

Baugemeinschaften am Hafner

Netzwerkveranstaltung

27. November 2025

Baugemeinschaften am Hafner

Netzwerkveranstaltung

Lukas Esper

Stabsstelle Entwicklung Hafner | Projektleitung

27. November 2025

Entwicklung Hafner: **Warum Baugemeinschaften?**



Ziele der Veranstaltung

Informations- und Netzwerkveranstaltung



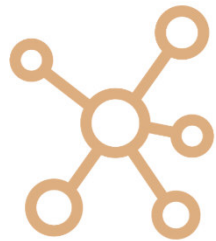
Baugemeinschaften im Hafner

Gebäude- und Wohntypologien, Zielgrundstücke und Verfahren



Klärung von wesentlichen Fragen zu Baugemeinschaften

Organisation, Finanzierung, Prozess



Netzwerken

Austausch mit bestehenden Baugemeinschaften, ProjektentwicklerInnen und ArchitektInnen

Heute: **Input, Austausch und Vernetzung**

Kommende Monate: **Vernetzung, Gruppenbildung, Projektentwicklung**

Entwicklung Hafner: **Die Planung**

Rahmenplan



Masterplan

Erster Bauabschnitt



Baugemeinschaften im Hafner

Grundstücke für Baugemeinschaften

Grundstücke für großen Geschosswohnungsbau

Baugemeinschaften können sich auf alle Grundstücke für großen Geschosswohnungsbau bewerben – stehen hier in Konkurrenz zu anderen BewerberInnen

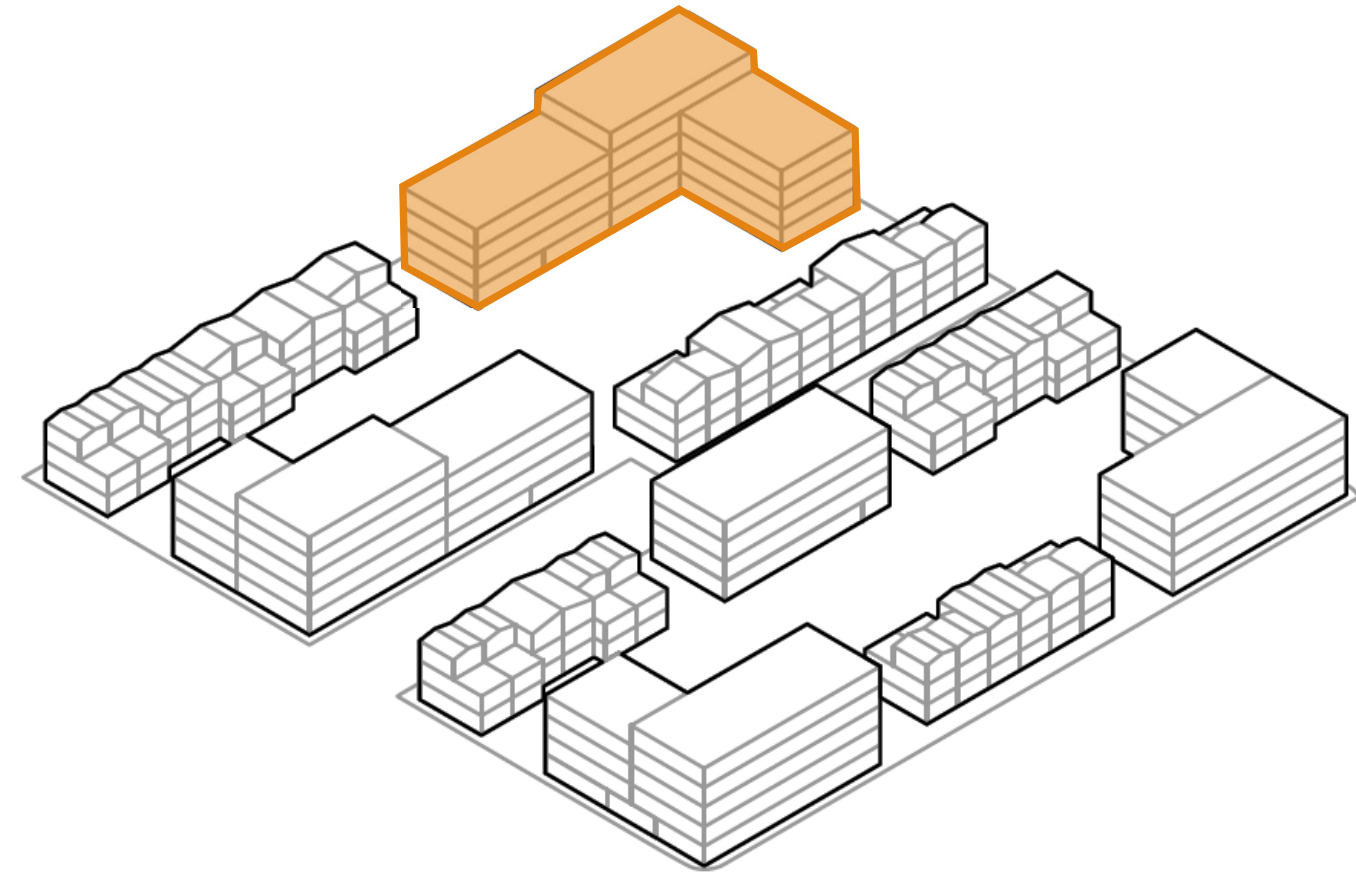
Aber: Bei entsprechendem Rücklauf können auch hier einzelne Grundstücke für Baugemeinschaften „reserviert“ werden

Grundstücke für kleinen/mittleren Geschosswohnungsbau

Einige Grundstücke im kleineren/mittleren Geschosswohnungsbau werden Baugemeinschaften vorbehalten sein

Grundstücke für Town-/Reihenhausbau

Baugemeinschaften haben die Möglichkeit, sich auf ganze oder Teile von Town-/Reihenhauszeilen zu bewerben



Baugemeinschaften im Hafner

Grundstücke für Baugemeinschaften

Grundstücke für großen Geschosswohnungsbau

Baugemeinschaften können sich auf alle (Anker-)Grundstücke für großen Geschosswohnungsbau bewerben – stehen hier in Konkurrenz zu anderen BewerberInnen

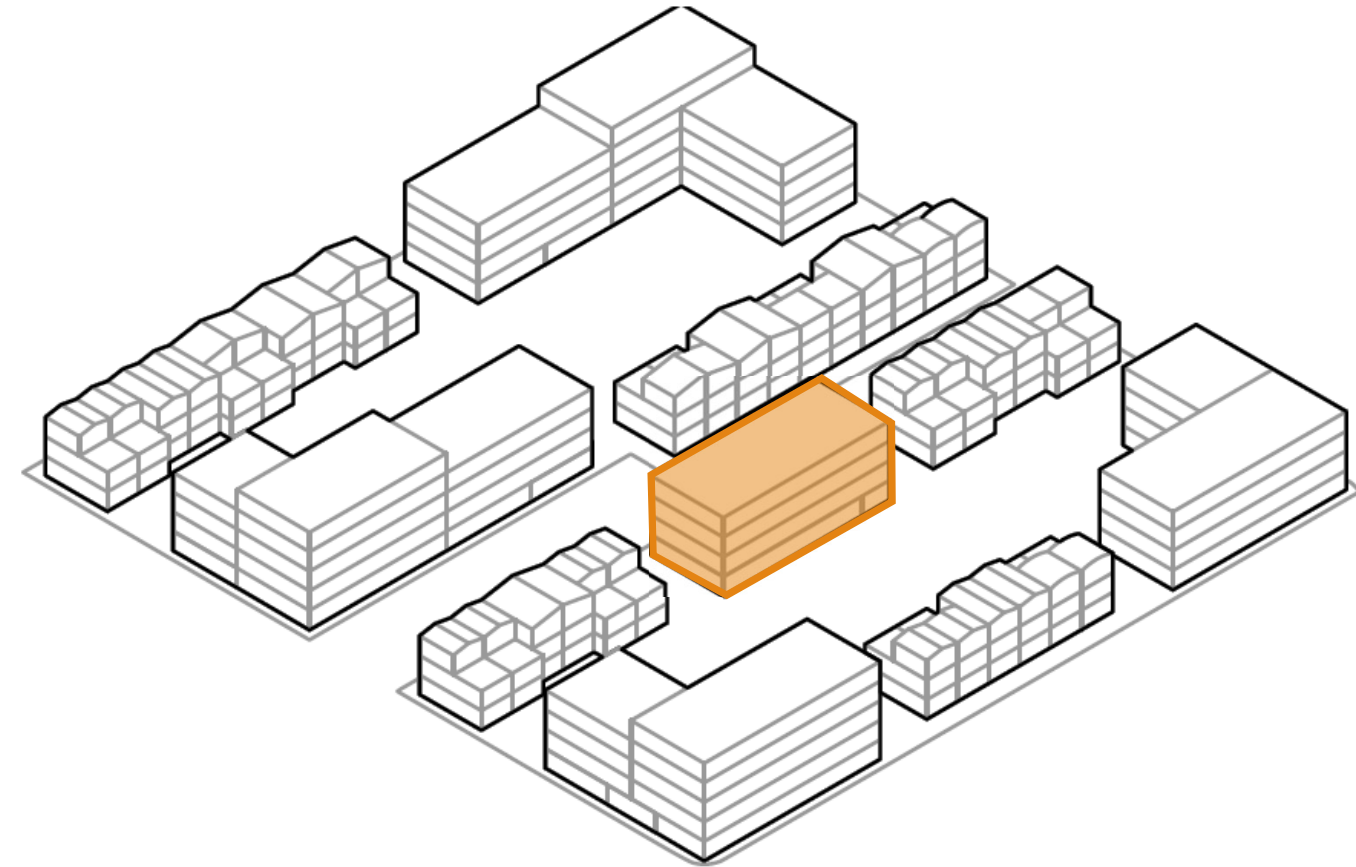
Aber: Bei entsprechendem Rücklauf können auch hier einzelne Grundstücke für Baugemeinschaften „reserviert“ werden

Grundstücke für kleinen/mittleren Geschosswohnungsbau

Einige Grundstücke im kleineren/mittleren Geschosswohnungsbau werden Baugemeinschaften vorbehalten sein

Grundstücke für Town-/Reihenhausbau

Baugemeinschaften haben die Möglichkeit, sich auf ganze oder Teile von Town-/Reihenhauszeilen zu bewerben



Baugemeinschaften im Hafner

Grundstücke für Baugemeinschaften

Grundstücke für großen Geschosswohnungsbau

Baugemeinschaften können sich auf alle (Anker-)Grundstücke für großen Geschosswohnungsbau bewerben – stehen hier in Konkurrenz zu anderen BewerberInnen

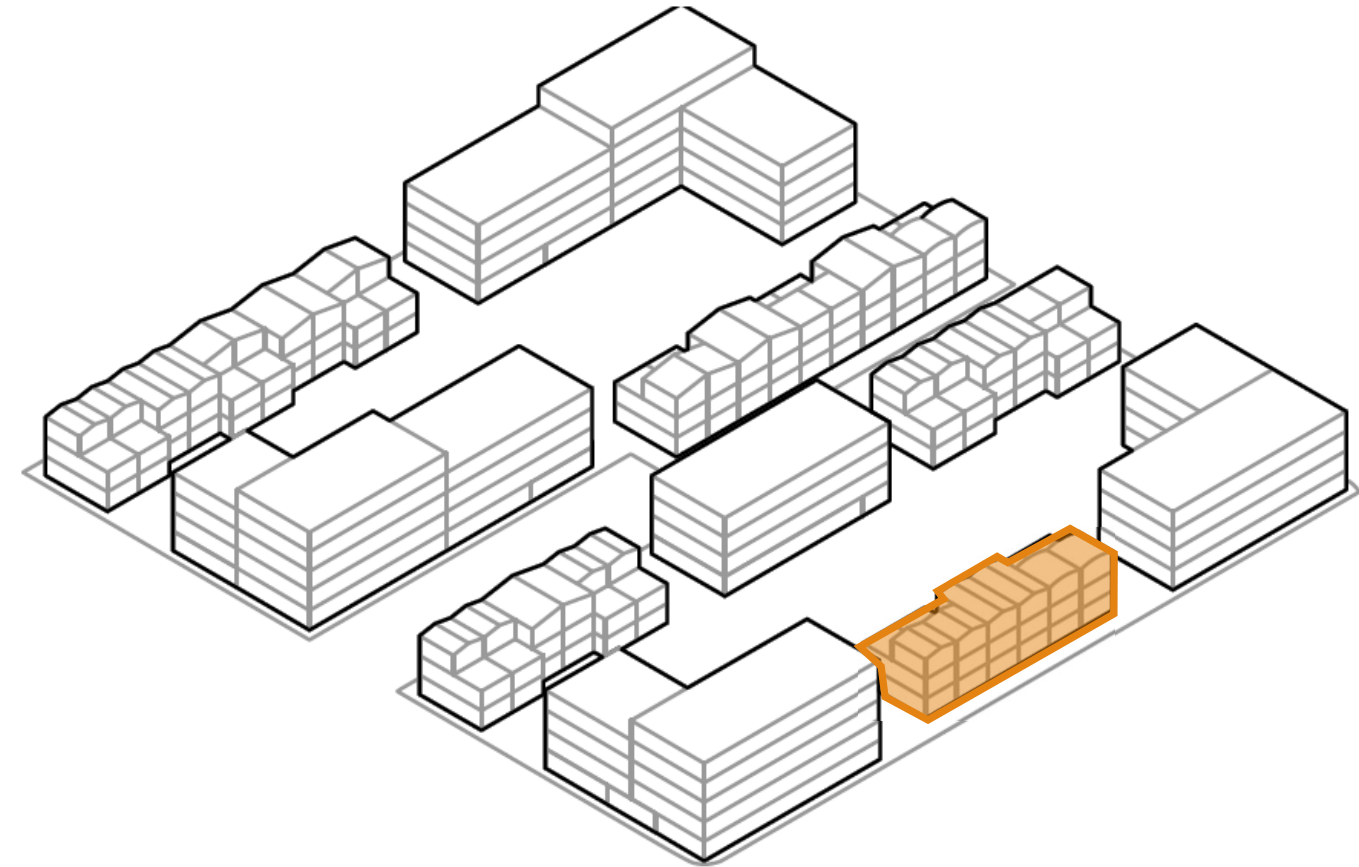
Aber: Bei entsprechendem Rücklauf können auch hier einzelne Grundstücke für Baugemeinschaften „reserviert“ werden

Grundstücke für kleinen/mittleren Geschosswohnungsbau

Einige Grundstücke im kleineren/mittleren Geschosswohnungsbau werden Baugemeinschaften vorbehalten sein

Grundstücke für Town-/Reihenhausbau

Baugemeinschaften haben die Möglichkeit, sich auf ganze oder Teile von Town-/Reihenhauszeilen zu bewerben



Masterplan

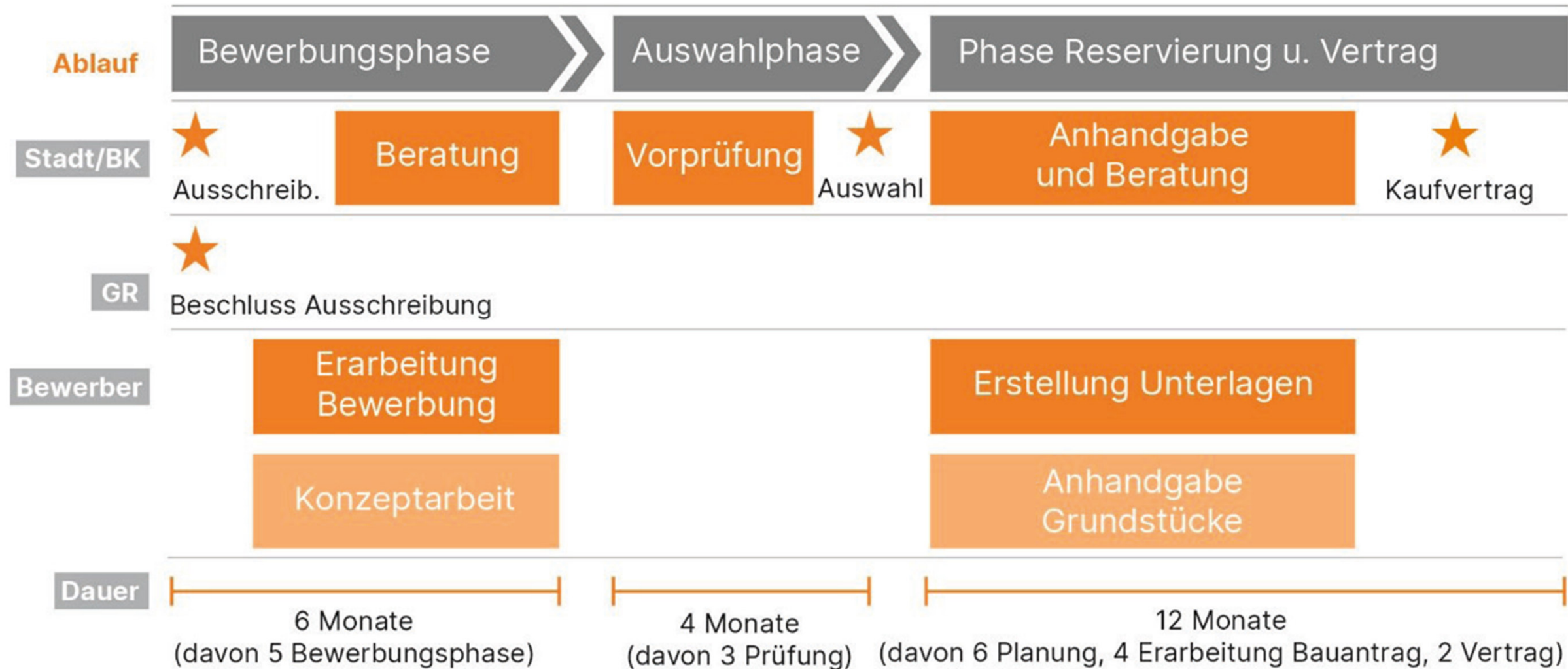
Grundstücke BG



Entwicklung Hafner: **Die Grundstücksvergabe**

Verfahrensablauf

Für Baugemeinschaften und SelbstnutzerInnen



Entwicklung Hafner: **Die Zeitplanung**

Entwicklung Hafner

Nächste Meilensteine

Ausgewählte aktuelle Schritte

- Erarbeitung Bebauungsplan
- Leitungs- und Infrastrukturplanung
- Umsetzung von Maßnahmen im Bereich Arten- und Naturschutz
- Archäologische Prospektionen

Wesentliche Meilensteine

- Beginn Bau Knotenpunkt Landesstraße Frühjahr 2026
- Beginn Bau innere Erschließung Ende 2026
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan Ende 2026

Beginn Vergabeverfahren Grundstücke ab Ende 2026



Pflanzung erster Fledermauskorridor im Frühjahr 2025

Baugemeinschaften am Hafner

Input „Bauen in Gemeinschaft“

Natalie Schaller

27. November 2025



Bauen in Gemeinschaft

Die Gruppe als Bauherr

wagnisWEST eG, München Freiham; Foto: Frank Schroth



Bauen in Baugemeinschaft

1. Merkmale
2. Gruppe
3. Organisation und Rechtsformen

1. Projektteam
2. Prozess
3. Finanzen



Wohnprojekte

Merkmale

- Bewohner sind Beteiligte
Partizipation und Konzeptentwicklung
- Langfristig bezahlbarer Wohnraum
Entkopplung vom Mietmarkt und
Spekulationsentzug
- Mehr als Wohnen
Angebote an das Quartier und Beiträge
für die Stadtgesellschaft
- Gute Nachbarschaft
Aufbau von lebendigen
Hausgemeinschaften



Gruppe

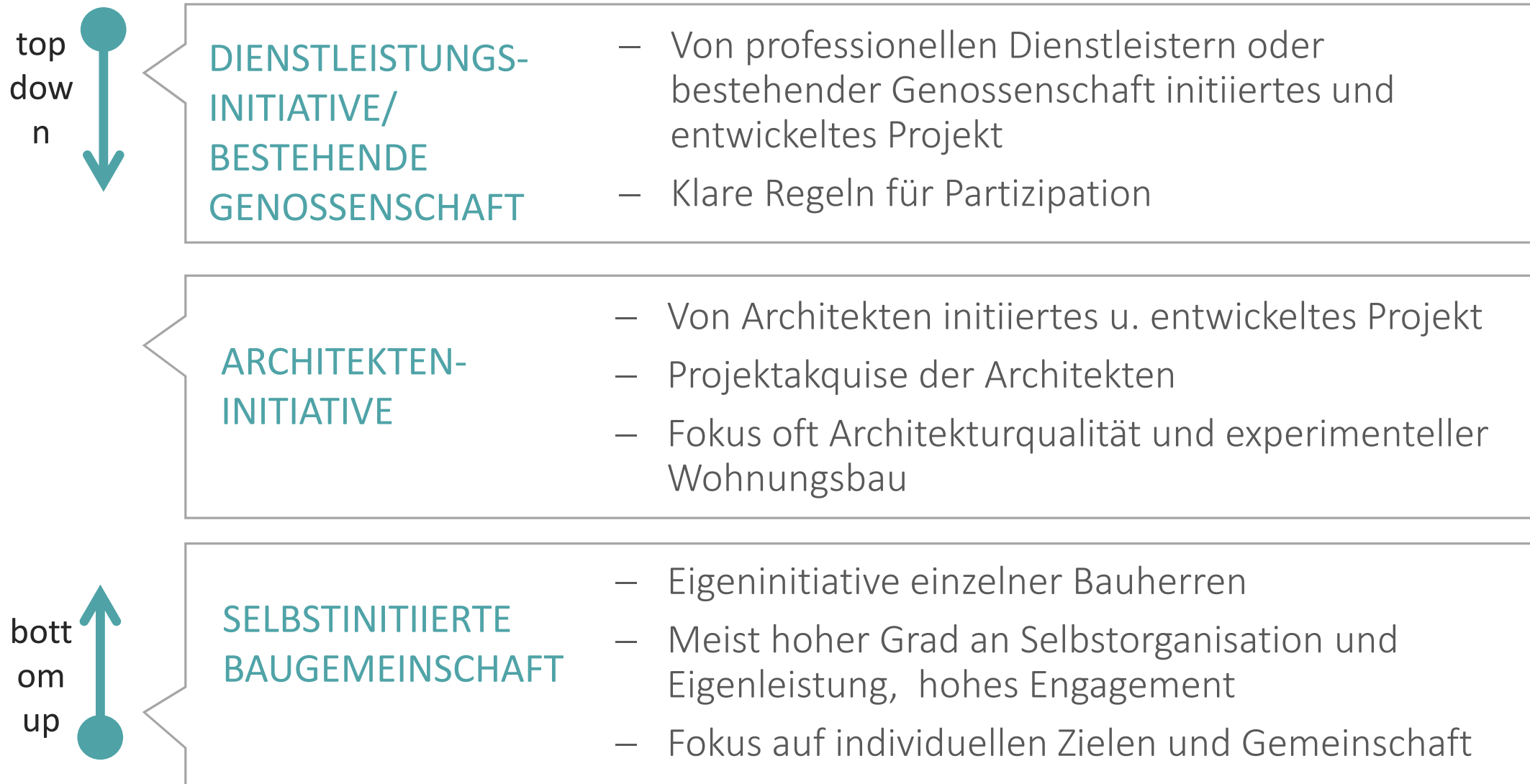
Gruppenbildung

- eine Anzahl von Menschen, die ein gemeinsames Ziel verfolgen und darüber miteinander in Beziehung treten
- ein soziales System, dass durch Mitgliederbeziehungen und gewisse Dauerhaftigkeit bestimmt ist
- Strukturen bilden sich und Rollen werden übernommen.
- Jede Gruppe durchläuft einen Prozess in Phasen und entwickelt Normen und Rollen



Gruppe

der Weg zur Gruppe



Gruppe

Partizipation und Verantwortung

- Partizipation hat Grenzen
Jeder hat eine Stimme, aber Einige tragen die Verantwortung
☐ Nicht jeder kann überall mitreden
- Arbeitskreise und Plenum
Themenbezogenes erarbeiten und gemeinsames Abstimmen
☐ Soziokratie als Vorbild
- Rahmen der Mitentscheidung
über klare Regeln und Strukturen
- Verbindlichkeit nach innen und außen
über rechtliche Verfassung der Gruppe
- Jeder leistet einen Beitrag





”

Gemeinschaftliche Wohnformen sind für mich ein Gegenentwurf zum profitorientierten Wohnungsmarkt. Im Vordergrund steht nicht das Gewinninteresse, sondern das Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner.

*Barbara Yurtdas, ehem. Vorstand und Aufsichtsrat
FrauenWohnen eG*

München Riem, wagnisRIO; Foto: Frank Schroth

Rechts- und Organisationsformen

Überblick



Baugemeinschaft im Gemeinschaftseigentum

- Genossenschaft
- GmbH z.B. Mietshäuser-syndikat
- Kommanditgesellschaft
- eGbR
-



Baugemeinschaft im Einzeleigentum

- GbR



Mietwohnprojekt

- Verein oder GbR



Vielfältige Kooperationen und Mischformen

Baugemeinschaft im Einzeleigentum GbR

Zusammenschluss von Bauinteressierten
zur Schaffung individuellen Wohneigentums

Gemeinsam Planen und Bauen

- Partizipation, Transparenz und Mitwirkung an Planung und Gestaltung
- Kostengünstige Eigentumsbildung durch gemeinschaftliche Vergabe von Bauleistungen
- Individuelle Wertschöpfung und Verfügbarkeit ☐ Altersvorsorge
- Individuelle Planung der eigenen Einheit und Mehrwert durch Gemeinschaft (Heizung, Gemeinschaftsräume..)
- Die Gruppe ist der Bauherr ☐ Bauherrenrisiko
- Finanzierung: jede Partei die eigene Einheit
- Gesellschaftsform GbR



Mietwohnprojekt Verein oder GbR



Nachbarschaftlich Wohnen mit Kooperationspartner

- Ohne Einsatz von Eigenkapital
- Kooperationspartner:
Investor, Wohnungsbaugesellschaft
- Vereins oder GbR - Kooperationsvertrag
- Verhandlungsgegenstände:
Ausstattungs Wünsche, Gemeinschaftsräume und
Selbstverwaltungselemente

Baugemeinschaft in Gemeinschaftseigentum

Miethäusersyndikat

bundesweiter Zusammenschluss von dezentral organisierten autonomen Wohnprojekten. Der Verbund sichert die Unverkäuflichkeit des Gemeineigentums.

Organisationsstruktur:

- Gemeinschaftseigentum, zur Miete für die Hausbewohner
- Die Haus GmbH - die Gruppe gründet einen Hausverein und dieser mit dem Syndikat eine GmbH
- Selbstverwaltung - der Hausverein legt die Mieten fest und die Regeln der Hausbewirtschaftung

Prinzipien:

- Selbstorganisiert wohnen, solidarisch Wirtschaften
- Direktkredite aus dem Hausverein und der Solidargemeinschaft des Syndikats

Kosten:

- € 12.600.- als Anteil zur GmbH Gründung



Baugemeinschaft im Gemeinschaftseigentum

Genossenschaft

Prinzipien einer Wohnbaugenossenschaft

Zweck:

- Wirtschaftliche Förderung der Interessen der Mitglieder
- Versorgung mit Wohnraum dauerhaft und günstig

Gemeinschaftseigentum:

- Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich, keine individuellen Gewinne aus gemeinsam geschaffenem Vermögen
- Spekulationsentzug von Grund und Boden

Selbsthilfe, -verantwortung, -verwaltung

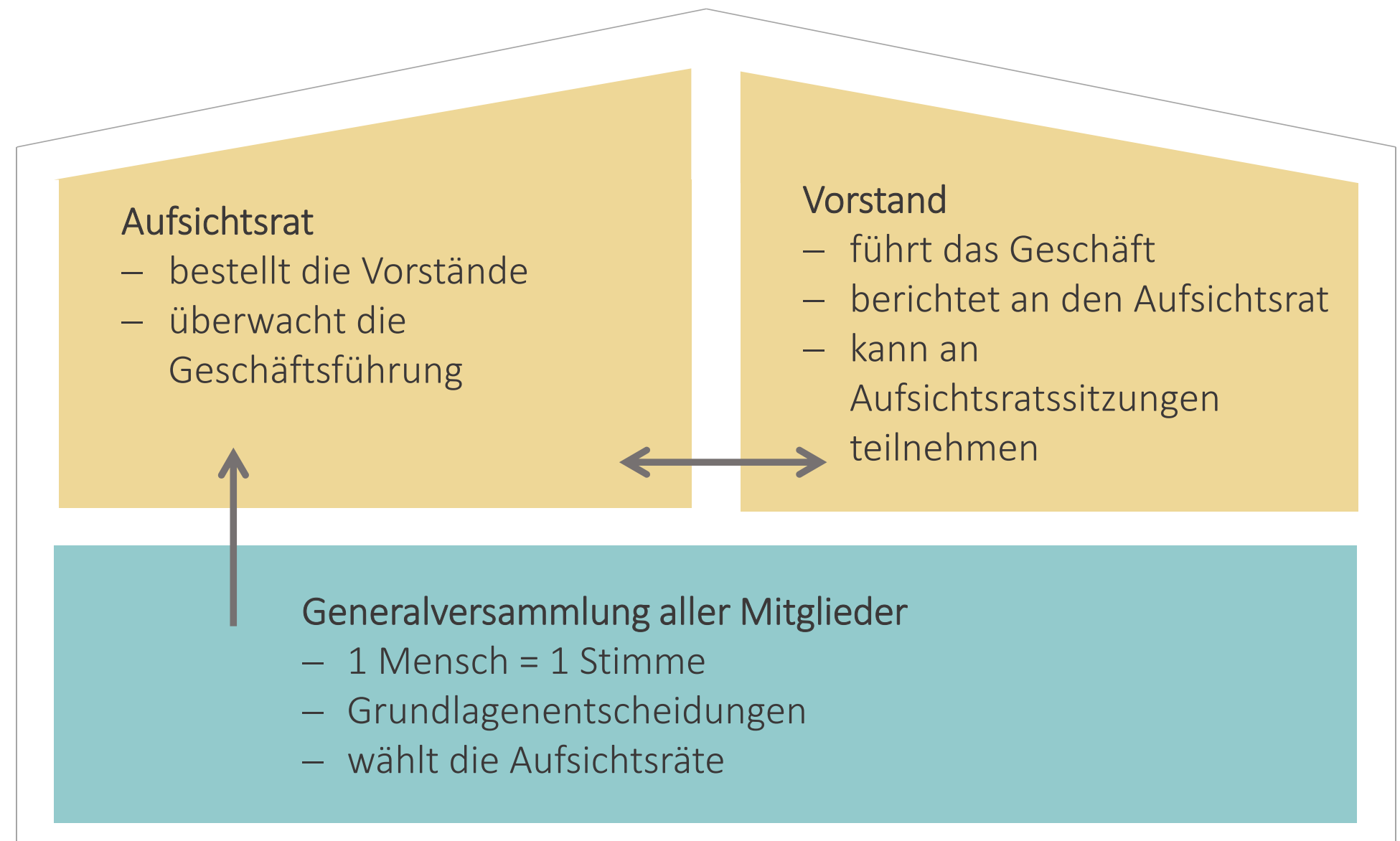
Identitätsprinzip: Mieter und Vermieter zugleich

Demokratieprinzip: Stimmgleichheit aller Mitglieder unabhängig von der Höhe der gezeichneten Anteile

Solidargemeinschaft zwischen wohnenden und nicht wohnenden/starken und schwachen Mitgliedern



Genossenschaft Struktur



Genossenschaft

Beitritt und Wohnen

Beitritt

- Beitrittserklärung
- Einzahlung Pflichtanteil und Eintrittsgeld

Wohnen

- Zuteilung Wohnung nach Vergabekriterien
- Abschluss Dauernutzungsvertrag
- Einzahlung von wohnungsbezogenen Pflichtanteilen
- Monatliches Nutzungsentgelt (Miete)

Vererbbarkeit

- Anteile möglich, Wohnrechte nicht

Austritt

- Auszahlung der Anteile zum Nennwert



Baugemeinschaften am Hafner

Erfahrungsbericht Baugemeinschaft

Cornelius Mager

27. November 2025

Baugemeinschaften am Hafner

Input „Bauen in Gemeinschaft“

Natalie Schaller

27. November 2025



”

Man entgeht der Anonymisierung, man hat eine große und gute Nachbarschaft. Man kann auf Unterstützung zählen, wenn es einem schlecht geht. Ich fühle mich hier sehr wohl, es ist gemeinschaftlich und sozial und bietet eine gute Perspektive, um hier lange Zeit zufrieden wohnen zu können.

Ulrich Hafen, Bewohner WOGENO eG Limmatstraße

München Prinz Eugen Park, wagnis eG; Foto: Frank Schroth



Projektteam

BAUHERR = GRUPPE in der jeweiligen Rechtsform

- Federführung in sämtlichen Belangen des Bauvorhabens
- Ziele definieren und festlegen

PROJEKTBEGLEITUNG/- STEUERUNG intern oder extern

- Wissen über wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Fragen
- Sicherung der Projektziele (Kosten-, Termin- & Qualitätscontrolling)
- Moderation des Partizipationsprozesses und Entscheidungsfindung

ARCHITEKT

- Bauliche Umsetzung der Ziele und Wünsche der Baugemeinschaft
- Leistungen in HOAI geregelt (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)

Projektteam

Bauherrenaufgaben

- Qualifizierte Partner finden
- Verträge erstellen und abschließen
- Leistungen definieren
- Entscheidungen treffen
- Finanzierung sicherstellen
- Grundstückskauf
- Zahlungsverkehr und Abrechnung regeln
- Versicherungen abschließen
- Anträge stellen
- Abnahme von Planungs- und Bauleistungen
- Hausverwaltung



Projektteam

Projektsteuerung

PROJEKTENTWICKLUNG

- Zieldefinition u. Konzeptentwicklung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit
- Mitgliedersuche
- Koordination u. Begleitung Grundstücksbewerbung

KOORDINATION

- Strukturierung und Organisation
- Vorbereitung, Moderation und Dokumentation von Sitzungen
- Organisation Beteiligungsprozess
- Vorbereiten, Herbeiführen und Dokumentieren v. Entscheidungen
- Terminplanung u. -koordination

TECHNISCHE BAUBETREUUNG

- Kontrolle u. Steuerung
- Vertretung Bauherreninteressen
- Auswahl, Verhandlung u. Beauftragung v. Projektpartnern u. Firmen
- Vorbereiten Planer- u. Bauverträgen
- Prüfung Planung u. LVs
- Beantragung Genehmigungen
- Führen Vergabeverhandlungen
- Bauabnahme, Mängelverfolgung

WIRTSCHAFTLICHE BAUBETREUUNG

- Investitions- und Zahlungspläne
- Bankfinanzierung und Fördermittel
- kaufmännische Rechnungsprüfung
- Abrechnung und Zahlungsverkehr
- Buchhaltung
- Versicherungen
- Schlussabrechnung

Projektteam Architekt

PLANUNG

- Vorentwurf
- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung
- Aufteilungsplan für
Teilungserklärung
- Detail- und
Ausführungsplanung

KOORDINATION

- Koordination der
Fachplaner
- Koordination aller am
Bau Beteiligten

KOSTEN

- Kostenschätzung
Kostenberechnung der
Baukosten
- Fachliche Rechnungs-
prüfung der
Bauleistungen
- Rechnungsfreigabe
- Kostenfeststellung der
Baukosten

REALISIERUNG

- Bauzeitenplan
- Ausschreibung der
Bauleistungen
- Vergabevorschläge
- Bauleitung
- Mängelmanagement



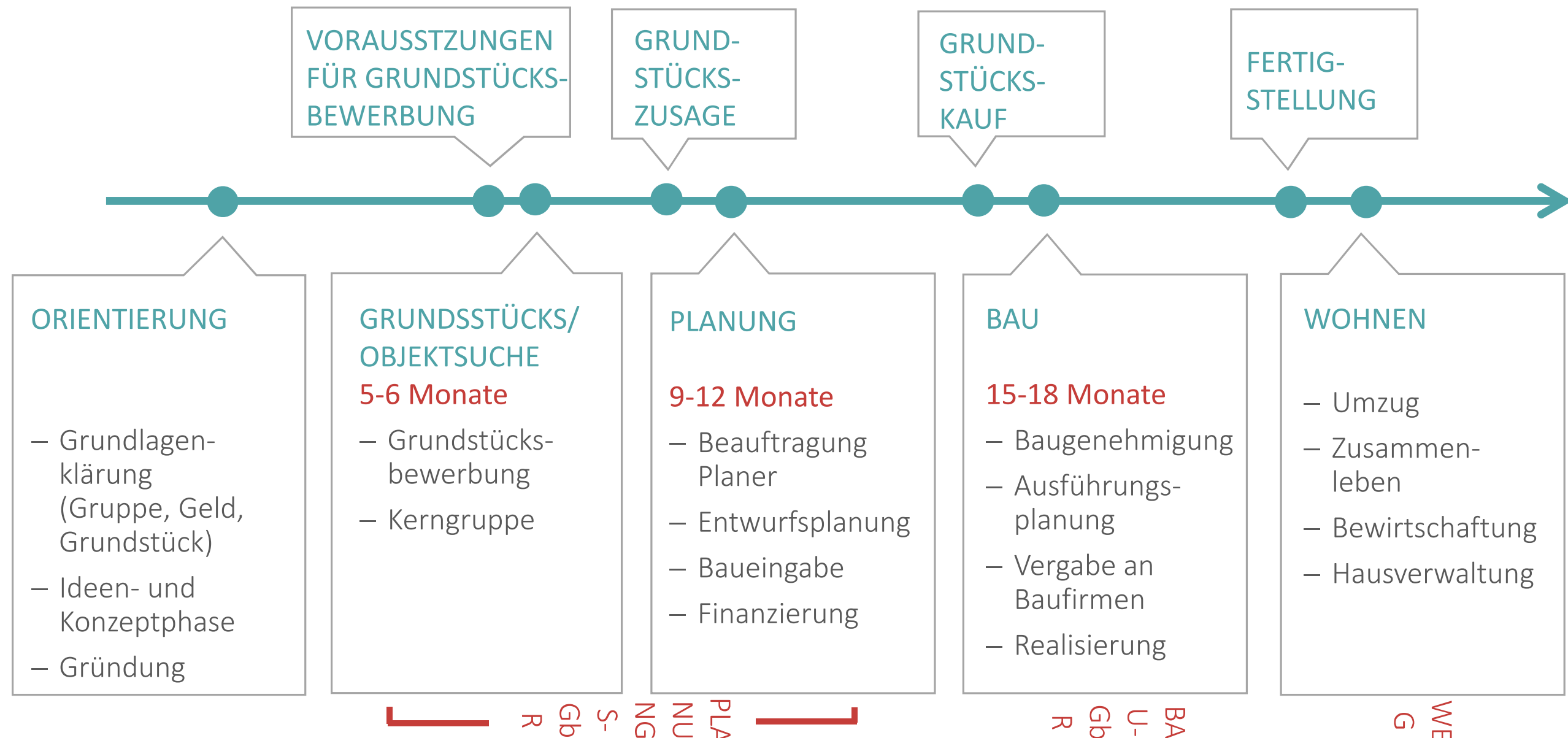
„ Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind wie ein kleines Dorf. Und dieses kleine Dorf, das sich neu entwickelt hat, lädt die Nachbarn ein, Teil davon zu sein.

Thomas Winter, Vorstand raumFAIR eG

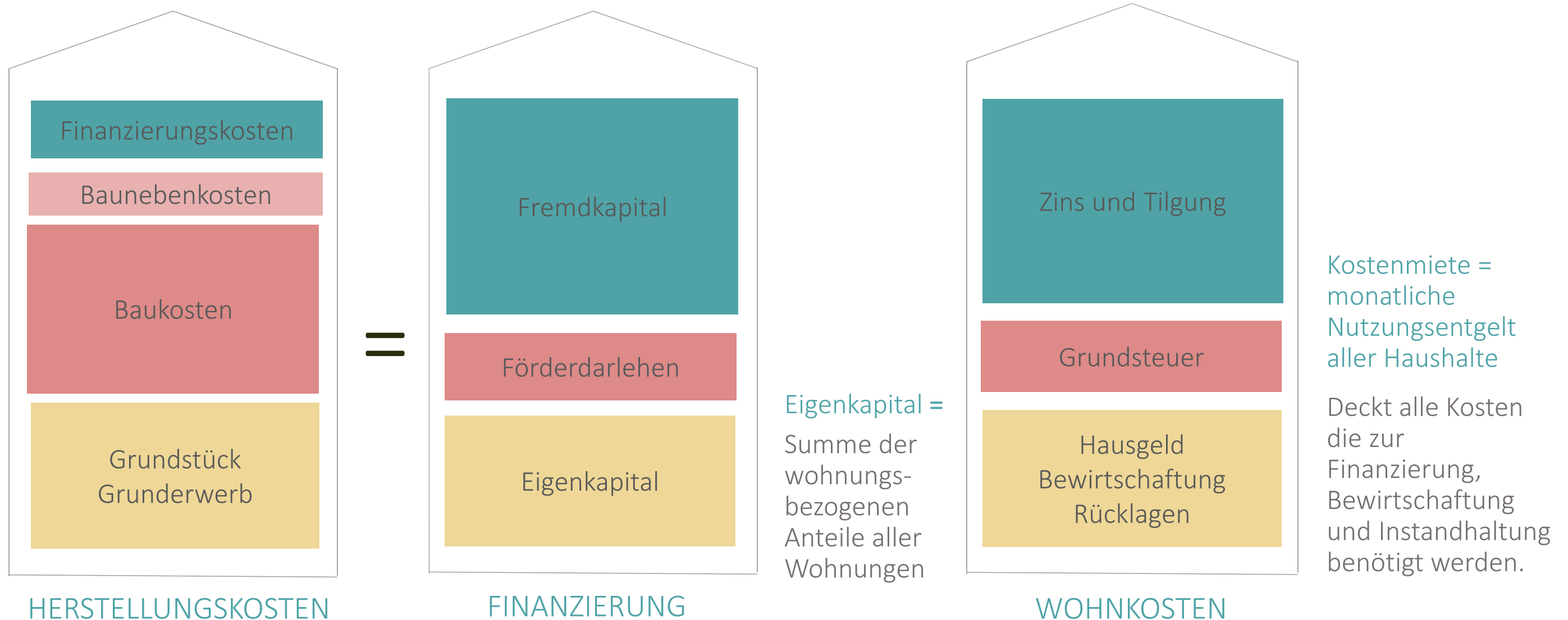
München Domagpark, Wogeno eG; Foto: Katharina Wildemann

Baugemeinschaft

Prozess und Ablauf

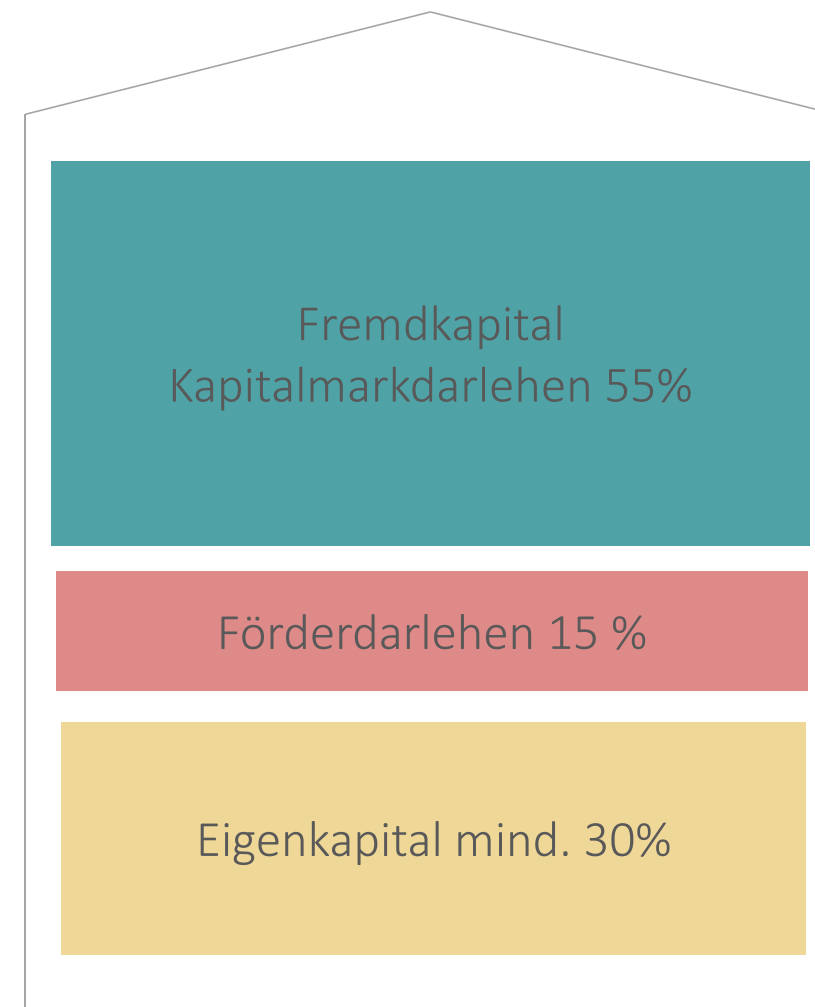


Finanzen Übersicht

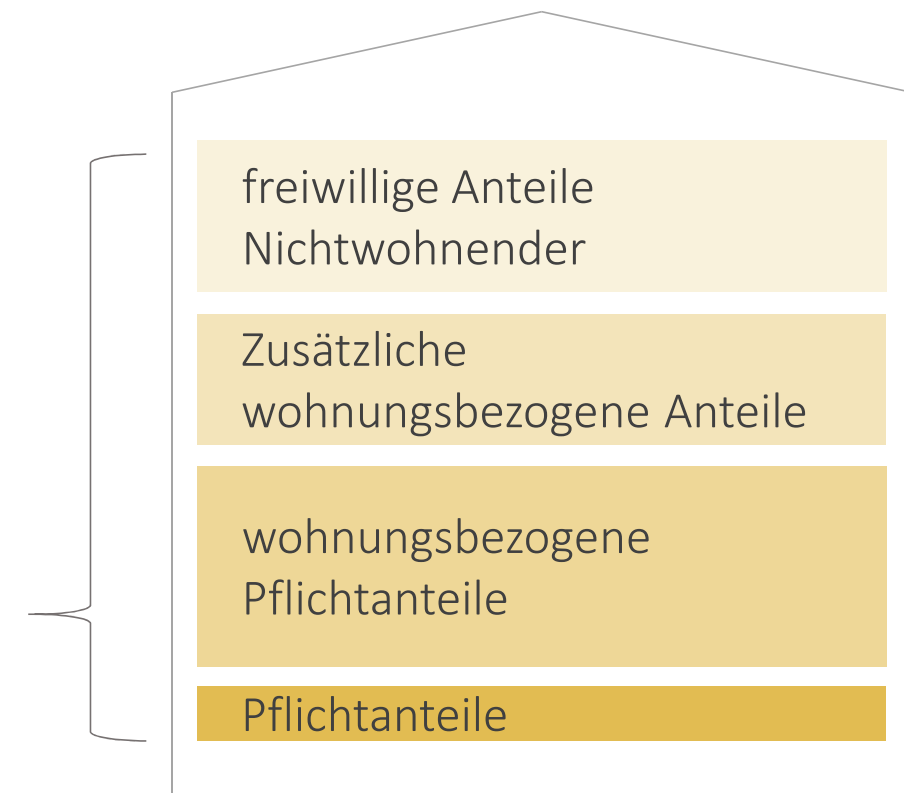


Finanzen

Finanzierung Genossenschaft



HAUSFINANZIERUNG



MÖGLICHE ZUSAMMENSTZUNG DES
EIGENKAPITALS

Finanzen

Herstellungskosten nach Kostengruppen



800 Finanzierungskosten

7 0 0 . Baunebenkosten – z.B. Planerhonorare

6 0 0 . Ausstattung /Kunst
500 Außenanlagen

400 Bauwerk – Technische Anlagen
300 Bauwerk – Baukonstruktion

2 0 0 . Herrichten und Erschließen

1 0 0 . Grundstück und Grunderwerbskosten

”

Wohnen ist ein Grundrecht, daher ist es so wichtig, dass hier die soziale Verantwortung im Vordergrund steht und nicht der größtmögliche Profit.

Wie Wohnprojekte zeigen, muss Wohnraum kein Objekt von Spekulation sein.

*Christine Grosse, Mitarbeiterin wagnis eG;
Bewohnerin wagnisPARK*

Frauke Rothschuh, Bewohnerin wagnisPARK



München Prinz Eugen Park, wagnis eG; Foto: Katharina Wildemann

Vielen Dank!

Natalie Schaller

Baugemeinschaften am Hafner

ExpertInnen-Runde

Natalie Schaller
Cornelius Mager
Jochen Czabaun

Moderation: Ruth Bader

27. November 2025

Der weitere Prozess...

Vernetzung, Gruppenbildung und Projektentwicklung

Ab Anfang des kommenden Jahres bieten wir regelmäßige Netzwerktreffen sowie andere Austauschplattformen an mit dem Ziel:

- Austausch von Interessierten zu fördern
- Baugemeinschaftsbildung und –gründung zu unterstützen
- Kontakte zu ProjektentwicklerInnen, ProzessunterstützerInnen und ArchitektInnen zu vermitteln

Alle Informationen hierzu werden über unseren Newsletter mitteilen – Anmeldung empfohlen unter folgendem QR-Code:

