MAIN SPESSART
bunterleben

Wohnprojekte für die Generation 50+

Leitfaden für gemeinschaftliches Wohnen

INHALT

Einleitung 3

1. Gemeinschaftlich wohnen 4

2. Ein Wohnprojekt initiieren 6

3. Ein Wohnprojekt umsetzen - die Phasen der Wohnprojektentwicklung 8
   3.1 Die Gründungsphase 8
   3.2 Die Planungs- und Bauphase 12
   3.3 Die Wohnphase miteinander gestalten .. 14

4. Organisations- und Rechtsformen für Wohnprojekte 16
   4.1 Organisationsformen 16
   4.2 Die wichtigsten Rechtsformen im Überblick 17

5. Pflege im Wohnprojekt 20

Literaturhinweise und Links 22

Impressum 23

EINLEITUNG

Wie stellen Sie sich Ihre Wohnsituation jenseits der 50 vor?

Wohnen in den eigenen vier Wänden. Selbstständig und selbstbestimmt. Sozial eingebunden, auch wenn keine eigenen Kinder in der Nähe leben.

Eine Möglichkeit, diese Wünsche zu verwirklichen, bieten gemeinschaftliche Wohnformen, bei denen etwa Menschen verschiedener Generationen in enger Nachbarschaft miteinander leben oder Senioren sich zu einer WG zusammenfinden. Es handelt sich hier um alternative Modelle des Zusammenlebens, angepasst an aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen, die neben dem Dach über dem Kopf eine hohe Lebensqualität bieten können.

Das soziale Wohnumfeld, das unkomplizierte Unterstützung im Alltag und freundschaftliche Kontakte verspricht, spielt dabei eine große Rolle. Selbstorganisierte Wohnprojekte werden von den BewohnerInnen selber geplant, umgesetzt und in der Wohnphase gestaltet. Die Bereitschaft, das Projekt aktiv mit zu entwickeln und sich auf die MitbewohnerInnen einzulassen, stellt natürlich eine Grundvoraussetzung dar. Im Hinblick auf das Wohnen in fortgeschrittenem Alter sollten Wohnprojekte barrierearm angelegt sein.

Mit diesem Leitfaden möchten wir Sie dazu ermutigen, sich mit gemeinschaftlichen Wohnformen zu beschäftigen und eventuell ein eigenes Wohnprojekt ins Leben zu rufen. Die Schritte von der ersten Idee über die Planung bis zu einer erfolgreichen Umsetzung sind kurz dargestellt, ergänzt durch Hinweise, wo Sie weiterführende Information und Unterstützung für Ihr Projekt finden können. Wir würden uns wünschen, dass es bald auch in Main-Spessart gelungene Beispiele für gemeinschaftliches Wohnen gibt!

Ihr Regionalmanagement
Landkreis Main-Spessart

1. GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN

Gemeinschaftliches Wohnen steht für den Wunsch, das Leben im Alter selbstbestimmt und selbstverantwortet in den eigenen vier Wänden zu gestalten und dennoch in sozialen Bezügen zu leben.

Die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens geht bis in die Mitte der 1970iger Jahre zurück. Unter dem Motto „nicht allein und nicht ins Heim“ gründeten sich die ersten, meist altershomogenen Wohnprojekte.

War damals das Hauptmotiv, eine Alternative zur Heimversorgung bei Pflegebedarf zu schaffen, geht es heute vor allem darum, Gleichgesinnte zu finden, um das Leben gemeinsam und aktiv zu gestalten.

Bewohner eines Wohnprojektes im Garten

Der demographische Wandel verleiht dem gemeinschaftlichen Wohnen eine hohe Aktualität, denn die steigende Lebenserwartung bei gleichzeitig abnehmender Geburtenrate nimmt spürbaren Einfluss auf unsere Sicherungssysteme.

Realisierte Projekte aus der Region

Wohnprojekt 1
des WiGe e.V.
in Aschaffenburg

- WiGe e.V.
  Wohnen in Gemeinschaft
  in Aschaffenburg.
  www.wige-ab.de
- Die Herbstzeitlosen
  Wohngemeinschaft 50plus e.V.
  in Bad Orb.
  www.dieherbstzeitlosen-wg50plus.de
- Wohnen in Gemeinschaft –
  Jung und Alt e.V.
  in Würzburg.
  www.gemeinsam-wohnen-und-leben.de

Zudem haben sich das familiäre Zusammenleben und die sozialen Bezüge, in denen Menschen heute leben, stark verändert.

Gemeinschaftliche Wohnformen verfolgen das Ziel, neben dem gemeinsamen Wohnen eine Art Wahlfamilie aufzubauen und Unterstützungsnetzwerke außerhalb der Familie anzulegen, die auf gegenseitiger Hilfe beruhen.

Jede Gruppe setzt ihre Ideen vom gemeinschaftlichen Wohnen anders um. Einige Gruppen bauen gemeinsam ein Haus, andere ziehen in ein vorhandenes Haus und wieder andere leben als Dorf- oder Siedlungsgemeinschaft zusammen.

Bei aller Unterschiedlichkeit der einzelnen Projekte gibt es folgende Merkmale, die für gemeinschaftliche Wohnprojekte typisch sind:

- Die Gemeinschaft beginnt schon vor dem Einzug, denn die BewohnerInnen planen und entwickeln ihr Projekt gemeinsam.
- Gegenseitige Hilfe und Unterstützung unter den BewohnerInnen gehört zur Kultur gemeinschaftlichen Wohnens.
- In der Wohnphase organisieren die BewohnerInnen das Zusammenleben selber. Es gibt niemanden, der vorgibt, was zu tun ist und was nicht.
- Die Menschen, die zusammen leben, sollten auch zueinander passen (gute Nachbarschaft). Daher entscheiden die BewohnerInnen gemeinsam, wer einziehen kann.
- Gemeinschaftsräume und -flächen ergänzen den privaten Wohnraum und gehören zu jedem Wohnprojekt dazu.
- Eine barrierefreie Bauweise ist für Wohnprojekte selbstverständlich.

Weiterführende Links

> *www.kompetenznetzwerk-wohnen.de*
Hier finden Sie ausführliche Hinweise zur Wohnprojektszene und zu unterschiedlichen Wohnformen im Alter.

> *www.fgw-ev.de*
Hier finden Sie wertvolle Hinweise zu aktuellen Projekten, Terminen aus allen Bundesländern sowie zahlreiche Publikationen zum gemeinschaftlichen Wohnen, auch zum Download.

> *www.wohnen-alter-bayern.de*
Auf der Seite „Wohnen wie zu Hause“ finden Sie interessante Informationen zu generationenübergreifenden Wohnformen in Bayern.

2. EIN WOHNPROJEKT INITIIEREN

Trägt man sich mit dem Gedanken, ein Wohnprojekt zu initiieren, stellt sich als erstes die Frage, wie man Gleichgesinnte findet, wie sich die Gruppe gründet und wie man startet.

Oft liegt der Startimpuls für ein Wohnprojekt in einem Vortrag zum Wohnen im Alter. Hier treffen sich Menschen, die erstmals feststellen, dass auch andere über alternative Wohnformen nachdenken.

Der Besuch eines Wohnprojekte-Tages, einer Messe für Wohnprojekt-Initiativen, kann ebenfalls ein Gründungsimpuls sein.

Auf einem Wohnprojekte-Tag lernt man Projekte und Projektinitiativen kennen und hat die Gelegenheit zu persönlichem Austausch. Hier ergibt sich auch die Gelegenheit, Kontakte zu Beratungsstellen aus der Region und zu Projektberatern zu knüpfen.

Wie kommt man zu einer Wohnprojektgruppe?

Projektgruppen bilden sich oft über den persönlichen Freundes- und Bekanntenkreis. Die kleine Kerngruppe, die so zusammenfindet, wird meist schnell größer, weil sich auch andere Menschen für das Thema begeistern.

Gruppenmitglieder kann man auch finden, indem man sich gezielt in Internetforen auf die Suche nach Gleichgesinnten begibt. Eine weitere Möglichkeit ist, Kontakt zu kommunalen Seniorenbeiräten, der Seniorenbeauftragten oder dem Regionalmanagement des Landkreises Main-Spessart aufzunehmen und zu signalisieren, dass man ein Wohnprojekt gründen möchte.

Zu Beginn wechselt die Gruppenzusammensetzung häufig und es dauert eine Weile, bis sich die Gruppe gefestigt hat. Aber sobald sich erste konkrete Dinge tun, wächst sie zu einer arbeitsfähigen Projektgruppe zusammen.

Wohnprojekte im Internet

- Projektbörse des Forums für gemeinschaftliches Wohnen
  www.fgw-ev.de
- Wohnprojekte-Portal
  www.wohnprojekte-portal.de
- Gemeinsam statt einsam
  www.neue-Wohnformen.de
- Bring together, das Internet-Magazin für Wohnprojekte
  www.bring-together.de
- Wohngemeinschaften ab 50
  www.pluswgs.de

Wenn man selber kein Projekt initiieren möchte, kann man sich auf die Suche nach bestehenden Initiativen machen, um sich ihnen anzuschließen.

Warum ist es mir wichtig, gemeinschaftlich zu wohnen?

Jeder, der sich für das gemeinschaftliche Wohnen interessiert, sollte sich ganz persönliche Gedanken dazu machen, was er sich darunter vorstellt und welche Wünsche, Erwartungen und Befürchtungen damit verbunden sind. Diese Fragen werden und sollten in den ersten Treffen der Wohnprojektinteressierten ausführlich diskutiert werden, denn sie bilden die spätere Grundlage für die Wohnprojektgründung und das Konzept. Für jedes Wohnprojekt ist wichtig, eine Vision vom Zusammenleben und -wohnen zu entwickeln.

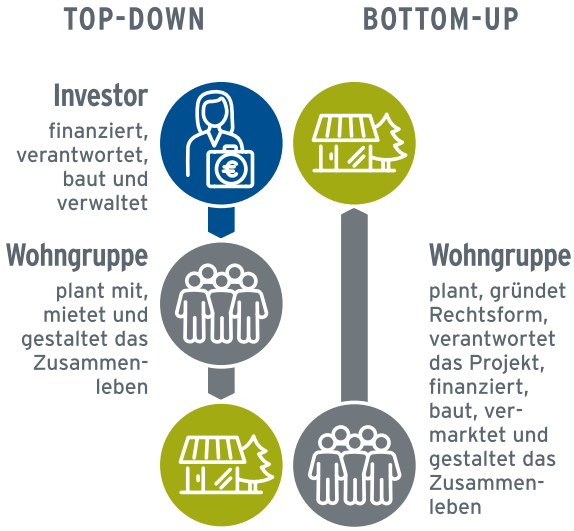
Top-down und Bottom-up Projekte.

Es gibt unterschiedliche Wege, wie ein Wohnprojekt entsteht. Projekte, die durch einen Investor unter Beteiligung einer Wohngruppe umgesetzt werden, bezeichnet man als Top-down Projekte; Projekte, die durch die Bewohner umgesetzt werden, als Bottom-up Projekte.

Impulsfragen

- Was macht für Sie gemeinschaftliches Wohnen aus? Welche Vorteile hat es für Sie?
- Welche Abstriche Ihres heutigen Lebensstils könnten Sie machen, wenn Sie gemeinschaftlich wohnen?
- Welche Erwartungen haben Sie an das gemeinschaftliche Wohnen? Welche Erwartungen an Ihre Mitbewohner sind damit verbunden? Was könnten Sie nicht aushalten?
- Möchten Sie ländlich wohnen oder städtisch? Welche Infrastruktur ist Ihnen wichtig?
- Welche Altersdurchmischung stellen Sie sich vor?
- Wie soll die Situation im Projekt aufgefangen werden, wenn jemand pflege- oder stärker hilfebedürftig wird?

Top-down vs. Bottom-up Projekte



3. EIN WOHNPROJEKT UMSETZEN – DIE PHASEN DER WOHNPROJEKTENTWICKLUNG

Wohnprojektgründung

Die Umsetzung eines Wohnprojektes verläuft in drei Phasen.

- In der Gründungsphase werden die Grundlagen des Wohnprojektes gelegt.
- In der Planungs- und Bauphase werden die Ideen aus der Gründungsphase umgesetzt, die finanziellen und rechtlichen Grundlagen für den Bau geschaffen und gebaut bzw. umgebaut.
- In der Wohnphase gilt es, die gemeinsam gesteckten Ziele im Alltag umzusetzen.

Die Zeit von der Gründung bis zum Einzug ist für die Projektmitglieder mit vielen neuen Erfahrungen verbunden. Deshalb empfiehlt es sich, einen Projektberater hinzuzuziehen, der dauerhaft oder zeitweise bei der Projektentwicklung unterstützen und begleiten kann. Projektberater helfen, so manche Klippe zu umschiffen. Sie kennen die Verfahrensschritte und können bei wichtigen Entscheidungen unterstützen (siehe Kasten auf Seite 11).

3.1 DIE GRÜNDUNGSPHASE

Neben der Gründung der Gruppe und der Entwicklung einer Vision vom gemeinsamen Wohnen fallen in der Gründungsphase die ersten Entscheidungen zur Umsetzung des Projektes:

- Aus der Vision wird ein Konzept, in dem die Ziele definiert sind.
- Fragen zur Finanzierung und der geeigneten Rechtsform tauchen auf.

Meilensteine bei der Wohnprojektentwicklung

- Es entscheidet sich, ob das Projekt durch die Gruppe selber umgesetzt oder ob ein Investor gesucht wird.
- Erste Grundstücke/Immobilien werden besichtigt.
- Aufgaben werden verteilt und eine Arbeitsstruktur entwickelt sich.
- Das Projektvorhaben gewinnt an Verbindlichkeit.

Nachfolgend einige grundsätzliche Überlegungen in der Gründungsphase:

Gegenseitige Hilfe und Unterstützung.
Gegenseitige Hilfe meint nicht, dass pflegerische Aufgaben innerhalb des Wohnprojektes übernommen werden müssen. Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt stellt keinen Ersatz für ein Alten- oder Pflegeheim dar. Was genau die Projektgruppe unter gegenseitiger Unterstützung versteht, muss sie im Rahmen der Konzeptentwicklung erarbeiten.

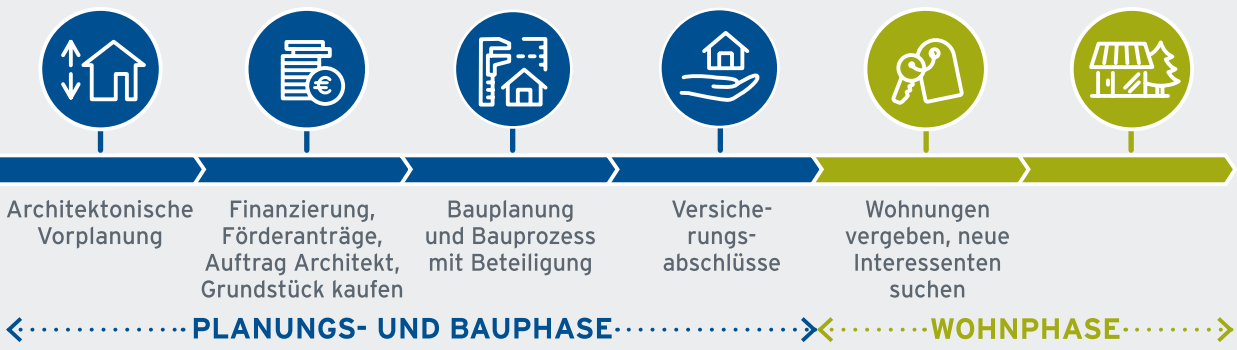
Ein Konzept schreiben

Schreiben Sie ein Konzept zu Ihrem gemeinschaftlichen Wohnprojekt. Das ist in den nächsten Schritten wichtig, z. B. für die Öffentlichkeitsarbeit, als Grundlage für die Suche nach einem Grundstück/einem Investor, das Einwerben von Geldern etc.

Ein Konzept gliedert sich wie folgt:

- Name des Projektes
- Ziel des Projektes
- Wie soll es umgesetzt werden?
- Wo soll das Projekt umgesetzt werden?
- Wer sind Sie?
- Wen suchen Sie noch?
- Soll Kapital eingesetzt werden? Oder wird es ein Mietprojekt?

Entscheidet sich die Gruppe dafür, auch pflegerische Aufgaben zu übernehmen, sollte dies gründlich bedacht und geplant werden (siehe hierzu Kapitel 5).



3. EIN WOHNPROJEKT UMSETZEN – DIE PHASEN DER WOHNPROJEKTENTWICKLUNG

Miete oder Eigentum?
Eine wichtige Entscheidung in der Gründungsphase ist die Frage, ob das Projekt im Eigentum oder zur Miete umgesetzt werden soll.

Für diese Entscheidung sollte fachkundiger Rat zu den einzelnen Rechts- und Organisationsformen eingeholt werden (mehr auf Seite 16). Einen ersten Überblick hierzu gibt auch die Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte" der Stiftung trias (siehe Kapitel 4.2).

Ein Grundstück/eine Immobilie finden.
Wenn die Entscheidung Miete oder Eigentum getroffen ist und die Entscheidung, wo das Projekt angesiedelt werden soll, steht, stellt sich die Frage des Grundstücks/der Immobilie.

Nehmen Sie sich Zeit für die Grundstücks-/Immobiliensuche, denn es werden sich viele Fragen ergeben, die gut bedacht sein wollen, z. B.

- Ist das Grundstück/die Immobilie groß genug, um alle Ideen unterzubringen?
- Welche Vorstellungen zur Lage hat die Gruppe? Zentral oder am Ortsrand? Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr? Welche Infrastruktur?
- Kann die ausgesuchte Immobilie barrierefrei hergerichtet werden? Kann ein Aufzug eingebaut werden?
- Welche versteckten Kosten könnten entstehen?

Hilfe bei der Grundstücks-/Immobiliensuche

Eine Gruppe bei der Grundstücksbesichtigung

> Die Stiftung trias ist eine bundesweit tätige Stiftung, die Wohnprojekte mit ihrem Wissen rund um das Thema Grundstückserwerb und Wohnen aktiv und beratend unterstützt.
www.stiftung-trias.de

> Einige Kommunen im Landkreis nutzen die Möglichkeit eines Grundstücks- bzw. Immobilienportals auf ihrer Homepage.
Unter *www.main-spessart.de*, Thema Regionalmanagement / Siedlungsentwicklung finden Sie Hinweise zu Grundstücks- und Immobilienbörsen.

Für die Grundstücks-/Immobiliensuche lohnt es sich, den Kontakt zur Kommune aufzunehmen. Manchmal ist ein geeignetes kommunales Grundstück oder eine Immobilie vorhanden. Die Kommunen können oft auch Kontakte zu Wohnungsbaugesellschaften, potentiellen Investoren oder Eigentümern herstellen.

Verbindlichkeit in der Gruppe.

Im Verlauf der Gründungsphase wird die Gruppe eine Entscheidung treffen, in welcher Organisations- und Rechtsform sie das Projekt umsetzen möchte (siehe Kapitel 4). Ab jetzt ist es wichtig, dass Verbindlichkeit in den Gruppenalltag einkehrt. Nur wenn es verbindliche Strukturen in einem Projekt gibt, hat es auch eine realistische Chance der Umsetzung und es gewinnt an Ernsthaftigkeit.

Verbindlichkeit stellt man her durch fest vereinbarte Gruppentermine, die Verteilung von Zuständigkeiten, Protokolle über die vereinbarten Schritte und deren regelmäßige Überprüfung.

Die optimale Größe.

Zur optimalen Größe eines Wohnprojektes gibt es unterschiedliche Meinungen. Wohnen nur wenige Menschen zusammen, ist die Abhängigkeit voneinander relativ groß und im Konfliktfall ist es schwierig, sich zurückzuziehen. Wohnen viele Menschen zusammen, kann es schwieriger sein, den gemeinschaftlichen Gedanken auf Dauer aufrecht zu erhalten.

Zu bedenken ist, dass sich ein größeres Projekt evtl. besser finanzieren lässt, weil sich die Gemeinschaftsflächen auf mehr Wohnparteien umlegen lassen.

Berater finden

- Beratung, Koordinierung und Fortbildung für nachhaltige gemeinschaftliche Lebensformen.
  www.der-hof-ev.de
- Die WohnWerkstatt des Büros Urbanes Wohnen in München unterstützt Projektinitiativen und kann erfahrene Berater und Planer vermitteln.
  www.urbanes-wohnen.de
- Erfahrungen aus Hessen:
  Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.
  www.gemeinschaftliches-wohnen.de
- Das Wohnprojekte-Portal bietet umfassende Informationen.
  www.wohnprojekte-portal.de

3. EIN WOHNPROJEKT UMSETZEN – DIE PHASEN DER WOHNPROJEKTENTWICKLUNG

3.2 DIE PLANUNGS- UND BAUPHASE

In der Gruppe planen.

Für Architekten kann es eine Herausforderung sein, gemeinsam mit einer Gruppe zu planen, denn die Dynamik einer Gruppe fordert Architekten oft große Geduld ab. Sie sollten darauf achten, dass das Büro Ihrer Wahl entweder schon Erfahrungen mit dem Thema gesammelt hat oder sich auf die Bedürfnisse Ihrer Gruppe einlassen kann.

Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume gehören zu einem Wohnprojekt dazu, denn hier findet das gemeinschaftliche Leben statt. Die Kosten für deren Errichtung werden in die Gesamtfinanzierung eingerechnet und auf alle Wohnparteien umgelegt.

Sie sollten in der Gruppe darüber nachdenken, wofür der Gemeinschaftsraum genutzt werden soll und welche Flächen Sie darüber hinaus gemeinschaftlich nutzen können/möchten, z. B. einen Garten, einen Hobbyraum, ein Gästezimmer etc.

Neue Mitglieder aufnehmen.

Es ist ganz normal, dass sich die Gruppe verändert, dass Mitglieder abspringen und neue hinzukommen, zum Beispiel weil noch nicht alle Wohnungen vergeben werden konnten. Auch später in der Wohnphase wird es so sein, dass neue Bewohner hinzukommen, z. B. wenn jemand auszieht. Viele Wohnprojekte haben für diesen Fall einen Fragebogen entwickelt, um das konkrete Interesse der BewerberInnen abzufragen.

Checkliste Architekten

Die Gruppe bespricht die Planung des Architekten.

- Erfahrung mit Gruppen?
- Erfahrung mit den bevorzugten Baustoffen/der Bauweise, ggf. Erfahrung mit Sanierung von Altbauten.
- Referenzen und Erfahrung mit Moderationsprozessen.
- Einstellung zu Eigenleistungen der Gruppe?
- Planungskapazitäten frei?
- Kapazitäten für spätere Bauleitung frei?

Beispiel für einen Interessentenfragebogen

Angaben zur Person

(bei Paaren bitte Angaben für beide Personen)

Vor- und Zuname: _____

Aktuelle Adresse: _____

Tel.: _____ E-Mail: _____

Alter: _____ Beruf: _____

Anzahl Kinder: _____ Alter der Kinder: _____

Ich/wir suche(n) ☐ kurzfristig in ca. ___ Monaten ☐ langfristig

Anspruch auf eine geförderte Wohnung?

☐ vorhanden ☐ nicht vorhanden ☐ weiß nicht

Die Wohnung sollte __ Räume haben und __ m² groß sein.

Wir/Ich möchte(n) mit __ Erwachsenen und __ Kindern einziehen.

Wir legen Wert auf ein gutes Miteinander und gegenseitige Unterstützung. Warum möchten Sie in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt einziehen? Welche Wünsche und Erwartungen haben Sie? _____

_____

In welchen Aktivitäten würden Sie sich in die Hausgemeinschaft einbringen?

_____

Fördermittel für gemeinschaftliches Wohnen

- Das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration vergibt Fördermittel für externe Beratung, Öffentlichkeitsarbeit sowie die Ausstattung von Gemeinschaftsräumen.
  www.stmas.bayern.de
  Unter Förderrichtlinie „Selbstbestimmt Leben im Alter“ suchen.
- Barrierefreies Bauen und Umbauen: Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer, Tel. 089 139880 80.
  Info@byak-barrierefreiheit.de
- Erstberatung zur barrierefreien Wohnraumgestaltung (auch Informationen zu Fördermöglichkeiten) durch die Wohnberater des Landkreises Main-Spessart, Tel. 09353 793 1755.
  Regionalmanagement@Lramsp.de

3.3 DIE WOHNPHASE MITEINANDER GESTALTEN

Die Bau- und Planungsphase empfinden viele Gruppen als aufregend und aufreibend. Wenn das Projekt dann endlich bezugsfertig ist, wird das als Zielerreichung und Abschluss des Projektes gefeiert.

Aber auch das Zusammenwohnen und die Gestaltung des gemeinsamen Alltages bedürfen der Aufmerksamkeit aller. Nun gilt es, die in der Gründungsphase formulierten Ansprüche mit Leben zu füllen.

Den Alltag miteinander gestalten.
Der Alltag in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt ist geprägt durch Nähe und gegenseitige Unterstützung, lebendige Nachbarschaft und ein Zusammengehörigkeitsgefühl.

Ungezwungene Kontakte, Geselligkeit, gemeinsame Aktivitäten in der Freizeit, gegenseitige Hilfe, das ist typisch für gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Dabei entwickelt jedes Projekt eigene Kommunikationsformen:

- ein schwarzes Brett im Treppenhaus,
- eine quer gelegte Fußmatte, wenn Besuch gewünscht wird,
- Arbeitsgruppen für bestimmte Aufgaben oder Themen,
- moderierte Gesprächskreise

sind einige konkrete Beispiele, die in Wohnprojekten gelebt werden. Regelmäßige Versammlungen dienen dazu, die notwendigen Vereinbarungen und Absprachen zu treffen und das Zusammenleben im Alltag zu gestalten.

Das Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt ist aber nicht nur harmonisch. Konflikte und Meinungsverschiedenheiten gehören zum Alltag auch hier dazu. Daher ist es wichtig, Strategien zum Umgang mit Konfliktsituationen zu entwickeln.

Konflikte im Zusammenleben.
Konflikte entstehen zum Beispiel durch unterschiedliche Einstellungen der BewohnerInnen zu verschiedenen Themen und Sachverhalten. Das können unterschiedliche Vorstellungen von Sauberkeit und Ordnung sein oder von der Umsetzung selbst gesteckter Ziele im Wohnprojekt. *„Die beteiligen sich ja nie an gemeinsamen Aktivitäten“* ist eine typische Aussage, die verdeutlicht, dass jeder eine andere Erwartung an das Zusammenleben hat. Gemeinschaftlich zu wohnen heißt, mit Nähe und Distanz umgehen zu können.

Das wiederum bedeutet, sich seiner eigenen Erwartungen, aber auch den Grenzen der eigenen Akzeptanz, bewußt zu werden. Das macht es einfacher, die eigenen Bedürfnisse und Wünsche in die Gruppe einzubringen.

Eine gute Vorbereitung auf die Wohnphase ist, wenn sich die Gruppe schon in der Gründungsphase Zeit nimmt, um Freizeit miteinander zu verbringen und so einander besser kennen zu lernen.

Manche Gruppen frühstücken regelmäßig miteinander, andere verbringen im Laufe der Gründungs- und Planungsphase gemeinsame Wochenenden und übernehmen diese Traditionen mit in die Wohnphase.

Aber man kann nicht jede Situation vorausschauend planen. Wenn es trotz guter Vorbereitung zu Situationen kommt, in denen eine Lösung nicht in Sicht ist, sollte mit der Gruppe gemeinsam eine Moderation hinzugezogen werden, die eine Konfliktlösung herbeiführen kann (siehe Kasten Seite 11).

Gemeinschafts- und Versammlungshaus des Wohnprojekts Allmeind in Regensburg

Vorbeugung von Konflikten.

Das gemeinsame Erarbeiten und Aufstellen von Regeln für das soziale Zusammenleben trägt wesentlich dazu bei, dass der Boden für ein gutes und kooperatives Miteinander im Wohnprojekt bereitet wird.

Die Regeln beziehen sich darauf, wie man den Alltag miteinander gestalten möchte (z. B. „wir wollen uns immer grüßen, wenn wir uns im Treppenhaus begegnen“).

- Wie häufig trifft sich die Hausgemeinschaft zu Abstimmungen?
- Welche Aufgaben stehen an, um das umzusetzen, was in der Gründungsphase vereinbart wurde?
- Wer ist wofür zuständig?
- Welche Gremien sind wofür erforderlich?
- Was passiert, wenn jemand krank wird oder Hilfe benötigt?
- Wie kommt man an Hilfe?

4. ORGANISATIONS- UND RECHTSFORMEN FÜR WOHNPROJEKTE

Gemeinschaftliches Wohnen kann in ganz unterschiedlichen Organisations- und Rechtsformen umgesetzt werden (in einem Mietshaus, als Genossenschaft, als Baugruppe etc.).

Die Wünsche der Gruppe, die Möglichkeiten, die die Rechtsform bietet, aber vor allem verschiedene finanzielle Spielräume fließen in Konzeption, Gestaltung und Organisation des Wohnprojektes ein. Dabei hängt die gewählte Organisationsform eng mit der Rechtsform zusammen.

Klärungsprozess der Organisationsform. Es sollen einzelne Häuser entstehen.

4.1 ORGANISATIONSFORMEN

Im Wesentlichen stehen drei unterschiedliche Organisationsformen zur Verfügung:

- Das Investorenmodell.
- Das Modell Wohnprojekt im Eigentum der Gruppe.
- Das Modell Wohnprojekt im Einzeleigentum.

Die wichtigsten Organisationsformen

Mietmodell.

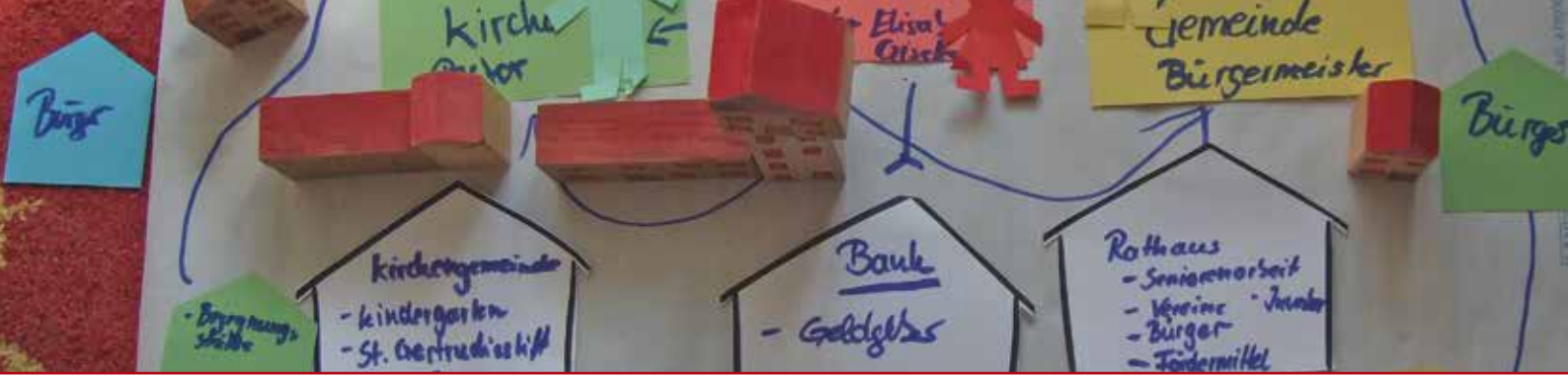
Die Projektmitglieder möchten Mieter sein. Sie suchen einen Investor, der das Gebäude finanziert und alle planerischen Angelegenheiten verantwortet. Die Gruppe schließt Einzelmietverträge oder gründet einen Verein, um die Immobilie als Generalmieter anzumieten und an die einzelnen Wohnparteien unter zu vermieten.

Eigentum der Gruppe.

Die Gruppe verantwortet das Projekt vollständig selber. Sie kauft das Grundstück, baut/renoviert und vermietet später die Wohnungen. Dafür muss die Gruppe eine eigene Rechtsform gründen und wird dadurch eine juristische Person.

Einzeleigentum.

Die Gruppe möchte zwar das Wohnprojekt gemeinsam umsetzen, aber jedes Gruppenmitglied wohnt später in einer Eigentumswohnung oder einem Einfamilien-(Reihen)Haus. Zu diesem Zweck gründet die Gruppe zunächst eine Planungs-GbR, die nach Baufertigstellung in eine Wohneigentümer-Gemeinschaft (WEG) umgewandelt wird. Diese Organisationsform nennt sich Baugruppe.



4.2 DIE WICHTIGSTEN RECHTSFORMEN IM ÜBERBLICK

Die Rechtsform bildet den rechtlichen Rahmen einer gemeinsamen Unternehmung und entscheidet über steuerrechtliche Pflichten.

Schon in der Gründungsphase taucht die Frage nach den zukünftigen Eigentumsverhältnissen auf (siehe Organisationsformen). Damit zusammenhängend geht es um folgende Entscheidungen:

- Wie kann es gelingen, Menschen aus unterschiedlichen Einkommensverhältnissen in das Wohnprojekt einzubinden?
- Wie viel Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit beansprucht die Gruppe für sich in den unterschiedlichen Phasen des Projektes?
- Wie gestalten sich Entscheidungsbefugnisse?
- Wie ist die Haftung geregelt?

Jede Rechtsform hält hierfür unterschiedliche Antworten bereit. Von den vielfältigen juristischen Gestaltungsmöglichkeiten sollten sich Gruppen nicht verunsichern lassen, sondern die für das Projekt passende Rechtsform gemeinsam mit einem Experten herausarbeiten.

Die folgenden Seiten bieten einen ersten Überblick über die üblichsten Rechtsformen für Wohnprojekte. Weitere wie zum Beispiel die GmbH stehen zur Verfügung. Unterschiedliche Rechtsformen können auch miteinander kombiniert werden.

Wohnprojekt in Einzeleigentum

Ausführlichere Informationen erhalten Sie in der Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“, die Sie bei der Stiftung trias beziehen können. Jede Rechtsform ist anhand eines schon bestehenden Wohnprojektes ausführlich beschrieben. Darüber hinaus kann man bei der Stiftung trias für jede Rechtsform eine eigene Broschüre erwerben.
www.stiftung-trias.de

4. ORGANISATIONS- UND RECHTSFORMEN FÜR WOHNPROJEKTE

Der eingetragene Verein (e. V.)

Sowohl in der Gründungsphase als auch in der Wohnphase bildet der Verein eine geeignete Rechtsform, um der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens einen verbindlichen Rahmen zu verleihen.

In der Regel verfolgen Vereine gemeinnützige, ideele Ziele. Allerdings gilt das gemeinsame Wohnen nicht als gemeinnützig. Gemeinnützig wird der Verein nur, wenn er Ziele verfolgt, die der Allgemeinheit dienen, z. B. die Förderung von gegenseitiger Hilfe und Unterstützung in der Nachbarschaft.

Für eine Vereinsgründung sind mindestens sieben Gründungsmitglieder erforderlich. Die gesetzlichen Grundlagen des Vereins bilden die §§ 21 ff BGB. Die Gemeinnützigkeit ist unter § 52 AO geregelt.

Die eingetragene Genossenschaft (eG)

Die eingetragene Genossenschaft ist eine praxiserprobte und bewährte Rechtsform für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Die Broschüre „Potentiale und Grenzen genossenschaftlicher Kooperationen“ des Forums für gemeinschaftliches Wohnen gibt einen ausführlichen Überblick (zu beziehen im Downloadbereich *www.fgw-ev.de*).

Eine Genossenschaft verfolgt den Zweck, die Mitglieder zu fördern, zum Beispiel durch die Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

Sie ist für alle Initiativen interessant, die gemeinschaftlich Eigentum erwerben/errichten wollen und dieses in der Wohnphase selber über die Organe der Genossenschaft verwalten möchten.

Die Gründung ist schon ab drei Mitgliedern möglich. Man wird Mitglied, indem man einen Pflichtanteil zeichnet.

Je nach Größe der Wohnung werden weitere Anteile gezeichnet. Sie bilden das Eigenkapital, welches die Genossenschaft für die Finanzierung des Vorhabens erbringen muss.

Alternativ zur eigenen Genossenschaftsgründung kann sich eine Gruppe auch einer schon bestehenden Genossenschaft anschließen, z. B. der NaBau in Regensburg *(www.nabau-eg.de)*.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Wenn mehrere Menschen gemeinsam wirtschaften, bilden sie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), sofern nicht ausdrücklich eine andere Rechtsform gewählt wurde.

Schließt sich also eine Gruppe zusammen, um gemeinsam zu bauen, bildet sie eine GbR.

Die GbR ist in der Gründung unkompliziert. Es empfiehlt sich aber, zur allseitigen Absicherung einen schriftlichen Gesellschaftervertrag aufzusetzen. Dieser regelt die Abstimmungsprozesse, die Geschäftsführungsbefugnisse und die Vertretungsmacht. Auch sollte eine Haftungsbeschränkung festgelegt werden, da die Mitglieder der GbR sonst mit ihrem Privatvermögen haften. Gesetzlich geregelt ist die GbR in den §§ 705 BGB.

Die Wohneigentümergemeinschaft (WEG)

Die WEG ist der Zusammenschluss der Wohneigentümer in einer Wohnanlage. Die Aufteilung der Flächen wird in der Teilungserklärung festgelegt.

Für das gemeinschaftliche Zusammenleben geben sich die Mitglieder eine Gemeinschaftsordnung.

Zu beachten ist, dass die Eigentumswohnungen von den Mitgliedern frei veräußert und auch vererbt werden können.

Gesetzlich geregelt ist die WEG im Wohneigentumsgesetz.

Ziele der Gruppe – geeignete Rechtsformen

Die Wohnungen sollen gemietet werden.

Jedes Projektmitglied bewohnt eine gemietete Wohnung. Die Gemeinschaftsräumlichkeiten werden gemeinschaftlich genutzt und bewirtschaftet.
Wird keine Rechtsform gebildet, fehlt der verbindliche Rahmen für die Umsetzung der gemeinsam gesetzten Ziele.

Geeignete Rechtsformen:
Verein, Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Genossenschaft.

Die Immobilie soll der Gemeinschaft gehören und gemeinsam bewirtschaftet werden.

Die Immobilie soll gemeinschaftlich erworben/errichtet und später bewirtschaftet werden. Die Rechtsform regelt, wie Kapital eingebracht und bei Austritt zurückgegeben wird, wie Entscheidungsbefugnisse verteilt werden, wer wann haftet etc.

Geeignete Rechtsformen:
Genossenschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Jedes Mitglied möchte eine eigene Wohnung besitzen.

Das Projekt soll gemeinsam als Baugruppe geplant/erworben und (um-)gebaut werden. Nach Fertigstellung gehört die Wohnung dem jeweiligen Gruppenmitglied. Die Wohneinheiten werden im Einzeleigentum in das Grundbuch eingetragen. Die Rechtsform regelt u. a., wie das Binnenverhältnis der Einzeleigentümer gestaltet und wie das gemeinschaftliche Eigentum aufgeteilt wird.

Geeignete Rechtsformen:
Für die Bauphase eignet sich die Gesellschaft bürgerlichen Rechts. In der Wohnphase wird diese in eine Wohneigentümergemeinschaft überführt.

Gemeinnützigkeit

Gemeinnützige Ziele sind z. B. die Förderung von Kunst und Kultur, Demokratie, Völkerverständigung, Bildung und Erziehung, Alten- und Behindertenhilfe etc. Unter *www.deutsches-ehrenamt.de* finden Sie viele Hinweise und Arbeitsmaterialien zur Vereinsgründung.

5. PFLEGE IM WOHNPROJEKT

Wie schon in Kapitel 2 beschrieben, stellen gemeinschaftliche Wohnprojekte keinen Ersatz für ein Alten- oder Pflegeheim dar.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich gegenseitige Hilfe und Unterstützung auf pflegerische Tätigkeiten bezieht. Vielmehr wird darunter Nachbarschaftshilfe verstanden, im Sinne von:

- auf den Nachbarn schauen,
- sich im Alltag gegenseitig zur Hand gehen,
- in der Urlaubszeit die Blumen des Nachbarn gießen,
- für einen erkrankten Nachbarn den Einkauf erledigen usw.

Kommt ein Wohnprojekt „in die Jahre" und werden einzelne Bewohner pflege- oder stärker hilfebedürftig, nimmt die notwendige Unterstützung Dimensionen an, die nicht mehr unbedingt auf freiwilliger Basis zu bewältigen sind.

Die Hausgemeinschaft des Wohnprojektes kann der Vereinsamung entgegenwirken und kleinere Bedarfe rund um den Haushalt überbrücken. Dadurch trägt sie wesentlich zur Unterstützung der betroffenen Person und ihrer Angehörigen bei. Wird aber regelmäßige und umfängliche Hilfe erforderlich, muss nach anderen Lösungen gesucht werden.

Pflegedienste

Ambulante Pflegedienste, und seit Ende 2017 auch niedrigschwellige Entlastungsdienste, können Pflegebedürftige zeitweise zu Hause versorgen und ihre Angehörigen begleiten.

Einige Pflegedienste zeigen sich interessiert daran, neue Wohnformen zu unterstützen. Sie sind offen für Kooperationen mit Wohnprojekten. Da es aber abgesehen von den ambulant betreuten Wohngemeinschaften (oft Menschen mit Demenz vorbehalten) kaum Erfahrungswerte für Kooperationen zwischen einem ambulanten Pflegedienst und einem Wohnprojekt gibt, betreten Wohnprojekte mit diesem Thema Neuland.

Aber es lohnt sich, neue Formen der Pflege zu erproben. Das Wohnprojekt könnte dabei die Rolle der sozialen Einbettung des Pflegebedürftigen übernehmen. Der Pflegedienst könnte die BewohnerInnen durch Beratung und Schulung unterstützen. Voraussetzung ist aber, dass der Hilfebedarf innerhalb der Bewohnerschaft nicht überwiegt.

Für eine Kooperation mit einem Pflegedienst sollten sich die BewohnerInnen Gedanken machen, welche Aufgaben der Pflegedienst übernehmen soll und was die Gruppe leisten kann. Dabei kann es zielführend sein, sich konkrete Situationen im Projekt und dem Zusammenleben mit einem Pflegebedürftigen vorzustellen:

- Für welche Fälle benötigen wir Hilfe?
- Was kann durch die Bewohner aufgefangen werden und was nicht mehr?
- Wie und wodurch könnte ein externer Dienst unterstützen?
- Wie stellen wir uns als gemeinschaftliches Wohnprojekt die Einbindung vor?

Sie sollten sehr ehrlich Ihre persönlichen Grenzen anschauen. Nicht jeder kann schwere Pflegebedürftigkeit ertragen. Es ist durchaus legitim, wenn die BewohnerInnen des Wohnprojektes feststellen, dass sie an ihren Grenzen angelangt sind. Allerdings ist dann gemeinsam und ggf. mit externer Hilfe, z. B. einer Pflegeberatung, nach einer guten Lösung für alle Beteiligten zu suchen.

GELEBTE BEISPIELE:

Ledo-Mehrgenerationenwohnhaus, Köln.
Im Wohnprojekt Ledo in Köln hat der Bewohnerverein eine FSJ/Bufdi-Stelle geschaffen. Der Verein stellt die Gästewohnung zur Verfügung und der Freiwillige hilft bei den Personen, die stärkeren Hilfebedarf haben. Dadurch unterstützt er die Pflegedienste, die für die kranken- und altenpflegerischen Tätigkeiten ins Haus kommen.
(www.ledo-wohnen.de)

Haus mit Zukunft, Regensburg.
Neben anderen innovativen Aspekten hat dieses Wohnprojekt von Anfang an den Gedanken verfolgt, auch Wohnraum für Menschen mit größerem Hilfebedarf zu schaffen. Schon in der Entwicklungsphase wurde eine Kooperation mit der Lebenshilfe eingegangen, die als Anbieter von Leistungen des Betreuten Wohnens Mitglied in der Genossenschaft wurde und Anteile für den Wohnraum für Menschen mit Behinderung erwarb. (*www.nabau-eg.de* Haus mit Zukunft)

An solchen Beispielen wird deutlich, dass es für jede Situation Lösungen gibt. Man muss nur gemeinsam Ideen entwickeln.

Die Stiftung trias hat zudem die Broschüre „Zukunftsfähige Wohnformen und Pflege“ herausgegeben, in der diese Thematik ausführlicher behandelt wird und Projekte vorgestellt werden.

LITERATURHINWEISE UND LINKS

LITERATURHINWEISE

Ein Wohnprojekt starten …
Broschüre der Stiftung trias, für 7,00 € zu bestellen bei der Stiftung.

Rechtsformen für Wohnprojekte
Broschüre der Stiftung trias, für 7,00 € zu bestellen bei der Stiftung.

Wohnformen im Alter
Das Buch stellt die häufigsten Wohnformen im Alter vor, benennt die Vor- und Nachteile und gibt Tipps zur Umsetzung.
Erschienen 2006 im Kaufmann Verlag
Autorin: Mona Schöffler

Neue Wohnformen – neue Lust auf Gemeinsinn?
Erfahrungsbericht und Praxisleitfaden über unterschiedliche Wohnformen in Süddeutschland.
Erschienen 2011 im Centaurus Verlag
Autorin: Dr. Eva Wonneberger

Zukunftsfähige Wohnformen und Pflege
Beispielhafte Wohnprojekte, in denen Pflege mitgedacht wurde. Für 6,00 € zu beziehen bei der Stiftung trias.

LINKS

www.wohnprojekteatlas-bayern.de
Hinweise auf Termine, Anlaufstellen, Berater und Projekte.

www.urbanes-wohnen.de
Hinweise auf Termine, Anlaufstellen, Berater und Projekte in Bayern.

www.stmas.bayern.de
Unter dem Stichwort Senioren finden Sie interessante Informationen zu aktuellen Förderprogrammen des Freistaates Bayern (auch Wohnraumförderung), Broschüren zum kostenlosen Download sowie zahlreiche Informationen zu alternativen Wohn- und Versorgungsformen.

www.stiftung-trias.de
Allerhand interessante Hinweise und Informationsmaterialien für Wohnprojekte.

www.wohnprojekte-portal.de
Das Portal für Wohnprojekte. Hinweise auf bundesweite Projekte in allen Umsetzungsphasen.

www.fgw-ev.de
Seiten des Forums für gemeinschaftliches Wohnen. Der Verein ist bundesweit aktiv und betreibt in jedem Bundesland Regionalstellen.

www.netzwerk-nachbarschaften.net
Allerhand Wissenswertes rund um das gemeinschaftliche Wohnen.

IMPRESSUM

Autorin

Claudia Lamsfuß
Wohnprojekt- und Quartiersentwicklerin

Ihre Schwerpunkte sind:
Projektsteuerung, Konzeptentwicklung und Konfliktmoderation für Wohnprojekte sowie Konzeptentwicklung für (altengerechte) Quartiersprojekte, inkl. Sozialraum- und Bedarfsanalyse unter Beteiligung der Bürger und Fördermittelberatung.

Frau Lamsfuß ist seit 2009 als freiberufliche Beraterin rund um das Thema Wohnen im Alter tätig. Seit 2014 schwerpunktmäßig im Bereich der altengerechten Quartiersentwicklung. Sie führt regelmäßig Exkursionen im In- und Ausland zu ausgewählten gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Projekten, die sich dem Thema Pflege- und Versorgung im Alter widmen, durch.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte stellen einen wichtigen Baustein dar, um unsere Sicherungs- und Versorgungssysteme zukunftssicherer zu gestalten. Sie stärken und fördern das Verantwortungsbewußtsein der Menschen füreinander und tragen deshalb zu sozial tragenden Strukturen und einem wertschätzenden Miteinander in den Quartieren bei.

Grafik
www.inreum.de

Bildnachweise

Deckblatt
Einzugsbild: weseetheworld/Fotolia
Häuser: pixabay

Einleitung
Seite 3: A. Wingenfeld

Kapitel 1
Seiten 4 u. 5: C. Lamsfuß
Ansicht des Wohnprojektes (S. 4): R. Stoll

Kapitel 2
Seite 7: C. Lamsfuß
Grafik (S. 7): V. Sartorius

Kapitel 3
Grafiken: V. Sartorius
Seiten 9, 10, 12 und 15 (Gemeinschaftshaus): C. Lamsfuß
Bild S. 11: D. Schütze
Bild S. 13: pixabay
Bild S. 15 (Gruppe bei Aktivität): R. Stoll

Kapitel 4:
Seiten 16, 17, 19: C. Lamsfuß

Kapitel 5:
Seite 21: pixabay

Impressum

Landkreis Main-Spessart
Regionalmanagement

Marktplatz 8
97753 Karlstadt

Telefon: 09353 793 1755
Regionalmanagement@Lramsp.de
www.main-spessart.de

Regionalmanagement Bayern

Gefördert durch:

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Stand: April 2018