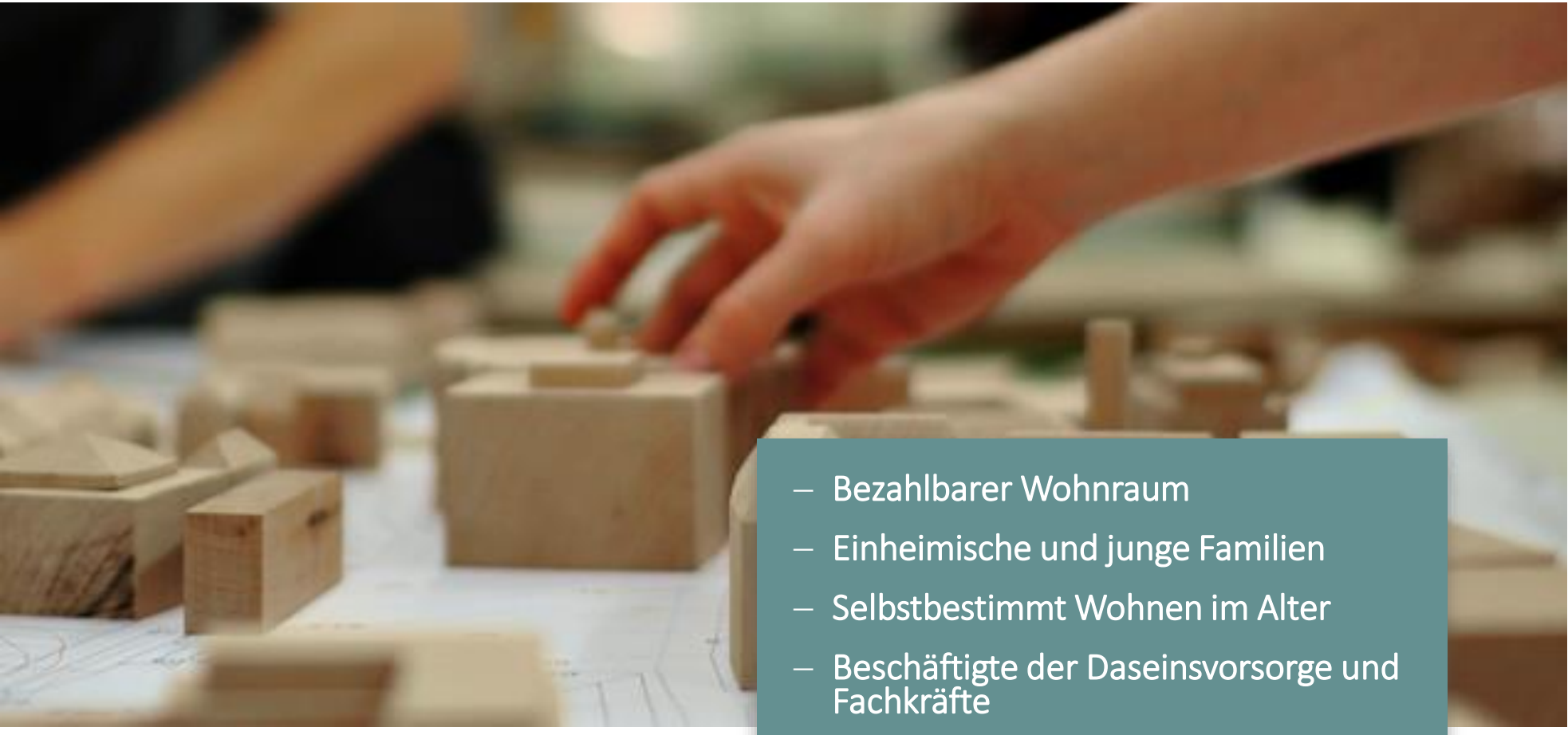
mitbauzentrale regio

Gemeinsam Bauen und Wohnen
in der Region München

mitbauzentrale regio
Beratung von Kommunen & Bürger*innen

- Beratung für gemeinschafts-orientiertes Wohnen
- im Auftrag der Stadt München
- Zentrale Anlaufstelle für Bürger
- www.mitbauzentrale-muenchen.de

Herausforderungen
in den Kommunen



- Bezahlbarer Wohnraum
- Einheimische und junge Familien
- Selbstbestimmt Wohnen im Alter
- Beschäftigte der Daseinsvorsorge und Fachkräfte

Herausforderungen in den Kommunen

Baugemeinschaft Garmisch I Fotograf Stefan Müller-Naumann I Architekt Felix Bembe

- Lebendige Orte und Quartiere
- Gemeinschaftssinn und Zusammenleben
- Bürgerschaftliches Engagement
- Akzeptanz für Entwicklungen

Bausteine bezahlbaren Wohnens

- Grundstücke
- Zielsetzungen bei der Vergabe von Grundstücken
- Akteure - Partner für die Umsetzung
- Instrumente

Mehr als Wohnen
Mitwirkung & Selbstorganisation

- Wohnen und Engagement
- Partizipation
- Raum für Gemeinschaft
- Aufbau sozialer Netzwerke

Mehrwert für Kommunen
Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte

- Lebendige Nachbarschaft
- Lokale Entwicklung
- Planen und Bauen
- Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum

Mehrwert für Kommunen
Lebendige Nachbarschaft

- Nachbarschaftliche Wohnformen
- Förderung der Eigeninitiative
- Inklusion und Wohnen im Alter
- Hohe Identifikation

Mehrwert für Kommunen
Lokale Entwicklung

- Engagement für das Wohnumfeld
- kleinteilige Infrastruktur
- Quartiersvernetzung

Mehrwert für Kommunen
Planen und Bauen

- Nachhaltige Architektur
- Neue Wohnkonzepte
- Innovative Energie- und Mobilitätskonzepte
- Bedarfsgerechter Wohnraum

Mehrwert für Kommunen
Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum

- Bedarfsgerecht
- Sozial gemischt
- Kostengünstig(er)
- Flächensparsam
- Dämpfend

Rechtsformen

Kommunaler Wohnungsbau und Mietgruppen

- Kommune als Kooperationspartnerin für Mietinitiative
- Organisationsform als Verein

Wohneigentum

- Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Gemeinschaftseigentum

- Genossenschaft
- GmbH, z.B. Mietshäuser Syndikat
- Kommanditgesellschaft
- Stiftung

Rechtsformen
Baugemeinschaft

Zusammenschluss von Bauinteressierten zur Schaffung individuellen Wohneigentums

- Gesellschaftsform GbR
- Gemeinsam planen und bauen
- Individuelle Planung
- Partizipation, Transparenz
- Finanzierung: jede Partei die eigene Einheit
- Bauherrenrisiko

Baugemeinschaft im Einzeleigentum

Rechtsformen
Mietwohnprojekt

Nachbarschaftlich Wohnen mit Kooperationspartner

- Ohne Einsatz von Eigenkapital
- Kooperationspartner:
  Investor, Wohnungsbaugesellschaft
- Vereinsgründung - Kooperationsvertrag
- Verhandlungsgegenstände:
  Ausstattungswünsche, Gemeinschaftsräume und Selbstverwaltungselemente

Mietwohnprojekt

Rechtsformen
Genossenschaft

Prinzipien einer Wohnbaugenossenschaft

- Prinzip der Selbsthilfe
- Förderprinzip
- Identitätsprinzip
- Demokratieprinzip
- Solidarprinzip

Baugemeinschaft im Gemeinschaftseigentum

Rechtsformen
Genossenschaft

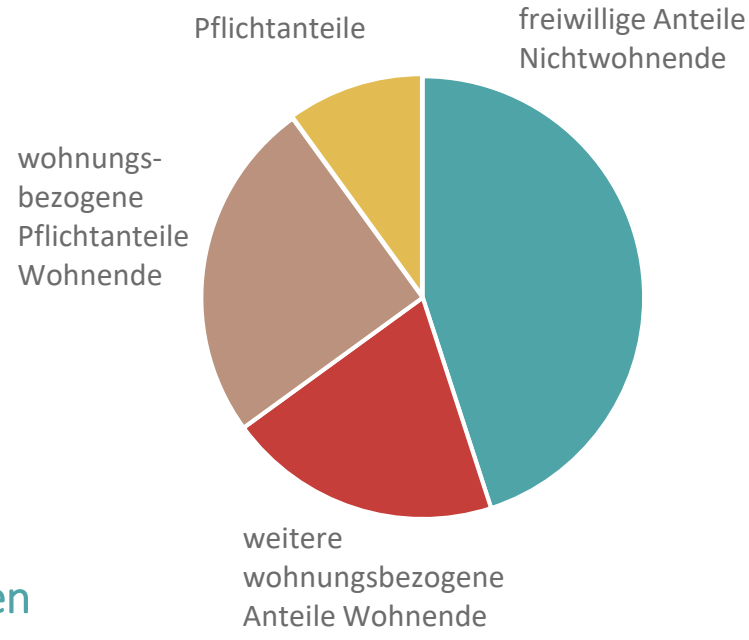
Mitgliedschaft und Wohnen

- Beitritt
- Wohnen
- Vererbbarkeit
- Austritt

Rechtsformen
Genossenschaft

Eckpunkte Wirtschaftlichkeit

- Grundstückspreis/m² Wohnfläche
- Zielmiete
- Herstellungskosten
- Wohnungsbezogene Anteile (Eigenkapital)



Mögliche Zusammensetzung des Eigenkapitals

Beispielwohnung /m² Wohnfläche Neubau München

- Grundstückspreis 1.050 €/m² GF
- Wohnungsbezogene Anteile 500 € bis 1.700 €
- Miete/Nutzungsgebühr 13,50 € netto kalt

Baulandmobilisierung

- Bereitstellung
- Aktivierung
- Baurechtsschaffung
- Vergabe
- Widmung
- Verwertung

mitbauzentrale regio

Baulandmobilisierung
Konzeptvergabe

- Vergabe zum Festpreis
- Kommunale Zielsetzungen
- Bestes Konzept
- Qualität entscheidet
- Soziale Rendite

Baulandmobilisierung
Erbbaurecht

Trennung in Eigentum an Grund & Boden und Nutzung des Bodens

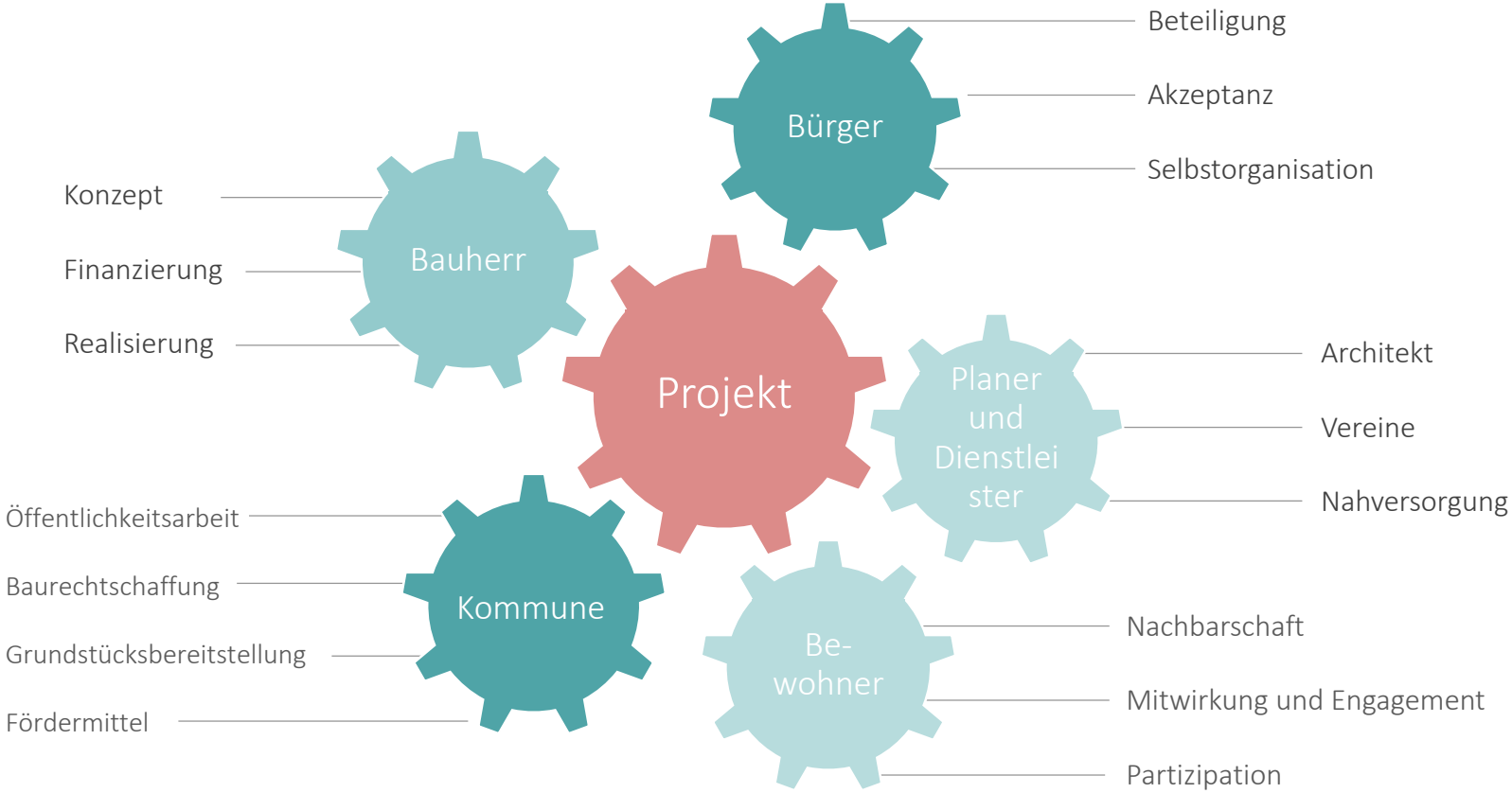
- Höhe Erbbauzinssatz
- Anpassung Zinssatz
- Laufender oder kapitalisierter Erbauzinssatz
- Laufzeit
- Entschädigung

Wörthsee
Wohnen am Teilsrain

Bild: Starnberger Merkur

- Ca. 60 Wohneinheiten
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Privater Erbbaurechtsgeber
- Örtliche Initiative
- Kooperation mit bestehender Genossenschaft

Baulandmobilisierung
Rolle der Kommune



Garching
Kommunikationszone

- Ca. 115 Wohneinheiten
- Mindestens 2 Grundstücke
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Konzeptvergabe städtischer Grundstücke
- Örtliche Genossenschaftsinitiative

Angebote für Kommunen & Bürger*innen

mitbauzentrale münchen + regio

- für Kommunen in der Planungsregion 14
- für Bürger*innen
- Weitere Informationen
  www.mitbauzentrale-muenchen.de

Kontakt
mitbauzentrale münchen + regio

mitbauzentrale münchen

Natalie Schaller

Christian Stupka

Katharina Winter

Schwindstrasse 1 • 80798 München

Telefon: 089-57938950

info@mitbauzenrale-muenchen.de

www. mitbauzentrale-muenchen.de