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

fon 030 69081 777
fax 030 69081 111
beratungsstelle@stattbau.de

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 9.oo bis 17.oo Uhr
und nach Vereinbarung

www.netzwerk-generationen.de

Wir beraten Sie gern!

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
be Berlin
STATTBAU BERLIN

# Beratungsmaterial für Baugruppen und Wohnprojekte

Informationen zu Organisations- und Rechtsformen, Entwicklungsphasen sowie zum Modell Baugruppe

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
be Berlin
STATTBAU BERLIN

# NETZWERKAGENTUR
## GenerationenWohnen

### 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 Ihnen auf Anfrage gern zur Verfügung.

Weitere Informationen unter:
www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/ oder www.berlin.de/special/wohnen/alter/



# Modell der Baugruppe

Eine Baugruppe ist eine Gemeinschaft von Bauwilligen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein Grundstück zu kaufen und als Baugemeinschaft Reihen- oder Mehrfamilienhäuser zu bauen. Als Rechtsform kommt in der Regel eine Gemeinschaft bürgerlichen Rechts (Neben wirtschaftlichen Gründen (Gesamtkosten ca. 10% bis 20% unter den ortsüblichen Preisen, Einfluss auf Kosten und Qualität) sprechen gestalterische Gründe (hochwertige Architektur, Überdurchschnittliche energetische und ökologische Qualität) und soziale Gründe (Frühes Kennenlernen der Mitbewohner, Mitbestimmung in Planung und Ausführung, Besondere Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnen usw.) für die Gründung von Baugruppen.

## 7 Gründe für Baugemeinschaften

| | |
|---|---|
| • Nachbarschaftliches Wohnen | Die zukünftigen Nachbarn lernen sich schon bei der gemeinsamen Planung kennen. |
| • Maßgeschneiderter Wohnraum | Die eigene Wohnung wird mit dem Architekten individuell geplant. |
| • Kostengünstiges Bauen | Wie viele Beispiele zeigen, können die Gesamtkosten für Wohnungen um bis zu 20% gesenkt werden, da die zukünftigen Bewohner die Bauherren sind. |
| • Attraktive Wohngebiete | Baugemeinschaften engagieren sich für die Qualität ihres Wohnumfeldes. |
| • Innovative Wohnkonzepte | Es besteht die Möglichkeit, Wohnungen für kinderreiche Familien, behindertengerechtes Wohnen, Seniorenwohnen sowie kleine Läden und Büros zu integrieren. |
| • Hohe Architektur- und Bauqualität | Es entstehen Wohngebäude von großer gestalterischer und baulicher Qualität. |
| • Zukunftträchtiges Bauen | Wünsche nach ökologischem und ressourcenschonendem Bauen können verwirklicht werden. |

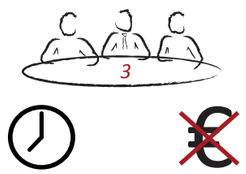
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt | be Berlin | STATTBAU BERLIN

# Welche Rechtsformen bieten sich an?

Je nachdem, welche Interessenschwerpunkte oder auch finanzielle Ressourcen eine Gruppe hat, wird sich jeweils eine andere Rechtsform anbieten. Die gängigen Rechtsformen für Baugruppen unterscheiden sich bereits in den Anforderungen für eine Gründung. Sowohl in der Dauer, die für eine Eintragung der Rechtsform benötigt wird, dem Grundkapital, das aufgewendet werden muss, der Mindestanzahl der Gründungsmitglieder als auch in den rechtlich vorgegebenen Anforderungen variieren die Bedingungen für diese Rechtsformen. Über die erläuterten Rechtsformen hinaus gibt es aber noch weitere Rechts- bzw. Organisationsformen für Baugruppen, die hier nur eine kurze Erwähnung finden, wie zum Beispiel die die Kommanditgesellschaft KG.

## Genossenschaft (eG)

- schriftliche Satzung
- Genossenschaftsregister
- Finanz- und Wirtschaftsplan erforderlich

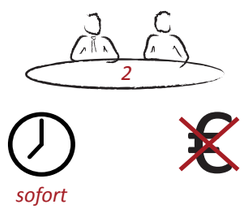



Die **Genossenschaft** ist ein Zusammenschluss von Mitgliedern mit gleichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen. Jedes Mitglied hat das gleiche Stimmrecht unabhängig von der Zahl der gezeichneten Genossenschaftsanteile.

**Ziel:** Mitglieder - Förderung

## Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

- formfreier Gesellschaftsvertrag

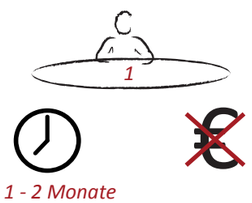



Die **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** ist die Grundform der Personengesellschaften. Sie verfügt über eine beschränkte Rechtsfähigkeit. Für Schulden der Gesellschaft haftet jeder Gesellschafter unbeschränkt, auch mit seinem gesamten Privatvermögen. Jeder Gesellschafter besitzt einen ideellen Anteil am Vermögen der Gesellschaft.

**Ziel:** wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb

## Wohnungseigentümer-gemeinschaft (WEG)

- schriftlicher Vertrag
- notarielle Beurkundung
- Grundbucheintragung

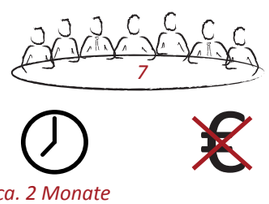



Die **Wohnungseigentümergesellschaft** ist eine Spezialform der GbR. Im Gegensatz zur GbR wird das Vermögen der Gesellschaft real geteilt und jedes Mitglied der WEG haftet nur mit seinem eigenen WEG-Anteil am gemeinschaftliches Eigentum.

**Ziel:** wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb

## Eingetragener Verein (e.V.)

- schriftliche Satzung
- Vereinsregister

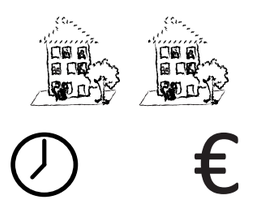



Der **Eingetragene Verein** ist ein freiwilliger, auf Dauer angelegter, körperschaftlich organisierter Zusammenschluss einer Anzahl von Personen, die einen gemeinsamen ideellen Zweck verfolgen. Bis zur Eintragung ins Vereinsregister haften die Mitglieder unbeschränkt.

**Ziel:** ideelle Förderung der Allgemeinheit

## Mietshäuser Syndikat (GmbH)

- schriftlicher Vertrag mit notarieller Beurkundung
- Eintragung ins Handelsregister (GmbH)
- Vereinsregister




Das **Mietshäuser Syndikat** ist ein Unternehmensverbund selbstorganisierter Hausprojekte, von denen jedes über die Rechtsform einer GmbH sowie eines Hausvereins verfügt und sich des Solidartransfers verpflichtet hat. In jeder GmbH ist das Mietshäuser Syndikat Gesellschafter und übernimmt die Rolle einer Kontrollorganisation.

**Ziel:** Förderung autonomer Hausprojekte

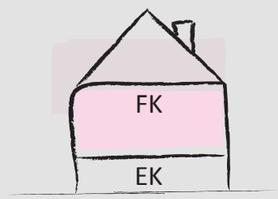
Mindestanzahl von Personen | Dauer der Eintragung | € Mindestkapital



# Grundsätzliche Modelle im Überblick

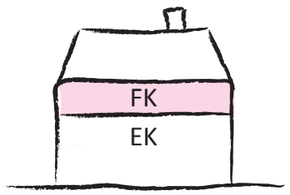
Die Organisationsformen für Baugrguppen lassen sich grundsätzlich in drei Modelle einteilen. So stellt sich früh die Frage, ob die Gruppe Eigentum generieren, zur Miete oder genossenschaftlich wohnen will. Die Entscheidung für ein Grundmodell ist Vorraussetzung, wenn es darum geht eine spezifische Rechtsform für das Gruppenprojekt festzulegen. Jedes Modell hat seine eigenen Merkmale und somit Vor- und Nachteile für die Gruppe oder das einzelne Gruppenmitglied. Daher sollte man im Vorfeld klar stellen, was man als Gruppe und als Einzelner leisten und welche Prioritäten für das Gemeinschaftsleben man setzen möchte und kann.

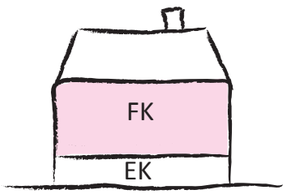
## Eigentum




- „Mietfreiheit“
- staatliche Förderung
- Steuervorteile
- Lebensqualität
- „sichere Geldanlage“
- Altersvorsorge

## Genossenschaft




- Finanzierung
- staatliche Förderung
- Flexibilität
- geringer Aufwand
- sichere Geldanlage
- keine Verschuldung

Bestandsgenossenschaft

Junge Genossenschaft

- Fördernde Mitglieder
- Wartende Mitglieder
- Wohnende Mitglieder
- Eigenleistung

## Miete

- Flexibilität
- risikoarm
- keine Kapitalbindung
- kein Konsumverzicht
- geringer Aufwand
- keine Verschuldung

**EK = notwendiges Eigenkapital**

- genossenschaftliche Anteile oder Genussscheine
- Gesellschaftsanteile (GmbH, KG, GbR)
- Schenkung (beim gemeinnützigen Träger)
- Privatdarlehen als „unechtes Eigenkapital“

**FK = notwendiges Fremdkapital**

- Fördermittel (Modellvorhaben)
- Stiftungsmittel
- Private Darlehen
- Einsatz öffentlicher Finanzierungsprogramme
- Fonds

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt | be Berlin | STATTBAU BERLIN

# Vom Ich zum Wir - Grundlage für ein Wohnprojekt

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

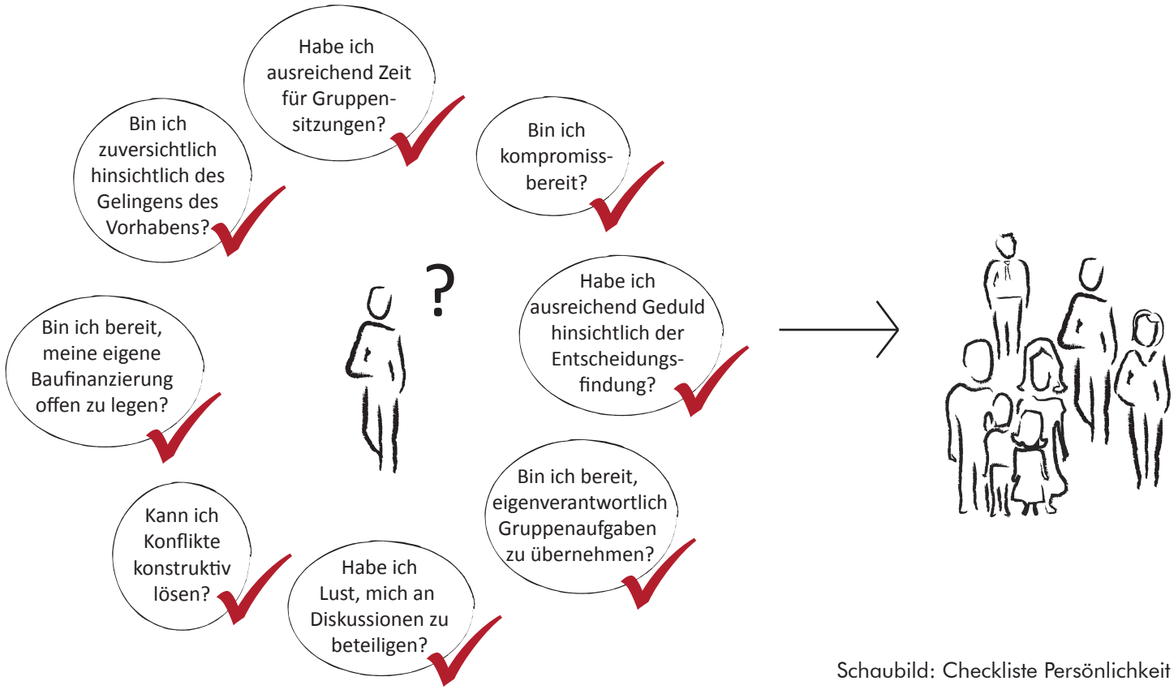



Schaubild: Checkliste Persönlichkeit

## Spielregeln der Gruppenorganisation

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

- Termine für regelm. 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)

**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 Gruppensitzungen moderiert, Planungswerkstätten begleitet, Projektbörsen organisiert.



# Zeitliche Orientierung für eine Baugruppe

## 1. Orientierungsphase

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

## 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

6-12 Monate

3-6 Monate

4-6 Monate

12-15 Monate

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt | be Berlin | STATTBAU BERLIN