



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Ein Projekt der Statbau München GmbH
im Auftrag der



Landeshauptstadt
München

INFOABEND HENSCHELSTRASSE, KLEIBERWEG, FEDERSEESTRASSE FÜR GENOSSENSCHAFTEN UND MIETSHÄUSERSYNDIKATE

Zeichnung: ©2020 dv deffner voitländer architekten stadtplaner bda



mitbauzentrale münchen | Infoabend Henschelstraße Genossenschaften | Nov. 2020



NATALIE SCHALLER
mitbauzentrale



CHRISTIAN STUPKA
mitbauzentrale



GABRIELE GÖTZL
LH München



AGENDA

- 1 WER KANN SICH BEWERBEN
- 2 DAS BAUGEBIET
- 3 DAS GRUNDSTÜCK
- 4 FÖRDERUNG
- 5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG
- 6 WIE GEHT ES WEITER?



1 WER KANN SICH BEWERBEN?



GRUNDSTÜCKE FÜR GENOSSENSCHAFTEN

– GENOSSENSCHAFTEN

Sollten bereits eingetragen sein. Mindestvoraussetzung ist jedoch eine abgeschlossene Gründungsprüfung (positives Prüfergebnis der Prüfverbände)

– MIETSHÄUSER SYNDIKATE

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

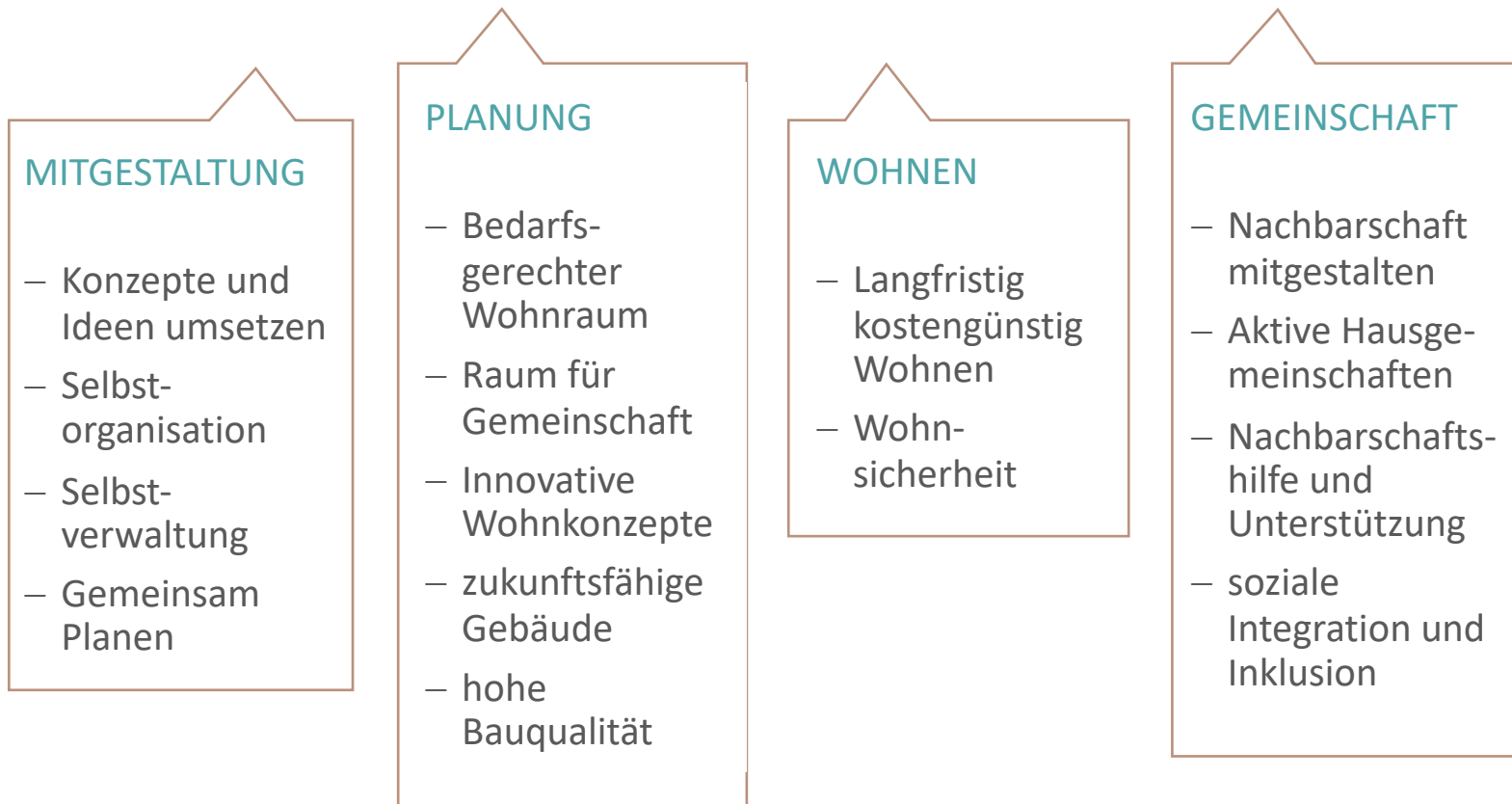
Das Projekt wird verpflichtet, bis zum Grundstücksvertrages mit dem Miethäusersyndikat eine Projekt GmbH zu gründen.

- Die Grundstücke werden im Erbbaurecht auf 80 Jahre vergeben. Wahlmöglichkeit zwischen laufender Zahlung Erbbauzins und Einmalzahlung (Kapitalisierung)

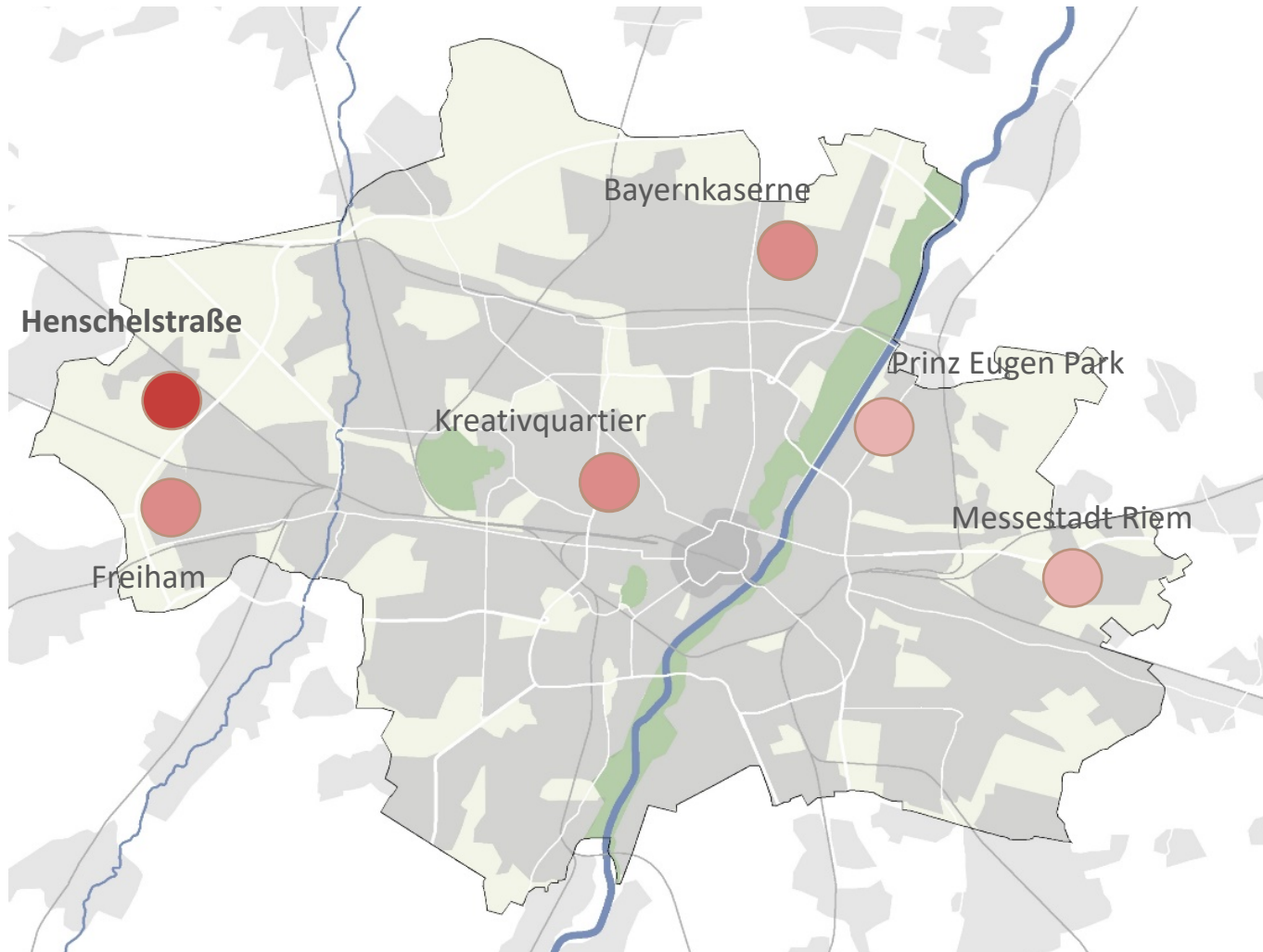


1 MEHR ALS WOHNEN

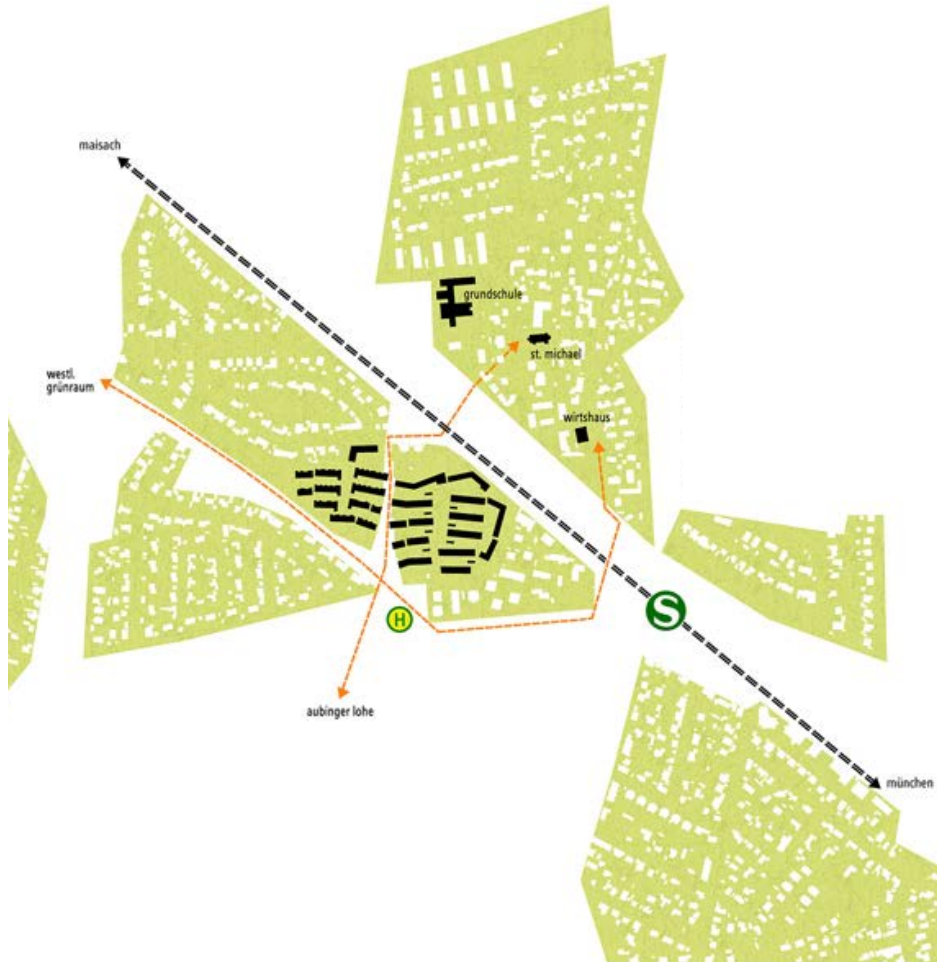
Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte, sind Projekte, die von den zukünftigen BewohnerInnen selbst (mit-)initiiert und mitgestaltet werden.



2 HENSCHELSTRAßE



2 HENSCHELSTRASSE -DATEN



Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

S-Bahn Haltestelle Lochhausen

ca. 460 Wohnungen auf 54.575 m²
Geschossfläche

Plan: ©2020 dv deffner voitländer architekten stadtplaner bda



2 HENSCHELSTRAßE -DATEN



Bauherren

- **GWG**
22.275 m²
GF ca. 220 WE
- **Privat**
23.300 m² GF
- **Genossenschaft**
7.300 m² GF
ca. 80 WE

Plan:
©2020 dv deffner voitländer
architekten stadplaner bda



2 HENSCHELSTRAßE - BEBAUUNGSPLAN



Bebauungsplan
mit
Grünordnung
Nr. 2084
Kleiberweg,
Henschel-,
Federseestraße



3 DAS GRUNDSTÜCK



WA 1

7.300 m² GF
Sechs Baukörper
á 900 bis 1.550 m² GF

E+2 als RH oder
Geschosswohnungsbau

Wohnbauarten:
25% EOF, 32,5 % MMG 42,5% KMB

Wichtig:

Wohnflächenobergrenzen bei allen
Wohnbauarten sowie
Barrierefreiheit bei EOF und MMG
beachten!



3 ERBBAURECHT

Prinzip

- Trennung in: Eigentum an Grund & Boden und Nutzung des Bodens
- Eigentumsrecht bleibt bei Erbbaurechtsgeber
Nutzungsrecht liegt bei Erbbaurechtsnehmer
Nutzer zahlt dem Erbbaugeber Erbbauzinsen für die Dauer der Nutzung
- Gebäude im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers



Erbbauzins

- Erbbauzinssatz Wohnen liegt derzeit bei 1,75 %
- Laufende Zahlung mit Anpassung Zinssatz an Index Lebenshaltungskosten
- oder Einmalzahlung kapitalisierter Erbbauzins (ca. 75% Grundstückspreis)
- **Laufzeit 80 Jahre**
 - Mit Ende der Laufzeit fällt Nutzungsrecht an Erbbaurechtsgeber zurück
 - Entschädigung des Verkehrswertes des Gebäudes bei Auslaufen des Vertrages
 - Spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts Verhandlung über eine etwaige weitere Grundstücksüberlassung („Sprechklausel“)



3 GRUNDSTÜCKE – FÖRDERUNG

Förderprogramm	Bindungsdauer	Grundstückswertansätze und Förderung	Haushaltseinkommen 4- Personen brutto/Jahr	Miete/Nutzungsentgelt netto kalt
EOF Einkommensorientierte Förderung	40 Jahre	- Grundstückspreis 300 €/qm GF - Objektabhängiges Darlehen bis 1.050 €/qm WF - Belegungsabhängiges Darlehen	ca. 65.000 € (Stufe II)	- für den Vermieter 9,60 € - Zuschüsse für Mieter: Stufe I: 3,75 €/Miete 5,85 € Stufe II: 2,75 €/Miete 6,85 € Stufe III: 1,75 €/Miete 7,85 €
München Modell Genossenschaften	80 Jahre	- Grundstückspreis 300 €/qm GF - Förderdarlehen bis 1.250 €/qm WF	ca.100.000 € (Stufe IV)	- 11,00 € - Für kompakte Kleinwohnungen bis 25 qm Wohnfläche bis zu 12,50 €
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau	80 Jahre	- Grundstückspreis 1.050 €/qm GF	Vergabe von 60% der Wohnungen an spezielle Zielgruppen	- maximal 13,50 €



4 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 40 Jahre**.
- **Staatliche Zuschüsse für Bauherren**
- **Städtischer Wertansatz Grundstück:** 300 € / m² GF
- **Erstvermietungsmiete** beträgt 9,60 € 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 maximal 60 Prozent der EOF-Wohnungen, Berechtigungsscheine mit mindestens 50 Punkten. Verbleibende 40 Prozent: Belegung durch das Wohnungsamt
- **Weitere Informationen:**
https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_merkblatt_mietwohnraumfoerderung.pdf
- <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/service.html> > geförderter Wohnungsbau München



4 KONDITIONEN - München Modell Genossenschaften

- **kommunale Darlehen**
Zinsgünstige städtische Darlehen
- **Städtischer Wertansatz Grundstück**
300,00 €/m² Geschossfläche (GF)
- **Bindungsdauer 80 Jahre**
- **Erstvermietungsmiete**
beträgt 11 € 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 kostet 10 € Bearbeitungsgebühr, ist ein Jahr 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>



4 KONDITIONEN - KMB (Konzeptioneller Mietwohnungsbau)

- **Städtischer Wertansatz Grundstück**
von 1.050 Euro je Quadratmeter Geschossfläche
- **Erstvermietungsmiete** (Netto-Kaltmieten)
Maximal 13,50 € je qm WF
- **Belegung**
Mindestens 60% der entstehenden KMB-Wohnungen sind wahlweise an folgende Zielgruppen zu vergeben:
 - Beschäftigte in Mangelberufen, insbesondere in der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie in der freien Wohlfahrtspflege und / oder
 - Kleinhaushalte mit speziellen Wohnformen und / oder
 - spezifische Wohnprojekte / Wohnformen und / oder
 - Haushalte, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze, resultierend aus der Obergrenze der staatlichen Wohnraumförderung (Art. 11 BayWoFG bzw. Einkommensstufe III gemäß Nr. 19.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012) Stufe III + 50 %, erfüllen
- **Weitere Informationen**
Beschluss des Stadtrats vom 2.10.2019
<https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/5639910.pdf>
- <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Konzeptioneller-Mietwohnungsbau.html>



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG

Grundstücksausschreibung für Genossenschaften
für **Anfang 2021** geplant

Ausschreibungsunterlagen nebst Exposé unter
www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Ausschreibung-Flaechen-mit-gefoerertem-Wohnungsbau.html

Weitere Unterlagen

- **Textteil**
http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/t_8896_2084.pdf
- **Planteil**
http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_8896_2084.pdf
- Gestaltungsleitfaden



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG

GRUNDSTÜCKSBEWERBUNG:

- Einstufiges Ausschreibungsverfahren:
 - Anerkennung der Grundvoraussetzungen
 - Bewertungskriterien:
 - Konzept der Bewerber*innen im Freitext zu gemeinschaftsfördernden baulichen Maßnahmen für die Bewohnerschaft und das Quartier
 - Mietpreis im KMB Modell
Die Bewerber*innen haben im Rahmen der Konzeptausschreibung die Möglichkeit, eine geringere als die festgesetzte Höchstmiete von 13,50 Euro anzubieten.
 - Wohnungspolitische, energetische und Mobilitäts-Kriterien
- Bewertung der Bewerbung anhand einer Bewertungsmatrix (Punktesystem)



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - KRITERIEN

Kriterien zur Konzeptqualität - WA	
	Maximal bis zu
1. Wohnungspolitische Kriterien • Sparsamer Wohnflächenverbrauch beim KMB Anteil	25 Punkte
2. Miethöhe für Wohnungen im KMB • Angebot einer Erstvermietungsmiete < 13,50 €/m² WF	20 Punkte
3. Planerisches Kriterium - Freitext • Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen für die Bewohnerschaft des Objektes und/oder für das Quartier/ Nachbarschaft (gewerblich oder nicht-kommerziell)	25 Punkte
4. Energetisches Kriterium • KfW Effizienzhaus 55 oder besser • Energieerzeugung mittels Photovoltaik	20 Punkte
5. Mobilitätskriterium • Beantragung einer Reduzierung der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren auf Mobilitätsfaktor 0,8 oder besser nach den Vorgaben der Lokalbaukommission	10 Punkte
Summe	100 Punkte



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - KRITERIEN

Rechenbeispiel Punktematrix Miethöhe maximal 20 Punkte:

Annahme:

4 Bewerbungen mit folgenden Mietgeboten:

A: 11,50 € → niedrigster Wert → - 2 € → **20 Punkte**

B: 12,50 € → anteilige Verteilung zwischen 11 und 13,50 € → -1 € → **10 Punkte**

C: 13,00 € → anteilige Verteilung zwischen 11 und 13,50 € → -0,5 € → **5 Punkte**

D: 13,50 € → kein Gebot → **0 Punkte**



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - BINDUNGEN

- **BINDUNGS AUER**

KMB: 80 Jahre

EOF: 40 Jahre

MüMoG: 80 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**

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

KMB: allgemeine oder reduzierte (lt. Angebot) Wohnungsgrößen und Belegung einzuhalten



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - GRUNDVORAUSSETZUNGEN

ANERKENNTNIS

- des **festgelegten Erbbauzinses** (kapitalisiert oder laufend) und die **festgelegten Wohnbauarten und Förderquoten** umzusetzen
- die Bindungen und Festlegungen im **Konzeptionellen Mietwohnungsbau** einzuhalten:
 - Begrenzung der **Erst- und Wiedervermietungsmitte**
Die Erstvermietungsmitte liegt bei maximal **13,50 € je m² WF** monatlich (netto kalt);
 - Begrenzung der Mietanpassungen während der 80jährigen Bindungsdauer.
 - **Zielgruppenorientierte Wohnungsvergabe** bei mindestens 60 % der Wohnungen
- die Förderrichtlinien für das **München Modell-Genossenschaften**, sowie für die **Einkommensorientierte Förderung** (je nach Zielgruppe) einzuhalten (Wohnungsgrößen und Belegung)
- die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über mit der LH München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen
- der Verpflichtung, die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der LH München auf Verlangen vorzulegen
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben
- dass die Wohnanlage einem **Aufteilungsverbot** nach WEG unterliegt



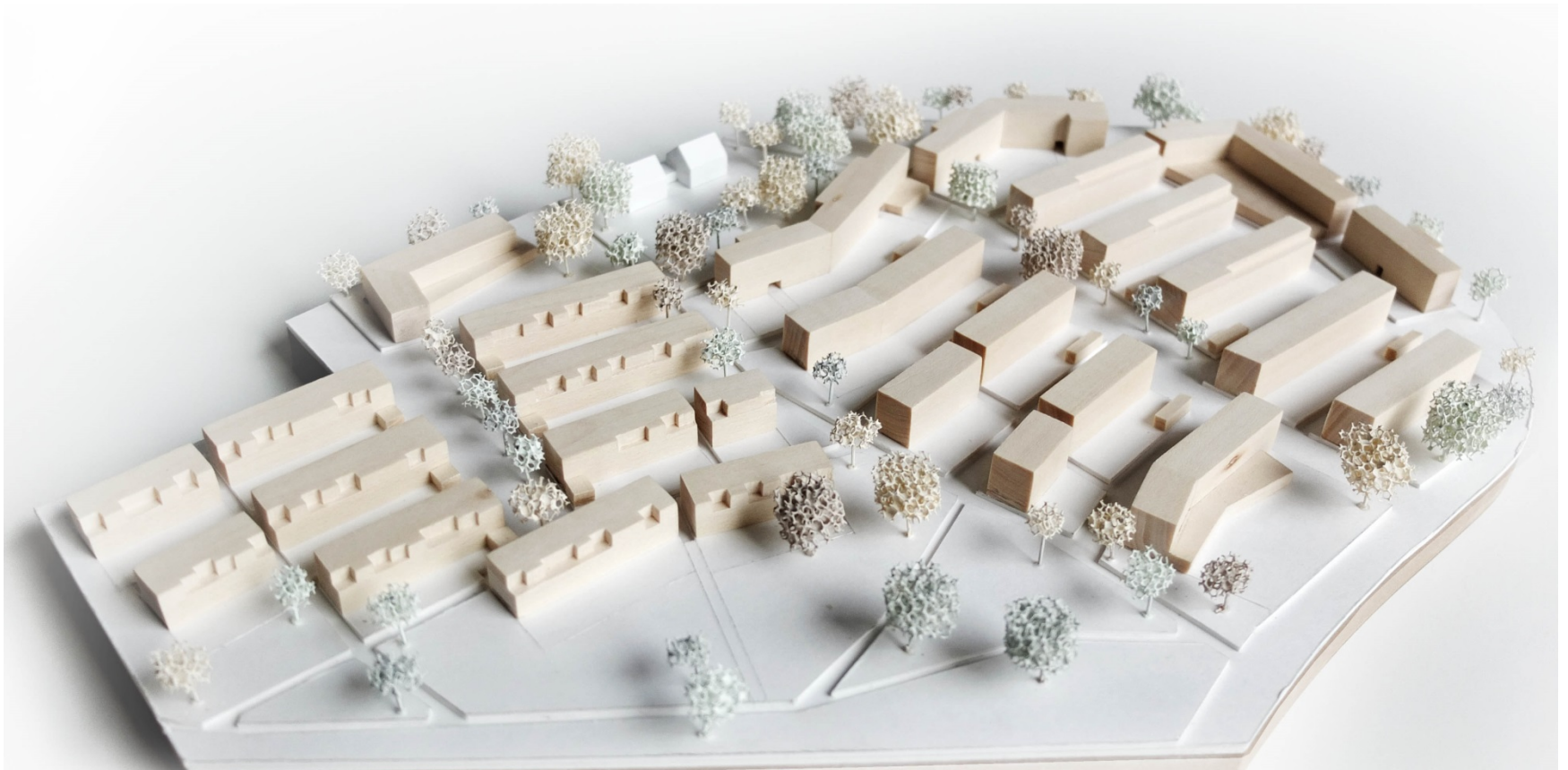
5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - GRUNDVORAUSSETZUNGEN

ANERKENNTNIS

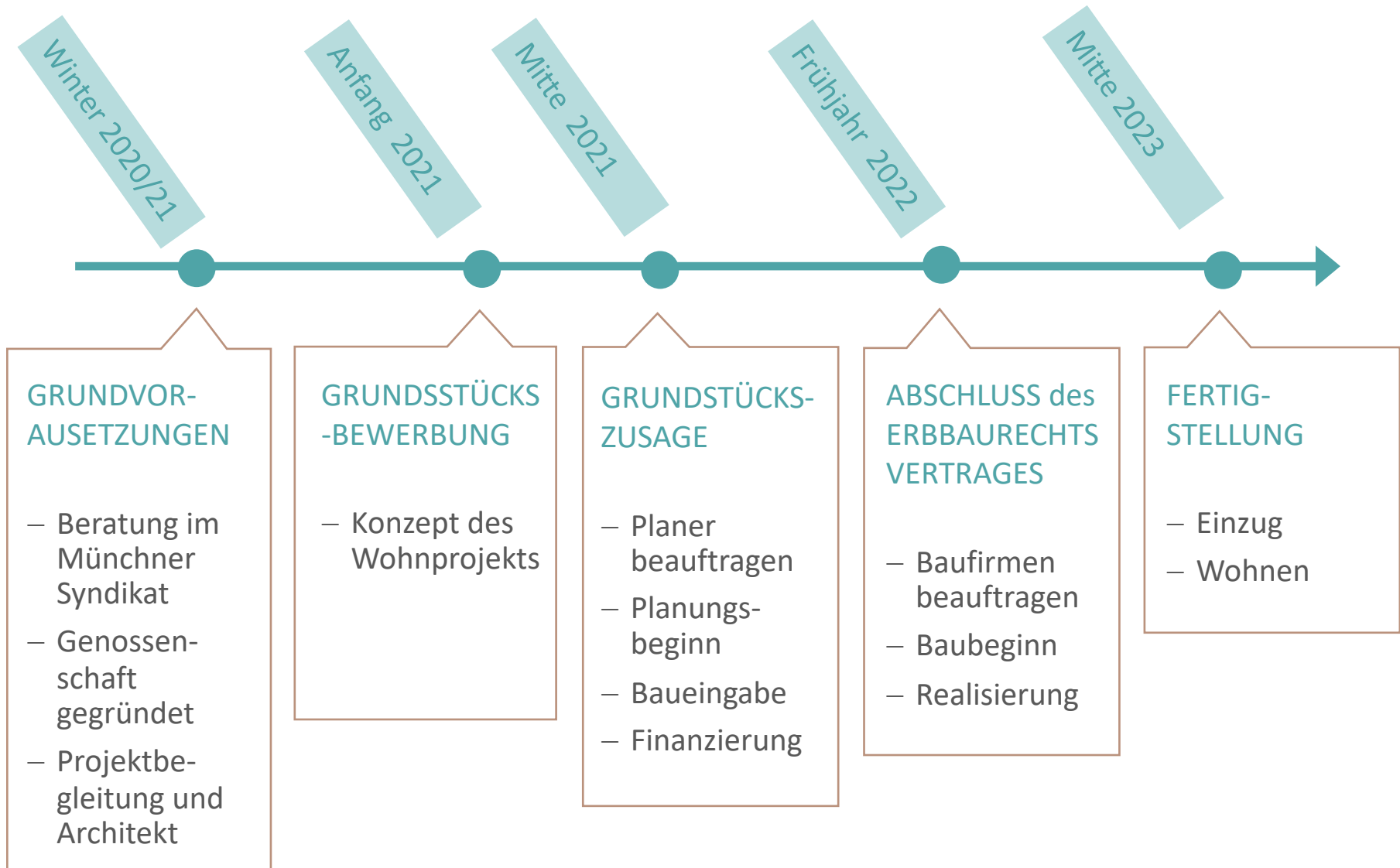
- zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“
- Einhaltung des **Gestaltungsleitfadens „Henschelstraße“** München, Lochhausen; allerdings sind anstelle der im Gestaltungsleitfaden als Gebäudetypologie verankerten Reihenhäuser auch Geschosswohnungsbauten zulässig
- der weiteren Regelungen des Bebauungsplans Nr. **2084**
- Vorlage der Planung im Beratungsgremium Henschelstraße;
- **Umsetzung der Wohnbebauung in Holzbauweise**, d.h. Umsetzung eines Mindestanteils von 150 kg nawaros/m² Wohnfläche.
Die Mehraufwendungen, die dem Bauherrn durch die geforderte Holzbauweise entstehen, ausnahmsweise im Rahmen der sogenannten „unabweisbaren Mehrkosten“ und ausnahmsweise auch für den KMB Anteil gefördert.

150 kg nawaros/m² Wohnfläche betragen
(nicht wie im Kreativfeld 50 Kg).





6 ZEITLICHER ABLAUF



6 BAUSTEIN IM QUARTIER

- Belegung von Neubauquartieren
- Vielfältige Infrastruktur
- Langfristig bezahlbarer Wohnraum
- Intakte Nachbarschaften
- Soziale Stabilisierung und Integration
- Innovative Konzepte
- Angebote für das Quartier



6 ANGEBOTE DER mitbauzentrale

AKTUELLE INFORMATIONEN

- Newsletter mit allen aktuellen Informationen

BERATUNG

VERNETZUNG

- Projektbörse - online
- Expertenbörse - online
- Vernetzungsbörse für Grundstückskooperationen



WIR BERATEN SIE GERNE



mitbauzentrale münchen
Beratung für
gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Christian Stupka
Natalie Schaller

Schwindstraße 1 • 80798 München
Telefon 0 89- 57 93 89 50

info@mitbauzentrale-muenchen.de
www.mitbauzentrale-muenchen.de

