



## Organisationsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Wohnprojekte stellen Wohnraum im Gemeinschaftseigentum her oder schaffen Einzeleigentum. Möglich sind auch Kooperationen von Initiativen mit Wohnungsunternehmen. Folgende Rechtsformen sind gängig:

### Wohnungsbaugenossenschaft eG

Wohnraum im Gemeinschaftseigentum mit lebenslangem Wohnrecht und einer Nutzungsgebühr für Wohnungen, die sich an den tatsächlichen Verbindlichkeiten und den Betriebskosten des Gebäudes bemisst und damit langfristige Bezahlbarkeit sichert.

### Baugemeinschaft GbR/WEG

Zusammenschluss von Bauwilligen, die Ideen des Zusammenlebens in einem Mehrfamilienhaus umsetzen und gemeinsam Wohnraum herstellen. Anschließend wird das Gebäude in individuelles Einzeleigentum geteilt.

### Projekt GmbH (Mietshäuser Syndikat)

Wohnraum im Gemeinschaftseigentum, das im Zusammenspiel zweier Gesellschafter realisiert wird. Im Mietshäuser-Syndikats-Modell sind solidarische Privatinvestitionen über Direktkredite möglich. Sie bieten gleichzeitig Schutz vor Aufteilung und Veräußerung.

### Mietgruppe e.V.

Zusammenschluss von Menschen, die in Kooperation mit einem (ggf. städtischen) Wohnungsunternehmen gemeinschaftlichen Wohnraum nutzen, mit Einzelmietverträgen z.B. für Apartments und Vereinbarungen über Gemeinschaftsräume und Zusammenleben. Mietgruppen eignen sich insbesondere für Ältere.

## Beratung der mitbauzentrale münchen

Die mitbauzentrale münchen ist zentrale Anlaufstelle für alle, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt gründen oder als Kommune Initiativen in ihrem Ort befördern wollen.

### Angebot für Bürgerinnen und Bürger

Die mitbauzentrale bietet ein vielfältiges Informations- und Beratungsangebot zur Gründung von Genossenschaften, Baugemeinschaften und Mietgemeinschaften.

### Angebot für Kommunen

Für Kommunen der Planungsregion 14 bietet die mitbauzentrale eine kostenfreie Information an, z. B. im Rahmen einer öffentlichen Stadt- oder Gemeinderats-sitzung oder als Bürgerinformationsveranstaltung.

Auf der Website der mitbauzentrale zeigt die interaktive Karte der Wohnprojekte, wo bereits Wohnprojekte in München und der Region entstanden sind:

[www.mitbauzentrale-muenchen.de/home/was-gibts-schon/landkreise-umland.html](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/home/was-gibts-schon/landkreise-umland.html)

## Kontakt



### mitbauzentrale münchen

Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Schwindstraße 1. 80798 München  
Telefon (089) 57 93 89 50

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

## Beratungszeiten

Vereinbaren Sie gerne einen Beratungstermin mit uns.

Unsere Telefonzeiten:

Dienstags: 10.00 – 14.00 Uhr

Mittwochs: 15.00 – 19.00 Uhr

### Impressum

Titelbild: Florian Hammerich / Obstbaumwiese Tutzing / [www.Plan-Z.de](http://www.Plan-Z.de)

Klappenbild und Innenseite: Christian Schraner / [www.Lio-Marzling.de](http://www.Lio-Marzling.de)

Baugemeinschaft Garmisch: [mitbauzentrale](http://mitbauzentrale.de) / [BauZeit-Netzwerk.de](http://BauZeit-Netzwerk.de)


Seniorenbild: Christian Muhrbeck / [www.Muhrbeck.de](http://www.Muhrbeck.de)

Hände: Philipp Goldberry, unsplash

Boden: Anne Spratt, unsplash

Garten/Vortragsituation: mitbauzentrale

Ein Projekt der  
 **stadt bau münchen**

Im Auftrag der  
 Landeshauptstadt  
München

# Wohnprojekte Ideale Partner für Kommunen



Bezahlbares Wohnen und soziale Verantwortung für Jung und Alt



## Mehr als Wohnen

**In einer kleinen Gemeinde etwas außerhalb von München hat sich eine Gruppe von Einheimischen auf den Weg zum selbstorganisierten Mehrgenerationen-Wohnprojekt gemacht. In einer Baulücke mitten im Ort soll ihr neues Zuhause entstehen. Mit Gemeinschaftsräumen und Dachgarten. Ihr Heimatort ist mit der S-Bahn keine Stunde vom Stadtzentrum entfernt. Hier verbinden sich urbane Lebensweise und dörfliche Tradition.**

### Gemeinschaftlich individuell

Das Einfamilienhaus ist den Älteren zu groß, der eigene Garten zu beschwerlich geworden. Man möchte sich verkleinern und jungen Familien Platz machen. Für das generationenübergreifende Projekt, bei dem es um gegenseitige Unterstützung geht, können sich auch jüngere Menschen begeistern. Sie wünschen sich mehr Nachbarschaft und sehnen sich nach einem lebendigen Miteinander im Ort.

### Mehr Raum für Nachbarschaft

Der Gemeinschaftsraum soll vielfältig genutzt werden: als Musikzimmer, als wöchentlicher Yogatreff oder auch als Generationencafé. Menschen aus dem Ort können daran teilhaben und die Räumlichkeiten auch privat nutzen.

### Gemeinsam bauen, Ressourcen sparen

Wichtig ist der Gruppe ein bewusster Umgang mit begrenzten Ressourcen. Mit sparsamem Flächen-, Material- und Energieverbrauch. So haben sich die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner für einen Holzbau entschieden, der mit dem Ortsbild harmoniert. Den Garten will sich die Hausgemeinschaft in Zukunft teilen – genauso das Auto und auch das Lastenrad.



### Die eigene Zukunft selbst in die Hand nehmen

Das Vorhaben ist typisch. Ein selbst initiiertes Wohnprojekt bietet die Chance, individuelle Vorstellungen von Wohnen und Gemeinschaft umsetzen zu können, von der Planung bis hin zum Wohnalltag. Weitläufig bekannt und traditionsreich ist das genossenschaftliche Wohnen, das auf den gemeinschaftlichen Besitz und lebenslanges Wohnrecht der Mitglieder zielt.

Aber auch Baugemeinschaften, bei denen letztlich Wohnraum in Einzeleigentum aufgeteilt wird, bieten Möglichkeiten der Gestaltung des Zusammenlebens nach eigenen Vorstellungen.



## Wohnprojekte bieten Lösungen

**Immer mehr Kommunen setzen auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen. Sie betrachten junge Baugenossenschaften und private Baugemeinschaften als wichtige Partner mit gleichen Zielsetzungen. Wohnprojekte geben Antworten auf viele gesellschaftliche Fragen:**

### Wie kann bezahlbares Wohnen gesichert werden?

Wohnprojekte schaffen bedarfsgerechten Wohnraum für die eigenen Mitglieder. Sie sind nicht spekulativ und sichern langfristig erschwingliche Wohnkosten. Damit sind gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte eine höchst attraktive Alternative zum Einfamilienhaus.

### Wie schafft man lebendige Orte?

Menschen, die in Wohnprojekten leben, sind erfahrungsgemäß überdurchschnittlich engagiert und an einem gelingenden Miteinander interessiert. Hier geht es um mehr als nur Wohnen. Wohnprojekte beleben Nachbarschaft im Ort und befördern kleinteilige gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen.

### Wie ist ein selbstbestimmtes Leben möglich?

Wohnprojekte zeichnen sich durch eine gemischte Bewohnerstruktur aus. Familien, Paare, Senioren, Singles leben gemeinsam unter einem Dach. Und doch jeder für sich. Auch Menschen mit besonderem Bedarf können hier ein Zuhause finden, sei es in der eigenen Wohnung, einer Senioren-WG oder einer inklusiven Clusterwohnung. Nachbarschaft schafft Verbundenheit.

### Wie geht mehr Wohnen auf weniger Fläche?

Wohnprojekte sind sparsamer im Flächenverbrauch. Einzelne haben oft mehr Wohnqualität, wenn sie sich in ihrer individuellen Nutzungsfläche reduzieren, zugunsten effektiver, gemeinschaftlicher Nutzung in Form von Gemeinschaftsräumen und -gärten.

### Wie kann Akzeptanz im Ort geschaffen werden?

Austauschbare Neubauten nehmen dem Ort seine Identität. Ganz anders Wohnprojekte. Sie werden von Einheimischen gut aufgenommen, da sie nach dem Bedarf initiiert werden und sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Schließlich sind es die Menschen aus dem Ort selbst, die planen, entscheiden und dann dort wohnen.



### Wie gelingt zukunftsfähiges Bauen?

Da die Bauwilligen selbst das Projekt bewohnen werden, investieren sie insbesondere in bauliche Qualitäten und haben künftige Betriebs- und Erhaltungskosten im Blick. So entstehen in Wohnprojekten häufig nachhaltige Architekturen mit innovativen Energie- und Mobilitätskonzepten.

## Den Boden bereiten!

**Möchte die Kommune Wohnprojekte fördern, kommt ihr dabei eine bedeutende Rolle zu. Es ist an der Kommune, sich für einen geeigneten Umgang mit Grund und Boden zu entscheiden und fruchtbare Rahmenbedingungen zu schaffen. Was kann die Kommune konkret tun?**



### Bauland mobilisieren

Wohnprojekte benötigen bezahlbare Grundstücke! Kommunen sollten die vielfältigen, zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen, um Grundstücke zu aktivieren.

### Grundstücke widmen

Mit der gezielten Vergabe kommunaler Grundstücke können beispielsweise Baugenossenschaften direkt angesprochen werden.

### Grundstücke im Konzeptverfahren vergeben

Nicht der höchste Preis, sondern das stimmigste Konzept entscheidet die Vergabe. So wird Preiswettbewerb verhindert und Wohnprojekten eine reelle Chance eingeräumt, mit ihren qualitätvollen Wohnkonzepten zu punkten. Die Kommune bedient zudem den angespannten Bodenmarkt nicht noch zusätzlich.

### Baurecht schaffen

Der Planungszugewinn durch die Baurechtschaffung auf privaten Liegenschaften kommt durch städtebauliche Verträge im Rahmen einer sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) der Gemeinde zugute. So können etwa Flächen gewonnen werden, die den Zugriff der Kommune gewährleisten.

### Erbbaurechte vergeben

Erbbaurechtsverträge für kommunale Grundstücke können langfristig Ziele der Ortsentwicklung sichern. Sie stehen für eine nachhaltige kommunale Liegenschaftspolitik. Auch für private Grundstücke sind Erbbaurechte eine interessante Option.

## Bürgerinnen und Bürgern Perspektiven aufzeigen!

**Die Kommune kann entscheidend zum Erfolg von Wohnprojekten beitragen. Die Option auf Grundstücke für Wohnprojekte muss bekannt gemacht werden!**

### Aktive Öffentlichkeitsarbeit betreiben

Gewinnen Sie Ihre Bürgerinnen und Bürger ebenso wie weitere Unterstützung aus dem Ort für die Idee von gemeinschaftlichen Wohnprojekten: Bieten Sie öffentliche Informationsveranstaltungen an und betreiben Sie lokale Presse- und Kommunikationsarbeit.

