



# EIN WOHNPROJEKT STARTEN

Gemeinschaftliches Wohnen selber machen



**mitbauzentrale münchen**  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Im Auftrag der



Landeshauptstadt  
München



# Bausteine eines Wohnprojekts

Wohnprojekte haben vielfältige Ausgangspunkte und Motive. Die Initiative kann von privaten Gruppen ausgehen, von Vereinen, aber auch von Architekt:innen und Projektsteuerern.

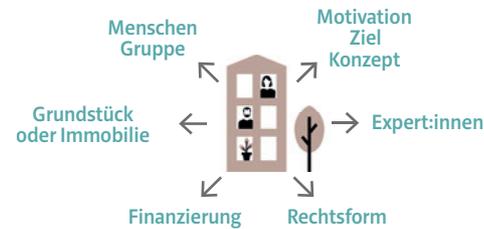


## Wohnen selber machen

Wohnprojekte, das gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnen, sind in vieler Munde. Sie haben vielleicht bereits Projekte besucht und dabei ganz eigene Ideen entwickelt, wie Ihre ideale Wohnform aussehen soll? Deshalb möchten Sie ein eigenes Projekt gründen!

Damit der Start gelingt, hier eine Orientierung über die Bausteine und Schritte von der Idee zum fertigen Projekt.

*Die Wege zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt sind sehr unterschiedlich, es gibt nicht den richtigen Weg. Nicht jedes Projekt benötigt sämtliche der nachfolgenden Schritte, und auch nicht unbedingt in der hier aufgeführten Reihenfolge. Die Abläufe müssen auf das jeweilige Projekt zugeschnitten werden, dessen besondere Rahmenbedingungen sowie die Interessen und Möglichkeiten der Projektbeteiligten.*



So unterschiedlich die Projekte auch ausgestaltet sein können, alle benötigen zur erfolgreichen Umsetzung folgende Bausteine:

### Menschen / Gruppe

Interessierte, die sich zu einer Gruppe zusammenschließen, um ein Wohnprojekt zu realisieren.

### Idee / Konzept

Eine gemeinsame Motivation und ein Konzept, das die Gruppe auch langfristig verbindet (s. Spalte Motive und Ziele).

### Expert:innen

Fachleute aus den Fachgebieten Moderation / Planung / Recht werden zur Unterstützung hinzugezogen.

### Rechtsform / Verträge

Verbindliche vertragliche Regelungen und eine Rechtsform, die zum Projektkonzept passt. Die Rechtsform des Wohnprojekts richtet sich nach den Vorstellungen der Gruppe zu Eigentumsform, inhaltlichen Zielen sowie der finanziellen Möglichkeiten.

### Geld / Finanzierung

Eigen- und Fremdkapital sowie ggfs. Fördermittel, die Finanzierung eines Wohnprojekts ist je nach Eigentums- bzw. Rechtsform unterschiedlich ausgestaltet.

Abhängig von den Rahmenbedingungen einer Förderung müssen Gruppen ggf. darauf achten, dass die Mitglieder die Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung beantragen.

### Baugrund / Immobilie

Ein Baugrundstück, ein Sanierungs- oder Mietobjekt.

# Entwicklungsphasen eines Wohnprojekts



## Wo wollen wir hin?

Die Entwicklung eines Wohnprojekts erfolgt in aufeinander aufbauenden Phasen. Die verschiedenen aufgeführten Bausteine haben in den jeweiligen Phasen unterschiedliches Gewicht. Nicht alles muss gleich zu Anfang festgelegt und entschieden werden.

Alles beginnt mit dem persönlichen Interesse und dem Initiativ werden (1). Da gilt es Gleichgesinnte und Mitstreiter:innen zu finden. In der Ideenphase (2) werden Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen entwickelt und, wenn ausreichend Gemeinsamkeiten festgestellt werden, eine Kerngruppe gegründet. Das mündet in die Konzeptphase (3), in der die Gruppe Leitziele und ein Projektprofil ausarbeitet, mit dem sie an die Öffentlichkeit treten kann. Spätestens an diesem Punkt ist

es sinnvoll Verbindlichkeit herzustellen z.B. durch die Gründung (4) einer GbR oder eines nicht eingetragenen Vereins. Nun kann mit der Umsetzung begonnen werden. Die beginnt mit der Entscheidung für eine Rechtsform, entweder die Gründung einer Genossenschaft (eG), einem Projekt mit dem Mietshäuser Syndikat (GmbH) oder Baugemeinschaft (GbR), gefolgt von der Klärung von Finanzierungsoptionen, der Grundstückssuche (5) und der Hinzuziehung von Expert:innen u.a. für die Planung (6) und den Bau des Wohnprojekts.

Nach der Bauphase kann dann endlich die längste Phase eines Wohnprojekts beginnen, die Wohnphase in der sich ein zuvor entwickeltes Konzept als langfristig tragfähig erweist. Der Schwerpunkt dieses mitbau Kompakt liegt in Projektstart bis zur Gründung.

## 1. Persönliche Motive & Überlegungen

Voraussetzung für ein gelungenes Projekt ist, dass sich jede:r Einzelne klar wird über persönliche Motive und Ziele. Am besten informieren Sie sich über bestehende Projekte, schauen sich Beispiele an und sprechen mit Bewohner:innen, um persönliche Vorstellungen zu schärfen.

## 2. Von der Idee zur Kerngruppe – die Ideenphase

Wenn die persönlichen Vorstellungen etwas klarer geworden sind, gilt es Gleichgesinnte zu finden, mit denen die Projektidee weiterentwickelt und vorangetrieben werden kann. Entweder mache ich mich auf die Suche nach einer passenden Gruppe, der ich mich anschließen kann, oder ich ergreife die Initiative, eine Gruppe zu gründen. Gruppen oder Projekte, die noch Mitmacher:innen suchen, sind in der Projektbörse der mitbauzentrale zu finden.

[www.mitbauzentrale-muenchen.de/projektboerse.html](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/projektboerse.html)

### Eine gute Gemeinschaftsbildung ist gekennzeichnet durch

- gemeinsame Wertvorstellungen und Zielsetzungen sowie eine ausreichend große Schnittmenge bezüglich der Vorstellungen von einem Projekt.
- persönliche Sympathien und Teamfähigkeit der Gruppenmitglieder, d.h. sie sollten konfliktfähig sein und vor allem Konflikte lösen können, wenn sie auftreten.
- Handlungsfähigkeit, d.h. die Beteiligten sind so organisiert und informiert, dass sie notwendige Entscheidungen zeitnah treffen können → Innere Struktur

Bei der Suche nach Mitmacher:innen sind die Menschen im eigenen Umfeld natürlich die ersten Ansprechpersonen. Eine weitere Möglichkeit ist es, sich mit der Projektidee auf der Projektbörse der mitbauzentrale einzutragen, oder bei Vereinen und Einrichtungen im eigenen Umfeld die Durchführung eines Infoabends anzuregen.

Ist die kleine (Kern-) Gruppe zustande gekommen, sollte sie sich auf gemeinsame Ziele und ein Leitbild verständigen. Auch gilt es die Gruppe zu festigen, damit aus unterschiedlichen Menschen eine Gemeinschaft wächst.

*Bei der Leitbildentwicklung kommen viele wichtige und typische Prozesse zusammen, die eine Gemeinschaft kennzeichnen: informieren, organisieren, engagieren, diskutieren, Differenzen austragen, sich über Ziele verständigen, ergebnisorientiert arbeiten. Daran misst sich auch der Erfolg des späteren Projekts.*

# Konzeptphase eines Wohnprojekts

## 3. Mit der Kerngruppe zum Konzept – die Konzeptphase

Wenn die Gruppe eine gemeinsame Vorstellung von ihren Zielen entwickelt hat, kann die Arbeit am Gruppenprofil und einem Konzept beginnen. In Arbeitsgruppen können einzelne Themenfelder besprochen und Vorschläge ausgearbeitet werden. Auf diese Weise lernen sich die Gruppenmitglieder noch besser kennen.

Eine Projektpräsentation z.B. in Form eines Faltblatts erleichtert es der Gruppe an die Öffentlichkeit zu treten, um weitere Mitglieder zu gewinnen. Dieser Prozess unterstützt die Gemeinschaftsbildung. Das Konzept ist darüber hinaus von großer Bedeutung für die Werbung um Unterstützung in Politik und Verwaltung, bei Banken und Kooperationspartnern z.B. Vereinen und soziale Träger.

Das Konzept hilft auch in schwierigen Phasen, sich auf die ursprünglichen gemeinsamen Ziele zurückzubedenken und Durststrecken und Konflikte zu bewältigen.

Zentrale Bausteine des Konzepts, über die Projektmerkmale s.o. hinaus, sind die Entscheidungen für eine Rechtsform und die Art der Finanzierung. Manche der Richtungsentscheidungen bedürfen solider Hintergrundinformationen und Fachkenntnisse.

Unterstützung bei der Konzeptentwicklung bietet die mitbauzentrale, aber auch erfahrene Wohnprojektberater:innen.

[www.mitbauzentrale-muenchen.de/expertenboerse.html](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/expertenboerse.html)

*Wenn bis zu diesem Punkt im Prozess mit Fluktuation in der Gruppe zu rechnen ist, wegen beruflicher Veränderung, unterschiedlichen Vorstellungen von Gemeinschaft, persönlichen Differenzen o.ä., so ist es spätestens jetzt sinnvoll Verbindlichkeit herzustellen. Das kann z.B. durch die Gründung einer GbR oder eines nicht eingetragenen Vereins erfolgen, und durch die Zahlung eines Mitgliedsbeitrags.*

## 4. Vom Konzept zur Verbindlichkeit – die Gründungsphase

Nun wird es ernst – die Gruppe hat sich verbindlich formiert und bereitet die formale Gründung vor. Die finanziellen, wirtschaftlichen, organisatorischen und rechtlichen Strukturen müssen langfristig ausgelegt sein. Das betrifft sowohl die Sicherheit der Wohnraumversorgung für die Einzelnen als auch die langfristige Sicherung der Ressourcen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ermöglichen.

Spätestens zu diesem Zeitpunkt sollten Expert:innen hinzugezogen werden, v.a. für vertragliche Vereinbarungen. Das sind bei Baugruppen im selbstgenutzten Eigentum die Gründung einer GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) Rechtsanwältinnen / Notare.



Beim Mietshäuser Syndikat (Hausverein und GmbH) wird das Syndikat und bei Genossenschaftsinitiativen ein Prüfverband hinzugezogen.

Gruppen, die ihr Projekt zur Miete realisieren möchten, wird die Gründung eines (nicht eingetragenen) Vereins oder einer GbR empfohlen, um Verbindlichkeit zu sichern und als erstzunehmender Partner auftreten zu können. So gerüstet kann sich die Gruppe auf den Weg machen, eine Wohnungsbaugesellschaft zu finden, die zu einer Kooperation bereit ist.

## 5. Grundstück- bzw. Immobiliensuche

Wenn es (anders als in München) keine speziell für Wohnprojekte vorgesehenen Grundstücke in der Kommune gibt, dann ist Öffentlichkeitsarbeit nötig. Es kann um Unterstützung geworben werden, z.B. bei Senioren + Frauen + Behindertenbeauftragten und Gemeinderät:innen, ...

Die Suche sollte idealerweise von Expert:innen begleitet werden, um unmittelbar zu prüfen, was auf dem Grundstück, im Objekt umgesetzt werden kann und mit welchen Kosten zu rechnen ist. Böse Überraschungen können so vermieden werden.

*Grundsätzlich gilt: Ein gut ausgearbeitetes Konzept erhöht die Chancen das „richtige Grundstück/Objekt“ zu finden und auf eine erfolgreiche Bewerbung.*

## 6. Das Grundstück ist gefunden – die Planungsphase

Herzlichen Glückwunsch! Spätestens zu diesem Zeitpunkt muss ein Architekturbüro einbezogen werden sowie eine Projektsteuerung zur Übernahme der Projektorganisation und von Bauherrenaufgaben.

Die Auswahl geeigneter Partner:innen sollte nicht unter Zeitdruck erfolgen. Es wäre sinnvoll, Fachleute so früh wie möglich an der Seite zu haben, denn mit dem Zuschlag kommen sehr viele Aufgaben und Entscheidungen auf die Gruppe zu.

Die Gruppe sollte in jedem Schritt gut organisiert sein und sich ggf. fachliche Prozessbegleitung an die Seite holen. Es gilt, die Zielsetzungen an entscheidenden Stellen im Planungsprozess zu überprüfen und die innere Organisation im Projektverlauf den Erfordernissen entsprechend anzupassen.

In der Expert:innenbörse der mitbauzentrale münchen finden Sie erfahrene Büros, die sich darauf spezialisiert haben.

[www.mitbauzentrale-muenchen.de/expertenboerse.html](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/expertenboerse.html)

Wir möchten alle Interessierten ermutigen, sich auf dem Weg zum eigenen Projekt zu begeben. Es lohnt sich und es gibt inzwischen vielfältige Unterstützung, die zur Verwirklichung einer Projektidee beitragen kann.

# Angebote der mitbauzentrale münchen

Die mitbauzentrale münchen ist zentrale Anlaufstelle für alle, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt gründen möchten. Die mitbauzentrale wird seit 2014 durch die Landeshauptstadt München finanziert und bietet kostenfrei umfangreiche Informationen, Beratungen und Vernetzung für München und für angrenzende Landkreise:

## Information und Beratung

- Einzel- und Gruppenberatung
- Mitgliedersuche
- Expert:innenbörse
- Fachveranstaltungen
- Newsletter
- Infomaterial und Internet

## Vernetzungsangebote

- Projektbörse
- Wohnprojekttag
- Tag der offenen Wohnprojekte



## Kontakt

mitbauzentrale münchen  
Schwindstraße 1 – 80798 München  
Telefon (089) 57 93 89 50  
[info@mitbauzentrale-muenchen.de](mailto:info@mitbauzentrale-muenchen.de)  
[www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)

## Beratungszeiten

Di 10.00 – 14.00 Uhr  
Mi 15.00 – 19.00 Uhr

## Impressum

Text: Heike Skok  
Layout: Katharina Wildemann  
Fotos: Markus Dobmeier, Rudi Hassenstein,  
Rainer Vallentin, Katharina Wildemann, iStock