

Flexibles Bauen

**Anforderungen, Probleme und Lösungsansätze
aus der Praxis eines Wohnungsbaunternehmens**

Vorstellung der GWG München Leitlinien/unternehmerische Ziele:

**Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
ist eine Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt München**

Unternehmensziele (Auszug):

- **Sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung**
- **Fertigstellung von durchschnittlich jährlich 400 Wohnungen**
- **Aktiver Beitrag zur Stadtentwicklung**
- **Realisierung von ökologischen Modellprojekten und sozialer Immobilien (z.B. Kindertagesstätten, Gemeinschaftliche Wohnformen für Demenzkranke, Mutter/Kind-Projekte etc.)**

derzeit bewirtschaftet die GWG:

- **ca. 27.000 Mietwohnungen**
- **ca. 600 Gewerbeeinheiten**

Grundsätzliche Überlegungen zum Thema flexibles Bauen:

- Berücksichtigung der Nutzung:

- > Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- > Eigentum
- > Mietwohnungen
- > geförderte / freifinanzierte Wohnungen
Stichwort: Förderrichtlinien

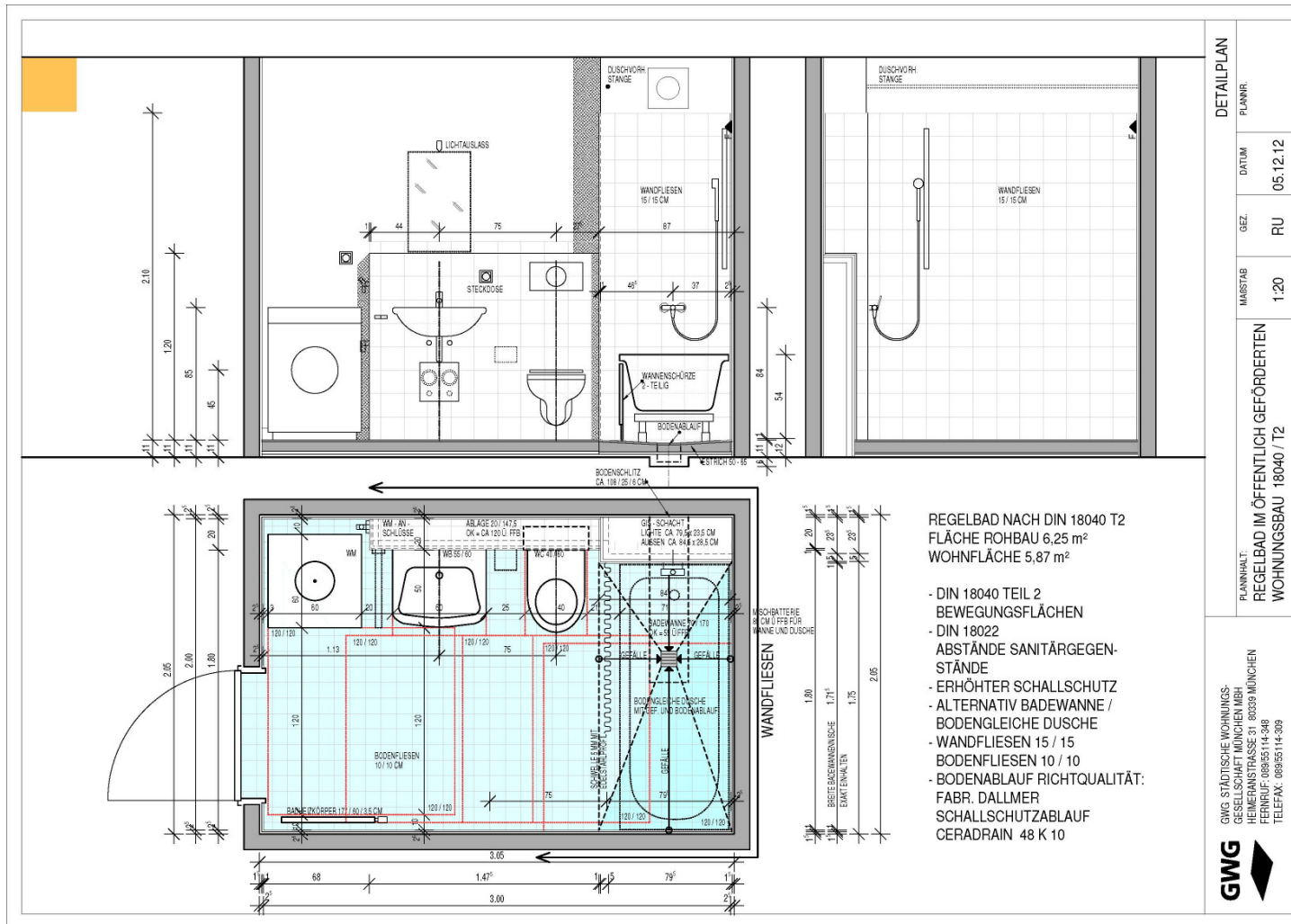
- dies hat Konsequenzen auf folgende Fragen:

- > Auslastung/Vermarktung des gebauten Volumens
- > Fragen der Abrechnung
- > Fragen der Vertragsgestaltung

Vorraussetzungen an das Wohngebäude

- **Barrierefreiheit ermöglicht Nutzung durch verschiedene Benutzergruppen**
 - > **entspricht Forderungen der Wohnförderungsbedingungen WFB 2012 (Standard bei allen Neubauvorhaben der GWG)**
 - > **bedeutet erhöhten Flächenbedarf (höhere Mietpreise im freifinanzierten Mietwohnungsbau)**
 - > **Vorraussetzung für eine wirtschaftliche Umsetzung ist ein effizientes Erschließungssystem mit wenigen Treppenhäusern (Stichwort Kosten für Aufzugsanlagen)**

Beispiel „GWG-Musterbad“



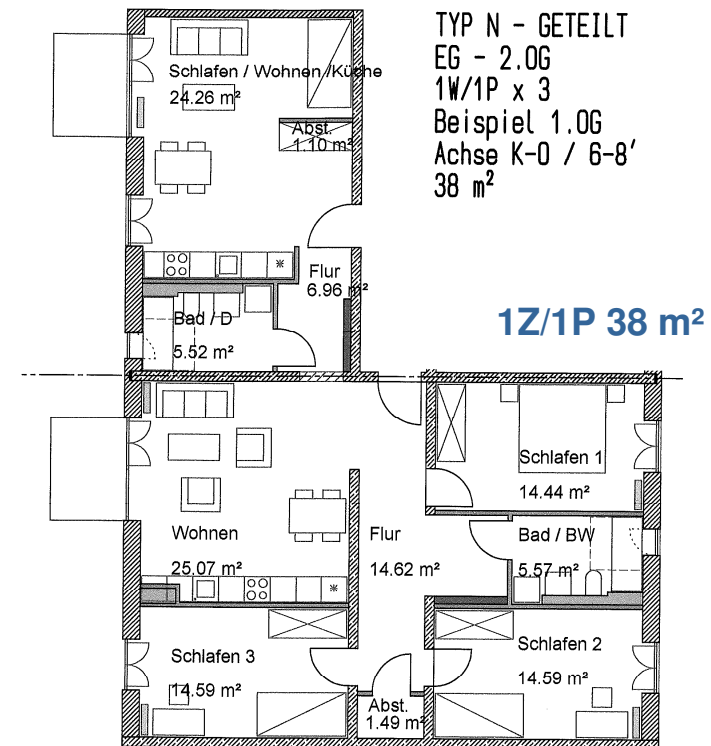
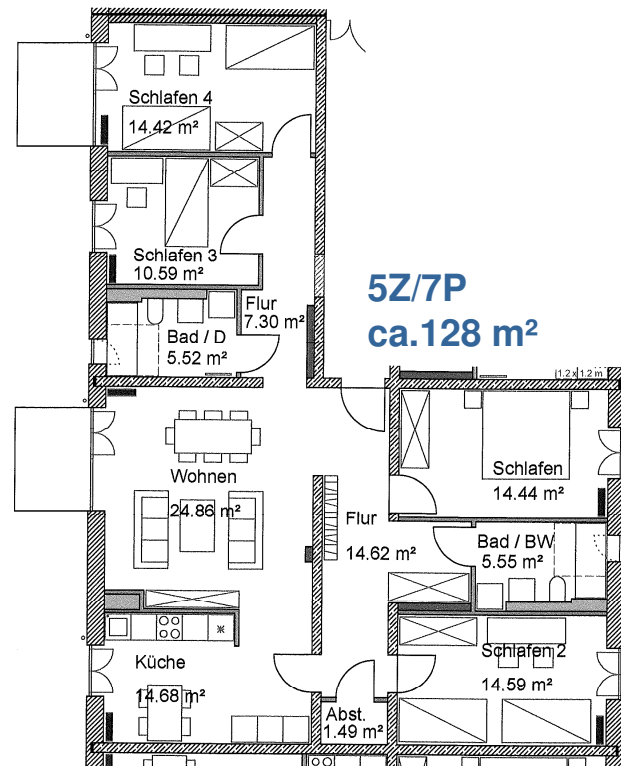
Flexibilität über die Wohnungsabgrenzung hinaus:

Stichwort: „die mitwachsende bzw. sich verkleinernde Wohnung“ bzw. „Schalträume“, die wechselseitig verschiedenen Wohnungen zugeschlagen werden können

Hier sind grundsätzliche Fragen zu überdenken:

- **es muss eine durchgehende Auslastung gebauter Flächen erfolgen**
- **aus Erfahrung werden angemietete Flächen nicht mehr zur Verfügung gestellt, d.h. die Flexibilität besteht i.d.R. nur in der Erstvermarktung**
- **dies hat auch seinen Grund in der mietvertraglichen Betrachtung d.h. der bestehende Mietvertrag muss bei einer Flächenreduzierung weiterbestehen bleiben, da sonst aus Sicht des Mieters eine Unsicherheit darin besteht, ob der Verbleib in der Restwohnung gesichert ist und dass die Mietpreishöhe bezogen auf den qm Wohnfläche erhalten bleibt.**
- **Abrechnungsfragen müssen im Vorfeld technisch geklärt werden (Heizkostenabrechnung, Strom)**

Beispiel einer teilbaren 5-Zimmer / 7-Personen-Whg



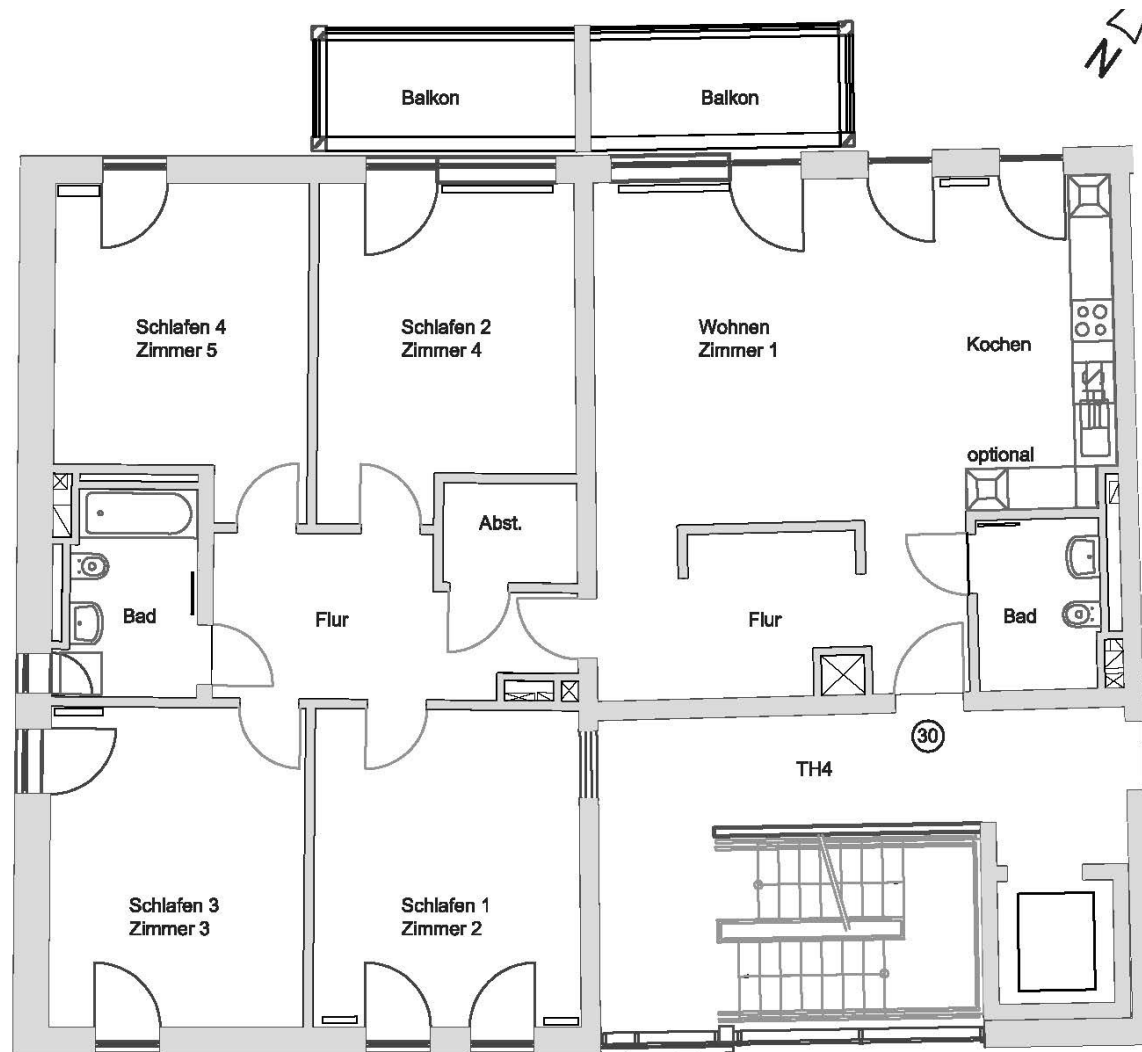
Minimaler Aufwand notwendig / möglichst keine Umbauten innerhalb der Wohnungen

- es werden 2 Mietverträge abgeschlossen
- Die Abrechnung erfolgt wie für 2 Whg.

4Z/4P 90 m²

TYP N - GETEILT
 EG - 2.OG
 4W/4P x 3
 Beispiel 1.OG
 Achse K-O / 6-8'
 90,40 m²

Beispiel einer teilbaren 5-Zimmer / 8-Personen-Whg





Vielen Dank!