

Der Tocklerhof

Ideen und Konzept eines Wohnprojektes

Seit Beginn des Jahres 2018 wohnen wir im Tocklerhof. Damit ist nach langer, anstrengender Planung für uns alle ein Traum in Erfüllung gegangen. Im Folgenden wollen wir uns und die Ideen unseres Projektes kurz vorstellen.



Wer wir sind

Im Tocklerhof wohnen heute in elf Mietwohnungen insgesamt 22 Personen: Familien, Paare und Alleinstehende zwischen Kindergarten- und Rentenalter. Wir verfolgen ein Konzept urbanen Wohnens, das mittlerweile in vielen Städten als zukunftsweisend erprobt ist. Ziel ist es, den Mitgliedern lebenslanges Wohnen im gemeinsamen Haus zu ermöglichen und eine lebendige Nachbarschaft zu entwickeln, in der sich Interessen und Möglichkeiten unterschiedlicher Generationen wechselseitig ergänzen. Dies soll die Selbstbestimmung und Selbstständigkeit der BewohnerInnen sowie deren Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben der Stadt bis ins hohe Alter unterstützen. Neben der bereits 2006 realisierten Villa Kunigunde und dem Färberhaus (direkt nebenan in der Färbergasse) sind wir eines von drei gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Bamberg.

Hinter uns liegt ein Jahrzehnt beharrlicher Arbeit an unserem Ideal gemeinschaftlichen, selbst-verwalteten, generations-übergreifenden und altersgerechten Wohnens. Der Kern unserer Gruppe hat bereits 2006 mit der Suche nach einem geeigneten Objekt begonnen. Auf dem langen Weg, auf dem wir in vielen Diskussionen unser Konzept weiterentwickelt, mit großem Einsatz verschiedene Häuser „beplant“ und etliche Renovierungs- und Umbauobjekte durchgerechnet haben, hat sich schließlich die jetzige Gruppe gefunden.

Im Herbst 2015 haben wir nach intensiven Verhandlungen von der Stadt Bamberg das Grundstück mitten in Bambergs Gärtnerstadt erworben und konnten am 2. Dezember 2016 das Richtfest unseres Hauses feiern. Es hat dann nochmal mehr als ein Jahr gedauert, bis Ende April 2018 die letzten BewohnerInnen ins Haus einziehen konnten.

Die Begegnung fördern

Im Tocklerhof wohnen wir nicht nur nebeneinander, sondern wir leben auch miteinander. Die Struktur des Hauses ist so angelegt, dass sie die Begegnung der Bewohner fördert. Anstelle individueller, gegen die Nachbarn abgeschotteter Balkons verfügt der Tocklerhof über einen einzigen **Laubengang**, der gleichzeitig dem Aufenthalt im Freien und dem Zugang zu den Wohnungen im Obergeschoss dient.



Freiflächen, wie unser Garten, sind grundsätzlich gemeinschaftlich genutzt und werden gemeinsam gepflegt.

Damit auch in der kalten Jahreszeit die Begegnung der Bewohner nicht nur möglich ist, sondern auch gefördert wird, haben wir unseren zentral liegenden Eingangsbereich als **Foyer** konzipiert. Hier laden bequeme Sessel, Bücher und aktuelle Zeitschriften zum Lesen „in der Öffentlichkeit“ ein. Hier trifft man zufällig aufeinander, trinkt einen Kaffee oder Wein zusammen oder trifft sich zum gemeinsamen Essen und Feiern. Und natürlich finden hier auch zwei Mal im Monat unsere Gesellschaftsversammlungen statt.

Ressourcen schonen, um die Umwelt zu schützen

Im Tocklerhof versuchen wir, möglichst schonend mit unserer Umwelt umzugehen. Wir wollen – wo es möglich ist – Ressourcen teilen. Dies gilt zunächst einmal für unsere Pkws. Schon die zentrale Lage des Hauses macht die Benutzung individueller Pkws weitgehend überflüssig. Darüber hinaus stellt die Gesellschaft drei Car-Sharing-Fahrzeuge unterschiedlicher Größe zur Verfügung. Sie können von allen Bewohnern des Hauses genutzt werden.

Auch bei der Nutzung von Haushaltsgeräten versuchen wir nach Möglichkeit zu teilen. So stehen z.B. im gemeinsamen Waschkeller des Tocklerhofs allen BewohnerInnen fünf moderne Waschmaschinen und ein Wäschetrockner zur gemeinsamen Benutzung zur Verfügung.

Außerdem teilen wir uns eine geräumige Werkstatt, die von den Bewohnern großzügig mit hochwertigen Werkzeugen ausgestattet wurde; im großen hauseigenen Fahrradkeller finden sich neben unseren privaten Fahrrädern auch Leihfahrräder für unsere Gäste und Lastenanhänger zum gemeinsamen Gebrauch; wir nutzen einen gemeinsamen Fundus von Gartengeräten, ein umfangreiches Sortiment von Besteck und Geschirr für Feste und haben gemeinsam Zugriff auf ein Gästezimmer mit angeschlossenem Bad.



Unsere Rechtsform

Die Rechtsform eines Wohnprojektes ist eine wesentliche Rahmenbedingung, nicht nur für die Finanzierung, sondern auch für das Zusammenleben.



Üblicherweise wird Wohnprojekten empfohlen, sich als Genossenschaft oder Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu organisieren. Beide Lösungen haben ihre Vor- und Nachteile.

Bei der Suche nach einer für uns passenden Gesellschaftsform haben wir auch mögliche andere Konstruktionen (Verein, GbR, GmbH, KG, etc) überprüft und uns dabei von folgenden Prämissen leiten lassen:

- Die Bewohner sollen entscheiden können, mit wem sie zusammenleben möchten. Das heißt: wird eine Wohnung im Haus frei, so sollen die verbleibenden Bewohner entscheiden, an wen diese Wohnung vermietet wird.
- Alle das Haus und unser Zusammenleben betreffenden Entscheidungen sollen von allen Bewohnern gemeinsam getroffen werden. Dabei soll jeder eine Stimme und jede Stimme soll das gleiche Gewicht haben.
- Das Finanzkonzept soll auch Familien mit geringen Ersparnissen erlauben, im Haus zu wohnen.

- Die ins Haus investierten Ersparnisse eines jeden Gesellschafters sollen gegen Verluste durch Inflation abgesichert sein. Bei Auszug soll der Gesellschafter den aktuellen Wert seiner Einlage erhalten können.

Damit war relativ schnell klar, dass weder eine Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des Wohnungseigentums-Gesetzes (WEG), noch eine Genossenschaft für uns in Betracht kommen. Da der deutsche Gesetzgeber dem Eigentum eine überragende Rechtsstellung zubilligt, kann die WEG das Recht eines Eigentümers, seine Wohnung an einen Käufer seiner Wahl zu verkaufen, nicht einschränken. Damit wäre schon unsere erste und wichtigste Prämisse verletzt. Auch das gleiche Stimmrecht aller Bewohner ist nach dem WEG nicht vorgesehen. Und schließlich ist für Familien mit geringen Ersparnissen der Erwerb einer Eigentumswohnung oft gar nicht möglich oder aber mit hohen Finanzierungskosten (und Risiken) verbunden.

Die Genossenschaft wiederum ist insbesondere dann nicht geeignet, wenn die Gesellschafter wesentliche Teile des genutzten Wohnraumes mit eigenen Mitteln finanzieren wollen. Bei Auszug (Verlassen der Genossenschaft) kann den Genossen nur ihre Einlage erstattet werden. Als Alterssicherung und risikoarme Kapitalanlage ist die Genossenschaft also kaum geeignet, da sie keine Absicherung gegen Inflationsrisiken vorsieht und auch den Wertzuwachs des gemeinschaftlichen Besitzes bei der Auszahlung scheidender Genossen nicht berücksichtigen kann.

Nach langen Diskussionen untereinander, mit Rechtsanwältin und Steuerberaterin haben wir deshalb eine **Kommanditgesellschaft** gegründet. Um das individuelle Haftungsrisiko der Kommanditisten zu beschränken, kamen dabei entweder eine GmbH & Co KG oder aber eine UG (haftungsbeschränkt) & Co KG in Frage. Wegen der geringeren Einlage in die UG haben wir uns für letztere entschieden und die „**Tocklerhof UG (haftungsbeschränkt) & Co KG**“ gegründet.

Dabei sind alle 17 erwachsenen Bewohner des Tocklerhofes stimmberechtigte Kommanditisten mit gleichem Stimmrecht.

Den Bewohnern des Tocklerhofes gehört das Haus gemeinsam, das heißt, alle sind einerseits Eigner des gesamten Hauses und Mieter ihrer jeweiligen Wohnung.



Um steuerpflichtige Einnahmen für die selbst genutzte Wohnung zu vermeiden, richtet sich der Gesellschaftsanteil eines Bewohners (und damit der Anteil an den zu finanzierenden Baukosten) nach der genutzten Wohnfläche.

Jedem Bewohner ist ein lebenslanges Wohnrecht gesichert. Allerdings ist die Mitgliedschaft in der Gesellschaft an die Nutzung der Wohnung gebunden. Wer langfristig die Wohnung nicht nutzt, muss aus der Gesellschaft ausscheiden. Damit wird sichergestellt, dass nur die Bewohner über die Geschicke der Gesellschaft entscheiden. Muss ein Bewohner seine Wohnung aufgeben, wird er mit dem (Ertrags-) Wert seines Gesellschaftsanteils abgefunden. Damit wird einerseits der Gesellschaftsanteil zu einer risikoarmen Kapitalanlage. Zum anderen wird so sichergestellt, dass Gesellschafter, die etwa beruflich zum Umzug gezwungen oder aber mit der Wohnsituation nicht mehr zufrieden sind, das Projekt ohne finanziellen Nachteil verlassen können.

Das Ganze mag sich kompliziert anhören, ergibt sich aber – wie wir nach langen Jahren der Konzeptentwicklung herausgefunden haben – ganz logisch aus unseren Prämissen.