

Infoabend - Gemeinsam Bauen in Freiam am 16.5.2017

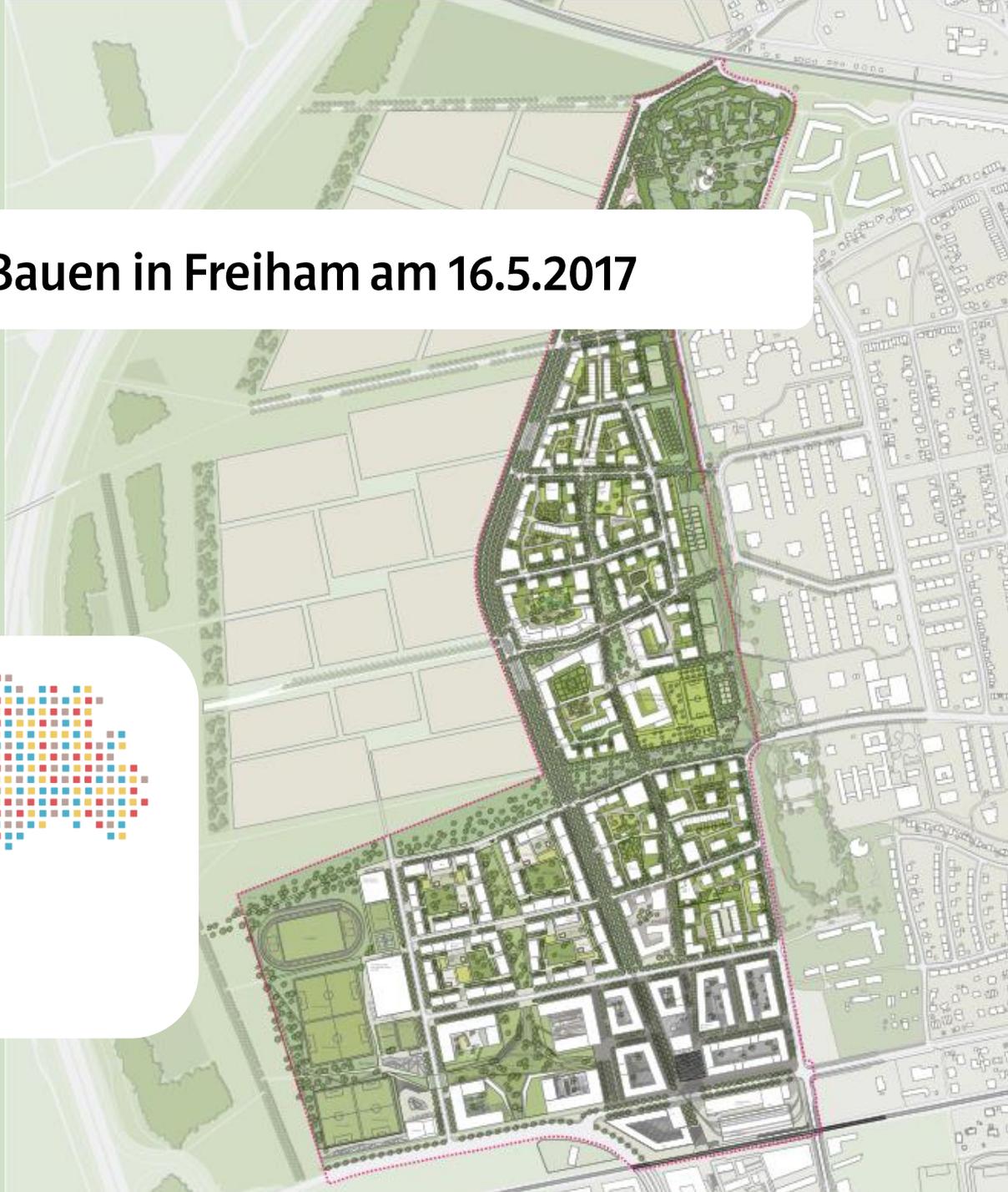
mitbauzentrale münchen
Beratung für
gemeinschaftsorientiertes Wohnen



Ein Projekt der Stattbau München GmbH
im Auftrag der



Landeshauptstadt
München





- **Zentrale Anlaufstelle**
für alle, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt in München gründen, oder sich einer Initiative anschließen möchten.
- **Information und Beratung** rund um die Entwicklung, Gründung und Realisierung eines Wohnprojekts
- Förderung von **Vernetzung** und **Austausch**
Vernetzung von Interessierten und Gruppen durch Projektbörsen und Wohnprojekttage.



gemeinsam planen

Mehr als ein Dach über dem Kopf!



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

- **Eigeninitiative und Mitgestaltung**
 - Konzepte und Ideen umsetzen
 - Selbstorganisation und Selbstverwaltung
- **Nachbarschaft und Gemeinschaft**
 - Nachbarschaft mitgestalten
 - Aktive Hausgemeinschaften
 - Nachbarschaftshilfe und Unterstützung



Initiative ergreifen

Mehr als ein Dach über dem Kopf!



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

- **Planung und Architektur**
 - Gemeinsam Planen
 - Innovative Wohnkonzepte
 - zukunftsfähige und ökologische Gebäude
 - hohe Bauqualität
- **Wohnen**
 - Langfristig kostengünstig Wohnen
 - Wohnsicherheit
 - Bildung von (Gemeinschafts-) Eigentum als Altersvorsorge



Wohnprojekte in Neubauquartieren



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

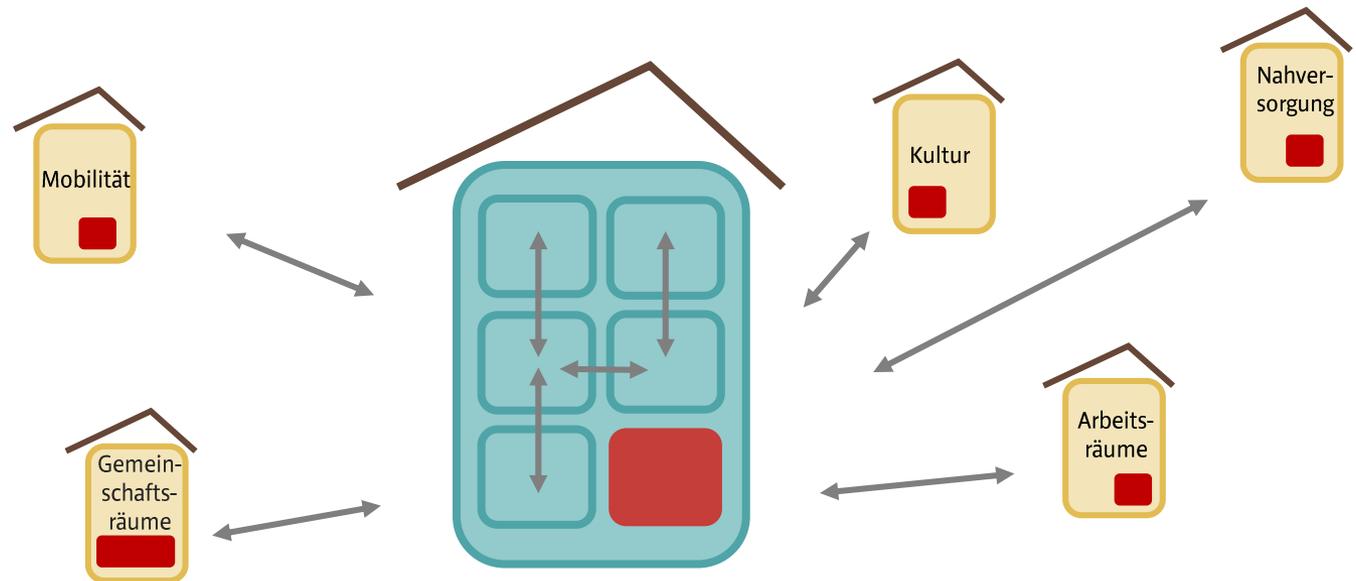
- Belebung von Neubauquartieren
- Bezahlbarer Wohnraum
- Intakte Nachbarschaften
- Soziale Stabilisierung
- Integration und Inklusion
- Vielfältige Infrastruktur
- Innovative Konzepte



Bausteine lebendiger Quartiere



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

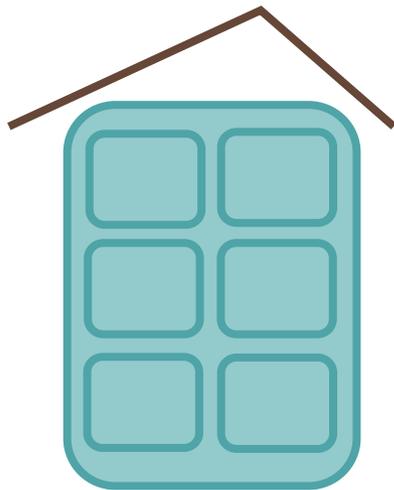


Quartiersvernetzung

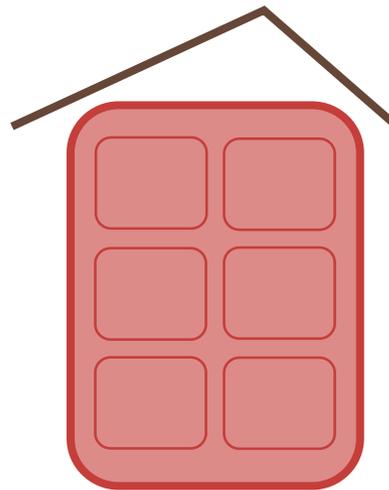
Rechtsformen



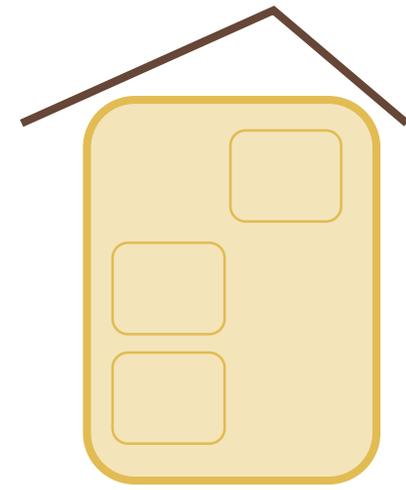
mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen



Baugemeinschaft



Genossenschaft

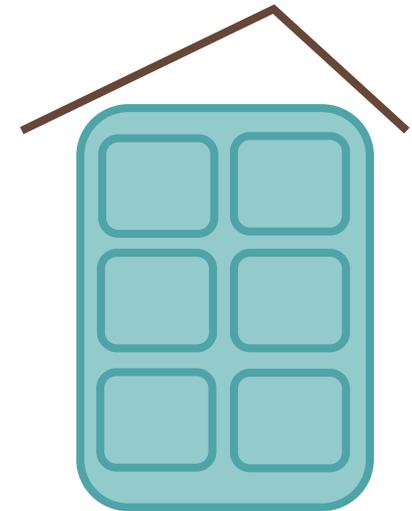


Mietergemeinschaft



Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam selbstgenutztes Wohneigentum nach WEG realisieren.

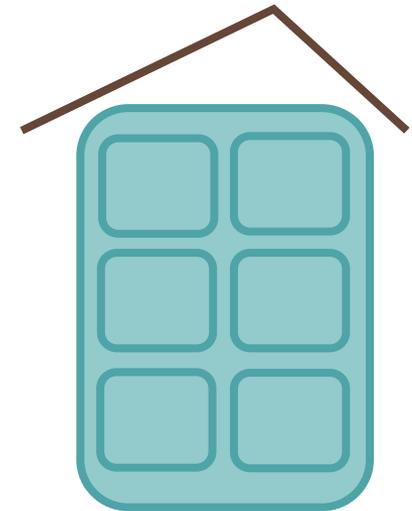
- **Rechtsform**
Die Mitglieder der Baugemeinschaft schließen sich für die Planung- und Bauphase als GbR zusammen
- **Planen und Bauen in Gemeinschaft**
- **Wohnen in vertrauter Nachbarschaft**
- **Partizipation und Transparenz**
Aktive Beteiligung aller Mitglieder,
Entscheidungsfreiheit der Gruppe,
Verträge und Kosten sind transparent und beeinflussbar.



Baugemeinschaft



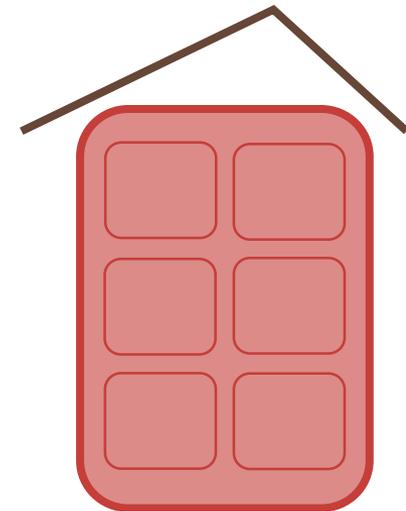
- **Kosten:**
 - Bauherren wirtschaften für sich selbst und entscheiden in welche Qualitäten sie investieren.
 - Risiko- und Gewinnaufschlag des Bauträgers entfallen
 - Bauherren zahlen die tatsächlichen Herstellungskosten für ihre Einheit
- **Finanzierung:**
Jeder Bauherr finanziert seine eigene Einheit
- **Bauherrenrisiko**
Die Gemeinschaft trägt alle Risiken hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität.



Baugemeinschaft



- **Gemeinschaftseigentum**
lebenslanges Wohnrecht – kein Wohneigentum
Mieter und Vermieter zugleich
- **Selbstverwaltung, Selbstverantwortung, Selbsthilfe**
- **Demokratieprinzip**
Stimmgleichheit aller Mitglieder
- **Versorgung mit Wohnraum**
dauerhaft preisgünstig und sicher
- **Spekulationsentzug von Grund und Boden**
- **Solidargemeinschaft** zwischen wohnenden und nicht wohnenden – starken und schwachen Mitgliedern
- **Gemeinsames Wirtschaften**
erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich

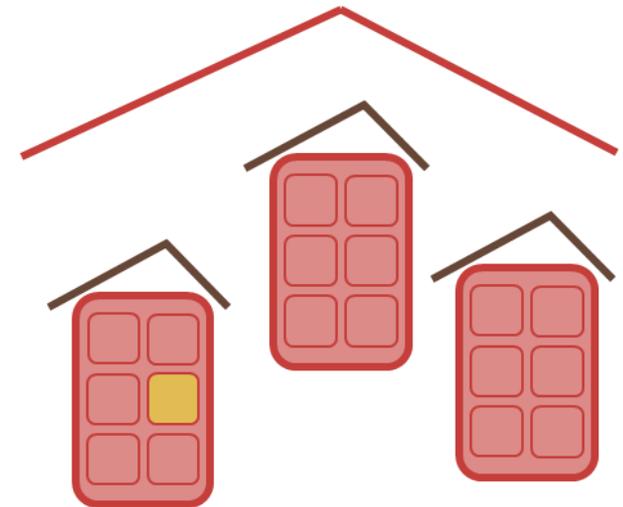


Genossenschaft



Mitgliedschaft - Wohnen

- **Beitritt:**
Beitrittserklärung, Pflichtanteil, Eintrittsgeld
- **Wohnen**
 - Zuteilung Wohnung nach Vergabekriterien
 - Abschluss Dauernutzungsvertrag
 - Einzahlung von wohnungsbezogenen Anteilen
 - Monatliche Nutzungsentgelt (Miete)
- **Vererbbarkeit**
Anteile möglich, Wohnrecht nicht möglich
- **Austritt**
 - Kündigungsfrist
 - Auszahlung der Anteile zum Nennwert

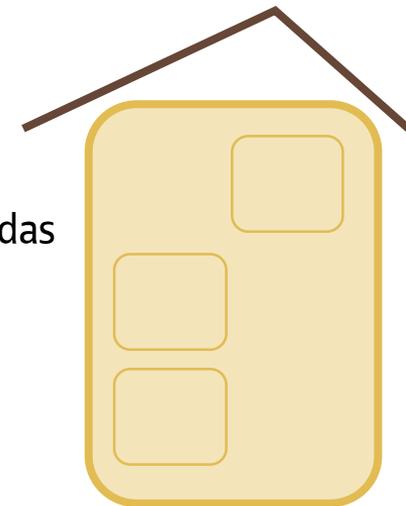




Nachbarschaftlich Wohnen ohne Einsatz von Eigenkapital

Für Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen,
Lebens- und Haushaltformen

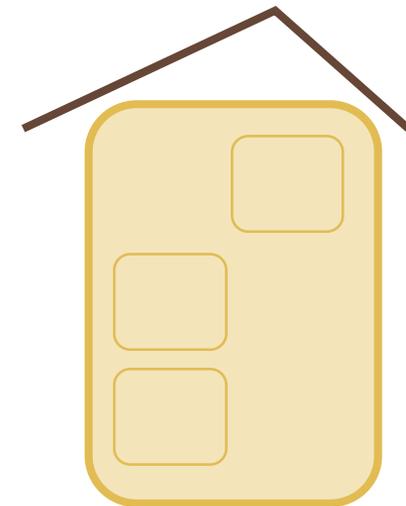
- **Ziel**
Gegenseitige Unterstützung im Alltag
- **Rechtsform**
In der Regel Vereinsgründung als Zielvereinbarung für das nachbarschaftliche Wohnen
- **Kooperationspartner:**
Investor, Wohnungsbaugesellschaft



Mietergemeinschaft



- **Kooperationsvertrag mit dem Investor**
- **Verhandlungsgegenstände:**
 - Ausstattungswünsche
 - Gemeinschaftsräume
 - Selbstverwaltungsmöglichkeiten
 - Mitsprache bei der Wiedervermietung nach Auszug eines Mitglieds
- **Wohnen**
 - i.d.R. Einzelmietverträge
 - Wohnungsgrößen nach Förderbestimmungen
 - Ggf. Nutzungsgebühren für Gemeinschaftsflächen

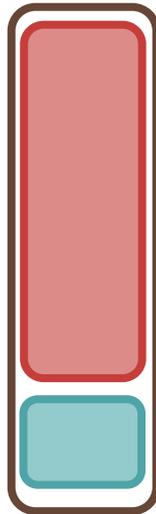


Mietergemeinschaft

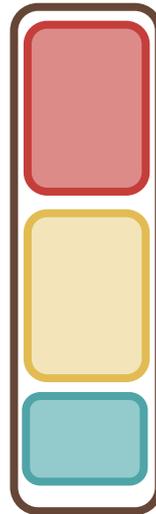
Haushaltsmix



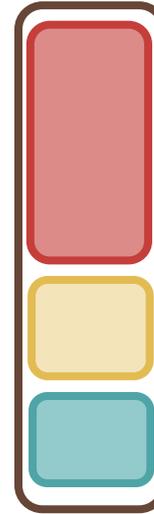
mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen



Baugemeinschaft



Genossenschaft



Mietergemeinschaft

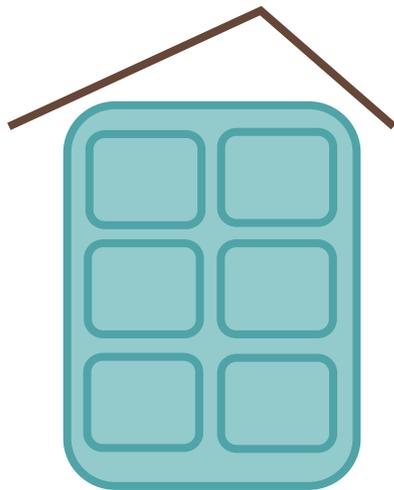


München

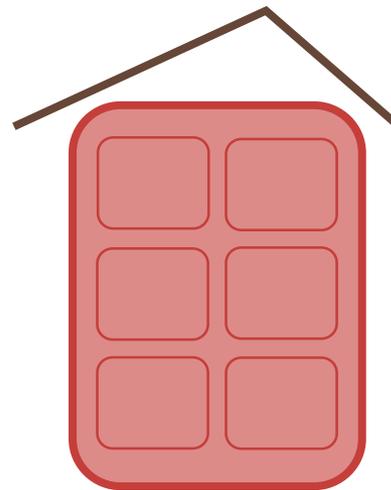
Zugang zu Grundstücken und Wohnungen



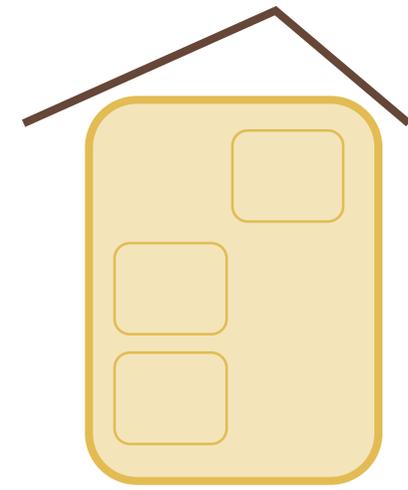
mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen



Baugemeinschaft



Genossenschaft



Mietergemeinschaft

Grundstücksbewerbung mit Konzept

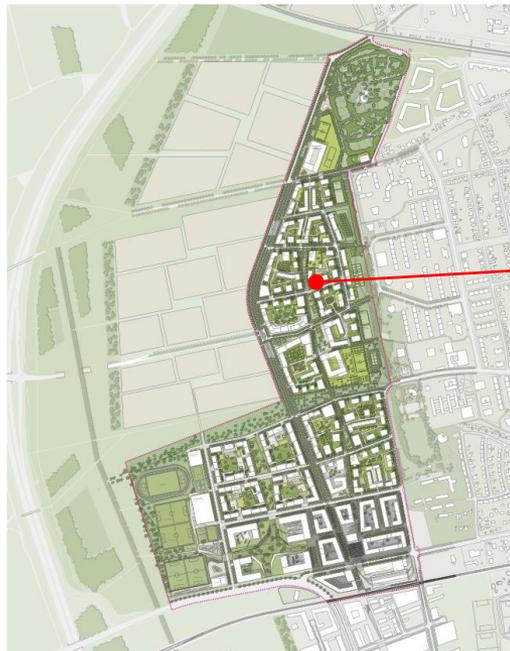
Suche nach Kooperationspartner

Freiham -Baufelder



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

1. Realisierungsabschnitt - 1. Bauabschnitt



B-Plan 2068 1.RA & 1.BA



Quelle Grafik:
Bebauungsplan 2068 1.BA Freiham
abzurufen unter: http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_8867_2068.pdf

Baufelder - Verortung



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Grundstücksflächen für Baugemeinschaften

(85 % freifinanziert und 15 % MüMo-Eigentum)

WA 1 innen West
WA 1 innen Ost
WA 2 Mitte
WA 4 innen
WA 12 Mitte

Grundstücksflächen für Baugenossenschaften

(25 % EOF - 32,5 % MüMoG - 42,5 % KMB)

WA 2 Ost
WA 4 Süd
WA 5 (1) Süd
WA 9
WA 10
WA 12 Süd

Quelle Grafik LHM-Plan HAI



Baufelder - Zuordnung



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Anteil Wohnen für Baugemeinschaften und Baugenossenschaften

Bauquartier	Zielgruppe	GF gesamt (WE)	Förderung	Nichtwohnnutzung
WA 1 (innen West)	Baugemeinschaft	2.700 (29)	MüMoE; ff	
WA 1 (innen Ost)	Baugemeinschaft	2.400 (26)	MüMoE; ff	
WA 2 (Ost)	Genossenschaften	3.844 (40)	EOF, MüMoG, KMB	
WA 2 (Mitte)	Baugemeinschaft	5.892 (64)	MüMoE; ff	
WA 4 (innen)	Baugemeinschaft	4.361 (47)	MüMoE; ff	
WA 4 (Süd)	Genossenschaften	3.361 (36)	EOF, MüMoG, KMB	
WA 5 (1 Süd)	Genossenschaften	8.240 (88)	EOF, MüMoG, KMB	ca. 900 m ² im EG
WA 9	Genossenschaften	6.547 (70)	EOF, MüMoG, KMB	
WA 10	Genossenschaften	14.048 (148)	EOF, MüMoG, KMB	ca. 1.560 m ² im EG
WA 12 (Mitte)	Baugemeinschaft	5.800 (63)	MüMoE; ff	
WA 12 (Süd)	Genossenschaften	7.548 (80)	EOF, MüMoG, KMB	ca. 840 m ² im EG

EOF:
Einkommens-
orientierte Förderung

MüMoG:
München Modell
Genossenschaften

KMB: Konzeptioneller
Mietwohnungsbau

MüMoE:
München Modell
Eigentum

ff: freifinanziert

Flächenanteil Baugemeinschaft/ Baugenossenschaft

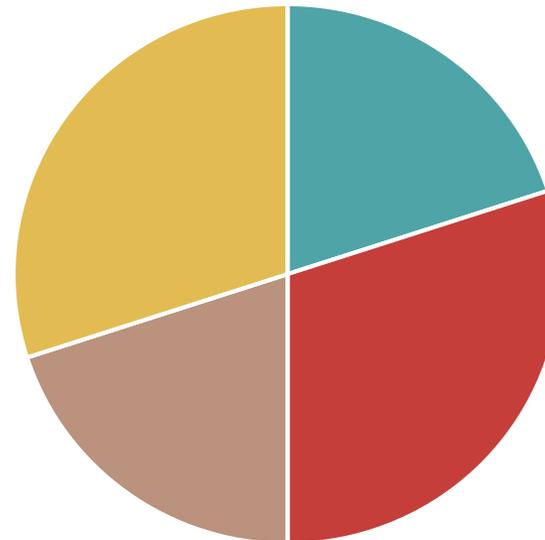
	Geschossfläche	Wohneinheiten
Baugemeinschaft	21.153 m ²	229
Genossenschaften	43.588 m ²	462



Aufteilung nach Wohnungsarten (1. Bauabschnitt Freiham-Nord)

Einkommensorientierte
Förderung/KomPro
30%

München Modell Miete, MM
Genossenschaften und
Eigenwohnraum
20%



Freifinanzierter Wohnungsbau
ohne Bindung
20%

Konzeptioneller
Mietwohnungsbau
30%

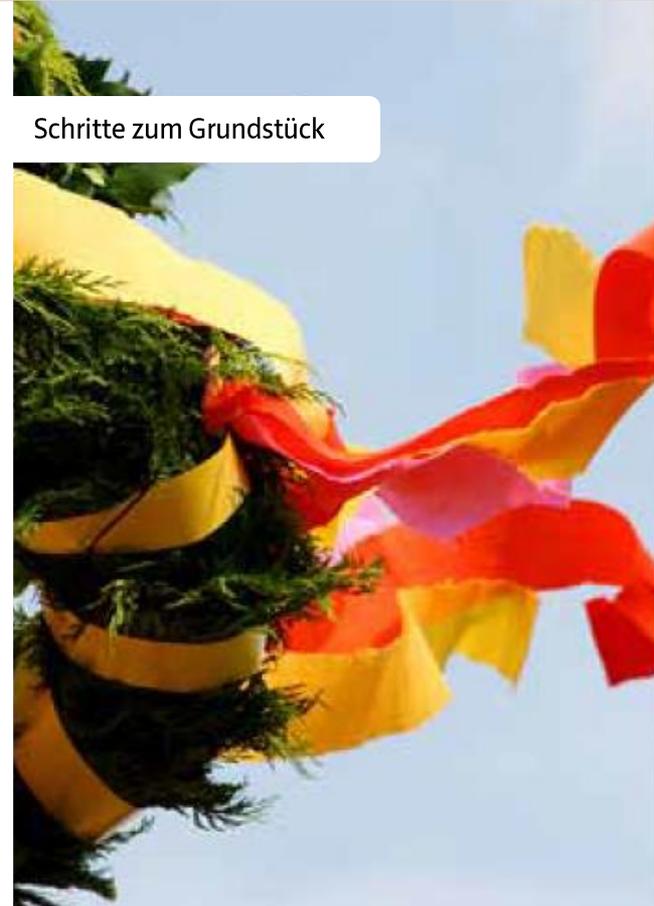
Quelle :
Beschluss Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 3.12.14, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 V01866
abzurufen unter: http://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=3495103

Grundstücksausschreibung



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

- Infoabend zur Grundstücksausschreibung und Kriterien für Sommer geplant
- Ausschreibung ab voraussichtlich ab September 2017
- **Ausschreibungsunterlagen** nebst Exposé dann unter www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Ausschreibung-Flaechen-mit-gefoerertem-Wohnungsbau.html



Schritte zum Grundstück



Konzeptausschreibung- Kein Preisgebot

zweistufiges Ausschreibungsverfahren:

- **1. Stufe: Grundvoraussetzungen**
Angebotsabgabe unter Erfüllung der Grundvoraussetzungen und Einstiegshürden
- **Findungsgespräch**
- **2. Stufe: Konzept**
 - konkrete Aussagen zu den vorgegebenen Kriterien der 2. Stufe wie z.B. Ökologie, Gemeinschaft, Mobilität
 - Bewertung der Bewerbung anhand einer Bewertungsmatrix (Punktesystem)



- Ausschreibung der Flächen für **Genossenschaften**:
 - Bewerbung nur für gegründete Genossenschaften möglich
 - Baugenossenschaften können zwischen einem Erwerb des Grundstücks und einer Vergabe im Erbbaurecht wählen.
- Ausschreibung der Flächen für **Baugemeinschaften**:
 - Abgeschlossener GbR Vertrag (Bau- bzw. Planungsgemeinschaft)
 - Kerngruppe von mind. 20% der Mitglieder
 - Selbstnutzer



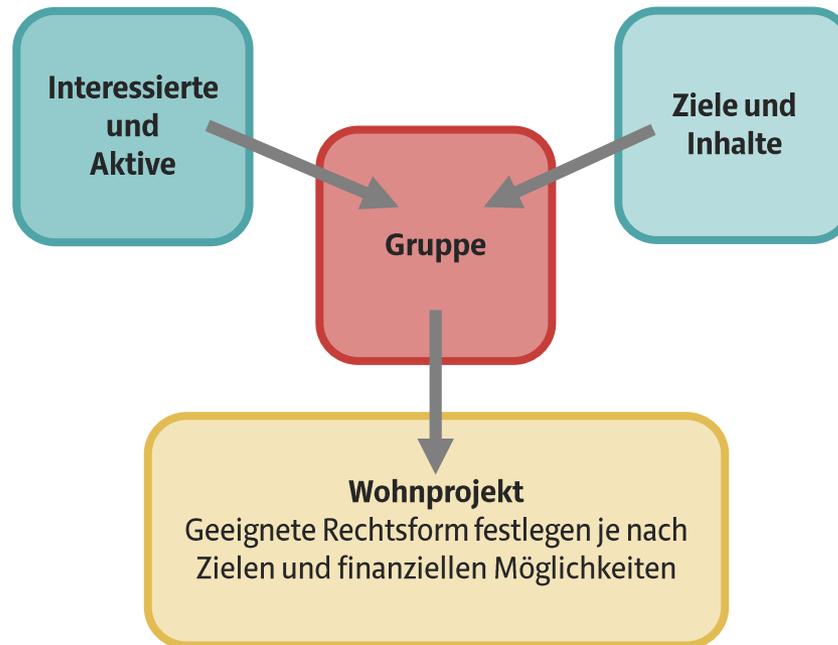
Förderung für Baugemeinschaften und Genossenschaften

Förderprogramm	Zielgruppe	Förderung	Miete	Einkommensgrenzen 4-Personenhaushalt Brutto/Jahr ca.
EOF Einkommensorientierte Förderung	Genossenschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstückspreis 300 €/qm GF • Objektabhängiges Darlehen bis 850 €/qm WF • Belegungsabhängiges Darlehen 	<ul style="list-style-type: none"> • für den Vermieter 9,60 € • Zuschüsse für Mieter: Stufe I: 3,75 € /Miete 5,65 Stufe II: 2,75 € / Miete 6,65 Stufe III 1,75 €/Miete 7,65 € 	51.000 € (Stufe II)
München Modell Eigentum	Baugemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstückspreis 1000 €/1200 € qm GF je nach Einkommensstufe • Ggfs. zinsvergünstige Darlehen der Bayern-LABO 	Eigenwohnraum	93.200 € (Stufe IV)
München Modell Genossenschaften	Genossenschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstückspreis 600 €/qm GF • Darlehen bis 1.250 €/WF 	• 9,50 bis 11,50 € lageabhängig	93.200 € (Stufe IV)
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau	Genossenschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung durch das Bewertungsamt 	• 12,00 €- 14,50 € lageabhängig	Keine Begrenzung
freifinanziert	Baugemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung durch das Bewertungsamt 		Keine Begrenzung

Der Weg zur Gruppe



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen



Initiative gründen

- Mitstreiter suchen
- Kerngruppe bilden z.B. mit Freunden und Nachbarn, Gleichgesinnten
- Projektbörse der mbz nutzen

Initiative anschließen

- Angebote auf der Projektbörse der mbz



Information und Beratung

- Themenbezogene Infoabende
- Einzel- und Gruppenberatung
- Infoabend zur Grundstücksausschreibung für Baugemeinschaften und Genossenschaften
- Newsletter mit allen aktuellen Informationen

Vernetzung

- Projektbörse - online
- Expertenbörse - online
- Projektbörsen für Siedlungsgebiete





mitbauzentrale münchen

offene Beratungszeiten

Dienstags 10.00 - 14.00 Uhr

Mittwochs 15.00 - 19.00 Uhr

sowie Beratungstermine nach Vereinbarung

Schwindstraße 1 - 80798 München

Telefon 089 - 57 93 89 50

info@mitbauzentrale-muenchen.de

www.mitbauzentrale-muenchen.de

