



GEMEINSCHAFTLICHES BAUEN UND WOHNEN AM PATCHWAY ANGER

Zielsetzungen
Rechtsformen
Rahmenbedingungen



mitbauzentrale regio

Die Schaffung und dauerhafte Sicherung von bezahlbarem Wohnraum stellen die Kommunen und Landkreise in der Region München vor große Herausforderungen. Ohne erschwingliche Wohnungen wird es immer schwerer, Beschäftigte im Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge oder Fachkräfte für ortsansässige Unternehmen zu gewinnen oder am Ort zu halten. Daneben gilt es, attraktiven Wohnraum für junge Familien zu schaffen und älteren Menschen Wohnformen anzubieten, in denen ein langes selbstbestimmtes Wohnen möglich ist. Hier sind gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte eine mögliche Antwort.

Bei der Bereitstellung von geeigneten Grundstücken oder der Baurechtsschaffung kommt den Kommunen eine Schlüsselrolle zu. Instrumente wie Konzeptvergabeverfahren und Erbbaurecht unterstützen hierbei die wohnungspolitischen Zielsetzungen langfristig zu sichern.



mitbauzentrale regio

Beratung von Kommunen & Bürger*innen



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

Stadt und Umland gemeinsam – Das Angebot der mitbauzentrale

Die mitbauzentrale münchen wird seit 2014 im Auftrag der Landeshauptstadt München als Beratungsstelle für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte betrieben.

Als Ergebnis der letzten Wohnungsbaukonferenzen wurde eine verstärkte Zusammenarbeit von Stadt und Umland angestrebt. In diesem Zusammenhang wurde das Beratungsangebot durch die Stadt München auf die Planungsregion 14 erweitert.

Die mitbauzentrale bietet Information und Beratung für Kommunen und engagierte Bürger*innen.

Die mitbauzentrale ist ein Projekt der stattbau muenchen GmbH

Über die kostenfreien Leistungen der mitbauzentrale hinaus begleitet die stattbau Entwicklungsprozesse und berät Kommunen bei der Aktivierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sowie geeigneten Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Konzeptvergabeverfahren.



Herausforderungen in den Kommunen



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

Herausforderungen in den Kommunen

Langfristig bezahlbarer (Miet)Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und spezielle Ziel- und Bedarfsgruppen:

- Bezahlbares Wohnen für Alle
- Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Halten junger einheimischer Familien
- Selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Wohnraum für Beschäftigte der Daseinsvorsorge
- Binden von Fachkräften ortsansässiger Unternehmen
- Menschen mit besonderem Bedarf

→ Gute soziale Mischung, Integration und Inklusion



Herausforderungen in den Kommunen

Baugemeinschaft „Angerweide“ Starnberg dmr Architekten, Foto Ulf Rössler



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

mitbauzentrale regio | Gauting | 6. Juli 2021

4

Herausforderungen in den Kommunen

Lebendige Ort und Quartiere

- Identität bewahren, bzw. schaffen - Orte mit Eigenschaft
- Qualität des öffentlichen Raumes und der Gebäude
- Angebote und Infrastruktur

Gemeinschaftssinn und Zusammenleben

- Öffentliche Räume als Treffpunkte
- Zu Hause sein- eingebunden in soziale Netzwerke

Förderung des bürgerschaftlichen Engagements

- Beteiligung durch Information, Workshops, etc...
- Möglichkeiten zur Aneignung und Mitbestimmung
- Wohnprojekte - zivilgesellschaftliche Akteure auf dem Wohnungsmarkt

→ Akzeptanz für Entwicklungen



Bausteine bezahlbaren Wohnens

Baugemeinschaft „der kleine Prinz“, dmr Architekten, Foto Ulf Rössler



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

mitbauzentrale regio | Gauting | 6. Juli 2021

5

Bausteine bezahlbaren Wohnen im Überblick

- **Grundstücke**
 - Verfügbarkeit kommunaler Grundstücke
 - Grundstückspreise
- **Zielsetzungen bei der Vergabe von Grundstücken**
 - Zielgruppe/n
 - Gesellschaftlicher Mehrwert
 - Politische Ziele
- **Akteure - Partner für die Umsetzung**
 - gemeinwohlorientierte Akteure
 - zivilgesellschaftliche Akteure
 - soziale Akteure
 - Kommunale Wohnungsbaugesellschaften
- **Instrumente**
 - Städtebauliche Verträge/ Konzeptvergabe
 - Erbbaurecht
 - Betrauungsakt



Mehr als Wohnen

Mitwirkung & Selbstorganisation



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

Mitwirkung & Selbstorganisation

Wohnprojekte können eine Lösung für diese Herausforderungen sein. In gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten sind die zukünftige Bewohner*innen sind Beteiligte, in der Planungs- und Realisierungsphase ebenso wie im Wohnalltag.

Merkmale und Prinzipien

- Mitwirkung bei der Planung
- Entwicklung und Umsetzung projektbezogener, innovativer Konzepte
- Raum für Gemeinschaft – Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume zur Begegnung und für nachbarschaftliche Aktivitäten
- Bewusster Aufbau sozialer Netzwerke
- Verbindung von Wohnen und bürgerschaftlichem Engagement
- Selbstorganisation und Selbstverwaltung



Mehrwert für Kommunen

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte

Wagnis 4 am Ackermannbogen Foto: Wagnis



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

mitbauzentrale regio | Gauting | 6. Juli 2021

7

Mehrwert für Kommunen

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte bieten für Kommunen vielfältige Mehrwerte, die über die reine Schaffung von Wohnraum hinaus gehen.

Sie beschäftigen sich mit Zukunftsthemen und gesellschaftlichen Frage und bieten Lösungsmöglichkeiten.

Der Ideenreichtum der Projekte befördert Innovationen beispielsweise bei Mobilität und Nachhaltigkeit.

Sie setzen vielfältige Impulse und sind Motor für lokale Entwicklung



Mehrwert für Kommunen

Lebendige Nachbarschaft

Foto: Wogeno München



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

mitbauzentrale regio | Gauting | 6. Juli 2021

8

Lebendige Nachbarschaft

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte sind gemeinwohlorientiert. Sie bieten auf vielfältige Weise einen sozialen Mehrwert für die Gemeinde:

- Aktive Selbsthilfe und nachbarschaftliche Wohnformen entlasten kommunale Hilfssysteme
- Lösungen und Innovationen für den demografischen Wandel z.B. Mehrgenerationen
- Stärkung der Bürgergesellschaft und Förderung der Eigeninitiative
- Verbindliche Nachbarschaften als Grundlage für Inklusion
- Förderung des sozialen Zusammenhalts und der Integration
- Hohe Identifikation der Bewohner*innen mit dem Wohnumfeld



Mehrwert für Kommunen

Lokale Entwicklung

wagnsArt am Domagkpark



- Engagement für das Wohnumfeld
- kleinteilige Infrastruktur
- Quartiersvernetzung

mitbauzentrale regio | Gauting | 6. Juli 2021

9

Lokale Entwicklung

Bewohner*innen gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte sind erfahrungsgemäß sehr engagiert und an einem guten Wohnumfeld interessiert. Ihre Projekte zeichnen sich üblicherweise durch eine große soziale Rendite für die Kommune aus.

- Belebung der Gemeinde durch kleinteilige, soziale Infrastruktur
- Angebote für die umgebende Nachbarschaft / Gemeinde
Gemeinschaftsräume, Gäste-Appartements, Co-Working, Werkstätten
- Synergien und Kooperation mit lokalen Organisationen
- Vernetzung und soziokulturelles Engagement



Mehrwert für Kommunen Planen und Bauen

Baugemeinschaft „der kleine Prinz, dmr Architekten, Foto Ulf Rössler



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

Planen und Bauen

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte gehen häufig innovativ an Planung und Umsetzung von Architekturen heran und nehmen eine Vorreiterrolle bei Innovationen und Bauqualität ein. Die entwickelten Nutzungskonzeptionen spiegeln sich in den Wohnbauten:

- Nachhaltige Architektur über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes
- Erprobung neuer Wohnkonzepte und Umsetzung vielfältiger Wohnformen, wie z. B. Clusterwohnen und flexible Grundrisse
- Innovative Energie- und Mobilitätskonzepte
- Attraktive Alternativen zum Einfamilienhaus im Geschoßwohnungsbau



Mehrwert für Kommunen

Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum

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

Baugemeinschaft „team hoch3, Architekturwerkstatt Vallentin



mitbauzentrale regio | Gauting | 6. Juli 2021

11

Bezahlbares Wohnen

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte eignen sich in besonderer Weise zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

- Nachfrageorientierter, bedarfsgerechter Wohnraum optimiert das Wohnungsangebot
- Soziale Mischung innerhalb der Projekte
- Reduzierung individueller Wohnkosten durch sparsamen Flächenverbrauch und gemeinsame Nutzung von Räumen
- Flächensparen durch gemeinschaftliche Nutzungen
- „Dämpfen“ der Grundstückspreisentwicklung
- Schaffung von dauerhaft sicherem und bezahlbarem Wohnraum



Rechtsformen



Kommunaler Wohnungsbau und Mietgruppen

- Kommune als Kooperationspartnerin für Mietinitiative
- Organisationsform als Verein



Wohneigentum

- Gesellschaft bürgerlichen Rechts



Gemeinschaftseigentum

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

Rechtsformen

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte können in unterschiedlichen Eigentums-, Träger- und Rechtsformen realisiert werden. Auch eine Mischung innerhalb eines Projektes ist möglich.

Miete – Eigentum

Gemeinschaftseigentum – Einzeleigentum

Als eigener Projektträger – mit einem Kooperationspartner



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

Baugemeinschaft

Rechtsform: Die Mitglieder der Baugemeinschaft schließen sich für die Planung- und Bauphase als GbR zusammen.

Partizipation und Transparenz:

- Aktive Beteiligung aller Mitglieder
- Individuelle Planung der eigenen Einheit
- Entscheidungsfreiheit der Gruppe
- Verträge und Kosten sind transparent und beeinflussbar.

Kosten:

- Bauherren wirtschaften für sich selbst und entscheiden gemeinsam, in welche Qualitäten sie investieren.
- Risiko- und Gewinnaufschlag des Bauträgers entfallen
- Bauherren zahlen die tatsächlichen Herstellungskosten.
- Jeder Bauherr finanziert seine eigene Einheit.

Die Gemeinschaft ist **Bauherr**.

Dieser trägt alle Risiken hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität.



Rechtsformen Mietwohnprojekt

Nachbarschaftlich Wohnen mit Kooperationspartner

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



Mietwohnprojekt

Mietwohnprojekt

Zusammenschluss von Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen, Lebens- und Haushaltsformen, die gemeinsam genutzten Mietwohnraum in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen realisieren.

Rechtsform und Kosten:

Die Mitglieder der Mietgemeinschaft schließen sich als e.V. zusammen und kooperieren mit einem Investor/ Wohnungsbaugesellschaft.

- In der Regel Einzelmietverträge der Gruppenmitglieder
- Ggf. Nutzungsgebühren für Gemeinschaftsflächen
- Geringere Mietsicherheit

Partizipation:

- Kooperationsvertrag mit dem Investor regelt Selbstverwaltungs- und Mitsprachemöglichkeiten, z.B. bei der Wiedervermietung nach Auszug eines Mitglieds
- Weniger Mitgestaltung als bei anderen gemeinschaftlichen Wohnformen
- Geringere Mietsicherheit



Rechtsformen Genossenschaft

Prinzipien einer Wohnbaugenossenschaft

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



Baugemeinschaft im
Gemeinschaftseigentum

Genossenschaft

Zusammenschluss mehrerer Personen nach GenG mit dem Ziel, durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb den Einzelnen wirtschaftlich zu fördern und dauerhaft preisgünstig und sicher mit Wohnraum zu versorgen.

Eigentumsform:

- Gemeinschaftseigentum und Gemeinsames Wirtschaften, erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich
- lebenslanges Wohnrecht, kein Wohneigentum

Prinzipien

- Prinzip der Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung,
- Demokratieprinzip: Stimmgleichheit aller Mitglieder
- Identitätsprinzip: Mieter und Vermieter zugleich
- Förderprinzip: Wirtschaftliche Förderung der Interessen der Mitglieder
- Solidarprinzip: Solidargemeinschaft von wohnenden und nicht wohnenden – starken und schwachen Mitgliedern

Kosten

- Wohnungsbezogene Anteile und Kostenmiete
- Entkopplung vom Mietmarkt und Spekulationsentzug von Grund und Boden



Rechtsformen Genossenschaft



Mitgliedschaft und Wohnen

- Beitritt
- Wohnen
- Vererbbarkeit
- Austritt

Mitgliedschaft und Wohnen

Beitritt

- Beitrittserklärung
- Pflichtanteil
- Eintrittsgeld

Wohnen

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

Vererbbarkeit

- Anteile möglich

Austritt

- Kündigungsfrist
- Auszahlung der Anteile zum Nennwert



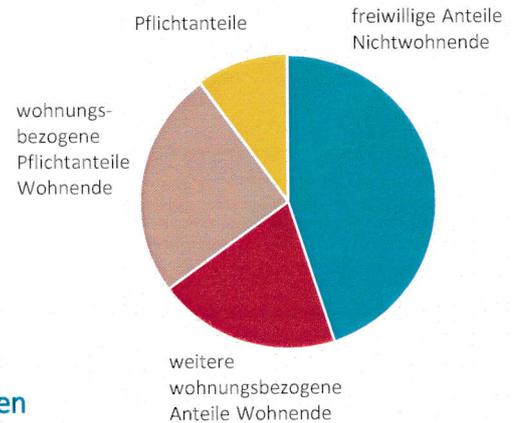
Rechtsformen Genossenschaft

Eckpunkte Wirtschaftlichkeit

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

Beispielwohnung /m² Wohnfläche Neubau München

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



Mögliche
Zusammensetzung
des Eigenkapitals

Eckpunkte Wirtschaftlichkeit

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wirken sich folgenden Faktoren aus:

- **Grundstückspreis**
Verkehrswert oder reduzierter Grundstückspreis
- **Zielmiete**
Festgelegte Maximalmiete bzw. Ortsübliche Miete
- **Herstellungskosten**
Baukosten, Bauqualität, Standard, Energiestandard usw.
- **Wohnungsbezogene Einlage**
Der für die Finanzierung notwendige Eigenkapitalanteil von mind. 20% wird durch die wohnenden Mitglieder eingebracht in Form von wohnungsbezogenen Anteilen.



Baulandmobilisierung

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



Baulandmobilisierung

Der Schlüssel für die Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte ist die Bereitstellung von Grundstücken. Kommunen können gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte durch Bereitstellung und Vergabe von Bauland befördern und unterstützen:

Umsetzung kommunaler Zielsetzungen bei **kommunale Grundstücke**

- **Miete oder Eigentum:**
Die Bauliche Struktur als Hofhäuser bietet sich eher für ein Baugemeinschaftsprojekt an. Bei einer Unterwertvergabe der Grundstücke ist für das Eigentum nur ein klassisches Einheimischen Modell möglich. Für Mietwohnungsbau ist eine Unterwertvergabe mit einem Betrauungsakt realisierbar.
Wie groß ist die Nachfrage und der Bedarf?
- **Vergabe:**
Konzeptausschreibung mit Festpreis
- **Widmung von Grundstücken:**
Aufgrund der dauerhaften Bezahlbarkeit des Wohnraums und des Mehrwertes für Kommunen ist der Zugang zu gewidmeten Grundstücken dann besonderen Rechtsformen vorbehalten, z.B. Genossenschaftlicher Mietwohnungsbau
- **Vorgaben:**
Anteil geförderte Wohnungen, Belegrechte Kommune, Einheimischen Modell, Quote Mietwohnungsbau

- **Verwertung:**
Verkauf oder Vergabe im Erbbaurecht



Baulandmobilisierung Konzeptvergabe



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

Konzeptvergabe

- Bei der Vergabe zum Festpreis bestimmt die Qualität des eingereichten Konzepts die Vergabeentscheidung.
- Bestes Konzept für einen bestimmten Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien/Zielsetzungen
- Anstelle der wirtschaftlichen Rendite, tritt die soziale Rendite, der Mehrwert für die Gemeinde und Nachbarschaft.

Ausschreibung mit Konzept ohne Preiswettbewerb

- Festlegungen von variablen Konzeptbausteinen/Zielsetzungen durch die Kommune
- Angaben des Bieters zu Umsetzung der Konzeptbausteine
- Bewertung des besten Konzepts durch die Kommune
- Zuschlag an Bieter mit bestem Konzept
- Prozessbegleitung
- Sicherung der Konzepte durch Festschreibung im Kaufvertrag/Erbbauvertragsvertrag

Konzeptvergabe ist das geeignete Steuerungselement,

- gemeinwohlorientierten Wohnungsbau voranzubringen.
- Qualitäten und kommunale Ziel umzusetzen und zu sichern.
- „Preisdämpfend“ auf die der Grundstückspreisentwicklung einzuwirken
- Innovationen zu befördern
- Soziale und zivilgesellschaftliche Akteure zu berücksichtigen



Baulandmobilisierung

Erbbaurecht

Trennung in Eigentum an Grund & Boden und Nutzung des Bodens

- Höhe Erbbauzinssatz
- Anpassung Zinssatz
- Laufender oder kapitalisierter Erbbauzinssatz
- Laufzeit
- Entschädigung
- Teil-Erbbaurechte



Erbbaurecht

Prinzip

- Bodenpolitisches Instrument
- Trennung in: Eigentum an Grund & Boden und Nutzung des Bodens
- Nutzer zahlt dem Erbbaugeber Erbbauzinsen für die Dauer der Nutzung

Erbbauzins

- Erbbauzinssatz – i.d.R. Orientierung an Liegenschaftszins
- regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an Lebenshaltungskostenindex
- laufender oder kapitalisierter Erbbauzins

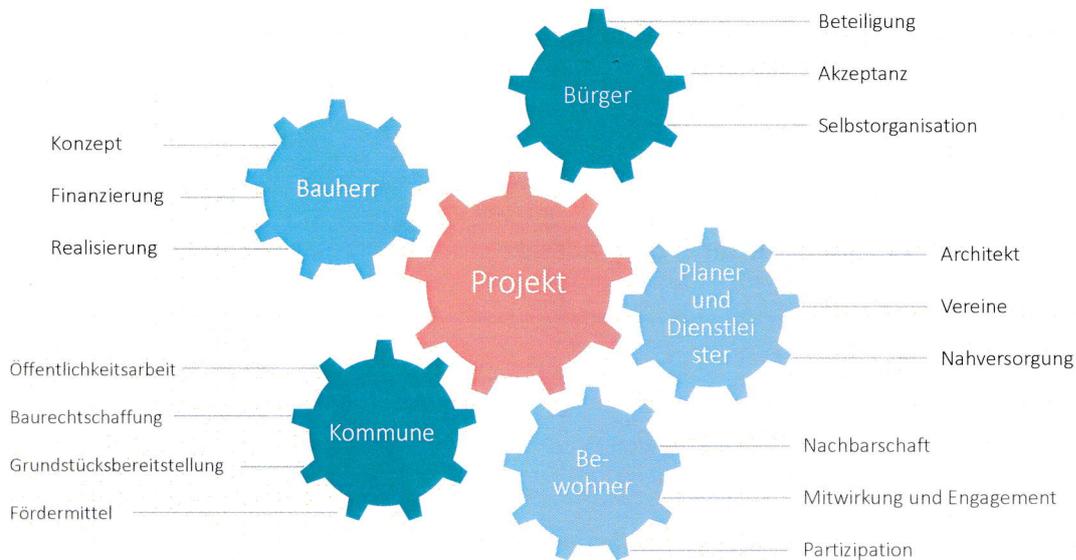
Laufzeit 80 Jahre sinnvoll

- Mit Ende der Laufzeit fällt Nutzungsrecht an Erbbaurechtsgeber zurück
- Entschädigung mind. 2/3 des Verkehrswertes des Gebäudes bei Auslaufen des Erbbauvertrages

> Für Eigentumsprojekte müssten Teil-Erbbaurechte vergeben und verwaltet werden!



Aktivierung Rolle der Kommune



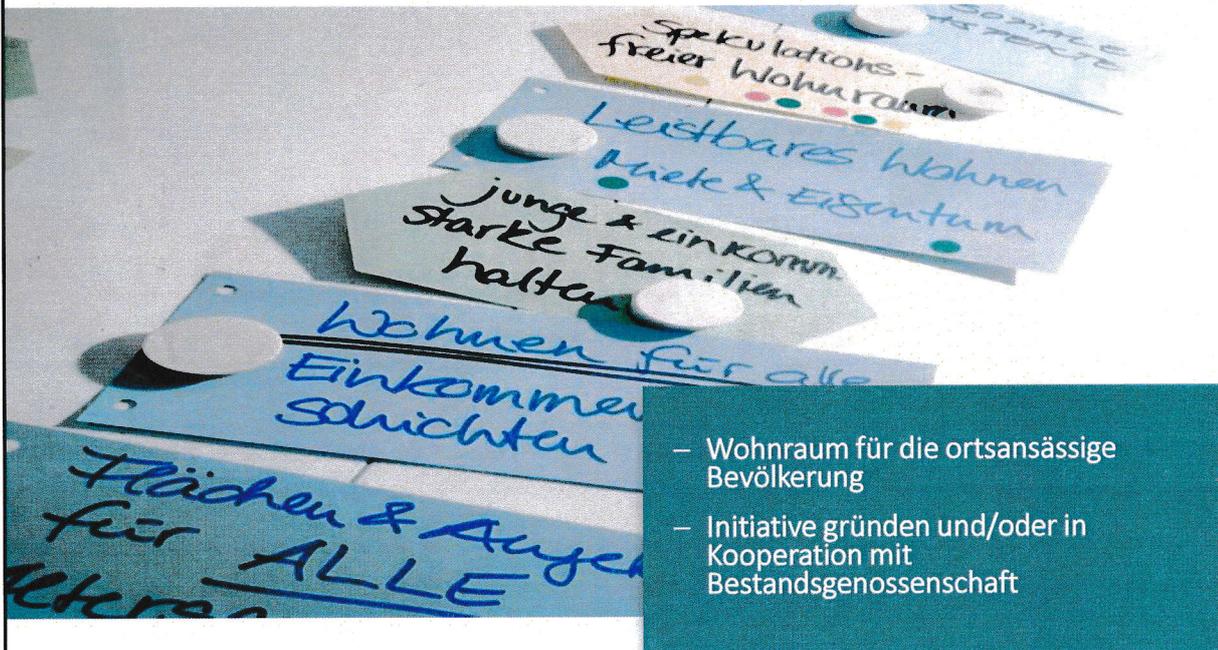
Rolle der Kommune

Damit eine gemeinwohlorientierte Entwicklung gelingt und ein nachbarschaftliches Miteinander entsteht kommt der Kommune eine Schlüsselrolle zu bei:

- der Bereitstellung und Aktivierung von Grundstücken für Wohnprojekte
- der Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen
- Öffentlichkeitsarbeit und Information
- Förderung von Eigeninitiative der Bürger*innen



Aktivierung Bürger*innen werden Beteiligte



- Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Initiative gründen und/oder in Kooperation mit Bestandgenossenschaft

Bürger*innen werden Beteiligte

Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung

bei der Berücksichtigung Einheimischer ist das EU-beihilferecht zu beachten. Es gibt verschiedene Wege Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

In der

- Zielsetzung in der Ausschreibung – Konzeptbaustein für die Bewerbung
- Festlegung einer Quote
- Klassisches Einheimischenmodell, auch für Miete möglich
- Bewerbung von Gruppen (Einheimische ohne Rangfolge) mit Konzept

Wie kommen die Bürger*innen zum Projekt

- Gründung einer ortsansässigen Initiative
- Gründung einer Genossenschaft
- Kooperation mit Bestehender Genossenschaft



Angebote für Kommunen & Bürger*innen mitbauzentrale münchen + regio



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

Angebote der mitbauzentrale für die Region

- **für Kommunen in der Planungsregion 14:**
kostenfreie Durchführung einer Veranstaltung entweder exklusiv zur Information für den Stadt- bzw. Gemeinderat oder als öffentliche Veranstaltung. Weitere Informationen finden Sie auf www.mitbauzentrale-muenchen.de/home/was-bieten-wir/fuer-kommunen.html
- **für Bürger*innen aus München & der Region:**
Interessierte, können kostenlos das Informations- und Veranstaltungsangebot der mitbauzentrale nutzen.

Weitere Informationen hierzu auf www.mitbauzentrale-muenchen.de



Kontakt

mitbauzentrale münchen + regio



mitbauzentrale münchen
Natalie Schaller
Katharina Winter
Schwindstrasse 1 • 80798 München
Telefon: 089-57938950
info@mitbauzentrale-muenchen.de
www.mitbauzentrale-muenchen.de