



GWW | Postfach 26 28 | 65016 Wiesbaden

An
alle Interessierte des
Gemeinschaftlichen Wohnens

Ansprechpartner: Frau Hess
Netzwerk neues Wohnen
Wiesbaden
Frau Diemer
Koordinierungsstelle gemein-
schaftliche WohnInitiativen,
Baugemeinschaften +Genossen-
schaften SEG
E-Mail: nnww@gww-wiesbaden.de
wohnninitiativen@seg-wiesbaden.de

Interessententinformationen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Für Interessensgruppen, welche ein gemeinschaftliches Wohnprojekt beziehen wollen, stehen nachfolgende Ablaufschritte als Orientierung zur Verfügung:

1. Schritt: Aktiv werden

- Beratungs- und Informationsstellen (z.B. die Koordinierungsstelle für Wohninitiativen und Baugemeinschaften in Wiesbaden, Kontakt) kontaktieren und Infomaterial zu Gemeinschaftlichen Wohnformen sammeln.
- Über Zeitungsanzeigen, Radio, Aushängen in Stadtteilzentren sowie Kirchengemeinden oder durch den Aufbau von Netzwerken können weitere Interessenten gesucht werden.

2. Schritt: Findung einer Gruppe

- Gegenseitiges Kennenlernen durch regelmäßige Gruppentreffen
- Gemeinsame Besichtigung anderer schon realisierter Wohnprojekte

3. Schritt: Festlegung gemeinsamer Ziele

- Gemeinsame Vorstellungen des Zusammenlebens finden
- Festlegen welche soziale Struktur der Bewohner und Bewohnerinnen vorhanden sein soll (Alter der Bewohner und Bewohnerinnen [nur Senioren/ Seniorinnen, Familien...])
- Sich Klarheit verschaffen wie groß das Projekt werden soll (Anzahl Wohnungen, Personen, ...)
- Die räumliche Lage des Projektes abklären (ländlich/städtisch...)
- Die Gemeinschaft pflegen und gegenseitige Hilfe ermöglichen
- Die interne Organisation des Projektes festlegen

Seite 1 von 3

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Haus der Wohnungswirtschaft
Kronprinzenstr. 28 (Zugang Bahnhofstr. 52)
65185 Wiesbaden
Außenstelle: Flörsheimer Str. 43, 55246 Mainz-Kostheim

Telefon: +49 (0) 611 1700-0
Telefax: +49 (0) 611 1700-198
E-Mail: info@gww-wiesbaden.de
Internet: www.gww-wiesbaden.de

Öffnungszeiten:
Montag: 8.30 Uhr – 17.00 Uhr
Dienstag: geschlossen
Mittwoch: 8.30 Uhr – 17.00 Uhr
Donnerstag: 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
Freitag: 8.30 Uhr – 14.00 Uhr

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Christoph Manjura, Stadtrat
Geschäftsführer: Thomas Keller
Eingetragen beim Amtsgericht Wiesbaden
Handelsregister B, Nr.: 2197
Ertragssteuernummer: 040 234 93135
USt-ID: DE 210576339

Wir weisen auf unsere derzeit gültige Datenschutzerklärung hin, welche Sie auf unserer Homepage (<https://www.gww-wiesbaden.de/service/datenschutzerklaerung>) oder in unseren Geschäftsräumen einsehen können.

- Die Nutzung und Verwaltung von eventuellen Gemeinschaftsräumen bestimmen
- Organisation der Pflege der Gemeinschaftsflächen und Grün- bzw. Außenanlagen
- Gemeinsames Miteinander planen
- Schriftliches Konzept erstellen und dessen Verbindlichkeit klarstellen

4. Schritt: Grundzüge der Finanzierung prüfen

Je nachdem ob die Wohnungen als

- freifinanzierte Mietwohnungen,
- zum Teil geförderte Mietwohnungen,
- oder als Eigentumswohnungen

geplant und errichtet werden sollen, ergeben sich wesentliche Unterschiede bei der Finanzierung. So sollten folgende Fragen geklärt werden:

- Wie steht es um die finanzielle Situation der einzelnen Bewohner und Bewohnerinnen (verfügbares Eigenkapital/verfügbares monatliches Budget für die laufenden Wohnkosten)?
- Ist ein ausreichendes Eigenkapital zur Realisierung des Wohnprojektes vorhanden?
- Ist eine öffentliche Förderung möglich? Sind Haushalte bezugsberechtigt für den geförderten Mietwohnungsbau, mit kleinem Einkommen oder mit mittlerem Einkommen?
- Gibt es eine maximale Grenze bei den Wohnkosten?
- Wie können die Gemeinschaftsflächen finanziert werden?
- Wie hoch werden die realistischen Gesamtkosten des Projektes voraussichtlich ausfallen?

5. Schritt: Objektsuche

Die Suche nach einem passenden Grundstück oder Gebäude kann je nach örtlicher Situation und Marktlage schwierig sein. Wird jedoch ein geeignetes Objekt gefunden, sollten folgende Fragen geklärt werden:

- Wer ist der Eigentümer/die Eigentümerin?
- Muss das Objekt gekauft, gemietet oder gepachtet werden?
- Wie hoch ist der Kaufpreis?
- Welches Bau- und Planungsrecht besteht? Ist ein Bebauungsplan vorhanden oder ist die Einfügung in die prägende Umgebung zu beachten (§34 BauGB)?
- Ist eine Wohnbebauung möglich? Jedenfalls ist eine dokumentierte Bauberatung bei dem zuständigen Bauaufsichts- bzw. Stadtplanungsamt erforderlich.
- Sind Auflagen für einen Umbau vorhanden (z.B. Denkmalschutz)?

6. Schritt: Passende Rechtsform finden

Auch bei der Entscheidung, welche Rechtsform die passende ist, sollten Fachleute mit einbezogen werden, die über besondere Erfahrungen im Bereich „Gemeinschaftlich Wohnen“ verfügen.

7. Schritt: Aktive Teilhabe an der Planung und an der baulichen Umsetzung

Wenn es um die Wahl eines Architekturbüros und eines Bauträgers geht, ist nicht nur die fachliche Kompetenz wichtig. Es sollte ebenso Wert auf eine qualifizierte Begleitung der Projektgruppe gelegt werden. Für Kosteneinsparungen können sich die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen ggfls. mit begrenzten Eigenleistungen am Bau beteiligen. Insgesamt sollte vorab geklärt werden:

- die Möglichkeiten/Grenzen der Einflussnahme
- die Organisation der Planungsbeteiligung im zeitlichen Rahmen
- die Arten der Eigenleistung
- die Summe der realistisch zu erwartenden Kosteneinsparungen¹

Zusätzliche Informationen zum Projekt in Mietmodellen bei der GWW

- 1) Nach Gruppenfindung: Unterzeichnung und Einreichung der Datenschutzerklärung an nnww@gww-wiesbaden.de
- 2) Bewerberlisten werden durch GWW geführt und mithilfe der Koordinierungsstelle ergänzt
- 3) Vor Projektbeginn / Baubeginn
 - Förderberechtigung einzelner Mitglieder prüfen und anschließend an Koordinierungsstelle / Netzwerk neues Wohnen Wiesbaden (GWW) melden
 - <https://www.gww-wiesbaden.de/immobilienangebot/gemeinschaftswohnprojekte/>
 - Informationsblatt: Wohnungsbauförderung in Gemeinschaftswohnprojekten
 - Befassung mit Grundrissen und Einteilung der Bedarfe innerhalb der Gruppe
 - Vor Einzug erfolgt eine Bewerberprüfung durch die GWW, da eine ausschließliche Mitgliedschaft in der Interessensgruppe keinen verbindlichen Wohnungsanspruch darstellt (Zusage GWW erforderlich)
 - Vereinsgründung o. Ä. als Grundlage einer gemeinschaftlichen Institution und als Vertragspartner für die Anmietung der Gemeinschaftsflächen

Für weitere Rückfragen steht Ihnen der oben genannte Ansprechpartner zur Verfügung.

GWW WIESBADENER WOHN-
BAUGESELLSCHAFT MBH

Netzwerk neues Wohnen Wiesbaden

¹ SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (Hrsg.): Gemeinschaftlich Wohnen und Bauen – Ablauf, Online im Internet: https://www.gemeinschaftlich-wohnen-wiesbaden.de/gemeinschaftlich-wohnen/ablauf_probe.html