

# Genossenschaftlicher Wohnungsbau in München

Rahmenbedingen / Aktivitäten / Erkenntnisse



# Agenda

- Rahmenbedingungen
- Baukasten Neubauquartire
- Rolle der Genossenschaften
- Erfahrungen und Erkenntnisse

# ■ Wohnungsbau in München

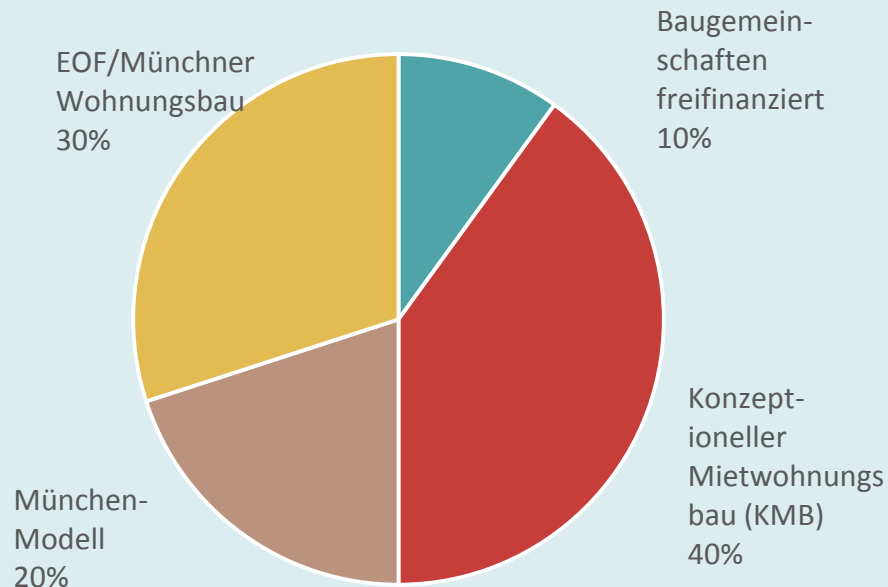
## Rahmenbedingungen

- **Stetiger Zuzug nach München und Region**  
Prognostizierter Einwohnerzuwachs von +200.000 bis 2030
- **Knappe Flächenressourcen**  
Flächenpotentiale für ca. 60.000 Wohneinheiten in München  
davon ca. 15.000 auf städtischen Flächen
- **Starker Anstieg der Grundstückspreise**  
um über 300% seit 2006
- **Demografischer Wandel**  
prognostizierter Zuwachs an Hochbetagten beträgt 25%
- **Veränderte Lebens- und Arbeitswelten**  
Stadt der Single-Haushalte, von derzeit 55%  
auf prognostiziert 75% bis 2030

# ■ Münchner Mischung I

Vorrang für bezahlbaren Mietwohnungsbau

geförderter Wohnungsbau 50%    freifinanzierter Wohnungsbau 50%



Umsetzung der Mischung:

- Miete-Eigentum
- Gefördert-Freifinanziert
- Bauherren
  - Städtische Gesellschaften
  - Genossenschaften
  - Baugemeinschaften
  - Bauträger

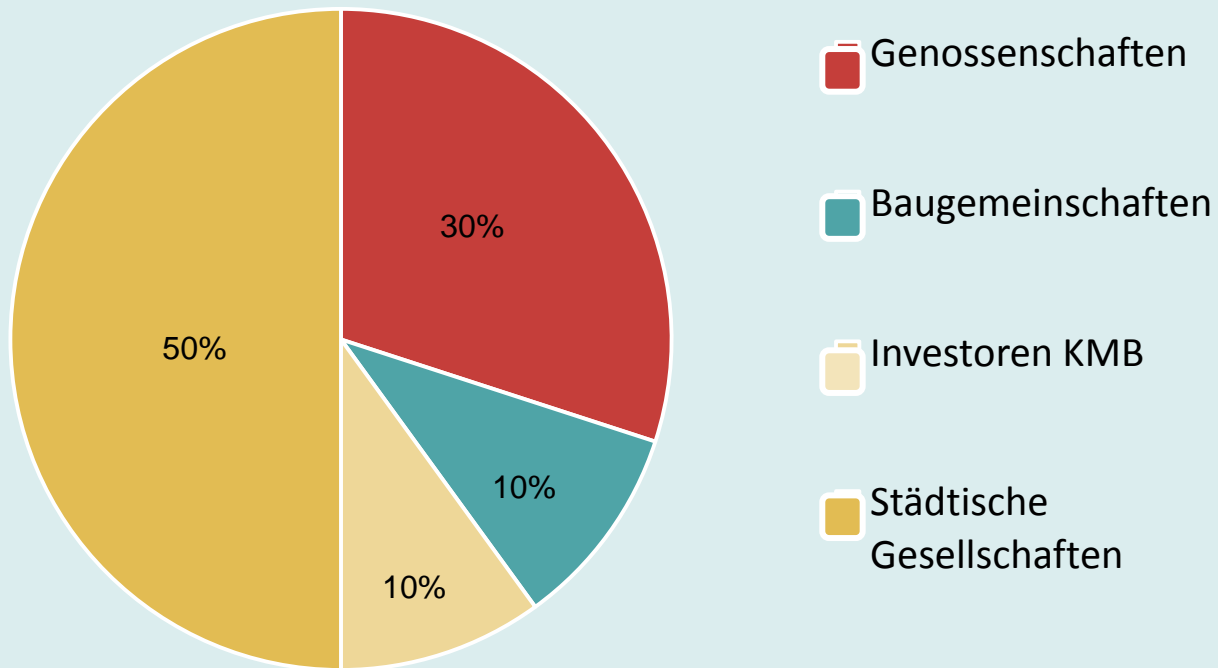
# ■ Wohnprojekte in München

## Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB

- **preisgedämpft** → Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsrente  
→ Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex
  - **freifinanziert** → für Haushalte, deren Einkommen über der Einkommensgrenze der Wohnraumförderprogramme liegt
  - **Mietwohnungsbau** → Erstellung von Mietwohnungen nach vorgegebenem Standard  
→ Aufteilungsverbot und Verbot der Eigenbedarfskündigung
  - **langfristig sichern** → 60-jährige Bindungen zugunsten des Mietwohnungsbaus
- Bindungen wirken sich dämpfend auf den Verkehrswert des Grundstücks aus  
→ Grundstücksverkauf zum Verkehrswert (kein Preiswettbewerb)

## ■ Mix der Akteure

Akteure in städtischen Neubaugebieten



# ■ Münchner Mischung

## Prinz Eugen Park



- Größe 30 ha
- Realisierung 2017 bis 2022
- 1800 Wohnungen
- ca. 4000 Einwohner
- 50% geförderte Wohnungen
- 40% Baugemeinschaften und Genossenschaften

- Genossenschaften und Kommune: Hand in Hand

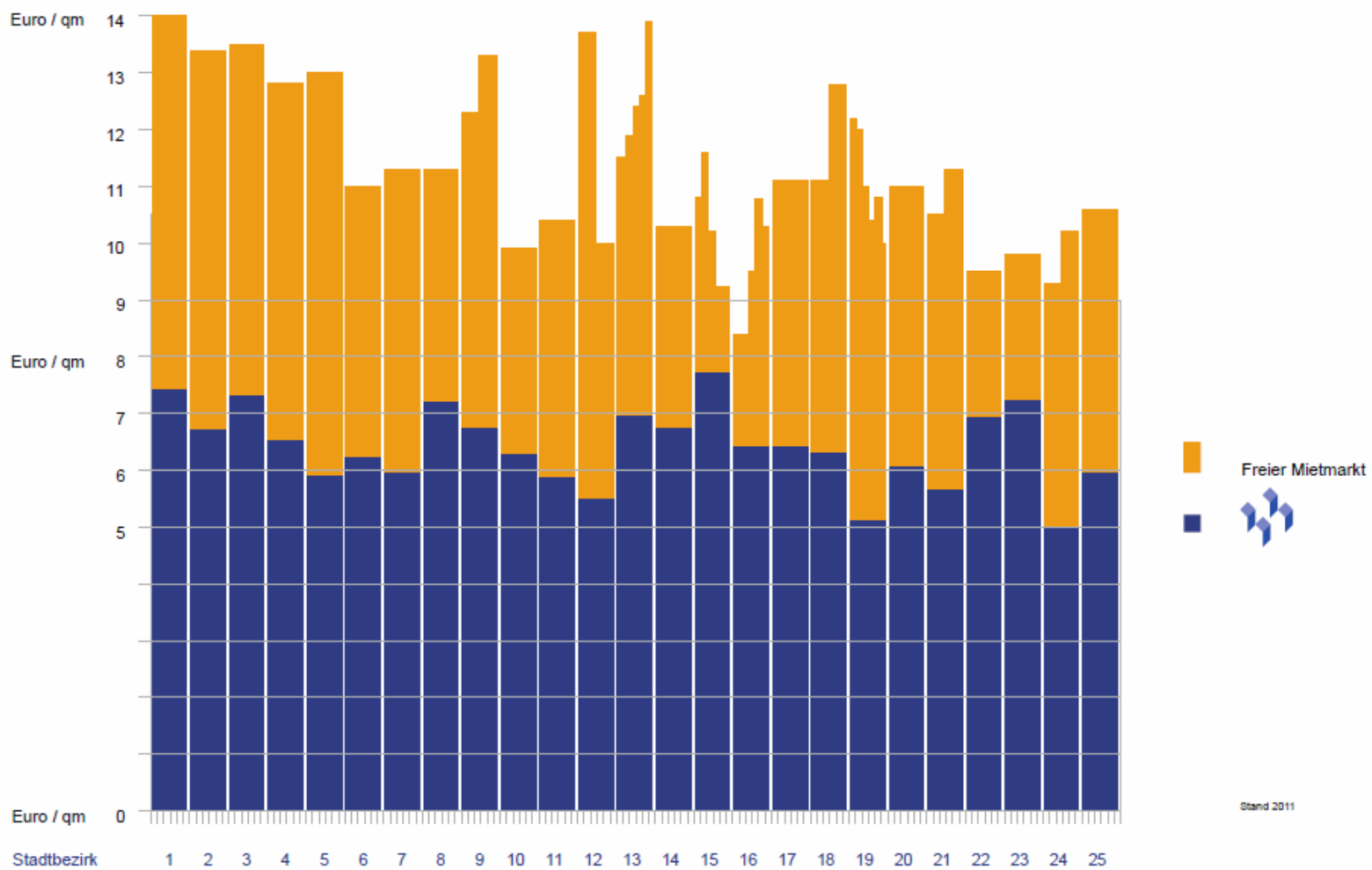
# Baut, Genossen, baut!

Hier wohnt die Gerechtigkeit: Warum wir dringend mehr Baugenossenschaften brauchen, um Gentrifizierung und Mietwucher zu überwinden VON HANNO RAUTERBERG



# spekulationsfrei Wohnen

## Wohnungsmieten Genossenschaften + städt. Gesellschaften / Marktmieter



## ■ Mehr als ein Dach über dem Kopf

Wohnformen, halböffentliche Räume, Infrastruktur

- Verbindung von Erdgeschossnutzung und öffentlichen Raum
- Gemeinschaftsräumlichkeiten
- Gästeartments
- Differenzierte Grundrisse für unterschiedliche Wohnformen

Wogeno e.G Quartierszentrale Prinz Eugen Park



# ■ Wohnungsbaugenossenschaften in München

## Wohnungsbaugenossenschaften

- Bestandsgenossenschaften:
  - 37 Genossenschaften
  - 40.000 Wohnungen
- Neugründungen ab 1990
  - 3 Genossenschaften
  - 1.100 Wohnungen
- Neugründungen seit 2014:
  - 13 Genossenschaften
  - davon 5: planen und bauen

Kooperative Grosstadt e.G San Riemo



## ■ Neubauaktivitäten Genossenschaften München

### Fertigstellungen 2014 - 2017

- 5 Genossenschaften
- 700 Wohneinheiten

### Bautätigkeiten und Planungen 201\*87 - 2021

- 13 Genossenschaften  
1.320 Wohneinheiten

### weitere Planungen ab 2019

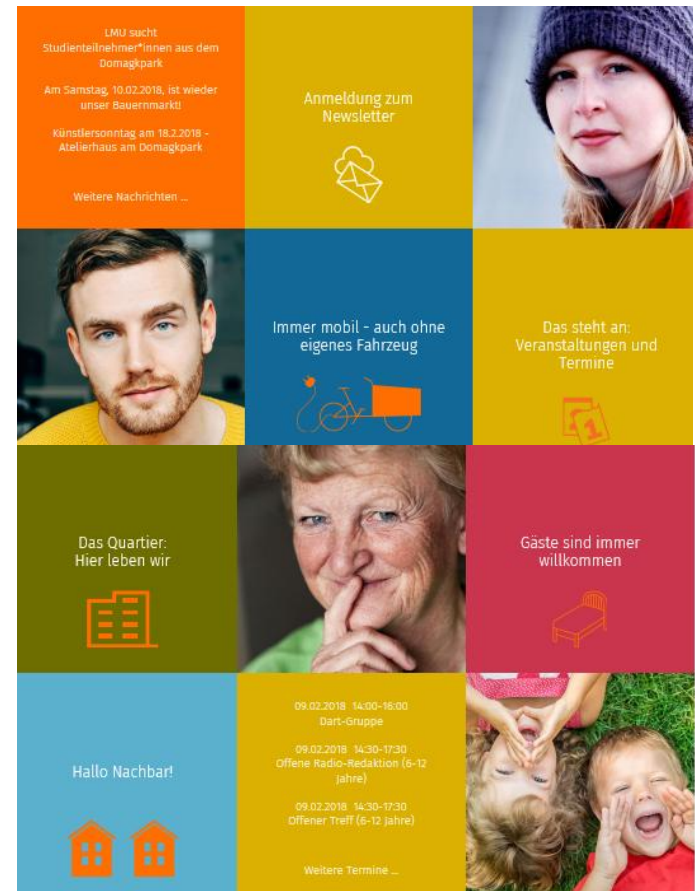
- x Genossenschaften
- 2.400 Wohneinheiten



# Engagement und Verantwortung für das Quartier

## DOMAGK PARK

- Verein DomagkPark e.V.
- Quartiersgenossenschaft DomagkPark eG
- DomagKasino
- DomagkWerk Conciergestation
- Mobilitätszentrale mit Münchens erster E-Mobilitätsstation
- Website [www.domagkpark.de](http://www.domagkpark.de)



## ■ Aktivierung neuer und alter Genossenschaften



- mutiger werden
- größer denken
- kooperieren

## Genossenschaftliche Immobilien Agentur München

- gegründet 2006 von 5 Wohnungsunternehmen
- aktuell 26 Wohnungsunternehmen, darunter 21 Genossenschaften
- etwa 35.000 Wohnungen im Bestand

„Als genossenschaftliches Unternehmen unterstützt die GIMA eG ihre Mitglieder vorrangig mit allen Leistungen im Zusammenhang mit dem Ausbau sozial verantwortbaren Wohnens in München und Umland“

- Unterstützung beim Erwerb von Bestandsimmobilien
- Unterstützung bei Neubauaktivitäten
- Vernetzung bei Themen der Hausbewirtschaftung

## Beispiele für Dienstleistungen beim Neubau

- Unterstützung bei Bewerbungen bei Konzeptvergaben
- Begleitung beim gemeinsamen Abschluss von Kaufverträgen
- Öffentliche Förderung: Beantragung Fördermittel / Systematik Wohnungsbelegung
- Kontakte zur Verwaltung LH München
- Vermittlung Projektsteuerung



## ■ Rückenwind von Politik und Verwaltung



- Grundstücke genossenschaftlich widmen
- Kooperation auf Augenhöhe