

Übersicht:
Wohnprojekt gründen



Wohnprojektbegleiter Gregor Meister

Was machen wir heute?



- 1. Vorstellung und nützliche Netzwerke**
- 2. Wohnprojektarten**
- 3. Wie vorgehen, wenn wir ein Wohnprojekt gründen wollen**
- 4. Mit welchen Fragen wenden wir uns an wen?**
- 5. Fragerunde**

Vorstellung



Gregor Meister: einige Worte zu meiner Person

Nützliche Netzwerke:

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT



Begrifflichkeiten



Was ist:

Ein Wohnprojekt

Eine Baugruppe

Eine
Lebensgemeinschaft?

Wie ist euer Wohnprojekt

Zweck/Ziel

Wohnen

Kultur

Arbeit

Lage

Stadt

Kleinstadt

ländlich

Selbstbestimmung

wenig

viel

Gruppengröße

3 Erwachsene

20

50

nochmehr

Eigentum

Im Außen

privat

bei der Gruppe

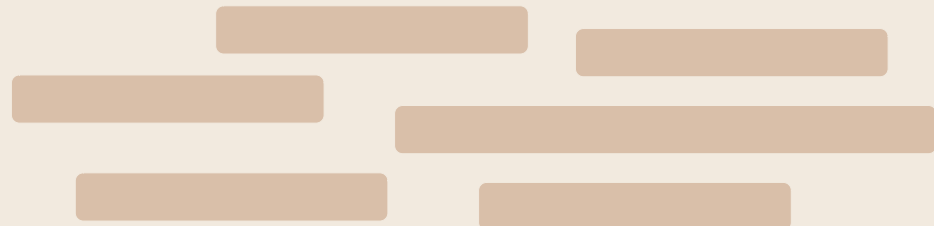
vergemeinschaftet

Gemeinschaftliche Praxis

Wenig Gemeinschaft

viel Gemeinschaft

Weltanschauung



Ideenphase

Übersicht: Wohnprojekt gründen



Konzeptphase

Gründungsphase

Realisierungsphase

Gruppe

1

Von der **losen Gruppe** zur **Kerngruppe**!

- Seid offen und unternehmig viel!
- Redet viel miteinander und hört auf euren Bauch!

Aber dann, setzt euch zusammen und beantwortet folgende Fragen:

Welche Personen sind die Gruppe? Wie entscheidet ihr in der Gruppe?

Schafft Verbindlichkeit innerhalb der Kerngruppe mit

- regelmäßigen Treffen und Regeln zur Präsenz
- sichtbarem Geldeinsatz

Projektskizze

Was habt ihr vor?
Wo und wie wollt ihr leben?
Wohnform und Platzbedarf?
Was gehört für euch alles noch dazu?

Entstehenlassen eines **Gruppenbewusstseins!**
Wer seid ihr?
Was sind eure Werte?
Wieviel **Nähe** und **Distanz** wollt ihr?

Leitbild

Kerngruppe bilden

Was wollt ihr miteinander **vereinbaren**?

- Was für eine Art Eigentum soll entstehen?
- Spielregeln für Ein- und Austritt
- Was nimmt mensch mit, wenn sie geht?

Prosavertrag

Lebenslanges Üben!

Findet konkrete **Methoden** und **Rituale**, um die Phasen

- (1) **Zuhören,**
- (2) **Diskutieren**
- und (3) **Entscheiden**

auseinander zu halten und zu erlernen!

Regelmäßige Treffen mit Fokus auf die **Gruppendynamik**. Sprecht über:

- eure Geldbiographien
- Rang und Macht in der Gruppe und die damit verbundenen Diskriminierungen.
- Lernt Feedback geben und nehmen!

Kommunikations- fähigkeit und Vertrauen

verschiedene Beispielprojekte besuchen!

Moderation

Supervisorin

Gebäude

2

Suchkriterien festlegen/Minimalanforderungen

- Standortfrage klären
- Bedarf klären (Mindestgröße Wohn- und Nutzflächen)
- Wollt ihr ein intaktes Gebäude kaufen, ein Gebäude sanieren oder neu bauen?

Vorschläge sammeln, bei mehr Interesse:

- mit der ganzen Gruppe anschauen
- Architekt/Sachverständige mitnehmen

Anschauen!

Weiterarbeit beschließen

Machbarkeit prüfen

Baurecht prüfen (Nutzbarkeit, Erweiterung) Kostenrahmen vom Architekten überschlagen lassen
Holzschützerin und Statiker bei Anfangsverdacht hinzuziehen

Gebäude passt! Reservierungsvereinbarung

passende Architektin auswählen!

Planungsprozess

Nutzungskonzept/Vorentwurf mit Grundrissen erstellen!

Nutzungskonzept

- Sanierungsbedarf herausfinden und dessen Kosten schätzen
- Ist ein Bauantrag notwendig?
- Fördermöglichkeiten checken

Kostenschätzung

Kauf

Sanierung oder Neubau beginnen!

ein Zuhause

Projektsteuerung

Architektin

Architektin



Wohnprojekt gründen



Übersicht:

Nutzt die Netzwerke!

Prozessförderung

3

Rechtsform

Prosavertrag

Mit dem Prosavertrag auf die Suche nach der geeigneten Rechtsform gehen:

Rechtsformfindungsworkshop machen, damit alle mitreden können.

Rechtsformen gedacht für **geteiltes Privateigentum**:

- eGbR bis zu WEG
- UG und GmbH
- Kommanditgesellschaft

Rechtsformen gedacht für **Gemeinschaftseigentum**:

- Verein (e.V. und w.V.)
- Genossenschaft

Wächtergedanke:

- Miethausersyndikat
- Dachgenossenschaften
- Stiftungen, wie die Inas-Stiftung, mittels Erbaurecht mit „golden share“ Anteil

Entscheidung für eine Rechtsform.

Umsetzung der Inhalte aus dem Prosavertrag in eine **Satzung** oder in Verträgen.

- Klare, schlanke Satzung fürs Grundlegende und die Geschäftsordnung als alltägliches Regelwerk

Festlegung

Satzung

Gründung der **Rechtsform**. Wahl von AußenvertreterInnen, Kontrollierenden und Verantwortlichen.

- Wie ist das Verhältnis dieser besonderen Gruppenmitglieder zur Gesamtgruppe?

Gründung



- Erlangung der **Rechtsfähigkeit**
- Notar bei der GmbH, Handelsregister
- Genossenschaftsregister
- Amtsgericht für die Eintragung beim Verein

Rechtsfähigkeit

Erlernen der Verwaltung

- der eigenen Rechtsform:
- Buchführung, Steuerklärungen und Prüfpflichten
- Organisation der satzungs- oder vertragsgemäßen Versammlungen.
- Was wollt ihr davon auslagern?

ein passendes Rechtskleid

Rechtsanwalt

Notarin

3

Finanzen

Was könnt/wollt ihr an **Miete zahlen**?
Wieviel **Eigenkapital** bringt jeder mit?

Finanzierungskonzept erstellen!

Finanzierungsbausteine

Fremdkapital	Eigenkapital
Bankdarlehen	Eigenes Geld
Forderungen	Nachrangdarlehen

Finanzplan

Finanzplan pflegen und ergänzen!

Konto eröffnen

Gespräche mit Banken führen.

Bausteine recherchieren.

Nachrangdarlehen einwerben!

Forderungen beantragen!

Eigenkapital einzahlen

Finanzierungszusage

Controlling: Buchführung und Bautagebuch

wirtschaftliche Stabilität

Wohnprojektbegleiterin

Steuerberaterin

Auftragskollaterale zu erreichen über: gmi@finanzfestlegungskombi.net



Gruppe

Von der **losen Gruppe** zur **Kerngruppe!**

- Seid offen und unternehmt viel!
- Redet viel miteinander und hört auf euren Bauch!

Aber dann, setzt euch zusammen und beantwortet folgende Fragen:

**Welche Personen sind die Gruppe?
Wie entscheidet ihr in der Gruppe?**

Schafft Verbindlichkeit innerhalb der Kerngruppe mit

- regelmäßigen Treffen und Regeln zur Präsenz
- sichtbarem Geldeinsatz

Projektskizze

Was habt ihr vor?

Wo und wie wollt ihr leben?

Wohnform und Platzbedarf?

Was gehört für euch alles noch dazu?

Entstehenlassen eines Gruppenbewusstseins!

Wer seid ihr?

Was sind eure Werte?

Wieviel Nähe und Distanz wollt ihr?

Leitbild

Kerngruppe bilden

Gebäude

Suchkriterien festlegen/Minimalanforderungen

- Standortfrage klären
- Bedarf klären (Mindestgröße Wohn- und Nutzflächen)
- Wollt ihr ein intaktes Gebäude kaufen, ein Gebäude sanieren oder neu bauen?

Vorschläge sammeln, bei mehr Interesse:

Anschauen!

- mit der ganzen Gruppe anschauen
- Architekt/Sachverständige mitnehmen

Weiterarbeit beschließen

Machbarkeit prüfen

Baurecht prüfen (Nutzbarkeit, Erweiterung)
Kostenrahmen vom Architekten überschlagen lassen
Holzschützerin und Statiker bei Anfangsverdacht hinzuziehen

Gebäude passt! Reservierungsvereinbarung

passende
Architektin
auswählen!

3

Rechtsform

Prosavertrag

Mit dem Prosavertrag auf die Suche nach der geeigneten Rechtsform gehen:

Rechtsformfindungsworkshop machen, damit alle mitreden können.

Rechtsformen gedacht für **geteiltes Privateigentum:**

- eGbR bis zu WEG
- UG und GmbH
- Kommanditgesellschaft

Rechtsformen gedacht für **Gemeinschaftseigentum:**

- Verein (e.V. und w.V.)
- Genossenschaft

Wächtergedanke:

Miethäusersyndikat
Dachgenossenschaften
Stiftungen, wie die trias-Stiftung, mittels Erbaurecht mit „golden share“ Anteil

Entscheidung für eine Rechtsform.

Festlegung

Umsetzung der Inhalte aus dem Prosavertrag in eine Satzung oder in Verträgen.
Prüfung durch einen Rechtsanwalt!

- Klare, schlanke Satzung fürs Grundlegende und die Geschäftsordnung als alltäglicheres Regelwerk

3

Finanzen

Was könnt/wollt ihr an Miete zahlen?
Wieviel Eigenkapital bringt jeder mit?

Finanzierungskonzept erstellen!

Finanzkonzept

Finanzierungsbausteine

Fremdkapital

Bankdarlehn

Förderungen

Eigenkapital

Eigenes
Geld

Nachrang-
darlehn

Finanzplan

d ergänzen!

Bausteine
recherchieren.

Nachrang-

Konto

Wohin wenden, mit welcher Anfrage



Einzelinteressierte
Lose Gruppen
Feste Gruppe auf der Suche nach einem Haus
Feste Gruppen mit Haus
Hauseigentümer

offene Sprechstunde
offene Sprechstunde
Beratungsanfrage per Mail, offene Sprechstunde
Beratungsanfrage per Mail, offene Sprechstunde
Informationen zum Haus per Mail

Ihr sucht:

Im Leipziger Stadtgebiet

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT



www.netzwerk-leipziger-freiheit.de
beratung@netzwerk-leipziger-freiheit.de

in den Landkreisen



www.dezentrale-sachsen.de
leipzig@dezentrale-sachsen.de

Danke und Fragerunde



Ihr könnt diese Präsentation hier runterladen:



Kontakt: Gregor Meister, Leipzig, gregor.meister@hwr-leipzig.org