

GEMEINSAM PLANEN BAUEN WOHNEN

GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE – ... IN WALPERTSKIRCHEN

INFORMATIONSVERANSTALTUNG AM 25. APRIL 2024



WAS IST EIN GEMEINSCHAFTLICHES WOHNPROJEKT?

Menschen schließen sich zusammen, um gemeinsam zu planen, zu bauen und schließlich gemeinsam zu wohnen.

In der Regel Mehrfamilienhäuser, aber auch andere Bauformen möglich

MOTIVATION:

- Günstiger bauen – Bauen zu Selbstkosten
- Inhaltliche Schwerpunkte setzen: Nachhaltigkeit, Energiestandard, Baustoffe, Mobilität, gemeinschaftliche und soziale Aspekte, Mehrgenerationen-Wohnen
- Gute Nachbarschaft

A photograph of a field of yellow flowers, likely tansy, with several butterflies flying around them. The background is blurred green.

ÖKOLOGIE
FLÄCHENSPARENDE BAUWEISE
HOLZBAU
RECYCLINGFÄHIGE BAUSTOFFE
PHOTOVOLTAIK
REGENWASSERNUTZUNG
BIODIVERSITÄT
MOBILITÄTSKONZEPT

A photograph of a construction site under a blue sky with white clouds. In the foreground, there are large concrete walls. On top of one of the walls, three workers are standing on a wooden platform. A crane is visible above them, with its cables hanging down. The background shows more of the building's structure and some scaffolding.

**ÖKONOMIE
KOSTENVORTEIL DURCH
GEMEINSAMES BAUEN UND
TEILEN DURCH VIELE
KEIN BAUTRÄGER
EINZELAUSSCHREIBUNGEN**



**SOZIALES
GEMEINSCHAFTSRAUM
GÄSTEAPARTMENT
GEMEINSAME WERKSTATT
GEMEINSCHAFTSGARTEN
NACHBARSCHAFTSHILFE**

ABGRENZUNG BAUTRÄGER – WOHNPROJEKTE

Bauträger / Investoren

- Verkauf von Wohnungen zu Maximalpreisen
- Vermietung mit Gewinnmaximierung
- Keine Partizipation

Wohnprojekte

- Selbstkosten - Es kostet, was es kostet
- Niedrigere Kosten bzw. Mieten
- Direkte Beteiligung am Planungs- und Bauprozess
- Partizipation

EIGENTUM - MIETE

Gründung einer Gesellschaft zur Realisierung eines Wohnprojekts

Eigentum = Baugemeinschaften
Bildung von Einzeleigentum

Miete = Genossenschaften
Eigentümer bleibt Genossenschaft

BAUGEMEINSCHAFT – EIGENTUM

Gesellschaftsform: Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) Gesellschafter der GbR: Bauherren und spätere Wohnungseigentümer Ziel-Rechtsform: Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Ablauf: Planungsgemeinschaft – Baugemeinschaft – WEG

Finanzierung: Jeder Bauherr finanziert seinen Wohnungsanteil individuell

Vorteile

- Bauen zu Selbstkosten
- Vermögensbildung
- Mitwirkung
- Gestaltungsmöglichkeit
- Profitieren von der Gemeinschaft
-

Nachteile:

- Klassische Bauherrenrisiken:
Kosten, Termine, Qualitäten

GENOSSENSCHAFT – MIETE

Gesellschaftsform: Eingetragene Genossenschaft (eG)

Grundlage: Genossenschaftsrecht

Genossenschaft: Bauherr und späterer Eigentümer

Genossen sind Mieter

Vertretung durch Vorstand der Genossenschaft

Ablauf: Planungs- und Bauphase - Genossenschaft

Finanzierung: Eigenkapital wird durch Genossenschaftsanteile der Mitglieder aufgebracht. Restlicher Finanzierungsbedarf durch Bankdarlehen

Umlage aller Kosten ohne Aufschlag auf die Mieten

Vorteile

- Miete zu Selbstkosten
- Mitwirkung /Partizipation
- Profitieren von der Gemeinschaft
- Integration sozialer Wohnungsbau

Nachteile

- Genossenschaft trägt Bauherrenrisiken
- Keine Vermögensbildung
- Aufwand Gründung und Verwaltung

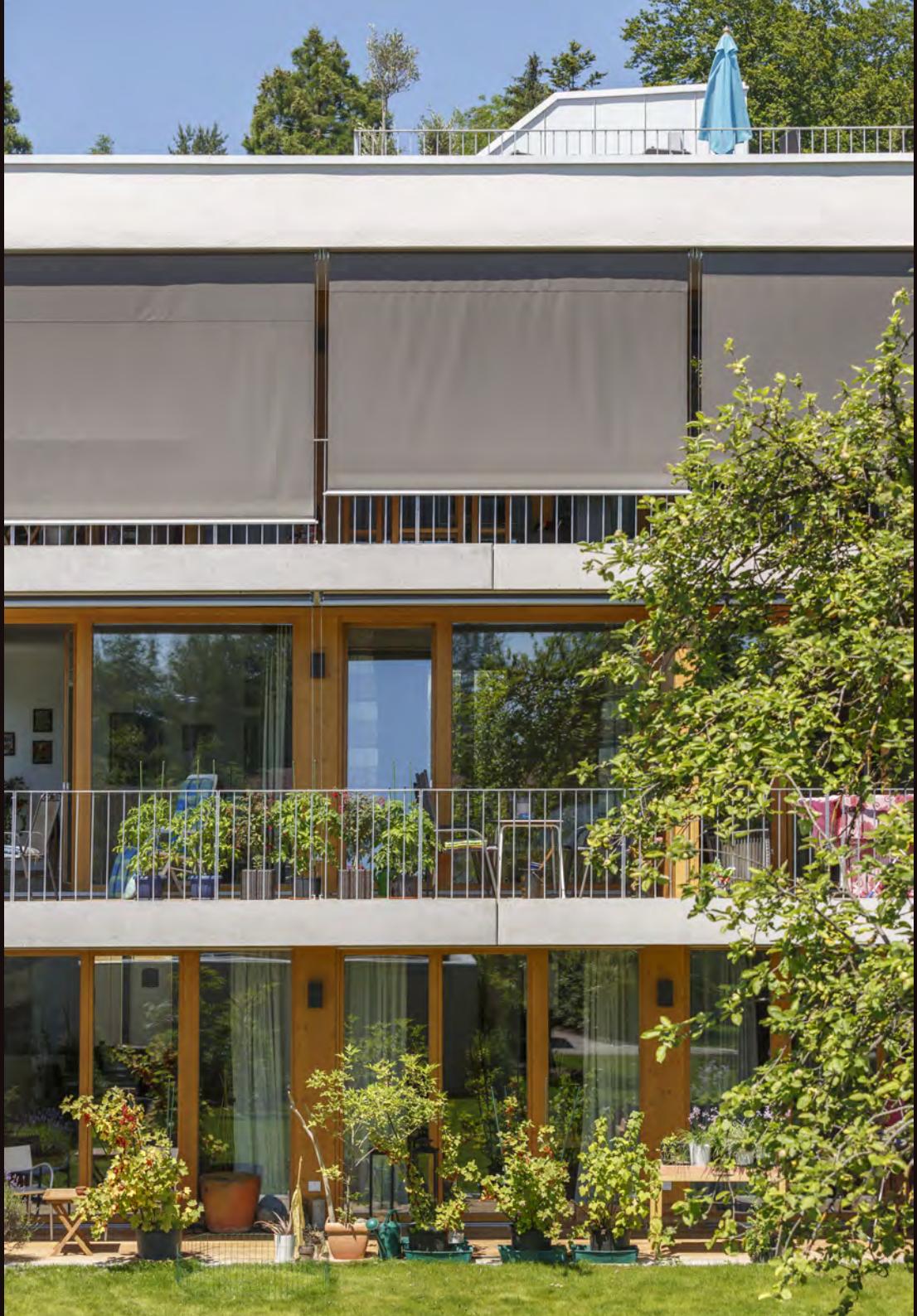
BAUGEMEINSCHAFT OBSTBAUMWIESE TUTZING, STARNBERGER SEE





BAUGEMEINSCHAFT OBSTBAUMWIESE TUTZING, STARNBERGER SEE

BAUGEMEINSCHAFT OBSTBAUMWIESE TUTZING, STARNBERGER SEE



BAUGEMEINSCHAFT OBSTBAUMWIESE TUTZING, STARNBERGER SEE



BAUGEMEINSCHAFT OBSTBAUMWIESE TUTZING, STARNBERGER SEE



BAUGEMEINSCHAFT MÜNCHEN ÖKOLOGISCHE MUSTERSIEDLUNG PRINZ EUGEN PARK, MÜNCHEN



BAUGEMEINSCHAFT MÜNCHEN ÖKOLOGISCHE MUSTERSIEDLUNG PRINZ EUGEN PARK, MÜNCHEN



BAUGEMEINSCHAFT MÜNCHEN
ÖKOLOGISCHE MUSTERSIEDLUNG
PRINZ EUGEN PARK, MÜNCHEN



BAUGEMEINSCHAFT PEP PRINZ EUGEN PARK



BAUGEMEINSCHAFT PEP PRINZ EUGEN PARK



BAUGEMEINSCHAFT PEP PRINZ EUGEN PARK



BAUGEMEINSCHAFT PEP PRINZ EUGEN PARK



BAUGEMEINSCHAFT WÜRZBURG AUF DEM HUBLAND



BAUGEMEINSCHAFT WÜRZBURG AUF DEM HUBLAND



BAUGEMEINSCHAFT WÜRZBURG AUF DEM HUBLAND



BAUGEMEINSCHAFT PALLAUFHOF MÜNSING



BAUGEMEINSCHAFT PALLAUFHOF MÜNSING



BAUGEMEINSCHAFT PALLAUFHOF MÜNSING



BAUGEMEINSCHAFT PALLAUFHOF MÜNSING



PLAN-Z ARCHITEKTEN HÄNNER HÖCK LEHNER PARTG. MBB

BAUGEMEINSCHAFT PALLAUFHOF MÜNSING



PLAN-Z ARCHITEKTEN HÄFNER HÖCK LEHNER PARTG.MBB

WOHNPROJEKT IN WALPERTSKIRCHEN?



BEBAUUNGSPLAN

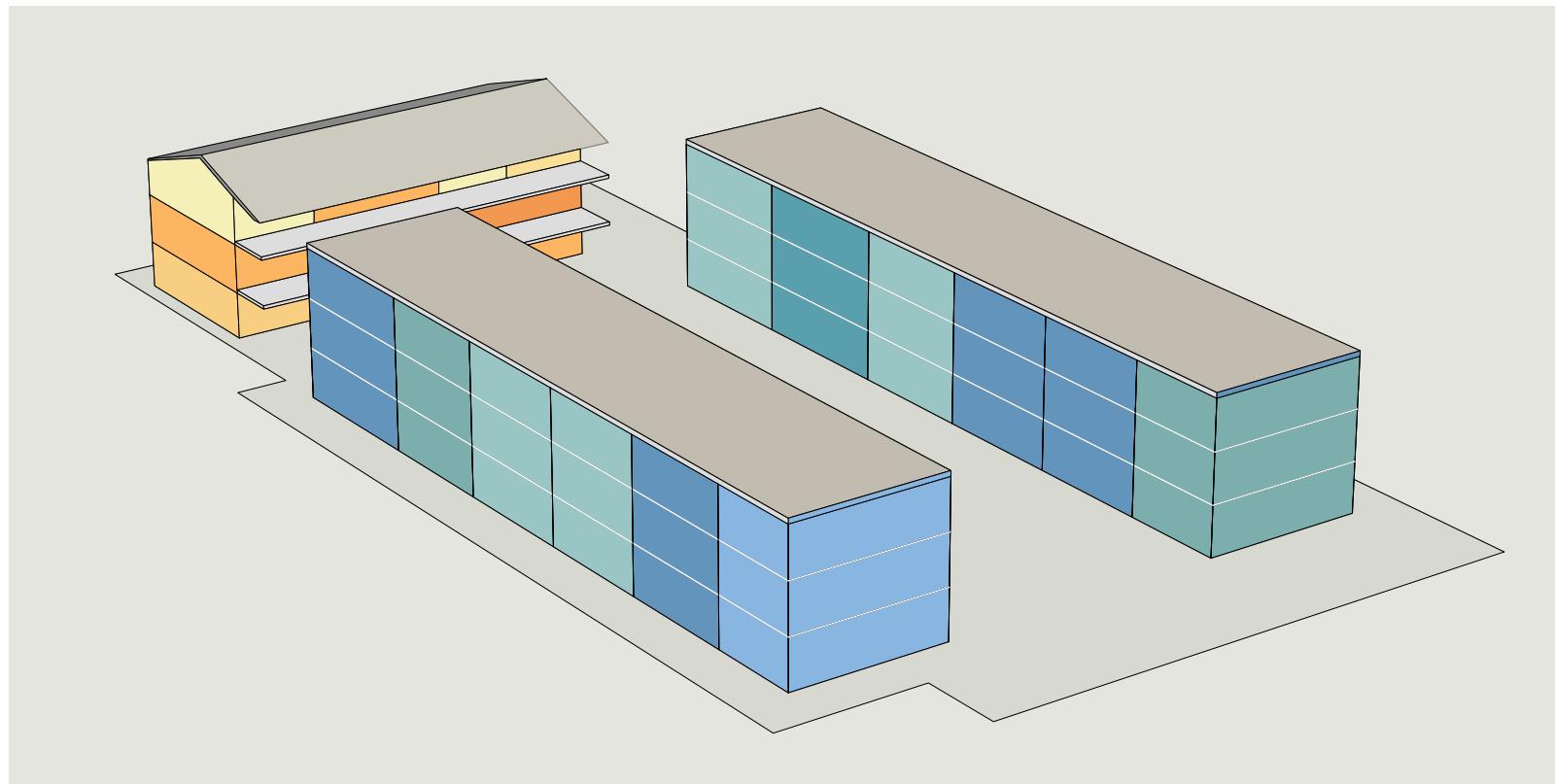
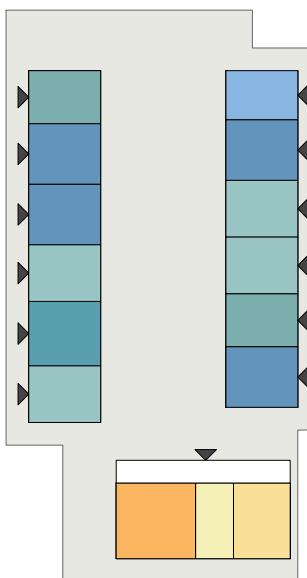
WA IV

FH-Gebiet 7637-371
Strogn mit Hammerbach
und Kölninger Bächlein"



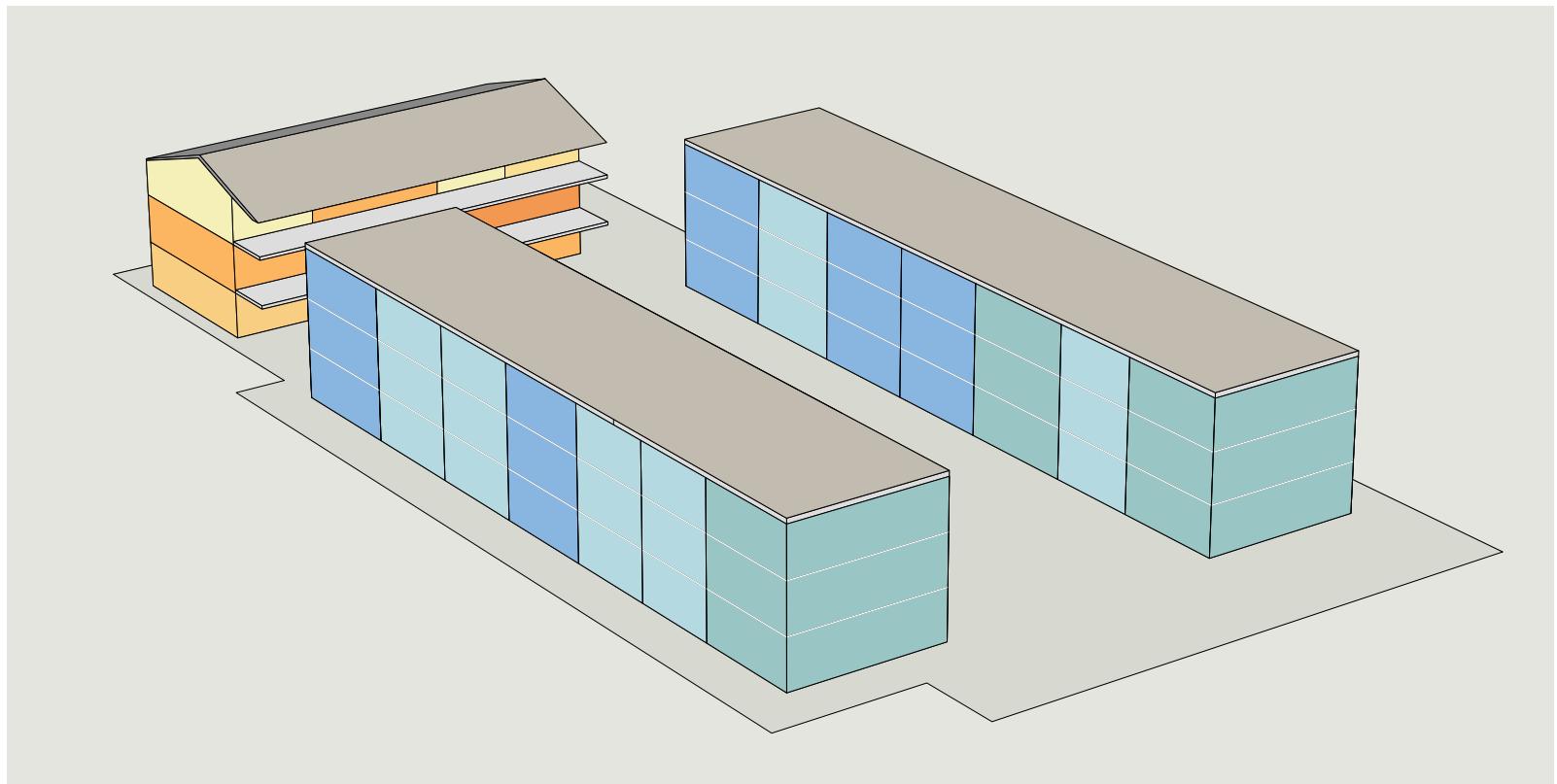
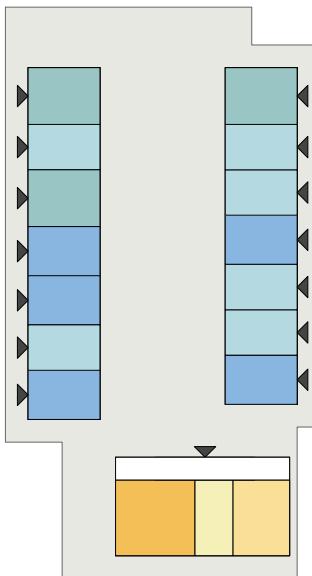
WOHNUNGSMIX IM WOHNPROJEKT

VARIANTE BEBAUUNGSPLAN

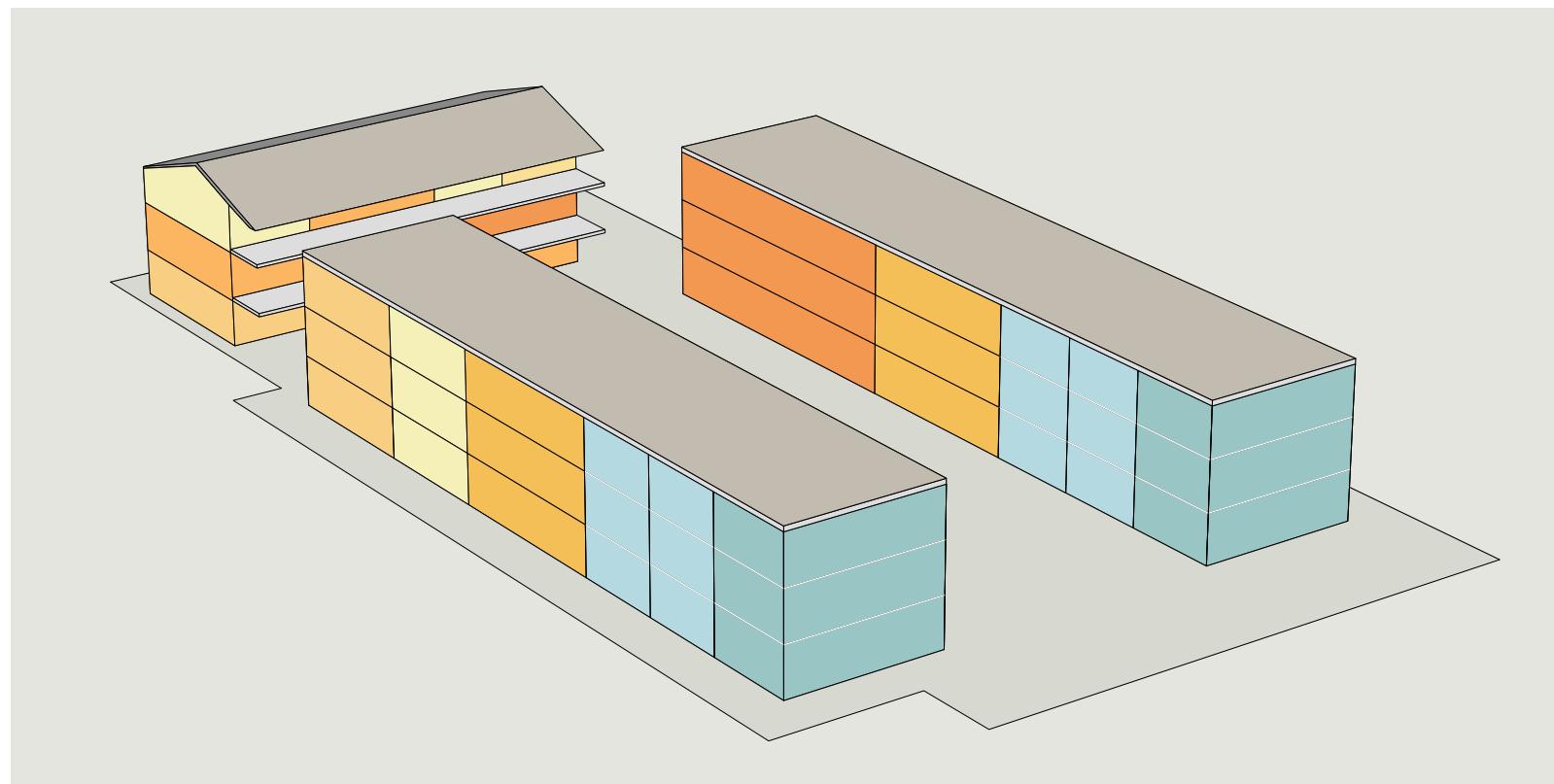
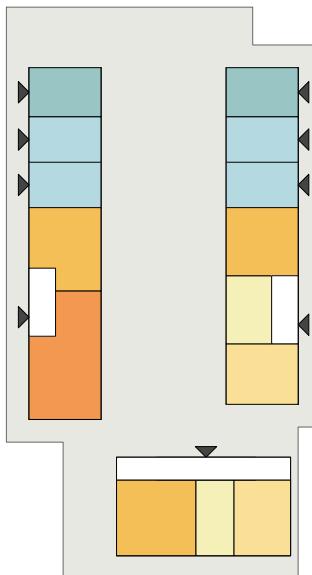


WOHNUNGSMIX IM WOHNPROJEKT

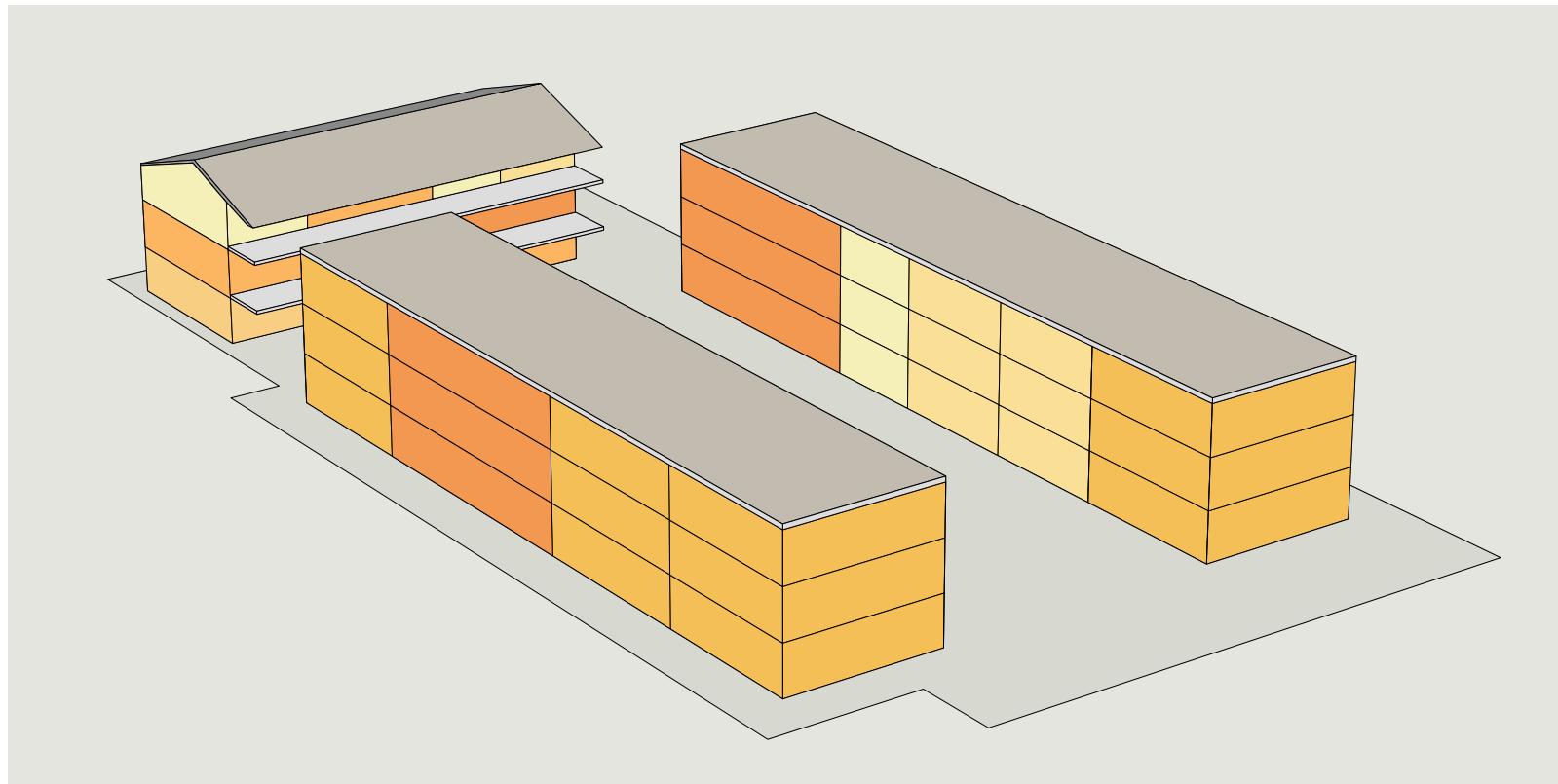
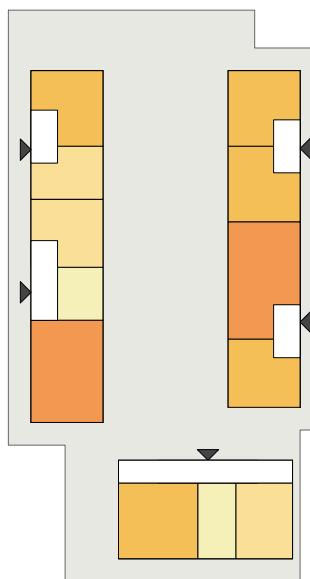
VARIANTE 1



WOHNUNGSMIX IM WOHNPROJEKT VARIANTE 2



WOHNUNGSMIX IM WOHNPROJEKT VARIANTE 3



BAUGEMEINSCHAFT - KOSTEN

Überschlägige Kostenschätzung QM/Wohnfläche

Freifinanziert ca. **5.400 Euro** QM/Wohnfläche
(800 Euro pro qm Grundstück)

Einheimische ca. **5.100 Euro** QM/Wohnfläche
(560 Euro pro qm Grundstück)

Kosten für bezugsfertige Wohneinheit
zzgl. Stellplätze, Kaufnebenkosten und Finanzierungskosten

FINANZIERUNG

FINANZIERUNG

- Projektfinanzierung über eine Bank wegen Grundschuldbestellung
- Aber: Individuelle Finanzierung der einzelnen Wohnungen
- z.B. Sparkassen, Volksbanken, Umweltbank, GLS-Bank
- In der Regel gute Rahmenkonditionen,
z.B. 12 bis 24 Monate Bereitstellungszins freie Zeit
- Rahmenkonditionen - Individuelle Konditionen
- Notwendiges Eigenkapital 20 bis 30 %

AKTUELLE MARKTSITUATION

- Zinssprung seit 2022 um 2-3 %, aktuell Zinsrückgang
- Baukostenstabilisierung, teilweise Rückgang der Baukosten
- Problemstellung für Bauträger - Baugemeinschaft als Gegenmodell
- Kein Bauträger oder Generalunternehmer im Projekt
- Durchfinanziertes Projekt aus 100% Einzelfinanzierungen
- Auswahl geeigneter Baufirmen
- Optimales Preis-/ Leistungsverhältnis durch Einzelausschreibungen

BAUGEMEINSCHAFT IN WALPERTSKIRCHEN – Weiterer Ablauf



1 Informationsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger

- Erläuterung Wohnprojekte (Ablauf, Verträge, Finanzierung, Notarielle Abwicklung, Bauphase, Beispiele etc.)
- Abfrage des generellen Bedarfs
- Rückmeldungen

2 Workshop mit den Interessentinnen und Interessenten

- Partizipation
- Vertiefung
- Wünsche
- Klärung Bedarf und Planung der Interessentinnen und Interessenten

3 Abschließende Veranstaltung

- Verortung und Zusammenschluss Interessentinnen und Interessenten
- Perspektiven und Chancen
- Weitere Vorgehensweise
- Gründung Wohnprojekt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit