



## Genossenschaftliches Wohnen Martini Brauerei Baufeld 2

### Der gemeinsame Planungsprozess – von der Planungsgesellschaft zur Genossenschaft

Stand: 20-9-2016

Ein genossenschaftliches Wohnprojekt in dem Sinne, wie wir es hier verstehen, zeichnet sich dadurch aus, dass gemeinsam geplant, gebaut und gewohnt wird.

Die Gemeinschaft entsteht durch den Entwicklungsprozess und stärkt die Beziehungen in der Nutzungsphase.

Es gibt Untersuchungen, dass die Gruppe, die gemeinsam geplant hat, sich im späteren Wohnen am wohlsten fühlt. Gemeinsam planen bildet und macht Spaß.

Alle Entscheidungen werden im Planungsprozess von der Projektbegleitung, den Planern und Fachleuten vorbereitet. Es werden Vor- und Nachteile aufgezeichnet, bezogen auf die Kriterien: Qualität, Quantität, Termine und Kosten. Damit die Mitglieder, die meist Laien sind, diese Entscheidungen auch treffen können, gibt es Workshops, Vorträge und Schulungen zu den relevanten Themen.

Vor dem Ankauf des Grundstücks durch die Genossenschaft, die dann als Bauherrin auftritt, muss zunächst das Gebäude umfangreich geplant werden. Außerdem müssen neue Mitglieder geworben werden.

Es ist sinnvoll in der ersten Phase der Genossenschaft eine Planungsgesellschaft voran zu stellen, da diese unkompliziert gegründet und flexibel reagieren kann, insbesondere in der Phase der Werbung von neuen Mitgliedern und den ersten Planungsprozessen.

Auch stehen am Anfang die Fachleute für Architektur, technische Gebäudeausrüstung und Wärmeschutz sowie die Projektbegleitung fest, damit unmittelbar nach der Gründung der Planungsgemeinschaft mit dem Planungsprozess begonnen werden kann. Denn dieser ist umfangreich und vielfältig.

Die Mitglieder der Planungsgemeinschaft finanzieren die Planungskosten immer nur bezogen auf den Flächenanteil ihrer eigenen Wohneinheit. Dazu gibt es eine vertragliche Systematik. Unten ist dies am Musterbeispiel einer 70 qm-Wohnung dargestellt.

Später, wenn die Planungsgemeinschaft soweit ist, dass die Unterlagen auf einem Stand sind, der ausreicht, dass eine Bank der künftigen Genossenschaft, die das Gebäude errichten und das Grundstück ankaufen wird, eine verbindliche Finanzierungszusage macht, werden alle Einzahlungen und die erbrachten Leistungen in eine Genossenschaft übertragen. Diese Genossenschaft wird parallel entwickelt, damit sie rechtzeitig eingetragen und geschäftsfähig ist.

Diese Genossenschaft kauft das Grundstück und errichtet das Gebäude. Auch ist sie später die Vermieterin der Wohnungen an die Mitglieder der Genossenschaft.

Die Planungsgemeinschaft wird nachdem sie in die Genossenschaft übertragen wurde, aufgelöst.

## Beteiligungsprozess am Beispiel einer Wohnung mit ca. 70 qm bis zum Einzug

### Orientierungsphase

unverbindliche Orientierung in Einzelgesprächen und Informationsabend

z.B. Entscheidung für eine Wohnung ca. 70 qm im Wert von ca. 219.000 €

### Eintrittsphase

Wohnungsbelegung Bonitätsprüfung und Vorbereitungsphase

Aufnahme in die Planungsgesellschaft  
Eintrittsgeld in Höhe von 1000 € nicht rückzahlbar

### Planungsphase

Planungsgesellschaft

Einlagen nach Zahlungsplan, bei Austritt rückzahlbar, wenn Nachfolger gefunden ist

ca. 13.000 € in Teilzahlungen verteilt über mehrere Monate

ggf. Anpassung des Wohnungswertes und der Wohnfläche im laufenden Planungsprozess !

Grundstückskauf, Bauvorbereitung und Bauphase

Genossenschaft

Umwandlung der Einzahlungen in Mitgliedsanteile. Gesamthöhe der Mitgliedsanteile 25% des Wohnungswertes

entspricht 25% von 219.000 € = 54.750 €

Anrechnung 1.000 € und 13.000 € auf Mitgliedsanteile.

noch einzuzahlen die Genossenschaft

40.750 €.

## Gemeinsam planen – der Planungsgesellschaftsvertrag

Alle Mitglieder, auch die neuen Mitglieder, begeben sich bis zum Grundstücksankauf auf einen Weg, dessen Ziel sie noch nicht wirklich kennen können. Viele Dinge stehen noch nicht fest: die genaue Grundstücksgröße, die genauen Kosten, die Art und Menge der Gemeinschaftseinrichtungen, die Finanzierungsbedingungen und das Wichtigste überhaupt: die Menschen, die da wohnen werden mit ihren Interessenlagen. Nur wenn sich das Projekt komplett belegen und vermieten lässt, ist es erfolgreich und mindert das persönliche Risiko aller.

Wenn das Ziel, binnen einiger Monate einen Grundstückskaufvertrag zu unterzeichnen, erreicht werden soll, muss zügig und konzentriert geplant werden. Nur mit fachlich unterstützter Planung bekommt die Gruppe belastbare Kostenannahmen, Flächen, eine fundierte Baubeschreibung, eine Definition der Energiequalität usw.. Dazu gehört alles, was die Genossenschaft später benötigt, um eine Bank zu finden, die die Finanzierung des Projektes verbindlich übernehmen wird.

Aus diesem Grunde greifen wir bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Finanzierung des Grundstücks gesichert ist, auf ein bewährtes Mittel zurück: die Planungsgemeinschaft, organisiert in einer GbR mit Haftungsbeschränkungsregelungen.

Die Mitglieder der Gründungsgruppe schließen einen Vertrag miteinander und vereinbaren

- Die gemeinsame Planung des Immobilienprojektes
- Den Abschluss von dafür notwendigen Verträgen
- Die Erstellung von dafür notwendigen Konzepten und Unterlagen
- Die Gründung einer Genossenschaft und die Überführung in diese oder in eine bestehende Genossenschaft
- Die Gewinnung weiterer Mitglieder (Gesellschafter), die sich an dem Projekt beteiligen
- Den Abschluss eines Projektbegleitungsvertrages und die Beauftragung eines Architekten und der TGA-Planung (Haustechnik)

Damit entsteht handlungsfähige Rechtsperson entstanden, die nun in der Lage ist:

1. Weitere Verträge abzuschließen und Aufträge zu vergeben, um den Planungsprozess voran zu treiben.
2. Neue Mitglieder aufzunehmen, die gleichberechtigt in die Verantwortung eintreten wie die bereits vorhandenen Mitglieder, so dass sich die Risiken immer auf alle Schultern verteilen.  
Wer die gleiche Verantwortung trägt, kann sich an Entscheidungen adäquat beteiligen.
3. Mitgliedern eine Wohnung zuzuordnen, auf die sie, kommt das Projekt zum Tragen, ein Anrecht haben, sofern sie die dafür notwendigen Einlagen leisten.
4. Einlagen nach phasen- und flächenbezogenen Zahlungsplänen von den Mitgliedern einzusammeln, die dafür verwendet werden, die Kosten der Planungsphase zu bezahlen.
5. Beschlüsse zu fassen und damit die Bauleiterrolle unmittelbar gegenüber Architekten, Fachplanern, der Stadt, der Projektentwicklungsgesellschaft und anderen Beteiligten zu übernehmen.

Folgende wichtige Bausteine zeigen das Wesen dieses Vertragswerkes:

- a. Wohnungsbezogener individueller Zahlungsplan / Einlagenverpflichtung  
Jedes Mitglied erhält einen eigenen Zahlungsplan, der sich nach der gewünschten Wohnungsgröße richtet. Die Zahlungen erfolgen nach festgelegten Planungsphasen, so dass die Einlagen immer ungefähr dem Planungsstand entsprechen.

- b. Verpflichtung zum Abschluss von haftungsbeschränkenden Verträgen mit Dritten.  
Die Geschäftsführung ist verpflichtet, ab einem Betrag über 3.000 € alle Verträge so abzuschließen, dass die Auftragnehmer pro Leistungsschritt nur anteilig so viel in Rechnung stellen können, wie Wohnungen flächenbezogen belegt sind. Also wenn nur 10% der Fläche mit Gesellschaftern belegt wäre, dürfte der Architekt seine Rechnung nur in Höhe von 10% der eigentlichen Leistung in Rechnung stellen, bis die Belegung ansteigt.
- c. In diesem System, das die Mitglieder der Planungsgemeinschaft vor Risiken schützt, treten die Auftragnehmer, z.B. die Architekten mit ihren Interessen zurück und verzichten auf Einnahmen. Im Gegenzug muss die Planungsgemeinschaft ihre Vermarktung zügig vorantreiben, damit ein Ausgleich erfolgt.
- d. Transparenz  
Alle Mitglieder haben das Recht alle Unterlagen einzusehen – das heißt, alle haften gleichwertig, daher müssen alle auch genau wissen, was passiert.
- e. Aufnahmeverfahren mit Reihenfolge, Wohnung und Bonitätsprüfung  
Der Beitritt geschieht durch einen Beschluss der bestehenden Mitglieder in die Gesellschaft. Vorab erfolgt ein Nachweis des Eigenkapitals und der Bonität. Das Ganze beruhend auf einer Wohnung mit einer Wunschgröße und einer Lagezuordnung, die damit reserviert ist. (Späterer Tausch ist nicht ausgeschlossen !!). Um Doppelbelegungen zu vermeiden, gibt es eine klare Reihenfolge der Belegung.
- f. Ausstiegsregelung  
Die Einlagen erfolgen sukzessive nach Planungsfortschritt, Zahlungsplan und Beschlüssen. Eine Kündigung ist jederzeit möglich, allerdings unter zwei Vorbehalten:  
Erstens muss ein Nachfolger oder Nachfolgerin gefunden werden, der oder die die Verpflichtungen der Wohnung übernimmt.  
  
Zweitens gibt es Zahlungsschritte für individuelle Beratungen, wie das Aufnahmeverfahren und die Individualplanung der Wohnung. Da diese Dinge beim Ausscheiden mit dem neuen Mitglied wiederholt werden müssen, kann hier keine Rückzahlung erfolgen. Diese Positionen sind im Zahlungsplan blau markiert.
- g. Überführung in eine Genossenschaft und Auflösung der Gesellschaft  
Die Gesellschaft ist nicht dafür geeignet, ein Grundstück zu kaufen. Sie soll sich, wenn der Zeitpunkt gekommen ist, auflösen und sämtliche Werte und geleisteten Einzahlungen in eine Genossenschaft übertragen.  
  
Das heißt die Vertragsleistungen der Planenden und Begleitenden werden 1:1 in die Genossenschaft übernommen. Die geleisteten Einzahlungen werden eben falls übertragen und sollen in der Genossenschaft in Mitgliedsanteile umgewandelt werden.

Beispiel der voraussichtlichen Einzahlungen in der Planungsphase für Projektbegleitung, Architektur, Fachplanung bis zum Grundstücksankauf, bzw. Finanzierungsbestätigung der Bank anhand einer Musterwohnung mit 70 qm Wohnfläche.

<b>voraussichtliche Zahlungen Musterwohnung 60 m<sup>2</sup> Wohnung (analog der Anlage 1 a) zum Gesellschaftsvertrag bis zum Grundstücksankauf und Umwandlung in die Genossenschaft</b>				<b>voraussichtliche gesamtliche Zahlung Musterwohnung Planungsphase</b>
				<b>10.348,61 €</b>
<b>Musterwohnfläche Einzelperson:</b>				
<b>Wohnfläche in qm</b>		<b>60,00</b>		
<b>Wohn und Nutzfläche gesamt in qm</b>		<b>2783,61</b>		<b>Gesamt:</b>
<b>Art der Beteiligung</b>	<b>Phasen</b>	<b>LFD-Nr.</b>		
	<b>Orientierungsphase</b>			
Eintrittsgeld	Informationsgespräch, Kennenlernen, Bonität, Wohnungsreservierung, Eintritt	Okt 16	<b>P1</b>	<b>1.000,00 €</b>
	<b>Projektvorbereitung</b>			
flächenbezogen	Beauftragung Architektur und Fachplanung / Grundlagen	Nov 16	<b>P2</b>	<b>- €</b>
flächenbezogen	Planungsworkshop mit Ergebnissen, Abschlag Vorentwurf (Ziel 1)	Nov 16	<b>P3</b>	<b>1.235,32 €</b>
	<b>Projektplanung</b>			
flächenbezogen	Vorstellung Vorentwurf im Fall Architekt	Dez 16	<b>P4</b>	<b>778,87 €</b>
flächenbezogen	Phase bei Austritt nicht rückzahlbar ! Einzelgespräche Architekten pro Person 2 Termine	Dez 16	<b>P5</b>	<b>680,00 €</b>
flächenbezogen	Beschluss zum Vorentwurf (Ziel 1)	Dez 16	<b>P6</b>	
flächenbezogen	Beauftragung Entwurf (Ziel 2)	Jan 17	<b>P7</b>	<b>894,74 €</b>
flächenbezogen	Entwurf Freiraumplanung (Ziel 2)	Feb 17	<b>P8</b>	<b>356,02 €</b>
flächenbezogen	Wirtschaftsplanung Beschluss / Mieten		<b>P9</b>	<b>300,00 €</b>
flächenbezogen	Beschluss zum Entwurf (Ziel 2)	Mrz 17	<b>P10</b>	
flächenbezogen	Beauftragung Genehmigungsplanung ( Ziel 3)	Mai 17	<b>P11</b>	<b>992,61 €</b>
flächenbezogen	Vorbereitung Finanzierung	Dez 16	<b>P12</b>	<b>180,00 €</b>
flächenbezogen	Genossenschaftseintragung	Mrz 17	<b>P13</b>	<b>304,66 €</b>
flächenbezogen	Abschluss / Übertragung PlaGe	Mai 17	<b>P14</b>	<b>180,00 €</b>
flächenbezogen	Finanzierungsbestätigung Bank	Mrz 17	<b>P15</b>	<b>240,00 €</b>
flächenbezogen	Grundstücksankauf	Mai 17	<b>P16</b>	<b>180,00 €</b>
flächenbezogen	Abschluss und Ausgleich Planungsphase fällig unmittelbar im Anschluss Grundstücksankauf	Mai 17	<b>P17</b>	<b>360,00 €</b>

Die Eingezahlten Einlagen werden bei der Umwandlung in die Genossenschaft in Mitgliedsanteile umgewandelt. Es gibt also keine Doppelzahlungen !

## Beteiligung, Einlagen und Zahlungsabflüsse in der Planungsgemeinschaft nach Wohneinheiten

### Wohnungsreservierung und Zielfläche

Mit Eintritt in die Planungsgesellschaft hat man sich für eine Wohnung mit einer ungefähren Lage entschieden. Dies wird in der Gesellschafterliste festgeschrieben. Damit ist die Wohnung fest reserviert / gelbe Wohnungen.



### Beteiligung an den Planungskosten in der Planungsphase

Man beteiligt sich an den nun anfallenden Planungs- und Beratungskosten immer nur analog der eigenen Wohnung und ihrer Wohnungsgröße. Der Lagefaktor spielt in dieser Phase noch keine Rolle.

Das bedeutet auch, dass für die noch freien Wohnungen keine Einzahlungen in die Planungsgemeinschaft fließen können / weiße Wohnungen.



### Risikoteilnahme bei den Beratern und Planern

Um diese Lücken zu füllen und damit der Planungsprozess trotzdem zügig voran schreiben kann, verzichten die Berater, Architekten und Fachplaner anfangs auf Teile ihrer Honorare in Höhe der Anteile der nicht belegten Flächen.

Daher ist die Planungsgemeinschaft gehalten die weitere Belegung zügig voranzutreiben, denn eine zu geringe Belegung kann den Planungsprozess damit zum Erliegen bringen.,

Um dies gut abrechenbar zu machen gibt es einen Zahlungsplan, der die Honorarfälligkeiten in Teilschritte zerlegt und auch die bereits getätigten Vorleistungen berücksichtigt.



### Übergang in die Genossenschaft

Mit Vollfinanzierung des Projektes und spätestens nach dem Grundstücksankauf werden auch die freien Wohnungen ausgeglichen und alle Honoraransprüche rückwirkend ausgeglichen.

Ab dann erfolgt die Finanzierung von allen Kosten, inklusive der Planungskosten über Mitgliedsanteile, Mitgliederdarlehn und Bankfinanzierungen.



Im Laufe des Planungsprozesses entscheiden sich die Gruppenmitglieder in welche Genossenschaft sie übertragen wollen. Dies kann eine neue gegründete Genossenschaft sein oder z.B. die Genoviva eG, in der das Wohnprojekt sich weitgehend eigenständig verwalten kann. Beide Versionen haben Vor- und Nachteile, die in den nächsten Wochen ausführlich erörtert werden.

Die geleisteten Einzahlungen in die Planungsgesellschaft werden nach der Übertragung in Mitgliedsanteile der Genossenschaft umgewandelt. Gleichzeitig werden die in der Planungsgemeinschaft bezahlten nun vorhandenen Leistungen, z.B. in Form von Plänen, Berechnungen, Vereinbarungen, Finanzierungsnachweise in die Genossenschaft übertragen.

Damit ist die Genossenschaft nun in der Lage das Grundstück zu erwerben, denn sie hat nur die erforderliche Marktreife und ihre Gesamtfinanzierung gesichert.

