

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



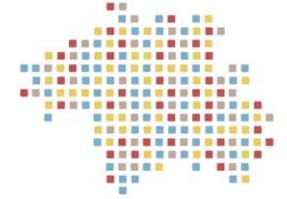
- Beratung von Initiativen
- Infoveranstaltungen für Bürger*innen
- Vernetzung in der Wohnungswirtschaft
- an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Verwaltung
- Newsletter und Infobroschüren
- Webseite mit umfangreichem Informationsangebot

www.mitbauzentrale-muenchen.de



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

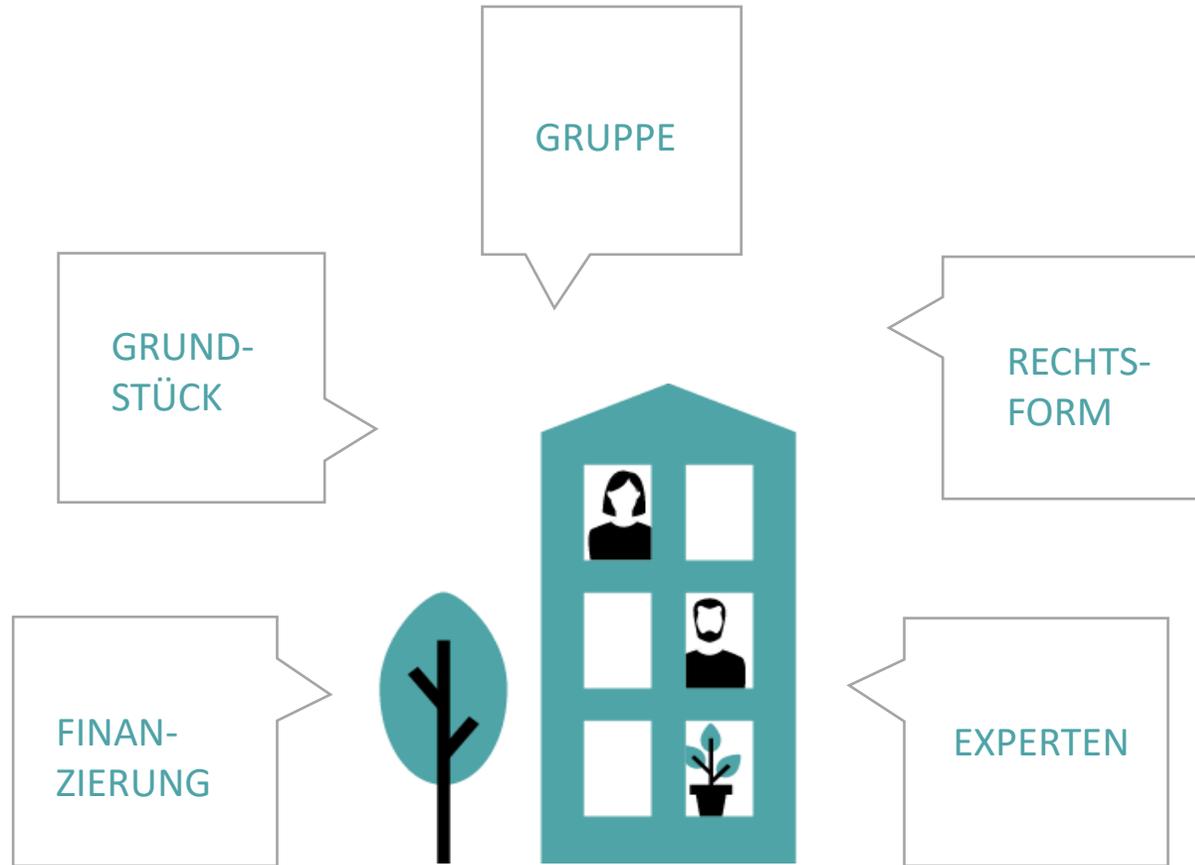
- Nachbarschaft mitgestalten
- Aktive Hausgemeinschaften
- Nachbarschaftshilfe und Unterstützung
- soziale Integration und Inklusion

WOHNEN

- Langfristig kostengünstig Wohnen
- Wohnsicherheit

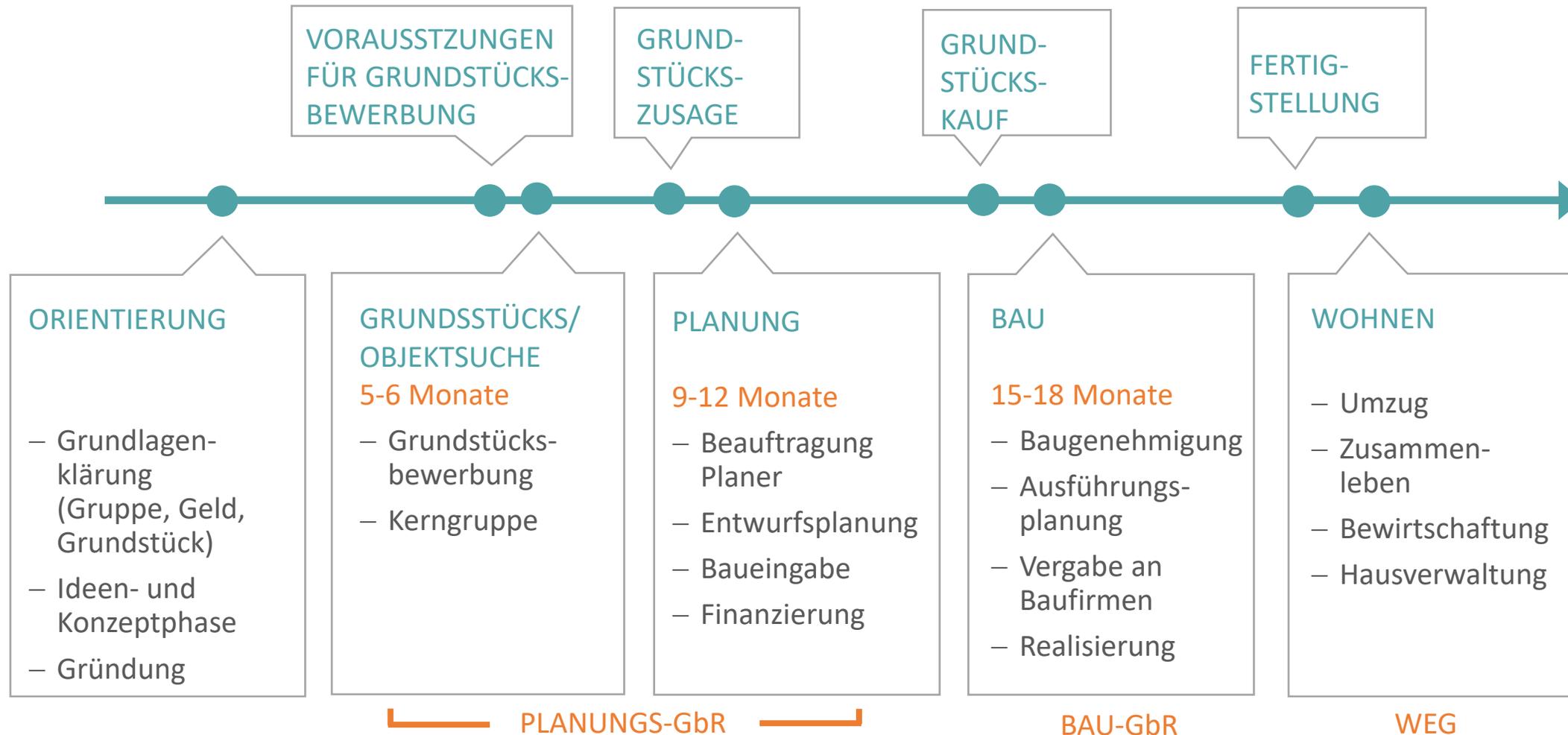
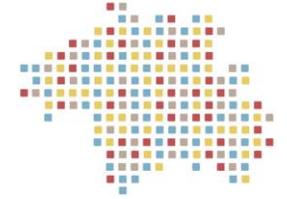
gemeinschaftliche Wohnprojekte

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

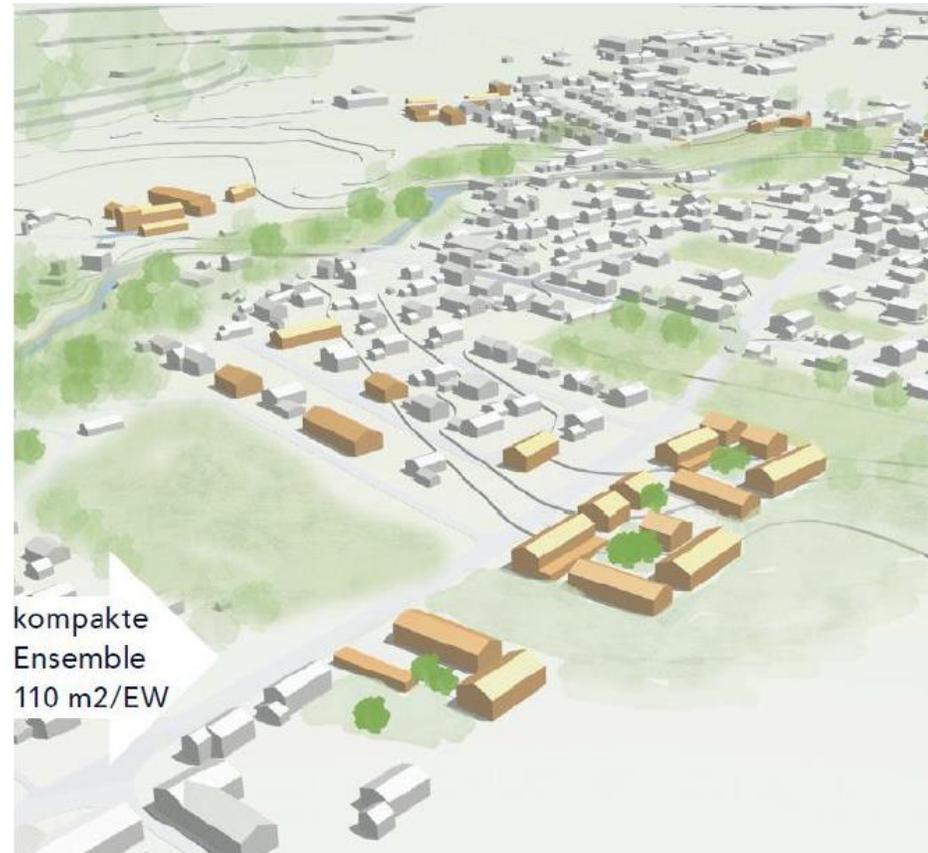


- 2/3 des Flächenverbrauches finden in kleineren ländlichen Gemeinden statt
- meist durch Einfamilienhäuser und deren Erschließung
- Verbrauch von täglich fast 60 ha (80 Fußballfelder)
 - doppelt so viel wie angestrebt
- Durchschnittliche Wohnfläche im EFH ca. 130 qm
- Nur 1/3 der Zeit leben tatsächlich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



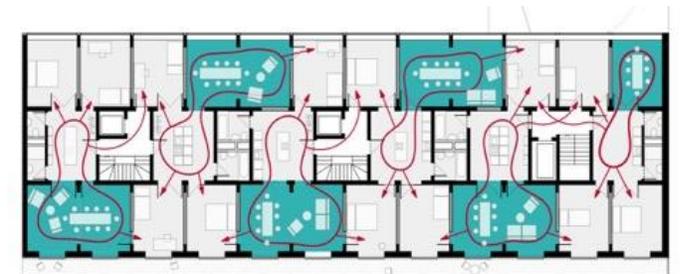
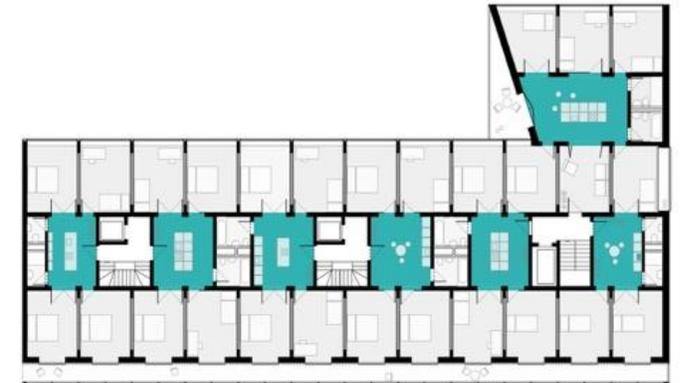
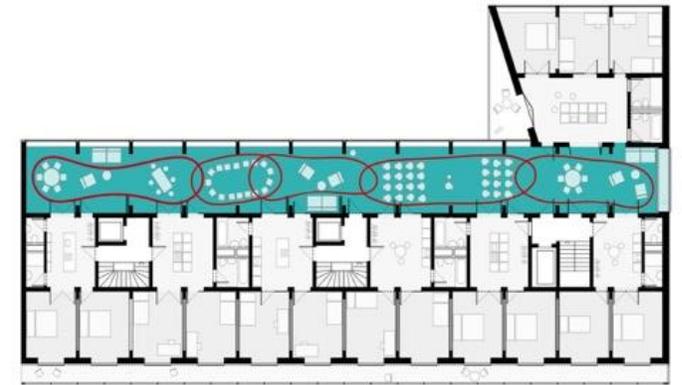
- geringer Wohnflächenverbrauch pro Kopf
- Gemeinschaftsflächen als Ergänzung zum individuellen Wohnraum
 - Gästeappartement
 - Hobbykeller
 - Musikraum
 - Wohnzimmer
 - Waschraum
- reduzierte Wohnkosten



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!

