

BAUFORSCHUNG FÜR DIE PRAXIS, BAND 49

Dr. phil. Rotraut Weeber, Dr.-Ing. Hannes Weeber,
Sabine Kleebaur M.A., Dr. phil. Heike Gerth,
Dr. Wolfgang Pohrt
Weeber und Partner, Büro für Stadtplanung und
Sozialforschung

Eigenleistung beim Bauen

Wie Eigentümer und Mieter sich am Bau
ihrer Wohnung beteiligen können

Mit 12 Tabellen und 25 Abbildungen

Bauforschungsergebnisse des Bundesministeriums für
Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Fraunhofer IRB Verlag

1	Einleitung	1
2	Vorreiter Eigenheimbau: herkömmliche und neue Formen der baulichen Selbsthilfe	7
2.1	Vom Fundament bis zum Dachfirst alles selber machen: Die konventionelle Methode	7
2.2	Die Eigenleistung auf das heute Sinnvolle und Mögliche beschränkt: die Methode "Ausbauhaus"	10
2.3	Mehr Eigenleistung realisierbar machen durch Zusammenarbeit: Organisierte Gruppenselbsthilfe im Eigenheimbau	19
2.4	Zwischen Eigentumsbildung und Mietsenkung: Die Möglichkeiten der Selbsthilfe im genossenschaftlichen Wohnungsbau	27
3	Bauliche Selbsthilfe wird für den Mietwohnungsbau erschlossen: neue Modelle	33
3.1	Man kann selber ausbauen, muß aber nicht: (fast) fertige Wohnungen zum Ausbau	35
3.2	Man muß ausbauen, darf aber ersatzweise auch zahlen: Variable Beteiligung in Form eines Selbsthilfe-Darlehens	42
3.3	Man muß ausbauen, weil die Räumlichkeiten im Zustand des erweiterten Rohbaus gemietet werden: Das Modell "Wohnschale"	48
4	Der baulichen Selbsthilfe im Mietwohnungsbau verwandt: Sanierung, Modernisierung, Erneuerung unter Beteiligung der Mieter	57
4.1	Individuelle Mietermodernisierung	60
4.2	Gruppenselbsthilfe und Eigentumsbildung - das Wittenberger Modell	63
4.3	Bauliche Selbsthilfe um Wohnungen und Arbeit zu beschaffen	66
5	Rechtsprobleme bei der Selbsthilfe im Mietwohnungsbau	73
5.1	Exemplarische Lösung: Die Befristung der mieterseitigen Eigentums- Ansprüche in der "Mustervereinbarung Modernisierung durch Mieter" ...	74
5.2	Beispiel für eine Regelung im "Vereinfachten, ausbaufähigen Wohnungsbau"	82
5.3	Beispiel für eine Regelung bei der "Variablen Beteiligung in Form eines Selbsthilfedarlehens"	88
5.4	Beispiel für die Regelung beim Selbstausbaumodell "Wohnschale"	97
6	Der finanzielle Nutzen: lohnt es sich?	103
6.1	Die erforderlichen Eigenmittel: Bauen mit Selbsthilfe möglich machen ..	103
6.2	Senkung der Kapitalkosten: die Wohnung bezahlbar machen	104
6.3	Senkung von Baukosten: mehr Wirtschaftlichkeit erreichen	107

6.4	Senkung der Betriebskosten	110
6.5	Ist Selbsthilfe effektiv?	111
7	Art und Umfang der Selbsthilfe: Was ist leistbar und sinnvoll?	113
7.1	Umfang der Selbsthilfe: viele schillernde Angaben	113
7.2	Wieviel Zeit können Selbsthelfer einbringen?	115
7.3	Unterschiedliche Leute, Motive und Möglichkeiten: unterschiedliche Selbstbaukonzepte	117
7.4	Welche (Teil)Gewerke eignen sich für Selbstbau?	120
7.5	Das Verhältnis von Firmenleistungen, Selbstbau und Materialkosten am Beispiel Glashausnachbarschaft, Darmstadt-Kranichstein	127
7.6	Welche Ersparnisse durch Selbstbau sind realistisch? Optimierung der Selbsthilfe statt Maximierung	129
8	Optimierung der Selbsthilfe: am meisten hilft sich, wer sich helfen läßt ...	133
8.1	Sorgfältige Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben	133
8.2	Hilfe durch Beratung und Betreuung	134
8.3	Hilfe durch detaillierte und verständliche Leistungsbeschreibungen	137
8.4	Hilfe durch Materialpakete	138
8.5	Hilfe durch Eigenleistungspakete	139
8.6	Hilfe durch leicht zu montierende Vorprodukte	140
8.7	Hilfe durch einfach zu verarbeitende Baustoffe	143
8.8	Hilfe durch klare Abgrenzung zwischen Selbstbau und Handwerkerleistungen	144
9	Zusammenfassung	145
10	Literatur	151