

# Flächensparen durch Wohnprojekte





# Flächensparen durch Wohnprojekte

1. die mitbauzentrale
2. gemeinschaftliche Wohnprojekte
3. gute Gründe für Wohnprojekte
4. Flächensparen



Garmisch, Baugemeinschaft Quartier, Architektur Bembé Dellinger Architekten - Foto: Bauzeit Netzwerk

# die mitbauzentrale

## Beratung neue Wohnformen



- Seit 2014 Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Auftrag der Stadt München
- Seit 2019 für Bürger\*innen & Kommunen in der Region München



München Ackermannbogen, Wagnis 4, Wagnis eG - Foto: Rudi Hassenstein

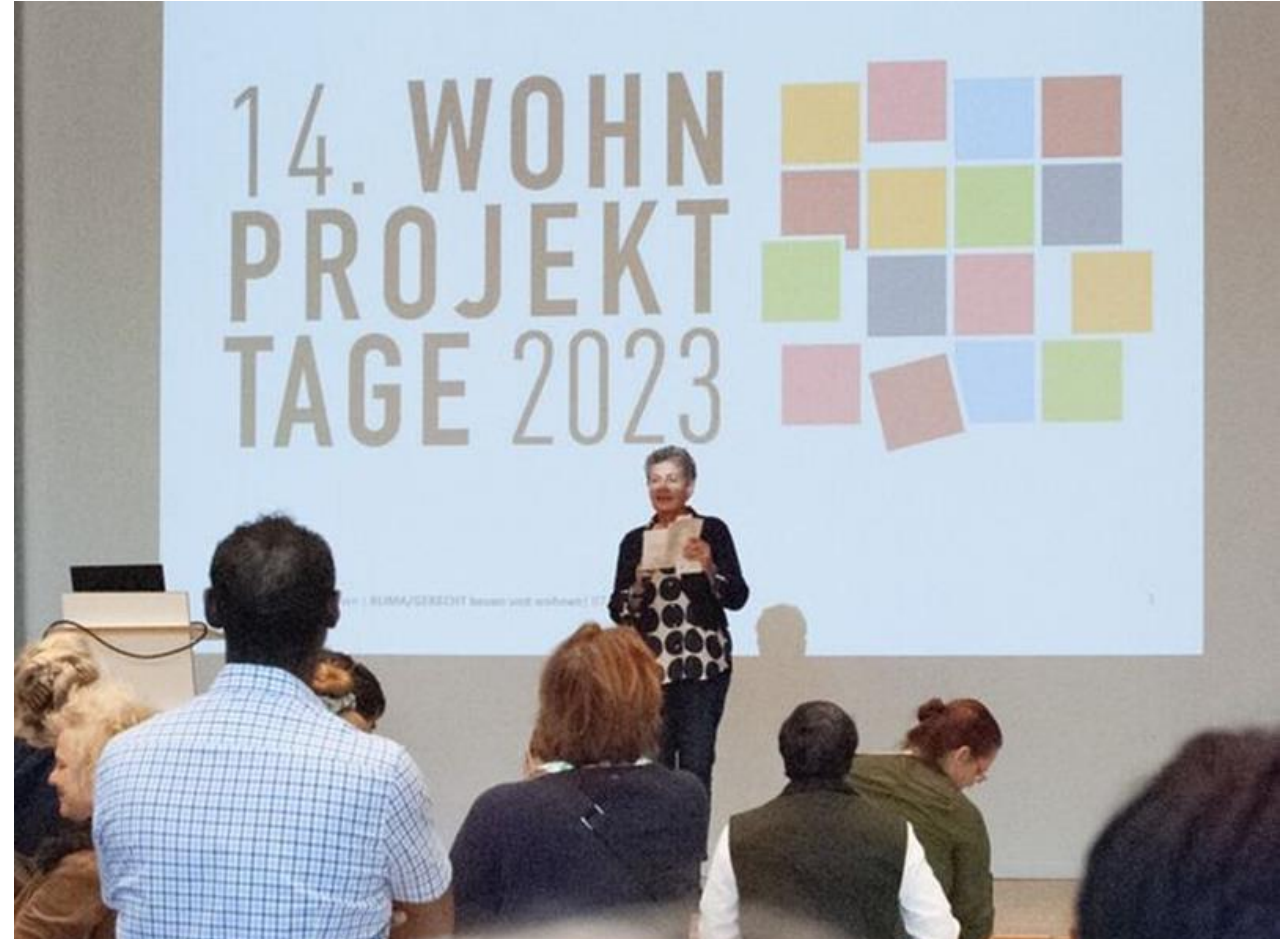
# die mitbauzentrale

## Angebote für die Planungsregion 14



- Beratung von Initiativen
- Infoveranstaltungen für Bürger\*innen
- Vernetzung in der Wohnungswirtschaft
- an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Verwaltung
- Newsletter und Infobroschüren
- Webseite mit umfangreichem Informationsangebot

[www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)



mitbauzentrale, Wohnprojekttag 2023 - Foto: Katharina Wildemann

# gemeinschaftliche Wohnprojekte mehr als Wohnen



Projekte, die von den zukünftigen BewohnerInnen selbst  
(mit-)initiiert und mitgestaltet werden.

## MITGESTALTUNG

- Konzepte und Ideen umsetzen
- Selbstorganisation
- Selbstverwaltung
- Gemeinsam Planen

## PLANUNG

- Bedarfsgerechter Wohnraum
- Raum für Gemeinschaft
- Innovative Wohnkonzepte
- zukunftsfähige Gebäude
- hohe Bauqualität

## GEMEINSCHAFT

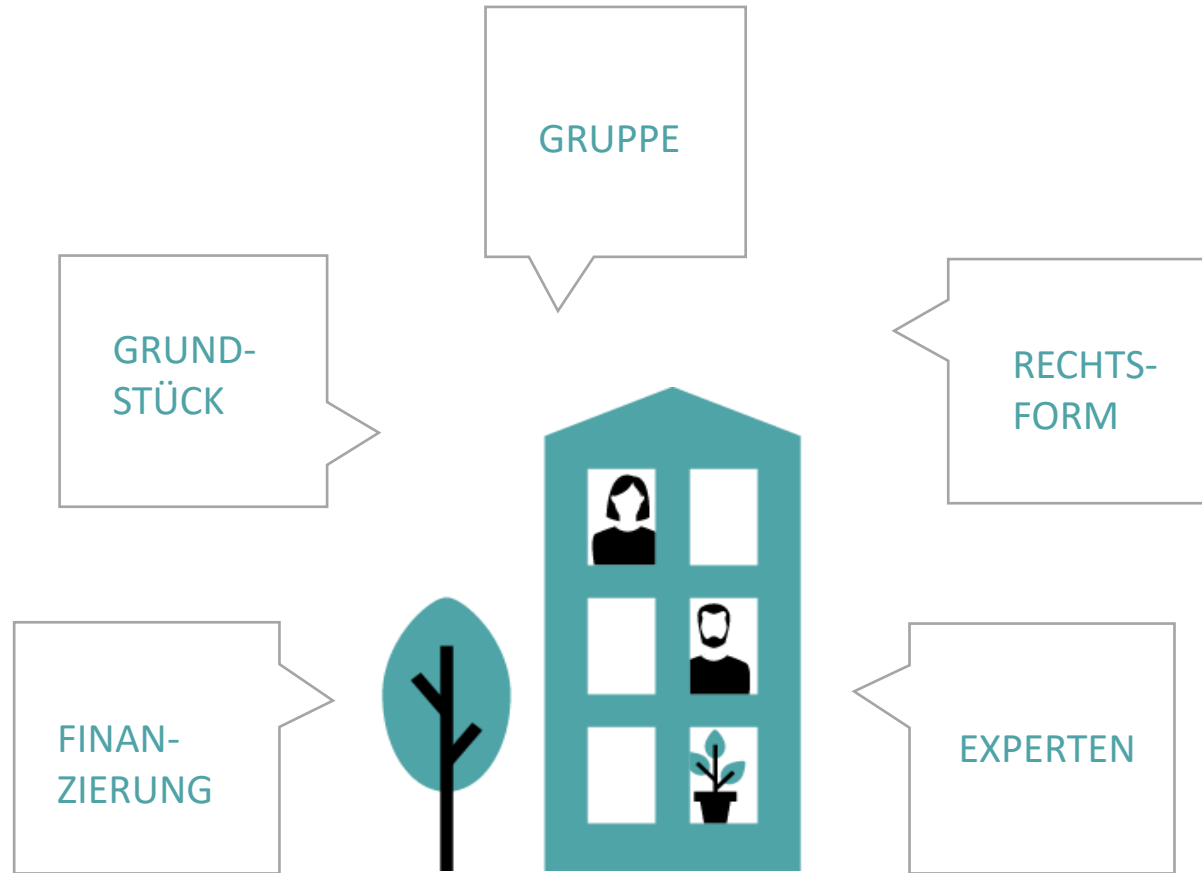
- Nachbarschaft mitgestalten
- Aktive Hausgemeinschaften
- Nachbarschaftshilfe und Unterstützung
- soziale Integration und Inklusion

## WOHNEN

- Langfristig kostengünstig Wohnen
- Wohnsicherheit

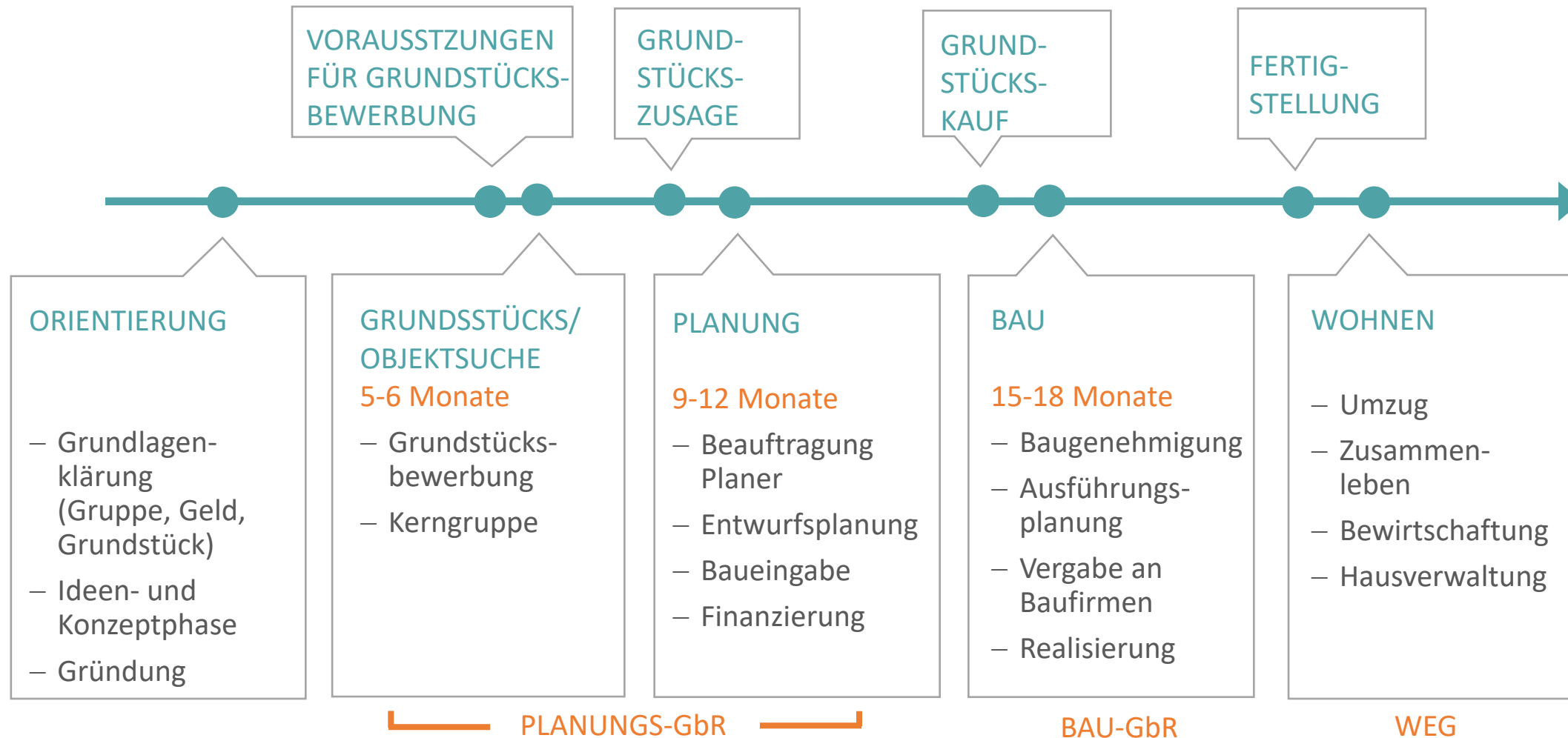
# gemeinschaftliche Wohnprojekte

## Bausteine eines Projektes



# gemeinschaftliche Wohnprojekte

## Prozess und Ablauf



# gemeinschaftliche Wohnprojekte

## Eigentums- und Rechtsformen



Baugemeinschaft im  
Einzeleigentum

- GbR



Baugemeinschaft im  
Gemeinschaftseigentum

- Genossenschaft
- GmbH z.B.  
Miethäusersyndikat
- Kommanditgesellschaft
- Stiftung



Mietwohnprojekt

- Verein
- GbR



# gemeinschaftliche Wohnprojekte

## Baugemeinschaft



Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren,  
die gemeinsam selbstgenutztes Wohneigentum nach WEG realisieren.

- Rechtsform:** – Die Mitglieder der Baugemeinschaft schließen sich für die Planung- und Bauphase als GbR zusammen.
- Partizipation und Transparenz:** – Aktive Beteiligung aller Mitglieder  
– Entscheidungsfreiheit der Gruppe  
– Verträge und Kosten sind transparent und beeinflussbar.
- Kosten:** – Bauherren wirtschaften für sich selbst und entscheiden gemeinsam, in welche Qualitäten sie investieren.  
– Risiko- und Gewinnaufschlag des Bauträgers entfallen  
– Bauherren zahlen die tatsächlichen Herstellungskosten.
- Finanzierung:** – Jeder Bauherr finanziert seine eigene Einheit.
- Bauherrenrisiko:** – Die Gemeinschaft ist Bauherr. Dieser trägt alle Risiken hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität.



# gemeinschaftliche Wohnprojekte

## Genossenschaft



Zusammenschluss mehrerer Personen nach GenG mit dem Ziel, durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb den Einzelnen wirtschaftlich zu fördern und dauerhaft preisgünstig und sicher mit Wohnraum zu versorgen.

- Eigentumsform:**
- **Gemeinschaftseigentum** und Gemeinsames Wirtschaften, erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich
  - lebenslanges Wohnrecht, kein Wohneigentum
- Prinzipien:**
- **Prinzip der Selbsthilfe**, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung,
  - **Demokratieprinzip:** Stimmgleichheit aller Mitglieder
  - **Identitätsprinzip:** Mieter und Vermieter zugleich
  - **Förderprinzip:** Wirtschaftliche Förderung der Interessen der Mitglieder
  - **Solidarprinzip:** Solidargemeinschaft von wohnenden und nicht wohnenden – starken und schwachen Mitgliedern
- Kosten:**
- Wohnungsbezogene Anteile und **Kostenmiete**
  - **Spekulationsentzug** von Grund und Boden



# gemeinschaftliche Wohnprojekte

## Mietprojekt



Zusammenschluss von Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen, Lebens- und Haushaltsformen, die gemeinsam genutzten Mietwohnraum in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen realisieren.

- Rechtsform:** – Die Mitglieder der Mietgemeinschaft schließen sich als e.V. zusammen und kooperieren mit einem Investor/ Wohnungsbaugesellschaft.
- Eigentumsform:** – Mietvertrag
- Partizipation und Transparenz:** – Kooperationsvertrag mit dem Investor regelt Selbstverwaltungs- und Mitsprachemöglichkeiten, z.B. bei der Wiedervermietung nach Auszug eines Mitglieds
- Kosten:** – Einzelmietverträge  
– Ggf. Nutzungsgebühren für Gemeinschaftsflächen
- Zu Bedenken:** – Weniger Mitgestaltung als bei anderen gemeinschaftlichen Wohnformen  
– Geringere Mietsicherheit



# gute Gründe für gemeinschaftliche Wohnprojekte



- Lebendige Nachbarschaft
- Lokale Entwicklung
- Gute Architektur
- Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum
- Sparsamer Flächenverbrauch

*Mehr als nur Wohnen!*



Wohngut Olching eG- Foto: Katharina Wildemann

# gute Gründe für ..... lebendige Nachbarschaften



- Nachbarschaftliche Wohnformen
- Nachbarschaftshilfe
- Teilhabe an Gemeinschaft
- Basis für Inklusion und Integration
- Selbstbestimmt Wohnen im Alter
- Raum für Gemeinschaft

*Gemeinschaft leben!*



München Ackermannbogen, Wagnis 4, Wagnis eG - Foto: Bernhard Rohnke

# gute Gründe für ..... lokale Entwicklung



- Hohe Identifikation
- Engagement für das Wohnumfeld
- Angebote an kleinteilige Infrastruktur
- Quartiersvernetzung

*Ein echter Mehrwert für den Ort!*



München Freiham, Freihampton, Kooperative Großstadt eG – Foto: Suny Kim

# gute Gründe für ..... gute Architektur

- Vorzeigeprojekte
- Hohe Bauqualität und nachhaltige Gebäude
- Neue Wohnkonzepte
- Innovative Energie- und Mobilitätskonzepte

*Eine gute Alternative zum  
Einfamilienhaus!*



München Prinz Eugen Park, Baugemeinschaft gemeinsam größer II, agmm Architekten – Foto Katharina Wildemann

# gute Gründe für ..... dauerhaft bezahlbarer Wohnraum



- Nachfrageorientierter, bedarfsgerechter Wohnraum
- Keine Renditeorientierung
- Soziale Mischung innerhalb der Projekte
- „Dämpfen“ der Grundstückspreisentwicklung

*Aktive Bodenpolitik!*



Krailing, Baugemeinschaft Ökosiedlung, H2R Architekten – Foto: Sebastian Kolm



# gute Gründe für ..... sparsamer Flächenverbrauch



- Geringe Flächenversiegelung
- Sparsamer Wohnflächenverbrauch
- Flexible Grundrisskonzepte



München Prinz Eugen Park, Baugemeinschaft team hoch 3, Architekturwerkstatt Vallentin – Foto Lukas Vallentin

# sparsamer Flächenverbrauch die Tatsachen

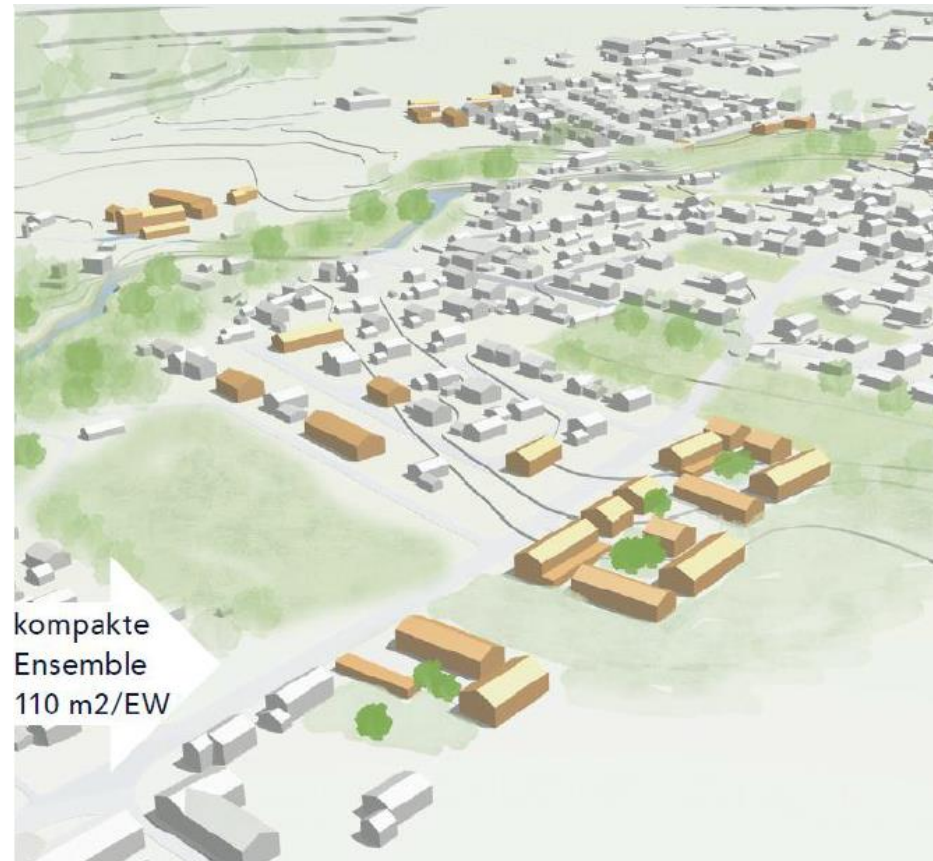
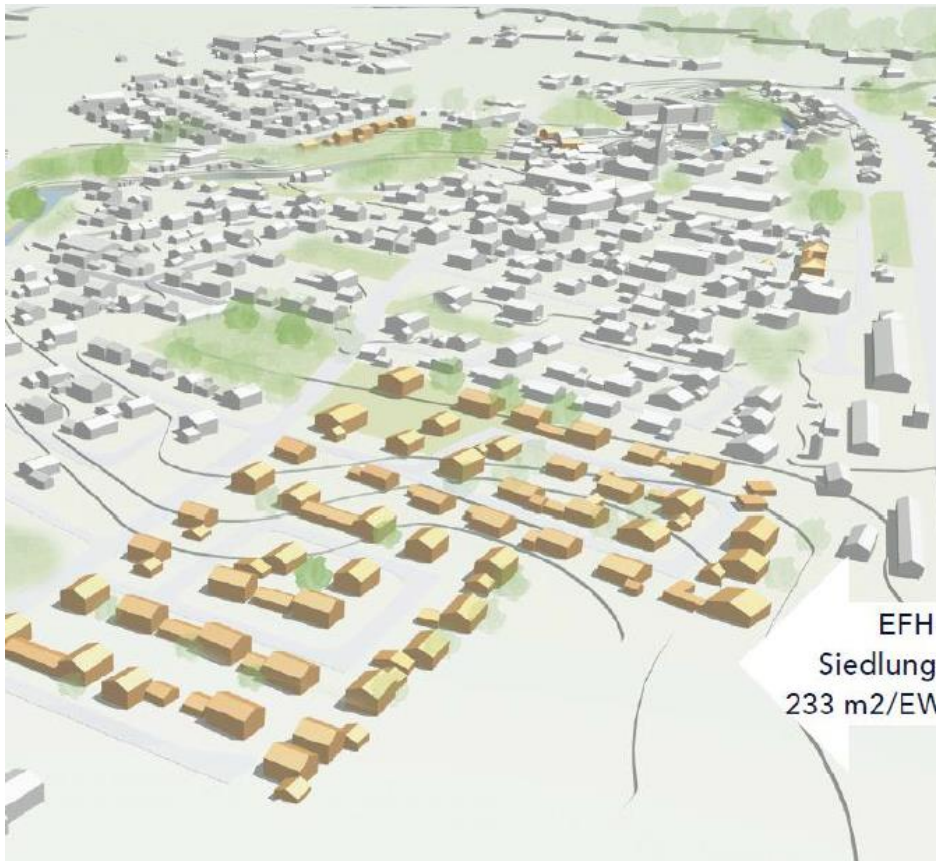


- 2/3 des Flächenverbrauches finden in kleineren ländlichen Gemeinden statt
- meist durch Einfamilienhäuser und deren Erschließung
- Verbrauch von täglich fast 60 ha (80 Fußballfelder)
  - doppelt so viel wie angestrebt
- Durchschnittliche Wohnfläche im EFH ca. 130 qm
- Nur 1/3 der Zeit leben tatsächlich 4 Personen im Haus



Windach, Maro eG – Foto: Tania Schmid

# sparsamer Flächenverbrauch geringe Versiegelung durch kompakte Bebauung



*Modellstudie  
aus  
Kirchanschöring  
LK Traunstein*

# sparsamer Flächenverbrauch

## Flächen teilen



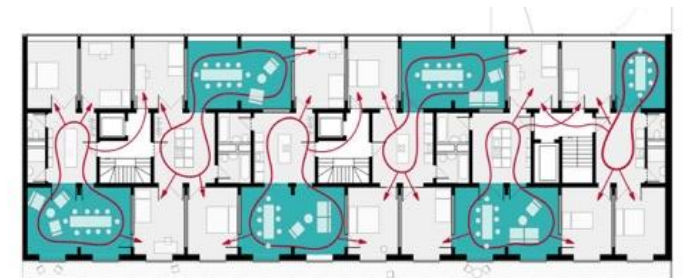
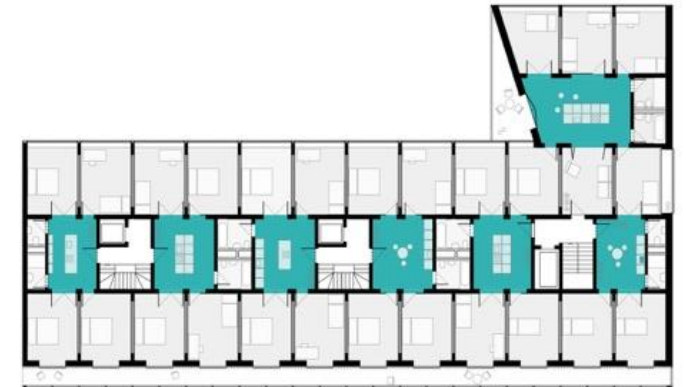
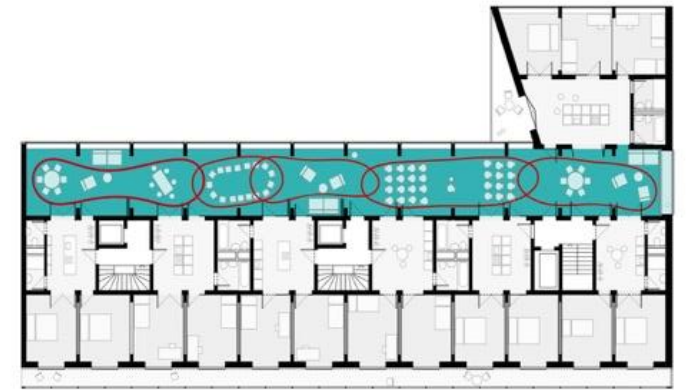
- geringer Wohnflächenverbrauch pro Kopf
- Gemeinschaftsflächen als Ergänzung zum individuellen Wohnraum
  - Gästeappartement
  - Hobbykeller
  - Musikraum
  - Wohnzimmer
  - Waschraum
- reduzierte Wohnkosten



Gästeappartement Baugemeinschaft Bauwerk Schwabing Nord, H2R Architekten - Foto: Sebastian Kolm

# sparsamer Flächenverbrauch die Zukunft mitgedacht

- flexible anpassbare Grundrisskonzepte
- teilbare Wohnungen
- Flexi- und Bonuszimmer
- gleiche Mietbedingungen  
einfacher Wohnungstausch



München, Riem, San Riemo, Kooperative Großstadt eG,  
ARGE summacumfermer Büro Juliane Greb (Leipzig/Gent)

# Vielen Dank!

