

# **GEMEINSAM PLANEN BAUEN WOHNEN**

## **GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE -**

### **... IN WALPERTSKIRCHEN**

#### **INFORMATIONSVORANSTALTUNG**

#### **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



The background of the slide is a photograph of a field of yellow wildflowers, likely golden rods, with several black and white butterflies (possibly fritillaries) fluttering around them. The image is slightly out of focus, creating a soft, naturalistic feel.

**ÖKOLOGIE**  
**FLÄCHENSPARENDE BAUWEISE**  
**HOLZBAU**  
**RECYCLINGFÄHIGE BAUSTOFFE**  
**PHOTOVOLTAIK**  
**REGENWASSERNUTZUNG**  
**BIODIVERSITÄT**  
**MOBILITÄTSKONZEPT**



A construction site showing large concrete panels forming a wall. A wooden slab is being lowered into place by a crane. Two workers are visible on the construction site. The sky is blue with white clouds.

# ÖKONOMIE

KOSTENVORTEIL DURCH  
GEMEINSAMES BAUEN UND  
TEILEN DURCH VIELE  
KEIN BAUTRÄGER  
EINZELAUSSCHREIBUNGEN



A group of diverse people are gathered around a long wooden table in a kitchen-like setting, engaged in a communal cooking activity. In the foreground, a man in a grey hoodie is focused on preparing ingredients. To his right, a woman with blonde hair and a pink scarf is also working. The table is cluttered with various fresh ingredients, including large mushrooms in a clear plastic tray, leeks, and several bottles of beer. A large stainless steel pot sits on the table, and a man in a blue shirt is seen pouring something into it. In the background, other participants are visible, including a man in a white hoodie with a 'LIBERATE' logo. The atmosphere appears collaborative and social.

**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: Wohnungseigentümergeinschaft (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 PALLAUHOF MÜNSING





# BAUGEMEINSCHAFT PALLAUFHOF MÜNSING



PLAN-Z ARCHITEKTEN HÄHNER HÖCK LEHNER PARTG.MBB



# BAUGEMEINSCHAFT PALLAUFHOF MÜNSING



PLAN-Z ARCHITEKTEN HÄFNER HÖCK LEHNER PARTG.MBB



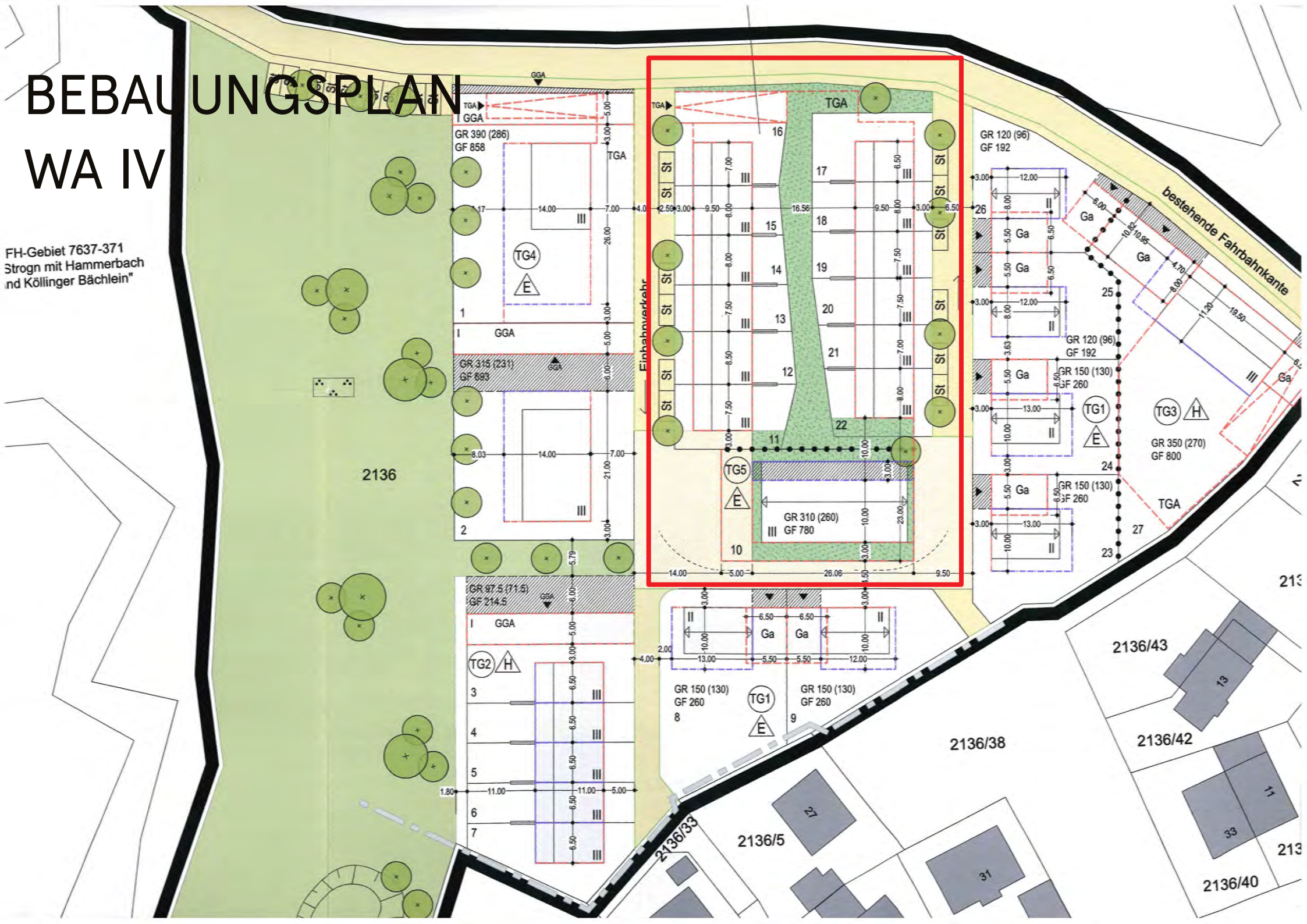
# WOHNPROJEKT IN WALPERTSKIRCHEN?





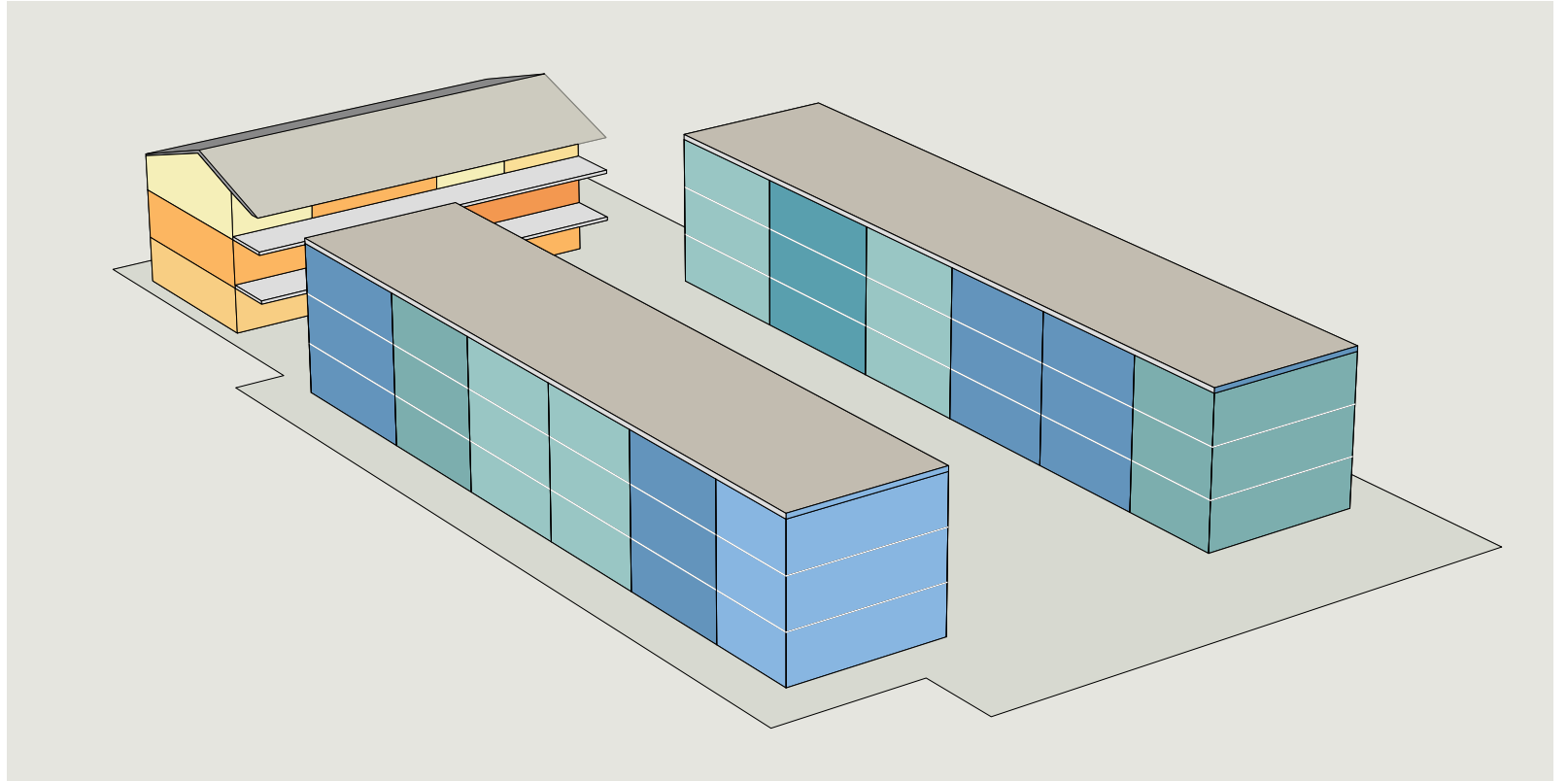
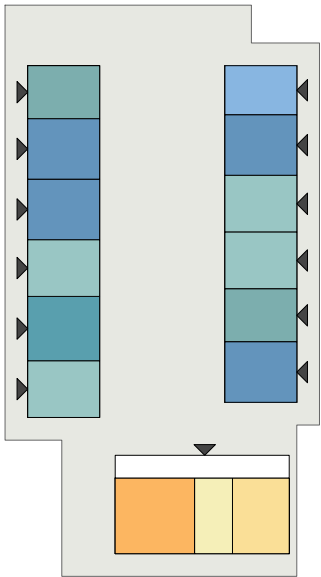
# BEBAUUNGSPLAN WA IV

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





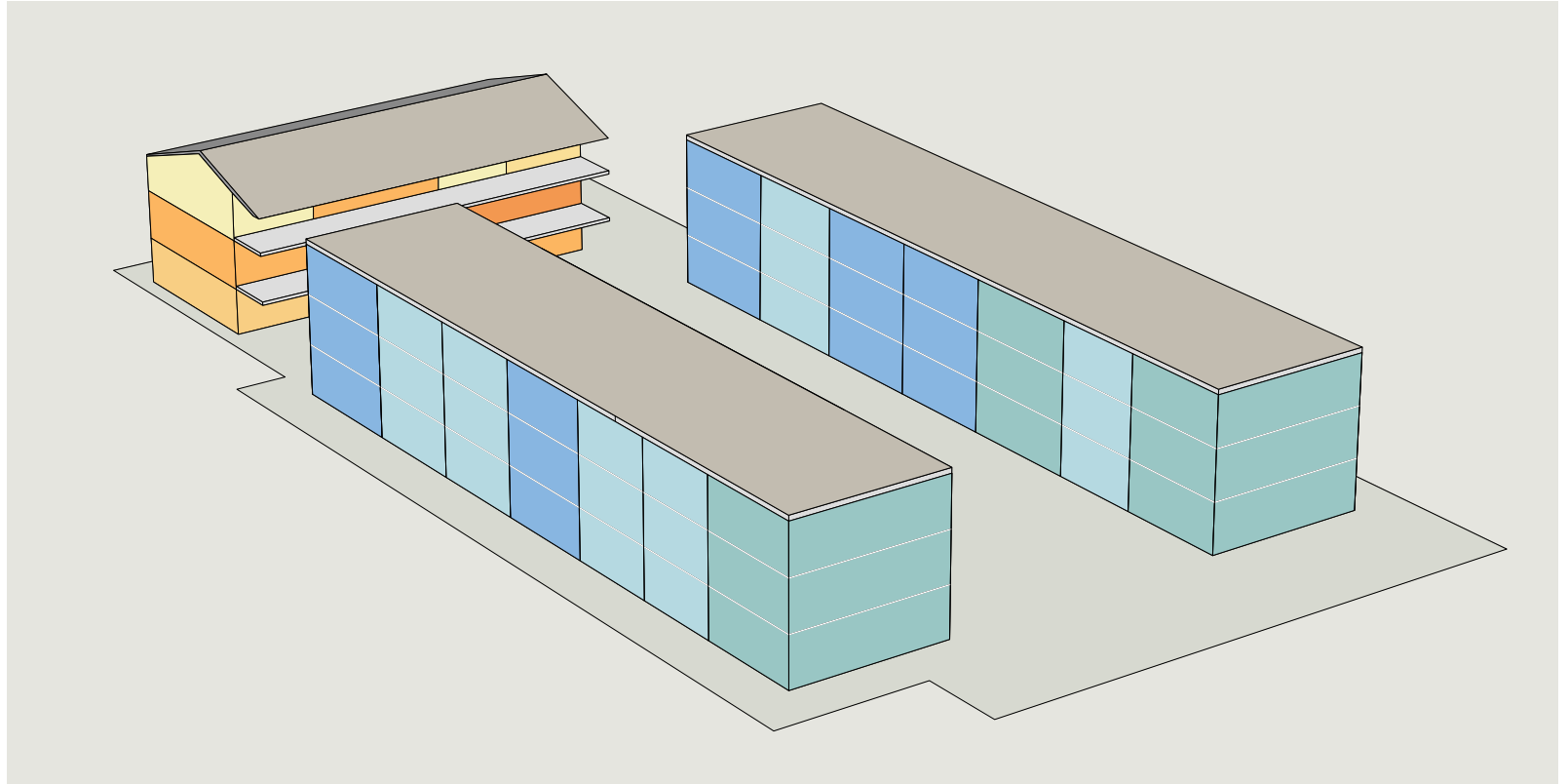
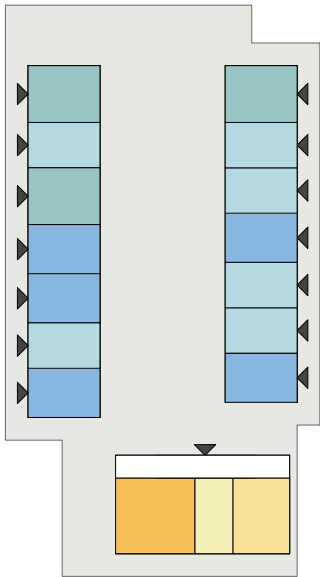
# WOHNUNGSMIX IM WOHNPROJEKT VARIANTE BEBAUUNGSPLAN





# WOHNUNGSMIX IM WOHNPROJEKT

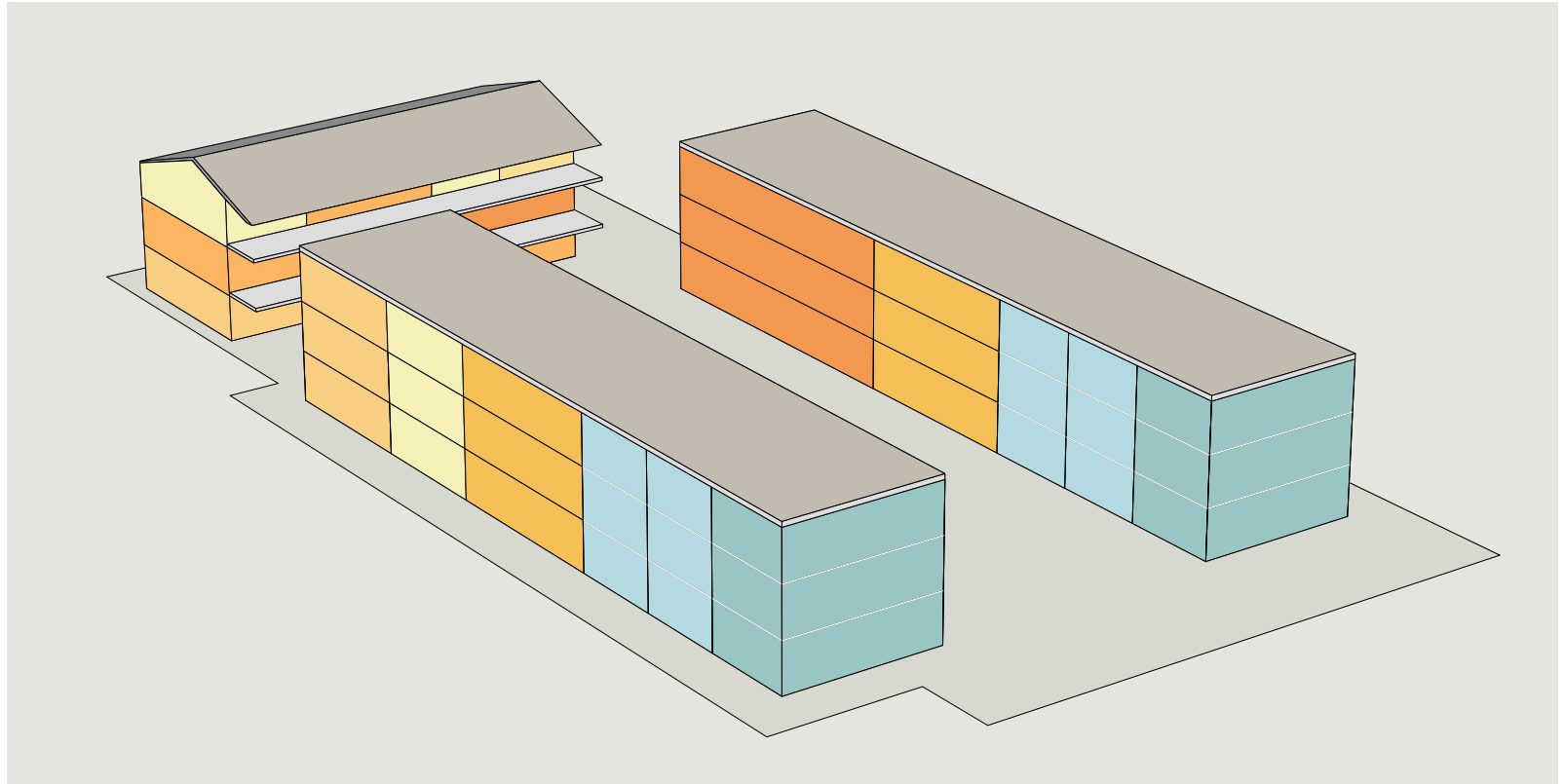
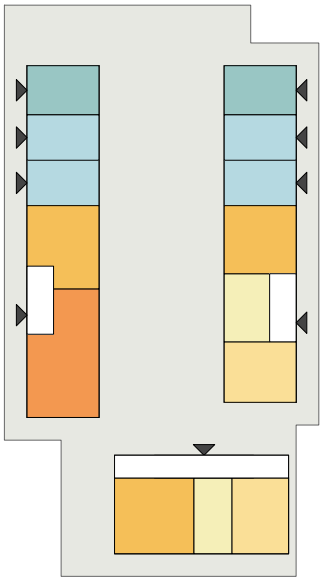
## VARIANTE 1





# WOHNUNGSMIX IM WOHNPROJEKT

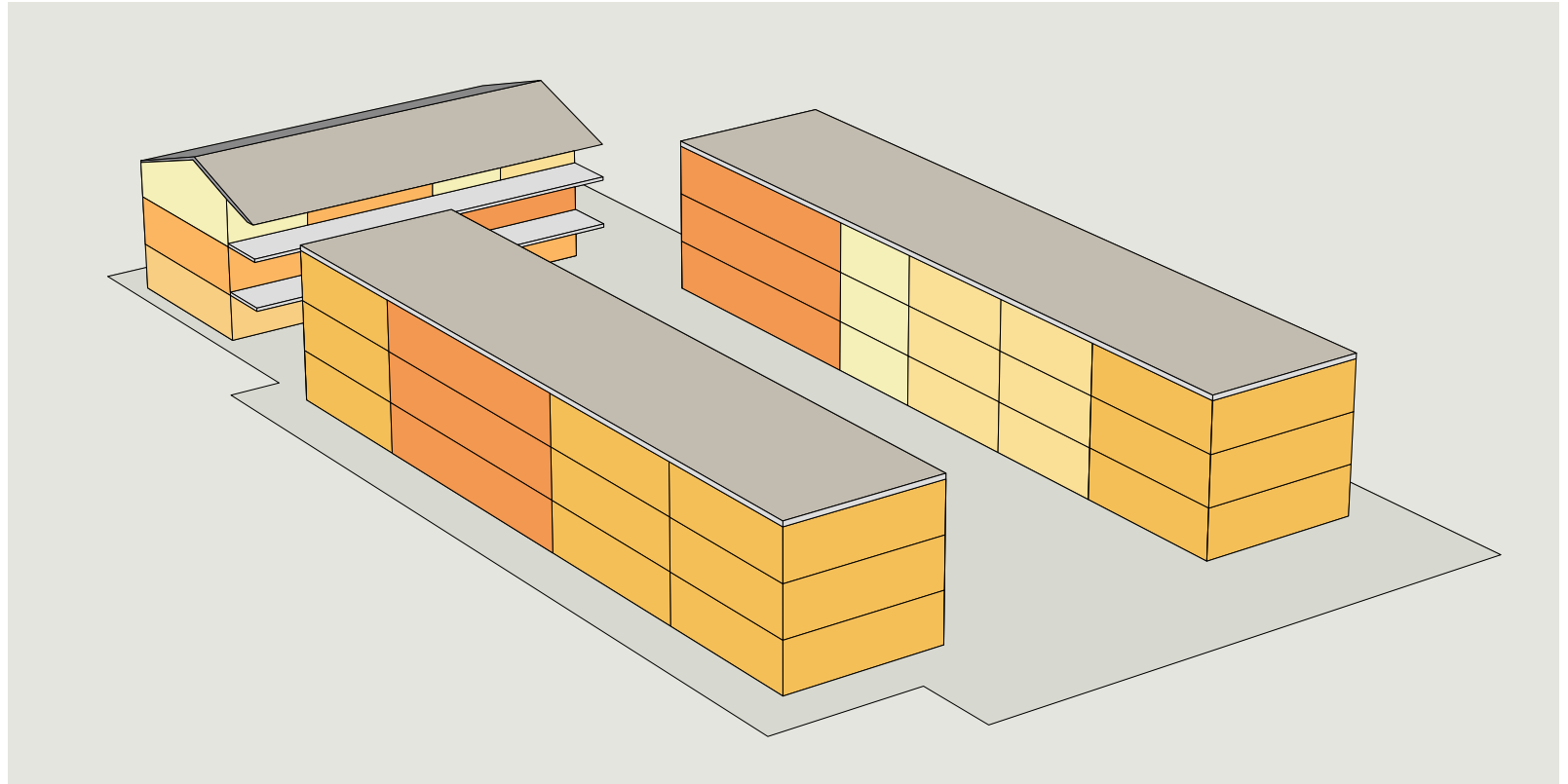
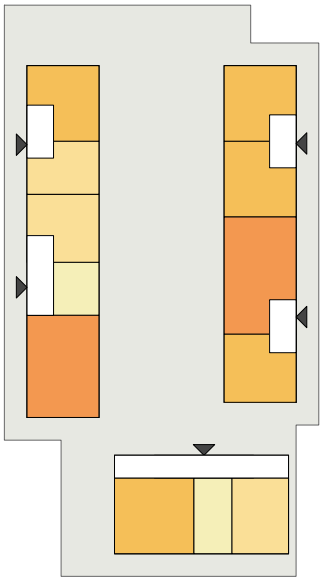
## VARIANTE 2





# 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**