



Berlin Bauen

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung



## Wohnen in der Berliner Innenstadt

Informationen für  
Baugemeinschaften  
und Baugruppen





# **Wohnen in der Berliner Innenstadt**

Informationen für  
Baugemeinschaften  
und Baugruppen



# Inhalt

|                                                                  |          |
|------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Vorwort</b>                                                   | 3        |
| <b>Wohnen in der Innenstadt</b>                                  | 4        |
| Wohnen in der Berliner Innenstadt - Möglichkeiten und Chancen    | 4        |
| Flächen des Landes Berlin                                        | 6        |
| Beispiele aus anderen Städten                                    | 6        |
| 5 gute Gründe für das Bauen in der Gemeinschaft                  | 7        |
| <b>Gute Beispiele aus Berlin</b>                                 | 8        |
| Stadthaus Auguststraße                                           | 8        |
| Berlin Townhouses - Friedrichswerder                             | 9        |
| Wohnhaus Anklamer Straße                                         | 10       |
| Gartenhaus Methfesselstraße                                      | 11       |
| Berlin Terraces - Rummelsburger Bucht                            | 12       |
| <b>Standortempfehlungen für Baugruppen und Baugemeinschaften</b> | 13       |
| Bezirk Mitte                                                     | 14       |
| Bezirk Friedrichshain - Kreuzberg                                | 16       |
| Karte: Wohnen in der Berliner Innenstadt                         | 18/19    |
| Bezirk Pankow                                                    | 20       |
| Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf                              | 22       |
| <b>Leitfaden</b>                                                 | 24       |
| <b>Baugemeinschaften und Baugruppen</b>                          | 24       |
| Die Baugemeinschaft - Was ist das? Was tut sie?                  | 25       |
| Die Baugruppe - Was ist das? Was tut sie?                        | 26       |
| Einzelne Bauherren an einem gemeinsamen Standort                 | 26       |
| Einzelkauf vom Bauträger                                         | 26       |
| Ablaufschema                                                     | 27       |
| <b>Finanzen und Recht</b>                                        | 28       |
| Können wir uns Eigentum leisten?                                 | 28       |
| Finanzierungsbeispiel                                            | 29       |
| Glossar: Was sind, was ist ein(e)...                             | 29/30/34 |
| Mit günstigen Förderkrediten zum Eigentum                        | 30       |
| Informationen zum Grundstückserwerb                              | 31       |
| <b>Verträge</b>                                                  | 33       |
| Planungsgesellschaftsvertrag                                     | 33       |
| Baugesellschaftsvertrag                                          | 33       |
| Architektenvertrag                                               | 33       |
| Baubetreuervertrag                                               | 33       |
| Teilungserklärung nach WEG                                       | 33       |
| Bildung einzelner Bauparzellen                                   | 34       |
| Kaufvertrag                                                      | 34       |
| Bauverträge                                                      | 34       |
| Bauträgervertrag                                                 | 34       |
| <b>Adressen und Ansprechpartner</b>                              | 35       |
| <b>Impressum</b>                                                 | 36       |





Eine Vielzahl von Baugruppen und Baugemeinschaften hat sich in den letzten Jahren für das Bauen in der Berliner Innenstadt entschieden. Diese Pioniere zeigen, dass es eine bezahlbare Alternative zum Bauen auf der Grünen Wiese gibt.

In den städtebaulichen Entwicklungsgebieten ebenso wie in Baulücken der Innenstadt sind überzeugende Lösungen entstanden, die Vorbildcharakter für andere Projekte haben. Berlin als Standort für innovativen Wohnungsbau hat damit neue und zukunftsfähige Wohnangebote.

Das Berliner Wohnungsangebot wurde durch diese kostensparende Form der Eigentumsbildung vielfältiger. Mehr noch: Mit dieser Wohnform wird ein Beitrag geleistet, innerstädtische Quartiere sozial zu stabilisieren. Baugemeinschaften und -gruppen sind erfahrungsgemäß "soziale Anker". Sie verwirklichen ihren Lebensstil nicht nur in den eigenen vier Wänden, ihre Mitglieder engagieren sich auch überdurchschnittlich im Kiez, bringen Kaufkraft und im Einzelfall - als Jungunternehmer - auch Arbeitsplätze in die Quartiere. Das Stadtbild gewinnt durch ihre zukunftsweisenden Ideen eines verdichteten und umweltbewussten Wohnens und ihren besonderen Einsatz für das Wohnumfeld.

Baugruppen und Baugemeinschaften tragen dazu bei, dass das Wohnen in der Innenstadt eine Renaissance erlebt. Quartiere, die besonders nachgefragt wurden (wie z.B. Prenzlauer Berg oder Friedrichshain) haben jedenfalls in den letzten Jahren deutlich an Einwohnern hinzugewonnen.

Die Stadt braucht diese Individualisten in der Gruppe, da sie durch das innerstädtische Wohnen vielfältig wird. Die Nachfrage ist allerdings nicht grenzenlos, so dass große Neubaumengen nicht benötigt werden. Standardwohnungen haben wir in der Innenstadt schon heute genug. Aktuell steht - mehr denn je - der qualitätsvolle Stadtbau auf der Agenda.

Gerade vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels gilt es, anstelle der Ausweisung neuer Baugebiete am Stadtrand, verstärkt innerstädtische Baulücken und Freiflächen zu nutzen. Ältere Menschen bevorzugen zentrale Lagen wegen der kurzen Wege, dem Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, den günstigen Einkaufsmöglichkeiten, dem kulturellen Angebot und vor allem wegen der sicheren medizinischen Versorgung. Wünschenswert ist jedoch auch, dass sich die Zahl interessierter Familien vergrößert.

Die Innenstadt ist in den letzten Jahren gerade für Familien attraktiv geworden, nicht zuletzt weil z.B. in den Stadterneuerungsgebieten die Verkehrs- und Umweltbelastung geringer geworden ist. Tagesstätten für Kinder wurden saniert, Sportflächen und Parks in Ordnung gebracht. Hinzu kommt, dass Arbeitsplätze in der Regel mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind. Bewohnerinnen und Bewohner der Innenstadt sparen daher viel von der Zeit ein, die andere zum Pendeln zwischen Wohnung und Arbeitsplatz benötigen.

Diese eingesparte Zeit kann der Familie zu gute kommen, oder das reichhaltige wohnungsnahe Kulturangebot kann intensiv genutzt werden.

Wohnungseigentum in der Innenstadt ist für sehr unterschiedliche Gruppen interessant: Für diejenigen, die bereits in der Innenstadt leben, wie für diejenigen, die nach Berlin kommen oder hierher zurückkehren, um hier zu arbeiten, weil sie erfahren haben, dass das Wohnen und Leben auf der Grünen Wiese ihrem Lebensstil auf Dauer nicht entsprach.

Die "Renaissance der Innenstadt" ist kein Selbstläufer. Eine enge Zusammenarbeit von Liegenschaftsfonds, Projektentwicklern, Politik und Verwaltung ist erforderlich. Der Senat wird in enger Kooperation mit den Bezirken und dem Liegenschaftsfonds ein interessantes

Flächen-Portfolio für Baugruppen anbieten, ein Konzept für qualifizierte Beratungsangebote vorlegen und die Netzwerkstrukturen z.B. über die Lokale Agenda 21 unterstützen. Die Direktvergabe an Baugemeinschaften wird verbessert. Die zu entwickelnden Vergabekriterien werden besonders Familien mit Kindern zu gute kommen.

Berlin möchte durch diese gemeinsamen Aktionen weitere Baugemeinschaften und Baugruppen für das Bauen und Wohnen in der Innenstadt gewinnen. Ein erstes Fundament für ein qualifiziertes Beratungsangebot soll mit dieser Veröffentlichung gelegt werden.

Diese Information ist eingebettet in das Berliner Baulückenmanagement (BLM) mit dem wir Interessenten bei der Flächensuche unterstützen und für die notwendige Transparenz auf dem Baulandmarkt sorgen. Hier finden Bauwillige Flächen in unterschiedlichen Größen und Lagen, auf denen sich eigentums- oder genossenschaftsorientierte Vorhaben realisieren lassen, und das sowohl in quirligen und urbanen Zentren als auch in beschaulicheren Quartieren.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingeborg Junge-Reyer'.

Ingeborg Junge-Reyer  
Senatorin für Stadtentwicklung



## Wohnen in der Innenstadt

### Wohnen in der Berliner Innenstadt - Möglichkeiten und Chancen

von Reiner Nagel

#### **Trendumkehr: Zurück in die Innenstadt!**

Die Innenstadt mit ihren urbanen Standortvorteilen erlebt eine neue Anerkennung. In den letzten 4 Jahren wuchs die Bevölkerung der Berliner Innenstadt um 10.000 Personen, besonders beliebt waren dabei die gemischten, vitalen Quartiere Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Vermehrt wird dabei auch Wohneigentum nachgefragt. War jahrzehntelang das Eigenheim im Grünen das Ziel von Familien, die Wohneigentum anstrebten, befinden wir uns gegenwärtig in einer Phase des Trendwechsels.

Die Strategien der Stadtentwicklung sind darauf ausgerichtet, diesen Trend zu verstärken sowie weitere Stadtflucht zu verhindern, die Innenstadt als Wohnort weiter zu stärken.

#### **Berlin entwickelt die Innenstadt (Stadterneuerung, Planwerk)**

Die innerstädtischen Bezirke tragen wesentlich zur wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Identität der Metropole Berlin bei. Die hohe Dichte und die für Berlin typische funktionale Mischung ermöglicht kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten, Kultur und Erholung.

Mit dem **Planwerk Innenstadt** von 1999 hat Berlin die Rückgewinnung der urbanen Qualitäten der Innenstadt thematisiert. Dazu gehören insbesondere die stadtverträgliche Einbindung des Straßenverkehrs, die Schaffung von Grundstücken für innerstädtisches

Wohnen, öffentliche Straßen und Plätze, die zum Aufenthalt einladen. Das entspricht dem zunehmenden Käufer- und Mieterinteresse nach guten innerstädtischen Lagen für urbanes Wohnen mit städtischer Lebensqualität. Unterstützt wurde dieser Ansatz durch die **Stadterneuerung**, die in den letzten Jahrzehnten wesentlich zur Aufwertung einer Vielzahl von innerstädtischen Quartieren, ihres Wohnungsbestandes, ihrer Infrastruktur und ihrer öffentlichen Räume beigetragen hat.

#### **Statt Großprojekte individuelles Bauen in kleinen Einheiten**

Die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes, das den unterschiedlichen Wohnwünschen, Haushaltstypen und Lebensstilen Rechnung trägt, wird in Zukunft stärker durch die Nutzer selbst getragen werden. Der Wunsch, in einer überschaubaren Wohnanlage inmitten eines gewachsenen Stadtquartiers zu wohnen, verlangt nach individuellen Lösungen und eigenen Adressen. Großprojekte können diesem Anspruch nicht gerecht werden.

#### **Neue Bauherren in der Stadt**

Das Bauen in Baugemeinschaften und Baugruppen erlebt daher gegenwärtig einen starken Aufschwung. Die Vorteile des gemeinschaftlichen Bauens liegen nicht nur in der mannigfaltigen Wohnstruktur und erreichbaren Kostenvorteilen, sondern gerade auch im

Townhouses an der Rummelsburger Bucht





Berlin Mitte - Monbijouplatz (Deutscher Bauherrenpreis 2006)

Entstehen von sozial stabilen Nachbarschaften mit erheblichem Identifikationsgrad in Zeiten auseinander driftender Stadtgesellschaften und überforderter Nachbarschaften.

Für Baugemeinschaften und Baugruppen interessieren sich bestimmte Nachfragegruppen, insbesondere:

- junge Familien mit Kindern aus der Nachbarschaft des Projektes,
- Haushalte, die auf gemeinschaftliches Wohnen Wert legen,
- bildungs- und kulturbewusste Haushalte,
- Bauherren mit hohem ökologischem Anspruch,
- Bauherren mit besonderen Grundrisswünschen und
- "junge Alte" als neue Nachfragegruppe.

Das Interesse dieser Gruppen ist die Verwirklichung ihrer Wohnideen in der Stadt, sei es in

städtischen Wohnhäusern, auch Townhouses genannt, oder aber in Eigentumswohnungen in der Etage.

### Innovative Lösungen sind gefragt

Welche Typologien und Besonderheiten machen Stadtwohnungen interessant? Es gilt, mit einer Vielzahl wieder entdeckter und zum Teil weiterentwickelter, verdichteter, urbaner Gebäudetypen, wie mehrgeschossigen Wohnhäusern, Stadtvillen, Reihenhäusern oder Townhouses zu experimentieren. Denkbar sind auch gestapelte Maisonettewohnungen, im Einzelfall Wohntürme. Ein zentrales Qualitätsmerkmal sind neben hellen Räumen flexible, nutzungsneutrale Grundrisse und ein hoher Ausstattungsstandard, vor allem ausreichend große, geschützte Privatbereiche wie Gartenhöfe, Loggien, Dachterrassen oder Wintergärten. Innerstädtische Baulücken mit ihren besonderen Zuschnitten und der verdichteten Nachbarbebauung erfordern meist innovative Planungen oder fordern diese geradezu heraus, um eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Auf Seiten der Genehmigungsbehörden bedarf es der entsprechenden Bereitschaft, die Möglichkeiten des Baurechts kreativ auszuschöpfen, und nicht zu fragen, **ob** sondern vielmehr **wie** die Realisierung ermöglicht werden kann.

### Potenziale und Nachfrage für innerstädtisches Wohnen

Durch Baugemeinschaften und Baugruppen sowie weitere Nachfrager wie:

- doppelverdienende Haushalte ohne Kinder,

- gut verdienende Singlehaushalte mittleren Alters,
- "Rückkehrer" aus dem Umland nach der Familienphase,

könnte ein Bedarf von 300 bis 500 zentral gelegenen neuen Wohneinheiten pro Jahr in der Innenstadt entstehen. Dem steht in der Berliner Innenstadt ein ausreichendes Flächenpotenzial für 4.000 bis 5.000 neue Wohnungen gegenüber.

### Berlin unterstützt durch Informationen und Ratgeber

Das Land Berlin unterstützt Baugemeinschaften und Baugruppen mit umfangreichen und speziellen Informationen.

Für aktuelle und bedarfsgerechte Grundstücksinformationen steht das Baulückenmanagement Berlin als Rechercheinstrument für innerstädtisches Bauland im Internet zur Verfügung.

Das in Berlin bereits entwickelte Know-how bei der Planung und Bebauung von Baulücken wird gebündelt dargestellt und an Bauwillige weitergegeben. So wird das Baulückenportal z. B. auf qualitätsvolle Lückenbebauungen hinweisen und ein Forum für Interessenten am gemeinsamen Bauen bieten.

Nicht zuletzt soll diese Broschüre bestehenden oder sich gründenden Baugemeinschaften und Baugruppen als Ratgeber dienen.

*(Reiner Nagel ist Abteilungsleiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)*

Baugruppe Kollwitzstraße



Prenzlauer Gärten





## Flächen des Landes Berlin

von Holger Lippmann

**Der Liegenschaftsfonds Berlin (LFB) vermarktet das gesamte Immobilienangebot, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet.**

### Gemeinsam initiativ für städtisches Wohnen

Auf dem Weg zu den eigenen vier Wänden liegt ein innovatives, zeitgemäßes Modell im Trend, die Baugemeinschaft. Denn gemeinsam planen und bauen bedeutet kostengünstige Eigentumsbildung, bietet die Möglichkeit der Aufgabenverteilung und eröffnet vor allem neue Perspektiven für die Schaffung innerstädtischen Wohnraums. Immer mehr Gruppierungen nutzen die großen Chancen, die solche Baunetzwerke bieten.

Der Liegenschaftsfonds Berlin vermittelt Baugemeinschaften und Baugruppen provisionsfrei geeignete Grundstücke und Gebäude in guten Lagen für die Realisierung solcher Vorhaben. Als größter Immobilienanbieter der deutschen Hauptstadt ist er der Ansprechpartner für alle Objekte, die sich im Besitz des Landes Berlin befinden. Aktuell enthält das Portfolio des Liegenschaftsfonds Angebote für private Bauherrengemeinschaften u. a. in Charlottenburg – Wilmersdorf, Treptow – Köpenick und Tempelhof – Schöneberg.

Die Vermarktung der infrage kommenden Grundstücke erfolgt im Bieterverfahren mit verlängerten Fristen. Die Angebote im Rahmen des Bieterverfahrens sind bedingungslos frei.

### Verbündete beim Bauen!

Seit Oktober 2006 gibt der Liegenschaftsfonds Berlin einen Grundstückskatalog mit geeigneten Objekten für Bauherrengemeinschaften heraus.

*Ansprechpartner ist Herr Thomas Umland.  
Tel.: 030/ 22 33 66 84, Fax.: 030/ 22 33 67 05  
Email: [thomas.umland@liegenschaftsfonds.de](mailto:thomas.umland@liegenschaftsfonds.de)  
[www.liegenschaftsfonds.de](http://www.liegenschaftsfonds.de)*

*(Holger Lippmann ist Geschäftsführer des Liegenschaftsfonds Berlin)*

## Wohnen in der Innenstadt

### Beispiele aus anderen Städten

In anderen europäischen Ländern, insbesondere den Niederlanden, Dänemark und Österreich ist die Idee der Gruppenbauprojekte bereits seit längerem Teil einer modernen Stadtplanung und Bürgerbeteiligung. Auch hierzulande gibt es Erfahrungen mit Baugemeinschaften u. a. in Hamburg, Hannover, Leipzig, Münster, Freiburg, Tübingen und München. Hier und da lassen sich auch besonders gelungene Beispiele für Townhouses finden, die sich in die gewachsene Struktur der inneren Stadt kontrastierend einfügen, wie das Kölner Beispiel zeigt.

In den Eastern Docklands von **Amsterdam** erfindet sich die Grachtenstadt neu. Am Borneo-Kai wurden 40 viergeschossige Townhouses mit direktem Wasserzugang errichtet. An



Beispiel Townhouses Borneo Amsterdam

der Scheepstimmermanstraat interpretierten vierzig Architekten die Gracht jeder auf seine Weise und schufen mit witzigen und verspielten Reihenhäusern aus Holz, Backstein, Stahl, Glas und Beton eine städtebauliche Sensation.

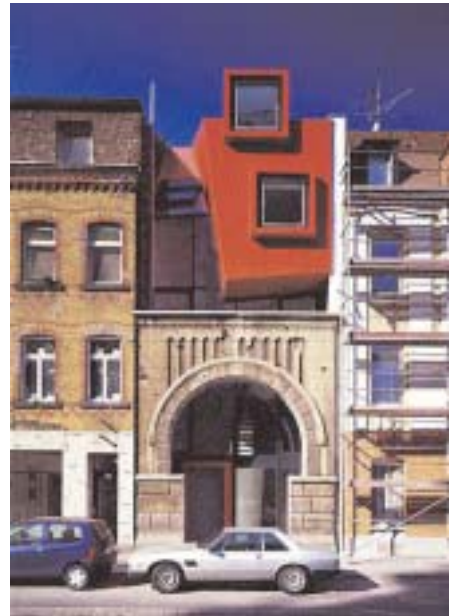
Im Westen **Wiens** auf dem Areal einer ehemaligen Sargfabrik ist 1996 die Vision von einer innovativen Wohnkultur Wirklichkeit geworden. An die einst größte Sargtischlerei der Donaumonarchie erinnern heute nur mehr der Grundriss des Neubaus und der Name: "Sargfabrik". Im Jahr 2000 wurde mit der "Miss-Sargfabrik" in der unmittelbaren Nachbarschaft eine Erweiterung des Wohnprojekts



Baugemeinschaft "Miss Sargfabrik" in Wien

tes fertig gestellt. Gegenwärtig leben in den insgesamt 112 gemeinschaftlich geplant und realisierten Wohneinheiten etwa 150 Erwachsene sowie 60 Kinder und Jugendliche.

In **Köln-Bayenthal** errichtete der Architekt Manuel Herz auf einem 135 m<sup>2</sup> großen Grundstück einen 2003 fertiggestellten markanten Neubau mit 233 m<sup>2</sup> Wohn- und 163 m<sup>2</sup> Gewerbefläche auf fünf Ebenen. Die markante Dachkonstruktion mit rotem Kunststoffüberzug steht in spielerischem Kontrast zu der traditionellen Bebauung des historischen Industrie- und Arbeiterviertels.



Lückenbebauung in Köln - Bayenthal

Die Agentur für Baugemeinschaften der **Hamburger** Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt unterstützt Gruppen bei der Suche nach geeigneten Bauflächen. Die Chancen, ein städtisches Grundstück zu bekommen, haben sich für Baugemeinschaften in den letzten Jahren deutlich verbessert: Es werden rund 15 Prozent der städtischen Wohnbauflächen für Baugemeinschaften reserviert.



Wohnhaus einer Baugemeinschaft in Hamburg

Seit 1993 entsteht im **Tübinger Süden** auf den Flächen der ehemaligen französischen Garnison ein urbaner lebendiger Stadtteil, der durch Nutzungsmischung, hohe Dichte und vielfältige Architektur geprägt ist. Im Entwicklungsbereich bauen überwiegend Privatleute in Baugemeinschaften mehrgeschossige Wohneigentumsanlagen nach ihren eigenen Vorstellungen. Diese Baugruppen erhalten eine Grundstücksoption von der Stadt, beauftragen eine/n Planer/in und können das Vorhaben meist zu wesentlich niedrigeren Kosten als konventionelle Bauträger realisieren. Aktuell ist nahezu die Hälfte der Entwicklung abgeschlossen. Im Entwicklungsbereich leben derzeit etwa 3.800 Menschen, es gibt ca. 1.000 Arbeitsplätze in über 150 Betrieben, Läden usw.



Beispiel einer Baugemeinschaft in Tübingen

Mit dem **Leipziger** Selbstnutzerprogramm wirkt die Stadt zunehmend erfolgreich der Abwanderung an den Stadtrand entgegen, indem sie den Erwerb von Wohneigentum zu erschwinglichen Preisen durch Selbstnutzer unterstützt. Der Bau von Stadthäusern auf innerstädtischen Brachen spielt dabei eine wichtige Rolle. Die Stadt hilft den Selbstnutzergruppen in der Startphase durch Beratung und Moderation. Seit 2001 wurden im Rahmen des Selbstnutzerprogramms 147 Wohnungen in Gründerzeithäusern sowie 125 Stadthäuser verkauft. Die Abbildung zeigt 15 neugebaute Stadthäuser am Karl-Heine-Kanal in dem ehemaligen Industrieviertel Plagwitz (Architekten: Auspurg + Borchowitz).



Stadthäuser in Leipzig

## 5 gute Gründe für das Bauen in der Gemeinschaft

### 1. Nicht mehr zahlen als eine vergleichbare Miete

Die monatliche Belastung für Zinsen und Tilgung des Bankkredits ist bei Einhaltung angemessener Anschaffungskosten nicht höher als eine monatliche Miete.

### 2. Durch Eigenleistung Kosten senken

Durch die eigenständige Organisation der Selbstnutzer können in der Planungs- und Bauphase erhebliche Kosten gespart werden. Darüber hinaus sind je nach Geschick eines jeden Einzelnen beim Bau Eigenleistungen möglich, wie z. B. Tapezieren und Lackieren von Türen, Verlegen von Parkett usw.

### 3. Den Ausbau der Wohnung mitbestimmen

Gemeinsam mit dem Architekten kann die eigene Wohnung geplant und vor allem auf die Grundrissgestaltung und Zimmergrößen Einfluss genommen werden. Auch Ausstattungswünsche wie z. B. Dusche und/oder Badewanne, Parkett oder Laminat können von Anfang an berücksichtigt werden. Um Kosten zu sparen, sollten die Bäder und Küchen der Geschosswohnungen übereinander liegen.

### 4. Sich den eigenen Nachbarn aussuchen können

Bei einer einzeln gekauften Eigentumswohnung kann man nie darüber mitbestimmen, mit wem man Tür an Tür wohnt. Ganz anders ist es aber, wenn die Familien sich vorher kennen und gemeinsam ein Haus planen und beschließen, wie sie die Wohnungen unter sich aufteilen. Kinder sind meist ein sehr guter Grund für gemeinsame Interessen.

### 5. Vorteile der selbstgewählten Gemeinschaft nutzen

Gute Nachbarschaft optimiert privaten Nutzen bei geringen Kosten. Ob Sauna oder Partykeller, Kinderbetreuung oder Wäschetrockner, die Gemeinschaft macht viele Dinge des Lebens erst möglich, von denen die Einzelfamilie sonst ausgeschlossen ist. Eine gute soziale Mischung ist deshalb von Vorteil wie auch eine altersmäßige Differenzierung.

## Gute Beispiele aus Berlin

### Stadthaus Auguststraße Auguststraße 26 a, Berlin Mitte

von Jörg Ebers

#### Persönliche Verantwortung in der Stadt: Das Große im Kleinen

Mit "Renaissance der Städte" ist die Wiederentdeckung der Fähigkeit eines Ortes zur inhaltlichen Verdichtung gemeint: Die Möglichkeit, sich im Nährboden Stadt zu verwurzeln ist wieder plausibel, da "feindliche" Umwelteigenschaften wie Lärm und Schmutz zu akzeptablen Größen geschrumpft wurden und auf den zweiten Blick genug Leerstellen in den Städten vorhanden sind. Eine Neubestockung der Stadt mit "frischen Zellen" ist überfällig, da gängige Wohnkonzepte ohne Aneignungsfaktor den Ansprüchen nicht mehr genügen. Ein erweiterter Landschaftsbegriff, der in der Ausgestaltung der Architektur eine Form findet, kann dabei sogar die Sehnsucht nach Natur relativieren.

#### Aufgabe: Vertikalität auf kleinem Raum bewältigen

Im Gegensatz zur horizontalen Landnutzung, verlangt die Stadt nach vertikaler Ordnung. Die kleine Baulücke in der Auguststraße mit 154m<sup>2</sup> (7,80m x 19,70m) im Herzen von Berlin-Mitte wurde bebaut, obwohl sie zunächst als "unbebaubar" galt. Es entstand ein maßgeschneidertes Stadthaus für 3 Parteien, umringt von Berliner Mietshäusern des 19. Jahrhunderts: Im Erdgeschoss ein Laden, darauf eine Wohnung als Studio, darauf eine mehrgeschossige Wohnung als "Haus" des Bauherrn. Ein Organismus für nachhaltiges Wohnen, eine moderne Variante des Bürgerhauses.

Die besondere Anwendung der bauordnungsrechtlichen Typologie der alten Berliner Bauordnung "Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen" erlaubte die großzügige Auslegung des Baurechts (z.B. Abgeschlossenheit des Treppenraums; vereinfachter Brandschutz), macht das Grundstück wirtschaftlich nutzbar und diesen Bautyp erst möglich.

#### Varianten dieser Typologie

Je nach Investitionsmodell oder Initiatorenkonstellation kann das Gebäude als Altersvorsorge dienen. Die zwei vermieteten ertragsorientierten Einheiten tragen nach Tilgung der Kredite komplett die selbstgenutzte Einheit. Als Variante kann nach Tilgung z.B. die Einliegerwohnung flexibel für familiäre Pflegefälle verwendet werden, oder der Laden Arbeiten und Wohnen unter einem Dach ermöglichen.

#### Komprimierter, urbaner Komfort

Es wurde vom Kleinen ins Große entworfen: Ein kleines, ein kleinteiliges Haus, aufgeweitet durch große Raumhöhen und diagonale Blickbezüge in alle Richtungen, auch nach außen. Die Schwellen zwischen Innen und Außen werden als eigener Raum verstanden: Fensterbrüstungen sind "besitzbar".

Die Räume, die die Baulücke füllen, sind in einem 7,80 x 9,50 x 18,50 Meter großen Gehäuse verpackt, welches mit grünem Glasmosaik belegt ist. Vier gegengewichtige Fenster von vier dahinter liegenden Räumen gliedern die Straßenfassade.

Die Fenster rücken bis an die Außenkante, um den weitesten Blick auf den gegenüberliegenden Fußballplatz von Innen einzufangen. Die Verlängerung der ehemaligen Straßenführung zieht ihre Spur ins Innere des Gebäudes, ablesbar an den Blickachsen im Innenraum. Die Küchen sind als Teil des Wohnbereichs im Zentrum angeordnet.

#### Bauweise

Auf komplizierte Technologien wurde zugunsten der Wartungsfreundlichkeit verzichtet. Die massive Bauweise besteht aus einem ausgefachten Stahlbetonskelett, die hohen Dämmwerte wurden durch Verwendung von dämmenden Hochlochziegeln als Fassadenmaterial erreicht.

Das Gebäude erfüllt die Kriterien des Niedrigenergiestandards, insbesondere durch die Einpassung in den Bestand (nur 2 Fassadenflächen + Dach).

Die Details reduzieren sich jeweils auf die Unterordnung in die Gebäudemasse: Türen



Straßenansicht

lesen sich als öffnenbare Wand, Fußleisten sind wandbündig eingelassen, Treppenbrüstungen verwandeln den Lauf zum skulpturalen Gang, Materialtexturen und Oberflächen sind jeweils räumlich umschließend, Einbauten verschmelzen mit dem Gebäude.

Oberflächenexperimente mit genuteten Schalbrettern (Riffelbeton), geölte Eiche und räumlich eingesetzte Farbflächen generieren das Gefühl von Privatheit.

Architekt: ebers architekten  
Info: [www.ebers-architekten.de](http://www.ebers-architekten.de)





## Berlin Townhouses – Friedrichswerder Berlin-Mitte

Seit 2005 bauen unmittelbar neben dem Außenministerium 47 Bauherren, die die Urbanität der Stadt schätzen, ihr Quartier selbst auf. Im Mai 2004 trafen sich die ersten Bauherren zu einem Bautag, um ihre zukünftigen Nachbarn kennen zu lernen. Im April 2005 wurde das letzte Grundstück verkauft. Mit dem Modellprojekt "Berlin Townhouses" bauen Bürgerinnen und Bürger ihr individuelles Haus wirklich mitten in der Stadt. Mit jeweils unterschiedlichen Wohntypologien und kleinen Grundstücken werden sie als selbstnutzende Eigentümer hier wohnen.

### Der Standort

Der Friedrichswerder, ein Quartier zwischen dem Boulevard Unter den Linden und dem Spittelmarkt in Berlin-Mitte, entstand unter Friedrich dem Großen als erste Stadterweiterung der Doppelstadt Berlin - Köln. Das ehemals vornehme Wohnquartier entwickelte sich im Laufe der Zeit zu einem lebhaften Geschäftsviertel. Nach kriegsbedingter Zerstörung und dem anschließenden Abriss der nicht mehr sanierungsfähigen Altbausubstanz entsteht nunmehr wieder ein attraktiver Wohnstandort mit zwei hochwertigen Parkanlagen. Kindertagesstätten, Schulen, die Humboldt-Universität und die European School of Management and Technology befinden sich



Entwurf Townhouse (Architekten: abcarius + burns)



in der Nachbarschaft. Die bedeutendsten Museen und Theater der Stadt, der Gendarmenmarkt und die Friedrichstraße sind fußläufig zu erreichen.

### Der besondere Reiz der Townhouses

Das Vorbild der Berliner "Townhouses" sind die Stadthäuser in Amsterdam und London. Die 5- bis 6-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser auf schmalen, ca. 6,50 Meter breiten Grundstücken wurden von verschiedenen Architekten nach individuellem Wünschen der Bauherren entworfen und gestaltet. Kein Haus gleicht dem anderen. Die Flächen variieren zwischen 200 und 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ob ein eigenes Büro im Haus, ein Nebengebäude im Garten oder sogar ein Schwimmbad auf dem Dach realisiert werden sollte, wurde von den Bauherren selbst entschieden. Die 120 bis 290 m<sup>2</sup> großen Grundstücke kosteten zwischen 120.000 und 340.000 Euro (700 – 1.300 Euro/m<sup>2</sup>). Die rückwärtigen Terrassen bilden mit den kleinen Gärten private Rückzugsbereiche.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die das Projekt anschoß (Umsetzung: DSK Deutsche Stadt und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH), sieht in dem großen Zuspruch eine Bestätigung des Trends "Zurück in die Stadt".

### Townhouses Friedrichswerder (Baustelle Juni 2006)



## Gute Beispiele aus Berlin

### Wohnhaus Anklamer Straße 52 Berlin - Mitte

von Christoph Roedig

#### Das Konzept: Flexibel wohnen

Das Grundkonzept für das Wohnen ist eine Kombination aus geschlossenen Individualräumen und offenem Loftgrundriss. Die raumhohen Holzfenster liegen in der Regel in Sichtachsen und ermöglichen den Durchblick von der Straßenseite bis zum Garten, damit Großzügigkeit und Weite auch innerhalb eines dicht bebauten städtischen Raumes erlebt werden können. Der rückwärtig angrenzende Elisabeth-Kirch-Friedhof bietet einen Ausblick ins Grüne.

Auf den 6 Etagen lassen sich jeweils 2 Wohneinheiten zu einer Wohnung mit 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusammenschalten. Die haustechnischen Installationen können frei um die Versorgungsschächte geklappt werden, so dass Küchen und Bäder wahlweise im Innenbereich oder an der Fassade liegen. Zwischen den Brandwänden und um den Treppen- und Aufzugskern kann der 2,80 m hohe, sturz- und stützenfreie Raum frei gestaltet werden, was auch Änderungen der Bedürfnisse hinsichtlich Wohnungsgröße und Aufteilung zulässt. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss sind mit dem ersten Obergeschoss zu Maisonettewohnungen verbunden. Neben dem gemeinsamen Garten hat das Haus eine 100 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, auf der sich eine Gästewohnung befindet, die die Bewohner wechselnd nutzen können.

#### Der Entwurf: Ein Spiel mit Regeln

Das Haus versteht sich als eine Art "in die Höhe gestapelter Eigenheime". Die Individualität der Grundrisse spiegelt sich daher auch in den Fassaden wieder. Die Fenster an den vorgesetzten Stahlaustritten können 180 Grad geschwenkt werden, so dass hier ein loggienartiger Bereich entsteht, der die Flexibilität des Innenraums nicht beeinträchtigt.

Gemeinsam ist allen Wohnungen, dass die an den Treppenraum angrenzenden Wände und die Decken aus Beton in ihrem Rohbauzustand belassen wurden.

#### Die Realisierung: schnell

Die Gründung der Baugruppe A52 GbR erfolgte als Planungsgesellschaft im August 2003. Die TeilnehmerInnen ermöglichten mit einem Einstiegsbeitrag die Klärung der Finanzierung, des Grundstückskaufs und Planung des Hauses bis zum Bauantrag. Erst mit dem Kauf des Grundstücks im November 2003 und der gleichzeitigen Umwandlung der Planungsge-



Gemeinschaftliche Dachterrasse

sellschaft in eine Bauherrengemeinschaft verpflichtete sich jeder Teilnehmer zur Baufertigstellung. Im Mai 2005 wurde die Bauherrengemeinschaft zur Eigentümergemeinschaft, bei der jeder frei über das Privateigentum verfügen kann.

#### Die Kosten: gering

Durch die frühzeitige Beteiligung der späteren Eigentümer konnte sehr kostengünstig gebaut werden. Projektentwicklung, Projektsteuerung und auch verschiedene kleinere Bauarbeiten wurden in Eigenleistung ausgeführt.

Die Gesamtbaukosten mit Grundausstattung betrugen im Mittel je m<sup>2</sup> Wohnfläche 1.600 Euro einschließlich der Grundstückskosten, die reinen Baukosten ca. 1.000 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Architekt: roedig . schop architekten  
Info: [www.roedig-schop.de](http://www.roedig-schop.de)



Lichtdurchfluteter Innenraum einer Wohnung

Außenansicht des Gebäudes





## Gartenhaus Methfesselstraße 9 Berlin- Kreuzberg

von Regine Siegl

### Grundstück:

Das Grundstück liegt in Kreuzberg, zwischen Viktoriapark und Bergmannstraße, in der Methfesselstraße, die dem Hangverlauf des Kreuzbergs folgt.

Der Verkauf des landeseigenen Grundstücks erfolgte über den Liegenschaftsfonds Berlin. Der Kontakt zum Verkäufer wurde über das Baulückenmanagement der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hergestellt.

### Das Haus

Der Haustyp versteht sich als Alternative zum Haus im Grünen. Typische Eigenschaften des "Eigenheims" werden in die Stadt transformiert und den veränderten Bedingungen angepasst:

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Garten oder Dachgarten, Aussicht und Belichtung nach beziehungsweise von allen Himmelsrichtungen, die Möglichkeit um die eigenen vier Wände herumzugehen, die Ablesbarkeit der eigenen Wohnung von außen.

Das Haus zwingt sich in das knappe Korsett der einzuhaltenden Abstandsflächen. Die daraus resultierende Abtreppung des Baukörpers ebenso wie das Ausnutzen der Hanglage und das Anfügen eines zweigeschossigen Erkers auf der Straßenseite bedingen, dass jede



Ansicht mit Dachterrassen

Einheit anders ist und vielgestaltige außen- und innenräumliche Situationen birgt.

Bei sehr individuellen Wünschen der Bauherinnen und Bauherren wurde großer Wert auf eine einheitliche Gesamtgestaltung gelegt.

### Ablauf der Planungs- und Bauphase

Der erste Schritt war 2003 die Gründung einer Planungsgemeinschaft mit der Rechtsform GbR mbH. Das heißt, jeder Gesellschafter haftet nur für seinen Anteil am Projekt.

Nachdem im April 2004 der Bauantrag gestellt war und die Planungsgemeinschaft das Grundstück erworben und entsprechend der Wohnungsgrößen notariell geteilt hatte (08/2004) wurde - vor Beauftragung der ausführenden Firmen - die Baugemeinschaft ge-

gründet. Baubeginn war im Oktober 2004, Bezug dann im November 2005.

Während der gesamten Planungs- und Ausführungsphase fanden regelmäßig alle 4 bis 6 Wochen Treffen der Gemeinschaft statt, bei denen Entscheidungen über Ausstattung, Auftragsvergaben an Firmen und Ähnliches getroffen wurden. Zahlungen fanden erstmals in Form eines Eintrittsgeldes beim Beitritt zur Planungsgemeinschaft statt (Ernsthaftigkeit des Interesses, als Absicherung für alle Mitglieder). Im weiteren Verlauf erfolgten sie entsprechend dem Planungs- und Baufortschritt in einzelnen Raten.

Nach Fertigstellung des Hauses wurde eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gegründet und die Hausverwaltung bestellt.

Architekt: sieglundalbert büro-  
gemeinschaft, Regine  
Siegl, Alois Albert

Info: [www.freiearchitekten.de](http://www.freiearchitekten.de)

Straßenansicht



## Gute Beispiele aus Berlin

### Berlin Terraces Rummelsburger Bucht Berlin-Lichtenberg

Mit dem Haustyp Berlin Terrace wurden innovative Wohnkonzepte für die Uferlagen in der Rummelsburger Bucht und am Spandauer See entwickelt. Es sind 200 Häuser dieses Typs entstanden und bieten insbesondere für Familien eine Alternative zur "Stadtflucht". Realisiert wurden die Häuser durch Baugruppen, die sich durch die Initiative der Architekturbüros zusammenfanden (Anzeigen, Infotafeln, Flyer).

### Alice-und-Hella-Hirsch-Ring

von Mathias Gussmann

Berlin Terrace ist ein Einfamilienreihenhaustyp nach englischem Vorbild am Ufer des Rummelsburger Sees in Berlin. Gestalterisch werden 5 Häuser zusammengefasst, eine Reihe von 3 Blöcken bildet ein städtisches Ensemble am Park.

Die 4-geschossigen Häuser mit Garten und Dachterrasse bieten individuelles, modernes Wohnen. Flexible Grundrisse und Nutzungen der Etagen werden über einen querliegenden Erschließungsbereich mit Treppe und Nasszellen in der Hausmitte erreicht.

Eine Galerie mit Luftraum verbindet die beiden unteren Wohnebenen und schafft Beziehungen zu Garten, Hof und Terrasse. Die Putzfassade im Dach- und Erdgeschoss bildet den Rahmen für die Zedernholzfassade. Eine vertikale Lattung der Zedernhölzer ermöglicht die individuelle Fensteranordnung der nach aussen öffnenden Holz-Aluminiumfenster. Die Baumaßnahme wird im Baugruppenmodell mit Generalunternehmer angeboten. Die Nettobaukosten betragen inklusive Honorare

### Alice-und-Hella-Hirsch-Ring



Reihenhausanlage "New Rummelsburg"

und Erschließungskosten 240.000,- Euro ohne Grundstück

Architekt: Gussmann + Valentien Atelier  
Info: [www.gussmann-valentien.de](http://www.gussmann-valentien.de)



Wohnen und Arbeiten

### Reihenhausanlage "New Rummelsburg"

von Matthias Beyer

Insgesamt 32 giebelständige Reihenhäuser mit Dachterrassen, errichtet im kostensparenden Baugruppenverfahren, bilden den einprägsamen Straßenraum der Lina-Morgens- stern-Straße. Tiefrotes Backsteinmauerwerk schafft einerseits Gewichtigkeit und über- rascht andererseits den Betrachter mit immer

wechselnden Glanzeffekten. Die Zick-Zack- Linie der giebelständigen Reihenhäuser ver- zahnt sich wohlthuend mit dem Himmel.

Selbstverständlich verbergen die gleichmäßi- gen Fassaden äußerst individuelle Wohnmo- delle und Lebenskonzepte – Urbanität ent- steht gerade dann, wenn sich die Eigenwillig- keit des Bewohners hinter einer anonymen Fassade verbergen darf. Die Balance von groß- zügiger Öffnung und notwendigem Rückzug schafft ein privates Universum für die Bewoh- ner.

Die oft bemüht wirkende, an Äußerlichkeiten festzumachende Individualisierung von Wohnhäusern zeigt "New Rummelsburg" nicht. Vielmehr verschmelzen bekannte Typo- logien des europäischen Wohnhauses in der Nähe des Rummelsburger Ufers zu etwas Un- zeitgemäßem: Heimat oder nur der Wunsch nach Heimat.

Materialität und Bauform verharren aber nicht im Bekannten – Ziegelstürze werden dreiei- hig übereinander gestapelt, lange Sichtbeton- vordächer gliedern das Erdgeschoss, Zierv- bänder unterstreichen Axialität und vergoldete Ziersteine bekrönen die Pfeilervorlagen.

Architekt: Beyer + Schubert  
Architekten  
Info: [www.beyer-schubert.de](http://www.beyer-schubert.de)



## Standortempfehlungen für Baugruppen und Baugemeinschaften

Auf den folgenden Seiten werden die vier Berliner Innenstadtbezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf vorgestellt. Hier bestehen hervorragende Möglichkeiten für Baugemeinschaften, selbstgenutztes Wohneigentum zu entwickeln.

Einzelne Quartiere in diesen vier ausgewählten Bezirken werden beschrieben, um interessierten Gruppen Anhaltspunkte für geeignete Lagen zu geben. Die Auswahl umfasst insbesondere Stadterneuerungsgebiete, in denen in den letzten Jahren erhebliche Mittel investiert wurden, um Straßen und Plätze zu begrünen, Bauruinen zu beseitigen und die Versorgung mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten zu verbessern.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere einige Lagen im Bezirk Pankow (Prenzlauer Berg mit Kollwitzplatz, Helmholtzplatz, Böttzow-Viertel, Wollankstraße in Alt-Pankow sowie das Komponistenviertel in Weißensee) zu nennen. Auch das Samariterviertel in Friedrichshain und die Spandauer und Rosenthaler Vorstadt im Bezirk Mitte zählen zu den begehrten Lagen.

Eine Sonderstellung nehmen die städtischen Entwicklungsgebiete Alter Schlachthof und die Rummelsburger Bucht ein. Hier bestehen umfangreiche Grundstücksangebote, die speziell für die Bedürfnisse von Gruppen aufbereitet worden sind. An der Rummelsburger Bucht sind z. B. schon 200 Wohnungen und Townhouses von Baugruppen und Baugemeinschaften errichtet worden.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist eine gute Lage für sich. Dieser Bezirk ist hervorragend mit Grünflächen, Infrastruktur und Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen ausgestattet. Die bebaubaren Grundstücke sind in die umgebenden Quartiere integriert und bieten für Baugemeinschaften und Baugruppen ein breites Spektrum an Möglichkeiten.



Kleinere Baulücken in typischen Gründerzeitquartieren eignen sich überwiegend für die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit Eigentumswohnungen. Mit 5-7 Geschossen fügen sich Neubauten in der Regel gut in eine solche Nachbarschaft ein.

In Gebieten mit aufgelockerter bzw. niedrigerer Bebauung können auch Stadthäuser, sogenannte Townhouses, errichtet werden, die sich als schmale Einfamilienhäuser in die Baulücken einfügen. Townhouses erfreuen sich zunehmender Beliebtheit, da sie bei ähnlicher Grundfläche wie eine Geschosswohnung die Möglichkeit für einen eigenen kleinen Garten (-hof) und für eine zusätzliche Dachterrasse bieten.

Über die jeweilige Bauform entscheiden die Baugemeinschaften oder Baugruppen im Rahmen der geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen.

Im Grundstückskataster des Baulückenmanagements Berlin wird über zahlreiche unbebaute oder untergenutzte Grundstücke informiert. Dort kann auch nach Grundstücken gesucht werden, die für Baugruppen und Baugemeinschaften besonders geeignet sind.

**[www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement)**

# Standortempfehlungen für Baugruppen und Baugemeinschaften

## Bezirk Mitte



Der **Bezirk Mitte** entstand durch die Zusammenlegung der ehemaligen Stadtbezirke Mitte, Wedding und Tiergarten.

Während **Wedding** seit jeher von großstädtischem Mietwohnungsbau und von der Welt der Arbeit geprägt ist, war **Tiergarten** schon immer ein Botschaftsviertel. Am Rande des Tiergartens, dem größten Stadtpark Deutschlands, residiert der Bundespräsident im Schloss Bellevue. Am Potsdamer Platz entstand in nur wenigen Jahren ein pulsierendes Zentrum.



Friedrichstraße

Nirgendwo sonst in Berlin findet man eine derartige Konzentration deutscher Geschichte verbunden mit der Entwicklung des letzten Jahrhunderts wie im Stadtteil **Mitte**: das Brandenburger Tor, der Boulevard Unter den Linden, das Nikolaiviertel, die Museumsinsel, die Humboldt-Universität, der Alexanderplatz.

Kanzleramt und Ministerien, der Reichstag, neue Hotels und Bürogebäude in unmittelbarer Nähe zu historischen Schauspielhäusern und Einkaufsmeilen wechseln sich ab mit Flohmärkten und Gastronomie, Straßencafés



Reichstag - Fußball WM 2006

und Stadtplätzen. Typisch für Berlin: der hohe Wohnanteil. Hier konzentriert sich urbanes Leben im besten Sinne. Geeignete Grundstücke für Baugemeinschaften findet man in der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt. Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung in der City erleben hier eine Renaissance. Im Rahmen der Stadterneuerung wurde hier die Bausubstanz großflächig in Ordnung gebracht, der öffentliche Raum gestaltet und Grün- und Freiflächen hergerichtet.

Strandbar gegenüber der Museumsinsel



Die Entwicklung der **Rosenthaler Vorstadt** seit 1800 ist in ihrer Kleinteiligkeit noch deutlich ablesbar. Rund um die 1832 von Schinkel erbaute Elisabethkirche steht spätklassizisti-



Boulevard Unter den Linden

sche Wohnbebauung neben repräsentativen Geschäftshäusern, sowie Mietskasernen mit mehreren Hinterhöfen. Neben zu Wohnungen und Ateliers umgebauten Ställen (Ackerstraße), gibt es zahlreiche industrielle Baudenkmäler im Quartier, wovon viele eine neue Nutzung erhalten. Großzügige, neu angelegte Grünflächen mit Spielplätzen sorgen dafür, dass mehr Familien mit Kindern hier zuziehen. Zusätzliche Einrichtungen für Jugendliche und Sport befinden sich in der Planung. Das Quartier erlebte in den letzten Jahren einen Einwohnerzuzug von 15 %.



Die städtebaulichen Eigenschaften der **Span-dauer Vorstadt** werden bestimmt durch den historischen Stadtgrundriss des 18. Jahrhunderts. Die Bebauung zeigt überall Spuren der fast 300jährigen Stadtgeschichte auf.

Baudenkmäler wie die Sophienkirche, das ehemalige Postfuhramt oder das ehemalige Kaufhaus Wertheim sind von gesamtstädtischer Bedeutung. Große Anziehung haben die zahlreichen Höfe mit Theatern, Galerien und Wohnungen. In der Oranienburger Straße befindet sich die größte, restaurierte Synagoge als besonderes geschichtliches Zeugnis der Jüdischen Kultur in Deutschland. In den kleinen Galerien, Ateliers und Boutiquen z. B. in der Rosenthaler Straße, Linienstraße, Auguststraße trifft sich die kreative Szene.



Lückenbebauung in der Weinbergstraße

#### Das Ideal

Ja, das möchte:

Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn - aber abends zum Kino hast du nicht weit. Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit:

Neun Zimmer - nein, doch lieber zehn!

Ein Dachgarten, wo die Eichen drauf stehn, Radio, Zentralheizung, Vakuum,...

Kurt Tucholsky (1890 - 1935)

#### Hackesche Höfe





# Standortempfehlungen für Baugruppen und Baugemeinschaften

## Bezirk Friedrichshain - Kreuzberg



**Friedrichshain-Kreuzberg**, 2001 aus den Stadtbezirken Friedrichshain und Kreuzberg beidseits der Spree entstanden, ist der kleinste und am dichtesten besiedelte der 12 Berliner Bezirke.

**Kreuzberg** ist insbesondere wegen seiner lebendigen Szene und seiner multikulturellen Vielfalt berühmt. Eine Hauptattraktion ist der jährlich stattfindende Karneval der Kulturen.



Karneval der Kulturen in Kreuzberg

Der "**Bergmannstraßen-Kiez**" ist ein Grün- und Gründerzeitgebiet, dessen urbanes Ambiente auf der typischen "Berliner Mischung" aus Wohnen und Arbeiten beruht. Die sanierten Häuser rund um den Chamissoplatz mit ihren üppigen Stuckdekorationen, alten Fenstern und Haustüren, die Kopfstein gepflasterten Straßen mit historischen Wasserpumpen und Gaslaternen geben viel von der Atmosphäre des alten Berlins wieder. Dieses Gebiet steigt in den letzten Jahren in der Gunst der Wohnungssuchenden. Hier leben überproportional viele junge Menschen und einkommensstärkere Single-Haushalte.

Die südliche **Friedrichstadt**, direkt angrenzend an den Bezirk Mitte, ist Bestandteil der historischen Innenstadt Berlins. Das Quartier wurde als Teil des alten Regierungsviertels im 2. Weltkrieg größtenteils zerstört. Mit der



Bergmannstraße

Bebauung des Mehringplatzes in den 70er Jahren und der "Internationalen Bauausstellung 1984/87" wurden diese Wunden teilweise geschlossen. In der Südlichen Friedrichstadt sind seit 1990 zahlreiche Kulturprojekte von überregionaler Ausstrahlung entstanden – Jüdisches Museum, Berlinische Galerie, Tempodrom. Als attraktiver Wohnstandort wird das Quartier zukünftig stärker gefragt sein.

**Friedrichshain** mit seinen größtenteils sanierten Gründerzeitvierteln und der denkmalgeschützten Bebauung an der Frankfurter Allee ist vor allem für junge Leute attraktiv.

Bieten kleine Wohnungen ausreichend Platz und Raum für den kleinen Geldbeutel, so geben großzügige Parks, Kinos, Sporthallen, Clubs, zahlreiche Kneipen und Straßencafés das richtige Flair für die Freizeit.



Wilhelmstraße

Das dicht besiedelte **Samariterviertel**, in dem im Rahmen der Stadterneuerung die meisten Altbauwohnungen saniert und Grün- und Freiflächen neugestaltet wurden, erstreckt sich rund um die Samariterkirche an der Bänischpromenade mit ihren schönen Jugendstilbauten. Besonders positiv bewerten die Bewohner die günstige Verkehrsanbindung und die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten



Lebendige Straßenszene in der Lübbener Straße

keiten sowie die gastronomischen Angebote der Frankfurter Allee. Durch die vielen kleinen Wohnungen ist der Zuzug von jungen Leuten, vor allem Studenten der Humboldt Universität, sehr hoch (ca. 25%).

Rund um die **Warschauer Straße** liegt ein typisches, hochverdichtetes Gründerzeitviertel mit Vorder- und Hinterhäusern und integriertem Kleingewerbe. Die Sanierung der Wohnblöcke, umfangreiche Neubauvorhaben,



die verstärkte Umwandlung von Gewerbehöfen in Loft-Wohnungen und neue Bürokomplexe zeigen eine schnelle Entwicklung dieses attraktiven Gebietes in Zentrumsnähe. Mit U- und S-Bahn besteht unmittelbarer Anschluss zu fast allen Stadtteilen.

4 km östlich vom Alexanderplatz liegt das Gebiet **Traveplatz-Ostkreuz**. Durch die Stadterneuerung wurden bereits 60% der Gründerzeithäuser modernisiert. Sowohl der 2005 neu gestaltete Traveplatz, die Errichtung von Kinderspielplätzen, die Gestaltung des öffentlichen Raumes als auch die Mischung mit kleinen Läden und modernen Gewerbezentren wie der Schreibfederpassage erweitern schrittweise die Lebensqualität in diesem Quartier.

An der **Rummelsburger Bucht** wird ein Modell für Stadtentwicklung am Wasser realisiert: Wohnungsneubau in Bauzeilen von "Wasser zu Wasser", Einzel- und Doppelhäuser zur Miete oder im Eigentum, Gemeinschafts- und Einzelhandelseinrichtungen, nicht störendes Gewerbe sowie die Integration von denkmalgeschützter Bausubstanz. Über die Hälfte der geplanten Maßnahmen sind bereits fertig gestellt. Im Rahmen von Baugruppenprojekten



Traveplatz



Frankfurter Tor

entstanden zahlreiche Townhouses, weitere sind geplant. Unverkennbar hoch ist hier der Freizeitwert durch großzügige Grünanlagen, Fahrradwege entlang der Ufer rund um die Halbinsel und vor allem die Möglichkeit zum Wassersport.

#### Stralauer Halbinsel









# Standortempfehlungen für Baugruppen und Baugemeinschaften

## Bezirk Pankow



**Pankow** setzt sich aus den ehemaligen Bezirken Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee zusammen. Der große Bezirk erstreckt sich aus der inneren Stadt bis an den Stadtrand und bietet dementsprechend eine große Vielfalt an Wohnlagen.

**Prenzlauer Berg**, ehemaliger Arbeiterbezirk mit dichtbebauten gründerzeitlichen Mietskasernenquartieren, ist mit seinem pulsierenden Nachtleben und künstlerischer Avantgarde heute einer der beliebtesten Szenebezirke Berlins. Aber auch für junge Familien zählen die Quartiere in Prenzlauer Berg heute zu den beliebtesten Wohnadressen. Zahlreiche Baulücken eignen sich hier für Projekte von Baugemeinschaften und Baugruppen.



Restaurant und Café am Kollwitzplatz

Rund um den **Kollwitzplatz** liegt das Zentrum des Prenzlauer Bergs. Vor allem im Sommer entfaltet sich auf den breiten Bürgersteigen quirliges Treiben, denn hier ist genügend Raum für Stühle und Tische der vielen Cafés, Kneipen und Restaurants. In diesem beliebten Kiez ist es schon lange schwer, eine passende Wohnung zu bekommen.

Das **Bötzowviertel** mit seinen repräsentativen Jugendstilhäusern entstand zum großen Teil erst nach 1900. Die ruhigen Straßen dieses Quartiers eignen sich hervorragend zum



Straßenszene

Wohnen. Die Umnutzung von historischen Gebäuden für Gemeinbedarfseinrichtungen wie eine Jugendfreizeitanstalt in der ehemaligen Brauerei Schneider (in Planung) und die Stadtbibliothek im denkmalgeschützten ehemaligen Lehrerwohnhaus machen hier Geschichte erlebbar.

Die gemeinsame Verbesserung und Umgestaltung des **Helmholtzplatzes** durch Anwohner und Quartiersmanagement ließ diesen Platz zum Mittelpunkt des Gründerzeitviertels werden. Bei schönem Wetter bevölkern Hunderte von Menschen Liegewiese und Spielplatz. Ein Kiez, in dem noch viel Entwicklungspotential steckt.

Der **Teutoburger Platz** ist einer der ältesten Schmuckplätze im Stadtteil Prenzlauer Berg. Der Platz und zahlreiche Gebäude um ihn herum stehen unter Denkmalschutz. Moderne Neubauten und überwiegend sanierte Altbauten prägen das Stadtbild.

Schönhauser Allee



Nur wenige Minuten vom **Alexanderplatz** entfernt liegt das Entwicklungsgebiet **Alter Schlachthof**. Rund um die Hallen des ehemaligen "Central Vieh- und Schlachthofes Berlin" entsteht auf 50 ha ein modernes Stadtviertel mit attraktiven Wohngebieten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und viel Grün. Baugruppen finden hier attraktive Flächen zum Bau von Stadthäusern.

Im Stadtteil **Pankow** findet man im Umfeld der Breiten Straße mit Rathaus, Anger, Shoppingcenter und Einzelhandelsgeschäften das lebendige Zentrum. Alt-Pankow bietet mit seiner städtischen Mischung aus Wohnen und Gewerbe ein lebenswertes Umfeld mit kurzen Wegen. Hier findet der älteste Wochenmarkt Berlins statt.



Christinenstraße

Das Gebiet um die **Wollankstraße** ist geprägt durch besonders attraktive, historische Gebäude wie die alte Mälzerei und das jüdische Waisenhaus. Im Rahmen der Stadterneuerung wurden Wohnungen, aber auch eine Vielzahl an öffentlichen Gebäuden instand gesetzt, sowie Defizite an Grün- und Freiflächen beseitigt.





Kulturbrauerei

## Sonderzug nach Pankow

Entschuldigen Sie, ist das der  
Sonderzug nach Pankow,  
ich muß mal eben dahin,  
mal eben nach Ost-Berlin  
ich muß da was klären,  
mit eurem Oberindianer,  
ich bin ein Jodeltalent,  
und ich will da spielen  
mit 'ner Band...

Udo Lindenberg

**Niederschönhausen**, das ehemalige Diplomaten- und Prominentenviertel der DDR, gilt als eine der besten Wohnadressen im Berliner Osten. Schloss Schönhausen mit seinem großzügigen Schlosspark gab dem Ortsteil seinen Namen.

Der ehemalige Villenvorort **Wilhelmsruh** bietet beschauliche Wohnstraßen mit Villenbe-

Der Ortsteil **Weißensee** liegt nur zehn Minuten vom Alexanderplatz entfernt. Die Berliner Straße mit Stadtplatz, Kaufhaus und Einzelhandelsgeschäften bildet den lebendigen Mittelpunkt des Ortskerns. In unmittelbarer Nähe zum Weißen See liegt das Komponis-

tenviertel, ein ruhiges Wohngebiet, das durch eine Mischung aus ruhigen Wohnstraßen mit Vorgärten und kleinteiligem Gewerbe geprägt ist. Mit seinen neuen Bildungs- und Nahversorgungseinrichtungen, die im Rahmen der Stadterneuerung entstanden sind, ist das Komponistenviertel mit seinen zahlreichen kleinen Baulücken vor allem ein guter Wohnstandort für Familien mit Kindern.



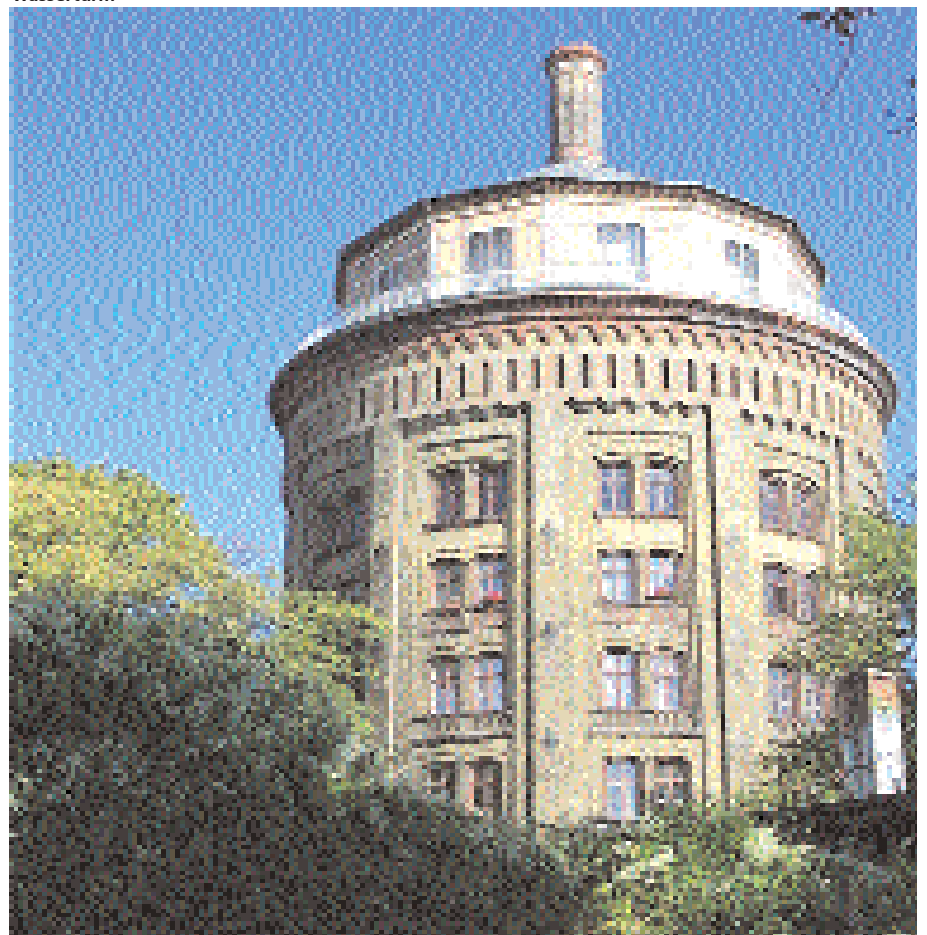
Schlosspark Schönhausen

bauung und eher kleinstädtischem Flair, ein kleines Zentrum an der Hauptstraße und gute Verkehrsverbindungen in die City.

Skulptur von Käthe Kollwitz, Kollwitzplatz



Wasserturm



# Standortempfehlungen für Baugruppen und Baugemeinschaften

## Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf



Im Zuge der Bezirksreform wurden die ehemals selbständigen Bezirke Wilmersdorf und Charlottenburg zu dem Großbezirk **Charlottenburg - Wilmersdorf** zusammengefasst.

Der Stadtteil **Charlottenburg** steht für die City West. Der über die Grenzen der Stadt



Olympiastadion



IHK/ Neue Börse



Waldbühne



Funkturm und ICC

bekannte Boulevard Kurfürstendamm und die Shoppingmeile Tauentzienstraße sind das Ziel der meisten Berlin-Touristen. Auch die Kaiser-Wilhelm Gedächtniskirche, die Messe Berlin, das Internationale Congresszentrum und das Olympiastadion liegen in Charlottenburg. Vom Funkturm wurde 1926 das erste Fernsehbild der Welt ausgestrahlt. Oper, Theater und Museen gehören ebenso wie das Schloss Charlottenburg zu den Kulturangeboten. Zwei Universitäten, und zahlreiche Denkmäler runden das komplexe Großstadtgefüge ab.

Durchzogen von Spree und Landwehrkanal, bietet der Stadtteil grüne Villenviertel ebenso wie sehr attraktive Wohnlagen im Zentrum. Als Beispiele seien hier genannt:

Das Villenviertel **Westend**, am Rande Charlottenburgs zwischen Heerstraße und Spandauer Damm gelegen, ist eine bevorzugte Adresse. Geräumige Ein- und Zweifamilienhäuser und herrschaftliche Villen aus der Gründerzeit prägen dieses sehr ruhige und grüne Quartier. Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung zur City. Die Reichsstraße durchquert das Gebiet und bietet Waren des täglichen Bedarfs in hoher Qualität.

Rund um den **Klausener Platz** in unmittelbarer Nähe des Charlottenburger Schlosses ist ein reizvolles, lebenswertes Quartier mit geschlossenem gründerzeitlichen Stadtbild erhalten geblieben. In diesem Bereich sind nur noch wenige Baugrundstücke vorhanden.

In den von gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäusern geprägten Seiten- und Parallelstraßen des **Kurfürstendamms** und der Kantstraße ist das Wohnen sehr attraktiv. Hochwertige kulturelle Einrichtungen oder kommerzielle Freizeit- und Einzelhandelsangebote stehen hier ebenso zur Verfügung wie Einrichtungen für Kinder.

**Wilmersdorf**, der südliche Teil des Bezirks, ist einer der Stadtteile, in dem man sowohl Großstadtleben als auch Wald und wasserreiche Idylle findet.

In den Seitenstraßen am unteren Ende des Kurfürstendamms liegen die größten, zusammenhängenden und vollständig sanierten Gründerzeitviertel der Stadt mit ihren baum-

Droysenstraße







Villenkolonie in Grunewald

bestandenen Straßen und prächtigen, großbürgerlichen Wohngebäuden.

Im näheren und weiteren Umfeld des **Volks-parks Wilmersdorf** sind zahlreiche attraktive Baugrundstücke zu finden. Am Ende des Kurfürstendamms führt die Königsallee an einer Seenkette entlang in die **Villenkolonie**



Gartenstadt Zoppoter Straße

Schloss Charlottenburg



**Grunewald**, die Ende des 19. Jahrhunderts am Rande des gleichnamigen Forstgebietes gegründet wurde. Stattliche Anwesen mit Sezugang, stille Straßen mit Kopfsteinpflaster, umzäunten Vorgärten und altem Baumbestand prägen das Bild. Nach 1945 entstanden hier auch mehrgeschossige Häuser; ihren exklusiven Charakter hat die Siedlung gleichwohl behalten.

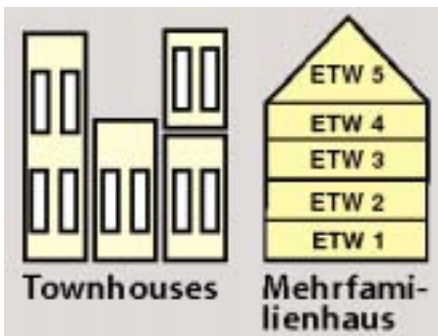


## Leitfaden

### Baugemeinschaften und Baugruppen

#### Die ersten Schritte

Jede bauwillige Familie und jeder Einzelinteressent, der Eigentum erwerben möchte, hat die Auswahl unter verschiedenen Organisations- und Wohnformen. Deshalb ist am Anfang der Überlegungen die Frage zu beantworten, ob man sich eher in einer Geschosswohnung wohl fühlt oder lieber für sich in einem mehrgeschossigen Stadthaus/Townhouse leben möchte. Nimmt man eine typische städtische Baulücke oder ein anderes freies Grundstück, so sind häufig beide Organisationsformen machbar, das heißt man stapelt entweder Wohnungen aufeinander oder



Townhouses und Geschosswohnungen  
(ETW = Eigentumswohnungen)

reicht sogenannte Townhouses aneinander. Über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sollte möglichst frühzeitig mit dem Stadtplanungsamt des Bezirkes gesprochen werden, indem das Grundstück liegt. Hinsichtlich der Kosten sind beide Lösungen ähnlich, weshalb an erster Stelle zu beantworten ist, ob man mehr die Privatheit schätzt, die das Townhouse bietet, oder lieber die Großzügigkeit einer horizontalen Wohnung bevorzugt. Abhängig davon, wie diese Vorentscheidung getroffen wird, ergeben sich für die weitere Organisation des Findungs- und Bauprozesses unterschiedliche Organisationsformen.

Wichtig ist, dass so früh als möglich die Entwürfe mit der Bauverwaltung abgestimmt werden. Zur Vorabstimmung mit den verschiedenen Ämtern und Stellen (Stadtplanung, Bauordnung, Grünflächen, Tiefbau und Brandschutz) genügen erste Entwürfe der vorgesehenen Neubauten. Ob diese nach §34 Baugesetzbuch (Einordnung in die umgebende Bebauung) genehmigungsfähig sind oder ob die Aufstellung eines Bebauungsplan erforderlich ist, sollte rechtzeitig geprüft werden.

#### Was ist der Unterschied zwischen einer Baugemeinschaft und einer Baugruppe?

Wer in der Innenstadt bauen möchte und auf die Kosten achten muss, sollte sich auf die Suche nach Gleichgesinnten machen. Denn das Problem des zu kleinen Geldbeutels lässt sich allein kaum lösen. Wer etwas haben will, das auf dem freien Markt zu teuer ist, muss einige Umwege gehen.

Wer weniger bezahlen möchte, sollte also Kosten vermeiden, die zu den hohen Marktpreisen führen. Dazu gehören alle Provisionen, Gewinne jeder Art, Werbungskosten, Finanzierungskosten und Kosten der Grundstückssicherung. Zusammengefasst sind dies "weiche" Kosten, die zusammen mit den "harten" Kosten wie Grundstückskosten und Baukosten die Gesamtkosten ausmachen. Wenn sich gleichzeitig so viele Parteien zusammenfinden, wie das zu bauende Haus Wohnungen aufweist, fallen im Prinzip nur die Grundstücks- und Baukosten an. Aber wie findet man so schnell Gleichgesinnte?

**Baugemeinschaften** bilden sich immer am Grundstück. Nur wer sich mit der Lage des Grundstücks identifiziert und hier zukünftig seinen Lebensmittelpunkt sieht, wird auch die Abstimmungsprozesse meistern, die es zwangsläufig in einer Gruppe zu bestehen gilt.

Es gibt vorgedachte Angebote des Landes Berlin (Rummelsburger Bucht oder Alter Schlachthof) mit organisierter Gruppenbildung über eingeschaltete Architekten. Es gibt aber auch viele Angebote von freien Gruppen im Internet. Oder man findet ein Grundstück und versucht, selbst eine Gruppe aufzubauen.

In einer Baugemeinschaft geht es Schritt für Schritt nur im Konsens in die Zukunft. Die ersten beiden oder drei Interessenten, die sich für ein Grundstück interessieren (natürlich für unterschiedliche Wohnungen oder Parzellen) und sich dabei ausreichend kennen gelernt haben, gründen eine Planungsgesellschaft (GbR), die weitere Partner nur einstimmig aufnimmt. Durch dieses anfängliche "ja" zu einem Miteigentümer lassen sich zukünftige Probleme viel leichter meistern. Und die Abstimmung aller Kleinigkeiten in der Käufergruppe vor dem Kauf trägt dazu bei, dass während der eigentlichen Bauphase alles reibungsloser läuft. Die Planungs-GbR wird während der Bauphase als Vertretung der Bauherren wei-

tergeführt. Mit der Eintragung der neuen Eigentümer im Grundbuch entsteht die WEG (Wohnungseigentümergeinschaft), die nach Fertigstellung der Baumaßnahmen dann das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet (die GbR wird spätestens mit dem Einzug aufgelöst).

**Baugruppen** für Townhouses unterscheiden sich von denen für Eigentumswohnungen dadurch, dass jeder Realeigentümer erwirbt und sich mit seinen Nachbarn weniger abstimmen muss als beim WEG-Modell. Bauparzellen für Townhouses gibt es aber meist nicht einzeln, sondern diese entstehen erst durch die Aufteilung vorhandener Grundstücke. Die Aufteilung übernimmt in der Regel nicht der Verkäufer, sondern wird erst von den Käufern im Rahmen des notariellen Grundstückserwerbs veranlasst.

Um die Kaufabsicht für eine bestimmte Parzelle zu sichern, müssen zwischen den Käufern Absprachen getroffen werden. Dies kann, wenn die Käufergruppe vollständig ist, durch einen entsprechenden notariellen Kaufvertrag erfolgen. Ist die Gruppe dagegen noch nicht vollständig, empfiehlt sich die Gründung einer Planungsgesellschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), in der die Wünsche auf bestimmte Parzellen festgeschrieben werden. Später hinzukommende Kaufinteressenten haben dann nur noch die Auswahl unter den restlichen Parzellen.

**Bei den Ausführungen im Leitfaden handelt es sich nicht um rechtsverbindliche Auskünfte. Gegenstand dieses Leitfadens sind verschiedene Modelle des Wohnungseigentums, genossenschaftliche Wohnmodelle wurden nicht behandelt.**

### Die BAUGEMEINSCHAFT – Was ist das? Was tut sie?

Die Baugemeinschaft mit Architekt ist die klassische Form des Zusammenschlusses von bauwilligen Familien und Einzelpersonen. Die Gemeinschaft handelt zusammen, beauftragt einen Architekten, der sie berät, und beauftragt in der Regel auch einzelne Gewerke für die Baudurchführung. Diese Organisationsform ist insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen (ETW) anzutreffen. Da die Gruppe am Anfang selten vollständig ist, hat oft der Architekt eine wichtige Funktion bei der Beratung der ersten Bauherren. Aus dieser gemeinsamen Vorstellung konkretisiert sich dann meist erst das Projekt, für das dann weitere Mitstreiter gesucht werden.

Da die Baugemeinschaft schon frühzeitig gemeinsam handeln muss (Architektenbeauftragung, Bodengutachten etc.), braucht sie zur rechtlichen Organisation ihres Handelns eine Rechtsform. Dies ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (kurz: GbR). Der Vorteil dieser Rechtsform ist, dass sie ohne Notar geschlossen werden kann, der Nachteil ist, dass eine gemeinschaftliche Haftung untereinander besteht. Beim Bau einzelner Wohnungen ist die Rechtsform der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zwingend vorgeschrieben. Diese unterscheidet zwischen Gemeinschaftseigentum, über das alle gemeinschaftlich entscheiden und dem

Sondereigentum, das heißt der eigenen Wohnung, über die jeder selbst entscheiden kann (siehe auch Glossar S. 34. Ein erfahrener Architekt kann diesen Gruppenprozess steuern, wenn er es versteht, die unterschiedlichen Wünsche und Interessen unter einen Hut zu bringen.

Bei der Vergabe der Bauaufträge wird ein Architekt die Einzelvergabe der Gewerke an verschiedene Handwerks- und Bauunternehmen bevorzugen. Dies sichert in der Regel auch einen günstigen Gesamtpreis. Der Nachteil dieser Lösung für die Baugemeinschaft liegt darin, dass eventuelle Kostensteigerungen voll zu ihren Lasten gehen. Baugemeinschaften sind deshalb sowohl in der Planungs- wie auch in der Baudurchführungsphase gut beraten, sich durch intensive Begleitung aller Prozesse um die Einhaltung der geplanten Kosten zu bemühen. Kurz gesagt besteht der Preis für die Mitbestimmungsmöglichkeit und Kostengunst darin, bei wöchentlichen Gruppensitzungen seine Interessen zu vertreten und in der Gemeinschaft darauf hinzuwirken, dass ein für alle befriedigendes Gesamtergebnis herauskommt. Wer Gruppendiskussionen scheut, sollte diese Organisationsform meiden.

Baugemeinschaften können sich durch Hinzuziehung eines Baubetreuers unterstützen lassen. Dies ist insbesondere anzuraten, wenn das beauftragte Architekturbüro noch nicht über ausreichende Erfahrung mit der Steu-

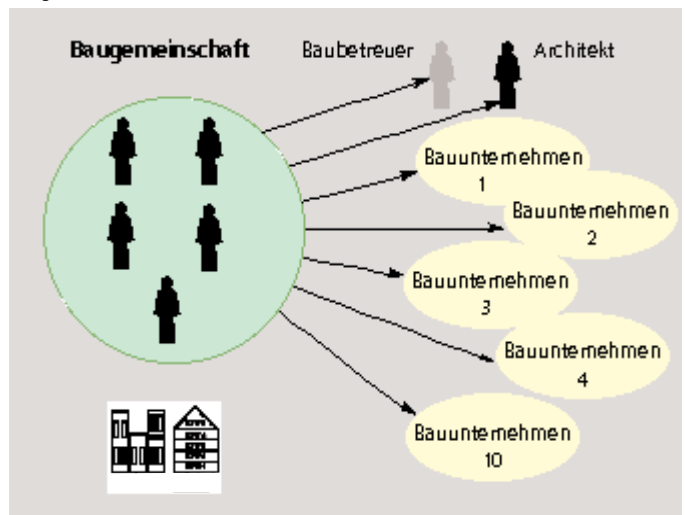
erung und Beratung von Baugruppen verfügt. Zusätzlich bietet diese Variante die Möglichkeit der Kontrolle des Architekten bzw. die Unterstützung seiner Aufgabe hauptsächlich in den Bereichen Controlling und Kostenüberwachung. Meist übernimmt der Baubetreuer auch die finanzielle Abwicklung, d. h. Sicherstellung der Liquidität in der Bauphase sowie Kontrolle und pünktliche Bezahlung aller Rechnungen (Wahrnehmung der Skontoerträge).

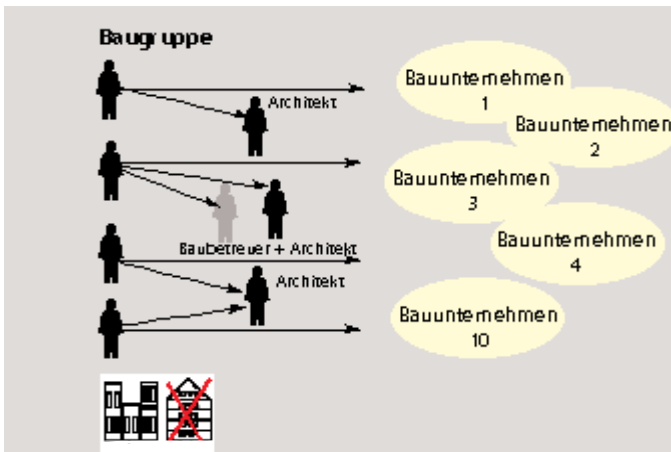
Ein Baubetreuer sollte über ausreichendes Immobilienwissen verfügen sowie Erfahrung in der Gruppenberatung nachweisen können. In der Praxis ist vielfach auch das Modell anzutreffen, dass sich Baubetreuer und Architekt bereits vorab zu einem Zweckbündnis zusammengetan haben und gemeinsam ein Eigentumsprojekt entwickeln, zu dem sie dann die passenden Partner suchen. Die Kosten für die Hinzuziehung eines Baubetreuers betragen ca. 3 % der Gesamtkosten.

Baugemeinschaft Anklamer Straße 52

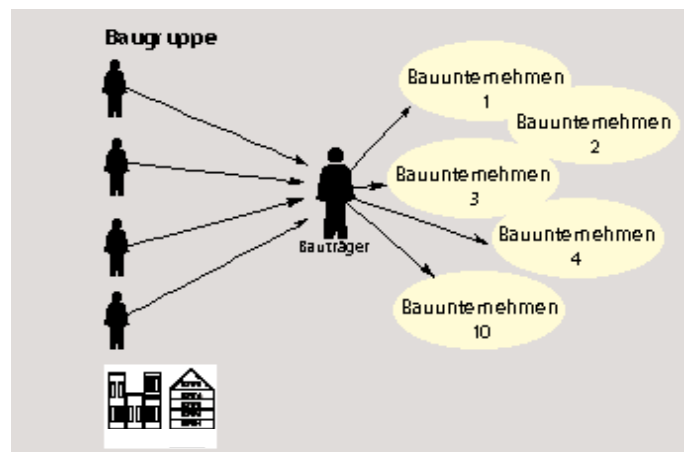


Baugemeinschaft mit Architekt (und Baubetreuer)





Baugruppe mit Architekt(en) und Baubetreuer



Baugruppe mit Bauträger

### Die BAUGRUPPE – Was ist das? Was tut sie?

Die Baugruppe ist im Unterschied zur Baugemeinschaft eine Organisationsform, in der die einzelnen Bauwilligen zwar eine Gruppe bilden, rechtsverbindliche Vereinbarungen (z. B. gemeinsame Auftragsvergabe) werden jedoch nur bei Bedarf miteinander getroffen. Diese Organisationsform lässt sich sowohl mit einem Bauträger als auch mit einem Architekten bzw. Baubetreuer realisieren.

### Einzelne Bauherren an einem gemeinsamen Standort

In der ersten Variante der Baugruppe schließen die Bauwilligen von Anfang an mit dem oder den Architekten/Baubetreuer(n) Einzelverträge ab und lösen auch bei der Baudurchführung nur für ihr eigenes Haus Aufträge an die Bau- und Handwerksunternehmen aus. Voraussetzung ist dabei die Zustimmung des Grundstückseigentümers, einzelne Bauparzellen abzuteilen und zu verkaufen bzw. die gesamte Parzellierung vorwegzunehmen.

Die Gruppenaktivität besteht hierbei hauptsächlich darin, dass zur Wahrnehmung von Kostenvorteilen z. B. größere Baulose für mehrere Häuser gleichzeitig ausgeschrieben werden und dass bei der Form und Farbwahl der Fassaden und Anbauten/Vorbauten ein gemeinschaftlicher Charakter gewahrt bleibt. Dies ist aber ohnehin meist das Interesse des planenden Architekten.

Es ist dabei möglich, dass die Bauherren verschiedene Architekten und ggf. Baubetreuer

beauftragen und ohne entwerfsmäßige Abstimmung mit den zukünftigen Nachbarn ihr Einzelbauvorhaben genehmigen lassen und durchführen. Die oben genannten Kostenvorteile sind dann aber unter Umständen schwerer zu realisieren, wenn kein einheitlicher Zeitplan existiert und die Termine der einzelnen Bauprojekte stark differieren.

Sollen dagegen von Anfang an Grundstücke gemeinsam erworben und parzelliert werden und sollen einzelne Gewerke wie z.B. Bodenaushub, Gründung und Hausanschlüsse gemeinsam beauftragt werden, empfiehlt sich auch hier der Abschluß eines Baugesellschaftsvertrages (GbR-Vertrag). Im Unterschied zur Baugemeinschaft beschränkt sich dieser Vertrag dann auf ausgewählte Gewerke und löst sich spätestens mit dem Einzug wieder auf.

### Einzelkauf vom Bauträger

Die loseste Organisationsform einer Baugruppe entsteht, wenn ein Bauträger die gesamte Vorplanung, Aufbereitung des Grundstückes, Parzellierung bzw. Teilung, Bauplanung, Bauausführung und die Organisation des Bauablaufes übernimmt. Ein nach der Makler- und Bauträgerverordnung zugelassener Bauträger darf alle diese Phasen anbieten und bewirbt dies in der Regel auch mit einem festen Endpreis. Die Gruppe entsteht bei diesen Fällen nur im Nachhinein, das heißt in der Bildung einer guten Nachbarschaft. Hier ist es dem Geschick des Bauträgers überlassen, ob er bei dem Verkauf der einzelnen Einheiten auf die unterschiedlichen Wünsche an die Nachbarn

Rücksicht nimmt. Rechtlich ist es jedoch so, dass beim Kauf vom Bauträger kein Einfluss auf die benachbarte Wohnung oder das benachbarte Grundstück genommen werden kann und der Zusammenhalt nach dem Einzug deshalb meist auch geringer ausfällt.

Der Vorteil dieser Konstruktion liegt in der Kostensicherheit, das heißt der garantierte Endpreis ist von Anfang an bestimmt. Gegen den Ausfall des Bauträgers als Unternehmen kann sich dieser ggf. mit einer Fertigstellungsbürgschaft absichern. Nachteilig ist die Erhebung der Grunderwerbssteuer und Notarkosten auf den gesamten Kaufpreis.



Rechtszustand  
Baugemeinschaft

# Ablaufschema

Rechtszustand  
Baugruppe

## Orientierungsphase

Interessent

Mitstreiter finden

Interessent

- Interesse am Wohnen in der Innenstadt
- Internet-Recherchen
- Standortbesichtigungen potenzieller Grundstücke sowie realisierter Objekte
- Treffen in Architekturbüros
- Starttreffen anderer Gruppen
- Schaltung eigener Suchanzeigen
- Recherche im Bekanntenkreis
- Entscheidung für ein bestimmtes Projekt
- Prüfung der finanziellen Ressourcen

Gründung einer  
Planungsgesellschaft (GbR)

## Planungsphase

Einzelbauherren  
ggf.

Gründung einer  
Planungsgesellschaft (GbR)

+

gemeinschaftlicher  
Architektenvertrag/  
Baubetreuervertrag

Baugesellschaftsvertrag  
(erweiterter GbR-Vertrag)

### Baugemeinschaft

### Baugruppe

- Architektenauswahl
- ggf. Auswahl eines Baubetreuers
- Grundstückssicherung
- Reservierung bestimmter Wohnungen
- Planung des Bauvorhabens
- Entwurfsoptimierung
- Kostenermittlung
- Aufnahme weiterer Gruppenmitglieder bis die Gruppe vollständig ist
- Einholung der Finanzierungsbestätigung
- Architektenauswahl (ggf. mehrere)
- ggf. Auswahl eines Baubetreuers
- Grundstückssicherung
- Reservierung bestimmter Parzellen für Townhouses
- Planung des Bauvorhabens
- Entwurfsoptimierung
- Kostenermittlung
- Einholung der Finanzierungsbestätigung

einzelne  
Architektenverträge/  
Baubetreuerverträge

## Kauf

Baugemeinschaft=  
werdende WEG

gemeinschaftliche Vergabe  
der Bauaufträge

ggf. individuelle Vergabe für  
das Sondereigentum

Eigentümergeinschaft  
nach dem WEG

- Grundstückskaufvertrag
- Teilungserklärung
- Erstellung der Leistungsverzeichnisse
- Ausschreibung der Bauaufträge
- Erteilung der Bauaufträge
- Grundstückskaufverträge
- Parzellierung
- Erstellung der Leistungsverzeichnisse
- Ausschreibung der Bauaufträge
- Erteilung der Bauaufträge

Gruppe einzelner  
Bauherren

Individuelle Vergabe der  
Baufträge

## Bauphase (7 - 9 Monate)

- Bauüberwachung in Verbindung mit Architekt
- Überwachung der Liquidität
- Abrechnung/ Skonti
- Schlussabnahme
- Bauüberwachung in Verbindung mit Architekt
- Überwachung der Liquidität
- Abrechnung/ Skonti
- Schlussabnahme

## Einzug

einzelne Eigentümer

#### Können wir uns Eigentum leisten?

Die Zeit fürs Bauen war selten so günstig wie in den letzten Jahren. Wer baut, braucht in der Regel einen Baukredit, und das Zinsniveau lag im September 2006 noch immer unter 5%. Das langjährige Mittel liegt bei 8%, und diese 3% Unterschied pro Jahr machen bei einem 200.000 Euro-Kredit pro Monat ca. 500 Euro aus. Wer sich hoch verschuldet, muss genau rechnen. Der Wiederverkaufswert der Immobilie sollte immer höher sein als das Darlehen, das der Bank zurückzahlen ist.

Baugemeinschaften haben, was die Finanzierung betrifft, keine anderen Probleme als Einzelkäufer, wenn als Rechtsform die WEG (gesetzliche Wohnungseigentümergeinschaft) gewählt wird.

Jeder Wohnungseigentümer finanziert selbst und erhält vom Kreditinstitut seiner Wahl einen persönlichen Kredit. In der Bauphase gibt es ein gemeinsames Baukonto, auf das jeder anteilig entsprechend dem Baufortschritt einahlt. Wenn alle mit dem gleichen Kreditinstitut finanzieren, vereinfacht dies die Abwicklung und Auszahlung, denn das Kreditinstitut übernimmt im Vorfeld die Bonitätsprüfung und gibt im eigenen Interesse rechtzeitig Warnsignale, wenn eine Kaufpartei den beabsichtigten Kredit nicht erhält. Diese Abklärung im Vorfeld ist bei mehreren eingeschalteten Kreditinstituten kaum möglich, da die Institute vor dem Kauf nicht miteinander kommunizieren.

Ein Eigentümer zahlt neben den Zinsen auch die Tilgung für das aufgenommene Darlehen. Dabei wird der Kredit mit den Jahren restlos getilgt und das Eigentum ist dann schuldenfrei. Wer sein Leben lang Miete zahlt, bezahlt damit nur die Eigentumsbildung seines Vermieters, ohne dass er etwas davon hat. 500 Euro pro Monat sind in 30 Jahren 180.000 Euro. Im Alter aber muss die Miete weiter gezahlt werden, auch wenn das Einkommen sinkt. Die Belastung durch Mietzahlung steigt im Rentenalter im Bundesdurchschnitt auf fast 40% des Nettoeinkommens. Auch die "Riester-Rente" ist nicht ausreichend, um diese Lücke zu schließen.

Selbstgenutztes Wohneigentum ist dagegen

die beste Möglichkeit, Vorsorge für das Alter zu treffen. Wer mit Beginn des 3. Lebensabschnittes nur noch die laufenden Unterhaltskosten für die eigene Wohnung aufbringen muss, kann seinen Lebensstandard in der Regel halten. Dies setzt natürlich voraus, spätestens mit Ende 30 den Schritt ins Eigentum zu wagen.

Wer eine Wohnung kauft, muss genauso rechnen wie ein Vermieter, zahlt die Tilgung aber in seine eigene Tasche. Wenn die monatliche Belastung nicht höher sein soll als die vergleichbare Miete einer Neubauwohnung (z.B. 8 Euro/m<sup>2</sup> kalt), darf der Gesamtpreis bestimmte Grenzen nicht überschreiten (z. B.

eigentums ausfallen könnte. Dieser Fall tritt jedoch in der Praxis sehr selten auf, da alle Parteien mit einer festen Finanzierungszusage arbeiten und selbst beim Auftreten von Problemen ein Interesse daran haben, den Bau zügig fertigzustellen. Manche Kreditinstitute finanzieren auf Grund dieses Restrisikos jedoch keine Baugemeinschaften. Wesentlich öfter ist dagegen in der Praxis die Insolvenz eines Bauträgers zu beobachten, der dann einen halbfertigen Bau mit allen Folgen hinterläßt.

Kreditinstitute finanzieren bei mittlerem Einkommen bis zu 85 % der Gesamtkosten, der Rest ist eine Mischung aus Eigen-



1.760 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, entsprechend dem Finanzierungsbeispiel auf Seite 29).

Ein Wohnungseigentümer muss laut Wohnungseigentumsgesetz neben Zins und Tilgung auch noch etwas zurücklegen (Instandhaltungsrücklage, ca. 0,50 Euro/m<sup>2</sup> und Monat), damit er und seine Miteigentümer spätere Reparaturen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade) bezahlen können. Der Eigentümer eines Einfamilienhauses ist dazu nicht verpflichtet, sollte dafür aber im eigenen Interesse vorsorgen.

Durch das Modell der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) behalten Sie die jederzeitige Verfügungsmöglichkeit, d.h. die Vermietung oder auch den Verkauf. Durch eine geschickte Grundrissgestaltung kann später eine Teilung der Wohnung/des Hauses vorbereitet werden, um bei Änderung der finanziellen Gegebenheiten oder bei geänderten familiären Bedingungen durch Vermietung flexibel reagieren zu können. Bezüglich der Bauphase wird oft das Problem genannt, dass eine Partei aus der Finanzierung des Gemeinschafts-

kapital (Bargeld) und Eigenleistung. Bei sehr gutem Einkommen ist auch eine 100%-Finanzierung möglich.

Bausparkassen bieten eine Finanzierungsvariante an, um sich gegen zukünftige Zinsrisiken abzusichern: In den ersten Jahren wird ein Bauspardarlehen angespart, das die Restschuld nach 10 Jahren ablöst und dessen Zinsen bereits heute feststehen. Dieses Modell erfordert allerdings in den ersten 8 Jahren die zusätzlichen Einzahlungen für den Bausparvertrag.

# Finanzierungsbeispiel

Vorhaben:

## Neubau eines Stadthauses

Wohnfläche 170 m<sup>2</sup>

### Finanzierungsbeispiel

#### 1. Kostenplanung

|                                                                  |              |
|------------------------------------------------------------------|--------------|
| Kaufpreis Grundstück<br>(einschl. Notar- und Grunderwerbskosten) | 60.000 Euro  |
| Baukosten<br>(einschl. Außenanlagen und Baunebenkosten)          | 240.000 Euro |

**Gesamtkosten 300.000 Euro**

#### 2. Finanzierung

|                                                                                               |                            |                               |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------|
| Eigenkapital / Eigenleistungen                                                                |                            |                               | 60.000 Euro  |
| KfW-Wohneigentumsprogramm<br>(1,71 % Tilgung entspr. einem Tilgungszeitraum<br>von 30 Jahren) | <b>Zins p.a.</b><br>4,45 % | <b>Tilgung p. a</b><br>1,71 % | 90.000 Euro  |
| Bankdarlehen 10 Jahre Festzins<br>(1% Tilgung ist der gesetzliche Mindestsatz)                | 4,45 %                     | 1,00 %                        | 150.000 Euro |

**Gesamtfinanzierung 300.000 Euro**

#### 3. Finanzierungsbelastung

Zins- und Tilgung pro Jahr 13.869 Euro

**anfängliche Zins- und Tilgungsrate pro Monat 1.156 Euro**  
**anfängliche Zins- und Tilgungsrate pro Monat pro m<sup>2</sup> 6,80 Euro**

Konditionen mit Stand vom 13. September 2006

## Glossar

Was sind, was ist ein(e)...

### ... Annuitätendarlehen:

Das Darlehen wird in gleichen Monats- oder Vierteljahresraten bis zur vollständigen Tilgung zurückgezahlt. Bei einer anfänglichen Tilgung von 1 % kann die Rückzahlung 30 Jahre und mehr dauern. Annuität = Summe aus Zins und Tilgung. Mit den Jahren nimmt bei gleichbleibendem Ratenbetrag der Anteil der Zinsen ab und die Tilgung steigt.

### ... Restschuld:

Mit Restschuld wird die Höhe des an das Kreditinstitut zurück zu zahlenden Darlehens zu einem bestimmten Zeitpunkt bezeichnet. Die Restschuld ist abhängig von der Tilgungsrate und den jeweiligen Zinsen. Zum Vergleich von Darlehensangeboten ist der Vergleich der Restschuld nach 10 Jahren sinnvoll. Um sich gegen Perioden mit höheren Zinsen besser abzusichern, sollte die Restschuld nach 10 Jahren deutlich unter 80% liegen

### ... Instandhaltungsrücklage:

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) schreibt die Bildung einer Instandhaltungsrücklage zwingend vor. Nach dem Neubau eines Hauses fallen in den ersten Jahren kaum Reparaturen an. In dieser Zeit muss aber eine Rücklage gebildet werden, damit z.B. für die in 10 Jahren mögliche Reparatur des Heizkessels genügend Geld auf dem Gemeinschaftskonto der WEG ist, ohne dass die einzelnen Eigentümer neue Kredite aufnehmen müssen. Dafür sollten mindestens 0,50 Euro/m<sup>2</sup> und Monat eingezahlt werden. Die WEG beschließt jährlich über die Höhe der Pauschale. Bei Einzeleigentümern entfällt diese gesetzliche Regel. Es bleibt jedem selbst überlassen, ob er für später anfallende Reparaturen eine Vorsorge trifft.

### ... Bauzeitzinsen:

Für die ausgezahlten Darlehen fallen schon während der Bauphase Zinsen an. Um eine Doppelbelastung durch Zinsen und Zahlung der alten Miete zu vermeiden, können diese Bauzeitzinsen mitfinanziert werden (erhöhen die Gesamtkosten und damit die Darlehenssumme).





## Was sind, was ist ein(e)...

### ...Eigenleistung:

Die Eigenleistung wird vom Bauherren und ggf. mithelfenden Familienangehörigen erbracht. Dabei wird der Preis gutgeschrieben, den die gleiche Leistung bei einem Handwerksunternehmen gekostet hätte.

Übliche Gewerke der Eigenleistung sind Malerarbeiten und Bodenbeläge. Das notwendige Eigenkapital (in der Regel 15-20 % der Gesamtkosten) kann bei den meisten Kreditinstituten zur Hälfte durch Eigenleistung ersetzt werden.

### ...Bereitstellungszinsen

Im Kreditvertrag wird vereinbart, ab wann Bereitstellungszinsen zu zahlen sind (z.B. 0,25% pro Monat (= 3%/p.a.) ab dem 2. Monat) auf den nicht abgerufenen Kreditbetrag.

### ...Grundschuldbestellung

Wer einen Kredit für selbstgenutztes Wohneigentum aufnimmt, haftet selbstverständlich auch persönlich für dessen Rückzahlung. Zusätzlich lassen sich alle Kreditinstitute ein Grundpfandrecht im Grundbuch eintragen (= dingliche Sicherung), um die Grundstücke im Ernstfall verwerten zu können.

### ...Bonitätsprüfung

Jede Kreditanfrage mit ausgefüllter Selbstauskunft führt zu einer Überprüfung der Bonität bei der SCHUFA ("Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung") Holding AG.

Wichtig ist, nur eine sogenannte "Konditionenauskunft" abzurufen, damit die Kreditanfrage nicht an andere Anfrager weitergeleitet wird.

## Leitfaden

### Finanzen und Recht

#### Mit günstigen Förderkrediten zum Eigentum

Interview mit Axel Papendieck, Finanzierungsexperte der KfW Förderbank

Die KfW Förderbank bietet Privatpersonen staatlich geförderte Darlehen zur Finanzierung von Neubauten oder Modernisierungsmaßnahmen. Was ist das Besondere an diesen Programmen? Welches Produkt kann ich zur Neubaufinanzierung nutzen?

*Die Basisfinanzierung kann mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm dargestellt werden. Damit können bis zu 30 Prozent der Gesamtkosten, maximal 100.000 Euro abgedeckt werden. Dieses Programm bietet eine Laufzeit bis zu 30 Jahren und tilgungsfreie Anlaufjahre. Die Zinsen können wahlweise für fünf oder zehn Jahre festgeschrieben werden. Selbstverständlich können zusätzlich auch Landesprogramme oder Zuschüsse in den Finanzierungsmix eingebunden werden. Das Programm eignet sich übrigens sogar für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen.*

Das KfW-Programm "Ökologisch Bauen" fördert jene Bauherren, die ein Energiesparhaus 40 bzw. 60 oder sogar ein sog. Passivhaus errichten. Was ist mit denen, die diese hohen Standards nicht erreichen?

*Wohnneubauten müssen in Deutschland grundsätzlich das Neubau-Niveau nach EnEV (Energieeinsparverordnung) erreichen. Das heißt, der zulässige Höchstwert des Jahres Primärenergiebedarfs nach EnEV liegt in Abhängigkeit der Konstruktion des Gebäudes zwischen 90 und 120 kWh pro m² Gebäudenutzfläche. Der Abstand zum KfW-Energiesparhaus 60 mit 60 kWh pro m² Gebäudenutzfläche ist also gar nicht so groß. Zu bedenken ist dabei, dass die EnEV im Jahr 2002 in Kraft trat und auf den damaligen Energiepreisen basiert. Die einzuhaltenden Höchstwerte sind somit auch nach Meinung von Experten aufgrund der dramatisch gestiegenen Energiekosten überholt. Es lohnt sich daher jeder Euro an Mehrinvestitionen für Wärmeschutz und moderne Heiztechnik beim Bauen. Die etwas höheren Baukosten amortisieren sich in kürzester Zeit, wenn man berücksichtigt, was später an Energiekosten gespart werden kann. Auf jeden Fall kann mit unserem Programm "Ökologisch Bauen" neben den genannten Energiesparhäusern auch der Einbau von Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und der Anschluss an Nah-/Fernwärme bei Neubauten besonders günstig finanziert werden.*

Welche Arten der Nutzung von erneuerbaren Energien fallen unter die Förderung?

*Finanzierbar sind Wärmepumpen, automatisch beschickte Biomasseanlagen zur Verfeuerung von Holzpellets oder Holzackschnitzeln sowie Holzvergaser-Zentralheizungen aber auch solarthermische Anlagen, die mit einer Brennwertheizung kombiniert sind. Finanziert werden kann dabei immer die gesamte Heizungsanlage, nicht nur das einzelne Gerät.*

Kann man sowohl für den Bau eines Energiesparhauses als auch für die Heiztechnik Mittel aus dem Förderprogramm beantragen?

*Da ist nicht möglich. Entweder wird der Bau eines Energiesparhauses mit maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit finanziert oder die Heiztechnik.*

Wie komme ich an die günstigen Kredite?

*Alle Programme werden über die Hausbank beantragt. Das Interview wurde geführt im September 2006.*

#### Beratung:

Interessenten, die von den günstigen Fördermitteln profitieren möchten, wenden sich in Berlin direkt an das KfW-Beratungszentrum Behrenstraße 31  
10117 Berlin  
Tel. 030 20264-5050

#### Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag: 09.00 - 18.00 Uhr,  
Freitag: 09.00 - 15.00 Uhr  
Telefonische Beratung gibt es im KfW Infocenter:  
Tel. 01801 335577 (bundesweit zum Ortstarif)  
Montag bis Freitag von 07:30 - 18:30 Uhr  
Ausführliche Informationen sind auch im Internet unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de) verfügbar



## Informationen zum Grundstückserwerb

### Verfügbarkeit

Die wichtigste Frage beim Grundstückserwerb ist zunächst, ob das Grundstück überhaupt verkäuflich ist. Erste Auskünfte über den oder die Eigentümer erteilt das bezirkliche Vermessungsamt. Bei Erbengemeinschaften müssen z.B. alle Erben dem Verkauf notariell zustimmen. Ansprüche von Alteigentümern klärt das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen.

### Preis, Nebenkosten

Es folgt die Frage nach der Höhe des Kaufpreises. Bei privaten Eigentümern ist dieser frei verhandelbar. Eine Orientierung geben die Informationen über die Preisentwicklung auf dem Berliner Immobilienmarkt und die Wertermittlung von Grundstücken (Bodenrichtwerte) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. Baugemeinschaften sollten sich immer auf ein oder zwei Per-

sonen einigen, die die Kaufverhandlungen führen und betonen, dass der Erwerb nur mittels eines gemeinsamen Kaufvertrages erfolgen soll. Die Erwerbsnebenkosten betragen ca. 5,5% des Kaufpreises (3,5% Grunderwerbssteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten). Zusätzlich können gegebenenfalls Provisionen für beauftragte Makler anfallen.

### Kaufvertrag, Umschreibung im Grundbuch

Das Eigentum an Grundstücken wird durch Eintragungen im Grundbuch dokumentiert. Eigentümerwechsel können nur durch Änderungen im Grundbuch erfolgen. Der Kaufvertrag ist ein schuldrechtlicher Anspruch auf diese Umschreibung.

Der Erwerb von Grundstücken erfolgt ausschließlich durch einen notariellen Kaufvertrag mit Beurkundungszwang. Nachdem der Kaufvertrag beurkundet ist, erfolgt die Umschreibung im Grundbuch in zwei Stufen. Zunächst wird eine sogenannte Auflassungsvormerkung eingetragen, die verhindert, dass

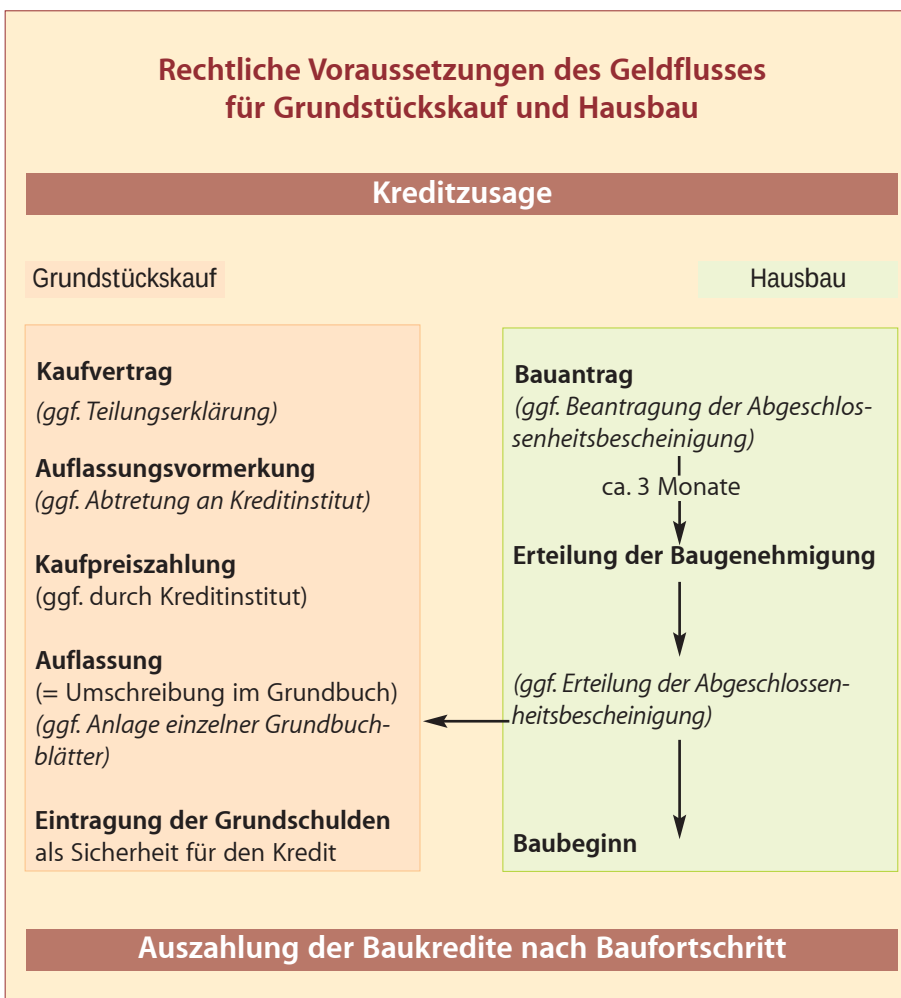
das Grundstück noch an eine weitere Person verkauft werden kann. Nach dieser für den Käufer wichtigen Sicherungsmaßnahme kann der Kaufpreis gezahlt werden. Nach Eingang des Kaufpreises erfolgt die sogenannte Auflassung, das heißt die Umschreibung des Grundstückes auf den oder die neuen Käufer.

### Aufteilung

Erfolgt die Aufteilung des Grundstücks durch Parzellierung, spricht man von Realteilung. Bei Eintragung der Auflassungsvormerkung erfolgt diese dann bereits zu Gunsten der einzelnen Anteilkäufer. Bei der Auflassung wird für jede Parzelle ein einzelnes Grundbuchblatt angelegt. Die Rechte aus der Auflassungsvormerkung (Anspruch auf die spätere Auflassung) können an Kreditinstitute abgetreten werden, die daraufhin den Kaufpreis zahlen können.

Neben der Realteilung besteht auch die Möglichkeit, ein Grundstück, auf dem einzelne Townhouses errichtet werden sollen, gemeinschaftlich zu erwerben und eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nach dem Wohnungseigentumsgesetz durch Teilung zu bilden. Die einzelnen Häuser stellen dann das Sondereigentum dar, die individuellen Parzellen werden als Sondernutzungsflächen ausgewiesen. Diese Lösung ist dann vorteilhaft, wenn z.B. eine gemeinsame Tiefgarage unter den Einzelhäusern gebaut werden soll oder größere Freiflächen gemeinschaftlich genutzt und unterhalten werden sollen. Unter dem Aspekt der anfallenden Grunderwerbssteuer sollte die Teilungserklärung kurzfristig nach dem Abschluss des Kaufvertrages beurkundet werden.

Soll ein Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen errichtet werden, werden nach dem Grundstückskauf (s. Kaufvertrag S. 34) durch einen notariellen Teilungsbeschluss einzelne Eigentumswohnungen gebildet. Den Eigentümern steht die Nutzung des Gemeinschaftseigentums und damit auch des Grundstücks gemeinschaftlich zu. Individuelle Stellplätze oder Gartenflächen werden als Sondernutzungsflächen im Grundbuch ausgewiesen und mit der jeweiligen Eigentumswohnung als Dauerrecht verbunden.





### Reservierung eines Grundstücks

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um ein Grundstück zu reservieren. Die einfachste und manchmal auch kostenlose Möglichkeit ist es, mit dem Eigentümer eine schriftliche Reservierungsvereinbarung für einen gewissen Zeitraum zu treffen. Dies ist jedoch nur ein schuldrechtlicher Anspruch, d. h. falls der Verkäufer das Grundstück anderweitig verkauft, kann dagegen kein Rechtsmittel eingelegt werden, maximal kann Schadensersatz geltend gemacht werden (der Schaden ist aber zu beweisen).

Die bessere Form einer Reservierung von privaten Grundstücken besteht darin, den Verkäufer zur Abgabe eines notariellen Verkaufsangebotes zu veranlassen. Dieser halbseitige Kaufvertrag entspricht in allen Einzelheiten einem normalen Kaufvertrag mit der Ausnahme, dass der oder die Käufer dieses Angebot noch nicht angenommen haben. Zur Annahme genügt eine einseitige Erklärung beim Notar, womit der Kaufvertrag rechtsgültig geschlossen wird. Der Vorteil für den Käufer besteht darin, dass dieser den Kaufantrag innerhalb einer bestimmten Frist jederzeit annehmen kann. Sollte der Verkäufer das Grundstück in dieser Frist dennoch verkaufen, ist der entstandene Schaden leicht beweisbar. Die Kosten für die Erteilung des notariellen Verkaufsangebotes werden üblicherweise von den Käufern getragen.

Bei öffentlichen Eigentümern ist eine Reservierungsvereinbarung meist nicht möglich, da die entsprechenden Grundstücke ausgeschrieben werden und der Zuschlag entsprechend dem besten Angebot erfolgt.



# Ist die Zukunft *Saccharomyces cerevisiae?*

\* Ist der lateinische Name für Backhefe.

**Das Potenzial dieser Idee hat  
zuerst nur ein Unternehmer erkannt.  
Entschlossen setzte er sie um und  
hat somit Zukunft gestaltet.**

Die Realisierung von unternehmerischen Ideen erfordert Mut und Entschlossenheit. Voraussetzung dafür ist eine gesunde finanzielle Basis. Dafür sorgen wir. Wir schaffen die finanziellen Voraussetzungen für Ihren unternehmerischen Erfolg.

**Sprechen Sie mit uns: Tel. 030 / 2125 - 0**

**Investitionsbank  
Berlin**  
Leistung für Berlin.

[www.ibb.de](http://www.ibb.de)



### Verträge

Baugemeinschaften und Baugruppen lernen in der Planungs- und Bauphase eine Menge rechtlicher Verträge kennen, die ein Mieter in seinem Leben üblicherweise nicht braucht. Die Hinzuziehung eines Juristen ist immer zu empfehlen, aber hier muss jede Gruppe selbst entscheiden, ob unter den gebotenen Kosten-Nutzen-Abwägungen eine juristische Beratung auch finanzierbar ist. Für die gängigen rechtlichen Regelungen einer Baugemeinschaft gibt es inzwischen zahlreiche bewährte Musterverträge, die in der Beratung konkreter Fälle zum Einsatz kommen. Bei dem notariell zu beurkundenden Verträgen ist ohnehin eine Beratung beider vertragsschließenden Parteien durch den Notar obligatorisch. Hier kommen ebenfalls in der Regel weitgehend standardisierte Vertragsmuster zum Einsatz.

#### Planungsgesellschaftsvertrag

In der Planungsphase, das heißt vor dem Kauf, organisiert sich eine Baugemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) mittels eines Vertrages, der die Abstimmungsverhältnisse, Ein- und Austritte sowie Vertretungsformen regelt. Alle inhaltlichen Beschlüsse fasst diese GbR dann auf gemeinschaftlichen Versammlungen, in der Regel wöchentlich, wo die Zuteilung von Wohnungen oder Grundstücken, die Auswahl des Architekten oder Baufirmen, Auswahl von Materialien, Finanzierungsfragen, etc. zur Sprache kommen. Alle Beschlüsse werden je nach Festlegung mit Mehrheit oder einstimmig gefasst. Insbesondere erfordert der Eintritt neuer Gesellschafter die einstimmige Zustimmung der bisherigen Gesellschafter, um sicher zu stellen, dass die Gruppe homogen wächst. In der Planungsphase werden nur geringfügigere Summen bewegt (Ausgaben für Bodenuntersuchungen, Architektenleistungen (Leistungsphase 1-4), das heißt in der Regel mit einigen 1.000 Euro pro Partei. Ein Ausscheiden aus der Gruppe ist in dieser Phase noch relativ einfach möglich, solange kein nachweisbarer Schaden für die übrigen Gesellschafter entsteht. Im Erfolgsfall, das heißt bei der späteren Realisierung von Kauf-, Teilungs- und Bauverträgen sind die vorherigen Vereinbarungen jedoch bindend.

#### Baugesellschaftsvertrag

Wenn es an die Ausgabe größerer Summen geht, reichen die vertraglichen Vereinbarungen aus der Planungsphase nicht mehr aus. Der zu schließende Baugesellschaftsvertrag ist deshalb eine systematische Erweiterung des Planungs-GbR-Vertrages und umfasst insbesondere die allgemeine Bauverpflichtung jedes Gesellschafters, alle Fragen der Kostenverteilung, der Aufrechterhaltung der Liquidität in der Bauphase sowie eventueller Sanktionen im Falle verspäteter Zahlungen. Eine Absicherung gegen den endgültigen Ausfall eines Gesellschafters in der Bauphase ist dieser Vertrag nicht. Dafür müssen andere Instrumente wie z.B. Versicherungen und Todesfallregelungen abgeschlossen werden. In der Praxis ist dieser insbesondere von einigen Kreditinstituten beschworene Ernstfall sehr selten. Es muss nur gesichert bleiben, dass kein Baustillstand entsteht. Die Kreditinstitute haben hier ein eigenes Interesse an einem reibungslosen Ablauf, um Mehrkosten zu vermeiden.

#### Architektenvertrag

Für die Beantragung einer Baugenehmigung besteht die Verpflichtung, einen zugelassenen Architekten oder Bauingenieur ("vorlageberechtigt") zu beauftragen. Auch für alle übrigen Phasen eines Planungs- und Bauablaufs empfiehlt sich die Beauftragung eines Architekten. Der Architektenvertrag wird entweder als Generalplanervertrag (inkl. Hinzuziehung eines Statikers und von Sonderfachleuten) oder als einfacher Planervertrag geschlossen. Die zu honorierenden Phasen sind in der HOAI (Honorarordnung der Architekten und Ingenieure) gesetzlich geregelt. Die Honorarhöhe richtet sich nach der abzurechnenden Bau-summe und dem Schwierigkeitsgrad. Die Vertragspartner können für die Honorierung auch einen Pauschalpreis vereinbaren. Ob ein Architekt für einen ersten Vorentwurf bereits ein Honorar verlangt, sollte vorab geklärt werden. Die Bitte um die Anpassung eines Entwurfes an die persönlichen Vorstellungen des Bauherrn kann bereits eine mündliche Beauftragung bedeuten. Architekten müssen ausreichend haftpflichtversichert sein, da sie ggf. auch für Fehler der von Ihnen zu kontrollierenden Bau- und Handwerksunternehmen haften. Ein erfahrenes Büro hat ausreichend

Referenzvorhaben, die vom Bauherrn geprüft werden können.

#### Baubetreuervertrag

Die Aufgaben und die Honorierung eines Baubetreuers sind frei vereinbar (z.B. als Beratervertrag). Ein Baubetreuer kann sowohl in technischen als auch wirtschaftlichen Fragen tätig werden. Bei Baugemeinschaften ist die Beauftragung eines Baubetreuers sinnvoll zur finanziellen Abwicklung der gemeinschaftlichen Aufträge (Controlling) und zur Überwachung aller Planungs- und Bauleistungen. Bei größeren Bauvorhaben wird dieser Betreuer dann Projektsteuerer genannt.

#### Teilungserklärung nach WEG

Die Teilungserklärung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ist meist nur im Geschosswohnungsbau nötig. Durch diese vom Notar zu beurkundende Erklärung wird das zukünftige Mehrfamilienhaus in einzeln handelbare und vererbare Eigentumswohnungen aufgeteilt, indem jedem Miteigentümeranteil eine bestimmte Wohnung zugewiesen wird.

Erst dadurch entsteht das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung. Zusätzlich können Sondernutzflächen (z.B. Gartenzonen vor den Erdgeschossterrassen) festgelegt werden. Der Notar braucht dazu die Anmeldeunterlagen des Architekten für die Erteilung des Abgeschlossenheitsbescheides (AB) durch das Bauordnungsamt. Erst mit der Erteilung des Abgeschlossenheitsbescheides kann der Kaufvertrag im Grundbuch vollzogen werden (ca. 3 Monate nach Beurkundung). Für jede Wohnung wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, auf dem dann die individuellen Grundschulden eingetragen werden. Dies bedeutet vor allem, dass kein Eigentümer für die Kreditverbindlichkeiten des anderen aufkommen muss. Pflichtanhang der Teilungserklärung ist die Satzung, in der die Eigentümer alle Rechte und Pflichten untereinander regeln. Dies ist aber erst nach dem Einzug von Bedeutung.

**Die Vertragserläuterungen auf diesen beiden Seiten dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.**

### Glossar

Was sind, was ist ein(e)...

#### ...Wohnungseigentümergeinschaft (WEG):

Regelung im WEG (Wohnungseigentumsgesetz)

#### Aussage

Zusätzlich zum Sondereigentum an den eigenen vier Wänden beinhaltet das Eigentum auch einen Anteil am Gemeinschaftseigentum (z. B. beim Mehrfamilienhaus u. a. Dach, Fassade, Fenster, Keller und ggf. bei Townhouses gemeinsamer Abfallplatz, Garten, Zufahrt, Heizung). Entscheidungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, sind mit einem Mehrheitsbeschluss gemäß der Eigentumsquote zu fällen (Einstimmigkeit ist nur bei wesentlichen baulichen Veränderungen erforderlich).

#### Durchführung

Das WEG erfordert die mindestens einmal jährlich tagende Eigentümerversammlung sowie die Bestellung eines Verwalters. Die Aufgaben des Verwalters umfassen z. B. die Betriebskostenabrechnung und Einzug dieser Kosten, Durchführung von Instandsetzungsarbeiten etc. (Die Aufgabengebiete sind abhängig vom Ausmaß des Gemeinschaftseigentums.) Der Verwalter erhält eine monatliche Vergütung für seine Tätigkeiten. Die Beteiligung des Wohnungseigentümers an den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums hängt von der Größe des im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteils ab.

#### Rechte

Die Rechte der WEG beschränken sich im Prinzip auf das Gemeinschaftseigentum, aber es kann auch z. B. die Haltung von Hunden untersagt werden. Die Gemeinschaft kann darüber hinaus auch soziale Ziele beschließen, wie z. B. ein Vorkaufsrecht im Falle eines Anteilsverkaufs.

### Verträge

#### Bildung einzelner Bauparzellen

Die Teilungserklärung für Grundstücke in einzelne Bauparzellen ist bedeutend einfacher, da hier durch Realteilung gesonderte Grundstücke entstehen. Voraussetzung für die Eintragung ist hier neben der notariellen Beurkundung die amtliche Vermessung. Für unvermessene Grundstücke wird die Teilung im Kaufvertrag unter Beifügung des Aufteilungsplanes vom Architekten veranlasst. Geringere Abweichungen der Grundstücksgröße werden später nach der amtlichen Vermessung korrigiert.

Vom gemeinschaftlichen Erwerb eines Grundstücks und dem Bau einzelner Häuser als GbR (nur ideelle Anteile) ist abzuraten, da dieses Modell unübersehbare Finanzierungs- und gegenseitige Haftungsrisiken beinhaltet. Dieses Modell kommt in der Praxis nur bei engen familiären Verhältnissen zum Einsatz (z.B. wenn Eltern und Kinder gemeinsam bauen).

#### Kaufvertrag

Notarielle Kaufverträge für Baugemeinschaften sind in der Regel Bruchteils-Kaufverträge (Bildung einer Eigentümergemeinschaft, nicht zu verwechseln mit der späteren Wohnungseigentümergeinschaft), wenn ein Grundstück gemeinsam gekauft wird, um darauf ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Jeder Bruchteil und damit Kaufpreis sollte dabei bereits dem späteren Miteigentumsanteil (MEA) in der Teilungserklärung entsprechen. Wenn möglich, sollte die gemeinschaftliche Haftung gegenüber dem Verkäufer ausgeschlossen werden. Der Verkäufer schließt in der Regel jede Haftung für die Beschaffenheit des Grundstücks aus, weshalb sich ggf. vorherige Bodenuntersuchungen empfehlen. (Generelles zu Grundstückskaufverträgen siehe Seite 31).

#### Bauverträge

Bauverträge mit Bau- und Handwerksunternehmen sind nicht beurkundungspflichtig. Meist werden die Verträge nach der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) abgeschlossen, die alle Nebenbedingungen regelt. Üblich sind Bauverträge nach Einheitspreisen (die Schlussrechnung erfolgt nach den gebauten Maßeinheiten) oder als Pauschalverträge (ohne Schlussaufmaß), die aber

erheblich günstiger sein müssen. Grundlage sind die Ausschreibungsunterlagen der Architekten (Leistungsverzeichnisse) sowie die darauf basierenden Angebote.

Je genauer die Leistungsverzeichnisse (LV) sind, desto schwerer sind Nachtragsverhandlungen der Unternehmen. Hier sollte seitens der Baugemeinschaft dem Architekten zur Ausarbeitung genügend Zeit gegeben werden.

Ein Sonderfall ist die Vergabe aller Bauaufträge an einen *Generalunternehmer* (GU).

Dieser errichtet das oder die Bauwerke zu einem Festpreis durch die eigene Firma oder beauftragt Subunternehmer. Ob der Preis angemessen ist, lässt sich zu Beginn eines Bauprojektes kaum beurteilen. GU müssen in ihren Preisen auch alle Risiken berücksichtigen, die im Bauablauf auftreten können und sind deshalb meist teurer als die Summe der niedrigsten Einzelangebote. Bei der Vergabe an einen GU ist deshalb ausschlaggebend, ob der oder die Bauwilligen Zeit sparen wollen, die sie sonst bei Gruppensitzungen und Abstimmungen mit dem Architekten aufwenden müssten. Der GU übernimmt immer die Bauleitung, manchmal auch die Planung.

#### Bauträgervertrag

Bauträgerverträge nach der MABV (Makler- und Bauträgerverordnung) umfassen alle Leistungen, die sonst Architekten, Baubetreuer und Bauunternehmen einzeln erbringen, zu einem Festpreis. Vor allem ist neben dem Grundstück auch die Aufbereitung und Parzellierung enthalten. Bei Mehrfamilienhäusern nimmt der Bauträger bereits die Aufteilung vor (Vorratsteilung), der Käufer kauft nur die einzelne Wohnung. Wichtiger Bestandteil des Bauträgervertrages ist die Baubeschreibung. Der Käufer muss hier darauf achten, ob die Baubeschreibung so ausführlich ist, dass er später auch nachprüfen kann, ob er die vereinbarte Leistung erhalten hat. Auch bei diesem Modell ist die Möglichkeit gegeben, auf sämtliche Ausstattungsdetails und Raumgrößen durch Verschieben von Wänden etc. Einfluss zu nehmen.

### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

- **Abteilung I - Stadt- und Freiraumplanung**  
Am Köllnischen Park 3  
10179 Berlin  
**Allgemeine Auskünfte zum Baulückenmanagement und zum Wohnen in der Innenstadt**  
Herr Nelius, Tel. 030/90 25-13 34  
E-Mail: kurt.nelius@senstadt.verwalt-berlin.de  
Frau Sandau, Tel. 030/90 25-13 35  
E-Mail: marie-luise.sandau@senstadt.verwalt-berlin.de  
www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement
- **Abteilung II – Städtebau und Projekte-**  
Rungestraße 29  
10179 Berlin  
**Investorenleitstelle**  
Christian Kuhlo, Tel. 030/90 25-12 74  
E-Mail: investorenleitstelle@senstadt.verwalt-berlin.de

### Bezirksamt Mitte von Berlin

- **Abteilung für Planen und Genehmigen, Bauen, Vermessen, Umwelt und Natur**  
Iranische Straße 3  
13347 Berlin  
**Bauberatung**  
Frau Golz, Tel. 030/20 09-45 734  
E-Mail: manuela.golz@ba-mitte.verwalt-berlin.de  
**Eigentümergebiet, Auskünfte aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch: Vermessungsamt**  
Alt Moabit 82 b  
13341 Berlin  
Herr Willamowski, Tel. 030/2009-3360  
E-Mail: vermal@ba-mitte.verwalt-berlin.de

### Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

- **Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung**  
Frankfurter Allee 35/37  
10247 Berlin

Für Eigentümergebiet durch die Vermessungsämter gelten in allen Bezirken folgende Bedingungen:

- Auskünfte auf schriftlichen Antrag sind gebührenpflichtig.

### Bauberatung

Yorckstr. 4-11  
10965 Berlin  
Frau Reimer, Tel. 030/ 90298-3509  
E-Mail: monika.reimer@ba-fk.verwalt-berlin.de  
**Eigentümergebiet, Auskünfte aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch Vermessungsamt**  
Herr Roth, Tel. 030/90 298-22 30  
E-Mail: eberhard.roth@ba-fk.verwalt-berlin.de

### Bezirksamt Pankow von Berlin

- **Abteilung Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung**  
Storkower Str. 139 c  
10407 Berlin  
**Bauberatung**  
Herr Dr. Kreutzer, Tel. 030/90295-3127  
E-Mail: dietmar.kreutzer@ba-pankow.verwalt-berlin.de  
**Eigentümergebiet, Auskünfte aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch Vermessungsamt**  
Storkower Str. 97  
10407 Berlin  
E-Mail: vermessungsamt@ba-pankow.verwalt-berlin.de

### Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

- **Abteilung Bauwesen**  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin  
**Bauberatung**  
Frau Reichenbach, Tel. 030/90 29-14 151  
E-Mail: stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de  
**Eigentümergebiet, Auskünfte aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch Vermessungsamt**  
Tel. 030/90 29-14 151  
E-Mail: geoinformation@charlottenburg-wilmersdorf.de

- Mündliche Auskünfte in begrenzter Anzahl sind dagegen gebührenfrei. Sie können jedoch nur an persönlich anwesende Antragsteller erteilt werden. Eine telefonische Abfrage von Eigentümerangaben ist aus Datenschutzgründen leider nicht möglich.

### Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (LARoV)

Adalbertstr. 50  
10179 Berlin  
Tel. 030 / 90 20 65 16  
E-Mail: larov@berlin.de  
www.berlin.de/sen/finanzen/larov

### Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG

Warschauer Straße 41-42  
10243 Berlin  
Tel. 030 / 22 33 68 00  
E-Mail: info@liegenschaftsfonds.de  
www.liegenschaftsfonds-berlin.de

### Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Geschäftsstelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Fehrbelliner Platz 1  
10707 Berlin  
Tel. 030/ 9012 68 54  
E-Mail: gaa@senstadt.verwalt-berlin.de  
www.gutachterausschuss-berlin.de

### Stadterneuerung in Berlin

Ansprechpartner in den Gebieten, zum Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm, steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, und zur Städtebauförderung  
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadterneuerung

### Landesdenkmalamt Berlin

Altes Stadthaus, Klosterstraße 47  
10179 Berlin  
Tel.: 030-9027-0  
Tel. Sprechzeiten: Di u. Fr 9.00-12.00 Uhr und nach Vereinbarung  
www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/landesdenkmalamt

### Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Beratungszentrum  
Behrenstraße 31  
10117 Berlin  
Telefon: 030-20264 5050  
www.kfw.de



## Impressum

### Herausgeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

- Kommunikation -

Württembergische Str. 6

10707 Berlin

### Konzeption und Koordination:

Abt. I - Stadt- und Freiraumplanung

Referat I A

Thorsten Tonndorf, Kurt Nelius, Marie-Luise Sandau

### Redaktion:

immothek Immobilien-Marketing-Service GmbH

www.selbstnutzer.de

### Abbildungen/Fotonachweis:

Seite

|                                    |                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 9 oben                             | abcarius+burns                                                  |
| 6 mitte rechts                     | Boris Becker, Köln                                              |
| Titel unten mitte,                 | Beyer+Schubert Architekten                                      |
| 4, 12 oben + mitte                 |                                                                 |
| 5 oben                             | Jan Bitter, Berlin                                              |
| 7 mitte rechts                     | CUBUS Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Leipzig          |
| 9 unten                            | DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH |
| 16 mitte links                     | G.A.F.F./Maecke, Berlin                                         |
| 12 unten                           | Gussmann+Valentin Atelier                                       |
| 5 unten rechts                     | Höhne Architekten                                               |
| 6 mitte links, 9 mitte,            | immothek GmbH                                                   |
| 20 oben + mitte links,             |                                                                 |
| 21 mitte links, unten links +      |                                                                 |
| unten rechts                       |                                                                 |
| Titel unten links,                 | GbR Kollwitzstraße 22                                           |
| 5 unten links                      |                                                                 |
| 14 rechts mitte, 16 oben           | Land Berlin/G. Schneider                                        |
| 14 links mitte, 17 mitte,          | Land Berlin/Thie                                                |
| 21 oben, 22 oben + linke Reihe,    |                                                                 |
| 23 unten                           |                                                                 |
| Titel oben rechts, 8 oben          | Linus Lintner, Berlin                                           |
| 15 unten                           | Partner für Berlin, FTB Werbefotografie                         |
| Titel oben links + mitte, 10 alle, | roedig . schop architekten                                      |
| 25 unten                           |                                                                 |
| 6 unten links                      | Sargfabrik, Wien                                                |
| 8 unten, 14 oben+unten,            | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin                    |
| 15 oben, 16 mitte rechts+unten     |                                                                 |
| 17 oben, 20 mitte rechts+unten     |                                                                 |
| 22 unten rechts, 23 mitte+oben     |                                                                 |
| Titel unten rechts, 11 alle        | sieglundalbert bürogemeinschaft                                 |
| 7 unten links                      | Stadtplanungsamt Tübingen                                       |
| 17 unten                           | Archiv Wasserstadt Berlin GmbH                                  |
| 7 mitte links                      | ÜberNormalNull, Hamburg                                         |

### Gestaltung:

Dipl.-Grafiker Joachim Poznanski

### Vertrieb:

Kulturbuchverlag, Sprosserweg 3, 12351 Berlin,

Tel.. 030 - 661 84 84, E-Mail: kbvinfo@kulturbuch-verlag.de,

Schutzgebühr: 5,00 EUR, ISBN 978-3-88961-200-7, Berlin

Dezember 2006

