

Panel 3

Bodenpolitik

Strategien der Baulandschaffung für bezahlbaren Wohnraum

Panel 3 Bodenpolitik

Sabine Recker: Aktuelle Herausforderungen kommunaler Bodenpolitik

Rut-Maria Gollan: Mehrwert für alle – Genossenschaften als Partner der Kommune

Andreas Nienaber: Strategien kommunaler Boden(vorrats-)politik

Helma Haselberger: Bezahlbares Wohnen „von unten“ – Chancen und Risiken nicht-profitorientierter Wohnprojekte

Aktuelle Herausforderungen kommunaler Bodenpolitik

Sabine Recker
Leitung Referat für bezahlbares Wohnen
Stadt Freiburg i.Br.

Herausforderung ist:

- Trotz hoher Grundstücks- und Baukosten bezahlbaren Wohnraum im Neubau schaffen.
- Wie kann es dennoch gelingen ?
 - Ausweisung von Bauflächen.
 - Aktive Liegenschaftspolitik beispielsweise durch
 - Konzeptvergaben,
 - Flächenankauf,
 - Ausübung Vorkaufsrecht.
 - Vorgaben zu preisgebundenem und geförderttem Wohnungsbau.

Herausforderung sind:

- Die vielfältigen gesetzlichen Anforderungen an einen rechtmäßigen Bebauungsplan.
- Warum eine Herausforderung ?
 - Einfluss auf die Dauer des Verfahrens.
 - Hohe Fehleranfälligkeit selbst bei sorgfältiger Bearbeitung.
 - Kosten.
- Was kann eine Kommune tun ?
 - Schaffung von funktionierenden Organisationsstrukturen.

Herausforderung ist:

- Akzeptanz der betroffenen Öffentlichkeit für Wohnungsneubauvorhaben schaffen.
- Warum ist Akzeptanz für die Baulandbeschaffung wichtig ?
 - Akzeptanz erleichtert das Verwaltungsverfahren.
 - Verringerung des Risikos von den Vollzug von Bebauungsplan und Baugenehmigung verzögernden Gerichtsverfahren.

- Was kann eine Gemeinde tun, um (im Idealfall) Akzeptanz zu erzeugen ?
 - Frühzeitige Information der betroffenen Öffentlichkeit.
 - Frühzeitiges Führen einer öffentliche Diskussion, ggf. auch über das „Ob“ einer Planung.
 - Die Argumente überzeugend aufarbeiten.
 - Die Diskussion aktiv führen, steuern und mitgestalten.

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

Strategien kommunaler Boden(vorrats-) politik – Sozialgerechte Bodennutzung in Münster (SoBoMünster) –

Andreas Nienaber
Leiter des Amtes für Immobilienmanagement
Stadt Münster

Historische Stadt



Klimahauptstadt



Aasee





Stadt
im
Grünen



Einkaufsstadt



Forschung / Wissenschaft



Kongresse



Deutscher
Nachhaltigkeitspreis 2019

SIEGER
Großstadt



Fernsehkrimis



Hochschulen

Situation in Münster

- stark wachsende Bevölkerungszahl
 - stark angespannter Wohnungsmarkt
 - stark steigende Wohnungsmieten
 - stark steigende Baulandpreise
- ➔ mit der Folge, dass weite Kreise der Bevölkerung sich das Wohnen in der Stadt nicht mehr erlauben können -

Wohnen ist nicht mehr bezahlbar!

Liegenschaftliche Perspektive

Was kann Liegenschaft dazu beitragen, dass das Wohnen in Münster wieder bezahlbar wird bzw. bezahlbar bleibt?

Was kann Liegenschaft dazu beitragen, dass Stadtentwicklung positiv beeinflusst wird?

Warum ist die Stadt bei der Entwicklung von Bauland gefragt?

Grund + Boden:

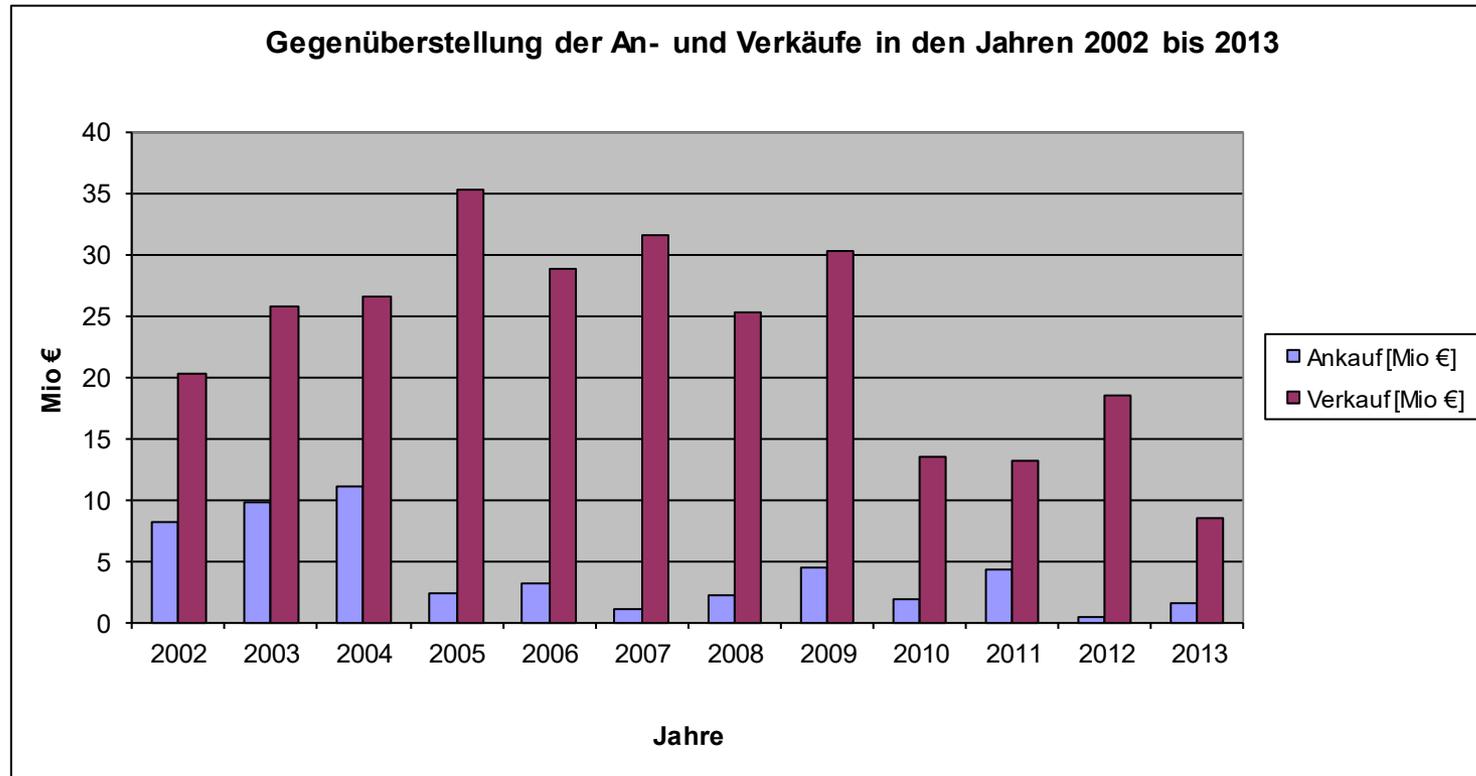
- als besonderes Gut – nicht vermehrbar
 - **kein funktionierender** sozialer Marktmechanismus / Wechselspiel Angebot – Nachfrage
 - angewiesen auf dessen Nutzung, kein „Transport“ möglich
 - Medium, Werte über Generationen zu retten
 - Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14, Abs. 2 GG)
- „staatliche Lenkung“ wird somit gerechtfertigt

BVerf.G zur Sozialpflichtigkeit des Eigentums

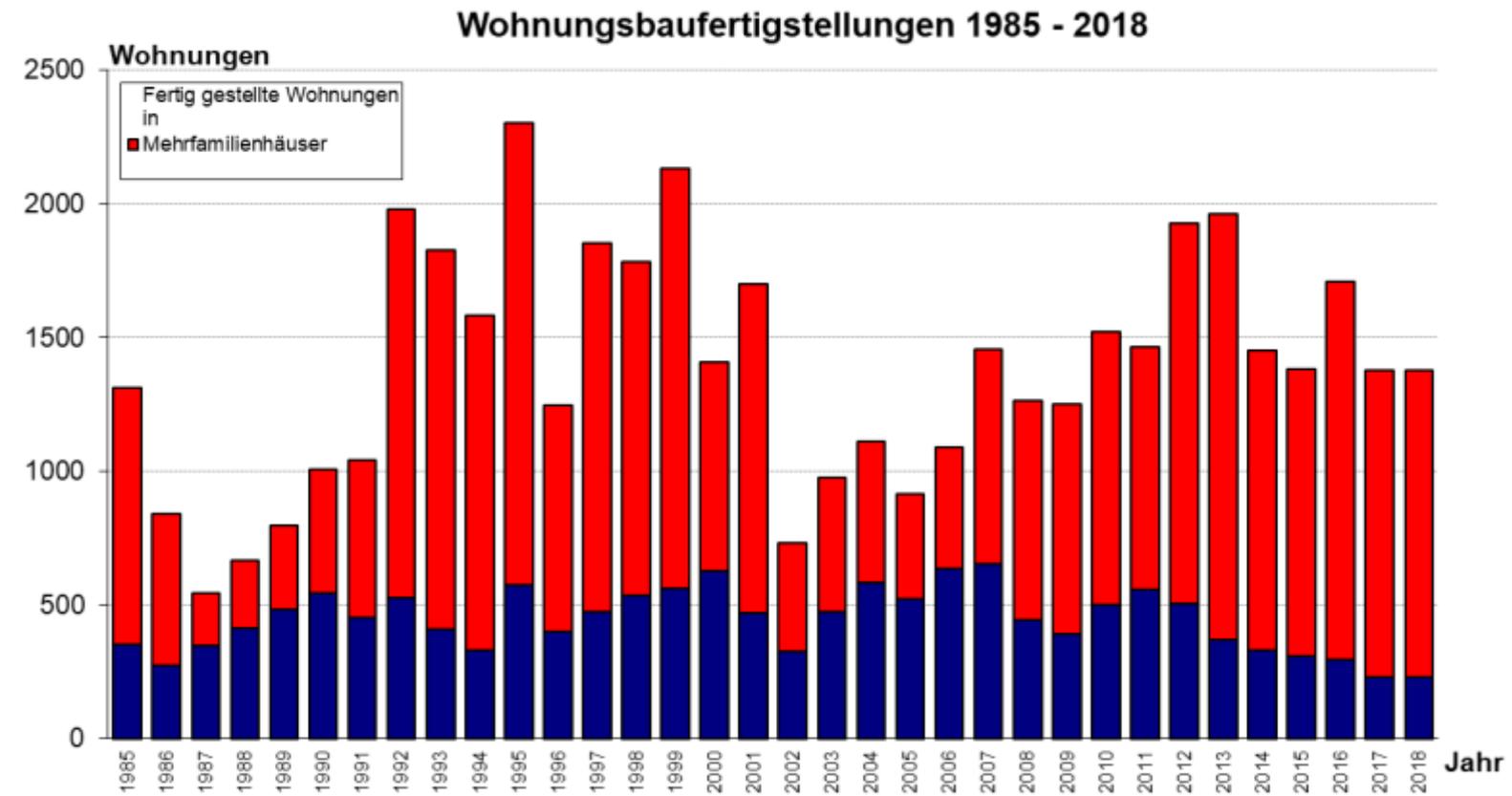
In seinem Beschluss zu Art. 14 Grundgesetz vom 12. Januar 1967 hat das Bundesverfassungsgericht u.a. festgestellt:

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.“

An- und Verkäufe Stadt Münster 2002 - 2013

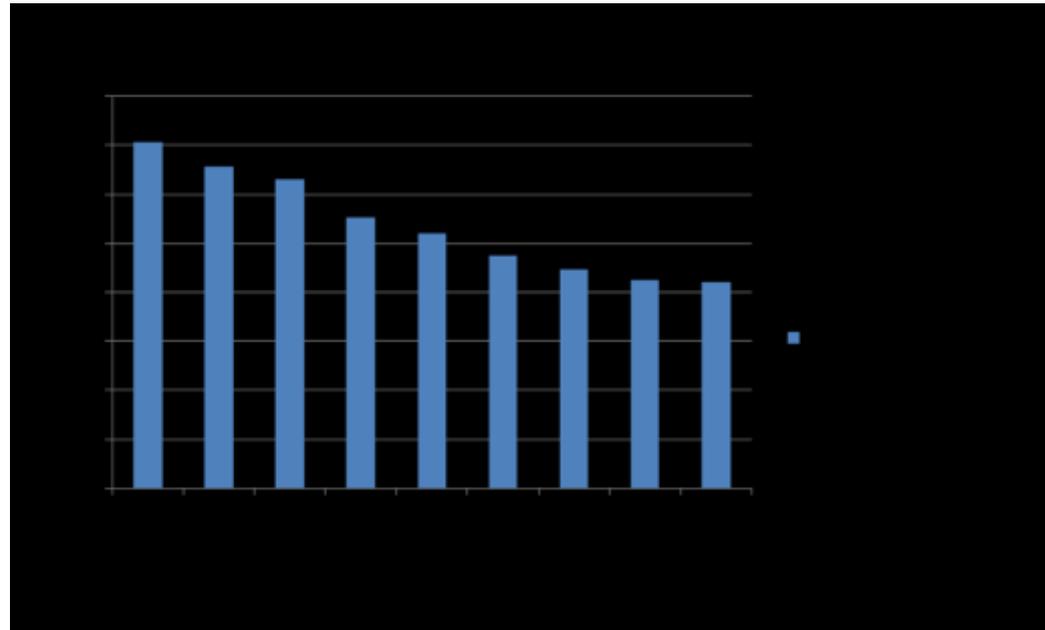


Jährliche Wohnbauleistung



Postbank-Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“

In Sachen Neubau liegen Münster, Potsdam und München vor allen anderen deutschen Großstädten. Das sind Ergebnisse der Postbank Studie "Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt", die die Wohnungsmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten unter die Lupe nimmt.



Preisentwicklung 2010 - 2017

- Grundstück Mefa, unbebaut + 61,7 %
- Grundstück Efa, unbebaut + 53,0 %
- Mehrfamilienhäuser + 87,7%
- Eigentumswohnungen (Erstbezug) + 72,1 %
- ungebremste Mietpreissteigerungen

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018, Stadt Münster

These

Die **Bezahlbarkeit** des Wohnens ist abhängig von Angebot und Nachfrage.

Umkehrschluss (häufig Trugschluss):

„Wir müssen also nur genügend Wohnungen bauen, und wir bekommen das Problem in den Griff“

→ trifft bei ausgeglichenen Märkten zu, nicht aber bei angespannten Märkten mit einem erheblichen Nachfrageüberhang.

Bausteine des Handlungskonzepts Wohnen



Zielvereinbarung Land NRW



Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zielvereinbarung
zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung
im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms
2018 bis 2022

zwischen

dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

und

der Stadt Münster

Münster, 21. November 2018

Münster, 21. November 2018

Ina Scharrenbach
Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung des Landes
Nordrhein-Westfalen

Markus Lewe
Oberbürgermeister
der Stadt Münster

Andreas Nienaber, Leiter des Amtes für Immobilienmanagement der Stadt Münster

140 Millionen Euro vom Land Geld für sozialen Wohnungsbau

-kv **MÜNSTER.** Die Stadt Münster erhält vom Land für die nächsten vier Jahre bis 2022 insgesamt 140 Millionen Euro an Zuschüssen für den sozialen Wohnungsbau. Dafür verpflichtet sich die Stadt in einer Zielvereinbarung mit dem Land, von 2019 an jährlich mindestens 300 Anträge für öffentlich geförderte Wohnungen zu bewilligen und damit deren Bau auf den Weg zu bringen.

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und Oberbürgermeister Markus Lewe unterzeichneten die Zielvereinbarung am Mittwoch im Rathaus – dabei waren zahlreiche Vertreter der regionalen Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie Repräsentanten von Verbänden, etwa des Vereins „Haus- und Grund“. Sie alle betonten, sich für die schnelle Entstehung möglichst vieler öffentlicher Mietwohnungen zu engagieren.



NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und Oberbürgermeister Markus Lewe unterzeichneten die Zielvereinbarung. Foto: Karin Völker

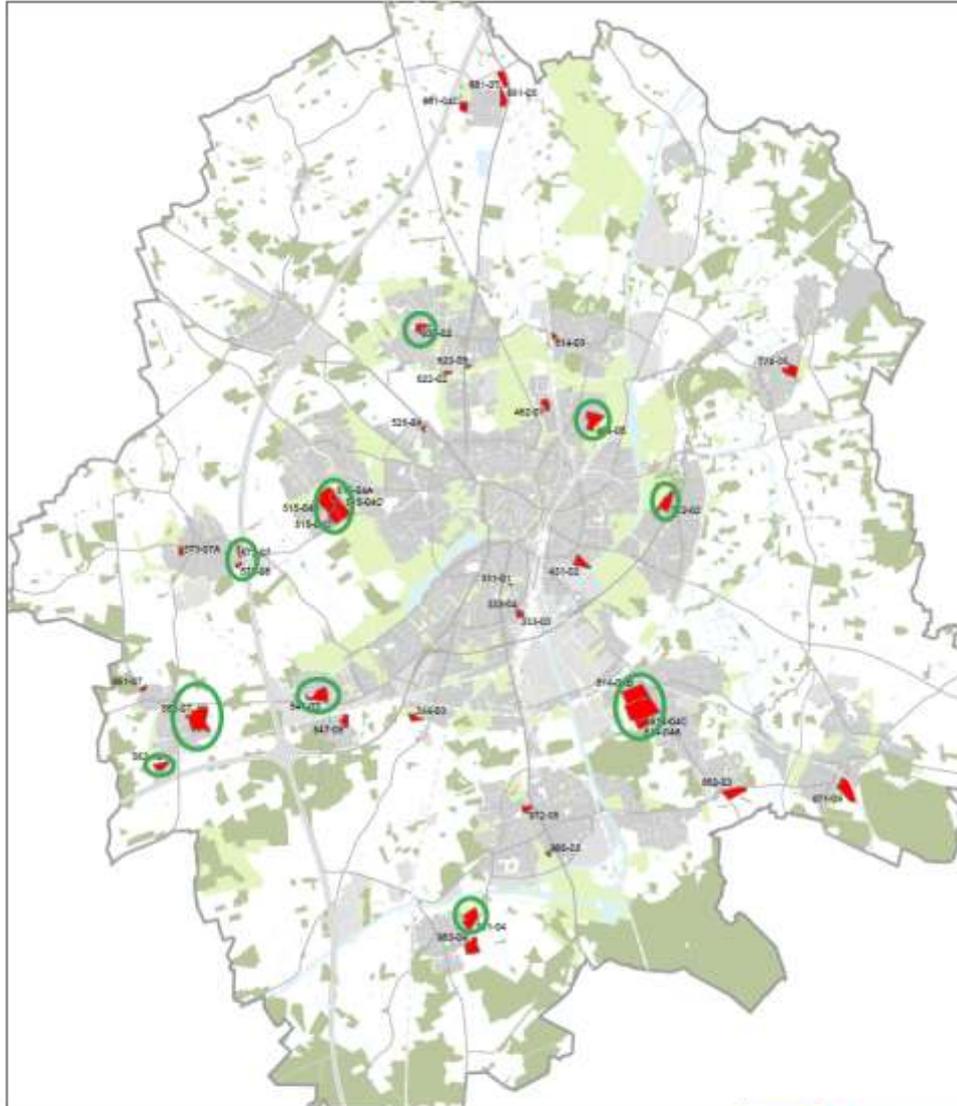
Mit dem Zuschuss erhöht das Land seine bisherige Förderung für den sozialen Wohnungsbau um jährlich zehn Millionen Euro. Für die Entwicklung der Wohnquartiere auf den Kasernen-Geländen in Gremmendorf und Gievenbeck zahlt das Land noch einmal Extra-Zuschüsse. Allein dort sollen zusammen rund 650 Sozialwohnungen entstehen.

| 7. Lokalseite

Auszug aus den Westfälischen
Nachrichten vom 22.11.2018

Baugebiete in der Entwicklung (Auswahl)

- Mecklenb.-Meckmannweg, ca. 395 WE (2018)
- York-Kaserne, ca. 1.800 WE (ab 2019)
- Oxford-Kaserne, ca. 1.200 WE (ab 2019)
- Albachten-Ost, ca. 475 WE (2020)
- Albachten-Steinbrede, ca. 142 WE (2020)
- Kinderh.-Langebusch, ca. 195 WE (2020)
- Amelsbüren-Am Dornbusch, ca. 170 WE (2020)



Baulandprogramm 2018 - 2025

 Stufe 1 (Baulandaktivierung)

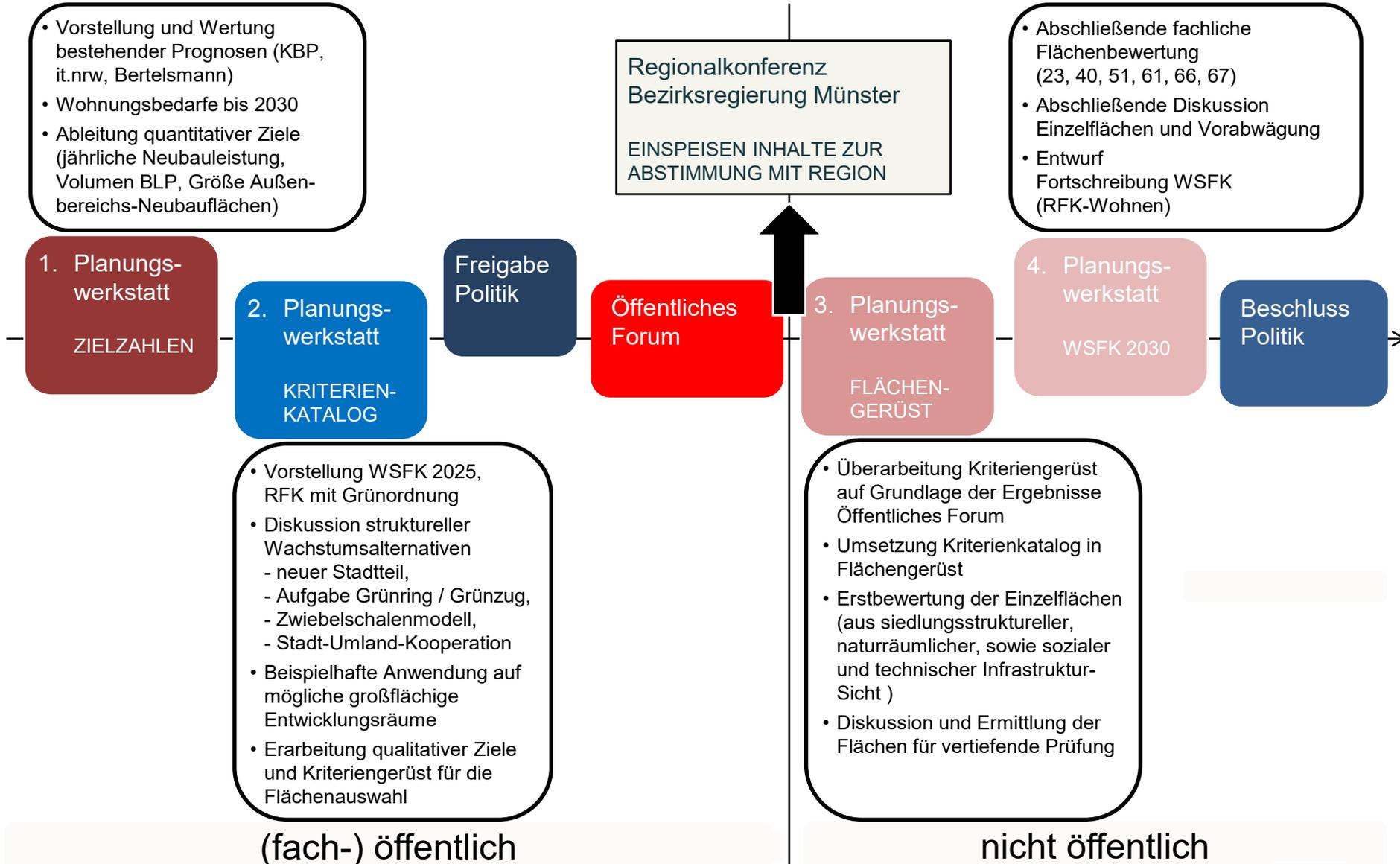


STADT MÜNSTER
Amt für
Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung
Wohnbauflächenmonitoring
Kartografie
und Entwurf: Michael Telgmann

Auswahl neuer Flächen / Strategien für die Baulandbeschaffung

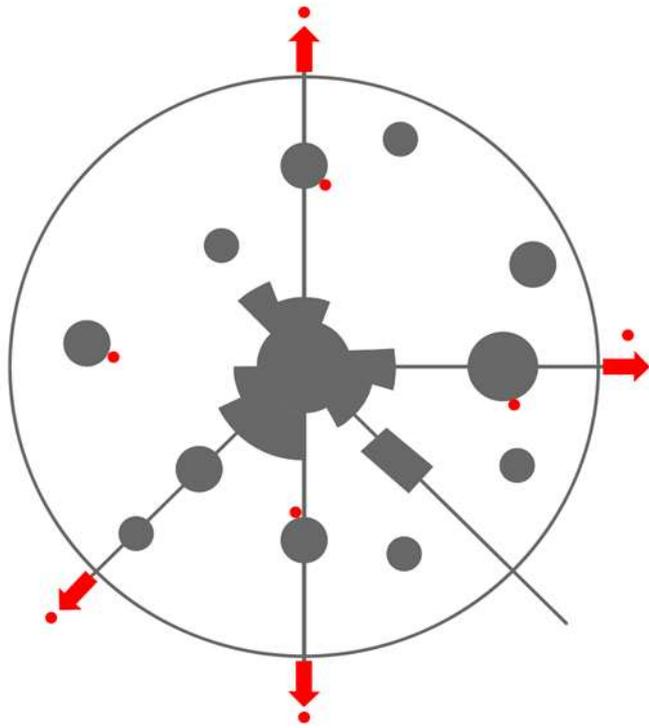
Welche Kriterien spielen eine Rolle?
Wer ist an dem Verfahren beteiligt?

Planungswerkstatt 2030 – inhaltlicher Ablauf

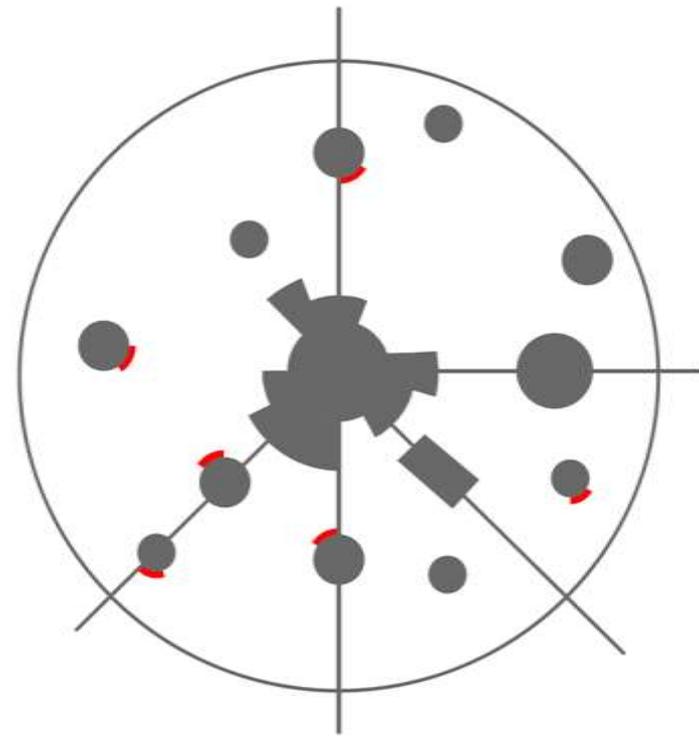


Szenarien und Kriterien für eine weitere Wohnbauentwicklung („Strategie-Café“)

Szenario A „Wohnen in der Stadtregion“

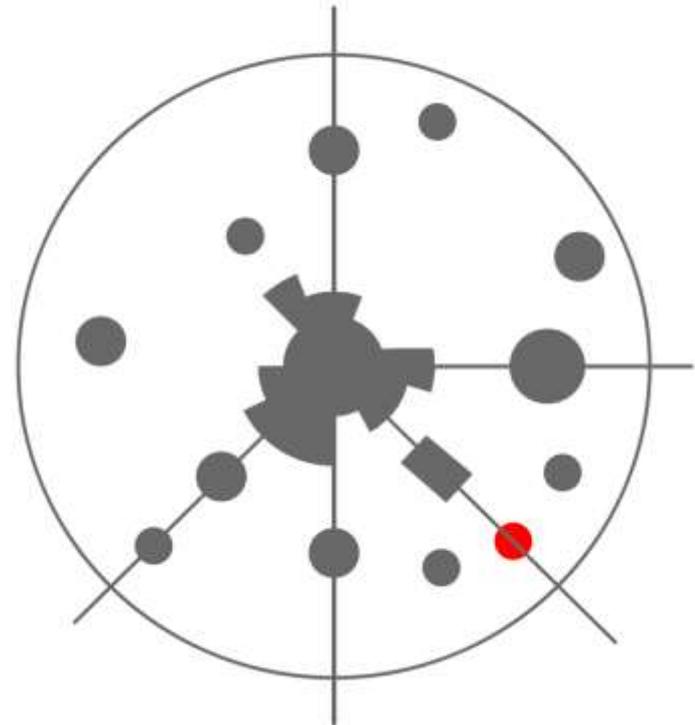
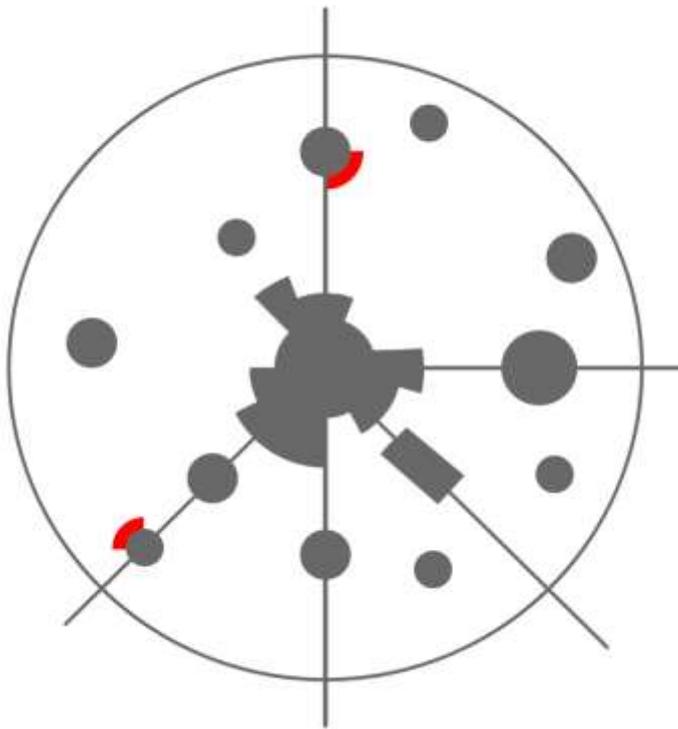


Szenario B „Fortsetzung des Zwiebelschalenmodells“



Szenarien und Kriterien für eine weitere Wohnbauentwicklung („Strategie-Café“)

Szenario C „Großflächige Stadteilerweiterung(en)“ Szenario D „Bau eines neuen Stadtteils“



Kriteriendefinition für die Flächenauswahl

Kriterium	Erläuterungen
<p>Einschlägige Tabukriterien</p> <p>Dies schließt eine neue Wohnbauflächenentwicklung aus</p>	<p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsstrukturelle Insellage • Lage im Naturschutzgebiet, FFH- oder Vogelschutzgebiet • Lage im Wasserschutzgebiet I oder II
<p>Erhebliche Widerstände</p> <p>Dies erschwert eine neue Wohnbauflächenentwicklung erheblich</p>	<p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauptgrünzug wird in seiner Funktion grundsätzlich in Frage gestellt • Sehr hohe Lärmbelastung durch unmittelbare Nähe zur Autobahn, zu stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen oder Hauptschienenstrecken
<p>Zu beachtende Hemmnisse</p> <p>Dies spricht i.d.R. eher gegen eine neue Wohnbauflächenentwicklung</p>	<p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorrangfläche zur Freiraumsicherung wird tangiert • Umfangreicher Straßenausbau zur äußeren Erschließung erforderlich
<p>Zu berücksichtigende Förderfaktoren</p> <p>Dies spricht für eine neue Wohnbauflächenentwicklung</p>	<p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein zentraler Versorgungsbereich ist fußläufig zu erreichen • Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz zu einem Schienenhaltepunkt • Hoher Anteil städtischen Eigentums

Auswertung für eine Fläche im Stadtbezirk Münster-West, ca. 20 ha

Gesamtbewertung:



Flächengröße:
19,9 ha

Mögliche
Anzahl WE:
600 WE

■	Siedlungsstrukturelle Lage
■	Hauptgrünzüge
■	Grünringe
■	Vorrangflächen zur Freiraumsicherung
■	Schutzgebiete
■	Ausgleichsflächen
■	Landwirtschaft
■	Vorrangflächen zur Klimaanpassung
■	Immissionen
■	Hochwasser / Urbane Sturzfluten / Wasserschutz
■	Zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgung
■	Grundschulversorgung
■	Nähe zu Arbeitsplätzen
■	Straßenanbindung
■	Fahrradanbindung
■	SPNV- / ÖPNV-Anbindung
■	Entwässerung
■	Städtisches Eigentum
■	Private Eigentümer
■	Zeitliche Realisierung

Beteiligte Fachämter:

- Planungsverwaltung (federführend)
- Immobilienmanagement
- Umweltamt
- Tiefbauamt
- Schulamt
- Wohnungswesen

Ergebnis der Flächenbewertung

**Erforderliche neue Außenbereichs-Wohnbauflächen
(2026 – 2030)**

~ 50 – 70 ha

**Mit „gut geeignet“ bewerte potenzielle Wohnbauflächen
(2026 – 2030)**

~ 160 ha

~ Dies entspricht einem Faktor von 2,3 – 3,2

Konzept „Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBoMünster)“

Baulandkonzept und Wohnraumstrategien

Sozialgerechte Bodennutzung in Münster (SoBoMünster)

Maßgebliche Bausteine:

- Liegenschaftliche Partizipation
- Transparente Baulandkalkulation
- Kostenneutrale Baulandentwicklung
- Verteilungsfrage
 - Entwicklung von Ausschreibungsmodalitäten
- Einrichtung „revolvierender Bodenfonds“

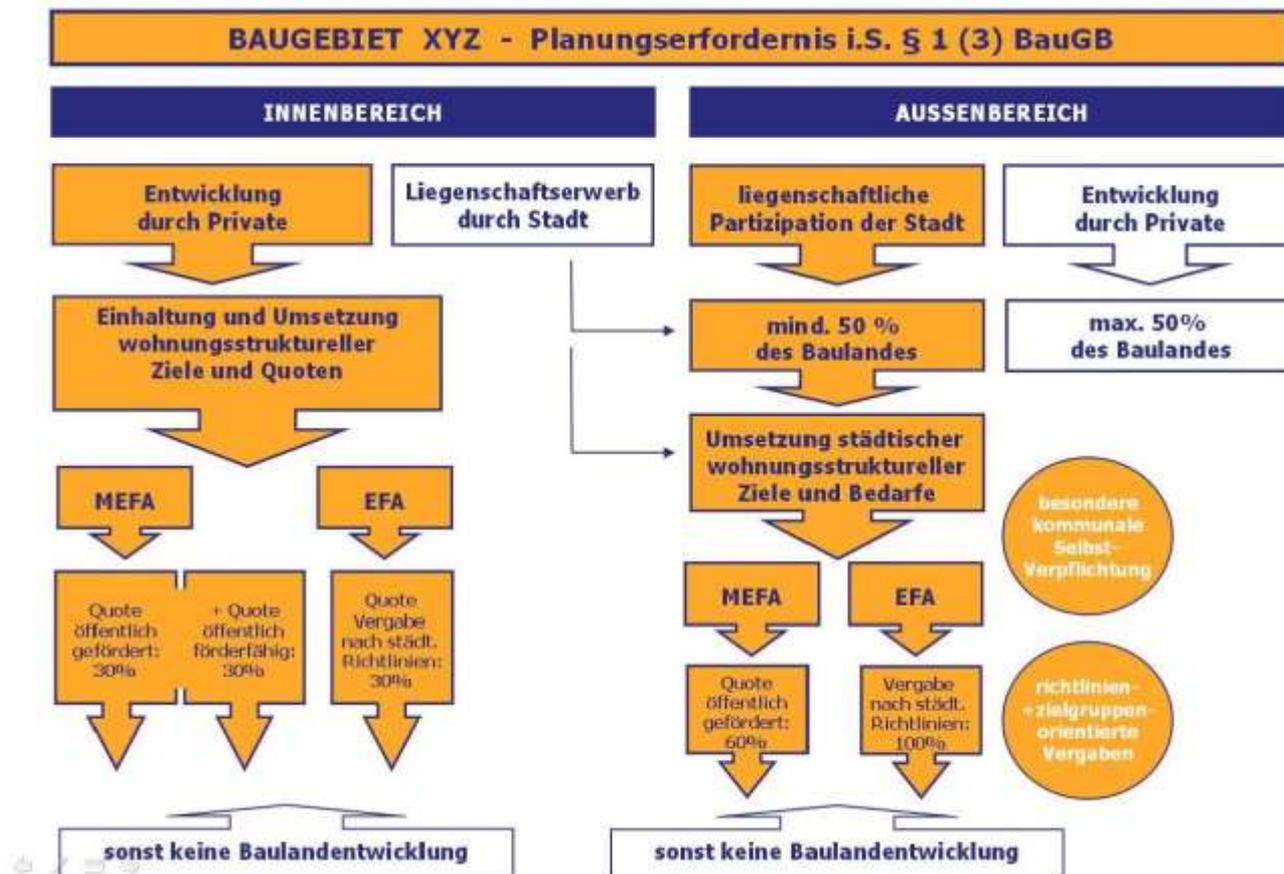
Sozialgerechte Bodennutzung in Münster (SoBoMünster)

Der Rat der Stadt Münster hat am 02.04.2014 einen richtungsweisenden Beschluss gefasst:

- **Außenbereich¹⁾** : neues Baurecht **nur**,
wenn mind. 50 % im Eigentum der Stadt
- **Innenbereich**: Veränderung / Anpassung Baurecht, wenn
wohnungspolitische Zielsetzungen anerkannt **und**
vertraglich gesichert werden

1) Konkurrenz Flächensparziel der Landesregierung NRW versus Wohnbaulandentwicklung: Es sollen nicht mehr als 30 ha / jährlich an Siedlungs- und Verkehrsfläche entwickelt werden. Eine Überschreitung ist nur begründet vertretbar, um der Entwicklung des Oberzentrums Münster, z. B. für die Einwohnerentwicklung, angemessen gerecht werden zu können (Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 12.12.2012 – Vorlage V/0288/2012/1.Erg.).

Münsteraner Modell „Sozialgerechte Bodennutzung“



Transparente Baulandkalkulation

Vordruck Stand: 15.11.2017

Baulandkalkulation nach Verkaufspreis

[Info](#) [Drucken](#)

Vorgaben

Bodenrichtwert: 350,00

Verkaufspreis je m²: 297,50
(städt. Verkaufspreis nach Förderrichtlinien unter Berücksichtigung Mefa-Anteil, hier: Bruttofläche in m²: 10.000)

kalkulierter Einstiegspreis: 69,18 €

Nettofläche in m²: 6.500

absoluter Einstiegspreis: 691.800,-

Verbleib beim Eigentümer: 50%

Verkaufspreis 298,-

Rote Ecken (bitte hier anklicken)

Erschließungskosten	absolut	€	€/m ²	35,00	263,-
nur Baukosten	35,00				
Entwässerungskosten	absolut	€	€/m ²	7,00	256,-
lt. Satzung	6,77				
A + E Maßnahmen (§§ 135 a-c BauGB)	absolut	€	€/m ²	4,00	252,-
Grunderwerb	6,50				
Maßnahmen	5,00				
Verhältnis (Ausgleich/Nettbauwand)	1/3				

[Info](#)

Wartezeit 5 Jahre **Zinssatz** 3,0%

bis zur hälftigen Vermarktung des Baugebietes

Abzinsungsfaktor: 0,863 217,-

Risiko	in Abhängigkeit vom Stand der Bauleitplanung (FNP, GEP, Aufstellungsbeschuß BPL)	5%	202,-
Gewinnerwartung		0%	202,-
Ordnungsmaßnahmenkosten	absolut: für Freilegung, Gebäudeentschädigungen und Altlasten	1%	199,-
Planungskosten	absolut: für städtebaulichen Entwurf, Bauleitplanung und Ingenieurkosten für Beratung und Projektsteuerung	4%	187,-
Vermessungskosten	absolut: pro m ² Nettofläche: 1,50	2,00	186,-
Soziale Infrastruktur	absolut: z.B. Kinderspielplatz, Kindergarten, Grundschule etc.	5%	171,-
Flächenverlust	Nettofläche: für Verkehrs- und Grünflächen, für Infrastruktureinrichtungen, für A+E Maßnahmen im Gebiet	35%	111,-
Vermarktungsaufwand		3,0%	102,-
Nebenkosten	absolut: für Notar und Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer	10%	92,-

Einstiegswert: 92,23 €

Abschlag (5% vom Einstiegswert für je 10 % Flächenanteile, die nicht an die Stadt veräußert werden) 23,05 €

maximaler Einstiegswert: 69,18 €

Verteilungsfrage

- **Bedarfsprüfung** – besondere Bedarfe
- Grundsätze für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke (**EFA-Vergaberichtlinien**)
- Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen - (**MEFA-Vergaberichtlinien**)

Vergabe von Einfamilienhaus-Grundstücken

- Die städtischen Einfamilienhausgrundstücke werden **durchschnittlich um 20 % unterhalb des Bodenrichtwertes (BRW)** und damit **preisreduziert** und ohne Gebotsverfahren veräußert.
- Die **Kaufpreinsnachlässe** bestehen zum einen aus Freibeträgen für Kinder und zum anderen in einer Kaufpreisreduzierung, die sich nach der Höhe des Familieneinkommens richtet.
- **70 % der Grundstücke** erhalten Bewerber der **Einkommensgruppe A**, **30 % Bewerber der Einkommensgruppe B**.

Bei der EK-Gruppe B gibt es keine Einkommensgrenze, so dass auch Bewerber mit einem höherem Einkommen Grundstücke erwerben können. Sie zahlen je nach Einkommenshöhe einen gestaffelten Zuschlag zum BRW.

Beispiel Münster-Hiltrup

„Hallo Herr H.,

danke nochmal an die Stadt Münster, dass sie uns vor diesem Wucher geschützt hat. Zu dem Preis wäre unser Traum vom Eigenheim nicht realisierbar gewesen.

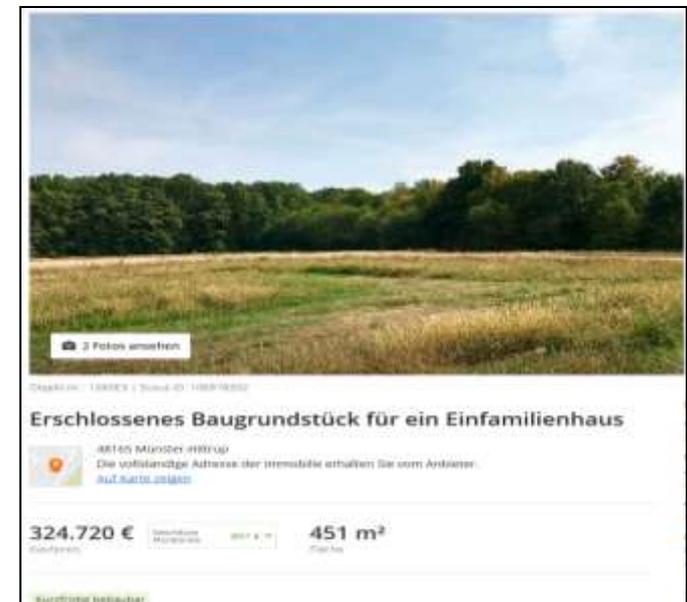
Beste Grüße

J. L.“

Städtischer Basiskaufpreis: 300 EUR/qm
mit Zuschlägen max. 360 EUR/qm

Privates Angebot: 720 EUR/qm

(Bild: immobilien Scout24)



Allgemeine Zielsetzungen bei Mehrfamilienhausgrundstücken (Mefa)

- Verbesserte Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen
- Preisdämpfende Effekte am Grundstücks- und Wohnungsmarkt
- Steuerung einer nachhaltigen Angebots- und Quartiersentwicklung
- Gleichbehandlung aller Marktakteure
- Transparenz im Vermarktungsprozess

Vergabegrundsätze Mefa / Gemeinschaftswohnformen

Was hat sich geändert?

- **Abkehr vom Höchstgebotverfahren:**
Ausschreibung i.d.R. zum Verkehrswert unter Berücksichtigung städt. Zielvorgaben
- **Gebote i.d.R. auf Startmiete** (bei Mefa)
- **Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss**
- **Vergabegrundsätze = Neuland** (begleitende Beobachtung)
- **60 % der Nettowohnfläche als geförderter Wohnraum**
(besondere kommunale Selbstverpflichtung)
- **Konzeptorientiertes Ausschreibungsverfahren**

Standortbezogene Zielsetzungen

Verwaltung entwickelt konkrete Zielvorgaben, die die Qualitäts- und Mengenziele für das jeweilige Grundstück definieren, insbesondere

- barrierefreie Wohnqualitäten
- bezahlbares Wohnen (u.a. öffentlich gefördertes Wohnen)
- familienfreundliches Wohnen
- studentisches Wohnen
- senioren- und behindertengerechtes Wohnen
- Wohnen im Eigentum
- besondere städtebauliche/architektonische Qualitäten
- gemeinschaftliches Wohnen

Vermarktung/Kaufpreis

Die Ausschreibung erfolgt auf der Grundlage eines Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlusses durch die politischen Gremien

Grundsätzlich:

Kaufpreis ist der **Verkehrswert**
unter Berücksichtigung der allgemeinen
und standortbezogenen Zielsetzungen

Verkehrswert durch **unabhängiges Gutachten**
ermittelt

Einzelfallbezogen:

Verkauf gegen Kaufpreisgebot



Berücksichtigung öffentlich gefördertes Wohnen

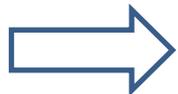
Vorteile

- Niedrige Zinsen
- Tilgungsnachlass!



Nachteile

- niedrigere Mieten während Zweckbindungsdauer
- Belegungsrecht

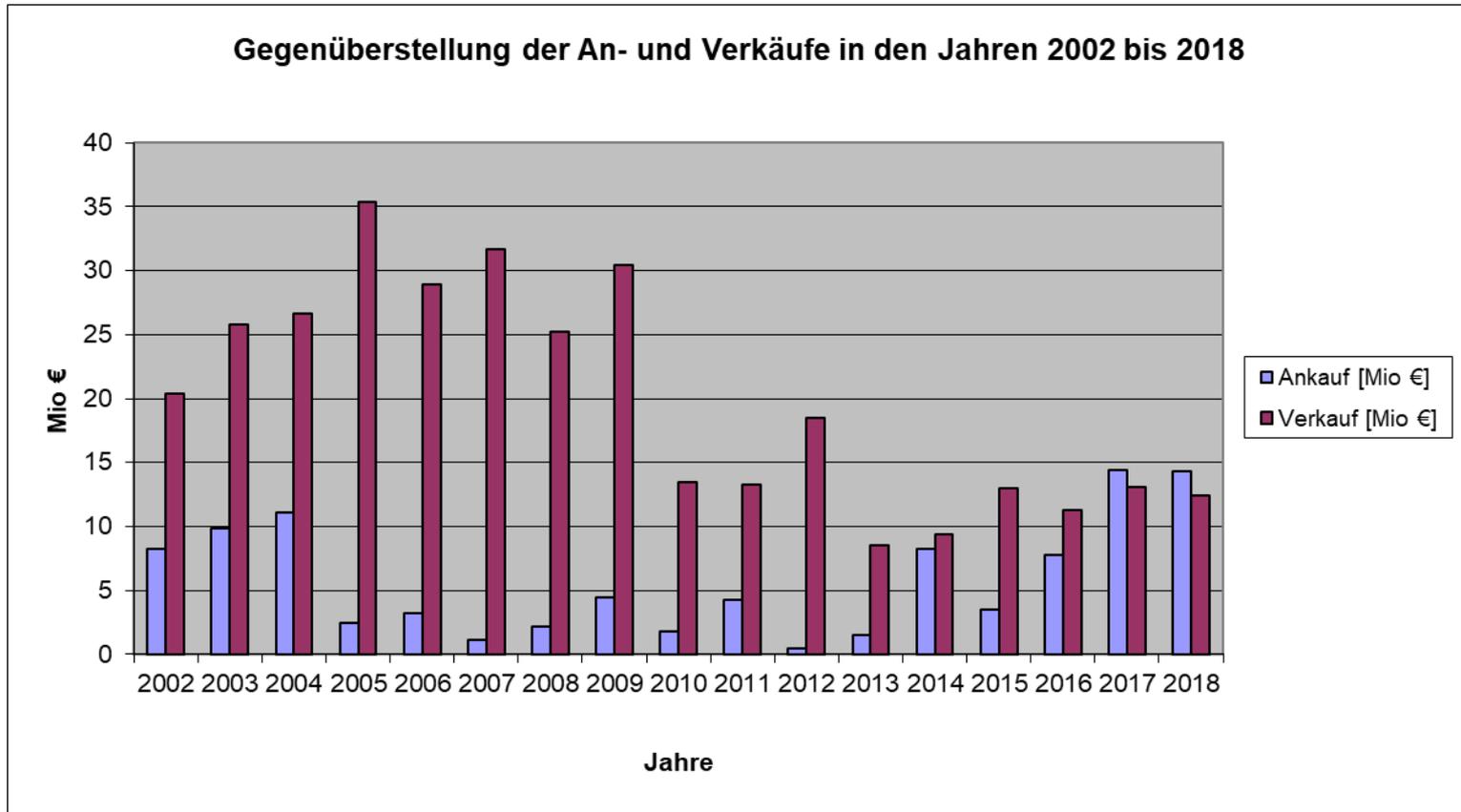


Je nach Bodenwertniveau findet das öffentlich geförderte Wohnen wertmindernd im ausgeschriebenen Kaufpreis Berücksichtigung.

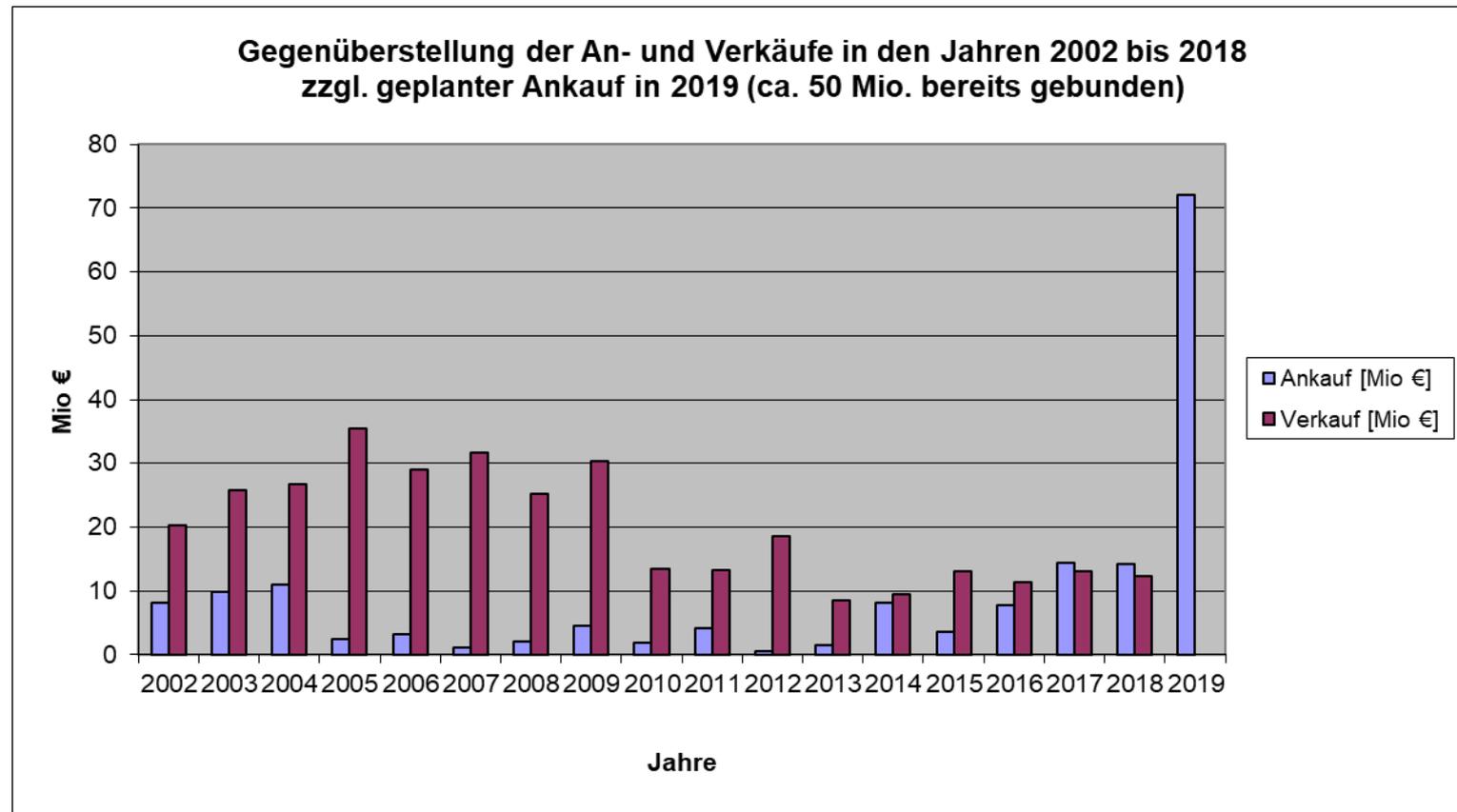
Konsequenzen Ratsbeschluss

- **Abkehr von der Angebotsplanung** hin zur kooperativen Bedarfsplanung
- **Verhandlungen** mit Eigentümern/Investoren **vor der Planung**
(Außenbereich Partizipationsmodell / Innenbereich Städtebauliche Verträge)
- **Gerechte Verteilung der Kosten** zwischen Eigentümer und Stadt
- **Verzicht** der Eigentümer **auf vollen Planungsmehrwert**, dadurch
– preisdämpfende Wirkung auf Grundstückspreise und Wohnungsmieten
- **Steuerungsmöglichkeiten über Eigentümerfunktion**
(Sonderbedarfe, Sprunginvestitionen, Vergabefrage, Städtebau, ...)
- **nachhaltige Finanzierung und Transparenz** durch revolvingenden Bodenfonds (analog)

An- und Verkäufe der Stadt Münster von 2002 – 2018



An- und Verkäufe der Stadt Münster von 2002 bis 2018 + geplante Ankäufe in 2019



Fazit

- Boden ist ein hohes Gut. Nicht nur auf angespannten Märkten lässt sich über die **Eigentümergefunktion** ein Höchstmaß an Steuerung erzielen.
- **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum** kann in einer wachsenden Stadt nicht allein dem freien Markt überlassen werden - hierzu bedarf es eines flankierenden liegenschaftsstrategischen Ansatzes, Anreicherung durch Neubau allein reicht nicht aus
- Instrumente der SoBoMünster zeigen bereits einen **positiven Trend**
- Klare **Rahmenbedingungen, Transparenz, Gleichbehandlung und geschlossene politische Rückendeckung** sind für das Gelingen der Implementierung und Durchsetzung von Baulandstrategien unverzichtbar
- Der verstärkte Einsatz des Instruments des Erbbaurechtes ist mit Blick auf zyklisch wiederkehrende Steuerungsmöglichkeiten zu forcieren.
- Gemeinschaftliche Wohnformen nehmen an Bedeutung zu und können einen Beitrag zum Thema bezahlbares Wohnen leisten.

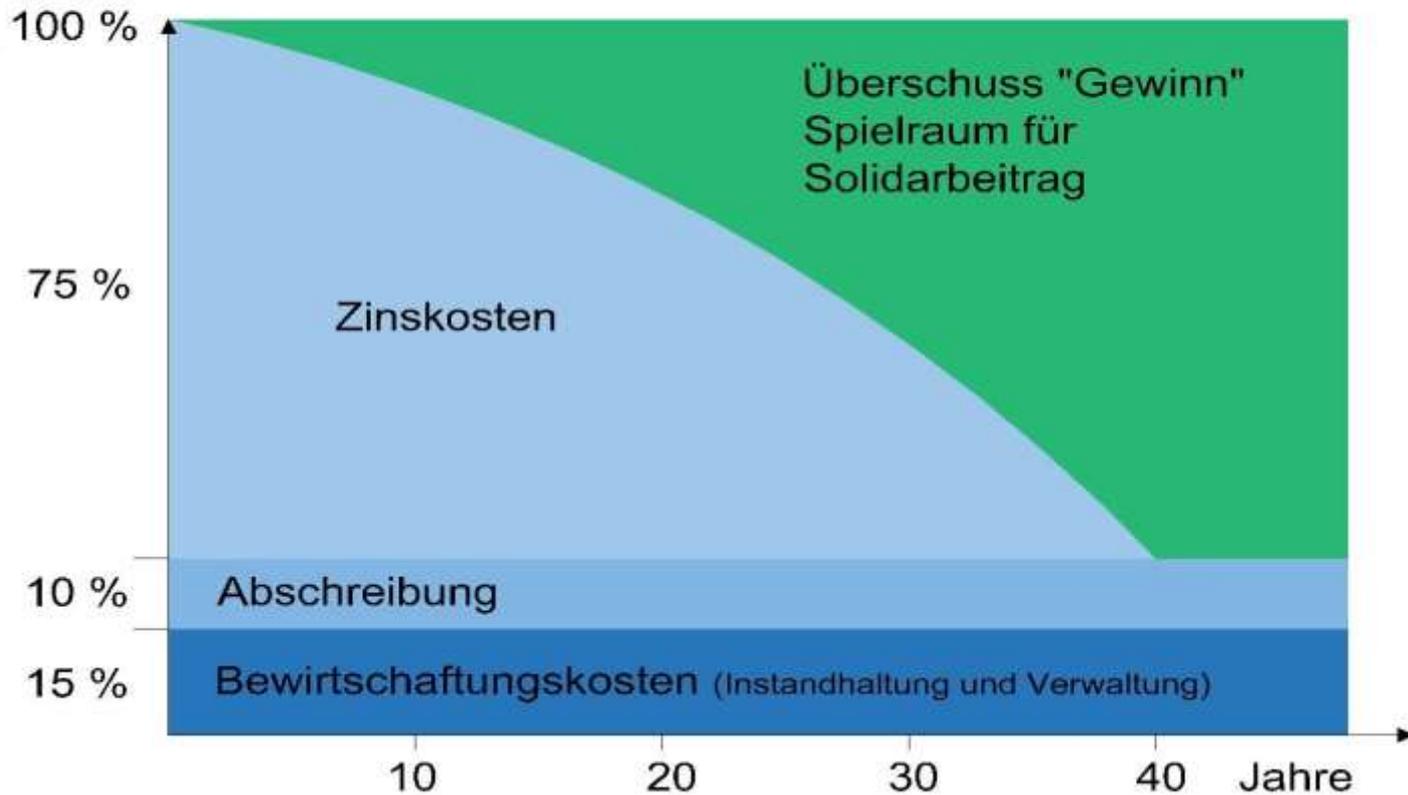


Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bezahlbares Wohnen „von unten“ – Chancen und Risiken nicht-profitorientierter Wohnprojekte

Helma Haselberger
Architektin

Mietshäuser Syndikat, Freiburg i.Br.



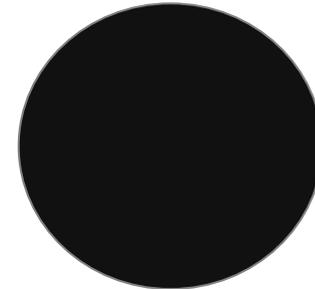
Die Zukunftshoffnung eines jeden Häuslebauers



10 Jahre Häuserkampf

1983 Gemeinderatsbeschluss

1987 Erbbauvertrag
(bis 31.12.2062)





61: anders leben, arbeiten, bauen, wohnen

Erschienen: 01.02.1982

„...Die Finanzierungsalternative eines Solidarfonds ... setzt Trägerformen voraus, die über einen entschuldeten und von Verwertungssansprüchen befreiten Hausbestand verfügen und die eine Solidarabgabe sichern.“

Solidargemeinschaften für Wohnungsverwaltung und –neubau. Ein Modell.

Von Novy, Klaus

Was jahrzehntlang nicht vorankam - die praktische und theoretische Entwicklung von nutzerbezogenen Trägerformen des Wohnens -, ist nun voll im Gange. Fünf Organisationsentwürfe liegen vor (vgl. oben). Ich möchte im folgenden einige grundsätzliche Anmerkungen machen, die sich auf den Stellenwert dieser „Modelle“ für eine verallgemeinerungsfähige wohnungsreformpolitische Strategie „von unten“ beziehen...

Grundmodul



Gesellschafter

Gesellschafter

Haus-
Verein



12.600 €

Grether West

Haus GmbH
25.000 €



Kontroll-
organisation
Mietshäuser
Syndikat

12.400 €

Gesellschaftsvertrag

1

Stimme

Geschäftsführung:

Bau, Mietangelegenheiten, Finanzen,
Hausverwaltung, ...

0

Stimme

1

Stimme

Grundlagenfragen:

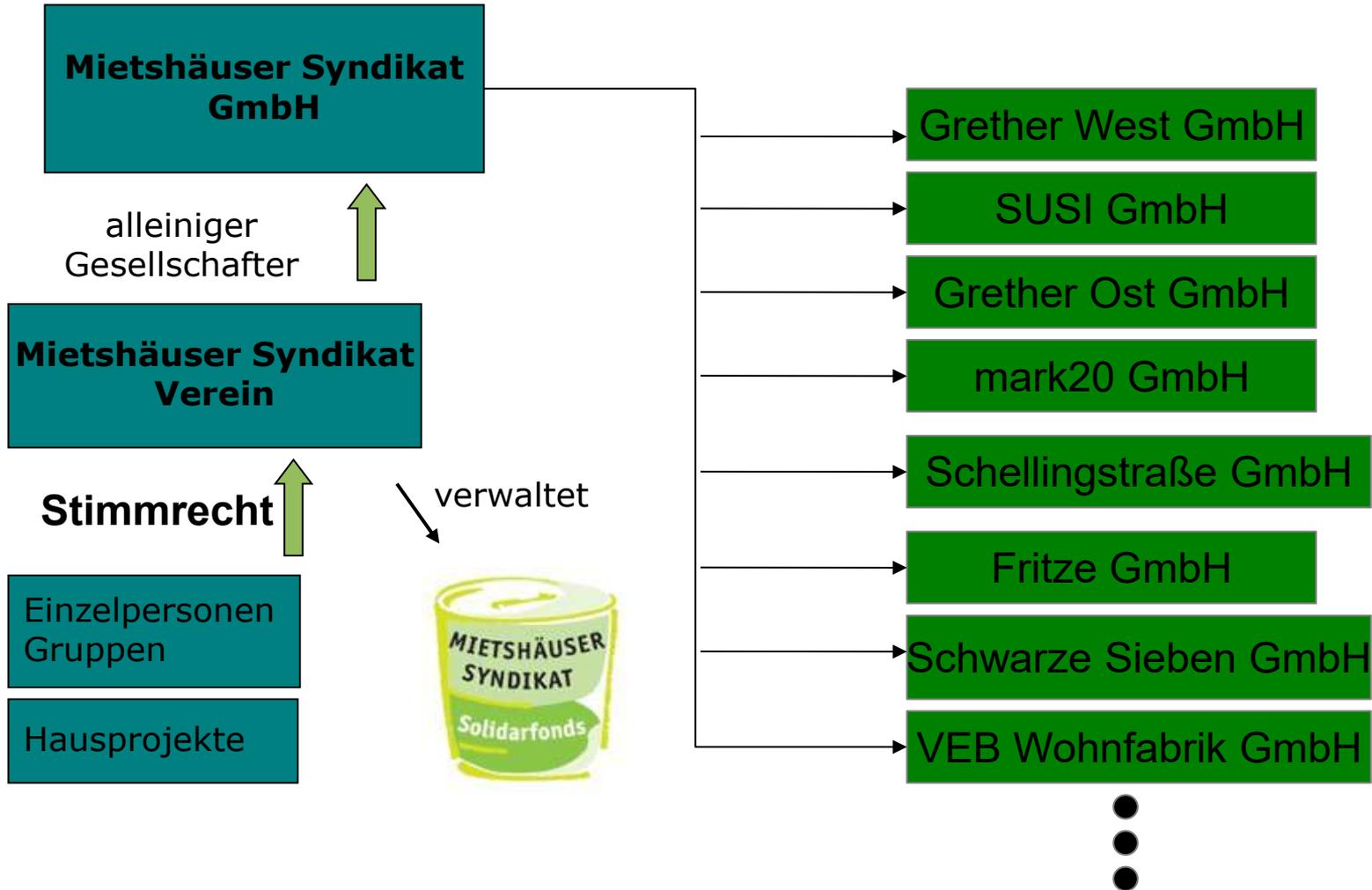
Verkauf von Haus, Grundstück oder
Teilen, ETW, GmbH-Anteilen Änderungen
des Gesellschaftervertrags

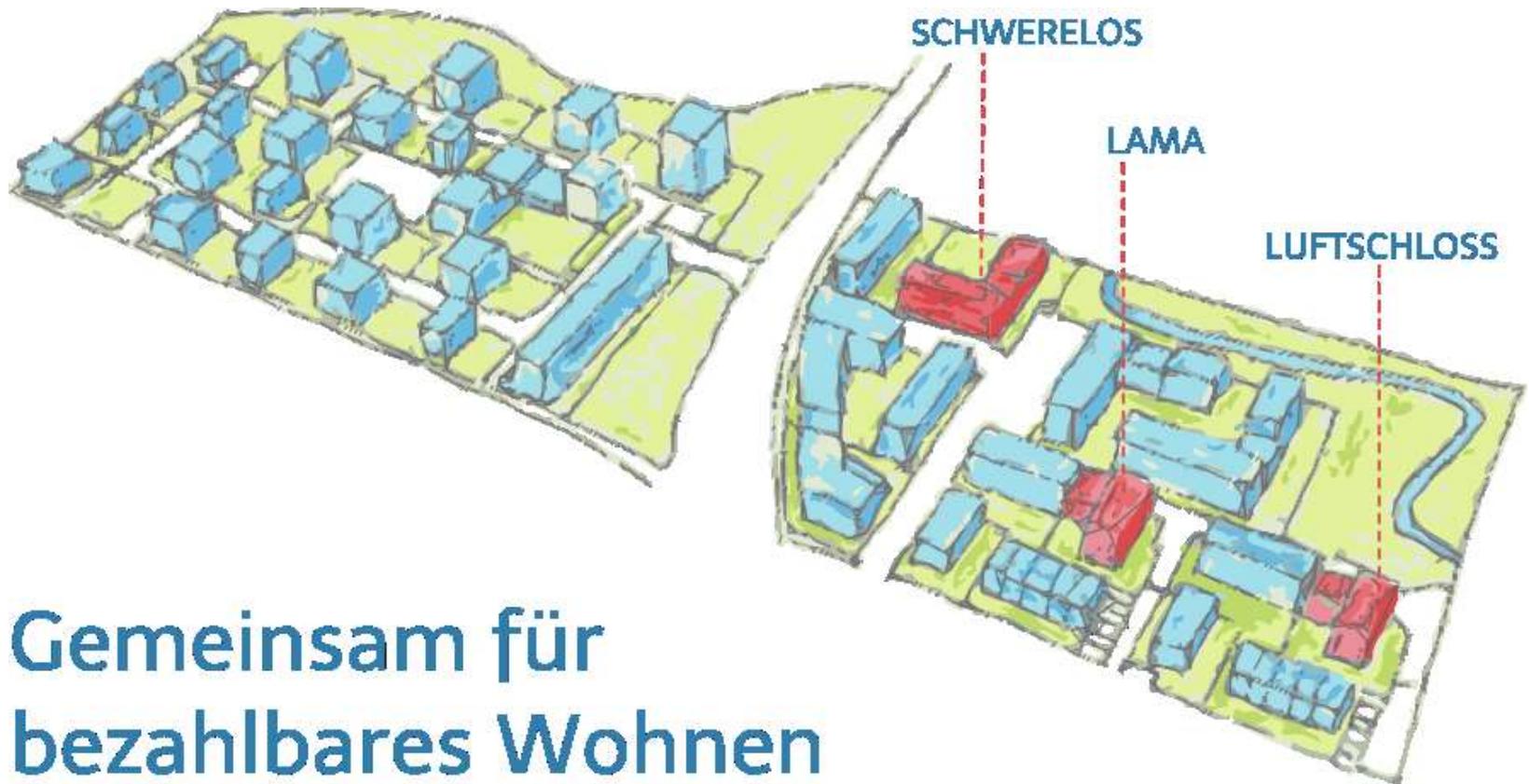
1

Stimme

Organigramm

Mietshäuser Syndikat





Gemeinsam für
bezahlbares Wohnen



**3HäuserProjekt
LAMA
Freiburg – Gutleutmatten**



**3HäuserProjekt
Luftschloss
Freiburg – Gutleutmatten**



13 Wohnungen	9 gefördert
	4 frei finanziert
13 Stellplätze	

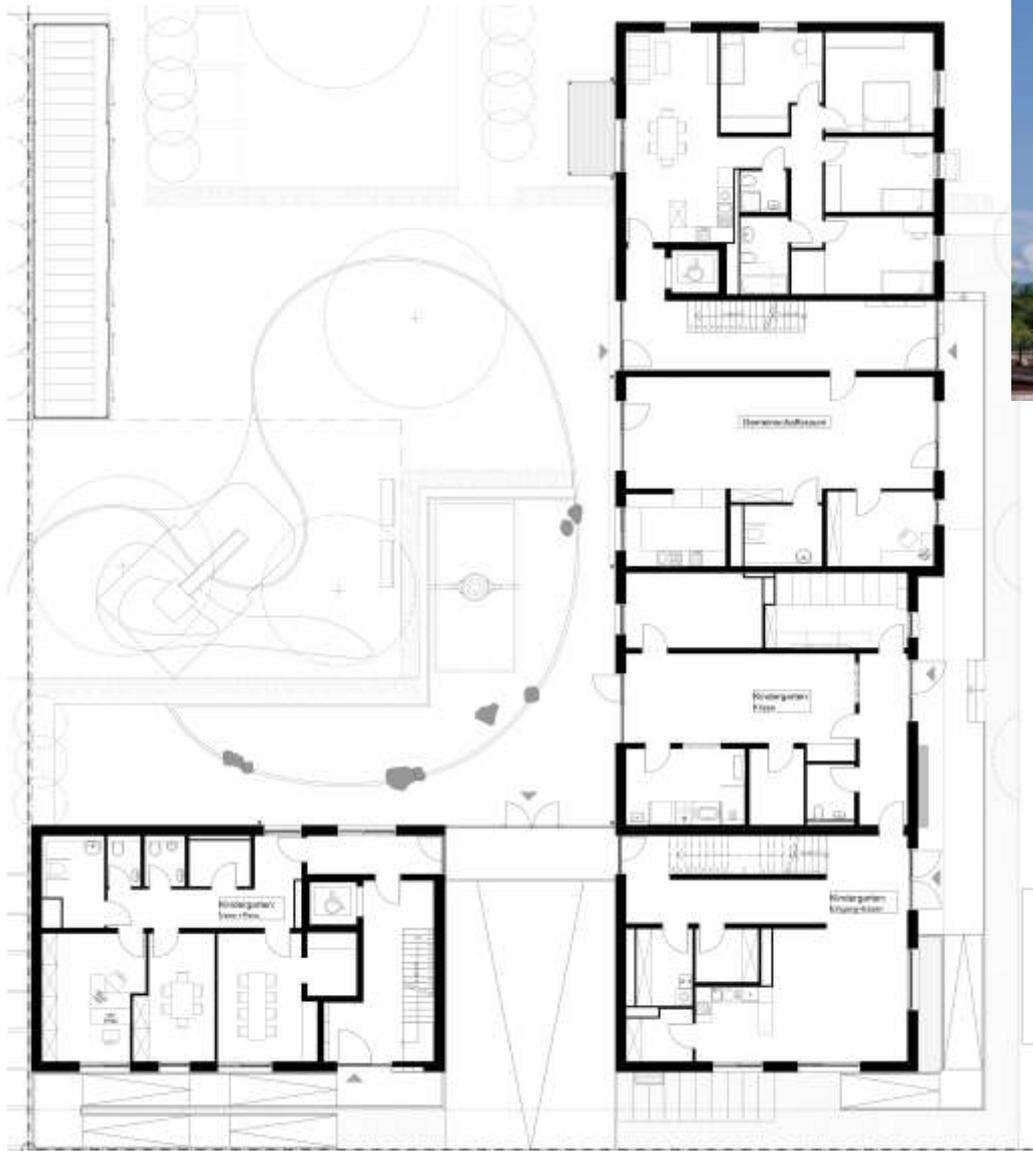
WOHNFLÄCHE		
	m ²	Miete kalt/m ²
geförderte Wohnfläche in m ²	735,63	6,50 €
frei finanzierte Wohnfläche	341,21	7,00 €
Wohnfläche gesamt	1.076,84 €	

KOSTEN		
100 Grundstück	670.871,00 €	19,28%
200 Erschließung	48.291,66 €	1,39%
300 Bauwerk	1.636.264,48 €	47,01%
400 Techn. Anlagen	451.688,86 €	12,98%
500 Außenanlagen	58.515,56 €	1,68%
600 Ausstattung Kunstwerke	44.743,59 €	1,29%
700 Baunebenkosten	570.000,00 €	16,38%
Gesamtkosten	3.480.375,15 €	
Gesamtkosten / m²	3.232,03 €	

3HäuserProjekt
Luftschloss
Freiburg – Gutleutmatten

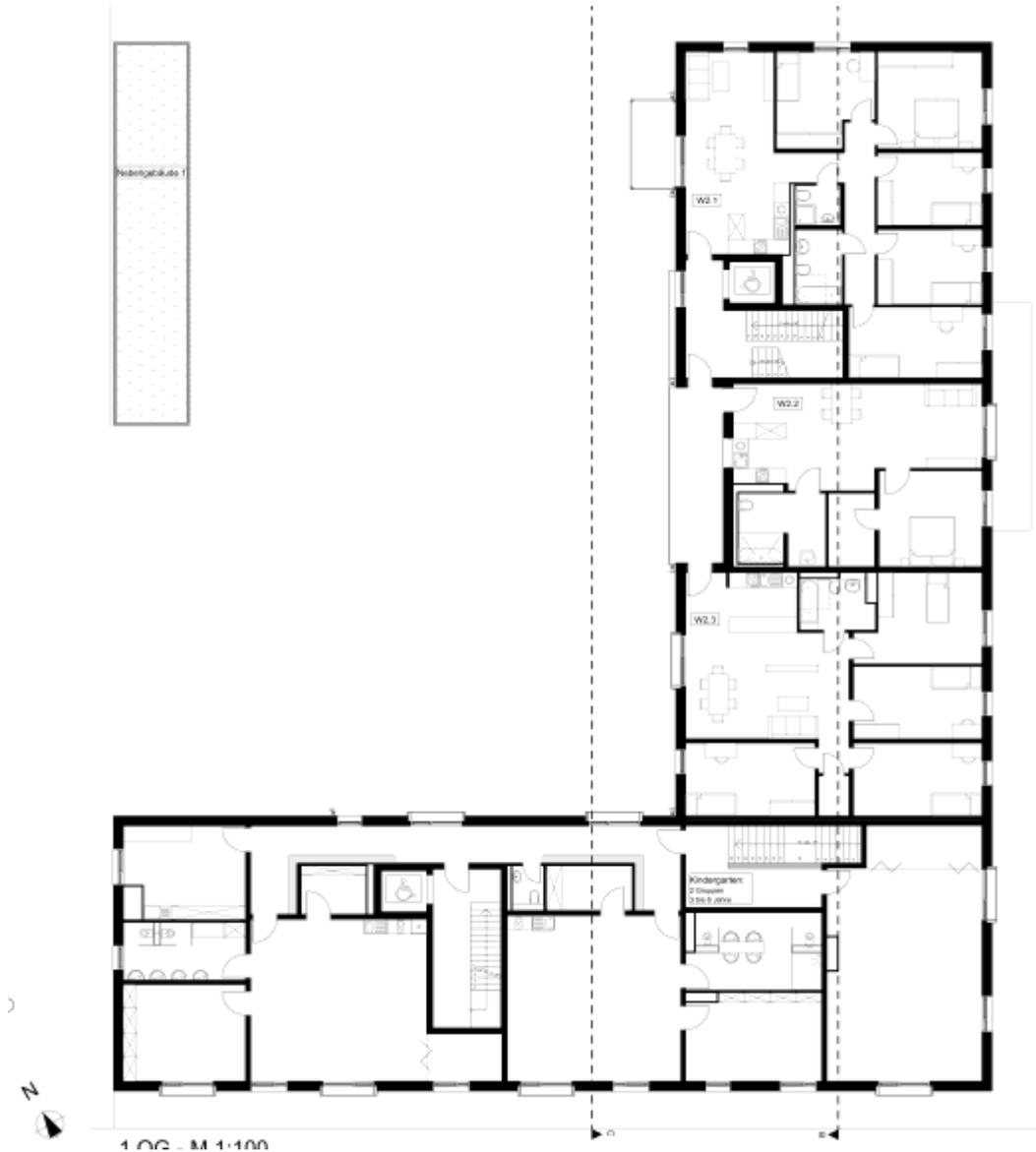
KOSTEN		
100	Grundstück	670.871,00 €
200	Erschließung	48.291,66 €
300	Bauwerk	1.636.264,48 €
400	Techn. Anlagen	451.688,86 €
500	Außenanlagen	58.515,56 €
600	Ausstattung Kunstwerke	44.743,59 €
700	Baunebenkosten	570.000,00 €
	Gesamtkosten	3.480.375,15 €

FINANZIERUNG		
L-Bank	1.727.657,00 €	49,64%
KfW	400.000,00 €	11,49%
Sparkasse	300.000,00 €	8,62%
Direktkredite	1.010.218,15 €	29,03%
Zuschüsse KfW	42.500,00 €	1,22%
	3.480.375,15 €	100,00%



- 19 Wohnungen für Familien, Wohngemeinschaften und Einzelpersonen, mit gemeinschaftlich genutzter Dachterrasse und Gemeinschaftsraum
- 14 geförderte Sozialwohnungen, 5 frei finanzierte Wohnungen
- alle Wohnungen barrierefrei
- 3 Baukörper: 5, 4 und 3 Geschosse
- 3-gruppiger Kindergarten im EG und 1.OG
- Tiefgarage mit 22 Stellplätzen

**3HäuserProjekt
schwereLos
Freiburg – Gutleutmatten**



- Kita Träger Diakonisches Werk Freiburg
- Wohnungen für benachteiligte Gruppen:
Freiburger Hilfsgemeinschaft, Freiraum für
Frauen, Flüchtlinge, Rollstuhlfahrer

**3HäuserProjekt
schwereLos
Freiburg – Gutleutmatten**



**3HäuserProjekt
schwereLos
Freiburg – Gutleutmatten**



Recht auf Wohnraum für alle!

www.syndikat.org