



Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum

Bürgerstiftung Communia

Anlass der Gründung, Ziele und Projekte
www.communia-metzingen.de

Vorstand:

Jacqueline Lohde

Dr. Ulrich Gärtner



Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum

Konflikte des aktuellen Wohnungsmarktes

Starkes Wirtschaftswachstum, Negativzins,

Anhaltender Zuzug, Metzingen gewinnt an Attraktivität,

„Speckgürtel“ um Stuttgart weitet sich aus,

Über Jahrzehnte vernachlässigter Wohnungsbau,

Neubau konzentriert sich auf hochwertige Eigentumswohnungen;

Wohnungsmangel herrscht bei unteren und mittleren Einkommenschichten,

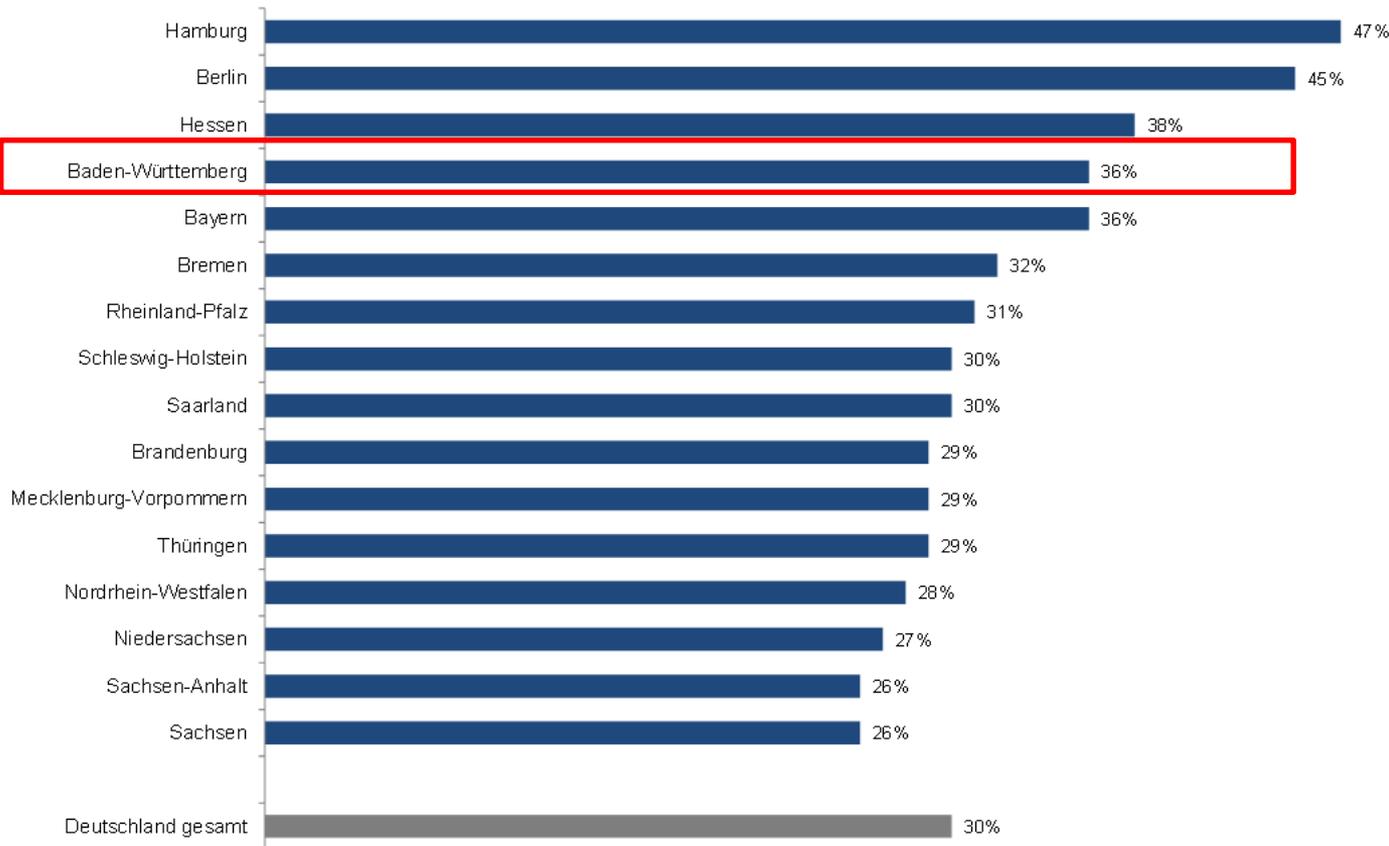
Wohnungsmangel behindert Mitarbeiterakquise,

Begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden

Anteil der Kaltmiete an den Monatseinkünften (1. Halbjahr 2014)



Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum



Quelle: Immonet GmbH, GfK; Datenbasis für die Berechnung der durchschnittlichen Angebotspreise waren die im ersten Halbjahr 2014 auf immonet.de inserierten Angebote in den genannten Bundesländern sowie deutschlandweit. Die Mietpreise sind Netto-Kaltmieten bei der Neuvermietung für unmöblierte Wohnungen in Deutschland mit 60-120 Quadratmetern.

immonet.de
Wir sind Immobilien

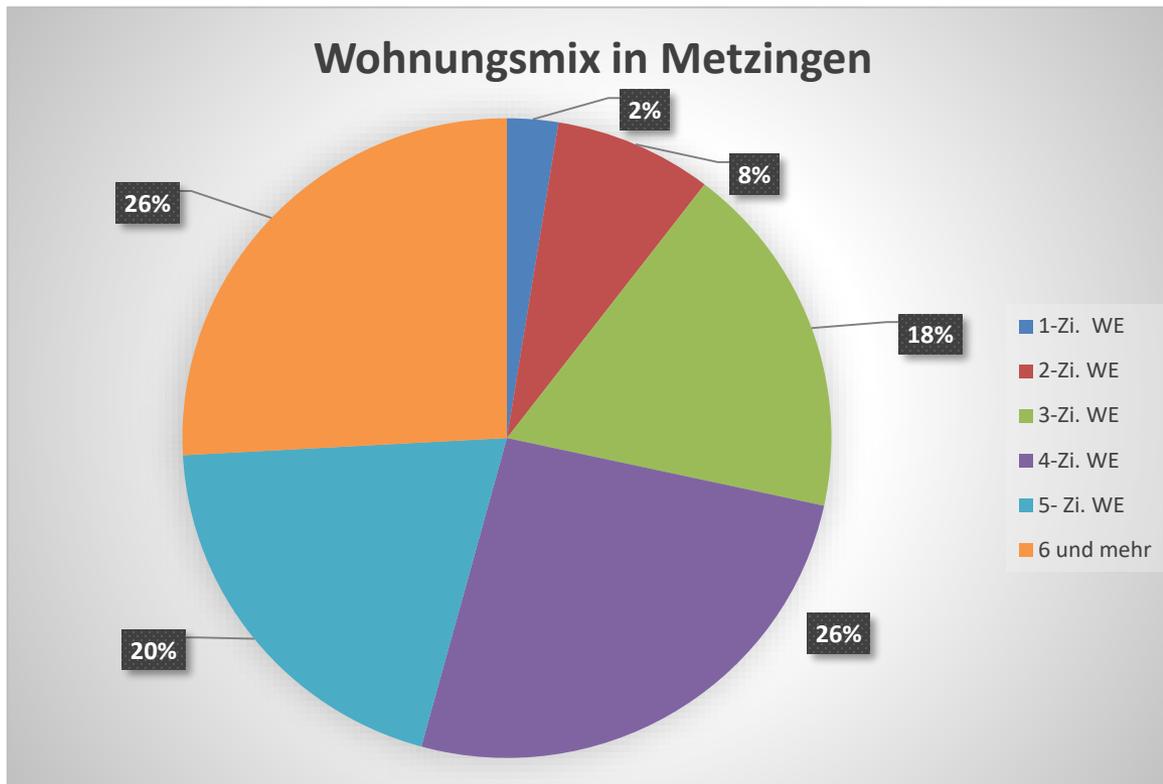


Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum

Warum eine Stiftung?

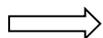
(Nicht) Vorhandene Strukturen ,
Hohe Auslastung bei Wohnungsunternehmen benachbarter Kommunen,
Fehlende Grundstücke im Portfolio der Stadt,
Begrenzte Erfahrungen der Stadt,

Wohlhabende Bürger und Unternehmen,
Hohes bürgerschaftliches Engagement,
Dauerhafte Lösung (über Generationen),
Unterstützung der Stiftung trias



Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum

2,1 Personen je Wohnung,
46,1m²/ Person (Zuwachs seit 2000 um 5,8m²/ Person),
Neubau 115m² Wohnfläche im hochwertigen Segment,
12% mit Einkommen <1.300€ (1-Pers.HH'e) und <2.000€ (Mehr-Personen-HH'e)



**Wohnungsbestände sind zu groß und zu teuer.
Der Markt reguliert das (ganz offensichtlich) nicht.**



Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum

Ziele der Stiftung

Förderung des sozial verträglichen Wohnens,
Begrenzung der Mieten ca. 10 % unter Vergleichsmiete

Aktivitäten

Erwerb von Grundstücken,
Projektentwicklung in Zusammenarbeit mit
potentiellen Erbbaurechtsnehmern und Zustiftern,
Aufbau des fachlichen Know-Hows,
Unterstützung von Wohninitiativen in der Stadt



Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum

Start

Vorstellung im Gemeinderat
Auftrag an die Stiftung trias
Informationsveranstaltung

Dezember 2015

Januar 2016

Beirat 14 Mitglieder

2 Workshops: Inhalt und Werte, Namen, Flyer, Internetauftritt;
Arbeitsgruppen: Projekte, Öffentlichkeitsarbeit, Finanzen

Vorstandswahl

Dezember 2016

1. Projektvorschlag
2. Projektvorschlag

Juni 2016

Dezember 2017



Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum

Vorgehensweise

Einwerbung von Zustiftungen,
Grundstücksakquise,
Entwicklung eines Bebauungskonzepts in Kooperation mit erfahrenen Bauträgern
- Interessant: Wir erhalten Zeit seitens der Verkäufer,
Gründerwerb (als unselbständige Stiftung kauft die Treuhandstiftung
mit den von uns eingeworbenen Mitteln),
Überlassung der Grundstücke über Erbpachtverträge auf 99 Jahre,
Fixierung der Nutzung per Vertrag

Status

Treuhandstiftung der Stiftung trias, rechtlich unselbständig
politisch unabhängig

1. Wohnbauprojekt Nürtinger Straße



Entwicklung eines Bebauungskonzeptes

Ankauf

Finanzierung aus ersten Zustiftungen und einem Darlehen der Irmgard-Boss-Stiftung aus Metzingen

Bürgerstiftung für bezahlbaren Wohnraum



WohnProjekttag 2019 in München , Referentin: Jacqueline Lohde, Communia-Bürgerstiftung für bezahlbaren Wohnraum in Metzingen

Wohnbauprojekt Nürtinger Straße

<u>Wohneinheiten</u>	<u>19</u>
2-Zimmer-Whg	8
3-Zimmer-Whg	8
4-Zimmer-Whg	3
Gesamtwohnfläche	1.351 m ²

Tiefgaragenplätze	17!
Außenstellplätze	3
Fahrradparker	40

Aufzug



Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum



Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum

2. Wohnbauprojekt

städtebaulich relevante Lage und größeres Grundstück

Kontakt mit dem Eigentümer (Kirchengemeinde)

Entwicklung eines Nutzungskonzeptes zur Quartiersentwicklung

Einbindung Eigentümer, Darlehensgeber, Stadt

2. Wohnbauprojekt



städtebaulich relevanter Lage und größeres Grundstück,

Zugehen auf den Eigentümer (Kirchengemeinde),

Entwicklung eines Nutzungskonzeptes zur Quartiersentwicklung

Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum





Entwurf

3.000m² Grundstück,

4 - 6 (7) Geschosse,

43 Wohnungen – barrierefrei, bzw. -arm

- 3 WG für Menschen mit Assistenzbedarf
- 6 Einraumwohnungen für Menschen mit Handikap
- 34 weitere Wohnungen (2 bis 5 Zimmer)

Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum

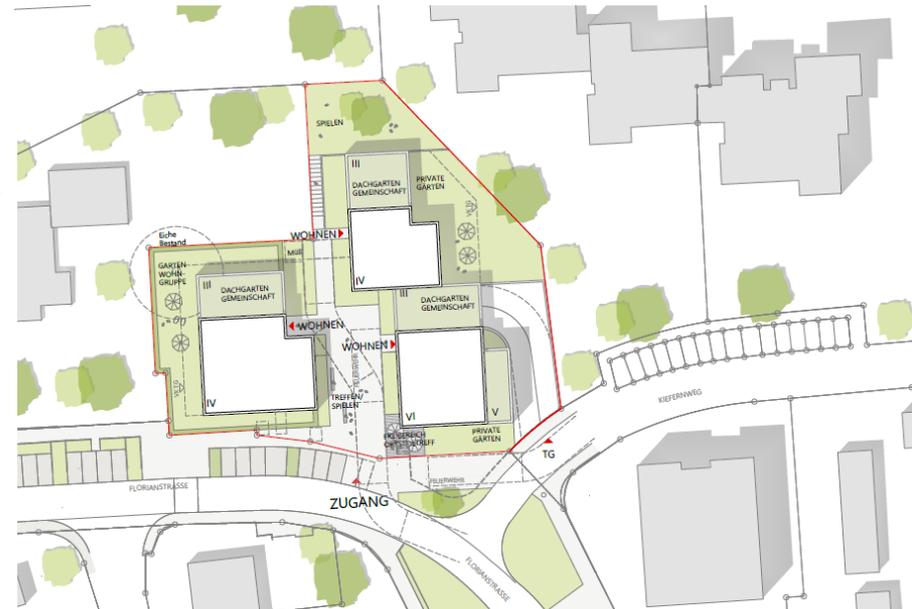
Quartierstreff mit Außenbereich

Spielplatz, TG-Stellplätze, Fahrradräume

Herausforderungen:

Hoher Grundstückspreis

Eigenständigkeit/ Eigenkapital



Entwicklungsoption

Optionale Erweiterung der
Planung auf städtisches Nachbargrundstück

> Vorteil: gemeinsame Tiefgarage,

Neubau 5-gruppige Kita,

+ 14 weitere Wohnungen

Problem:

Öffentliches Vergaberecht
wg. Kita-Ersatzbau

Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum





Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum

Aktueller Stand

Eingeworbene Mittel/ Zustiftungen: ca. 100.000 €,

Unsere Partner sind Stiftungen, Unternehmen, Privatleute,

Das Modell finden viele super ...

Hohes Potential hat das Mitarbeiter-Wohnen ...

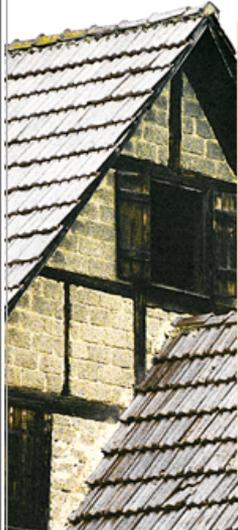
Aktuelle Aufgaben

Erreichung der Eigenständigkeit

Einwerbung weiterer Zustiftungen (150.000 €),

Entwicklung Partnerschaftsmodell (+200.000 €),

Grundstückskauf (Gesamtkosten >1,3 Mio. €)



Nutzen

Die Wohnraumstiftung Communia erwirbt Grundstücke und verpachtet diese über Erbbaurechtsverträge an Bauwillige und Wohnungsbauunternehmen zu klar formulierten Bedingungen. Daraus ergibt sich ein dreifacher Nutzen für die Bürgerinnen und Bürger in Metzingen.

Erstens stehen Grundstücke für Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen dauerhaft zur Verfügung. Die Wohnraumstiftung Communia stellt durch ihre Stiftungssatzung und Erbbauverträge sicher, dass die Wohnungen auf den Grundstücken der Bürgerstiftung dem Mietwohnungsmarkt zu sozialverträglichen Bedingungen dauerhaft zur Verfügung stehen. Eine andere Nutzung ist vertraglich ausgeschlossen.

Zweitens haben die Unterstützer der Communia die Gewissheit, dass ihr Engagement zielgerichtet eingesetzt wird. Sie können an den entstehenden Häusern in Metzingen verfolgen, wie ihre Zustiftung sinnvoll angelegt wird. Durch die Zweckbindung der Stiftung ergibt sich eine klar nachvollziehbare Verwendung der zur Verfügung gestellten Finanzmittel.

Drittens tragen die Zustifter zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei und damit zu einer Stabilisierung des sozialen Friedens in der Stadt.

Gründungskapital gesucht

Setzen Sie mit uns ein wichtiges Signal für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt.

Helfen Sie mit. Werden Sie **Gründungsstifter.**

Was bedeutet die Selbständigkeit für Metzingen?

Seit Gründung im Jahr 2016 sind wir von der trias-Stiftung treuhänderisch geführt. Die Selbständigkeit bedeutet, dass Grundstücke direkt mit den Zustiftungen der Bürger und Unternehmen gekauft werden. Alle Informationen finden Sie unter www.communia-metzingen.de.

Sie schaffen durch Ihre Zustiftung dreifachen Nutzen:

- Sie sorgen als Bürger dafür, dass Grundstücke für Generationen zu sozialverträglichen Bedingungen in unserer Stadt verfügbar bleiben.
- Sie unterstützen als Unternehmen Ihre Mitarbeiter.
- Sie leisten einen Beitrag, dass sich der Wohnungsmarkt insgesamt und dauerhaft entspannen kann und tragen damit zur Sicherung des sozialen Friedens in der Stadt bei.

Steuerlich werden Zustiftungen wie Spenden behandelt. Größere Zustiftungen können steuerlich auf mehrere Jahre verteilt minderd angerechnet werden.

Konto der Stiftung trias bei der Kreissparkasse Reutlingen

IBAN DE20 8405 0000 0100 1022 86

Verwendungszweck: Zustiftung Communia Metzingen

Jacqueline Lohde
Dr. Ulrich Gärtner

Vorstand Communia - Bürgerstiftung für bezahlbaren Wohnraum in Metzingen, www.communia-metzingen.de
Eine Treuhänderstiftung der Stiftung trias, www.stiftung-trias.de



Bürgerstiftung
für bezahlbaren Wohnraum

Vielen Dank für die
Einladung zum
Wohnprojekttag 2019!