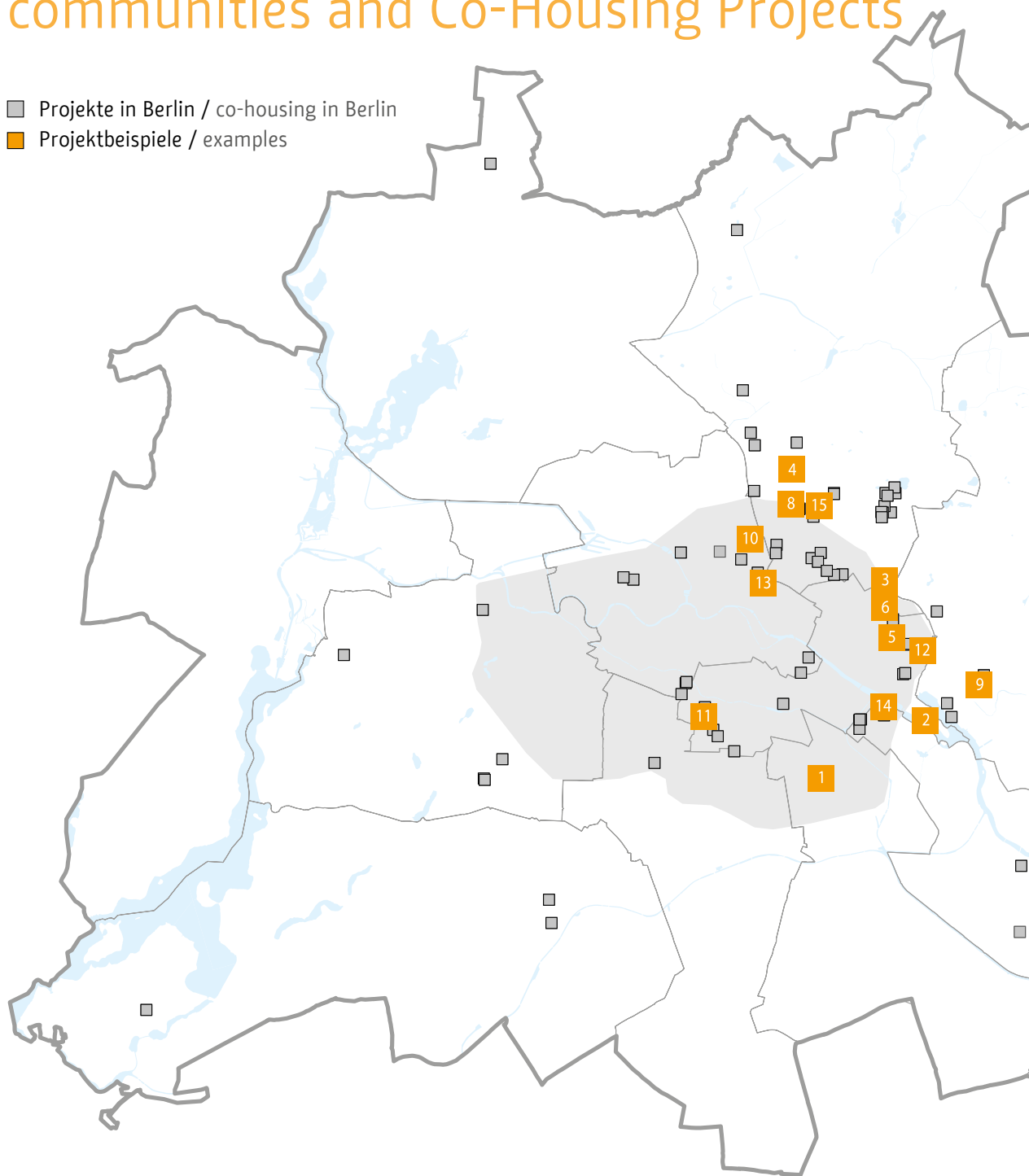
Many co-housing communities have found a building to renovate or convert in Berlin, or a suitable site for building upon. Other groups have cooperated with an investor and moved into a building developed by him. The projects

vary as much in size as in their range of participants, because co-housing projects are suitable for the young and the old, for couples, families and singles, for those with children and without them, for the able-bodied and the disabled.

Although the trend has been towards professionalisation in recent years and projects are increasingly driven by architects and project developers, all are united by the desire for living as a community in private dwellings, along with ecological construction, communal areas and social cohesion.

Berliner Baugemeinschaften und Wohnprojekte / Berlin's Co-housing communities and Co-Housing Projects

- Projekte in Berlin / co-housing in Berlin
- Projektbeispiele / examples



1	Allein Wohnen in Gemeinschaft	14
	Wohnen mit 160 Nationen / Living with 160 Nations	
2	Ast 21	18
	Investor baut für 3 Generationen in Gemeinschaft / Investor Builds for Three Generations in a Community	
3	Zur Börse GbR	22
	Klassische Hülle mit modernster Technik / Classic Envelope with the Latest Technology	
4	Quartier Eschengraben	26
	80 Baufamilien können nicht irren / Eighty Families Can't Be Wrong	
5	Baugruppe K20	30
	Wohnen und Arbeiten im Friedrichshain / Living and Working in Friedrichshain	
6	Klima Solar Haus	34
	Aktiv im Passivhaus / Active in a Passive House	
7	Lebens(t)raum Johannisthal	38
	Die Rundlinge haben ihren Traum gebaut / The 'Loggers' Have Built their Dream	
8	Leuchtturm Genossenschaft	42
	Von Lebensmodellen und Solidargemeinschaft / Models for Life and Mutual Solidarity	
9	Lichte Weiten	46
	Unser Nachbarschaftsgarten ist der schönste Berlins / Our Neighbourhood Garden is the Most Beautiful in Berlin	
10	Living in Urban Units	50
	Genossen und Eigentümer unter einem Dach / Cooperative and Home-owners Under One Roof	
11	Möckernkiez eG	54
	Modellprojekt der besonderen Art: Sozial, interkulturell, ökologisch, barrierefrei. / A Special Model: Social, Inter-Cultural, Ecological, Accessible	
12	Müggelhof Friedrichshain	58
	Frauen wohnen gemeinsam. Frei - doch nicht allein / Women Living Together. Free - But Not Alone	
13	Wohnetagen Steinstraße	62
	Unsere Vorteile sind nicht käuflich / Our Advantages Are Not For Sale	
14	Vor der Stadt und mittendrin stadtgrün	66
	Im Niemandsland zwischen Kreuzberg und Treptow / In No Man's Land Between Kreuzberg and Treptow	
15	Bigyard Zelterstraße	70
	Ein Haus mit 45 Häusern und 72 Gesellschaftern / Two Buildings with 45 Homes and 72 Partners	

Allein Wohnen in Gemeinschaft

Wohnen mit 160 Nationen /
Living with 160 Nations





Allein Wohnen in Gemeinschaft (Al WiG)

Wir sind eine Gruppe von alleinstehenden Frauen und Männern und Paaren ab 60 Jahren. Wir leben in eigenen Mietwohnungen in einer Hausgemeinschaft mit einem gemeinsam genutzten Bereich.

Nach drei Jahren intensiven Gruppenprozesses und Wohnobjektsuche sind wir in 2007 in das Neuköllner Rollbergviertel gezogen.

Gemeinsam

Unser gemeinschaftliches Wohnen unterscheidet sich vom Einzelwohnen vor allem durch unser Gemeinschaftsleben.

Dazu dienen regelmäßige verbindliche Treffen und gemeinsame Unternehmungen. Nach dem Motto „Nicht allein und nicht ins Heim“ unterstützen wir uns bei Bedarf gegenseitig, auch wenn die Wohnung zeitweise nicht verlassen werden kann. So sind wir in der Lage, eine Hei-munterbringung nach Möglichkeit zu verhindern.

Politisch – sozial – ökologisch – nachhaltig

Angesichts der demographischen Entwicklung wird in absehbarer Zeit die Betreuung Älterer durch Pflegeeinrichtungen unbezahlbar werden. Unser Modell ist eine Alternative hierzu.

Durch gemeinsame Nutzung von Räumen, Geräten etc. (z.B. Waschmaschine, Auto, Zeitung) verringern wir zum Vorteil der Umwelt den individuellen Ressourcenverbrauch.

Entlastend für Angehörige

Unsere Wohnform entlastet die Angehörigen, die uns in der Gruppe nicht nur gut aufgehoben wissen, sondern auch die Gewissheit haben, dass wir am Leben in einer zuverlässigen Gemeinschaft aktiv teilnehmen.

Vorteilhaft für Vermieter

Der Vermieter gewinnt mit einer Wohngruppe eine beständige, stabile Mieterschaft mit geringer Fluktuation. Die Wohngruppe strahlt positiv in die Wohnumgebung aus.

Was wir wollen, fasst ein Text aus den Bekenntnissen des Augustinus (354-430 n. Chr.) treffend zusammen (Conf. 4.8.13, gekürzt):

MITEINANDER REDEN UND LACHEN
SICH GEGENSEITIG GEFÄLLIGKEITEN ERWEISEN
MITUNTER SICH AUCH STREITEN, OHNE HASS
EINANDER BELEHREN UND VONEINANDER LERNEN
DIE ABWESENDEN SCHMERZLICH VERMISSEN,
DIE ANKOMMENDEN FREUDIG BEGRÜSSEN
LAUTER ZEICHEN DER LIEBE UND GEGENLIEBE, DIE AUS DEM HERZEN KOMMEN
UND WIE ZÜNDSTOFF DEN GEIST
IN GEMEINSAMKEIT ENTFLAMMEN,
SO DASS AUS DEN VIELEN EINE EINHEIT WIRD.

English

We are a group of single women and men, as well as couples aged over sixty, who live in separate rented apartments as a household community with a common area. After intensive three years spent building up the group and searching for a property, we moved into Neukölln's Rollberg neighbourhood in 2007.

Life in our community differs from life in a single dwelling mainly owing to our sense of community. This is promoted by regular, obligatory meetings and other joint activities, which can be summed up by the slogan: „Not alone and not in a home.“ Our

model provides an alternative to the institutional care of seniors, which will become unaffordable in the foreseeable future. It also relieves the burden on relatives, while offering the landlord a constant and stable tenant base with little fluctuation.





AI WiG - Allein wohnen in Gemeinschaft	Falkstraße 25, 12053 Berlin
Rechtsform / Legal form:	Mietergruppe / group of tenants
Wohnfläche / Floor area:	550 m ²
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	8
Wohnungsgrößen / Size of units:	> 40 bis < 120 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	11
Altersstruktur / Age distribution:	über 60 Jahre / over 60 years old
Besonderheit / Features:	regelmäßige gemeinsame Aktivitäten, Einbeziehung des sozialen Umfeldes / regular joint activities, social interaction with the surrounding neighbourhood
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Gemeinschafts-/ Gästewohnung / shared/ guest apartment

AST21

Investor baut für 3 Generationen in Gemeinschaft /
Investor Builds for Three Generations in a Community





„... und rechts von der Straße liegt ein Haus an der Spree, Platanenblätter liegen auf dem Weg. Ich habe 50 Nachbarn und das Haus ist schön. Alle kommen vorbei, ich brauch nie rauszugehen ...“ Das sangen wir am 16.05.2009 bei unserem Einweihungsfest „... aus Freude und Dankbarkeit für das Haus und eine wachsende Gemeinschaft ...“

War diese Hoffnung auf Idylle realistisch?

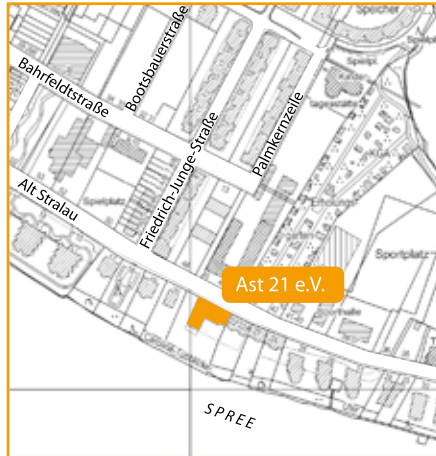
Angefangen hatte alles 2006 mit der bis dahin beispiellosen (und seither auch leider noch nicht kopierten) Initiative des Geschäftsführers der

ANMEKO Verwaltungs GmbH – Matthias Koch – zur Gründung eines Wohnprojektes für drei Generationen.

Aus diesem Anfang entstand binnen zwei Jahren unser Haus auf Stralau an der Spree mit 22 Mietwohnungen sowie Werkraum, Waschküche, Gemeinschaftswohnung und Garten als gemeinschaftliche Elemente. Parallel dazu lief die Suche nach den Bewohnern, die „Zusammenleben“ Wirklichkeit werden lassen wollten.

Seit 2009 entsteht nun eine „Lebensgemeinschaft“ – geht das?

Das Spannungsverhältnis zwischen dem Einzelnen und der Gemeinschaft besteht immerfort. Es muss erlernt werden, vielschichtige, komplexe Konflikte, die nicht immer für alle Beteiligten gelöst werden können, zu erleben und auszuhalten. Wir befinden uns in einem dauernden dialogischen Lern- und Entwicklungsprozess. Jeder steht immer wieder vor der Herausforderung des Balanceaktes zwischen den eigenen individuellen Bedürfnissen, Interessen oder gar Weltanschauungen und denen der Gemeinschaft, der Anderen. Die Erwartungen und Visionen zum Zusammenleben der MitbewohnerInnen variieren stark. Da prallen die Sehnsucht nach Nähe, die hohe Erwartung an das Zusammenleben oder aber die Erwartung an die Menschen im Allgemeinen und Missverständnisse beim vorsichtigen Aufeinander-Zugehen und beim sachten Herantasten aufeinander. Es hat sich gezeigt, dass es sich immer wieder lohnt, aktuelle Dynamiken im Dialog gemeinsam zu reflektieren und den Blick vom großen Kleinen hin für das kleine Große unseres Lebensraumes zu schärfen und dabei festzustellen: Wir leben gut miteinander, wir erleben Fürsorge und Alltagsunterstützung für einander und wir haben die Kraft und den Mut entwickelt, auch schwierigste, allzu menschliche Dynamiken und beziehungsmäßige Verhärtungen mitzutragen und Lösungen zu erfinden.



Sind wir auf einem guten Weg? Vielleicht. Können wir Ratschläge an andere Gruppen verteilen? Ja und nein

Wir sind in einem Prozess mit einer besonderen, einzigartigen Gruppe, bei dem niemand weiß, wo er uns hinführen wird. Wir hoffen, dass er noch lange weiter geht.

English

It all began in 2006 with an initiative (unique to this day) by the managing director of ANMEKO Verwaltungs GmbH to establish a housing project for three generations. Our house in Stralau by the River Spree was built within two years, comprising 22

rental apartments and common areas including a craft room, laundry room, guest apartment and garden.

In parallel, the organisers searched for people who wanted to make a reality of 'living together'. Their "partnership" has been evolving since 2009. Differences between the individual and the community continue to exist. People need to learn how to deal with and bear diverse, complex conflicts. The expectations and visions that the residents have of living together vary greatly. It has always proven worthwhile to sit down and talk, reflecting jointly on the current dynamics, and to focus our attention on the little big matter of our shared environment, rather than on big little matters, and to realise that, in fact, we get on well together.



www.alt-stralau-21.de

Ast 21 e.V.	Alt-Stralau 21, 10245 Berlin,
Rechtsform / Legal form:	Investorenprojekt, Miete / investor developer, rental
Grundstücksfläche / Site area:	2.700 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	2.100 m ²
Wohnungsgrößen / Size of units:	> 40 bis > 120 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	53
Altersstruktur / Age distribution:	gemischt, 1/3 Kinder / mixed, 1/3 children
Besonderheit / Features:	keine Baukostenfinanzierung, traumhafte Lage, Nachbarschaftliche Kontakte, Hilfe, Aufmerksamkeit / no building costs to finance, fantastic location, contact with neighbours, help, attentiveness
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Gästewohnung, Waschküche / garden, apartment for guests, laundry room

Zur Börse GbR

Klassische Hülle mit modernster Technik /
Classic Envelope with the Latest Technology





Zur Börse GbR – das Pfirsichmodell

Die Baugruppe „Zur Börse GbR“ wurde von einer 5-köpfigen Gemeinschaft gegründet, die ab 2007 nach einer Idee von Frank Müller ein Konzept zur Verwirklichung eigener Wohnträume entwickelt und initiiert hat. Die Kernbaugemeinschaft ergänzte sich in ihrem beruflichen Hintergrund, erbrachte die Hauptarbeit und traf die Hauptentscheidungen. Da eine Baugemeinschaft mit zunehmender Mitgliederzahl handlungsunfähig wird, hatte sich gleich zu Anfang das Pfirsichmodell mit Kern und Frucht entwickelt. Der Kern gewährleistete, dass die hinzu-

kommenden Mitglieder weiterhin ihre Zeit der Familie und dem Beruf widmen konnten.

Das Baugebiet

Die drei 5-geschossigen Passivhäuser in Holzbauweise mit insgesamt 38 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten wurden auf dem 50 Hektar großen Gebiet des Alten Schlachthofes im Stadtbezirk Pankow (Prenzlauer Berg) errichtet. Neue Gewerbeflächen, eine Parkanlage, eine Town-House-Siedlung und weitere Mehrfamilienhäuser sind dort ebenfalls entstanden.

Vorteile der Baugemeinschaft

Rund 100 Menschen aller Altersklassen realisierten sich gemeinsam den Traum von eigenem Wohnraum. Als Baugemeinschaft konnten sie hochwertige Bauleistungen günstig direkt am Markt einkaufen.

Die Gebäudehüllen (Boden, Wände, Decken, Dach und Fenster) wurden als Gemeinschaftseigentum erstellt. Der Ausbau der Wohnungen konnte individuell frei nach den Wünschen jedes einzelnen Bauherrn gestaltet werden. Durch Eigenleistung innerhalb der Wohnung konnten die Kosten reduziert werden.

Die Gebäude

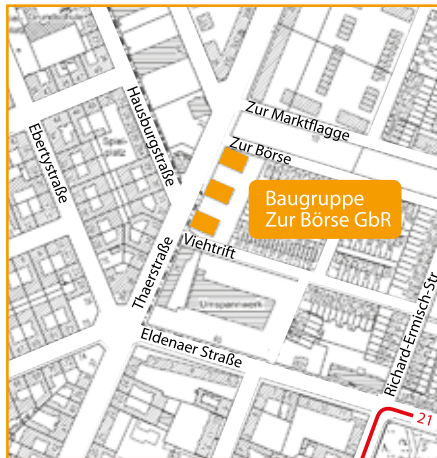
Allein die Gebäudehüllen unterschreiten den von der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) geforderten Dämmwert um bis zu 80 %.

Innerhalb dieser Hüllen steckt die modernste heute verfügbare Haustechnik: eine Erdwärmepumpe für die Beheizung und Warmwasserbereitung und eine kontrollierte Wohnungslüftung für ein behagliches Wohnklima. Mit der Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, kann im Sommer passiv gekühlt werden. Die Co2-Bilanz der Gebäude fällt durch die Holzbauweise äußerst positiv aus.

Alle Wohnungen sind nach Süd-Südwest orientiert und besitzen einen großzügigen Balkon oder eine eigene Terrasse. Zusätzlich steht allen Bewohnern der Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

English

The co-housing community was founded by a group of five people with complementary professional backgrounds. In 2007, they began to draw up and implement a plan for achieving their co-housing dreams. This core group did the main part of the work and made the key decisions.



Altogether, 38 residential units and three commercial units were built in the grounds of the Old Slaughterhouse in Prenzlauer Berg. Around a hundred people of all ages collaborated in making their own co-housing dream come true.

Whereas the building envelopes were created as common property, each unit was fitted out individually according to the wishes of its prospective owner. The members did work inside the apartments as personal contributions to reduce costs. All of the units have an outlook to the south-southwest, with a large balcony or private terrace. There is also a communal garden for the use of all residents.



www.passivhaus-prenzlauer-berg.de

Baugruppe zur Börse GbR	Zur Börse 2, Thaerstr. 27/27a, 10249 Berlin
Bauherr / Client:	Baugruppe zur Börse GbR
Architekt / Architect:	Büro Frank Müller
Rechtsform / Legal form:	GbR, Wohneigentum / GbR, owner-occupier
Grundstücksfläche / Site area:	3.924 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	3.920 m ²
Gesamtfinanzvolumen / Total financial volume:	ca. 8 Mio €
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	41
Wohnungsgrößen / Size of units:	44 - 188 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	100
Altersstruktur / Age distribution:	generationsübergreifend / multi-generational
Besonderheit / Features:	schnelle bauliche Umsetzung des mehrgeschossigen Passivhauses in Holzbauweise / quick construction of the multi-storey, passive house with a timber-frame structure
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Gemeinschaftsraum / garden, common room

Durch Einhaltung des Passivhausstandards sind die Wohnhäuser schon heute auf die kommenden Energiepreiserhöhungen bestmöglich vorbereitet.

Quartier Eschengraben

80 Baufamilien können nicht irren /
Eighty Families Can't Be Wrong





Unterstützt durch die Agentur AREA gründete sich 2007 die erste Pionier-Baugemeinschaft, um in einer ruhigen Anliegerstrasse an der Grenze zwischen Prenzlauer Berg und Pankow, dem Eschengraben, ihre Träume vom eigenen Mehrfamilienheim zu realisieren. Neun Baufamilien des Pilotprojekts „Südlicht“ genießen nun schon den dritten Sommer in ihrem großen Gemeinschaftsgarten.

Inzwischen sind auch die drei Nachbarbaugemeinschaften „Übereck“, „Eschengarten“ und „Sonne16“ realisiert. Die Sonne16 sogar als Passivhaus mit modernster Haustechnik. Am

östlichen Ende feierte im Sommer 2011 die Baugemeinschaft „Vineta“ das Richtfest für drei Häuser.

Die Baufamilien, die zum großen Teil bisher im zentralen Prenzlauer Berg lebten, genießen die Ruhe und die Fahrradentfernung zu ihrem alten Kiez. „Wir waren am Anfang skeptisch“, sagt Andrea Reichert-Clauß, Juristin und Mutter von drei Kindern, „schließlich ist es aufwändig, wenn man selber baut. Man fühlt sich so vielen Zufällen ausgeliefert.“ Finden sich genug Interessenten für das Projekt? Was geschieht, wenn eine Partei wieder abspringt? Mit ihren Be-

denken und Fragen konnten sich die fünf Bau-teams jederzeit an die Baugemeinschaftsbe- treuer von AREA wenden. Ulf Maaßen und sein Team moderierten die monatlichen Sitzungen der Gruppen, halfen bei der Suche nach neuen Baufamilien und der Auswahl der Projektpar- ner, wie Architekten und Haustechniker.

Die Baugemeinschaften im Eschengraben sind sehr nachbarschaftlich orien- tiert. Der große Garten kann von allen Hausbe- wohnern genutzt werden, so dass die etwa 200 Kin- der viel Platz zum gefahr- losen Spielen haben.

„Uns war vor allem der so- ziale Aspekt und das Kom- munikative einer Bau- gruppe wichtig“, sagt Reichert-Clauß. Ein gemeinsamer Hausbau schweiße auch zusammen: „Normalerweise er- gibt sich eine Hausgemeinschaft erst nach Jah- ren des Zusammenlebens. Bei uns passierte das schon im Vorfeld.“

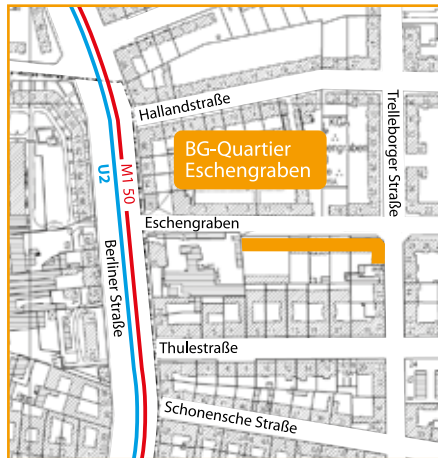
Im Herbst 2011, wenn die Baugemeinschaft „Vineta“ in ihre neuen Häuser einziehen wird, ist die Straße der Baugemeinschaften vollendet.

English

Assisted by the agency AREA, the first, ‘pioneering’, co-housing community formed in 2007 with the goal of creating its own apartment building on the border between Prenzlauer Berg and Pankow. The nine families in the pilot project, Südlicht, have already enjoyed three sum-

mers in their large com- munity garden. Three adjoining co-housing projects – Übereck, Eschen- garten and Sonne16 – have also been completed, whilst Vineta, the group at the eastern end of the street, held the topping- out ceremony for three houses in 2011.

The families, most of which previously lived in central Prenzlauer Berg, value the peaceful surroundings and the proximity – a short bicycle ride – to their old neighbourhood. They also actively promote community life. Combining the plots has created a single large garden for everyone, provid- ing around two hundred children with plenty of room to play in safety.





www.area-berlin.de

BG-Quartier Eschengraben	Eschengraben 10-22, 13189 Berlin
Bauherr / Client:	die jeweiligen GbRs / the respective GbRs
Architekt / Architect:	cubus architekten (Rostock), stahldenniger architekten (Berlin), büro 1.0 (Berlin), heinhaus architekten (Berlin), planbar (Berlin)
Rechtsform / Legal form:	GbR, WEG / GbR, WEG
Grundstücksfläche / Site area:	7.250 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	9.200 m ²
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	80
Wohnungsgrößen / Size of units:	> 40 m ² bis > 120 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	260
Altersstruktur / Age distribution:	gemischt, ca. 42% Kinder / mixed, approx. 42% children
Besonderheit / Features:	Nachbarschaft mit z.T. projektübergreifenden Gartennutzungen, Quartiersentwicklung / neighbourhood with some inter-project garden use, multi-plot development
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Dachterrasse, Fahrradkeller, Waschküche, Gästewohnung, Gemeinschaftsraum / garden, roof terrace, bicycle storage, laundry room, apartment for guests, common room

Baugruppe K20

Wohnen und Arbeiten im Friedrichshain /
Living and Working in Friedrichshain





Die Idee, ein Baugruppenprojekt zu starten, entstand bei den beiden Initiatoren bereits im Jahr 2003. Sie erwarben im Dezember 2005 das Grundstück, ohne dass es zu diesem Zeitpunkt schon eine verbindliche Baugruppe gegeben hätte. Dies war für den weiteren zeitlichen Verlauf des Projektes sehr vorteilhaft, entfiel doch die oftmals schwierige und langwierige Suche nach einem geeigneten Grundstück.

Im Herbst 2006 formierten wir uns schließlich zur Baugruppe K20. Die Interessenten fanden sich vor allem über Anzeigen in Stadtmagazinen und auf Grund persönlicher Präsenz – z. B. auf

einem nahegelegenen Wochenmarkt. Unser Baugruppenprojekt zeichnete sich – nicht immer zur Freude der Architekten und Fachplaner – durch seinen partizipativen Planungs- und Bauprozess aus. Denn „Wohnen von der Stange“, das wollten wir nicht. Das Haus konnte schließlich im November 2008 bezogen werden. Wichtig waren uns eine ökologische Ausrichtung, wie z. B. das Erreichen des KfW-40-Standards und die Wiederverwendung von Dusch- und Badwasser für die Toilettenspülungen. Architektonisch legten wir Wert auf die Fassadengestaltung und eine flexible Grundrissgestaltung. Anstrengungen, für die wir auch mit

einer „Besonderen Anerkennung“ des Deutschen Bauherrenpreises 2010 belohnt wurden.

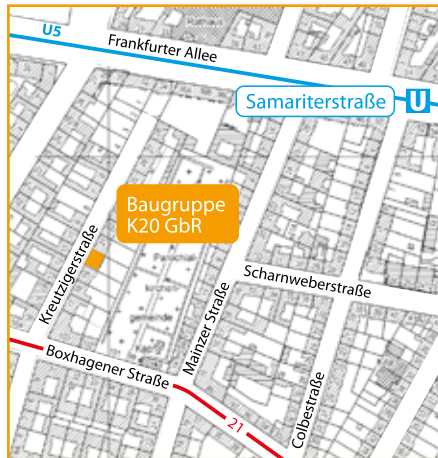
Das Projektmanagement haben wir bewusst selbst übernommen. Jedes Mitglied war für bestimmte Bauherrenaufgaben oder Gewerke zuständig, z. B. für Rohbau, Trockenbau, Fenster usw. Eine fachlich nicht immer ganz einfache Aufgabe, die vor allem auch zeitlich deutlich aufwändiger war als gedacht.

Natürlich gab es auch bei unserem Bau-(gruppen)projekt unvermeidliche Konflikte und Probleme. Der starke Wille und das gemeinsame Festhalten am gesteckten Ziel waren aber wesentliche Erfolgsfaktoren und die Stärke der Baugruppe K20. Das Projektmanagement sollte aber – so unsere Empfehlung – nicht selbst übernommen werden. Zu groß sind die Unterschiede in fachlichen Fähigkeiten, persönlichem Engagement und zeitlichen Ressourcen der Baugruppenmitglieder.

English

The K20 co-housing group was formed in autumn 2006, after the two initiators had purchased a plot at the end of 2005. Since its members did not want live in a 'product off the assembly line', this co-housing project was characterised by its participatory planning and construction process. In addition to an ecological approach, the emphasis lay on the facade design and flexible floor plans.

The group deliberately opted to take on the project management work. Each member was responsible for specific client-side tasks or building trades. The conflicts and problems that inevitably arise in a co-housing project were overcome thanks to the participants' strong will to succeed and their joint adherence to the target set. With hindsight, however, the group recommends not undertaking the project management oneself.





<http://home.arcor.de/k20-berlin/>

Baugruppe K20 GbR	Kreutzigerstraße 20, 10247 Berlin
Bauherr / Client:	GbR K20
Architekt / Architect:	roedig.schop architekten
Rechtsform / Legal form:	GbR, WEG / GbR, WEG
Grundstücksfläche / Site area:	974 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	1.140 m ²
Gesamtfinanzvolumen / Total financial volume:	2,14 Mio €
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	11
Wohnungsgrößen / Size of units:	> 40 m ² bis > 121 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	22
Altersstruktur / Age distribution:	gemischt, ca. 1/3 Kinder / mixed, approx. 1/3 children
Besonderheit / Features:	teilweise Hotelnutzung, besondere Anerkennung des Deutschen Bauherrenpreises 2010 / part used by a hotel, Special Mention in the German Building Developers Award 2010
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Dachterrasse, Gemeinschaftsraum / garden, roof terrace, common room

Klima Solar Haus

Aktiv im Passivhaus /
Active in a Passive House





Die Baugruppe KlimaSolarHaus hat nach drei Jahren Vorplanung ein Passivhaus mit 19 Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 2.130 Quadratmetern gebaut. Die heutigen Eigentümer haben im Wesentlichen über das Internet (www.klimasolarhaus-berlin.de) zueinander gefunden. Das Gebäude, das nach seiner Fertigstellung im Mai 2009 das erste Mehrfamilien-Passivhaus Berlins war, verfügt neben dem Erdgeschoss über fünf Obergeschosse und ein Dachgeschoss.

Wichtig sind uns folgende Aspekte:

Ökologisches Wohnen

Die Baugruppe setzt auf den Baustandard eines Passivhauses und auf die Versorgung mit erneuerbaren Energien. Es leistet mit einem großen Solarthermie-Kollektor und einer Holzpellet-Heizung einen Beitrag zur Schonung von Ressourcen und zum Klimaschutz. Weitere ökologische Einrichtungen sind eine Regenwasserzisterne im Garten und eine Grauwasseranlage zum Recycling von Dusch- und Badewasser für die WC-Spülung und für Gießwasser.

Gemeinschaftliches Zusammenleben

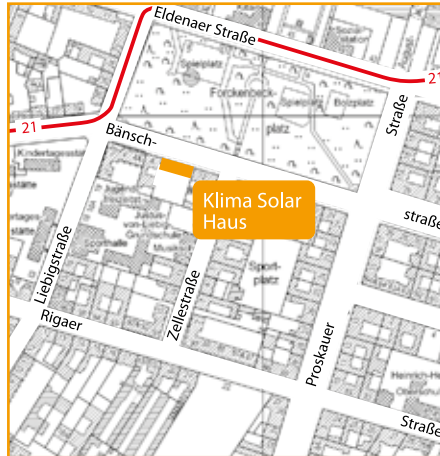
Die Baugruppe versteht sich nicht nur als Zweckgemeinschaft. Sie will als Hausgemeinschaft selbstbestimmtes Wohnen und gleichzeitig gutnachbarschaftliches Miteinander ermöglichen. Aus diesem Grund gibt es verschiedene Gemeinschaftsflächen: den Garten, einen großen Raum im Erdgeschoss, eine Gemeinschaftsdachterrasse sowie einen Erker als Treffpunkt im 4. Stock.

Generationsübergreifendes Wohnen

Singles, Paare und Familien mit Kindern leben alle unter einem Dach. Durch barrierefreies Bauen sollen Menschen mit eingeschränkter Bewegungsfreiheit bei uns möglichst selbstständig und lange wohnen können. Die Planung des Gemeinschaftsgartens berücksichtigt die Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen.

English

In 2009, after three years of planning, the KlimaSolarHaus co-housing group constructed the first multi-family passive house in Berlin. It comprises nineteen apartments with a total floor area of over 2,000 square metres. The current owners mostly got into contact via the Internet.



Three issues are of particular importance to the group: communal life, an environmentally friendly lifestyle and intergenerational living. As a community of residents, the group aims to make both independent living and neighbourly coexistence possible. It is committed

to the passive house as a construction standard and to using energy supplied from renewable sources, as well as maintaining a colourful mixture of singles, couples and families with children.



www.klimasolarhaus-berlin.de

KlimaSolarHaus	Bänschstraße 10, 10247 Berlin
Bauherr / Client:	GbR Bänschstraße 10
Architekt / Architect:	Dittert und Reumschüssel
Rechtsform / Legal form:	GbR, WEG / GbR, WEG
Grundstücksfläche / Site area:	1.300 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	2.000 m ²
Gesamtfinanzvolumen / Total financial volume:	2,14 Mio €
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	19
Wohnungsgrößen / Size of units:	> 60 bis > 121 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	46
Altersstruktur / Age distribution:	gemischt, 30% Kinder / mixed, 30% children
Besonderheit / Features:	starke ökologische Ausrichtung / strongly ecological approach
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Fahrradkeller, Gemeinschaftsraum / garden, bicycle storage, common room

Lebens(t)raum Johannisthal

Die Rundlinge haben ihren Traum gebaut /
We Built Our Dream at Round Log (Am Rundling)





Mehrgenerationen Wohnen

Wir hatten einen Traum und haben darüber nachgedacht. Wir haben zurück und in die Zukunft gedacht und haben gemerkt, dass die herkömmlichen Konzepte vom Wohnen nicht dem entsprechen, was wir uns erträumten.

Die demographischen Veränderungen unserer Gesellschaft sind lange bekannt.

Die inzwischen breit angelegte Diskussion dieses Themas, auch auf politischer Ebene, ist wünschenswert, zeigt allerdings auch, dass notwendige Handlungsfelder in der Vergangenheit

nicht besetzt wurden. Konkrete Konzepte sind auf breiter Front leider nicht sichtbar, aber dringend notwendig.

Das Engagement mit eigenverantwortlichen Lösungsansätzen verschafft unserer Gemeinschaft wirtschaftlich tragfähige Alternativen zu entwickeln. Eine wichtige Säule ist die „ganz normale“ nachbarschaftliche Hilfe der Wahlverwandtschaften.

Notwendige spätere Pflege lässt sich in der Gemeinschaft besser regeln ohne gleich auf teure Heimplätze zurückgreifen zu müssen.

Ökologische Verantwortung

Das ökologische Bauen und Handeln war und ist uns ein Anliegen, denn der Umgang mit unserer Umwelt muss sich verändern. Holzhäuser, Holzpellettheizung, Solarthermienutzung, PV-Nutzung, Grauwassernutzung und umweltverträgliche Baumaterialien sind einige der Antworten, die wir auf unsere Fragen gefunden haben.

Architektur und Umsetzung

Die Holzhäuser wurden in einem Oval um den gemeinschaftlichen Hofgarten angeordnet. Die Autos bleiben am Rand der Siedlung. So haben alle viel Platz auf dem gemeinschaftlichen Grundstück, um den Garten auf vielfältige Weise zu nutzen.

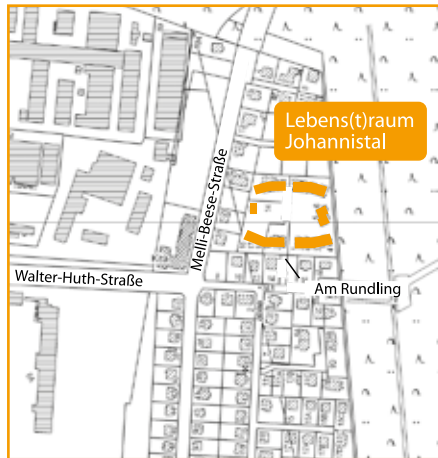
Die Initiativgruppe gründete sich 2003 und realisierte die ersten 10 Häuser bereits in 2004. Zwei weitere Bauabschnitte kamen bis 2006 dazu. So entstand der Rundling mit 19 Häusern (21 WE). Im Jahr 2010 wurden das Gemeinschaftshaus und eine weitere Wohneinheit gebaut. Die Baugemeinschaft ist vollzählig.

English

Traditional residential concepts could not provide what we dreamed of. Although the demographic changes in our society have long been known, there is an utter lack of proposals to tackle them. Our community is able to develop economically viable alternatives through its commitment to solutions that rely on its own initiative.

Eco-friendly construction and action are also important to us. Founded in 2003, the group had already built the first ten houses in 2004. Two further phases were completed by 2006. These timber-framed houses were

arranged in an oval around a common garden. Cars are parked at the perimeter of the development. This leaves plenty of space at the heart of the site, so that the garden can be used in a variety of ways.




www.rundlinge.de

Lebens(t)raum Johannistal	Am Rundling 1-20, 12487 Berlin
Bauherr / Client:	Bau-GbR
Architekt / Architect:	Planbar3, ehemals, Planungsbüro BHZ
Rechtsform / Legal form:	GbR, WEG / GbR, WEG
Grundstücksfläche / Site area:	7.397 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	2.390 m ²
Gesamtfinanzvolumen / Total financial volume:	4,66 Mio €
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	22
Wohnungsgrößen / Size of units:	> 40 bis > 121 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	70
Altersstruktur / Age distribution:	gemischt, ca. 44% Kinder / mixed, approx. 44% children
Besonderheit / Features:	ökologische Holzbauweise, Pelletheizung, Grauwasserklärung, Solaranlagen, Gemeinschaftshaus, viele Kinder! / Eco-friendly timber structure, pellet heating, grey water treatment, solar energy systems, common house, lots of children!
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Gemeinschaftshaus, Werkstatt / garden, common house, workshop

Leuchtturm Genossenschaft

Von Lebensmodellen und Solidargemeinschaft /
Models for Life and Mutual Solidarity





Wer wir sind: 27 Erwachsene und 21 Vollzeit- und Teilzeitkinder im Alter von 0 – 66 Jahren, die nach ihren jeweiligen Lebenssituationen in (Patchwork-)Familien, Wohngemeinschaften, als Paare oder Singles ein sechsstöckiges Haus bewohnen und selbst verwalten.

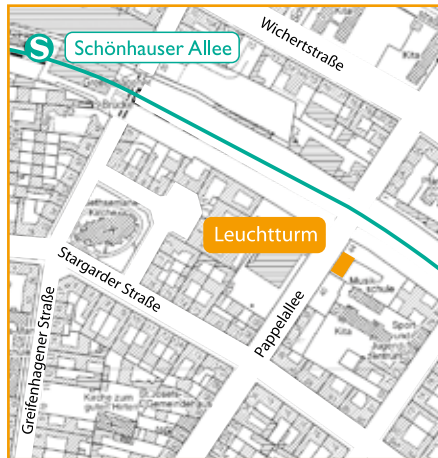
Worauf es uns ankommt: Wir bilden eine generationengemischte, solidarisch-orientierte Hausgemeinschaft, in der der Wille zum Miteinander Basis und gleichzeitig der individuelle Wunsch nach Privatheit akzeptiert ist. Wir haben unseren privaten Wohnraum eingeschränkt u.a. zugunsten von gemeinschaftli-

chen Räumen, die uns Möglichkeiten eröffnen, private Aktivitäten genauso zu entfalten wie auch solche, die für einen weiteren Kreis von Freunden oder Kiezbewohner interessant sein können.

So funktioniert die Genossenschaft: Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Gremien wie Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliederversammlung gibt es 14-tägige Hausversammlungen sowie Arbeitsgruppen, die sich um alle Belange des Hauses und des Miteinanders kümmern.

Für jede Wohnung wird eine Nutzungsgebühr an die Genossenschaft entrichtet. Das Haus wird in Selbstverwaltung betrieben, an der alle Mitglieder im wechselnden Turnus beteiligt werden, in Form von Putzen des Hausflures bis hin zur Prüfung der Rechnungen kann (und muss) sich beteiligt werden. In regelmäßigen Hausversammlungen (Plenum) werden das tägliche Zusammenleben und die Selbstorganisation diskutiert und beschlossen.

Zum Haus: Es ist ein 2009 errichtetes Niedrigenergiehaus, das allen derzeitigen Umweltauflagen entspricht und von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) gefördert ist. Zusätzlich zu den sehr unterschiedlichen Wohnungen gibt es einen Gemeinschaftsraum, eine gemeinsame Waschküche, eine große, behindertengerechte Gästewohnung und ein Ladengeschäft. Ein großer Garten bietet für Jung und Alt attraktive Freizeitmöglichkeiten.



English

The group lives in a six-storey, low-energy house built in 2009. It describes itself as a community of 27 adults and 21 full-time and part-time children, aged 0-66 years, who live together, depending on their personal circumstances, as (patchwork) families, flat-sharers,

couples or singles. Besides the very different apartments there is a common room, a laundry room, a guest apartment with disabled access and a shop. The spacious garden is an attractive place for young and old to spend their leisure time.

The group forms an inter-generational, mutually supportive household, which is based on the willingness to be together, while accepting the individual's desire for privacy. Its members have limited their private living space in favour of common spaces, which allow private activities to be pursued equally well as those of interest to a wider circle of friends and neighbourhood residents.



www.leuchtturm-wohnprojekt.de

Leuchtturm	Pappelallee 43, 10437 Berlin
Bauherr / Client:	Leuchtturm Genossenschaft
Architekt / Architect:	Mohr und Winterer Architektinnen
Rechtsform / Legal form:	Genossenschaft / Cooperative
Grundstücksfläche / Site area:	1.076 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	1.620 m ²
Gesamtfinanzvolumen / Total financial volume:	3,3 Mio €
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	15
Wohnungsgrößen / Size of units:	> 40 bis > 121 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	48
Altersstruktur / Age distribution:	generationsübergreifend / multi-generational
Besonderheit / Features:	Solidaritäts-/ Rucksackprinzip, gegenseitige Finanzierungen / solidarity/ backpack principle of mutual-financing
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Gemeinschaftsraum, Waschküche, Gästewohnung / garden, common room, laundry room, apartment for guests

Lichte Weiten

Unser Nachbarschaftsgarten ist der schönste Berlins /
Our Neighbourhood Garden is the Most Beautiful in Berlin





Der Verein Lichte Weiten startete 2006 mit der Planung eines Mehrgenerationenwohnprojekts im Berliner Weitlingkiez. Ab Ende 2007 wurde ein 15 Jahre leer stehender Altbau aus dem Jahr 1900 unter der Leitung der Architektin Irmina Körholz und des Projektentwicklers Dr. Ferdinand Beetstra mit 11 Wohneinheiten zwischen 37 und 91 Quadratmetern rundum saniert. Ende 2008 zogen 17 Erwachsene im Alter von 29 bis 80 Jahren mit 6 Kleinkindern ins Haus ein.

Das Projektkonzept fußt auf den Säulen Gemeinschaft und Ökologie. Zum einen gestalten die Bewohner_innen ihr Wohnumfeld

gemeinschaftlich. Sie unterstützen sich gegenseitig, organisieren gemeinschaftliche Aktivitäten und kleine Veranstaltungen im 1.800 Quadratmeter großen Nachbarschaftsgarten und pflegen und verwalten Haus und Grundstück selbst. Das ökologische Gesamtkonzept umfasst eine optimale Wärmedämmung, hauseigene Pflanzenkläranlage und hochwertige Wasserrückverwendung, Solarthermie, Photovoltaik, umweltschonende Baumaterialien und ressourcenschonende Lebensweisen.

Das Haus verfügt über diverse Flächen zur Begegnung, eine Gemeinschaftswohnküche und ein Multifunktions-/ Gästezimmer im Erdgeschoss und Werkräume im Keller. Draußen kommen ein Gewächshaus, eine Terrasse und der Nachbarschaftsgarten „Grüne Weiten“ mit Nutz-, Spiel-, Aktivitäts- und Erholungszonen hinzu. Hierfür stellt die Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE einen Großteil der Flächen zur Verfügung. Durch den Garten gelingt der Kontakt zu den unmittelbaren Nachbar_innen wie auch zu Mieter_innen weiter entfernt liegender Häuser des Kiezes.

Die Quadratmeterwohnkosten liegen bei knapp über 7,50 € brutto warm und damit im Durchschnitt des Stadtquartiers. Hausbewohner_innen zahlen bei Einzug eine rückzahlbare Einlage, ähnlich einem Genossenschaftsanteil.

Das Grundstück von Lichte Weiten gehört der Stiftung TRIAS. Träger des Projektes ist der Lichte Weiten e.V. in Erbpacht.

Interessierte bekommen auf Anfrage gerne eine Führung durch das Haus.

English

In 2006, the Lichte Weiten association began planning a multi-generational housing project in Berlin's Weitling neighbourhood. The building dates from 1900 and had previously stood vacant. By the end of 2008, it was ready for the new occupants – seventeen adults and six young children – to move in.



The project concept has two pillars: community and ecology. The residents design their home environment themselves and benefit from a variety of shared spaces, such as a communal kitchen, a multifunctional/guest room, and craft rooms in the basement. The integrated

ecological concept comprises optimal thermal insulation, a dedicated wetland waste-water treatment system and high-quality water reuse, solar thermal energy, photovoltaics, eco-friendly building materials and resource-saving lifestyles.



www.lichte-weiten.de

Lichte Weiten	Wönnichstraße 104, 10317 Berlin
Bauherr / Client:	Verein Lichte Weiten e.V.
Architekt / Architect:	Irmina Körholz, Ferdinand Beetstra
Rechtsform / Legal form:	eingetragener Verein / Registered association
Grundstücksfläche / Site area:	641 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	800 m ²
Gesamtfinanzvolumen / Total financial volume:	1,24 Mio €
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	11
Wohnungsgrößen / Size of units:	43 bis 86 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	22
Altersstruktur / Age distribution:	gemischt, 23% Kinder / gemischt, 23% Kinder
Besonderheit / Features:	sehr heterogene Gruppe, gelungenes Gemeinschaftsprojekt ohne große Kapitalbasis / very heterogeneous group, successful community project without a large capital base
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Waschküche, Gästewohnung, Gemeinschaftsraum / garden, laundry room, guest room, common room

Living in Urban Units

Genossen und Eigentümer unter einem Dach /
Cooperative and Home-owners Under One Roof





Der Traum ist Wirklichkeit geworden, den eine Handvoll Menschen im Herbst 2005 als visionäres Projekt fixierte: ein innerstädtisches Mehrgenerationenhaus mit bezahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern, Alleinerziehende und ältere Menschen, ökologisch nachhaltig und Raum bietend für ein in guten und schlechten Tagen menschlich verlässliches Zusammenleben.

In 20 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe leben derzeit 33 Erwachsene (darunter sechs ältere) und 22 Kinder. Der Gemeinschaftsraum

im Erdgeschoss, die Dachterrasse und ein kleiner Garten für Alle ermöglichen es, die jeweils richtige Balance zwischen Nähe und Distanz zu finden. Wechselseitige Hilfe unter Jung und Alt, Gestaltung und Pflege der Gemeinschaftsflächen, Feste aller Art, gehören ebenso zum lebendigen Miteinander wie der Spielalltag der Kinder.

Unter dem Namen Living in Urban Units (LUU) haben die wachsende Baugruppe, darunter die beiden Architekten des Hauses und ein Projektsteuerer gemeinsam in knapp vier Jahren das

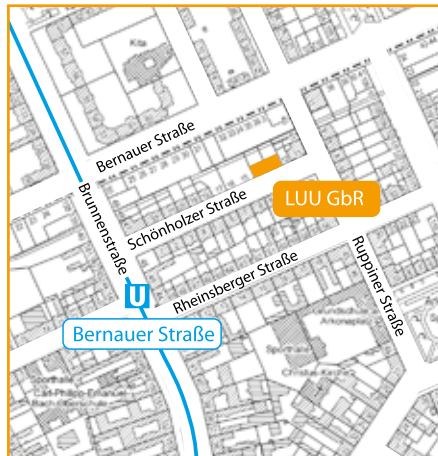
Konzept für die energiesparende Passivbauweise und die künftige Hausgemeinschaft entwickelt. Im Passivhaus werden durch Nutzung interner Wärmequellen und passiver Sonneneinstrahlung Heizkörper überflüssig und Wärmeverluste durch optimale Dämmung vermieden.

Alle Bewohner_innen konnten von Anfang an in 14-tägigen Gruppensitzungen die Anpassung der Wohnungen an ihre individuellen Vorstellungen abstimmen ebenso wie die Planung der Gemeinschaftsflächen mitbestimmen.

Die von allen investierte Arbeit hat sich zudem kostenseitig gelohnt. Sie ersparte die üblicherweise mit zu finanzierenden Investorengewinne und Risikoaufschläge. Innovativ ist auch das kombinierte Finanzierungskonzept: Wohneigentum und genossenschaftlicher Wohnungsbau durch die eigens gegründete Wohnungsgenossenschaft in Berlin (WiB eG). Diese Mischform erlaubt die Berücksichtigung unterschiedlicher Finanzlagen und Interessen. Gleichzeitig wird ein sozialer Rahmen garantiert, der jedem Mitglied der Hausgemeinschaft die erwünschte Zukunftssicherung bietet.

English

In just under four years, 'Living in Urban Units' (LUU), an ever-growing co-housing group that includes two architects and a project manager, developed a concept for an energy-saving passive design and a future co-housing community.



Now the dream has become reality: an inner-city multi-generational house with affordable housing for families with children, single parents and seniors, which is environmentally sustainable and provides space for living as members of a community that can be relied upon in good times and bad.

The work that everyone put in has also paid off on the cost side. It has saved us the investors profits and risk premiums, which usually have to be financed.



www.luu-berlin.de

LUU GbR	Schönholzer Straße 13-14, 10115 Berlin
Bauherr / Client:	GbR Schönholzer Straße
Architekt / Architect:	Deimel Oelschläger Architekten
Rechtsform / Legal form:	GbR, WEG (Genossenschaft geplant) / GbR, WEG and cooperative planned
Grundstücksfläche / Site area:	860 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	2.072 m ²
Gesamtfinanzvolumen / Total financial volume:	4,86 Mio €
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	20
Wohnungsgrößen / Size of units:	> 40 bis > 120 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	55
Altersstruktur / Age distribution:	gemischt, 40% Kinder / mixed, 40% children
Besonderheit / Features:	Organisationsstruktur: Eigentum/Genossenschaft, ökologische Nachhaltigkeit / special organizational structure (ownership/cooperative), environmental sustainability
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Dachterrasse, Gemeinschaftsraum, Fahrradkeller, Waschküche / garden, roof terrace, common room, bike storage, laundry room

Möckernkiez eG

Modellprojekt der besonderen Art: Sozial, interkulturell, ökologisch, barrierefrei. /
A Special Model: Social, Inter-Cultural, Ecological, Accessible





„Lieber wäre uns an dieser Stelle ein Park“ sagt Ulrich Haneke, der Begründer des Projekts Möckernkiez, „aber als 2005 endgültig feststand, dass hier ein neues Wohnquartier entstehen wird, da dachte ich: Das müssen wir selbst in die Hand nehmen!“ So kam es, dass Ulrich Haneke am 1. September 2007 auf dem Kreuzberger Hornstraßenfest ein Flugblatt verteilte: „Anonyme Investoren oder wir? Diskutieren Sie mit, bringen Sie ihre Wünsche, Vorstellungen und Träume ein!“ Der Aufruf erfolgte lange bevor der Kauf des Grundstücks im September 2009 – nach zwei Jahren gemeinsamer Anstrengung – tatsächlich gelang.

Auf wöchentlich stattfindenden Veranstaltungen bewarb die schnell wachsende Initiative ihre ungewöhnliche Idee: Auf dem Baufeld Möckernkiez sollte ein Stadtquartier entstehen, das zu Kreuzberg und seinen BewohnerInnen passt – zur Umgebung geöffnet, barrierefrei und autofrei, mit sozial und ökologisch ambitionierten Zielen. „Mehrdimensional nachhaltig“ nennen die Begründer ihr Konzept und betonen, dass soziale, ökologische und ökonomische Ziele zusammen gedacht werden müssen, um zukunftsfähig zu sein.

So richtet sich das Projekt an alle Generationen und sucht nach Wegen, unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und auch Menschen mit niedrigeren Einkommen eine Teilnahme zu ermöglichen. Dabei ist die Initiative auf Unterstützung durch Politik und Verwaltung angewiesen, die auf die hohe gegenseitige Unterstützungsbereitschaft der aktuell ca. 1.385 Mitglieder (Stand Mai 2015) der Genossenschaft zählen kann.

Das Projekt unterstützt seinen generationenverbindenden und gemeinwesenorientierten Ansatz mit der Einrichtung sozialer Räume. Es wird ein Kinder- und Jugendzentrum gebaut, eine Kita, eine Demenz-WG und eine integrative WG für Menschen mit geistiger Behinderung geplant und an der Einrichtung einer KiezKüche und anderen Gemeinschaftsräumen gearbeitet. Von der Geburt bis zum Tod sollen Selbstbestimmung und ein Leben in Gemeinschaft – bei Wahrung von Individualität und Privatheit – ermöglicht werden. Bürgerschaftliches Engagement und nachbarschaftliche Hilfestrukturen im Projekt und im Stadtteil sind dabei Grundvoraussetzungen für ein Gelingen des Vorhabens, an dem viele hoch engagierte Menschen in ihrem täglichen Tun mitwirken.

English

The plot in the Möckern neighbourhood is planned as a city block in a way appropriate for Kreuzberg and its inhabitants. Devised by an ever-growing cooperative, this multidimensional, sustainable concept integrates social, environmental and economic objectives.



The project reinforces its cross-generational and community-oriented approach by creating social spaces. Centres for youths and children are being built, a nursery school, shared accommodation for dementia sufferers, and integrational shared accommodation for the mentally handicapped

are being planned, whilst work is under way to establish a community kitchen and other community spaces. The aim is to enable self-determination and life as a community from the cradle to the grave, whilst guaranteeing individuality and privacy.



www.moeckernkiez.de

Möckernkiez eG	Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen Möckernstraße 64, 10965 Berlin
Bauherr / Client:	Möckernkiez eG
Architekt / Architect:	Baufrösche, Baumschlager + Eberle, Disch, Roedig.Schop, Schulte-Frohlinde
Rechtsform / Legal form:	Genossenschaft / cooperative
Grundstücksfläche / Site area:	30.000 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	40.000 m ²
Gesamtfinanzvolumen / Total financial volume:	120 Mio € (geplant)
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	464
Wohnungsgrößen / Size of units:	40 bis 140 m ² (Schwerpunkt auf kleinen und mittleren Größen) / (emphasis on small and medium-sized units)
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	ca. 1.000
Altersstruktur / Age distribution:	alle Altersklassen / all age groups
Besonderheit / Features:	außerordentliche ehrenamtliche Arbeit der Mitgliedschaft, Berlins größtes Projekt als neugegründete eG / extraordinary volunteer work by the membership, Berlin's largest project as a newly founded cooperative (eG)
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Dachterrasse, Fahrradkeller, Waschküche, Gemeinschaftsräume / garden, roof terrace, bike storage, laundry room, communal spaces

Müggelhof Friedrichshain

Frauen wohnen gemeinsam. Frei – doch nicht allein /
Women Living Together. Free – But Not Alone





Am Anfang stand der Wunsch vieler Frauen nach gemeinschaftlichem Wohnen. Jutta Kämper vom BeginenWerk, Verein zur Verbesserung der Wohnsituation von Frauen, griff diesen Gedanken auf. Gemeinsam mit den Interessentinnen entwickelte sie ein Konzept. Der Beginenhof am Erkelenzdamm in Kreuzberg konnte nach 5 Jahren vergeblicher Suche durch den holländischer Bauträger Kondor Wessels errichtet werden. Dieser war bereit, ein Haus für Frauen (vor) zu finanzieren, zu errichten und sich zu verpflichten, nur an die Gruppe zu verkaufen.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen im Beginenhof initiierte Jutta Kämper dann das Schwesterprojekt, den Muggelhof.

2008 wurde zusammen mit einigen interessierten Frauen ein geeignetes Grundstück gefunden. Kondor Wessels erklärte sich wieder zur Realisierung bereit. Die Gruppe wuchs schnell, vor allem nachdem die Berliner Architektin Stefanie Ruhe mit dem Bauentwurf begann. Im Frühjahr 2011 konnte das Projekt bezogen werden.

Das Gemeinschaftseigentum ist barrierefrei. Es gibt einen Gemeinschaftsraum, ein Gästeapartment, Garten, und Terrasse.

Auf Grund der kurzen Entwicklungszeit und weil zudem die Hälfte der Bewohnerinnen nicht aus Berlin kam, konnten viele Frauen sich trotz monatlicher Treffen nur flüchtig kennenlernen.

Umso spannender ist jetzt die Entwicklung der Haus- und Gemeinschaftskultur. Anregungen dazu bilden das Konzept und die Erfahrungen im Schwesternprojekt Beginenhof.

Durch die vielfältigen Kompetenzen der Frauen kann ein lebhaftes und anregendes Angebot entstehen, sowohl nach innen wie nach außen. Feiern, lernen, informieren, diskutieren, singen, kochen, gärtnern in kleinen und größeren Gruppen – alles ist möglich, aber jede Teilnahme ist freiwillig.

Im Alltag unterstützen wir uns nachbarschaftlich und freundschaftlich. Für schwierige Lebenssituationen suchen wir nach Lösungen, die die Hilfe auf mehrere Schultern verteilt. Unser gemeinschaftliches Leben organisieren wir nach demokratischen Grundsätzen. Wir üben uns darin, Konflikte konstruktiv zu lösen.

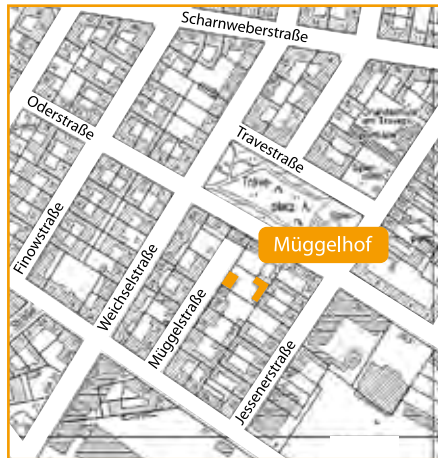
English

It all began with many women's wish to live in a community. The lasting demand for apartments in the Beginenhof, completed previously in Kreuzberg, led Jutta Kämper of BeginenWerk to start up a sister project, called Müggelhof. Together with several other women, she found

a suitable plot in 2008. This project, too, was financed by Kondor Wessels, a Dutch property developer. It was occupied in spring 2011.

The rapid completion of the project gave many of the women little time to get to know each other well, so it is all the more exciting to see how the

household and community cultures are developing. Their diversity of skills and interests allows the residents to offer each other – and non-residents – a lively and exciting range of activities. Celebrating, learning, informing, discussing, singing, cooking, and gardening, in small and large groups – anything is possible, but participation is always voluntary.





www.frauenwohnen-berlin.de

Müggelhof	Müggelstraße 21, 10247 Berlin
Bauherr / Client:	GbR Müggelhof
Architekt / Architect:	Stefanie Ruhe
Rechtsform / Legal form:	WEG / WEG
Grundstücksfläche / Site area:	1.500 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	1.800 m ²
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	25
Wohnungsgrößen / Size of units:	55 - 109 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	26
Altersstruktur / Age distribution:	gemischt, 1 Kind / mixed, 1 child
Besonderheit / Features:	reines Frauen-Wohnprojekt, durch Investor errichtet / housing project for women only, built by investor
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Gästewohnung, Gemeinschaftsraum / garden, guest apartment, common room

Wohnetagen Steinstraße

Unsere Vorteile sind nicht käuflich /
Our Advantages Are Not For Sale





Zunächst waren es 10 Parteien, die in 1996 gemeinschaftlich ein Wohnhaus in Mitte sanieren und bewohnen wollten. Nach langer ergebnisloser Suche fanden wir eine Fabrik mit gigantischen Ausmaßen: 14.000 m² Nutzfläche.

Ohne Vorbild entwickelten wir die organisatorische und rechtliche Struktur, um ein Projekt dieser Größenordnung starten zu können.

Die Genossenschaft (eG) schien uns die geeignete Rechtsform. Sie schützt, fördert und ermöglicht das Gemeinschaftliche und das Individuelle, beschränkt strikt die Haftung der Mit-

glieder und ist als Begriff schon auch Signal.

Da eine Neugründung enorm aufwändig gewesen wäre, suchten wir nach einer bestehenden Genossenschaft, mit der wir unsere Idee hätten umsetzen können – ohne Erfolg: die alten waren unwillig, die neuen (in OstBerlin nach der Wende) waren zu zaghaft.

Wir starteten mit der Vorstellung der Genossenschaft und landeten schließlich als GmbH&Co. KG.

Nach 3 Jahren frustrierender Verhandlungen mit der bundeseigenen Treuhandanstalt zum Erwerb der Fabrik kam die Idee auf, eine eigene „Fabrik“ neu zu bauen.

1999 haben wir mit einem unserem Konzept (familiengerecht, altersgemischt, non-profit, ressourcensparend, gemeinschaftlich und selbstbestimmt) den Wettbewerb des Bezirks Mitte um ein Grundstück in der Steinstraße gegen reichlich Hochglanzbroschüren klassischer Wohnungsbauinvestoren gewonnen.

2000 haben wir das Grundstück gekauft und 2003 den Neubau fertiggestellt: gemeinschaftlich, ohne Förderung.

Trotz der Möglichkeit, die eigene Wohnung mit erheblichem Gewinn zu verkaufen, hat sich knapp acht Jahre nach dem Erstbezug noch keine der 22 Parteien verabschiedet.

Angesichts der rasanten Preisentwicklung im Quartier könnten etliche von uns nicht mehr hier wohnen, wenn wir nicht unsere Wohnraumversorgung in die eigene Hand genommen hätten.

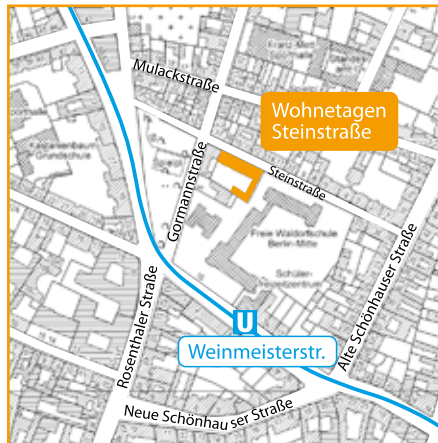
Die anderen Vorteile, hier zu leben, sind unbezahlbar oder treffender formuliert: nicht einmal käuflich.

English

It all began with ten parties who decided, in 1996, to refurbish a house in Mitte district as a co-housing project. After much fruitless searching, we were awarded a plot in Steinstrasse in a competition held by Mitte district in 1999. Our development concept (family-friendly, mixed-age, non-profit, resource-saving, community-based with self-determination) won against conventional housing developers and investors with bundles of glossy brochures.

We purchased the land in 2000, and completed the construction in 2003: collectively and without sub-

sidies. Despite the fact that they could sell their apartments for a significant profit, none of the 22 parties has moved out in the period of almost eight years since the building was first occupied.





Wohnetagen Steinstraße	Steinstraße 27, 10119 Berlin
Bauherr / Client:	Steinstraße-GmbH & Co KG
Architekt / Architect:	Carpaneto.schöningh.architekten
Rechtsform / Legal form:	GmbH & Co KG / GmbH & Co KG
Grundstücksfläche / Site area:	1.500 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	2.580 m ²
Gesamtfinanzvolumen / Total financial volume:	5,92 Mio €
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	22
Wohnungsgrößen / Size of units:	< 40 bis > 121 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	52
Altersstruktur / Age distribution:	gemischt, ca. 27% Kinder / mixed, approx. 27% children
Besonderheit / Features:	eine der ersten Baugruppen in Berlin, autodidaktisch erschlossen, stabil seit fast 8 Jahren nach Fertigstellung / one of the first co-housing groups in Berlin, self-taught, stable for almost eight years after completion
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Fahrradkeller, Waschküche, Gemeinschaftsraum, Gästewohnung / garden, bicycle storage, laundry room, common room, guest apartment

Vor der Stadt und mittendrin | stadtgrün

Im Niemandsland zwischen Kreuzberg und Treptow /
In No Man's Land Between Kreuzberg and Treptow





Ursprung und Lage

Auf einer Sommerparty in einem angrenzenden Garten, mit einem Bier in der Hand, Vogelgezwitscher im Hintergrund und einem leerstehenden, monströsen Plattenbau direkt vor der Nase keimte die Idee auf, dieses 1,3 ha große Grundstück aus dem Dornröschenschlaf zu erwecken.

Das Stadtplanungsamt unterstützte unser städtebauliches Konzept, behutsam mit der bestehenden städtischen Struktur umzugehen und so viel Grünraum wie möglich zu erhalten. Das Ergebnis: eine offene Bebauung mit acht über

das Grundstück verteilten Mehrfamilienhäusern.

Die Häuser

Eine einfache Tragstruktur ermöglicht verschiedenste, mit den Bewohnern abgestimmte Grundrisse. Die Wohnungen in den viergeschossigen Häusern sind als Maisonetten angelegt. Dies vermittelt das Gefühl, ein kleines eigenes Haus zu haben. Schrumpft die Familie, weil die großen Kinder ausziehen, lassen sich die Wohnungen im Bereich der innenliegenden Treppen trennen.

Ökologie und Ökonomie

Aus ökonomischen Gründen sind die unteren drei Geschosse als Massivbau mit Wärmedämmverbundsystem hergestellt, das oberste Geschoss als diffusionsoffener Holzbau mit Zellulosedämmung. Auf vier Dächern sind Photovoltaikanlagen installiert. Alle Dächer haben eine Leerrohrverbindung bis in den Keller, so dass sie mit Kollektoren oder anderer zeitgemäßer Solartechnik nachgerüstet werden können.

Das Regenwasser wird in Zisternen aufgefangen und für die Gartenbewässerung verwendet oder auf der großen Grünfläche versickert.

Die Gemeinschaft

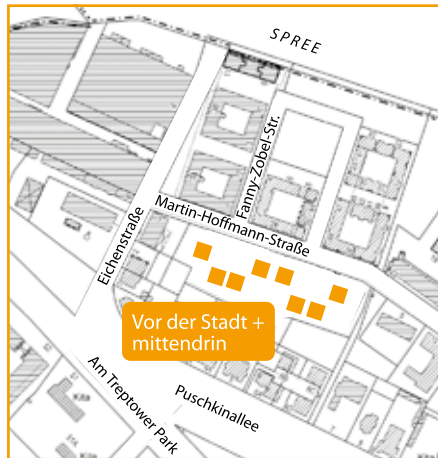
Ausdruck für das gemeinschaftliche Leben ist vor allem der große Garten. Durch planerische Maßnahmen ist er – ohne jeden Zaun – in verschiedene Nutzungszonen gegliedert:

- einen persönlichen Bereich direkt vor den Erdgeschosswohnungen,
- einen hausbezogenen Bereich um die einzelnen Häuser und
- den großen gemeinschaftlichen Rest.

In den gemeinschaftlichen Zonen gibt es mehrere Sandspielplätze, ein Beachvolleyballfeld (im Winter Eisfläche), eine Streuobstwiese und reichlich Platz zum Ballspielen, Feuermachen und Grillen. Hier treffen sich die Bewohner der Anlage zu jeder Jahreszeit.

English

The initiators' outline concept was born out of a summer party in a garden adjoining the plot. Its sensitive approach to the existing urban fabric, while retaining as much green space as possible, gained support from the local town planners.



Besides the project's environmental and economic characteristics, the large garden in particular is a tangible expression of community life. It is laid out so as to create different functional zones: personal territory directly outside the ground floor apartments; an area belonging to each house,

and the rest as a large communal space.



www.Baugruppen-in-Berlin.de

Vor der Stadt + mittendrin	Martin-Hoffmann-Str. 2-6, 12435 Berlin,
Bauherr / Client:	GbR
Architekt / Architect:	Arge Keinert / Büsching
Rechtsform / Legal form:	WEG / WEG
Grundstücksfläche / Site area:	6.000 m ²
Gesamtnutzfläche / Total usable area:	2.200 m ²
Gesamtfinanzvolumen / Total financial volume:	4,5 Mio €
Anzahl der Wohnungen / Number of units:	18
Wohnungsgrößen / Size of units:	> 60 bis > 121 m ²
Anzahl Personen im Haus / Number of residents:	65
Altersstruktur / Age distribution:	mittlere Altersgruppe, 46 % Kinder / intermediate age group, 46% children
Besonderheit / Features:	flexible Grundrisse / flexible floor plans
Gemeinschaftsräume / Common spaces:	Garten, Dachterrasse / garden, roof terrace

Bigyard Zelterstraße

Ein Haus mit 45 Häusern und 72 Gesellschaftern /
Two Buildings with 45 Homes and 72 Partners





Einzelne Häuser, großer Garten, grüne Dächer, weiter Blick, Eingangstüren von der Straße, Stellplatz hinter dem Haus- das ist die verdichtete Umsetzung des Traumes vom Einfamilienhaus, mitten in der Großstadt Berlin.

Die Baugemeinschaft

72 Gesellschafter als Baugemeinschaft haben mit Hilfe der Projektsteuerung SmartHomig die Häuser in eigener Verantwortung gebaut. Kein Bauträger hat das Risiko getragen und daran verdient. Dadurch lagen die m²-Preise weit unter Marktniveau.

Rohbau, Fassade und Garten wurden gemeinsam abgestimmt und von den Architekten geplant. Im Inneren konnten die Bauherren über die Raumaufteilung bis zur Fliese ihre eigenen Wünsche verwirklichen.

SmartHomig steht für anspruchsvolle Architektur in anspruchsvoller Lage zu bezahlbaren Preisen, begleitet und realisiert mit Hilfe aller nötiger Fachleute.

Gemeinschaft-Privatheit-Stadt

Die Erschließung der Anlage spiegelt die Verbindung von Gemeinschaft und Privatheit wider. Die Häuser haben mehrere Eingänge, die Wege überschneiden sich im Hof, in der Lobby, der Garage, auf der Straße. 1.300 m² gemeinschaftlicher Gartenhof, Gemeinschaftsdachterrasse, Sauna und vier Gästeappartements ließen sich auf Grund der Größe des Projektes realisieren.

Zur Straße öffnen sich die Reihenhäuser mit einem Raum mit Schaufenster, das kleinere gewerbliche Nutzung erlaubt.

Gebäude

In zwei Zeilen sind in drei Bautypen in den Mehrfamilienhäusern 45 einzelne Häuser enthalten, jedes mit den Merkmalen eines Einfamilienhauses.

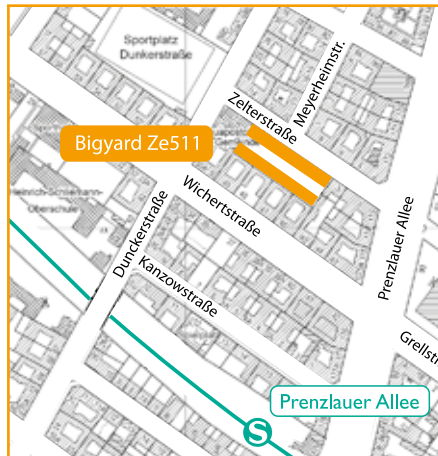
23 Townhouses mit Zugang von der Straße und Stellplatz hinter dem Haus sind in vier Geschossen im split-level mit einer 4,20 m hohen Wohnküche mit direktem Zugang zum Garten geschützter Dachterrasse und Dachgarten organisiert.

Zehn Gartenhäuser – von dort erschlossen und zugänglich – sind dreigeschossig im split-level mit bemerkenswert großen, hohen Räumen, Loggia und Balkon gebaut.

Zwölf dreigeschossige Penthäuser über den Gartenhäusern verfügen über uneinsehbare Patios und direkten Zugang zur Dachterrasse mit Blick über die Dächer der Stadt.

English

Separate dwellings, a large garden, green roof, open outlook, front door onto the street, parking behind the house – this is the condensed dream of a family home, in the heart of the city of Berlin.



The two terraced buildings in Zelterstrasse were built by the 72 partners in the association, acting on their own responsibility, with professional input from SmartHoming project management. They contain a total of 45 separate dwellings, each with the features of a family home. There was no developer to assume the risk

and make a profit thereby. The cost per square metre is therefore far below the market average.

The site is developed in a way that reflects the connection between the communal and private spheres. The buildings have multiple entrances; circulation routes intersect in the outdoor spaces, the lobbies, the garages, and on the street. The size of the project made it possible to create 1300 sqm of shared garden, a communal roof terrace, a sauna and four guest apartments.



www.smarthoming.de

Bigyard Ze511 Baugemeinschaftsprojekt Zelter Reihe

Zelterstr. 5-11, 10439 Berlin

Bauherr / Client:

GbR Zelterstraße

Architekt / Architect:

zanderroth architekten

Rechtsform / Legal form:

GbR, WEG / GbR, WEG

Grundstücksfläche / Site area:

3.300 m²

Gesamtnutzfläche / Total usable area:

6.600 m²

Gesamtfinanzvolumen / Total financial volume:

15,1 Mio €

Anzahl der Wohnungen / Number of units:

45

Wohnungsgrößen / Size of units:

> 60 bis > 120 m²

Anzahl Personen im Haus / Number of residents:

138

Altersstruktur / Age distribution:

gemischt, ca. 37% Kinder / mixed, approx. 37% children

Besonderheit / Features:

großzügige kinderfreundliche Außenbereiche / spacious, child-friendly

outdoor areas

Gemeinschaftsräume / Common spaces:

Garten, Dachterrasse, Fahrradkeller, Gästewohnung, Ge-

meinschaftsraum / garden, roof terrace, bicycle storage, guest apartment, common room

Leitfaden / Outline Guide



Maßschneiderei statt Konfektionsware

Jedes Wohnprojekt ist individuell. Aber alle durchlaufen die gleichen Stadien, wenn es darum geht,

- die verschiedenen Vorstellungen des Zusammenlebens zu vereinen,
- die Bedürfnisse der Gruppenmitglieder herauszufinden und zu berücksichtigen,
- und einen gemeinsamen Wohn- und Lebensraum zu schaffen.

In der meist länger andauernden **Orientierungsphase** dominiert die Suche. Die Gruppe formiert sich. Hier verdichten sich abstrakte Vorstellungen zu konkreten Bildern. Grundsätzliche Entscheidungen werden getroffen.

In der **Planungsphase** gerät die Auswahl der externen Fachleute in den Fokus. Das Vorhaben wird geplant, berechnet und optimiert. Die Gruppe muss sich erstmals mit den Kosten und deren Finanzierung auseinander setzen.

Noch konkreter wird es in der Phase der **Kauf- und Bauvorbereitung**. Das Grundstück wird erworben. Alle Vorbereitungen für die Bauphase werden getroffen. Diese nimmt die längste Zeit in Anspruch. Das Vorhaben wird umgesetzt und abgerechnet.

Das ersehnte Ziel ist mit der **Wohnphase** erreicht. Das Objekt muss jedoch auch bewirtschaftet und verwaltet werden. In diesem Stadium entstehen und reifen Gruppenprozesse erneut.

Die wesentlichen Aspekte jeder Phase haben wir für Sie in übersichtlicher Form nachfolgend dargestellt.

English

Tailoring instead of ready-mades

Each residential project is unique. They all pass through the same stages, however, when it comes to combining different ideas about living together, defining the needs of the group's members, and creating a common environment and living space.

The chief activity in the **orientation phase**, which is usually the longest, is searching. The group forms. Fundamental decisions are made. In the **planning phase**, attention turns to selecting external experts. The project is planned, calculated and optimised. For the first time, the group has to deal with costs and financing. Things take a more concrete shape in the next phase: **purchase and construction preparation**. The property is purchased. All of the preparations for the **construction phase** are made. The ultimate goal is reached with the **residential phase**. Now the property needs to be managed and administered. New group-related processes are initiated and run their course.

1. Orientation Phase

- Interest group
 - Search for further members
 - Search for experts
 - Search for buildings or sites
 - Conceptual design
 - Outline cost estimates
 - Organisational and legal form
-

2. Planning Phase

- Planning regulations requirements
 - Selection of architect /specialist consultants
 - Selection of project manager
 - Real estate purchase option
 - Construction project planning
 - Optimise the design
 - Cost calculations
 - Secure the financing
-

3. Purchase/ Construction Preparation

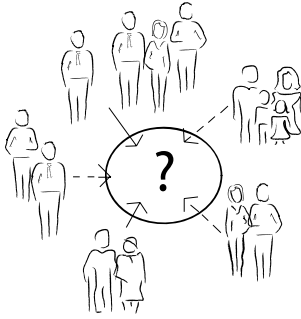
- Purchase the plot
 - Bill of quantities for construction work
 - Tendering for construction contracts
 - Construction insurance
 - Award of contract
-

4. Construction Phase

- Site management/ supervision
 - Financial control
 - Accounting of modernisation/ own contribution/ construction
 - Final acceptance
-

5. Residential Phase

- Care and maintenance
- Building management
 - Group process



1. Orientierungsphase

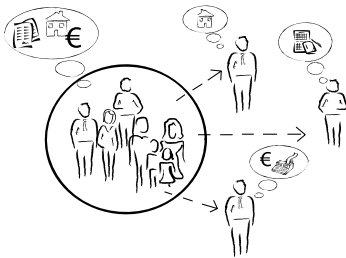
- Interessengruppe
- Mitstreitersuche
- Expertensuche
- Objekt- bzw. Grundstückssuche
- Konzeptskizzen
- Kostenüberschläge
- Organisations- und Rechtsform

6-12 Monate

3-6 Monate

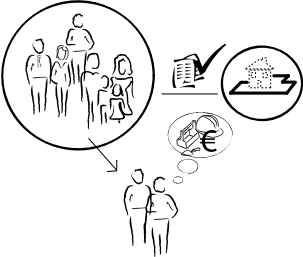
4-6 Monate

12-15 Monate



2. Planungsphase

- Planungsrechtliche Vorgaben
- Architekten-/Fachplanerauswahl
- Auswahl Baubetreuer
- Grundstückssicherung
- Planung Bauvorhaben
- Optimierung Entwurf
- Kostenberechnung
- Sicherstellung Finanzierung



3. Kauf/Bauvorbereitung

- Grundstückskauf
- Leistungsverzeichnis Baumaßnahmen
- Ausschreibung Bauaufträge
- Bauversicherung
- Vergabe



4. Bauphase

- Bauleitung/-überwachung
- Finanzkontrolle
- Abrechnung Modernisierung/ Eigenleistung/ Bau
- Schlussabnahme



5. Wohnphase

- Bewirtschaftung
- Hausverwaltung
- Gruppenprozess

Vom Ich zum Wir – Die Grundlage für ein Wohnprojekt / From I to We - The Basis of a Housing Project



Wenn Sie sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte interessieren, sollten Sie zuerst mit sich selbst klären, ob das Vorhaben zu Ihrer Persönlichkeit passt.

Erstellen Sie zu Ihren Wohnvorstellungen zwei Listen: eine mit Ihren Wünschen und eine mit Ihren K.O.-Kriterien.

Eine Gruppe finden

Meist beginnt es mit einer kleinen Gruppe, die aus dem persönlichen Umfeld entsteht, weitere Mitstreiter findet und gemeinsam wächst. Bis die Interessen der Gemeinschaft geklärt sind und ein konkretes Grundstück oder eine Immobilie gefunden ist, kann eine recht hohe Fluktuation herrschen.

Oft übernehmen auch Architekten oder Projektentwickler die Initiative zur Gründung einer Gruppe. Zu einem konkreten Grundstück oder einer Immobilie werden dann Gruppenmitglieder gesucht.

Gruppenprozesse

Gemeinschaftliche Wohnprojekte leben im Wesentlichen vom Element des Miteinanders. Deshalb empfehlen wir, ebenso viel Sorgfalt auf die Entwicklung der Gruppe zu legen wie auf die bauliche Planung. Schließlich gilt es, aus einer Reihe von Einzelinteressen einen gemeinsamen Gruppenwillen zu formen.

Trotz guter Vorsätze lassen sich Konflikte nicht immer vermeiden. Doch wenn sich die Mitglieder einer Gruppe grundsätzlich vertrauen, kann ein Streit auch reinigend und klärend wirken. Bei ernsthaftem oder andauerndem Streit sollten Sie einen Supervisor oder Mediator hinzuziehen.

Organisation und Kultur Ihrer Gruppe tragen maßgeblich zu dem Erfolg Ihres Projektes bei. Vermeiden Sie unverbindliche und unstrukturierte Diskussionen ohne klares Ergebnis. Denn daran können Projekte scheitern. Sie sind für

manche ein entscheidender Grund, von einem Gemeinschaftsprojekt Abstand zu nehmen. Alle Beteiligten sollten bereit sein, einen komplexen Lernprozess zu durchlaufen. So werden Sie am Ende selbst zu Wohnprojekt-Profis, von deren Erfahrungen auch andere Interessierte profitieren können.

Die Gruppe organisieren

Hat sich eine Gruppe gebildet, sollte sie sich unbedingt frühzeitig auf die Ziele und Spielregeln einigen.

Gruppenorganisation:

- Termine für regelmäßige Gruppensitzungen langfristig planen und deren Dauer zeitlich begrenzen
- Tagesordnung mit Informationen und Entscheidungsvorbereitungen erstellen
- Moderation der Treffen: Gesprächsleitung festlegen und Redeliste führen
- Ergebnisse von Diskussionen und Entscheidungen schriftlich festhalten
- Stimmberechtigung und notwendige Mehrheiten bei Entscheidungen festlegen
- Informationsfluss nach innen und außen regeln, damit Transparenz sicher gestellt ist
- Ansprechpartner für Außenkontakte festlegen
- in kleinen, überschaubaren Schritten planen, die auch realisierbar sind
- Arbeitsteilung in der Gruppe nach Kompetenzen und notwendiger Professionalität (Honorar bis Ehrenamt) vornehmen

Die Netzwerkagentur bietet kostenlos Erst- und Grundberatung für:

- Interessierte mit Projektideen
- in Planung befindliche Projekte
- bereits laufende Projekte.

In unserem Freitagscafé können sich an jedem letzten Freitag im Monat Interessierte kennenlernen und austauschen. Auf Wunsch werden auch Gruppensitzungen moderiert, Planungswerkstätten begleitet und Projektbörsen organisiert.



English

If you are interested in community housing projects, you should first ask yourself whether this kind of project suits your personality. Draw up two lists for your future home: one of your preferences and one of your “knock-out” criteria

Groups come together in two ways: either a small group forms from a circle of acquaintances, attracts other people and develops mutually, or a group is formally established by architects or project developers.

The life-blood of community housing projects is essentially their element of togetherness. So we recommend that you take as much care in developing the group as in planning the building. Conflicts have to be seen as part of the group process, with the potential to clarify issues and restore a healthy atmosphere.

When organising a group, it is important to agree the goals and rules early on, such as:

- dates for regular group meetings for long-term planning and limits on how long they may last
- keep a written record of the results of discussions and of decisions
- assign tasks in the group according to personal skills and the need for professionalism

Die Form die zu uns passt –
Die Rechtsform als Ausdruck des
Selbstverständnisses /
The Form that Suits Us - Legal Form
as an Expression of Identity



Die Gruppe muss frühzeitig klären: Welche Rechtsform in welcher Phase? Wie werden Gemeinschaftsflächen eingebunden? Wie lauten die gemeinsamen Ziele der Gruppe? Wie ist der Einfluss der Gruppenmitglieder auf Planung, Bau und gemeinschaftliches Wohnen?

Im Anschluss wird entschieden: Wird das Vorhaben zusammen mit einer bestehenden Gesellschaft realisiert (Variante 1)? Oder wählt die Gruppe eine neue, für ihre gemeinsamen Ziele angepasste Rechtsform und Vertragsgestaltung (Variante 2)?

Bei der Variante 1 kann die Gruppe auf die Kontakte, die Erfahrungen, den institutionellen Rahmen und die Fachkenntnisse zurückgreifen. Allerdings ist sie an die bestehenden vertraglichen Regelungen gebunden. Bei der Variante 2 können die vertragliche Regeln neu, individuell abgestimmt werden; durch fehlende Erfahrung und Fachkenntnisse steigt aber zugleich das Risiko für Fehler.

Eine der gängigen Rechtsformen ist die Genossenschaft. Wird das Projekt im Rahmen einer bestehenden Genossenschaft umgesetzt, so gibt es durchaus Gestaltungsspielraum. Dies gilt z.B. für die Mitbestimmung bei der Planung, den Belegungsrechten und dem Einsatz von Eigenmitteln. Die Neugründung einer Genossenschaft ist aufwändig. Dazu gehören u.a. die Erstellung eines Wirtschaftsplans und die Gründungsprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer.

Die Mitglieder einer Genossenschaft sind gleichzeitig Anteilseigner am gesamten Vermögen der Gesellschaft. Sie zahlen neben den Geschäfts-

anteilen eine einmalige Verwaltungsgebühr und nach Bezug ein monatliches Nutzungsentgelt.

Während der Planungs- und Bauphase schließen sich die Gruppenmitglieder jedoch meist als GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) zusammen. Hier haftet jeder für jeden mit seinem gesamten Vermögen. Deshalb wird diese Phase möglichst kurz gehalten und das Objekt dann in einzelne Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Dann haftet jedes Mitglied nur noch in Höhe seiner Miteigentumsanteile an der Wohnungseigentumsanlage. Im Unterschied zur Genossenschaft können die jeweiligen Eigentümer über ihre Eigentumswohnung („Sondereigentum“) frei verfügen. Sie kann verkauft, vermietet und vererbt werden.

Unter den beiden dargestellten Rechtsformen organisieren sich die meisten Baugruppen. Darüber hinaus gibt es noch Mischformen sowie weitere Formen. Bei individuell angepassten Rechtsformen sollten Sie sich über alle Vor- und Nachteile beraten lassen. Denn sie haben organisatorische, steuerliche, juristische und wirtschaftliche Auswirkungen.

English

The group must clarify certain issues at an early stage: Which legal form do we choose? How shall we deal with the common areas? What are the group's goals? What kind of influence do the group's members have during the planning, construction and residential phases?

Subsequently, decisions are taken: Will the project be carried out together with an existing association? Or should the group choose a new legal form and type of contract that are adapted to suit its joint objectives?

There are different legal forms, some of which are adopted as hybrids. When considering individually tailored legal forms, you should seek advice about all the pros and cons, because they have organisational, fiscal, legal and financial consequences.

Besides the cooperative (a legal form existing in many countries), there are some constellations that explicitly conform to German law. The civil law partnership (GbR) is the basic form of partnership, with a limited legal capacity, in which each partner possesses a notional share of the assets. The home-owners' association (WEG) is a special form of GbR, in which the corporate assets are divided materially and each member is liable only to the extent of his or her own share in the WEG. The registered association (e.V.) is a voluntary, corporately structured association of a number of people on a permanent basis for a common, non-profit purpose.



Mindestanzahl von Personen



Dauer der Eintragung

Genossenschaft (eG)

- schriftliche Satzung
- Genossenschaftsregister
- Finanz- und Wirtschaftsplan erforderlich

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

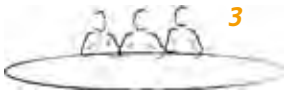
- formfreier Gesellschaftsvertrag

Wohnungseigentümergeinschaft (gemäß WEG)

- schriftlicher Vertrag
- notarielle Beurkundung
- Grundbucheintragung

Eingetragener Verein (e.V.)

- schriftliche Satzung
- Vereinsregister



3



ca. 3-6 Monate

Die Genossenschaft ist ein Zusammenschluss von Mitgliedern mit gleichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen. Jedes Mitglied hat das gleiche Stimmrecht unabhängig von der Zahl der gezeichneten Genossenschaftsanteile.

Ziel: Mitglieder - Förderung



2



sofort

Trotz Gemeinsamkeit ist die Wohnungseigentümergeinschaft keine GbR, sondern ein Verband eigener Art. Eine Wohnungseigentümergeinschaft definiert sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) als die Gesamtheit aller Teil- und Wohnungseigentümer an einer Wohnungseigentumsanlage.

Durch vertragliche Schaffung von Sonder-, Teil- und Gemeinschaftseigentum (§ 3 und § 8 WEG) gilt die Eigentümergeinschaft als begründet. Die Haftung jedes einzelnen Wohnungseigentümers ist auf die Höhe seines Miteigentumsanteils beschränkt.

Ziel: gemeinsame Erreichung eines bestimmten Zwecks, bspw. Schaffung von individuellem Wohnraum



1



ca. 1-2 Monate

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist eine Spezialform der GbR. Im Gegensatz zur GbR wird das Vermögen der Gesellschaft real geteilt und jedes Mitglied der WEG haftet nur mit seinem WEG-Anteil am gemeinschaftliches Eigentum.

Ziel: selbstständiges Eigentum für jeden in einer Gemeinschaft



7



ca. 2 Monate

Der Eingetragene Verein ist ein freiwilliger, auf Dauer angelegter, körperschaftlich organisierter Zusammenschluss einer Anzahl von Personen, die einen gemeinsamen ideellen Zweck verfolgen. Bis zur Eintragung ins Vereinsregister haften die Mitglieder unbeschränkt.

Ziel: ideelle Förderung eines bestimmten Zwecks ist zwingend erforderlich, bspw. Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens

Im Blick behalten: / Keep in Mind:

Die Grunderwerbsteuer als weiterer Kostenpunkt /
Land transfer tax as a further cost item



Bei jedem Erwerb von unbebauten oder bebauten Grundstücken wird regelmäßig der Erwerber verpflichtet, Grunderwerbsteuer zu zahlen. Seit dem 01.01.2014 fallen im Land Berlin 6% Grunderwerbsteuer an, deren Kostenposition eine Bauherrengemeinschaft frühzeitig bei der Planung berücksichtigen sollte.

- Wird ein unbebautes Grundstück gekauft, so werden 6 % des Kaufpreises als Grunderwerbsteuer erhoben.
- Wird ein Grundstück mit einem bereits bestehenden Gebäude erworben, so bemisst sich die 6%ige Grunderwerbsteuer an dem Kaufpreis für Grundstück und Gebäude.
- Wird das Grundstück vom Bauträger gekauft, der sich verpflichtet, ein Haus entsprechend den Wünschen der Baugemeinschaft zu entrichten, bemisst sich die Grunderwerbsteuer am Kaufpreis des Grundstückes plus den zu erwartenden Bauwerkskosten.

Die Grunderwerbsteuer ist kurze Zeit nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages zum Erwerb des Grundstückes zu zahlen. Das Grundbuchamt nimmt die Umschreibung des Eigentums vom Verkäufer auf den Käufer nur bei Vorlage der sogenannten Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vor, mit der die Zahlung der Grunderwerbsteuer bestätigt wird. Im Rahmen des Bauens innerhalb einer Bauherrengemeinschaft kann sich die Grunderwerbsteuerpflicht in bestimmten Fällen sowohl auf das Grundstück als auch auf die aufgewendeten Baukosten erstrecken. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bauherrengemeinschaft ein fertig beplantes Grundstück (einheitlicher Leistungsgegenstand) erwirbt und der Anspruch der einzelnen Mitglieder der GbR auf eine bestimmte Wohnung zivilrechtlich anzunehmen ist. Eine Aufteilung in unterschiedliche Verträge (Grundstückserwerb und Gebäudeerichtung) schafft hier möglicherweise keine Abhilfe.

- Wäre der eine Vertrag also nicht ohne den anderen geschlossen worden, wird die Grunderwerbsteuer auch vom Gebäudeanteil berechnet.
- Das Gleiche gilt, wenn sich die Bauherrengemeinschaft bereits bei Abschluss des Kaufvertrages über das unbebaute Grundstück hinsichtlich des „ob“ und „wie“ der Bebauung festgelegt hat.
- Teilweise wird von Finanzverwaltungen die Auffassung vertreten, dass auch bei den von Architekten betreuten Baugruppen ähnliche Verflechtungen vorliegen, die zu einer Grunderwerbsteuerpflicht auf die aufgewendeten Baukosten führen.

Letzterer Argumentation der Finanzverwaltung lässt sich bspw. widersprechen, wenn vermieden wird, dass der Architekt als bevollmächtigter Vertreter der Baugemeinschaft Werkverträge mit dem Bauunternehmer oder mit Handwerksbetrieben abschließt. Die Baugemeinschaft sollte bei der Wahl der Handwerksunternehmen frei sein und diese Freiheit nutzen.

Rechtliche Anhaltspunkte zur Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer (kein Rechtsanspruch!) lassen sich auch den Erlassen der Oberfinanzdirektionen der einzelnen Bundesländer (als Arbeitsanweisungen für die jeweilige Finanzverwaltung) sowie dem Urteil des BFH vom 23.11.2011 (II R 64/09) entnehmen. Von der OFD Berlin gibt es bisher keinen Erlass zur Grunderwerbsteuer; allerdings hat die OFD Rheinland erst 2009 einen entsprechenden Erlass gefertigt, der die Problematik im einzelnen darstellt und wertet (OFD Rheinland – S 4521-1006-St 235, vom 20.04.2009).

Der Gesellschaftsvertrag zur Vermeidung möglicher Streitpunkte

Jede Bauherrengemeinschaft kommt irgendwann zu dem Punkt, bei dem es um die Frage der rechtlichen Form als Gemeinschaft geht. Die häufig während der Planungs- und Bauphase entstandene Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (GbR) kann grundsätzlich formfrei gegründet werden. Ratsam ist es jedoch, einen Gesellschaftsvertrag zu fertigen und dabei auch an folgende Punkte zu denken:

- Was ist mit den regelmäßig in der Planungs-GbR anfallenden Kosten für Architekten und ggfs. Gutachter (welche gemeinsam von den Mitgliedern getragen werden), wenn in der Planungsphase einzelne Mitglieder austreten? Bis zu welchem Zeitpunkt soll ein Austritt möglich sein?
- Was soll gelten, wenn ein Mitglied verstirbt, zahlungsunfähig wird oder seinen Anteil bereits während der Bauphase veräußern will? Grundsätzlich sind die GbR-Gesellschafter von Gesetzes wegen verpflichtet, die Baukosten der betreffenden Wohnung mitzufinanzieren. Die unbegrenzte persönliche Haftung eines jeden GbR-Gesellschafters kann nur durch eine ausdrückliche individuelle Vereinbarung mit den Partnern ausgeschlossen werden (BGHZ v. 27.09.1999 AZ II ZR371/98).
- Wer soll einen Nachfolger für ein austretendes Mitglied bestimmen, der Austretende oder die Gemeinschaft? Reicht für die Aufnahme eines neuen Mitgliedes die Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter oder ist dies nur einstimmig möglich?

Der individuelle rechtliche Beratungsbedarf sollte hier nicht unterschätzt werden und kann beispielsweise auch bei einem Notar eingeholt werden. Extra Kosten für eine ausführliche Beratung im Vorfeld der Beurkundung eines Gesellschaftsvertrages als auch im Vorfeld der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages entstehen nicht.

Die notarielle Form

Vielen ist bekannt, dass der Grundstückskaufvertrag von einem Notar beurkundet werden muss. Weniger bekannt ist, dass gleiches auch für die Kaufoption, den Gesellschaftsvertrag einer Baugemeinschaft und den Vertrag über die Bauerrichtung gelten kann, wenn diese eng mit dem Grundstückskaufvertrag verknüpft sind. Regelmäßig hat eine in der Zusammenfindungsphase begriffene Baugemeinschaft den späteren Ankauf eines bestimmten Grundstückes im Blick und ein hohes Interesse an einer Optionsvereinbarung mit dem Verkäufer. Derartige Kaufoptionen oder Kaufangebote bedürfen zwingend der notariellen Beurkundung. Erfolgt hier lediglich eine privatschriftliche Vereinbarung, ist diese unwirksam und kann keine Ersatzansprüche bspw. auf Kostenerstattung dann von Architektenleistungen herleiten, wenn der avisierte Verkäufer das Grundstück anderweitig vergibt.

English

Land transfer tax as a further cost item

When purchasing a plot, whether it is built on or not, the buyer is obliged to pay land transfer tax. In the state of Berlin, land transfer tax is currently set at 6%, which is payable a short time after signing the contract to purchase the plot. Any group wanting to build should take this cost item into consideration at an early stage of planning.

Partnership agreement, to avoid potential points of contention

Frequently established during the planning and construction phase, a civil law partnership (GbR) can basically be founded informally. It is advisable, however, to draw up a partnership agreement and thereby to take into account the possible resignation of individual members and the consequences.

The notarial form

Many people are aware that the land purchase contract must be certified by a notary. Less well known is that the same may apply to the purchase option, the partnership agreement of a co-housing community, and the construction contract for the building, if they are closely linked to the land purchase contract. Co-housing groups in the start-up phase often have their eye on a particular plot, to be purchased later on, and a strong interest in an option agreement with the vendor. Notarisation is mandatory for purchase options or offers to buy in such cases.

Ein guter Platz! Die Immobilie zur Realisierung des Wohnprojektes / A Good Place! The Plot for Building a Co-housing Project



Leer stehende Wohngebäude, die für Wohnprojekte geeignet sind, gibt es in Berlin nicht mehr so häufig wie noch in früheren Jahren.

Es kommen aber auch Gebäude aus Kirchenbesitz, ehemalige Schul-, Gewerbe- oder Industriebauten in Frage, die aufgrund des demografischen Wandels oder im Rahmen von Umstrukturierung vermarktet werden sollen.

Die Möglichkeit des Neubaus bietet sich in Berlin zum einen in klassischen Baulücke an. Zum anderen sind neu entstehende Quartiere in innerstädtischen Randlagen auf brachliegenden Arealen für Wohnprojekte interessant.

Architekturbüros oder ProjektentwicklerInnen verfügen häufig über Informationen zu Grundstücken und Gebäuden. Einige von ihnen sind dabei im Bereich Gemeinschaftliches Bauen besonders aktiv.

Auch die Netzwerkagentur unterstützt bei der Grundstückssuche. Dabei arbeitet sie eng mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und den Stadtplanungsämtern der Bezirke zusammen, die z.B. ein auf Wohnbauflächen in ganz Berlin ausgerichtetes Informationssystem betreiben.

Die Netzwerkagentur berät außerdem kostenfrei über Portfolio und Vergabearten der BIM – Berliner Immobilienmanagement GmbH (Nachfolgerin des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG).

Seit 2014 unterstützt das Land Berlin gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 (WFB 2014) bis 2018 den Neubau von jährlich ca. 1.000 preiswerten Mietwohnungen. Die Förderung erfolgt aus Mitteln des hierfür extra eingerichteten Wohnungsneubaufonds mit einem Volumen von 64 Mio. € pro Jahr. In den nächsten fünf Jahren sollen somit Mittel in Höhe von insgesamt 320 Mio. € zur Verfügung gestellt werden

English

The number of vacant dwellings in Berlin is falling. However, existing infrastructure buildings and former commercial or industrial buildings that are up for sale are also worth considering. Vacant inner city gap sites are an option for those who want to build new, whilst early-stage neighbourhood development schemes on the urban periphery offer similar opportunities. Information on particular plots and buildings may also be available from architects and project developers.

Ohne Moos nix los – Die Finanzierung als Voraussetzung für das Wohnprojekt / No Money, No Fun – Financing as a Prerequisite of a Co-housing Project



Bei der Finanzierung von gemeinschaftlichen Projekten im individuellen Eigentum der einzelnen Mitglieder (WEG-Modell) ist zu beachten: Neben den Kosten für den Grundstückskauf entstehen noch Grunderwerbsnebenkosten für die Beurkundung von Verträgen sowie deren Eintragung ins Grundbuch. Darüber hinaus ist die Grunderwerbsteuer zu entrichten. Zusätzlich zu den reinen Baukosten fallen wiederum Nebenkosten für Planung, Betreuung und Abwicklung der Baumaßnahmen an. Auch können Zwischenfinanzierungskosten entstehen. Dies ist der Fall, wenn zwischen dem Erwerb des Grundstücks und der Fertigstellung der Wohnung Mittel benötigt werden, die nicht durch Eigenkapital gedeckt werden können.

Hinweis:

Je nachdem, wann Sie in ein Projekt einsteigen, kann sich die Grunderwerbsteuer nicht nur auf den Kaufpreis des Grundstückes beziehen, sondern auf die gesamten Kosten der zu errichtenden Wohneinheit (vgl. hierzu Ausführungen S. 87).

Eine gute Bauleitung und Projektsteuerung sind wesentlich für die Einhaltung der Gesamtkosten. Hier zu sparen lohnt sich nicht immer. So verursacht z.B. ein verzögerter Bauablauf häufig höhere Kosten als ein Projektsteuerer.

In der Regel können die Mitglieder der Baugruppe die Kosten nicht durch Eigenmittel aufbringen. Deshalb wird eine Finanzierung durch eine Bank erforderlich. Diese lässt sich zur Absicherung des Darlehens an vorrangiger Stelle in das Grundbuch eintragen. Das heißt, dass bei

einem zwangsweisen Verkauf der Erlös vorrangig zur Bedienung des Bankdarlehens verwendet wird. Die Höhe des Bankdarlehens richtet sich nach dem von der Bank ermittelten Beleihungswert. Dieser liegt in der Regel bei maximal 70-80% der Gesamtkosten, so dass Sie mindestens 20-30% an Eigenmittel aufbringen müssen. Mögliche Eigenleistungen rechnen die Banken zwar als Eigenmittel an, diese werden in ihrer Höhe aber häufig überschätzt und führen oft zu Verzögerungen im Bauablauf.

Baugemeinschaftsprojekte zeichnen sich in der Regel durch besondere architektonische, ökologische und soziale Ansprüche aus. Diese müssen von den einzelnen Mitgliedern finanziert und langfristig beachtet werden. Insbesondere über die Nutzung und Kostenverteilung von Gemeinschaftsräumen sollten Sie frühzeitig vertragliche Lösungen finden.

Hinweis:

Die Baugemeinschaft sollte sich möglichst auf eine Bank einigen, die die Finanzierung des Projektes aus einer Hand prüft und sicherstellt. Ansonsten ist die grundbuchliche Sicherung der Finanzierung sowie eine evtl. darüber hinaus notwendige persönliche Haltung der einzelnen Mitglieder schwierig zu regeln. Bei der Auswahl der Bank können deren Kenntnisse bezüglich Baugemeinschaften wichtiger sein als geringfügige Zinsersparnisse.

Günstige Zinskonditionen sollten dazu verwendet werden, höhere Tilgungsleistungen zu vereinbaren. So kann nach Ablauf der Zinsbindung trotz höherer Zinsen eventuell bei

gleicher Annuität eine höhere Tilgungsrate vereinbart werden.

Rechtliche und steuerliche Beratungen bei erfahrenen Profis lohnen sich. Die Kosten dafür spielen im Verhältnis zu den Gesamtkosten eine untergeordnete Rolle.

Zusätzlich zu Zins- und Tilgungsaufwendungen der Darlehen müssen nach Fertigstellung Rücklagen für Instandhaltung sowie Betriebs- und Heizkosten entrichtet werden.

Nicht vergessen sollten Sie die Kosten für die Verwaltung des Objektes bzw. der einzelnen Wohnung, sowie das Bilden ausreichender Rücklagen. Bei einer Aufteilung nach WEG besteht die gesetzliche Verpflichtung zur förmlichen Bestellung eines Verwalters.

English

Co-housing projects are distinguished by special architectural, environmental and social objectives. These have to be funded by each member and given long-term consideration.

Depending on when you join a project, the land transfer tax may include not only the purchase price of the plot, but the entire cost of your dwelling unit, even though it is not yet built.

Good site management and project management are essential for keeping within the budgeted costs. It is not worth saving on them. Seeking legal and tax advice from experienced professionals also pays off. The fees are insignificant in relation to the total project cost.

In general, the members of a co-housing group cannot cover the costs from their own capital resources. So financing has to be obtained from a bank. This loan can be secured by entering it with priority status in the Land Registry. That means that if there is a forced sale of the property, the proceeds are used to repay the bank loan before anything else. The co-housing community should, if possible, go to a bank that both checks and secures the financing of the project as a combined service. When choosing a bank, a proven track record with co-housing projects is a more important criterion than slightly lower interest rates.

Don't forget to allow for the costs of managing the finished building, including your own dwelling, and to build up sufficient reserves to pay for routine maintenance.

Finanzierungsbeispiel

Einfache Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und einfache Finanzierungsberatungen werden von den Mitarbeitern der Netzwerkagentur (NWA) durchgeführt. Wir empfehlen allerdings immer den Weg zur Finanzierungsberatung bei Banken und den Gang zum Steuerberater.

Neubau einer Eigentumswohnung mit einer Nutzfläche von 100 m² _ Beispielrechnung

(Mitgliedschaft in Baugemeinschaft vor Grundstückskauf)

1. Kostenschätzung

Erwerbskosten

Grundstücksanteil	40.000 €	
Grunderwerbsnebenkosten ¹	3.600 €	43.600 €

Baukosten

Baukosten	200.000 €	
Baunebenkosten ²	50.000 €	250.000 €
		293.600 €

2. Finanzierungsbeispiel

Eigenmittel_ Annahme 25% 73.400 €

Darlehen KfW

PN 124 Wohnungseigentumsprogramm	50.000 €	
PN 153 Effizienzhaus 70	50.000 €	
Hypo-Darlehen Bank	120.200 €	293.600 €

3. Laufende Aufwendungen (Kapitalkosten und Annuitäten) ³

Eigenkapitalverzinsung (0,0% / 0,0%) 0 € p.a.

KfW Darlehen

PN 124 (1,30%/5,26%) ⁴	3.285 € p.a.	
PN 153 (0,85%/3,59%) ⁴	2.220 € p.a.	

Hypo-Darlehen (2,75%/2,0%) 5.710 € p.a. 11.215 € p.a.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnung nach WEG	300 € p.a.	
Instandhaltungskosten ⁵	625 € p.a.	925 € p.a.

Betriebs- und Heizkosten

Betriebskosten	1.800 € p.a.	
Heizkosten	1.440 € p.a.	3.240 € p.a.

Gesamtkosten p.a.	15.380 € p.a.
pro Monat	1.282 €

¹ Notarkosten, Eintragung ins Grundbuch, Grunderwerbsteuer zusammen ca. 9,0%

² Architekten, Ingenieure, Projektsteuerung, Behördliche Prüfungen, Verwaltung der Baugemeinschaft ca. 25% der Baukosten, ohne Zwischenfinanzierungskosten

³ Zins- und anfängliche Tilgungsleistungen, bei KfW-Darlehen geringere Annuitätszahlungen im ersten Jahr aufgrund Tilgungsfreistellung

⁴ Stand Mai 2015, bei 10-jähriger Zinsbindungsfrist sowie 20-jähriger (PN124) bzw. 30-jähriger (PN 153) Laufzeit

⁵ Für Neubauobjekte wird empfohlen pro m² Wohnfläche eine jährliche Instandhaltungsrücklage von 0,8 – 1 % des Kaufpreises zu kalkulieren (Ansatz hier 0,25%). Wird für die ersten Jahre mit weniger Rücklage kalkuliert, ist zu beachten, dass dann später Sonderzahlungen für Reparaturen notwendig werden können.

Gemeinsam sind wir stark -
Die Expertise an der Seite /
Together We Are Strong -
Experts at Your Side



Baugemeinschaften und Wohnprojektgruppen setzen sich zumeist aus Laien zusammen. Daher ist es wichtig, rechtzeitig professionelle Beratung in Anspruch nehmen. Das reduziert lange Anlaufzeiten und Risiken bei der Realisierung.

Projektsteuerung

Projektsteuerer können den Planungsprozess erheblich verkürzen. Sie klären die Notwendigkeit eines Einsatzes von Planern und anderen Fachleuten. Sie koordinieren und überwachen das gesamte Bauprojekt einschließlich der Terminpläne und der Finanzierungs- und Genehmigungsverfahren. Für Baugruppen haben sich Projektsteuerer oftmals auf die Moderation der Gruppenprozesse spezialisiert. Sie übernehmen auch Aufgaben der wirtschaftlichen Baubetreuung.

Grundsätzlich können auch Architekturbüros die Aufgaben der Projektsteuerung wahrnehmen. Die bisher gemachten Erfahrungen zeigen jedoch, dass es sinnvoller ist, wenn diese sich

auf ihre Kernaufgaben konzentrieren können. Zudem kann dann eine unabhängige Stelle deren Arbeit begleiten und überwachen.

Architekten und Fachplaner

Architekten erbringen die Planungsleistungen, stimmen mit den Ämtern ab, bereiten den Bauantrag vor und schreiben die Bauleistungen aus. Sie leiten die Bauarbeiten, verfolgen die Kosten, prüfen die Firmenrechnungen und überwachen die Mängelbeseitigung. Die Architekten haben damit die Hauptverantwortung für die bedarfsgerechte Planung und Realisierung des Bauvorhabens.

Weitere Leistungen erbringen Fachleute, z.B. für technische Gutachten, Statik, Vermessung, Haustechnik sowie gegebenenfalls für Garten- und Innenarchitektur.

Fragen Sie auch Bewohner schon realisierter Projekte nach deren Erfahrungen mit Experten.

Wirtschaftliche Baubetreuung

Übernimmt nicht Projektsteuerer oder Architekt die Aufgaben, ist es sinnvoll, einen wirtschaftlichen Baubetreuer zu beauftragen. Hier ist zu unterscheiden, ob dieser Aufgaben nach § 34c der Gewerbeordnung erbringt oder nicht. Er erbringt sie, wenn er das Bauvorhaben „für fremde Rechnung“ vorbereitet oder durchführt, d.h. die Gelder über ein Sonderkonto des Betreuers laufen. In diesem Fall benötigt der Betreuer die Erlaubnis des Gewerbebeamten und unterliegt besonderer Kontrolle.

Der Baubetreuer klärt Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Ferner informiert er über mögliche steuerliche Vergünstigungen und den Abschluss von Versicherungen. Die Baugruppe kann ihm das Einholen und Prüfen von Planungsangeboten und die Vorbereitung von Verträgen übertragen. Der Baubetreuer kann die Rechnungen der Architekten und Ingenieure prüfen, den Zahlungsverkehr abwickeln, die Buchhaltung übernehmen, die Liquidität während der Bauphase überwachen und die Abrechnung vornehmen.

Rechtsbeistand

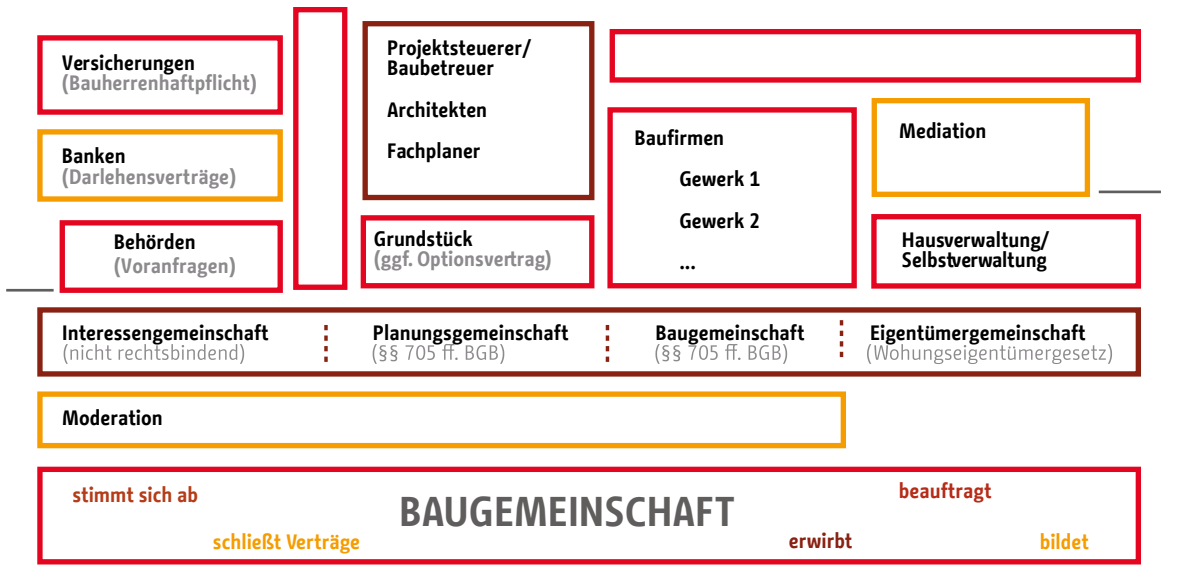
Für die Gestaltung von Verträgen und Vereinbarungen brauchen Sie fachkundige Rechtsberatung. Hier spielen Kenntnisse auf dem Gebiet des Gesellschafts- und Grundstücksrechts sowie Erfahrungen mit Wohnprojekten eine entscheidende Rolle.

Moderation/ Mediation

Nicht erst bei Konflikten, sondern schon beim Aufbau der Gruppe kann eine Mediation sehr hilfreich sein. Sie unterstützt dabei, die individuellen Bedürfnisse und Interessen mit denen der Gruppe in Einklang zu bringen. Das erleichtert es, zu einer konstruktiven Gruppe zu wachsen.

Bei der Auswahl aller Experten gilt: Deren Erfahrung ist sehr wichtig. Doch ebenso ausschlaggebend ist die Vertrauensbasis.

Experten – vom Architekten über Moderator bis zum Steuerberater – sind von der Netzwerkagentur in einem Expertenpool zusammengestellt worden. Es gibt ein breites fachliches Netzwerk und einen regelmäßigen Austausch mit Fachleuten in Arbeitsgruppen und Veranstaltungen.



English

Project management

Project managers can significantly shorten the planning process. They coordinate and supervise the entire project, including the schedules and the financing and permission procedures. As a service for co-housing groups, many project managers also specialise in facilitating group processes.

Architects and consultants

Architects bear the primary responsibility for the design and construction of the building as agreed and approved. Consultants provide specialist services, such as technical assessments, structural engineering, surveying, building services and, if required, gardening and interior design.

Building economics consultant

If this role is not taken on by the architect or project manager, it makes sense to hire a building economics consultant. He sorts out possi-

ble financing and funding. He also informs the group about tax relief opportunities and taking out insurance.

Legal counsellor

When drawing up contracts and agreements, you need expert legal advice. Crucial requirements here are knowledge in the fields of corporate law and real estate law, as well as experience of working with co-housing projects.

Facilitation/ mediation

Mediation can be a great help not only after conflicts arise, but earlier on, when setting up the group. It helps to harmonise people's personal needs and interests with those of the group.

The thing to remember when selecting any expert is: Their experience is very important, but a foundation of trust is equally crucial.

Wir sind gekommen, um zu bleiben –
Das Leben im selbst geschaffenen
Wohn(t)raum /
We Have Come to Stay –
Living in Your Self-Build Dream Home



Das Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt hat einen entscheidenden Vorteil: Sie suchen sich Ihre Nachbarn selbst aus. Sie lernen sie schon in der Orientierungsphase des Projektes in vielen Facetten kennen und können frühzeitig entscheiden, ob das Projekt und die Zusammensetzung der Bewohner in spe Ihnen liegt oder nicht.

Sie stecken rechtzeitig die räumlichen und sozialen Grenzen zwischen gemeinschaftlichen und privaten Bereichen ab. Dabei gilt jedoch im Grundsatz: kommunikative Elemente wie Diskussionen, gemeinsame Unternehmungen, Nachbarschaftshilfe oder Gruppentreffen sind ein zentraler Bestandteil von gemeinschaftlichem Wohnen.

Auch bauliche Elemente wie Gemeinschaftsräume, halb öffentliche Innen- und Außenräume, die entsprechende Hofstruktur oder eine gemeinsam genutzte Gästewohnung unterstreichen den Charakter der Gemeinschaft und

geben den Bewohnern ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit. Für manche kann diese Art des Wohnens ein Ersatz für veränderte Familienbindungen sein.

Dennoch brauchen aller Erfahrung nach die meisten Bewohner nach dem Umzug erst einmal eine Pause von der Gruppe. Bohren und Hämmern in den eigenen vier Wänden erscheint vielen in dieser Zeit attraktiver als der Kontakt mit den Nachbarn. Nachdem viele den Aufwand für das Wohnprojekt anfangs unterschätzt hatten, herrscht nun das Gefühl, genug organisiert und diskutiert zu haben. Doch das Leben in der Gemeinschaft geht auch nach dem (Um-)Bau weiter beziehungsweise fängt dann erst richtig an.

Trotz Kritik an Architekten, Handwerkern, Gruppenmitgliedern, Behörden etc. zieht die Mehrheit der Bewohner von gemeinschaftlichen Wohnprojekten eine positive Bilanz. Sie vergessen viele Unstimmigkeiten, da die Freude über

das Erreichte überwiegt. Alle haben viel gelernt. Sie haben Kenntnisse über Materialien und Baupläne erworben und festgestellt, dass es sehr unterschiedliche Vorstellungen und Möglichkeiten von Wohnen gibt. Sie konnten üben, Entscheidungen in der Gruppe zu treffen und dabei ihre Sozialkompetenz einsetzen. Manches davon hat Spaß gemacht. Anderes wiederum schien anstrengend oder gar überflüssig.

Auch wenn die Gruppe zusammengewachsen ist und Einzelne sich gut kennengelernt haben, stellen sie fest, dass Gemeinschaftlichkeit nicht automatisch entsteht, weil man im gleichen Projekt wohnt. Es ist ein stetiger Prozess, in den alle Beteiligten weiter investieren müssen.

Eine weitere Erkenntnis ist, dass die Arbeit nicht aufhört. Folglich finden nach wie vor Gruppentreffen statt. Die Bewohner diskutieren über die Hausordnung und Regeln für das Wohnumfeld. Vereinbarungen über die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen werden festgelegt. Gemeinsame Aktivitäten müssen organisiert und das Projekt der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

In der Wohnphase können wieder Konflikte auftauchen. Auch überprüfen die Bewohner Erwartungen an sich selbst und an die anderen. Rollen werden neu verteilt und die Positionen in der Hausgemeinschaft geordnet. Nähe und Distanz, Selbstverantwortung und Verantwortung für die Gruppe, Privatheit und Öffentlichkeit müssen ausgehandelt werden. All die Themen, die seit den Anfängen der Gruppe bestanden, werden Sie weiter begleiten. Doch die Selbstverständlichkeit macht den Unterschied. Aus dem heimischen Sessel gehen wir die Themen eindeutig gelassener an, denn: „Wir sind gekommen, um zu bleiben!“



Auch nach dem Einzug berät Sie die Netzwerkagentur. Auf Fragen wie: „Wie organisiere ich eine soziale Hausverwaltung?“ „Wie beleben wir unser Gemeinschaftsleben?“ oder „Was gehört in eine Hausordnung?“ haben wir die Antwort. Bei Streitfragen empfehlen wir Mediatoren oder schlichten auch mal selbst.



English

Living in a community housing project has a distinct advantage: you choose your neighbours yourself and you get to know many sides of them early on, in the orientation phase of the project. Built elements such as common rooms, semi-public interior and exterior spaces, a particular courtyard layout, and a shared guest apartment reinforce the sense of community. For some people, this way of living can be a substitute for changing family ties. Yet experience has shown that most residents need a break from group activity after moving in. Many of them initially underestimate the effort involved in a co-housing project, so after completion the prevailing feeling is that they have had done enough organising and discussing things.

The majority of residents in co-housing projects rate their experience as a positive one, despite criticism of architects, crafts-men, group members, authorities etc. They forget many disagreements, which are outweighed by delight in their achievement. Although the group has grown together and individuals have come to know each other well, they find that a sense of community does not arise automatically, just because they live in the same project. It is rather a continuing process, in which every participant must keep on investing. There is no end to this work. Consequently, group meetings are still held, at which the residents discuss the house rules or the garden rules, and so on. In the residential phase, too, conflicts can arise. The residents review their expectations of themselves and of others. Roles are reassigned and the responsibilities in the household are structured. Closeness and distance, responsibility for oneself and for the group, the private and public spheres: all are in constant need of renegotiation.

Glossar / Glossary



Abgeschlossenheitsbescheinigung: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung (auch Abgeschlossenheitserklärung genannt) attestiert, dass eine Eigentumswohnung oder ein Teileigentum nach des Wohnungseigentumsgesetz baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgetrennt ist. Dazu gehört, dass die Räume durch Wände und Decken von anderen Räumen und benachbarten Wohnungen getrennt sind, mindestens ein eigenes Bad und WC besitzen, über mindestens eine eigene Küche oder Kochnische verfügen, über einen eigenen Zugang zum Freien oder zum Treppenhaus verfügen.

Annuität: Die Annuität (lat. annus - Jahr) ist eine regelmäßig jährlich fließende Zahlung (z.B. für eine Hypothek), die sich aus den Elementen Zins und Tilgung zusammensetzt. Die Annuität wird so berechnet, dass sie immer gleich bleibt. Der Anteil für Tilgung erhöht sich somit kontinuierlich, da sich der Zinsanteil mit kleiner werdender Restschuld verringert.

Architektenvertrag: Vertrag zwischen Architekt und Bauherr zur Erbringung der Planungsleistungen, der Abstimmung mit den maßgeblichen Ämtern, der Vorbereitung des Bauantrages, der Ausschreibung der Bauleistungen, Bauleitung, Kostenermittlung, Rechnungsprüfung, Überwachung, Mängelbeseitigung und Dokumentation.

Auflassung: Bestandteil der Übereignung von Grundstücken. Eine Beurkundung der Auflassung ist zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt erforderlich, damit dieses die Eintragung der neuen Eigentümer ins Grundbuch vornehmen kann.

Bereitstellungszinsen: (auch Bereithaltungszinsen oder Bereitstellungsprovision) werden von Kreditinstituten bei Krediten für den Fall erhoben, dass zwischen dem vertraglich vorgesehenen Auszahlungszeitpunkt und dem tatsächli-

chen Abruf der Kreditmittel ein größerer Zeitraum liegen sollte.

Bauabnahme: 1. In Zusammenhang mit Bauverträgen bezeichnet Bauabnahme den Vorgang vor Zahlung der Schlussrechnung, bei der die Erfüllung der vertraglichen Leistung von beiden Vertragspartnern bescheinigt, oder noch bestehende Mängel dokumentiert werden. Der Architekt oder Ingenieur übernimmt hierbei die fachtechnische Abnahme, der Bauherr muss aber die formelle („rechtsgeschäftliche“) Abnahme erklären. Der Termin der Abnahme ist maßgeblich für den Beginn der Gewährleistungszeit. 2. Im Bauordnungsrecht bezeichnet Bauabnahme den Übergang von der Ausführung in die Nutzungsphase. Dabei überprüft die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Bauvorschriften in baurechtlicher und bautechnischer Hinsicht.

Bonität: Bonität (von lateinisch bonitas, „Vortrefflichkeit“), auch Kreditwürdigkeit genannt, beschreibt die Eigenschaft eines Kreditnehmers, aufgenommenen Schulden zurückzahlen zu können und zu wollen.

BGB-Gesellschaft: (siehe Gesellschaft bürgerlichen Rechts)

Baubetreuer: Ein Baubetreuer wird eingeschaltet, wenn Bauherren nicht mit einem Generalübernehmer oder Bauträger bauen wollen und einiges in Eigenleistung errichten möchten. Hierbei ist zu beachten, ob der Baubetreuer Aufgaben nach § 34c der Gewerbeordnung erbringt. Dies ist der Fall, wenn er das Bauvorhaben „für fremde Rechnung“ vorbereitet oder durchführt, d.h. die Gelder über ein Sonderkonto des Betreuers laufen. In diesem Fall benötigt der Betreuer die Erlaubnis des Gewerbeamtes und unterliegt besonderer Kontrolle. Üblicherweise klärt der Baubetreuer Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, mögliche steuerliche Vergünstigun-

gen, und den Abschluss von Versicherungen. Für die Gruppe kann u.a. auch das Hereinholen und die Prüfung von Planungsangeboten, die Vorbereitung von Verträgen, die Prüfung der Architekten- und Ingenieursrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, die Überwachung der Liquidität, die Buchhaltung und die Abrechnung des Projektes erfolgen.

Baugemeinschaft: Baugemeinschaften bilden kein Realeigentum sondern gemeinschaftliches Eigentum (z.B. als Wohnungseigentümergemeinschaft oder Genossenschaft). Sie realisieren ihre Projekte insbesondere in Form von Mehrparteienhäusern („Mehrfamilienhäusern“). Eine Baugemeinschaft kann mit wenigen Mitgliedern begonnen werden, und nach und nach zu einer größeren Gruppe wachsen.

Baugruppe: Eine Baugruppe ist ein Zusammenschluss von Bauwilligen, bei denen jedes Mitglied durch die (spätere) Aufteilung Realeigentum an seinem Grundstück erwirbt (z.B. in Form von Townhouses oder Reihenhäusern). Der Abstimmungsbedarf mit den Nachbarn reduziert sich hierbei. Wird häufig synonym mit Baugemeinschaft sowie Bauherrengemeinschaft verwendet.

Bauherr: Bauherr ist der rechtlich und wirtschaftlich verantwortliche Auftraggeber bei der Durchführung von Bauvorhaben. Er kann sowohl eine natürliche Person als auch eine juristische Person sein.

Bauleistungsversicherung: Diese Versicherung übernimmt u.a. Schäden an erbrachten Bauleistungen, die während des Baus durch Witterungseinflüsse oder Diebstahl entstehen, solange die Bauleistungen noch nicht vom Bauherrn abgenommen sind (Gewährleistungszeit).

Bauvertrag: Vertrag zwischen einer Baufirma und dem Bauherrn über eine Bauleistung (Material und Arbeit), grundsätzlich nach den Regelungen der VOB (Vergabe- und Vertragsordnung) für Bauleistungen.

Eigenleistung: hier: Die vom Bauherrn selbst, und nicht durch Beauftragung Dritter erbrachte Leistungen. Ziel der Eigenleistung ist die Reduzierung von Bau- und Finanzierungskosten.

Eigenkapital: hier: Jene Mittel zur Finanzierung des Bauvorhabens, die dem Eigentümer selbst zur Verfügung stehen (Bargeld, Sparguthaben, Festgeld, Wertpapiere, Bausparguthaben). Im weiteren Sinne werden zu den Eigenmitteln auch Verwandtendarlehen, Arbeitgeberdarlehen und öffentliche Zuschüsse gerechnet.

EnEV: Energieeinsparverordnung. In ihr werden Bauherren auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch ihres Gebäudes vorgeschrieben.

Grundschild: Die Grundschild ist das Recht, aus einem Grundstück oder einem grundstücksgleichen Recht (beispielsweise einem Wohnungseigentum oder einem Erbbaurecht) die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages zu fordern. Die Grundschild wird regelmäßig als Kreditsicherheit verwendet.

Genossenschaft: Zusammenschluss für einen gemeinsamen Zweck. Charakteristisch sind die Mitgliederförderung, Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Die Bewohner von Wohnungen der Genossenschaft sind nicht deren individuelle Eigentümer, sondern haben ein sogenannten Dauernutzungsvertrag.

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR): Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (auch BGB-Gesellschaft) ist nach bürgerlichem Gesetzbuch in Deutschland eine Vereinigung von mindestens zwei Gesellschaftern (natürlichen und/oder juristischen Personen), die sich durch einen Gesellschaftsvertrag gegenseitig verpflichten, die Erreichung eines gemeinsamen Zwecks zu fördern.

Gewährleistungszeit: hier: Der Zeitraum, in dem ein Bauherr Anspruch darauf hat, dass ein Bauunternehmer die Mängel einer von ihm erbrachten Bauleistung beseitigt. In der Regel werden (nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) 4 Jahre vereinbart. Von der gesetzlich vorgeschriebenen Gewährleistung ist die Garantie zu unterscheiden.

KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau. Förderbank des Bundes und der Länder, die u.a. zinsverbilligte Kredite für förderwürdige Baumaßnahmen vergibt.

Kostenermittlung: schrittweise Ermittlung aller Kosten eines Bauvorhabens (nach DIN 278), zunächst grob, in den weiteren zeitlichen Stufen immer genauer. Die Stufen der Kostenermittlung nennen sich Kostenrahmen, Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag und schließlich Kostenfeststellung.

Leistungsverzeichnis: Ein Leistungsverzeichnis (kurz LV) ist eine detaillierte Auflistung aller Bauarbeiten mit Beschreibung und Mengenangaben, die im Rahmen eines Auftrages vom Auftragnehmer zu erbringen sind. Das Leistungsverzeichnis ist Grundlage des Angebots und der späteren Vergütung.

Passivhaus: Unter einem Passivhaus wird ein Gebäude verstanden, welches aufgrund seiner guten Wärmedämmung sowohl im Winter als

auch im Sommer keine klassische Heizung oder Kühlung benötigt.

Planungsgesellschaft: hier: Der Zusammenschluss einer Käufergruppe als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die in der Bauphase die Vertretung der Bauherren übernimmt. Sie ist nicht zu verwechseln mit dem berufsmäßigen Zusammenschluss von Architekten, Planern und anderen Ingenieuren zur gemeinsamen Erbringung von Planungsleistungen (Gesellschaft bürgerlichen Rechts). In der Bauphase ist sie die Vertretung der Bauherren.

Planungsrecht (Bau): Das Bauplanungsrecht schafft den gesetzlichen Rahmen für die Bebauung und Nutzung einzelner Grundstücke. Es bestimmt, ob und wie viel gebaut werden darf und welche Nutzungen zulässig sind. Im Wesentlichen ist dies im Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Vom Planungsrecht zu unterscheiden ist das Bauordnungsrecht der Länder, das in Gestalt der jeweiligen Landesbauordnung regelt, was bei den Gebäuden zur Sicherheit und Gefahrenabwehr beachtet werden muss.

Projektsteuerer: Projektsteuerer klären für die Bauherren die Voraussetzungen für den Einsatz von Planern, stellen Organisations-, Termin- und Zahlungspläne auf und überwachen diese. Sie koordinieren und kontrollieren alle Projektbeteiligten (nicht jedoch die Bauunternehmer), führen Klärungen bei Konflikten herbei, koordinieren und kontrollieren Finanzierungs-, Förderungs- und Genehmigungsverfahren. Projektsteuerer sollten bei komplexen Projekten zusätzlich zu den beauftragten Architekten und Ingenieuren beauftragt werden.

Regelportfolio: hier: Die vom Liegenschaftsfonds für Baugruppen ausgewählte Grundstücke, die im Rahmen des Festpreisverfahrens ver-

geben werden.

Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB): Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen ist ein im Auftrag des Deutschen Vergabe- und Vertragsausschusses für Bauleistungen herausgegebenes Regelwerk für die Vergabe von Bauaufträgen durch öffentliche Auftraggeber, ist aber sinnvoll auch von privaten Bauherren anzuwenden. Die VOB ist weder ein Gesetz noch eine Rechtsverordnung. Auf sie muss bei der Ausgestaltung von Bauverträgen explizit Bezug genommen werden, um als Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) im Sinne des BGB zu gelten, welche die Interessen beider Vertragsparteien gleichermaßen berücksichtigt.

Wohnprojekt: Oberbegriff für Zusammenschlüsse von unterschiedlichen Parteien, die gemeinsam in einem Haus oder in einer Wohnung leben wollen zur Miete, als Dauernutzer oder im Wohneigentum

Wohnungseigentümergeinschaft: Zusammenschluss mehrerer Parteien, die im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes (kurz: WEG) Wohnungseigentum und/oder Teileigentum erwerben. Das Wohnungseigentum umfasst als Sondereigentum die eigene Wohnung, das Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes jeweils in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum zu dem sie gehören (z.B. Gebäudehülle, Freiflächen, gemeinschaftlich genutzte Räume u. a.).

Bei den Erklärungen im Glossar handelt es sich nicht um rechtsverbindliche Auskünfte. Es kann keine Haftung für deren Richtigkeit übernommen werden. Die Erklärungen sind teilweise der freien Enzyklopädie Wikipedia entnommen.

English

Certificate of completeness: A certificate of completeness (also 'declaration') certifies that a freehold apartment or part-ownership property, as defined by the German condominium ownership act (WEG), is built so as to separate it sufficiently from other apartments and spaces. Among the requirements are that its rooms are separated by walls and ceilings from other spaces and adjacent apartments, and that it possess at least one bathroom and WC, at least one kitchen or kitchenette, and its own private access to the outside or to the stairs.

Annuity: An annuity (Latin: annus - year) is a regular annual instalment payment (e.g. for a mortgage) with two components: interest and repayment. The annuity is calculated so that the instalment sum is always the same. The proportion of it that consists of repayment increases continually, because the interest component becomes less as the residual debt decreases.

Architect's contract: contract between architect and client for providing design services, consulting the relevant authorities, preparing the building permit application, running the works tendering process, site management, costing, checking invoices, supervising remedial measures, and documentation.

Conveyance: component of the transfer of ownership of land. A deed of conveyance must be submitted to the Land Registry Office before the new owner can be entered in the Land Register.

Commitment interest: (also 'standby fee' or 'commitment commission') charged by banks for loans in the event that a significant period of time elapses between the contractually stipula-

ted pay-out date and the actual call on the funds.

Acceptance of work: 1. In connection with construction contracts, ‘acceptance of work’ refers to the procedure before payment of the final invoice, during which any remaining defects are recorded and ultimately the fulfilment of the contractual obligations by both parties is certified. The architect or engineer performs technical inspections and acceptances, but the owner declares formal acceptance, which is a legal transaction. The date of final acceptance is definitive for the beginning of the warranty period. 2. In German construction law, final acceptance marks the transition from the construction phase to the use phase. At this point, the building inspector checks that the building regulations have been complied with in legal and technical respects.

Credit-worthiness: often expressed as a credit rating, describes the current ability (and track record) of a borrower to pay back borrowed funds, i.e. to discharge a debt.

Civil law partnership (GbR, also BGB-Gesellschaft): Under the German Civil Code, a civil law partnership is an association of at least two partners (natural persons and/or legal entities), who by means of a partnership agreement mutually commit themselves to work in support of a common purpose, and in particular to make the agreed contributions.

Building consultant: a building consultant is brought in when the owners prefer not to build with a developer/ contractor, and want to do some of the building work themselves. Attention should be paid to whether the building supervisor provides services according to Section 34c of the Industrial Code. This is the case when he prepares or manages the construction

project “on behalf of others”, i.e. the funds are channelled via a special account in the supervisor’s name. In this case, the supervisor requires a permit from the Trade Supervisory Office and is subject to special checking. Usually, the building consultant sorts out possible financing and funding, potential tax relief, and taking out insurance cover. On behalf of the group, he can also solicit and evaluate bids to provide planning services; he can prepare contracts, check the architect’s and engineer’s invoices, process payments, monitor liquidity, do the book-keeping and settle accounts for the project, amongst other things.

Co-housing community: Co-housing communities do not establish real property, but common property (e.g. as a home-owners association or housing cooperative). They mostly construct their projects in the form of apartment buildings (multi-unit dwellings). A co-housing community can be set up with only a few members and then gradually grow to a larger group.

Co-housing group: A co-housing group is an association of individuals for the purpose of building, in which each member purchases, by (later) partition, real property on the plot (e.g. in the form of townhouses or terraced houses). This reduces the degree of coordination with neighbours that is needed.

Owner: The owner is the legally and financially responsible principal in the execution of a building project. The owner can be either a natural person or a legal entity.

Contractor’s all-risks insurance: Among other things, this insurance covers damage to works that occurs due to weather or theft during the construction phase, as long as the works have not yet been formally accepted by the owner (Warranty period).

Construction contract: contract between a construction company and the owner governing construction services (material and labour), generally according to the regulations of the VOB (contracting regulations for the award of public works contracts).

Personal contribution: here: Labour or other services rendered by the owner in person, not by hiring others. The point of the personal contribution is to reduce the construction and financing costs.

Equity: here: the funds for financing the building project that are at the owner's personal disposal (cash, savings accounts, fixed-term deposits, securities, building society deposits). In a broader context, loans from relatives or an employers (company loan) and public subsidies are counted along with the personal financial resources.

EnEV: Energy Conservation Ordinance. Pursuant to the German energy conservation act (EnEG), it lays down standard structural requirements for owners to achieve efficient energy consumption in the operation of their building.

Land charge: The land charge is the right to demand the payment of a certain sum of money on real property or on equivalent rights (such as a leasehold). The land charge regularly serves as collateral to secure a loan.

Cooperative: Association for a common purpose. Characterised by mutual support, self-help, independent responsibility and self-governance. The residents in a cooperative's apartments do not own them as individuals, but have a contract giving them the right of permanent use.

Warranty period: here: The period in which an owner has the right to have a contractor remedy the defects of construction work performed by the same. As a rule, four years are agreed, in accordance with the Contracting regulations for the award of public works contracts (VOB). This warranty is distinct from the statutory warranty.

KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau. The development bank of the German federal and state governments, which among other things grants preferential (i.e. reduced interest) loans for building works that are eligible for subsidy.

Costing: step-by-step appraisal of all construction project costs (according to DIN 278), at first roughly, then more accurately at further intervals. The stages of costing are: cost planning, preliminary estimate, approximate estimate, final estimate, and lastly cost fixing (final account).

Bill of quantities: A bill of quantities (BOQ) or specification is a detailed list of all construction works (with descriptions and quantities) that are to be carried out by a contractor under the terms of a contract. The bill of quantities forms the basis of the tender (bid) and of subsequent payment.

Passive house: The term 'passive house' refers to a building that, thanks in part to its good thermal insulation, requires neither conventional heating in winter nor cooling in summer.

Planning association: here: A group of buyers that associates as a civil law partnership (GbR), which functions as the owner's agent during the construction phase. It should not be confused with a company formed by professionals such as architects, designers and other engineers in order to provide planning services jointly.

Planning law (construction): Construction planning law creates the legal framework for the development and use of individual plots. It determines whether buildings can be erected, their size and extent, and their permitted uses. Essentially this is regulated in the Building Code (BauGB) and the Land Use Ordinance (BauNVO). National planning law should be seen as distinct from the building control law of the states, which, in the form of the respective state building regulations, governs the requirements that buildings must satisfy with regard to safety and emergency planning.

Project manager: on behalf of the client, project managers establish the framework for using planners' services, prepare organisational plans, master schedules and payment plans, and supervise their implementation. They coordinate and monitor all members of the project team (except for the building contractors), facilitate solutions to conflicts, coordinate and monitor the financing, grant-funding and permission procedures. On complex projects, project managers should be appointed in addition to the architects and engineers.

Regular portfolio: here: plots for use by co-housing groups, selected by the State of Berlin's real estate company, which are awarded on a fixed price basis.

VOB: The VOB (contracting regulations for the award of public works contracts) is issued under the authority of the responsible government committee. It is a set of regulations for awarding contracts by public bodies, which private developers also find practical to use. The VOB is neither a law nor a statutory instrument. The text of a construction contract must refer to it explicitly in order for the VOB to be valid as the General Terms and Conditions (GTC) within the meaning of the German Civil Code (BGB). Doing

so ensures that the interests of both parties to a contract are considered in equal measure.

Co-housing project: a generic term for affiliations of different parties who want to live jointly in a house or an apartment, whether as owners, occupiers with a right of permanent use, or tenants.

Home-owners association: an affiliation of several parties, who acquire private ownership and part ownership of a building under the German condominium ownership act (also abbreviated WEG). Private ownership comprises the apartment itself, part ownership denotes the corresponding share of the common property (e.g. building envelope, outdoor areas, communally used spaces and suchlike).

The explanations in this glossary are not legally binding statements. No responsibility is accepted for their accuracy. The explanations are taken in part from the free encyclopaedia, Wikipedia.

.....

Netzwerkagentur GenerationenWohnen / Network Agency



Die Netzwerkagentur hilft Ihnen

Welche **Wohnform** ist für mich die Richtige?

Wie finde ich eine **Gruppe**?

Welche **Organisationsform** soll ich wählen?

Wie lässt sich mein Wunsch **finanzieren**?

Was ist zu beachten bei **Miete** oder **Erwerb**?

Wie realisiere ich auf einem **Grundstück** oder in einem **Bestandsgebäude** eine Gemeinschaft für alle Generationen?

..diese oder andere Fragen in Erst- und **Grundberatung** zu beantworten.

Räume für Gruppentreffen stellen wir auf Anfrage zur Verfügung.

Die Netzwerkagentur versteht sich..

- .. als Vermittler zur Wohnungswirtschaft, zu Wohnungsgenossenschaften und privaten Haus- und Grundstückseigentümern sowie Baugruppen
- .. als Ideengeber für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- .. als Berater in Fragen des generationenübergreifenden Wohnens
- .. als Unterstützer bei der Entwicklung u. Umsetzung ihrer Projektidee
- .. als Vernetzer von Initiativen und Fachleuten

In den regelmäßig jeden letzten Freitag im Monat stattfindenden FreitagsCafés können sich am gemeinschaftlich Wohnen interessierte Personen kennenlernen und austauschen. Zuvor berichten Referenten zu einem bestimmten Thema oder von Ihren Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Weitere Informationen unter:

www.netzwerk-generationen.de

Wir arbeiten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Beratung ist kostenlos.

English

The network agency can help you

The network agency crossgenerational living has been commissioned by the Senate Department for Urban Development and Environment to assist groups interested in intergenerational co-housing projects either as owner-occupiers or as tenants. The agency sees its role here as that of a mediator, source of ideas, consultant and facilitator. It provides free introductory and basic advice for applicants with projects at the ideas stage or the planning stage, as well as those already up and running.

For further information, go to:

www.netzwerk-generationen.de

We work on behalf of the Senate Department for Urban Development and Environment. Our advice is free of charge.

Ansprechpartner/ Contact

Web-Adressen / Webaddresses

Ansprechpartner

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung
www.fgw-ev.de

Förderung über Stiftung trias
www.stiftung-trias.de

SEKIS - die Selbsthilfe Kontakt- und Informationsstelle für Selbsthilfegruppen und Selbsthilfearbeit in Berlin
www.sekis-berlin.de

wohnprojekte-portal
www.wohnprojekte-portal.de/informationen/bundeslaender/berlin.html

Wohnportal Berlin
www.wohnportal-berlin.de

Wohnbund
www.wohnbund.de

Netzwerkagentur GenerationenWohnen
c/o STATTBÄU GmbH
Pufendorfstr. 11
10249 Berlin

Tel.: 030 69081-777
Fax: 030 69081-111
beratungsstelle@stattbau.de

ISSN: 2943-3142

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung I - Stadt- und Freiraumplanung
Referat I A - Stadtentwicklungsplanung
Am Köllnischen Park 3
10179 Berlin

Thorsten Tonndorf
Tel.: 030 9025-1327
Fax: 030 9025-1197
E-Mail:
thorsten.tonndorf@senstadtum.berlin.de
www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/

Web-Adressen

Investitionsbank Berlin
www.ibb.de

Förderung über KfW-Bankengruppe
www.kfw-foerderbank.de

Gesundheitliche und soziale Hilfsangebote
www.hilfelotse-berlin.de

Pflegestützpunkte Berlin
www.pflegestuuetzpunkteberlin.de

Anlaufstelle für Akteure im Bereich
Wohnungsbau
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbauleitstelle/index.shtml

Wir bedanken uns bei allen Institutionen, Fachleuten, Praktikern und Verwaltungsstellen, die uns bei der Erstellung der Broschüre unterstützt haben. Insbesondere danken wir den Projektbeteiligten für ihre Zeit und die engagierte Mitarbeit.

We would like to thank all of the institutions, professionals, practitioners and government departments that have assisted us in producing this brochure. Our special thanks are due to the projects' members themselves, for their time and enthusiastic participation.



Gemeinschaftlich Wohnen
Berichte der Netzwerkagentur GenerationenWohnen