

Projektgruppe Mehrgenerationen Mietergemeinschaft Ackermannbogen MMA in Urbanes Wohnen e.V. München

Wir, die Mehrgenerationen Mietergemeinschaft Ackermannbogen = MMA, möchten eigenverantwortlich und selbstbestimmt aktiv unser zukünftiges Wohnumfeld und unser Zuhause gestalten. Gemeinsam mit Alleinerziehenden, Singles, Menschen mit Handicaps, jungen Familien und Senioren möchten wir unsere Vision vom alternativen nachbarschaftlichen Leben und Wohnen umsetzen. Unsere Projektbeschreibung wird von der Mietergemeinschaft in demokratischer Abstimmung den laufenden Entwicklungen des Projekts angepasst, wobei unsere gemeinsamen Werte und Ziele unverändert gültig bleiben.

1. Gemeinsame Werte und Ziele

Wir wollen heraus aus dem anonymen Wohnen. Wir möchten in einer lebendigen Nachbarschaft leben. Jung und Alt sollen bei uns nicht mehr getrennt sein. Sie sollten wieder Gemeinsamkeiten finden können.

Wir wollen eine gemeinschaftsorientierte Alternative zu den herkömmlichen und sozial isolierten Wohnformen aufbauen.

Wir leben bewusster.

Wie?

Wir wollen miteinander und für einander leben, im Umgang miteinander menschlich sein. Wir wollen ggf. gemeinschaftliche Projekte mit unseren Nachbarn planen und verwirklichen.

Unser Miteinander wird im Quartier Ackermannbogen durch die menschliche, parteipolitisch und religiös unabhängige Kommunikation mit unseren Nachbarn als glaubwürdig wahrgenommen.

Quartiersbezug

Die Stadt München ermöglicht uns durch ihre städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ackermannbogen, IV. Bauabschnitt, teilzuhaben am lebendigen Miteinander im Quartier Ackermannbogen.

Die MMA Mitglieder können entsprechend ihrer Kreativität, ihren Neigungen und Fähigkeiten aktiv mitwirken im Ackermannbogen e.V. mit seinen Projektgruppen, wie z.B. Forum Quartiersentwicklung, Projektgruppe Ökologie, KulturTeam, ÄlWA = Älter werden im Ackermannbogen, Nachbarschaftsbörse, Zeitbank, Projektgruppe Quartiersvernetzung (www.ackermannbogen.de oder www.ackermannbogen-ev.de).

Gemeinschaft und Soziales

Werte wie Achtung und Respekt, Toleranz und Wertschätzung sind für unsere Vision vom nachbarschaftlich achtsamen Wohnen, Arbeiten, Spielen und Erleben unabdingbar. Für unser Wohlbefinden und unsere Lebensqualität sind wir selbst verantwortlich und nehmen diese bewusst wahr.

Hilfeleistungen sind für uns selbstverständlich, z.B. bei der Kinderbetreuung, bei Krankheit, bei den alltäglichen Dingen, in kleineren Teilbereichen bei der Altenpflege in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe ÄlWA im Ackermannbogen e.V. - immer den eigenen Möglichkeiten und denen der Hausgemeinschaft entsprechend.

Nachbarschaftliches und Generationen übergreifendes Miteinander möchten wir mitgestalten. Wir leben und erleben mit vertrauten Menschen in unserer MMA Nähe unter Wahrung der Individualität der einzelnen Persönlichkeit. Auch die gewünschte Distanz wird beachtet. Unsere Hausgemeinschaft wird Anonymität, Einsamkeit und Isolation vorbeugen.

Wir lernen uns besser kennen und schätzen, wenn wir schon zu Beginn der Planungsphase unsere Wünsche, Bedürfnisse und Gestaltungsideen, die ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte durch offene und konstruktive Kommunikation zum Ausdruck bringen.

Aktives Hinhören, unsere gemeinsamen Wert- und Zielvorstellungen für gemeinschaftsorientiertes Leben, unabhängig von Herkunft und Einkommen, sind die Basis für unser künftiges Miteinander unter einem Dach in der MMA.

Die Nähe in der lebendigen und menschlichen Nachbarschaft erleichtert spontane Treffen. Gemeinsame Aktivitäten bereichern den Alltag, schenken Geborgenheit, Wohlbefinden.

Wer gerne allein sein möchte, kann es sein.

Wer die vertraute Hausgemeinschaft erleben möchte hat das Spektrum des Lebens um sich herum.

Wer in solch einer Hausgemeinschaft – ob Jung, ob Alt, mit oder ohne Handicaps – leben und wohnen will, sollte sich bewusst für ein geselliges fröhliches Leben mit offenen Augen und Ohren für seine Nachbarn entschieden haben.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Wir wollen umweltfreundlich leben, wie z.B. mit dem Rad fahren, ein Auto gemeinsam nutzen (Car-Sharing/Stadtteilauto), Tageszeitungen austauschen, Abfälle trennen oder besser noch vermeiden, Geräte gemeinsam nutzen.

Kreative Alltagsgestaltung und Kultur

Unser Gemeinschaftsraum bietet die Basis für die kreative Gestaltung des Alltags. Konzerte, gemeinsames Musizieren, Lesungen, Malen, Vorträge sind ebenso möglich wie die notwendigen regelmäßigen Besprechungen der MMA, Gymnastik, Yoga, gemeinsame Feste oder das Frühstück am Sonntag. Veranstaltungen mit den Nachbarn aus dem Quartier Ackermannbogen tragen auch zur Lebendigkeit, Freude, Wohlbefinden und Lebensqualität bei.

Die räumliche und soziale Nähe in unserer MMA kann etwa für Generationen übergreifende Theaterwerkstätten, Videowettbewerbe und Erzählprojekte förderlich sein.

2.

Kooperation MMA und Vermieter

Demokratische Mitbestimmung erfordert auch unsere **Mitverantwortung** beim Planen und Verwalten.

Verbindliche Vereinbarungen als Projektgruppe MMA des Trägervereins Urbanes Wohnen e.V. München werden mit der vermietenden Wohnungsbaugesellschaft getroffen.

Mitwirken beim Planen von Wohnung, Gemeinschaftsraum und Wohnumfeld

Als MMA fühlen wir uns dem Vermieter gegenüber durch verbindliche Zusagen verantwortlich. Die MMA möchte ihr zukünftiges Zuhause mitgestalten und nachbarschaftlich organisieren. Jeder bringt aktiv sein Wissen, seine Wünsche und seine Fähigkeiten in die Gespräche mit den verantwortlichen Architekten über die eigene Wohnung, den Gemeinschaftsraum, die Grünanlage, über Ökologie, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ein.

Eine verbindliche Erklärung in diesem Sinne gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft ist für die Projektgruppe MMA des Trägervereins Urbanes Wohnen e.V. München erforderlich.

Mitbestimmung der MMA bei Wohnungswechseln

Um langfristig ein harmonisches Miteinander der MMA unter einem Dach zu gewährleisten, sollte die MMA mit dem Vermieter eine Kündigung wegen Eigenbedarf ausschließen. Wenn ein Mitglied der MMA auszieht oder stirbt, heißt es einen geeigneten Nachfolger zu finden. Deshalb ist es hilfreich und sinnvoll, wenn zusätzlich zum normalen Mietvertrag auch ein Kooperationsvertrag zwischen dem Vermieter und der MMA geschlossen wird, der ein Mitbestimmungsrecht oder zumindest eine Mitsprache der MMA bei Neuvermietung einräumt.

Achtsamer Umgang mit Konflikten

Wir werden die Balance finden für friedvolles Miteinander.

Sollten wider Erwarten unterschiedliche Standpunkte bei den regelmäßigen Besprechungen der MMA nicht geklärt werden, verpflichten wir uns, zu einem ausbalancierten und offenen Umgang mit den Konflikten. Wir werden nach Lösungen suchen, z.B. mit einem neutralen Dritten am „Runden Tisch“.

Kooperative Übernahme von Hausmeister- und Hausverwaltungsaufgaben

Unseren Fähigkeiten entsprechend werden wir als MMA Aufgaben kooperativ übernehmen, um kostenbewusst für die Gemeinschaft zu handeln. Die Wohnungsbaugesellschaft möge jedoch alle Aufgaben detailliert der MMA beschreiben, um Unstimmigkeiten und Fehler von vornherein ausschalten zu können.

Hausordnung als Gemeinschaftsordnung

Wir MMA Mitglieder wollen mit unserer Hausordnung als Verhaltensmaßstab dazu beitragen, ein für alle Hausbewohner der Mehrgenerationen Mietergemeinschaft gedeihliches und gutes Miteinander im Haus zu schaffen (Entwurf – siehe MMA-Info 1!). Wir wollen in der MMA nach unserem Wunsch zu nachbarschaftlicher Rücksichtnahme zusammenleben. Die Hausordnung regelt unser Zusammenleben als Mitglieder der Mehrgenerationen Mietergemeinschaft und enthält unsere Rechte und Pflichten in der Hausgemeinschaft. Ohne ein umfassendes Ordnungsprinzip wollen wir unser Zusammenleben als Hausgemeinschaft nicht gestalten. Wir werden uns nur dann in unserer Hausgemeinschaft wohl fühlen, wenn wir aufeinander Rücksicht nehmen.

Alle MMA Mitbewohner tragen die Verantwortung für die Gemeinschaftsräume, für die wir eine eigene Gemeinschaftsordnung verfassen möchten (Entwurf – siehe MMA-Info 2).

3.

Frühzeitige Klärung der Mietförderung

Einkommensorientierte Förderung (=EOF) – 2010

Die Förderung von Mietwohnraum in der EOF besteht aus einer Grundförderung mit Darlehn für den Bauträger und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die begünstigten Haushalte (siehe auch MMA-Info 3).

Der Bauherr erhält als Grundförderung zwei Baudarlehn: Das objekt- und das belegungsabhängige Baudarlehn, das so bemessen wird, dass sich aus den Zinserträgen der einkommensabhängige Zuschuss für die Mieter erwirtschaften lässt.

Die anfängliche höchstzulässige Miete beträgt 9,00 Euro per QM Wohnfläche/mtl. zuzüglich Betriebskosten. Für besonders energiesparende Vorhaben kann diese Miete erhöht werden und zwar um max. 50% der nachweisbaren Einsparungen.

Die Mieterhaushalte können einen einkommensabhängigen Zuschuss (Subjektförderung) von der Stadt erhalten, der den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten anfänglichen höchstzulässigen Miete (derzeit 9,00 Euro per QM Wohnfläche/mtl.) zu der für ihn nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Miete ausgleicht.

Der Zuschuss beträgt höchstens 3,65 Euro per QM Wohnfläche/mtl. Für Mieterhaushalte bis zur Stufe 1. Mit jeder folgenden der 3 Stufen vermindert er sich um je 0,50 Euro per QM Wohnfläche/mtl.

Der Zuschuss ist alle 2 Jahre mit Einkommensnachweis neu zu beantragen.

München Modell Miete

Die Wohnungsangebote des München-Modells richten sich an Wohnungssuchende, die über ein mittleres Einkommen verfügen. Zulässig sind Einkommen, die die Einkommensgrenze gem. § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) um nicht mehr als 60% überschreiten. Da mit dem München Modell vor allem auch Familien mit Kindern unterstützt werden sollen, gibt es darüber hinaus seit Anfang 2010 für Haushalte mit Kindern einen erhöhten zusätzlichen Einkommensfreibetrag von 5.000,00 Euro je Kind (Kinderkomponente).

Eine zweite Voraussetzung ist, dass der Mieter seinen Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz seit mindestens 3 Jahren ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München hat. Für Haushalte mit Kindern ist die Wartezeit auf 1 Jahr verkürzt, während der mindestens ein Haushaltsmitglied seinen Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München oder in der Region 14 (Landkreise München, Ebersberg, Erding, Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Landsberg am Lech) haben muss (siehe auch MMA-Info 4).

Die Höhe der Anfangsmiete (Neubau) ist von der jeweiligen Lage im Stadtgebiet abhängig. Sie liegt zwischen 7,50 Euro und 10,20 Euro je QM Wohnfläche (Netto Kaltmiete) im Monat.

Für Mietanhebungen gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Bescheinigung für Mietinteressenten: Das Sozialreferat prüft auf Antrag, ob die Grundvoraussetzungen erfüllt sind und stellt gegen Gebühr eine entsprechende Bescheinigung aus.

Diese ist dem Vermieter vorzulegen. Das Mietverhältnis wird ohne weitere Beteiligung der Stadt unmittelbar zwischen Vermieter und Mieter geschlossen.

4.

Verbindliche Absichtserklärungen der Projektmitglieder

Die verbindlichen Absichtserklärungen sind Basis für die Mitgliedschaft in der MMA.

Hierzu gehören

- Zustimmung zur gemeinsamen Projektbeschreibung als tragende Grundlage der Umsetzung
- Als MMA-Mitglied gleichzeitige Mitgliedschaft im Verein Urbanes Wohnen e.V. München
- Bereitschaft, alle Formalitäten für die Anmietung der Wohnung rechtzeitig zu erfüllen
- Einigung mit den anderen Projektmitgliedern über Ort, Planung und Belegung von Wohnungen der Hausgemeinschaft

5.

Mietergemeinschaft MMA

Projektgruppe des gemeinnützigen Vereins Urbanes Wohnen e.V.

Urbanes Wohnen e.V. verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige, insbesondere Wohlfahrtszwecke, im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung vom 01.01.1977 in der jeweils gültigen Fassung und ist in seiner Arbeit frei, überparteilich und überkonfessionell.

Bewohner/innen sollen selbst bestimmen können, wie und mit welchen Nachbarn sie wohnen möchten. Daher engagieren sich die Mitglieder von URBANES WOHNEN seit 1973 für Bewohnermitwirkung im Wohnungsbau und Wohnumfeld, bei der Begrünung von Schul-, Spiel- und Hinterhöfen, bei Stadtteilentwicklung und sozialer Netzwerkbildung.

Dabei entstehen innovative lebendige Alternativen zum herkömmlichen anonymen Wohnen, wie selbstorganisierte nachbarschaftliche Wohnprojekte als Baugemeinschaften, Genossenschaften oder Mietergemeinschaften.

Da die Münchner Bürgerschaft mehrheitlich aus Mietern besteht, möchte der Verein die Entwicklung selbstbestimmter Mietergemeinschaften in ganz München, in Abstimmung mit dem Wohnungsamt und der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft, besonders unterstützen.

Stand: 16. 08. 2010