

Warum sollen die Wohnungen am Teilsrain verkauft und nicht vermietet werden?

Die Lage im Bausektor ist extrem schwierig geworden. Gerade im Mietwohnungsbau gibt es kaum Neubauprojekte, weil Baukosten und Zinsen steigen. Banken verlangen seit Basel 3 einen deutlich höheren Eigenkapitalanteil, auch von Projektierern und Bauherren, mit denen sie seit Jahren zusammenarbeiten.

Diese Stimmung schlägt auch auf unser Projekt „Wohnen am Teilsrain“ durch und gefährdet die Verwirklichung. Vom Bauherrn kam nun der Vorschlag das Bauvorhaben durchzuführen, die entstandenen Wohnungen aber nicht zu vermieten, sondern einen Teil vergünstigt im Rahmen eines Einheimischen Modells als Eigentumswohnungen zu veräußern. Wie bei jedem Einheimischen Modell würden von der Gemeinde Vergabekriterien arbeitet. Vertragliche Regelungen zum Beispiel zu Bindungsfristen würden folgen.

Gibt es in Wörthsee genügend Nachfrage für 79 Wohnungen?

Das Landesamt für Statistik in Bayern weist in seiner Vorausberechnung einen Zuwachs von 234.000 Menschen bis zum Jahr 2043 in Oberbayern aus. Die Metropolregion München zählt zu den wachstumsstärksten Regionen in ganz Bayern. Zudem ist die Altersgruppe der über 50 Jährigen eine stark wachsende Bevölkerungsgruppe in der Gemeinde Wörthsee. Es ist mit einer wachsenden und alternden Bevölkerung in der Gemeinde zu rechnen.

Das Wohnraumangebot in der Gemeinde Wörthsee besteht vornehmlich aus Einfamilienhäusern im gehobenen Preissegment. Mit diesem Wohnangebot können weder junge Menschen, junge Familien noch ältere Menschen, die barrierefreien Wohnraum benötigen, bedient werden. Für diese Bevölkerungsgruppen soll am Teilsrain ein Wohnraumangebot geschaffen werden.

Nach der Gemeinderatsitzung am 20.11.25 sind bei der Gemeinde zahlreiche Anfragen zu einem möglichen Erwerb von Wohnungen am Teilsrain eingegangen.

Wie viel Gemeinschaftsflächen und wieviel geförderten Wohnraum wird es am Teilsrain geben?

Die Flächenaufteilung im Projekt bleibt wie ursprünglich geplant erhalten: 5 % Gemeinschaftsflächen, 40 % preisgedämpfter Wohnungsbau (ca. 33 Wohneinheiten) und 55 % freier Wohnungsbau (ca. 46 Wohneinheiten). Durch den freien Verkauf von Wohnungen können die Konditionen für die Wohnungen im Einheimischen Modell verbessert werden.

Welcher Wohnungsgrößen werden angeboten und sind alle Wohnungen barrierefrei?

Es werden vornehmlich 2- und 3-Zimmer Wohnungen und einige 4-Zimmer Wohnungen angeboten. Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit einem Fahrstuhl zu erreichen.

Werden Wörthseer Bürger bei der Vergabe der Wohnungen bevorzugt?

Wenn wir ein neues Baugebiet ausweisen, dient dies der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Wohnraum. Die Wörthseer Bürger werden daher im Vorfeld exklusiv über das Projekt informiert und es wird einen Vorverkaufszeitraum ausschließlich für Wörthseer Bürger geben. Im Vorverkaufszeitraum können nur Wörthseer Bürger eine Wohnung erwerben. Zusätzlich wird u.a. ein Bürgerinformationsabend veranstaltet sowie ein regelmäßiger Newsletter an Interessenten versendet. Das Ziel ist es eine möglichst hohe Quote Einheimischer im Quartier zu haben.

Können Wörthseer Bürger vergünstigt Wohnungen kaufen?

Wörthseer Bürger können im Einheimischen Modell vergünstigt Wohnungen kaufen. Der Kaufpreis wird 6.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Der Kaufpreis wird mit dem Baupreisindex indexiert. Es kann also bis zum Baubeginn in 2027 zu geringen Steigerungen kommen. Um eine Wohnung im Einheimischen Modell zu erwerben, müssen sich Bürger bei der Gemeinde Wörthsee bewerben und die Kriterien für das Einheimischen Modell erfüllen. Die Kriterien werden vom Gemeinderat festgelegt. Kriterien sind u.a. Ortsangehörigkeit, ~~bereits vorhandenes Wohneigentum~~, Einkommen, Engagement in gemeinnützigen Vereinen etc.

Werden Wörthseer Bürger auch bei den Wohnungen im freien Verkauf bevorzugt?

Auch die Wohnungen im freien Verkauf werden in einem exklusiven Vorverkaufszeitraum nur an Wörthseer Bürgern veräußert.

Ist das Grundstück beim Kauf der Wohnung inkludiert?

Die Wohnungen werden inkl. Grundstück und nicht in Erbpacht verkauft. Der Wohnungseigentümer ist auch Grundstückseigentümer. Dadurch erhalten die Wohnungskäufer bessere Finanzierungsbedingungen bei den Banken.

Werden die Wohnungen im Einheimischen Modell in einem niedrigeren Standard gebaut als die Wohnungen im freien Verkauf?

Der Baustandard und die Ausstattung der Wohnungen im Einheimischen Modell und im freien Verkauf ist der gleiche.

Können sich Wörthseer Bürger die Wohnung leisten?

Input MvB folgt

Ist das Einheimischen Modell für Wohnungen teurer als das Wohnen in einer Genossenschaft?

Im genossenschaftlichen Wohnen sind inzwischen Einlagen von 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche notwendig. Für das Einheimischen Modell wird Eigenkapital von ca. 1.300 Euro pro Quadratmeter ausreichend sein. Der restliche Kaufpreis inklusive Kaufpreisnebenkosten kann über ein Bankdarlehen finanziert werden. Die Annuität zur Rückführung des Darlehens wird ca. 23 Euro pro Monat und pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

Hat das Einheimischen Modell Vorteile gegenüber einer Mietwohnung oder einer Wohnung in einer Genossenschaft?

Wohneigentum dient der Vermögensbildung und der Altersvorsorge. Im Wohneigentum kann die Miete nicht steigen. Im besten Fall ist es so, dass die Wohnung spätestens mit Renteneintritt abbezahlt ist, und die Eigentümer kostenfrei wohnen können.

Wird die Gemeinde einen Teil der Wohnungen kaufen und vergünstigt vermieten?

Die Gemeinde hat bis zum Baubeginn die Option Wohnungen zu erwerben und diese im kommunalen Wohnraumförderprogramm zu finanzieren. Das kommunale Wohnraumförderprogramm subventioniert den Erwerb von Wohnungen durch Gemeinden und es werden zinsvergünstigte Darlehen für Gemeinden ausgegeben. Im Moment sind die Fördermittel ausgeschöpft. Es ist aber durchaus möglich, dass im nächsten Jahr neue Fördermittel zur Verfügung gestellt werden.

Ist der Erwerb einer Wohnung als Ferienwohnung möglich?

Die Wohnungen dürfen nur als Erstwohnsitz genutzt werden. Eine Zweitwohnsitznutzung ist durch eine entsprechende Besicherung im Grundbuch ausgeschlossen.

Wird es auch Wohnungen zur Miete geben?

Erfahrungsgemäß wird ein Teil der Wohnungskäufer seine Wohnungen vermieten. D.h. es wird am Teilsrain auch Wohnungen zur Miete geben.

Wo kann ich mich melden, wenn ich gerne eine Wohnung hätte?

Sie können sich sowohl bei der Gemeinde als auch Max von Bredow Baukultur unter kaufen@mvp-baukultur.de melden. Bitte geben Sie mit an, ob Sie gerne eine Wohnung im Einheimischen Modell oder im freien Verkauf erwerben wollen.

Wird es Gemeinschaftsräume geben und, wenn ja, welche?

Es wird im Quartier auf einer Fläche von 280 qm zwei Gemeinschaftsräume sowie zwei Gästezimmer und eine Werkstatt geben. Die Gemeinschaftsräume lösen beim Kauf keine zusätzlichen Kosten aus, sondern sind im Kaufpreis inbegriffen. Zusätzlich gibt es zwei gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen im Quartier.

Wird es einen Gemeinschaftsgarten geben?

Es wird im Quartier einen Gemeinschaftsgarten geben. Es wird auch für jede Wohnung im Erdgeschoss einen privaten Gartenanteil geben.

In welchem Energiestandard wird das Bauprojekt errichtet?

Das Projekt wird voraussichtlich im Energiestandard KF40 QNG errichtet.

Welche Baustoffe werden eingesetzt?

Die Tiefgarage und Keller werden in Stahlbeton gebaut. Die aufstehenden Gebäude werden in Holzbauweise errichtet. Holz ist ein natürlicher und nachwachsender Baustoff, der CO₂ bindet und das Wohnklima verbessert. Es soll vornehmlich Holz aus der Region zum Einsatz kommen.

Wie sieht das Energiekonzept aus?

Das Quartier wird zur Wärmeversorgung an das Hackschnitzelkraftwerk am Teilsrain angeschlossen. Das Hackschnitzelkraftwerk ist im Eigentum der Gemeinde Wörthsee und stellt eine langfristig bezahlbare, nachhaltige und nicht fossile Wärmeversorgung in der Gemeinde sicher. Des Weiteren werden die Dächer mit Photovoltaik Modulen zur Eigenstromproduktion ausgestattet.

Wird es weiterhin ein Mobilitätskonzept geben?

Es wird ein Mobilitätskonzept geben. Es wird im Quartier 2 Carsharing Autos sowie Lastenfahrräder und Isarcards zum Leihen geben.

Was kostet ein Tiefgaragenplatz?

Ein Tiefgaragenplatz wird 39.000 Euro kosten. Der Tiefgaragenstellplatz ist barrierefrei. Es werden auch behindertengerechte Tiefgaragenstellplätze angeboten.

Gibt es die Vorrichtung für elektrisches Laden in der Tiefgarage?

Die Möglichkeit zum Anschluss einer Wallbox in der Tiefgarage für das elektrische Laden von Fahrzeugen wird vorinstalliert.

Sind die Dächer begrünt?

Die Dächer werden als Gründächer ausgeführt. Gründächer kühlen, erhöhen die Artenvielfalt und können Regenwasser puffern.

Gibt es vergünstigte Finanzierungskonditionen für die Wohnungen?

Das kann zum aktuellen Augenblick noch nicht sicher beantwortet werden. Für neu errichtete Gebäude im Energiestandard KfW 40 QNG werden zurzeit vergünstigte Darlehen an Wohnungskäufer vergeben. Wir gehen davon aus, dass dieses Programm auch zu Baubeginn zur Verfügung steht oder gar ausgebaut wird.

Gibt es sonstige Vergünstigungen?

Das Projekt am Teilsrain wird die Kriterien des Wachstumschancengesetz der Bundesregierung erfüllen. Über erhöhte Abschreibungssätze können Wohnungseigentümer erheblich Steuern sparen.

Welche Rolle soll der Verein Wohnen am Teilsrain in Zukunft spielen?

Die Max von Bredow Baukultur, die Gemeinde Wörthsee und der Verein Wohnen am Teilsrain stehen im Austausch darüber, welche Rolle der Verein in Zukunft im Quartier haben soll. Gemeinsames Verständnis ist, dass der Verein das Vorhaben seit vielen Jahren begleitet und prägt. Die Max von Bredow Baukultur hat in vielen Projekten einen Quartiersverein, der sich um das soziale Miteinander in der Wohngemeinschaft und um die Gemeinschaftsräume, -Terrassen und -Gärten kümmert. Vom Quartiersverein kann es auch Paten für Carsharing, Bikessharing, Energie etc. geben.

Ist vom Gemeinderat schon alles beschlossen?

Der Gemeinderat wird in der Sondersitzung am 10.11. das weitere Vorgehen beschließen. (Rathaus, 19 Uhr)

Wie wird sichergestellt, dass das Projekt genauso zur Umsetzung kommt?

Mit Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages und Satzung des Bebauungsplanes verpflichtet sich die Max von Bredow Baukultur zur Umsetzung des Projektes mit den Auflagen der Gemeinde. Die Auflagen werden durch Grundbucheinträge, Bürgschaften und Strafzahlungen abgesichert.

Was passiert, wenn das Projekt so nicht umgesetzt wird?

Wenn das Projekt von der Max von Bredow Baukultur nicht durchgeführt wird. Fällt das Grundstück zunächst an die WOGENO München zurück. Die WOGENO hat bereits mitgeteilt, dass sie das Projekt im heutigen Marktumfeld nicht umsetzen kann und möchte. Es wäre eine Miete von 33 €/qm WFL notwendig, um das Projekt zu refinanzieren und das entspricht nicht dem Gedanken des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.