

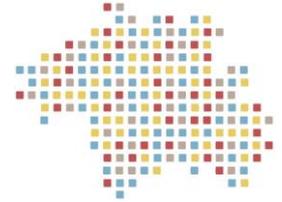
Wohnprojekte gründen



Ein Projekt der stattbau münchen GmbH
im Auftrag der  Landeshauptstadt
München



Wohnprojekte gründen



Wohnprojekte gründen

Anne Krins, mitbauzentrale

Grundstücksperspektiven für Genossenschaften

Gabriele Götzl, Planungsreferat

Perspektiven für Mietgruppen

Markus Peick, Sozialreferat

Wohnprojekte gründen

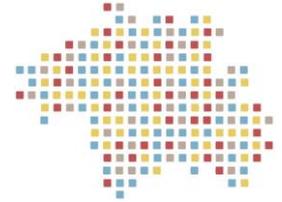


Ein Projekt der stattbau münchen GmbH
im Auftrag der  Landeshauptstadt
München



Die mitbauzentrale

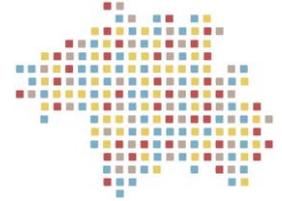
Beratung neue Wohnformen



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

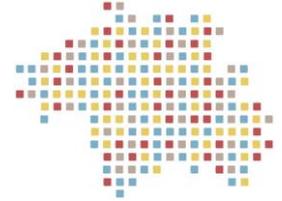


Gemeinschaftliche Wohnprojekte gründen – Inhalt



Gemeinschaftliche Wohnprojekte
Bausteine eines Projektes
Entwicklungsphasen eines Projektes
Die Baugemeinschaft
Die Genossenschaft
Die Mietgruppe

Gemeinschaftliche Wohnprojekte mehr als Wohnen



MITGESTALTUNG

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

PLANUNG

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

GEMEINSCHAFT

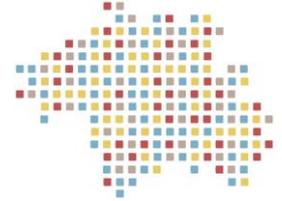
- Nachbarschaft mitgestalten
- Aktive Hausgemeinschaften
- Nachbarschaftshilfe und Unterstützung
- soziale Integration und Inklusion

WOHNEN

- Langfristig kostengünstig Wohnen
- Wohnsicherheit

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Eigentums- und Rechtsformen



Baugemeinschaft im Einzeleigentum

- GbR



Baugemeinschaft im Gemeinschaftseigentum

- Genossenschaft
- GmbH z.B.
Miethäusersyndikat

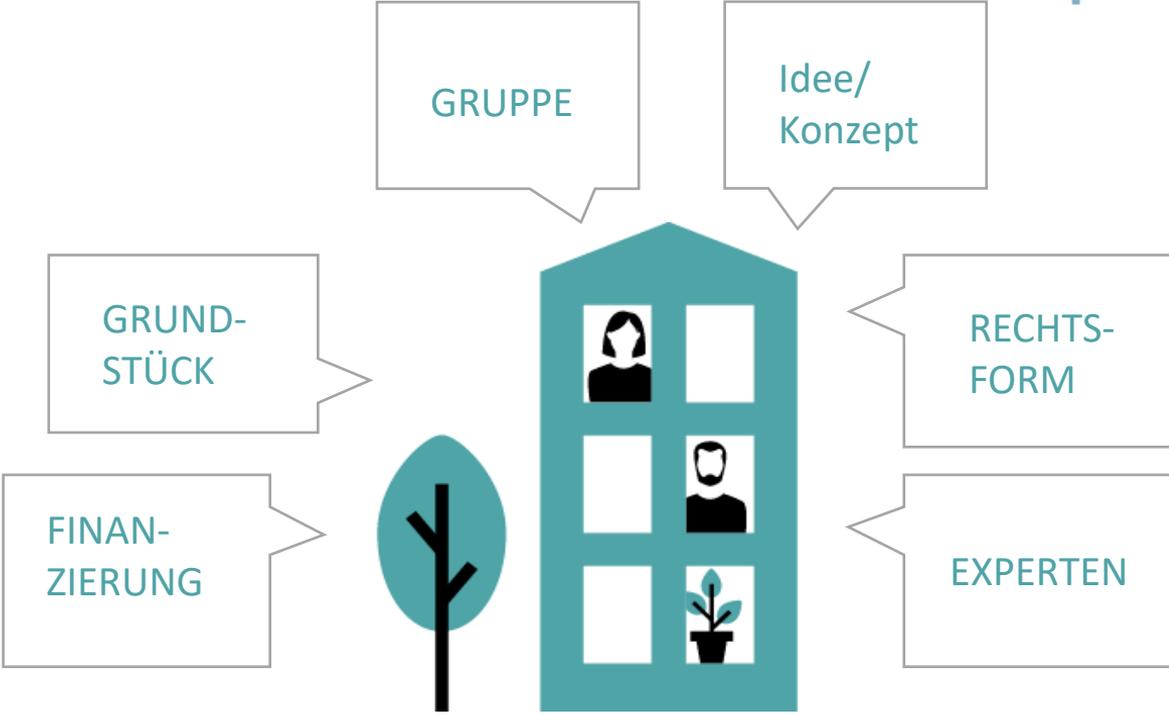


Mietwohnprojekt

- Verein
- GbR

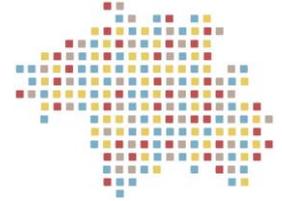
Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Bausteine eines Projektes



Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Bausteine eines Projektes



Menschen / Gruppe

Interessierte, die sich zu einer Gruppe zusammenschließen

Idee / Konzept

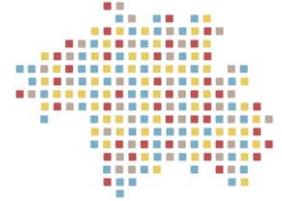
gemeinsame Motivation und Konzept, das die Gruppe langfristig verbindet

Expert:innen

Fachleute aus den Fachgebieten Moderation / Planung / Recht

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Bausteine eines Projektes



Rechtsform / Verträge

Verbindliche, vertragliche Regelungen
Rechtsform des Wohnprojekts richtet sich nach Vorstellungen der Gruppe zu Eigentumsform, inhaltlichen Zielen sowie finanziellen Möglichkeiten

Geld / Finanzierung

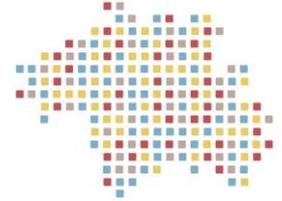
Eigen- und Fremdkapital sowie ggfs. Fördermittel,
unterschiedliche Ausgestaltung je nach Eigentums- bzw. Rechtsform

Baugrund / Immobilie

Ein Baugrundstück, ein Sanierungs- oder Mietobjekt.

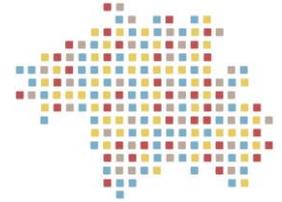
Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Entwicklungsphasen



Entwicklungsphasen

Phase 1 – Motivation



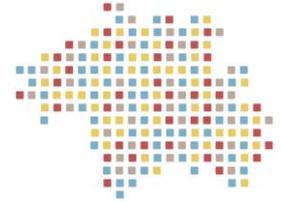
1

Motivation

- Persönliches Interesse
- Aktiv werden
- Gleichgesinnte und Mitstreiter finden

Entwicklungsphasen

Phase 2 – Ideenphase



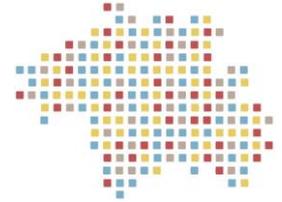
2 Ideenphase

- Entweder suche nach **passender Gruppe** oder **Gruppengründung**
- Entwicklung von Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen
- Bei ausreichenden Gemeinsamkeiten Gründung der **Kerngruppe**

Auf Projektbörse der mitbauzentrale gibt es Gruppen und Projekte, die Mitmacher:innen suchen

Entwicklungsphasen

Phase 3 – Konzeptphase



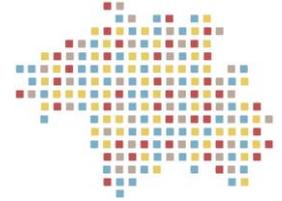
3 Konzeptphase

- **Leitziele und Projektprofil** erarbeiten
z.B. soziale oder ökologische Ziele
gesellschaftliche Überlegungen
aber auch Rechtsform und Art der Finanzierung
- In Arbeitsgruppen einzelne Themenfelder besprechen
- Konzept hilft in schwierigen Phasen auf ursprüngliche gemeinsame Ziele zurückzubesinnen
- Verbindlichkeit schaffen durch Gründung eines nicht-eingetragenen Vereins

Unterstützung bei der Konzeptentwicklung bietet unter anderem die mitbauzentrale

Entwicklungsphasen

Phase 4 – Gründungsphase



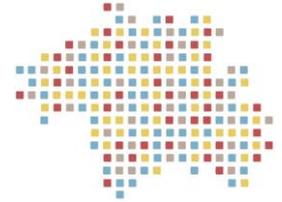
4

Gründungsphase

- Gruppe hat sich **verbindlich formiert**
 - Bereitet **formale Gründung** vor
 - Finanzielle, wirtschaftliche, organisatorische und rechtliche Strukturen müssen langfristig ausgelegt sein
 - Kompetenzen in der Gruppe erkennen und Vision entwickeln, wie die Ziele erreicht werden können
 - **Experten** hinzu ziehen:
 - bei Baugemeinschaft: zur Gründung einer eGbR
Rechtsanwälte, Notare
 - bei MietshäuserSyndikat: Syndikat hinzuziehen
 - Bei Genossenschaft: Prüfverband
- Die mitbauzentrale bietet Veranstaltung
„Genossenschaften gründen“ an

Entwicklungsphasen

Phase 5 – Grundstück/ Immobiliensuche



5

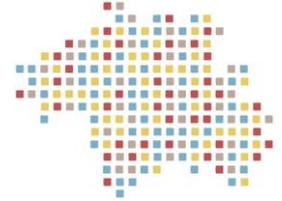
*Grundstück-
und Immobilien-
suche*

- Wenn es keine speziell für Wohnprojekte vorgesehenen Grundstücke gibt, dann Öffentlichkeitsarbeit
- Suche wird idealerweise von Expert:innen begleitet

- Bewerbung mit Konzepten auf Grundstücksausschreibungen

Entwicklungsphasen

Phase 6 – Planungsphase

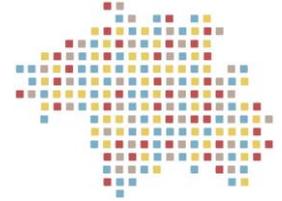


- Architekturbüro einbeziehen
- Projektsteuerung beauftragen zur Übernahme der Projektorganisation und Bauherrnaufgaben
- Auswahl der Partner:innen sollte nicht unter Zeitdruck erfolgen, Fachleute so früh wie möglich einbeziehen
- Mit Zuschlag kommen viele Aufgaben und Entscheidungen auf Gruppe zu

In der Expert:innenbörse der mitbauzentrale sind erfahrene Büros gelistet

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Baugemeinschaft



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



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

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Baugemeinschaft – Beispiel

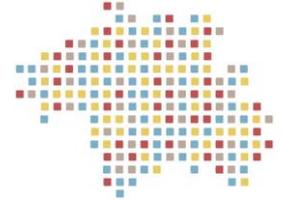


Foto: Lukas Valentin

Baugemeinschaft Team hoch 3

Prinz-Eugen-Park
36 Wohneinheiten
Holzbauweise
Passivhaus

jede Wohneinheit finanziert kleinen Anteil gemeinschaftliche Fläche und profitiert von gemeinsamen Flächengewinn
gemeinschaftliche Einrichtungen:
Dachgarten, Werkstatt, Mobilitätskonzept,
Gemeinschaftsraum

Bezug 2020

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.



- **Gemeinschaftseigentum** und Gemeinsames Wirtschaften, lebenslanges Wohnrecht, kein Wohneigentum
- **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

- Wohnungsbezogene Anteile und **Kostenmiete**
- **Spekulationsentzug** von Grund und Boden



Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Genossenschaft – gründen

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.



Genossenschaft gründen

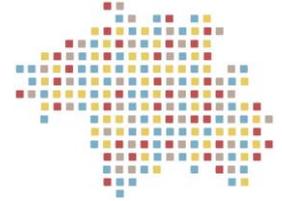
- Gründung eines Unternehmens
- Ausführliche Veranstaltung „Genossenschaften gründen“ der mbz

Grundstück finden

- Kommunale Grundstücksvergabe der LHM im Konzeptvergabeverfahren

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Genossenschaft – Beispiel



Wagnis – West München West

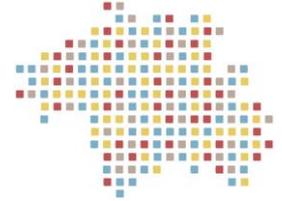
Freiham Nord
Konsortiales Projekt
134 Wohnungen
7 Häuser

Gemeinschaftseinrichtungen: Werkstatt
Toberaum , Dachgärten Lesegalerie
Erdgeschoss mit Gastronomie, Kindertreff
und Gewerberäume

Bezug 2023

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Mietgemeinschaft



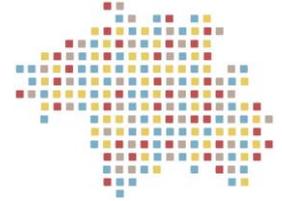
Zusammenschluss von Menschen, die gemeinsam genutzten Mietwohnraum in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen realisieren.



- Die Mitglieder der Mietgemeinschaft schließen sich als e.V. zusammen und kooperieren mit einem Investor/ Wohnungsbaugesellschaft.
- Mietvertrag
- Kooperationsvertrag mit dem Investor regelt Selbstverwaltungs- und Mitsprachemöglichkeiten, z.B. bei der Wiedervermietung nach Auszug eines Mitglieds
- Einzelmietverträge
- Ggf. Nutzungsgebühren für Gemeinschaftsflächen
- Weniger Mitgestaltung als bei anderen gemeinschaftlichen Wohnformen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Mietgemeinschaft – Beispiel



Verein: Nachbarschaftlich Leben für Frauen im Alter

- 8 Frauen in je einer Wohnung im „Dante 2“, Gern
- Mieterinnen bei der Münchner Wohnen
- Gemeinschaftsraum
- Wohnungsgrößen ca. 40qm
- Barrierefrei

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit



Anne Krins

Schwindstraße 1 | 80798 München
Telefon 089 – 57938950
info@mitbauzentrale-muenchen.de
www.mitbauzentrale-muenchen.de

Die mitbauzentrale ist ein Projekt der



stattbau münchen GmbH

Konzepte für zukunftsfähige
Wohn- und Siedlungsprojekte

