



Gemeinschaftsorientiertes Wohnen für und mit älteren Menschen





Über uns

mitbauzentrale münchen + regio



- Seit 2014 Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Auftrag des Stadt München
- Seit 2019 für Bürger*innen & Kommunen in der Region München



AGENDA

- Bausteine für das Leben im Alter werden
- Themen in der Gruppenbildung
- Organisationsformen für das Wohnen
- Finanzielle Rahmenbedingungen
- Kooperationspartner





Wohnen und Leben 60+

Wünsche und Bedürfnisse

- Passende Wohnung
- Nachbarschaftlicher Zusammenhalt
- Einkaufsmöglichkeiten
- medizinische und pflegerische Versorgung
- Nahverkehrsanschluss
- Soziale Netzwerke
- Sicherheit
-
-

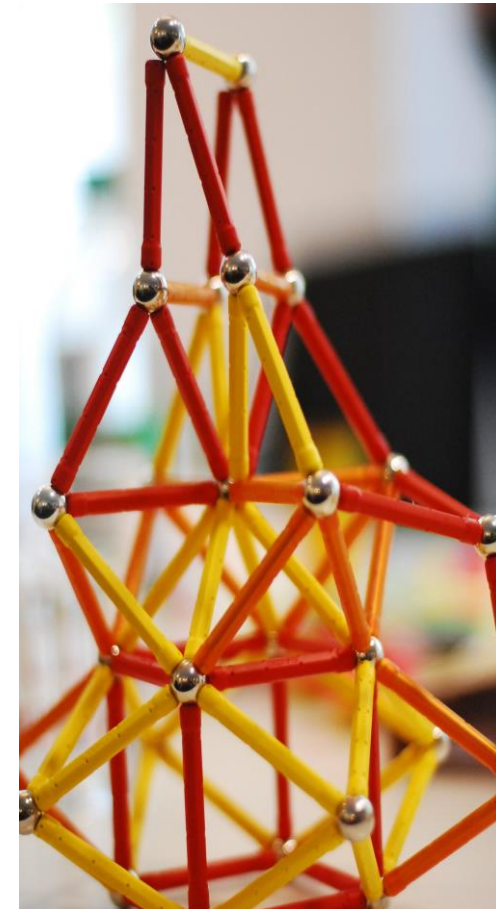




Generationengemischte Wohnformen

Chancen und Herausforderungen

- Selbstbestimmung
 - Kompensation für den Verlust an räumlichen und sozialen Teilnahme- und Teilhabechancen
 - Soziale Bezüge über den familiären Rahmen hinaus
 - Nachbarschaftliche Unterstützung
 - Neue Impulse
-
- Bereitschaft zum Mitnehmen und Mitmachen
 - Toleranz
 - Belastung der Hausgemeinschaft z.B. durch Bedarf an Unterstützung und Pflege





Mehr als ein Dach über dem Kopf

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte werden i.d.R. von den zukünftigen Bewohner:innen selbst (mit-)initiiert und mitgestaltet.

EIGENINITIATIVE MITGESTALTUNG

- Konzepte und Ideen umsetzen
- Selbstorganisation
- Selbstverwaltung

NACHBARSCHAFT UND GEMEINSCHAFT

- Aktive Hausgemeinschaft
- Nachbarschaft mitgestalten
- Gegenseitige Unterstützung
- Integration und Inklusion

PLANUNG UND ARCHITEKTUR

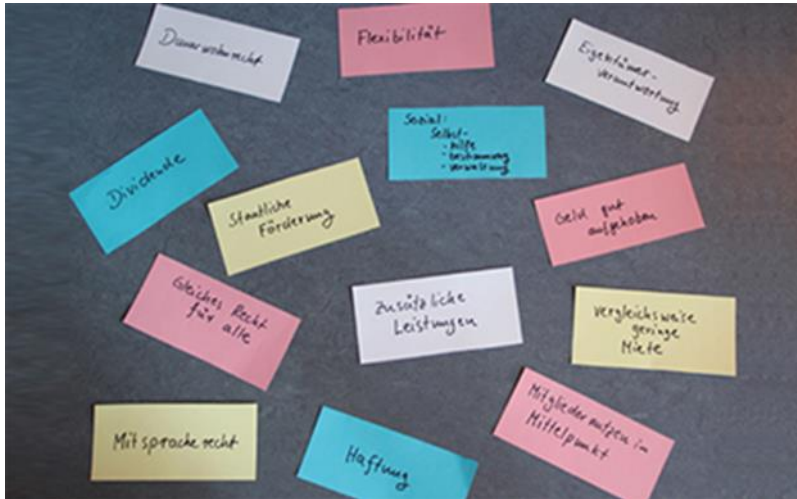
- Gemeinsam Planen
- Innovative Wohnkonzepte
- zukunftsfähige Gebäude
- Ökologie
- hohe Bauqualität

WOHNEN

- Langfristig kostengünstig
- Wohnsicherheit
- Bildung von (Gemeinschafts-) Eigentum

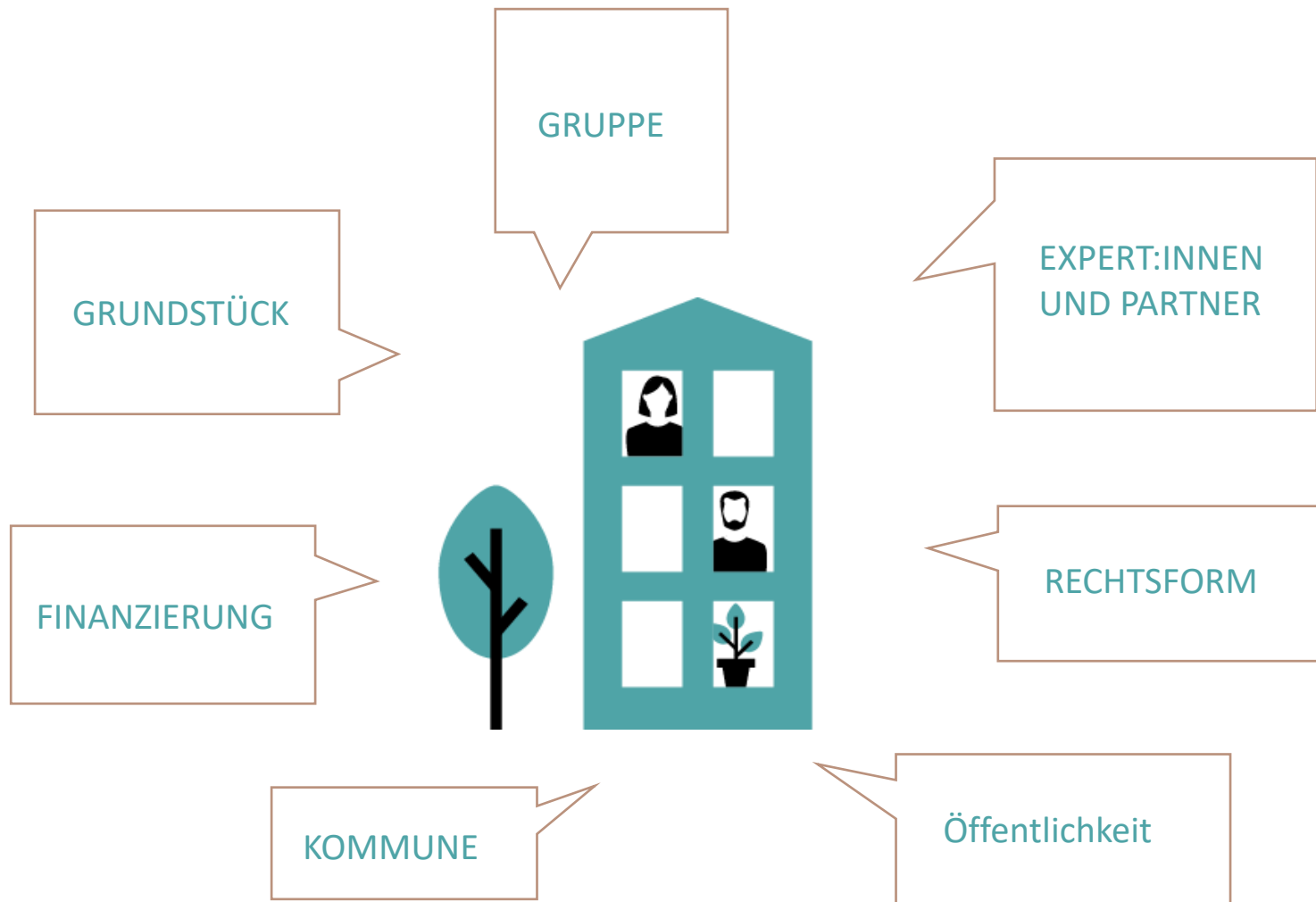


Partizipation - gemeinsam Planen





Bausteine eines selbstorganisierten Projekts





Gruppenbildung

AKTIVE UND
INTERESSIERTE



GRUPPE

ZIELE UND
INHALTE



Ziele und Konzept

BESONDERE MERKMALE

- Homogen oder generationsübergreifend
- Spezielle Bedarfe
- Integrativer Anspruch
- Soziale Mischung

SOZIALE ÜBERLEGUNGEN

- Wie individuell
- Nähe und Distanz
- Nachbarschaft, was bedeutet das?
- Entscheidungsregeln





Rechtsformen / Kooperationspartner



Wohneigentum

- GbR Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- WEG



Gemeinschaftseigentum

- Genossenschaft
- GmbH, z.B. Miethäusersyndikat
- Kommanditgesellschaft
- Stiftung



Kommunaler Wohnungsbau und Mietgruppen

- Kommune als Kooperationspartnerin für Mietinitiative
- Organisationsform als Verein



Rechtsformen

Baugemeinschaft GbR



Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren,
die gemeinsam selbstgenutztes Wohneigentum nach WEG realisieren.

- Rechtsform:**
- Die Mitglieder der Baugemeinschaft schließen sich für die Planung- und Bauphase als **GbR** zusammen.
- Partizipation und Transparenz:**
- Aktive Beteiligung aller Mitglieder
 - Entscheidungsfreiheit der Gruppe
 - Verträge und Kosten sind transparent und beeinflussbar.
- Kosten:**
- Bauherren wirtschaften für sich selbst und entscheiden gemeinsam, in welche Qualitäten sie investieren.
 - Risiko- und Gewinnaufschlag des Bauträgers entfallen
 - Bauherren zahlen die tatsächlichen Herstellungskosten.
- Finanzierung:**
- Jeder Bauherr finanziert seine eigene Einheit.
- Bauherrenrisiko:**
- Die Gemeinschaft ist Bauherr. Dieser trägt alle Risiken hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität.



Rechtsform Genossenschaft



Ziel, durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb den Einzelnen wirtschaftlich zu fördern und dauerhaft preisgünstig und sicher mit Wohnraum zu versorgen.

- Eigentumsform:**
- **Gemeinschaftseigentum** und Gemeinsames Wirtschaften, erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich
 - lebenslanges Wohnrecht, **kein Wohneigentum**
- Prinzipien:**
- **Prinzip der Selbsthilfe**, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung,
 - **Demokratieprinzip:** Stimmgleichheit aller Mitglieder
 - **Identitätsprinzip:** Mieter und Vermieter zugleich
 - **Förderprinzip:** Wirtschaftliche Förderung der Interessen der Mitglieder
 - **Solidarprinzip:** Solidargemeinschaft von wohnenden und nicht wohnenden – starken und schwachen Mitgliedern
- Kosten:**
- Wohnungsbezogene Anteile und **Kostenmiete**
 - **Spekulationsentzug** von Grund und Boden



Rechtsformen

Syndikat



Das Mietshäuser Syndikat ist ein bundesweiter Zusammenschluss von autonomen Wohnprojekten. Der Verbund sichert die Unverkäuflichkeit des Gemeineigentums.

- Eigentumsform:**
- **Gemeinschaftseigentum, zur Miete für die** Hausbewohner
 - **Die Haus GmbH** - die Gruppe gründet einen Hausverein und dieser mit dem Syndikat eine GmbH
 - **Selbstverwaltung** - der Hausverein legt die Mieten fest und die Regeln der Hausbewirtschaftung
- Organisationsstruktur:**
- **Dezentral organisierte autonome Hausprojekte**
z.Zt. 140 Hausvereine unter dem Dach des Syndikats.
- Prinzipien:**
- Selbstorganisiert wohnen, solidarisch Wirtschaften
 - Direktkredite aus dem Hausverein und der Solidargemeinschaft des Syndikats
- Kosten:**
- € 12.600.- als Anteil zur GmbH Gründung



Rechtsformen

Mietwohnprojekt

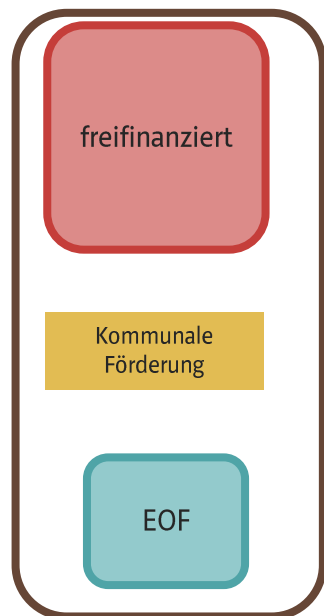


Zusammenschluss von Menschen, die gemeinsam genutzten Mietwohnraum in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen realisieren.

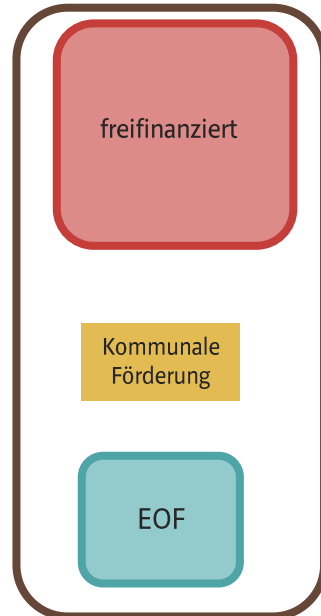
- Rechtsform:**
- Die Mitglieder der Mietgemeinschaft schließen sich als Verein e.V. zusammen und kooperieren mit einem Investor/ Wohnungsbaugesellschaft
- Partizipation und Transparenz:**
- Kooperationsvertrag mit dem Investor regelt Selbstverwaltungs- und Mitsprachemöglichkeiten, z.B. bei der Wiedervermietung nach Auszug eines Mitglieds
- Kosten:**
- Einzelmietverträge
 - Ggf. Nutzungsgebühren für Gemeinschaftsflächen
- Zu Bedenken:**
- Weniger Mitgestaltung als bei anderen gemeinschaftlichen Wohnformen



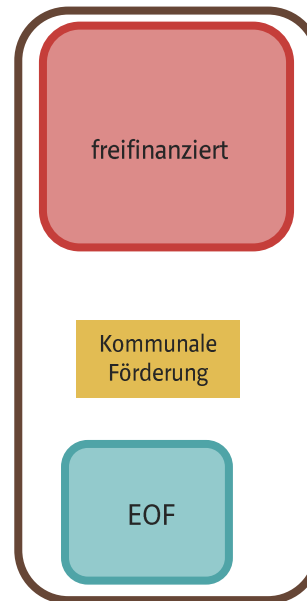
Finanzierung



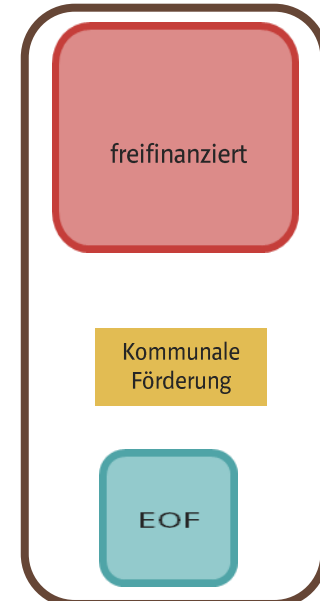
Baugemeinschaft



Genossenschaft



Mietshäuser
Syndikat



Mietgemeinschaft



Wohnprojekte realisieren



Quelle: pv-muenchen.de

- Umgang mit Wohnprojekten und Vergabe unterscheidet sich
- Kommunale Grundstücke als Chance
- Grundstücke für die ortsansässige Bevölkerung
- Private Grundstücke in Erbpacht
- Überzeugungsarbeit



Beispiel Wörthsee Wohnen am Teilsrain



Bild: Starnberger Merkur

- Ca. 60 Wohneinheiten
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Privater Erbbaurechtsgeber
- Örtliche Initiative
- Kooperation mit bestehender Genossenschaft



Beispiel Neunburg vorm Wald

Wohnen am Ufertal

Altersgerecht Wohnen AM UFERTAL

START AKTUELLES PROJEKT * 9BÜRGER EG * SO GEHT'S * KONTAKT



- Ca. 15 Wohneinheiten
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Kommune als Erbbaurechtsgeber
- Örtliche Initiative



Beispiel Weilheim

Maro eG - Generationenübergreifendes Wohnen mit Demenz WGs



- Genossenschaftsprojekt mit 13 Wohnungen und zwei Demenz WGs
- Wohnen im Alter, Demenz und Pflege als integraler Bestandteil jedes Projektes

Bild: Maro eG



Beispiel Nürnberg

Olga GbR – „Oldies Leben Gemeinsam Aktiv“



- Private Initiative
- 12 Wohnungen
- Kooperation mit der der wbg Nürnberg



München

Sorgende Hausgemeinschaften

- Beschluss des Stadtrats
- Fachstelle zeitgemäße Wohnformen Älterer im Sozialreferat
- Anmeldung von Flächenbedarf durch die IBSP ca. 200 WE in den nächsten 7 Jahren
- Bauherren i.d.R. GEWOFAG + GWG





München

Sorgende Hausgemeinschaften – das Konzept

Zielgruppe

- Haushalte 55 +
- 1 – 2 Personen
- Bevorzugt MünchenModell und freifinanziert
- Eingestreut in Wohnanlagen
- selbstorganisierte Gruppen, Ziel: gegenseitige Unterstützung

Voraussetzungen

- Kooperationspartner
- Frühzeitige Gruppenbildung
- Information über Baugebiet, Infrastruktur, ÖPNV, Grundrisse
- Raum für Gemeinschaft fußläufig erreichbar





Beispiele in München

Stand heute: es gibt 3 Gruppen in München

- Nachbarschaftlich Leben für Frauen im Alter
- MietMit
- ALIA GbR

**MIET
MIT** Mieten Miteinander





Vor dem Schritt in die Öffentlichkeit

Selbstdarstellung der Gruppe

Projektprofil:

<https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/service/projektprofil/>

- **Personen** - Kurzbeschreibung der Kerngruppe, beteiligte Partner
- **Projektziele** – sozialer/gemeinschaftlicher Ansatz
Was wollen wir gemeinsam tun?
- **Gemeinsame Vorstellungen** zur Selbstbestimmung und Selbstverwaltung
- **Ausschlusskriterien** – was wollen wir nicht
- **Aktueller Stand der Kerngruppe**
- Ggfs. Zeitplan
- Aktuelle Aktivitäten
- Projektgröße.....



Vor dem Schritt in die Öffentlichkeit Selbstdarstellung der Gruppe

Wir bieten

Wir haben uns zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen ALIA GbR (Anders Leben im Alter GbR) zusammengeschlossen.

Sie können dadurch mit uns (ALIA GbR) verbindliche Zusatzvereinbarungen schließen, die z.B. folgende Vorteile für Sie haben:

- kein Mietausfallrisiko bei freiverwendenden Wohneinheiten
- keine Belastungen durch die Nachmetersuche.

Das bedeutet:

Ein langfristiges, finanziell abgesichertes, zuverlässiges Mietverhältnis.

Und nicht zuletzt:

Ein funktionierendes, sozial- und wohnungspolitisch innovatives Seniorenwohnprojekt wird in der Öffentlichkeit positiv wahrgenommen.

Wir suchen

Wohnraum zum Mieten in München, freifinanziert oder München Modell. Der Wohnraum sollte den spezifischen Anforderungen des Wohnens im Alter entsprechen.

Der Wohnraum sollte aus privat und gemeinschaftlich genutzten Flächen bestehen

- 6 - 10 Wohneinheiten von 40 - 75 m²
- Gemeinschaftsraum mit Kochmöglichkeit
- Hauswirtschaftsraum für gemeinsam genutzte Waschmaschinen und Trockner
- eventuell Werkstattraum
- Gästezimmer

Gelungene Beispiele:

- Wohnprojekt OLGA www.wohnprojekt-olga.de, Träger: wbg Nürnberg, www.wbg-nuernberg.de
- SALWE (Sozial u. Alternativ Leben u. Wohnen in Ebersberg) www.salwe.eu, Träger: GWG Wasserburg, www.gwg-wasserburg.de
- Nachbarschaftlich leben für Frauen im Alter e.V., www.frauenwohnen-im-alter.de, Träger: GEWOFAG, www.gewofag.de

Impressum:

ALIA GbR, c/o Anni Kammerlander, Püttrichstr. 4, 81667 München, Mail: anni.kammerlander@gmx.de; Alfred Bergmiller, Wörthstr. 17, 81667 München, Mail: alfred.bergmiller@t-online.de Stand 10/2015

**WIR
WÜRDEN
GERNE
IHRE
MIETER
WERDEN**

**ALIA GbR
Anders Leben Im Alter**

Wir sind

ein fester Freundeskreis. Nach jahrzehntelangen gemeinsamen Aktivitäten (Kultur, soziales und kirchliches Engagement) suchen wir nach einer gemeinschaftlichen Wohnform im Alter, auch um Vereinsamung zu vermeiden.

Wir sind oder waren in den unterschiedlichsten Berufen tätig: Schreiner, Buchhalter, Sozialpädagogin, Physiker, Kunsttherapeutin, Lehrerin, Lehrer, Buchhändlerin und Journalist.

Wir haben uns in einer GbR zusammengeschlossen und sind bereit füreinander Verantwortung zu übernehmen.

Wir werden zuverlässige und verantwortungsbewusste Mieter sein!

Wir möchten gerne

Anders Leben Im Alter





Vor dem Schritt in die Öffentlichkeit

Gründung eines Vereins

Die Gründung einer Rechtsform schafft Verbindlichkeit nach innen und außen

- **Gesetzliche Regelungen:** BGB §§ 21 ff
- **Anforderungen:** Satzung, Wahl eines Vorstands, Eintragung im Vereinsregister
- **Gemeinnützigkeit:** bei Bedarf – mit Verbindlichkeiten verbunden
- **Stimmrecht:** nach Personenzahl
- **Entscheidungsfindung:** Mehrheitsentscheidungen
- **Gestaltungsorgan:** Mitgliedsversammlung
- **Handlungsorgan:** Vorstand
- **Haftung der Mitglieder:** keine
- **Gründung eines Vereins:** Mitgliederanzahl mind. 7, Dauer keine, kein Gründungskapital



Vor dem Schritt in die Öffentlichkeit

Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

- **Gesetzliche Regelungen:** §§ 705 -740 BGB
- **Anforderungen:** Formfreier Gesellschaftsvertrag, auch mündlich möglich. Am besten Schriftform und Beratung durch Rechtsanwalt. Notarielle Beurkundung empfohlen.
- **Stimmrecht:** nach Personenzahl
- **Entscheidungsfindung:** einstimmig, anders lautende Regelungen müssen im vertraglich festgelegt werden. (Mehrheitsentscheidungen)
- **Gestaltungsorgan:** Gesellschafterversammlung
- **Handlungsorgan:** Jede/r Gesellschafter/in
- **Haftung:** gesamtschuldnerisch. Für Schulden der Gesellschaft haftet jede/r Gesellschafter /in unbeschränkt, auch mit dem gesamten Privatvermögen.
- **Gründung einer GbR:** Mitgliederanzahl mind. 2, Dauer keine, kein Gründungskapital



Gute Gründe für Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte

Sprechen Sie Ihre Kommune an!

- Bedarf deutlich machen
- Mehrwert vermitteln

gewinnen Sie Entscheidungsträger*innen und Multiplikator*innen vor Ort

Ziel der Aktivitäten

- die Projektidee als eine wertvolle Ergänzung für das soziale Leben der Kommune zu platzieren.
- Entscheidungsträger*innen und mögliche Unterstützer*innen so weit wie möglich einzubinden und das Projekt auch zu deren Projekt zu machen.





Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit

Pressearbeit

Sich in Gespräch bringen

- Griffiger Name und Satzung mit Zielen machen ein Projekts leichter vermittelbar

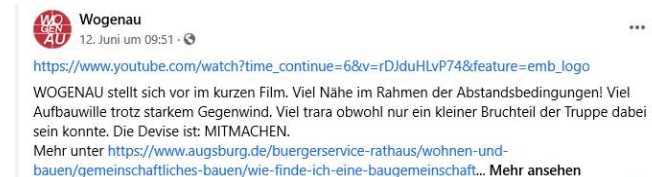
Pressearbeit

- Zusammenfassen des Projekts mit persönlichen Geschichte und Fakten
- Achten auf neutrale Sichtweise
- Darstellung in der Presse ist nur begrenzt steuerbar
- Achten auf den Kommunikationsstil und faires Verhalten der Gemeinde gegenüber

→ erhöht Ihre Chancen, als Partner*innen auf Augenhöhe wahrgenommen zu werden.



BR.DE
Augsburg plant neue Kultur für gemeinschaftliches Wohnen
Erstmals will Augsburg beim Verkauf von Grundstücken eher nach Idee und Konzept für soziale...



GEMEINSCHAFTLICH
BAUEN
YOUTUBE.COM
Projektinitiative WOGENAU



Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit

Mitstreiter*innen gewinnen

Im Gespräch bleiben und Mitstreiter*innen gewinnen

- Regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit mit Themenvielfalt
- Veröffentlichung vom Meilensteinen und aktuellen Aktivitäten
z.B. feiern der Vereinsgründung mit Einladung von Presse, Gemeinderät*innen und Unterstützern usw.
- Veranstaltungen rund um das Thema Wohnprojekte
- Projektbesichtigungen





Angebot der mitbauzentrale münchen + regio



- Beratung von Initiativen (Terminvereinbarung)
- Infoveranstaltungen
- Fachveranstaltungen
- Präsenzbibliothek zum Schmökern
- Webseite mit umfangreichem Informationsangebot
- Newsletter

www.mitbauzentrale-muenchen.de



mitbauzentrale münchen
und region

Heike Skok
Dr. Katharina Winter

Schwindstraße 1 | 80798 München
Telefon 089 – 57938950

info@mitbauzentrale-muenchen.de
www.mitbauzentrale-muenchen.de

Die mitbauzentrale ist ein Projekt der



stattbau münchen GmbH

Konzepte für zukunftsfähige
Wohn- und Siedlungsprojekte

