



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen



Ein Projekt der Statlbau München GmbH
im Auftrag der
Landeshauptstadt
München

GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNGEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

FÜNF GRUNDSTÜCKE IN FREIHAM UND
ZWEI KLEINE GRUNDSTÜCKE IN DER DACHAUER STRASSE
UND WOLFRATSHAUSER STRASSE

Quelle Bild: muenchen.de / die Stadt informiert / Luftbild Freiham



mitbauzentrale münchen | Infoabend Freiham | Oktober 2024

AGENDA

- 1 WER KANN SICH BEWERBEN
- 2 FREIHAM - QUARTIER
- 3 FREIHAM - BAUFELDER
- 4 FREIHAM - AUSSCHREIBUNG
- 5 EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUERSTRASSE
- 6 EINZELGRUNDSTÜCK WOLFRATSHAUSER STRASSE
- 7 ERBBAURECHT UND FÖRDERUNG
- 8 WIE GEHT ES WEITER?



1 WER KANN SICH BEWERBEN?



GRUNDSTÜCKE FÜR GENOSSENSCHAFTEN

– GENOSSENSCHAFTEN

Sollten bereits im Genossenschaftsregister eingetragen sein.
Mindestvoraussetzung ist jedoch eine abgeschlossene Gründungsprüfung (positives Prüfergebnis der Prüfverbände) und die Eintragung bis Vertragsabschluss

– MIETSHÄUSER SYNDIKATE

Projekte im Mietshäuser Syndikat müssen einen Hausverein gegründet haben, sowie ein Beratungsgespräch beim Münchner Mietshäuser Syndikat nachweisen.

Das Projekt wird verpflichtet, bis zum Abschluss des Grundstücksvertrages mit dem Miethäusersyndikat eine Projekt GmbH zu gründen.



1 WER KANN SICH BEWERBEN ?

MEHR ALS WOHNEN

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte, sind Projekte, die von den zukünftigen BewohnerInnen selbst (mit-)initiiert und mitgestaltet werden.

MITGESTALTUNG

- Konzepte und Ideen umsetzen
- Selbstorganisation
- Selbstverwaltung
- Gemeinsam Planen

PLANUNG

- Bedarfs-gerechter Wohnraum
- Raum für Gemeinschaft
- Innovative Wohnkonzepte
- zukunfts-fähige Gebäude
- hohe Bauqualität

WOHNEN

- Langfristig kostengünstig Wohnen
- Wohnsicherheit

GEMEINSCHAFT

- Nachbarschaft mitgestalten
- Aktive Hausgemeinschaften
- Nachbarschaftshilfe und Unterstützung
- soziale Integration und Inklusion



2 FREIHAM - QUARTIER

22. Stadtbezirk
Neuaubing,
Westkreuz



2 FREIHAM - QUARTIER



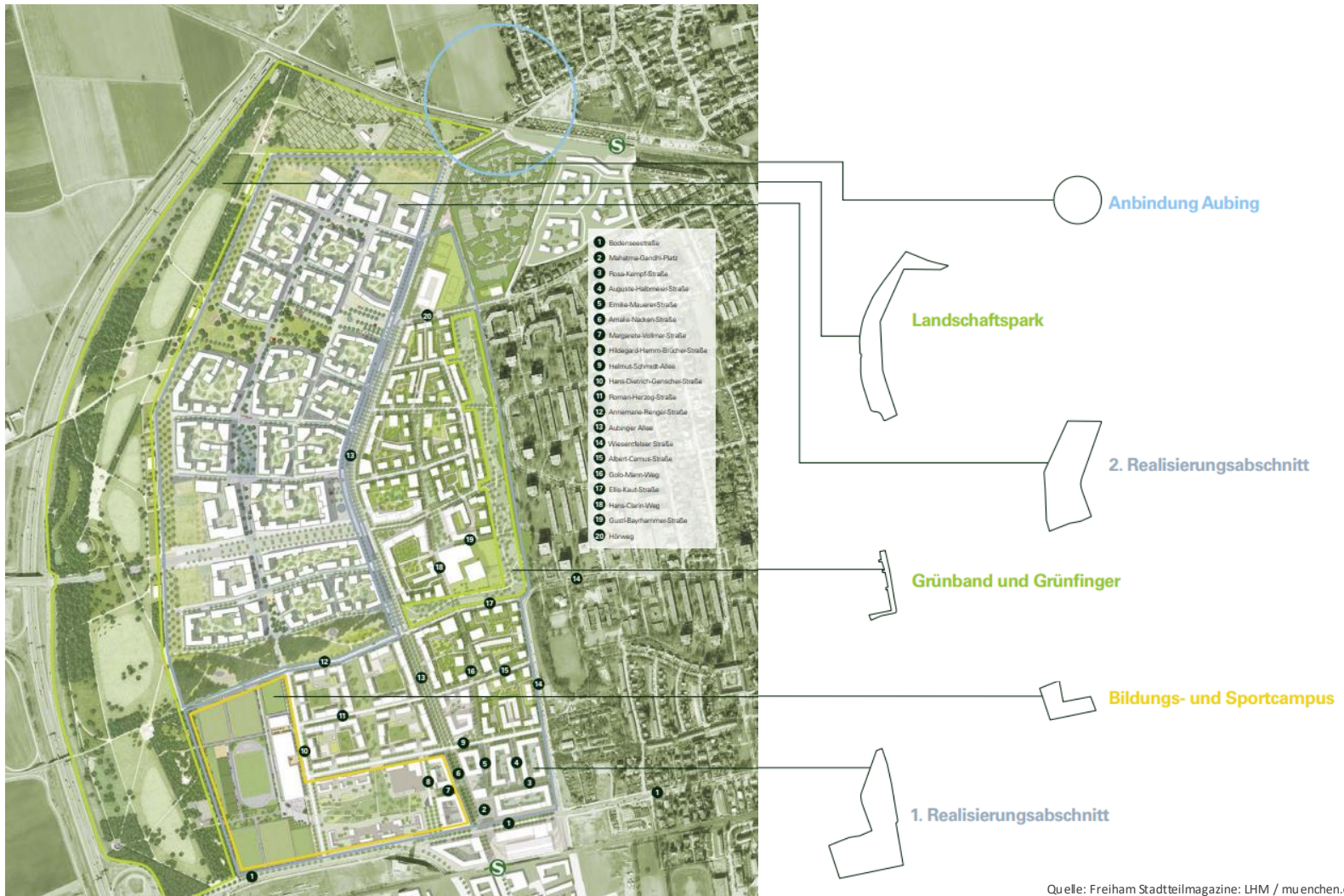
Viele Informationen zu Freiham finden sich unter:

Projektseite: www.muenchen.de/freiham

Stadtteilmanagement: www.freiham.de



2 FREIHAM - QUARTIER



Quelle: Freiham Stadtteilmagazine: LHM / muenchen.de
<https://stadt.muenchen.de/infos/neuer-stadtteil-freiham.html>



2 FREIHAM - QUARTIER

1. Realisierungsabschnitt

Einwohner*innen: ca. 12.000

Fläche: ca. 85 ha

Wohnungen: ca. 4.500

Arbeitsplätze: ca. 4.000

Schulen: ca. 3.000 Plätze

Kitas: ca. 1.200 Plätze

Freihamer Anger

Quartierszentrum

Wohnpark

Sportpark

Schulcampus



Anbindung nach
Aubing, Erweiterung
Aubinger Friedhof

Grünband /-finger

Thematische
Wohnquartiere

Stadtteilzentrum Nord

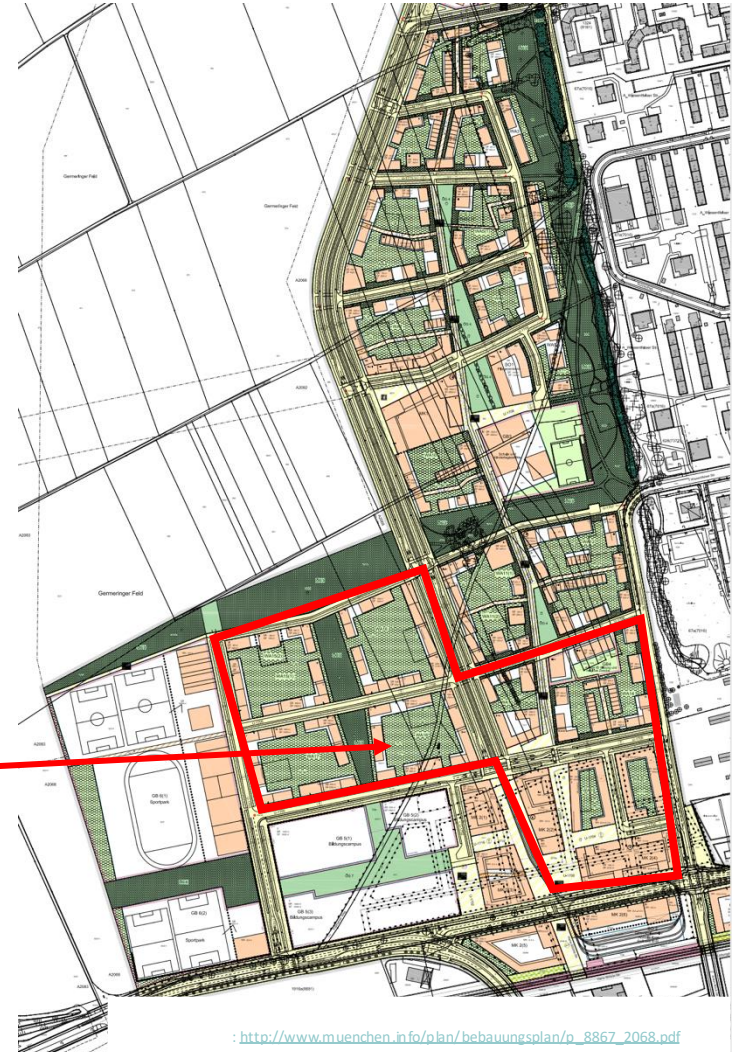
Stadtteilzentrum Süd



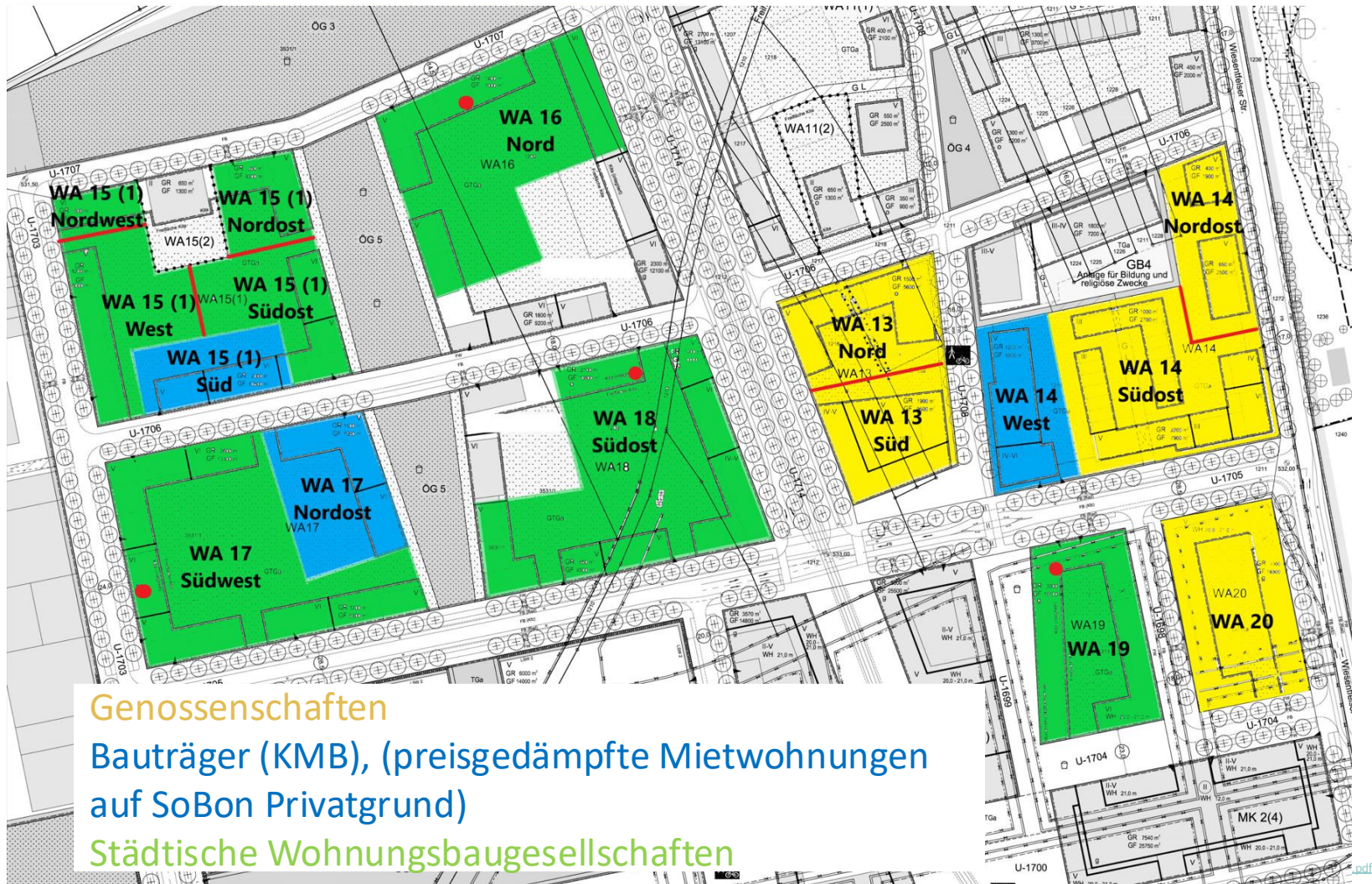
2 FREIHAM - QUARTIER



1. Realisierungsabschnitt
2. Bauabschnitt



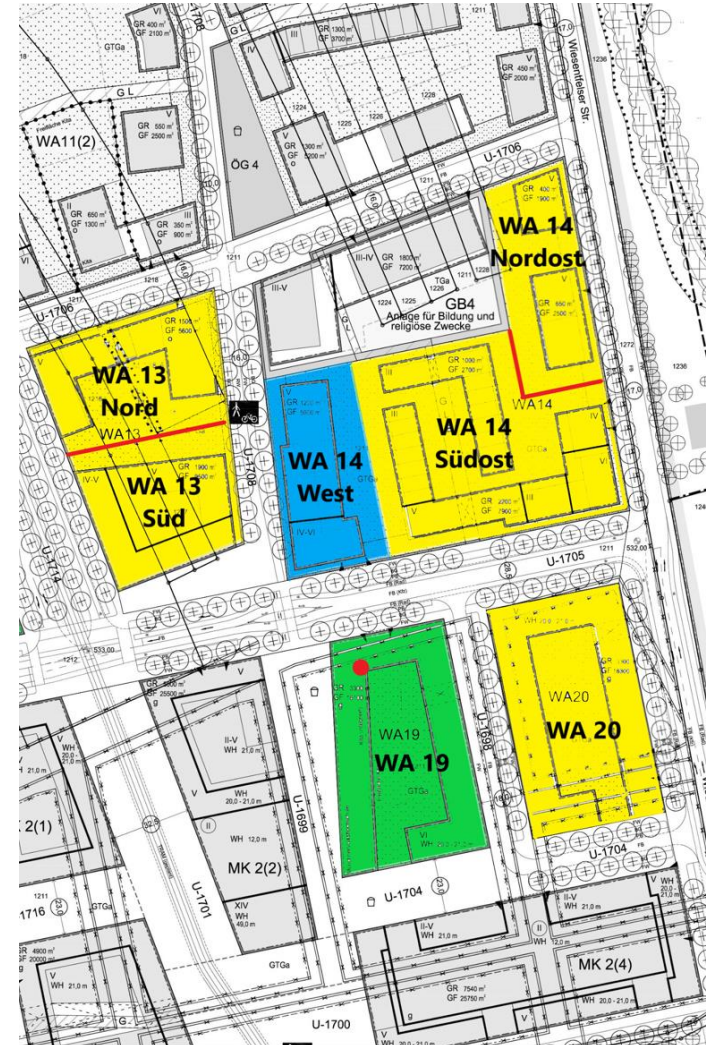
3 FREIHAM - BAUFELDER



3 FREIHAM - BAUFELDER

Grundstücksflächen für Baugenossenschaften
(25 % EOF - 32,5 % MMG - 42,5 % KMB)

Grundstück	GF in m ²	WE ca.
WA 13 Nord	5.600	60
WA 13 Süd	11.490	120
WA 14 Nordost	5.000	55
WA 14 Südost	10.880	115
WA 20	16.300	175
gesamt	49.270	525



4 FREIHAM - AUSSCHREIBUNG



GRUNDSTÜCKSBEWERBUNG:

- Einstufiges Ausschreibungsverfahren:
 - Anerkennung der Grundvoraussetzungen garantiert bereits hohe Qualität
 - Bewertungskriterien eher schlank gehalten:
 - Konzept der Bewerber*innen im Freitext mit Schwerpunkt auf ökologisch/nachhaltigem Bauen oder Schwerpunkt bei sozialen Aspekten/ besonderen Wohnformen
 - Mietpreis im KMB Model: Die Bewerber*innen haben im Rahmen der Konzeptausschreibung die Möglichkeit, eine geringere als die festgesetzte Höchstmiete von 15 Euro anzubieten.
(Wirtschaftlichkeit muss gegeben sein)
- Bewertung der Bewerbung anhand einer Bewertungsmatrix (Punktesystem)



4 FREIHAM - AUSSCHREIBUNG

Grundstücksausschreibung für Genossenschaften für **November 2024** geplant

Ausschreibungsunterlagen nebst Exposé unter
<https://stadt.muenchen.de/infos/grundstuecksausschreibungen.html>

Weitere Unterlagen

- **B-Plan 2068 Planteil und Textteil**
http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_8867_2068.pdf
- **Gestaltungsleitfaden Regelwerk Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord**
https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:60133218-c9fc-47cf-877f-566e881695b8/Anlage%20Regelwerk_Teil2.pdf



4 FREIHAM - AUSSCHREIBUNG

Kriterien zur Konzeptqualität		
		Maximal bis zu
1. Besonderes Konzept		70 Punkte
Zwischen Alternative 1 und Alternative 2 kann frei gewählt werden:		
Alternative 1 Ökologisches und nachhaltiges Bauen (Schwerpunkt)	Alternative 2 Soziales und Wohnformen (Schwerpunkt)	55 Punkte (für den Konzept-Schwerpunkt)
und	und	
Soziales und Wohnformen (als Nicht-Schwerpunkt)	Ökologisches und nachhaltiges Bauen (als Nicht-Schwerpunkt)	15 Punkte (für den Nicht-Schwerpunkt)
2. Miethöhe für Wohnungen im KMB - Mietpreiskriterium		20 Punkte
Angebot einer Erstvermietungsmiete < 15 €/m ² WF		
3. Realisierbarkeit und Stimmigkeit des Gesamtkonzept		10 Punkte
Summe		100 Punkte



4 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - KRITERIEN

Rechenbeispiel Punktematrix Miethöhe maximal 20 Punkte:

Annahme:

4 Bewerbungen mit folgenden Mietgeboten:

A: 14,25 € → niedrigster Wert → 20 Punkte

B: 14,50 € → anteilige Verteilung $0,50 \cdot 20 / 0,75 = (13,33 \text{ bzw.}) \rightarrow 13 \text{ Punkte}$

C: 14,75 € → anteilige Verteilung zwischen $0,25 \cdot 20 / 0,75 = (6,66 \text{ bzw.}) \rightarrow 7 \text{ Punkte}$

D: 15,00 € → Grundvoraussetzung: kein Gebot → 0 Punkte



4 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - BINDUNGEN

– BINDUNGSAUER

Erbbaurecht: **KMB:** 80 Jahre, **MMG:** 80 Jahre, **EOF:** 55 Jahre
Kauf: **KMB:** 55 Jahre, **MMG:** 55 Jahre, **EOF:** 55 Jahre

– AUFTEILUNGSVERBOT

in WEG-Eigentum über den Zeitraum des Erbbaurechts

– MIETHÖHE UND ENTWICKLUNG

Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete
Begrenzung der Mietanpassungen während der Bindungsdauer.

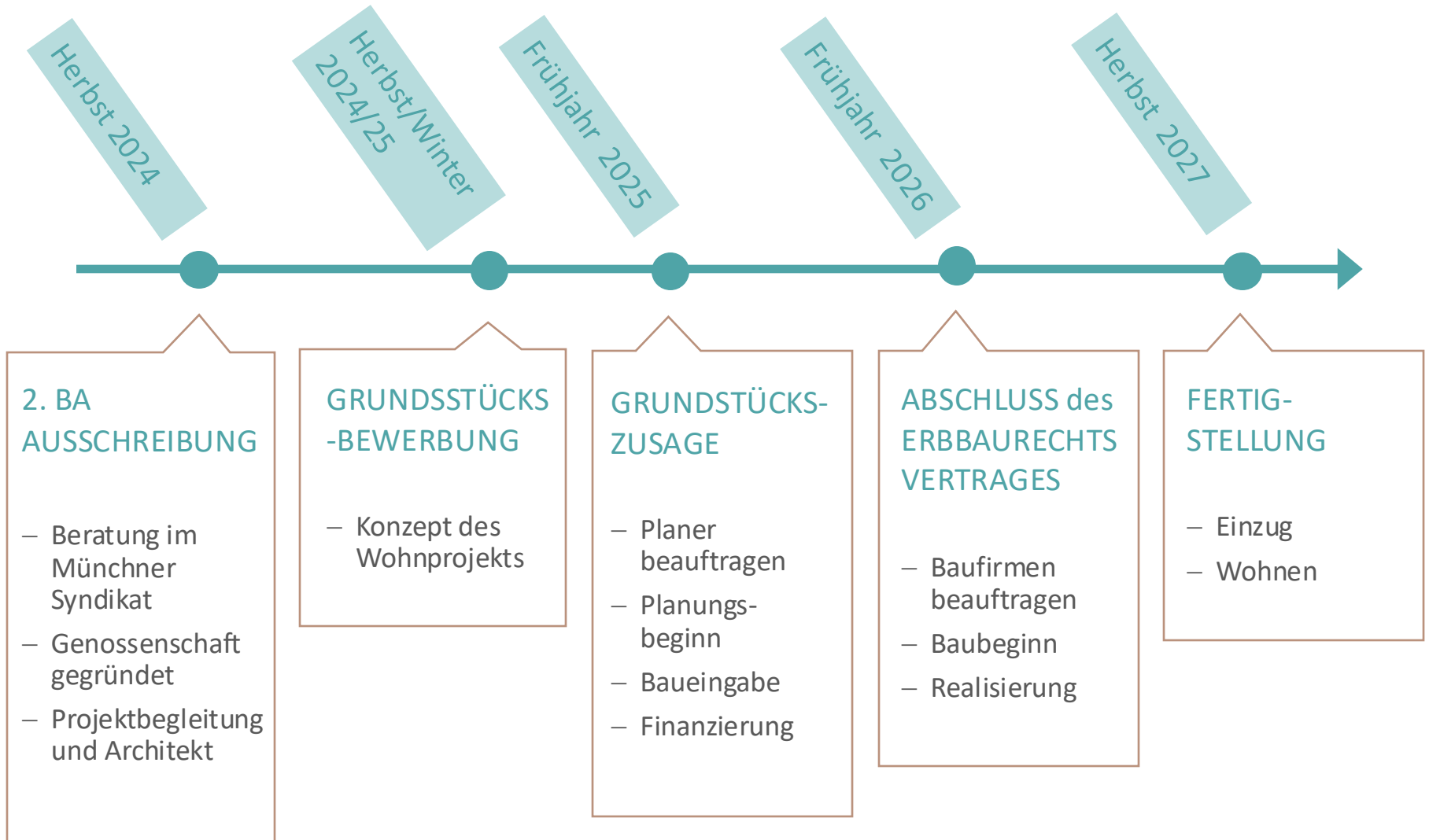
– WOHNUNGSGRÖSSEN UND BELEGUNG

KMB: Zielgruppenorientierte Wohnungsvergabe bei mindestens 60 % der Wohnungen

EOF und MMG: die Förderrichtlinien für das **München Modell-Genossenschaften**, sowie für die **Einkommensorientierte Förderung** (je nach Zielgruppe) einzuhalten hinsichtlich Wohnungsgrößen und Belegung



4 FREIHAM - AUSSCHREIBUNG



4 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - GRUNDVORAUSSETZUNGEN

ANERKENNTNIS

- der Vergabe wahlweise in **Grundstückskauf** oder **80-jährigem Erbbaurecht**
- Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinssatzes oder Kaufpreis, auf Basis der festen **Grundstückswertansätze der EOF mit 400 €/m² GF, des MMG mit 700 €/m² GF und des KMB mit 1.050 €/m² GF.**
- Einhaltung des „**Ökologischen Kriterienkatalogs 2021**“. Dieser beinhaltet insbesondere die Verpflichtung, den **Energiestandard Effizienzhaus 40** umzusetzen.
- Anerkenntnis, dass die Wohnungen einem **Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** unterliegen.
- Anerkenntnis, die **vorgesehenen Anteile der Wohnbauarten** wie folgt einzuhalten:
 - 25 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)
 - 32,5 % München Modell-Genossenschaften (MMG)
 - 42,5 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).
- **Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für die Einkommensorientierte Förderung während der Bindungsdauer von 55 Jahren nach WFB einzuhalten**; ferner verpflichtet sich der/die Erbbauberechtigte die Bindungen bis zum Zeitablauf des Erbbaurechts zu verlängern, soweit dies förderrechtlich möglich ist. Falls dies nicht möglich ist, wird eine einvernehmliche Lösung gefunden, den geschaffenen bezahlbaren Wohnraum weiterhin zu erhalten.



4 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - GRUNDVORAUSSETZUNGEN

ANERKENNTNIS

- Anerkenntnis, die **Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften** während der Bindungsdauer **von 80 Jahren bzw. 55 Jahren** einzuhalten.
- Anerkenntnis, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten; insbesondere Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie der Mietanpassungen während der 80-jährigen bzw 55-jährigen Bindung.
- Die Erstvermietungsmiete liegt bei maximal **15 € je m²** Wohnfläche monatlich (netto kalt).
- Umsetzung einer **zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe im KMB bei mindestens 60 %** der Wohnungen; dabei sind sowohl
 - **Beschäftigte in Mangelberufen, insbesondere aus den Bereichen der freien Wohlfahrtspflege und der öffentlichen Daseinsvorsorge** und/oder
 - **spezifische Wohnprojekte/Wohnformen** z.B. für Senior*innen und/oder
 - **Haushalte, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze gemäß Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) + 50 %, erfüllen.**
- **Errichtung eines Anteils von 50 % der geplanten KMB-Wohnungen als barrierefreie Wohnungen** nach DIN 18040-2.



4 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - GRUNDVORAUSSETZUNGEN

ANERKENNTNIS

- Anerkenntnis, die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die im Erbbaurechtsvertrag oder Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen und Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen.
- Verpflichtung, die Mieten während der ersten fünf Jahre nicht anzuheben.
- Verpflichtung, die während der gesamten Bindungszeit bei der Wiedervermietung geltenden städtischen Vorgaben für Mietanpassung einzuhalten.
- Anerkenntnis bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben.



4 GRUNDVORAUSSETZUNGEN QUARTIER FREIHAM NORD

ANERKENNTNIS

- Umsetzung der Geschossfläche gemäß den im jeweiligen Exposé **angegebenen Größen (inklusive Mehrgeschossfläche)**
- Beachtung des „**Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiam Nord**„ (Gestaltungsleitfaden) und Vorlage der Planung in der Beratergruppe Freiam Nord.
- Verpflichtung zum **Anschluss an das Niedertemperatur-Wärmenetz Freiam-Nord**. Davon ausgenommen sind Passiv-, Nullenergie-, oder Plusenergiehäuser.
- Durchführung **bodenarchäologische Untersuchungen**, Einhaltung **artenschutzrechtliche Bestimmungen** und **Beachtung des Beleuchtungskonzepts**.
- **Aktive Mitgestaltung einer Quartiersvernetzung „Freiam-Nord“** und einer **baufeldübergreifenden Koordination der Mobilitätsangebote**
- Verpflichtung zur Erstellung eines **individuellen Mobilitätskonzepts mit Maßnahmen zur Reduzierung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um mindestens ein Drittel**.



4 GRUNDVORAUSSETZUNGEN QUARTIER FREIHAM NORD

ANERKENNTNIS

- Anerkenntnis der Bauherr*innen der Bauvorhaben WA 13 Nord und WA 13 Süd zur konstruktiven Zusammenarbeit bei der Planung, im Baugenehmigungsverfahren und während der Bauphase; aufeinander abgestimmte Dienstbarkeiten Tiefgaragen Ein-/Ausfahrt, Mitbenutzung Fahrwege; Ausschluss Duldungsrecht Überbau
- Anerkenntnis der Bauherr*innen der Bauvorhaben im WA 13 und WA 14 jeweils die Nutzung der gemeinsamen ebenerdigen Freiflächen durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten zu sichern.
- Für den Fall einer Bietergemeinschaft im WA 20 das Anerkenntnis der Bauherr*innen, die Wohnbaufläche kooperativ und in einem einheitlichen Architektur- und Freiraumkonzept zu entwickeln; sowie erforderlichenfalls grundbuchrechtliche Absicherung des Ausschlusses der Ausführung des Überbaurechts und Absicherung der Tiefgaragen zu- und Durchfahrtsrechte.



5 EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE



- **Dachauer Straße 306-308,
Flst. 155/26 Gemarkung Moosach**
- Stadtbezirk 10, Moosach
- Grundstücksgröße: 674m²
- Planungsrechtliche Grundlagen:
§ 30 Abs. 3 iVm § 34 BauGB
- geschützter Baumbestand
vorhanden
- Vorbescheid vom 12.07.2022
ca. 1.090m² GF, ca. 11 WE



5 EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE

Gemäß Vorbescheid:

Grundfläche Gebäude: 273,5m²

Wandhöhe: 12,85m

Wandhöhe Staffelgeschoss: 15,85m

V Geschosse

GF: 1.090,5m²

GR Gebäude: 242 m²

GR TG Einfahrt: 31, m²

GR gesamt: 273,5 m²

GF EG :273,5 m²

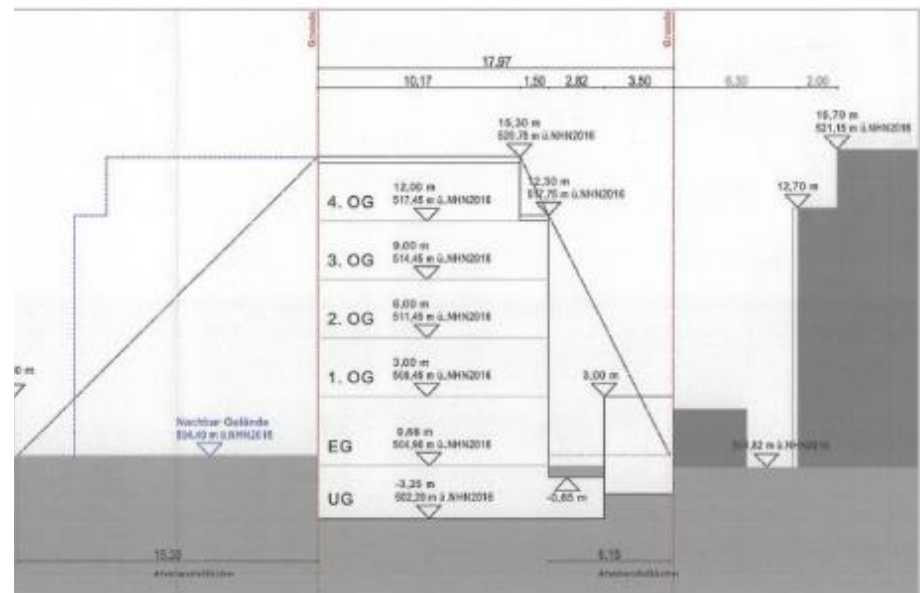
GF 1.OG: 242 m²

GF 2.OG: 228 m²

GF 3.OG: 200 m²

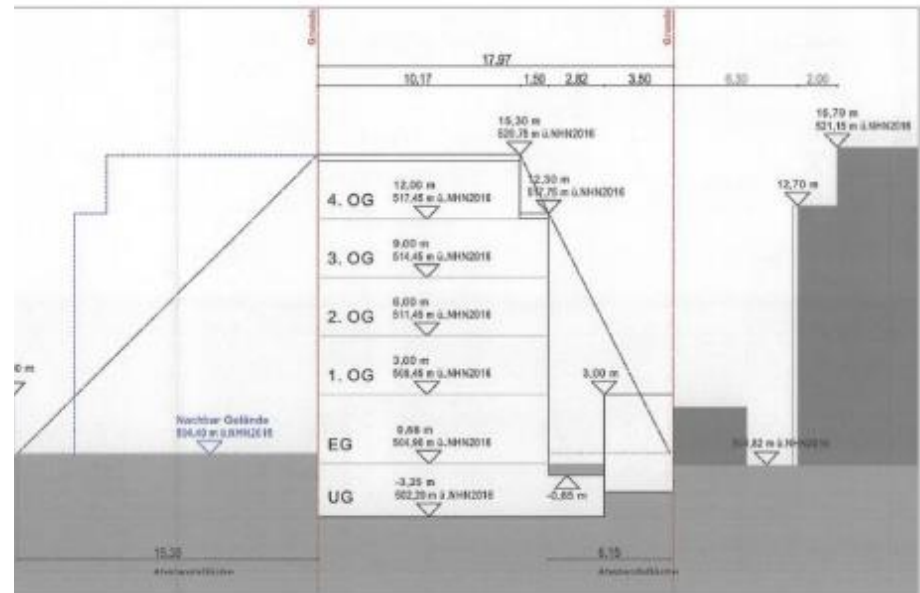
GF 4.OG: 147 m²

GF gesamt: 1090,5 m²



5 EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE

- Ausschreibung für den Genossenschaftlichen Wohnungsbau und Wohnbauprojekte nach Art des Mietshaus-Syndikats,
- Vergabe im München Modell
- Erbbaurecht 80 Jahre oder Kauf



5 EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE

AUSZUG AUS DEN GRUNDVORAUSSETZUNGEN

Anerkenntnis

- des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses (laufend oder kapitalisiert), auf Basis des festen Grundstückswertansatzes des München Modells mit 700 €/m² GF bzw. Anerkenntnis des Kaufpreises auf Basis des festen Grundstückswertansatzes des München Modells mit 700,-€/m² GF
- die festgelegte Wohnbauart und Förderquote (**100 % München Modell**) umzusetzen;
- die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der **Bindungsdauer von 55 Jahren beim Kauf bzw. während der 80-jährigen Erbaurechtslaufzeit bei Erbbaurechtsvergabe einzuhalten**; dies beinhaltet grundsätzlich auch eine **Barrierefreiheit der Gebäude nach DIN 18040-2**
- Einhaltung des „**Ökologischen Kriterienkatalogs 2021**“ inklusive des energetischen Mindeststandards für Gebäude (**Energiestandard Effizienzhaus 40**);
- die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die im Erbbaurechtsvertrag oder Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen
- dass die Wohnanlage einem **Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** unterliegt;
- bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben.



5 EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUERSTRASSE

Grundstücksausschreibung für Genossenschaften
für **November 2024** geplant

Ausschreibungsunterlagen nebst Exposé unter
<https://stadt.muenchen.de/infos/grundstuecksausschreibungen.html>

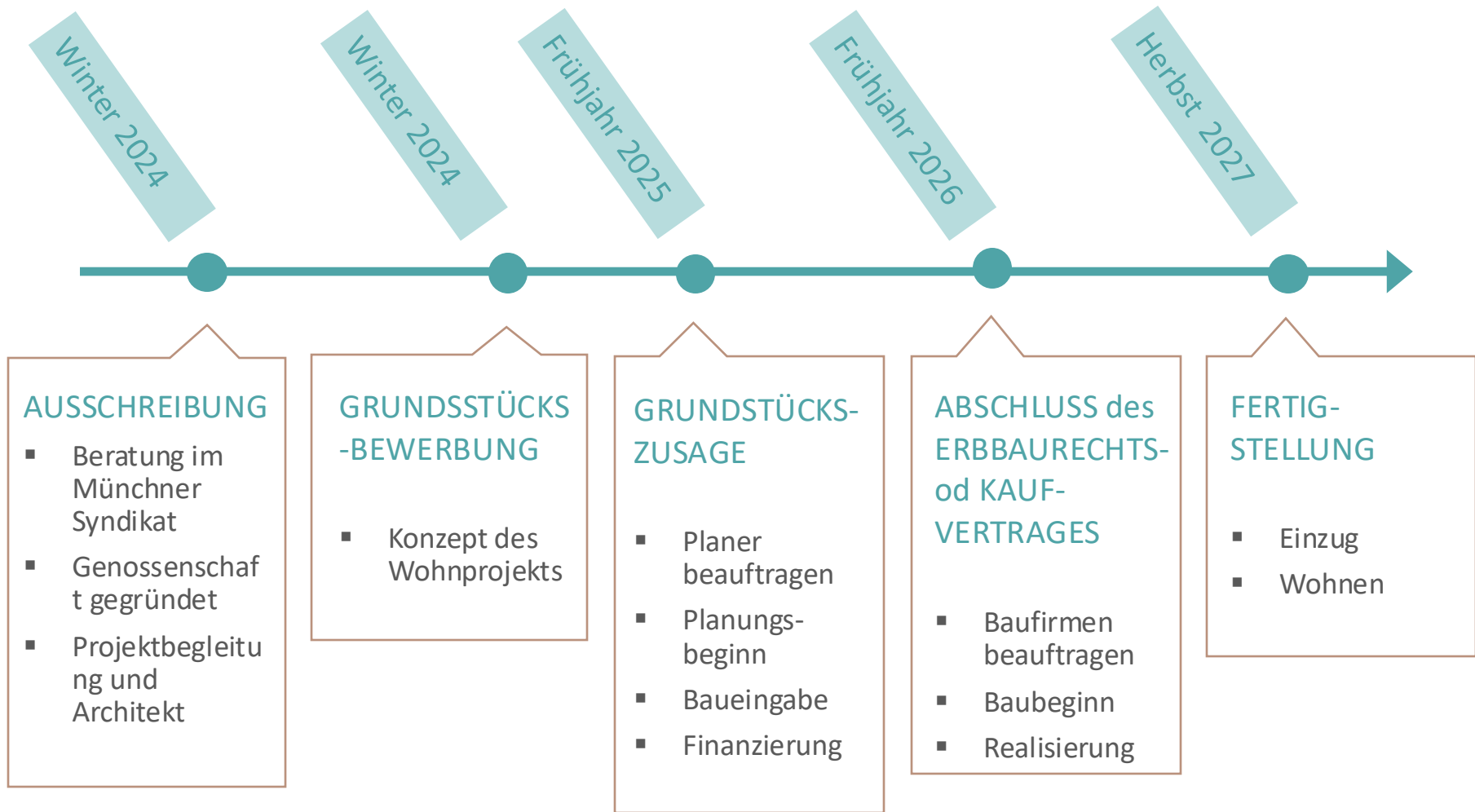


5 EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE

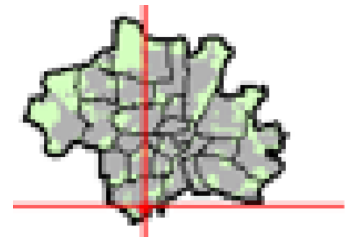
Kriterien zur Konzeptqualität	
	Maximal bis zu
1. Soziales und Wohnformen generationsübergreifendes Wohnen und Leben, Clusterwohnformen, flexible Grundrisse, Inklusions-/ Integrationsgedanke, gemeinschaftsfördernde Maßnahmen	50 Punkte
2. Ökologisches und nachhaltiges Bauen Nachwachsende Rohstoffe, zirkuläres Bauen, recyclingfähige Materialien, Lebenszyklusbetrachtung	50 Punkte
Summe	100 Punkte



5 EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE



6 EINZELGRUNDSTÜCK WOLFRATSHAUSER STRASSE



- **Wolfratshauser Straße 230**
- Stadtbezirk 19, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln
- Grundstücksgröße: 1510m²
- Planungsrechtliche Grundlagen: § 30 Abs. 3 iVm § 34 BauGB
- Ortsbildprägender und geschützter Baumbestand vorhanden
- Vorbescheid in 2 Varianten
08.11.2022 ca. 700m² GF oder ca 1065m² GF, ca. 8-22 WE



6 EINZELGRUNDSTÜCK WOLFRATSHAUSER STRASSE

Gemäß Vorbescheid Variante 1:

- 2 Baukörper
- Grundfläche je Gebäude: 176m²
- Wandhöhe: 5,92m
- Firsthöhe: 11,24m
- Dachneigung: 44°
- II Vollgeschosse + Dach
- GF: je 352m²



6 EINZELGRUNDSTÜCK WOLFRATSHAUSER STRASSE

Gemäß Vorbescheid Variante 2:

- 1 Baukörper
- Grundfläche Gebäude: 404m²
- Wandhöhe: 6,70m
- Staffelgeschoss: 9,15m
- II Vollgeschosse
- GF: 1065,09m²



6 EINZELGRUNDSTÜCK WOLFRATSHAUSER STRASSE

- Ausschreibung für den Genossenschaftlichen Wohnungsbau und Wohnbauprojekte nach Art des Mietshaus-Syndikats,
- Vergabe im München Modell
- Erbbaurecht 80 Jahre oder Kauf



6 EINZELGRUNDSTÜCK WOLFRATSHAUSER STRASSE

AUSZUG AUS DEN GRUNDVORAUSSETZUNGEN

Anerkenntnis

- des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses (laufend oder kapitalisiert), auf Basis des festen Grundstückswertansatzes des München Modells mit 700 €/m² GF bzw. Anerkenntnis des Kaufpreises auf Basis des festen Grundstückswertansatzes des München Modells mit 700,-€/m² GF
- die festgelegte Wohnbauart und Förderquote (**100 % München Modell**) umzusetzen;
- die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der **Bindungsdauer von 55 Jahren beim Kauf bzw. während der 80-jährigen Erbaurechtslaufzeit bei Erbbaurechtsvergabe einzuhalten**; dies beinhaltet grundsätzlich auch eine **Barrierefreiheit der Gebäude nach DIN 18040-2**
- Einhaltung des „**Ökologischen Kriterienkatalogs 2021**“ inklusive des energetischen Mindeststandards für Gebäude (**Energiestandard Effizienzhaus 40**);
- die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die im Erbbaurechtsvertrag oder Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen
- dass die Wohnanlage einem **Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** unterliegt;
- bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben.



5 EINZELGRUNDSTÜCK WOLFRATSHAUSER STRASSE

Grundstücksausschreibung für Genossenschaften
für **Januar 2025** geplant

Ausschreibungsunterlagen nebst Exposé unter
<https://stadt.muenchen.de/infos/grundstuecksausschreibungen.html>

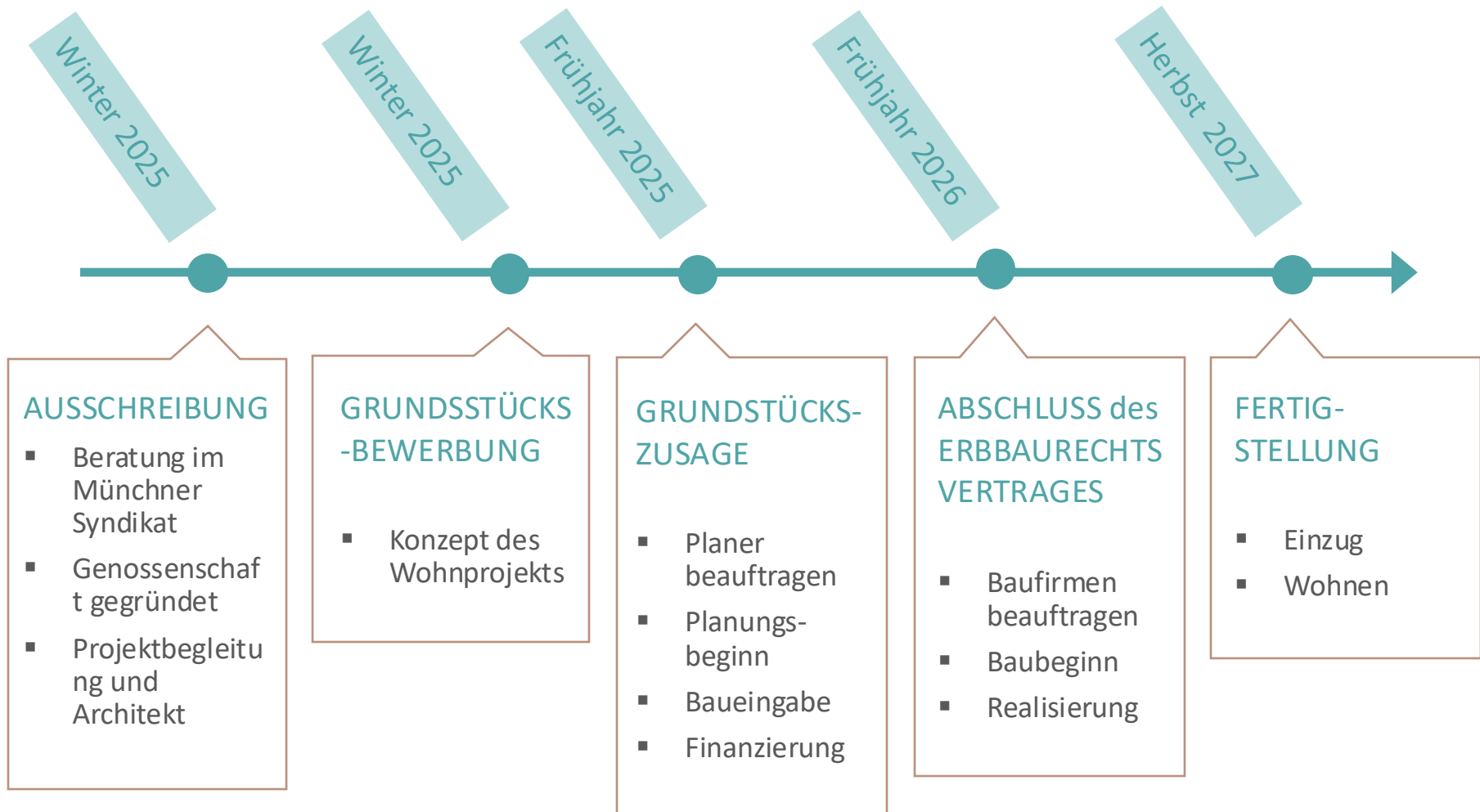


6 EINZELGRUNDSTÜCK WOLFRATSHAUSER STRASSE

Kriterien zur Konzeptqualität	
	Maximal bis zu
1. Soziales und Wohnformen generationsübergreifendes Wohnen und Leben, Clusterwohnformen, flexible Grundrisse, Inklusions-/ Integrationsgedanke, gemeinschaftsfördernde Maßnahmen	50 Punkte
2. Ökologisches und nachhaltiges Bauen Nachwachsende Rohstoffe, zirkuläres Bauen, recyclingfähige Materialien, Lebenszyklusbetrachtung	50 Punkte
Summe	100 Punkte



6 EINZELGRUNDSTÜCK WOLFRATSHAUSER STRASSE



7 ERBBAURECHT UND FÖRDERUNG

Prinzip

- Trennung von Eigentum am Grund und Eigentum am Gebäude
- Eigentumsrecht bleibt bei Erbbaurechtsgeber
Nutzungsrecht liegt bei Erbbaurechtsnehmer
Erbbaurechtsnehmer zahlt dem Erbbaugeber Zinsen für die Dauer der Nutzung
- Gebäude im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers



Erbbauzins

- Erbbauzinssatz Wohnen liegt derzeit bei ca. 2,1 % Erbbauzinssatz
- regelmäßige Anpassung des Zinssatzes
- Wahlmöglichkeit zwischen laufenden und kapitalisiertem Erbbauzins
- **Laufzeit 80 Jahre**
 - Mit Ende der Laufzeit fällt Nutzungsrecht an Erbbaurechtsgeberin zurück
 - Entschädigung des Verkehrswertes des Gebäudes bei Auslaufen des Vertrages
 - 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts ist eine Verhandlung über eine etwaige weitere Grundstücksüberlassung möglich



7 ERBBAURECHT UND FÖRDERUNG

Förderprogramm	Bindungs- dauer	Grundstückswert- ansätze und Förderung	Haushalts- Einkommen 4-Personen davon 2 Kinder brutto/Jahr	Miete/Nutzungsentgelt netto kalt
EOF Einkommens- orientierte Förderung	55 Jahre	Grundstückspreis 400 €/qm GF	ca. 76.900 € (Stufe II)	für den Vermieter 11,00 € Zuschüsse für Mieter: Stufe I: 5,00 €/qm Stufe II: 3,50 €/qm Stufe III: 2,00 €/qm darüber: kein Zuschuss
München Modell Genossenschaften	80 Jahre	Grundstückspreis 700 €/qm GF	ca. 128.700 € (Stufe IV)	12,20 € Für kompakte Kleinwohnungen bis 25 qm Wohnfläche bis zu 13,20 €
KMB Konzeptioneller Mietwohnungs- bau	80 Jahre	Grundstückspreis 1.050 €/qm GF	Vergabe von 60% der Wohnungen an spezielle Zielgruppen	maximal 15 €



7 ERBBAURECHT UND FÖRDERUNG

KONDITIONEN - EOF (Einkommensorientierte Förderung)

- **Staatliche Darlehen**
zwei Darlehen. Bei einem EOF-Vorhaben auf einem städtischen Grundstück beträgt die Laufzeit der staatlichen bzw. des städtischen Darlehens und die Dauer der **Bindung 55 Jahre**.
- **Staatliche Zuschüsse für Bauherren**
- **Städtischer Wertansatz Grundstück: 400 € / m² GF**
- **Erstvermietungsmiete** beträgt 11,00 € je m² Wohnfläche nettokalt
- **einkommensabhängiger Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für begünstigte Haushalte**
Mieterhaushalte in der EOF können einen einkommensabhängigen Zuschuss erhalten, um den Unterschiedsbetrag zwischen der Erstvermietungsmiete zu der nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Miete auszugleichen.
- **Belegung**
Alle EOF-Wohnungen müssen mit berechtigten Haushalten belegt werden, bevorzugt Haushalte mit hoher Dringlichkeit. Vorschlagsrecht der Genossenschaft für einen Teil der EOF-Wohnungen
- **Weitere Informationen:**
<https://www.bauministerium.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnungen/index.php>
https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:41e938d2-c5b7-4969-8e74-be12ff618040/2023_EOF_Infoblatt%20Stand%2005.05.2023.pdf



7 ERBBAURECHT UND FÖRDERUNG

KONDITIONEN - München Modell Genossenschaften

- **kommunale Darlehen**
Zinsgünstige städtische Darlehen
- **Städtischer Wertansatz Grundstück**
700,00 €/m² Geschossfläche (GF)
- **Bindungsdauer 80 Jahre**
- **Erstvermietungsrente**
beträgt 12,20 € je m² Wohnfläche monatlich zuzüglich Betriebskosten
- **Belegung**
Mieter oder Genossenschaftsmitglieder müssen der Genossenschaft oder dem Syndikatsprojekt die Einhaltung der Voraussetzungen vor Abschluss des Mietvertrags durch eine Bescheinigung des Sozialreferats (Amt für Wohnen und Migration) nachweisen. Diese ist zwei Jahre gültig und berechtigt zum Bezug einer angemessen großen Wohnung.
- **Weitere Informationen**
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>
- https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:d5701d44-cc28-4124-a817-50c685e1363c/2024_MM-Miete_Infoblatt.pdf



7 ERBBAURECHT UND FÖRDERUNG

KONDITIONEN - KMB (konzeptioneller Mietwohnungsbau)

- **Städtischer Wertansatz Grundstück** von 1.050 Euro je Quadratmeter Geschossfläche
 - **Erstvermietungsmiete** (Netto-Kaltmieten)
Lage-unabhängig auf maximal 15 € je m² Quadratmeter Wohnfläche begrenzt.
 - **Belegung**
Mindestens 60% der entstehenden KMB-Wohnungen sind wahlweise an folgende Zielgruppen zu vergeben:
 - Beschäftigte in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentlicher Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst und/oder [Anlage 13_Mangelberufe KMB.pdf \(mitbauzentrale-muenchen.de\)](#)
 - spezifische Wohnprojekte/Wohnformen mit integrativen, intergenerativen und inklusiven Zielsetzungen und/oder
 - Haushalte, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze gemäß Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) + 50 %, erfüllen
 - **Weitere Informationen**
https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:2d0b5c74-c6e6-4238-b3ad-0582da297d53/2022_KMB-Einkommensgrenze.pdf
- [Konzeptioneller Mietwohnungsbau – Landeshauptstadt München \(muenchen.de\)](#)
- **Befristeter KMB-Teuerungsausgleich** i.H.v. ca. 1.300 €/m² Wohnfläche möglich (gem. StR-Beschluss vom 22.03.2023)



8 ANGEBOTE DER MITBAUZENTRALE

AKTUELLE INFORMATIONEN

- Newsletter mit allen aktuellen Informationen

BERATUNG

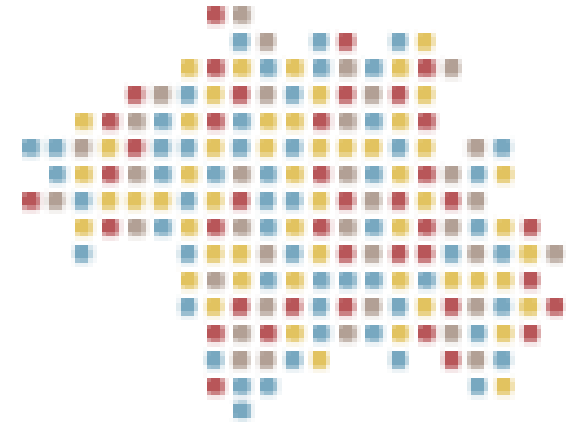
- Gruppenberatung

VERNETZUNG

- Bei Bedarf Projektbörsen zur Vernetzung von Gruppen und Interessenten
- Website mit Projekt- Inklusions- und Expertenbörse



WIR BERATEN SIE GERNE



Natalie Schaller

Schwindstraße 1 • 80798 München

Telefon 0 89- 57 93 89 50

info@mitbauzentrale-muenchen.de

www.mitbauzentrale-muenchen.de

mitbauzentrale münchen
Beratung für
gemeinschaftsorientiertes Wohnen

