

Vorlage Nr.: GB I/641/2018
 Status: öffentlich
 Geschäftsbereich: GB I Zentrale Dienste - Bürgerservice
 Stichwort: Genossenschaftliches Wohnen
 Aktenzeichen.:
 Datum: 27.04.2018
 Verfasser: Jakesch Harald

TOP

Expertenvortrag zum Thema genossenschaftliches Wohnen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
15.05.2018	Stadtrat
21.06.2018	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.02.2018 wurde die Stadtverwaltung beauftragt den über die Sozialquote hinausgehenden Bedarf für generationsübergreifende und genossenschaftliche Wohnprojekte und deren Umsetzbarkeit zu prüfen. Es wurde zudem angeregt, einen Experten für genossenschaftliche Wohnprojekte einzuladen und die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugenossenschaft zu prüfen.

Als Experte zu dem Thema genossenschaftliches Wohnen wurde Herr Bitter von der Stattbau München GmbH eingeladen, der einen Überblick über Genossenschaften allgemein, dem Nutzen von genossenschaftlichem Bauen für die Kommune und die Rolle der Kommune geben wird.

Die Stattbau München GmbH entwickelt Konzepte für zukunftsfähige Wohn- und Siedlungsprojekte und berät Kommunen, Wohnungsunternehmen, Ministerien, Institutionen und Verbände. Nähere Informationen können dem beiliegenden Flyer entnommen werden.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt die Präsentation zum genossenschaftlichen Wohnen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung Details einer Beratung durch die Stattbau München GmbH auszuarbeiten.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

Anlagen: Präsentation
Flyer Stattbau München GmbH

BESCHLUSSVORLAGE



Gemeinsam bauen und wohnen in Garching - Genossenschaft und Rolle der Kommune

Garching, 15.5.2018



- Initiative unterstützen
- Interessenten und Kommunen beraten und informieren
- Gruppenbildung fördern
- Konzeptideen unterstützen
- Möglichkeiten aufzeigen
- Menschen zusammenbringen



Schritt für Schritt zum Ziel

1. Charakter einer Genossenschaft
2. Gründungsentscheidungen
3. Nutzen für die Kommune
4. Rolle der Kommune



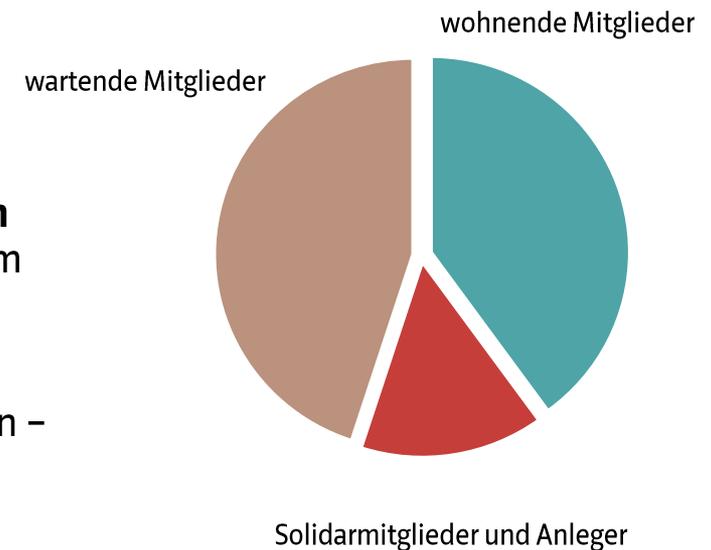
Initiative ergreifen

Mögliches Grundstück

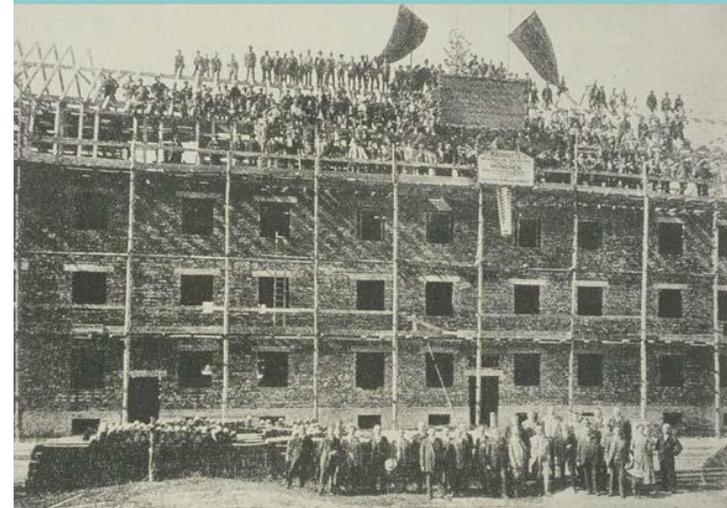
Mögliches Grundstück
„Kommunikationszone“



- **Wirtschaftliche Förderung**
der Interessen der Mitglieder
- **Versorgung mit Wohnraum**
dauerhaft preisgünstig und sicher
- **Spekulationsentzug von Grund und Boden**
keine individuellen Gewinne aus gemeinsam
geschaffenem Vermögen
- **Solidargemeinschaft**
zwischen wohnenden und nicht wohnenden –
starken und schwachen Mitgliedern
- **Gemeinsames Wirtschaften**
erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen
gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich



- **Selbstverwaltung**
- **Selbstverantwortung**
- **Selbsthilfe**
- **Gemeinschaftseigentum**
lebenslanges Wohnrecht – kein Wohneigentum
- **Demokratieprinzip**
Stimmgleichheit aller Mitglieder
unabhängig von der Höhe der gezeichneten Anteile



- **Beitritt**
 - Beitrittserklärung
 - Pflichtanteil
 - Eintrittsgeld
- **Vererbbarkeit**
 - Anteile möglich
 - Wohnrecht nicht möglich
- **Austritt**
 - Kündigungsfrist
 - Auszahlung der Anteile zum Nennwert



Partizipation - gemeinsam planen

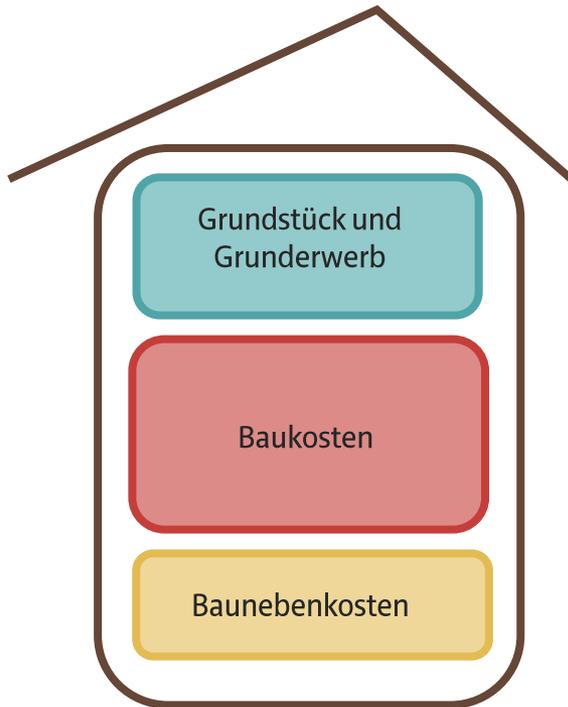


Selbsthilfe und Selbstorganisation



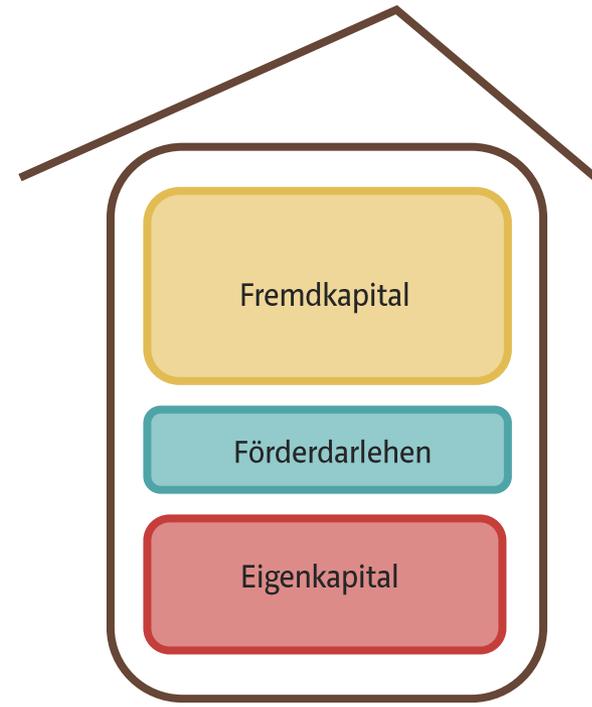
Raum für Gemeinschaft



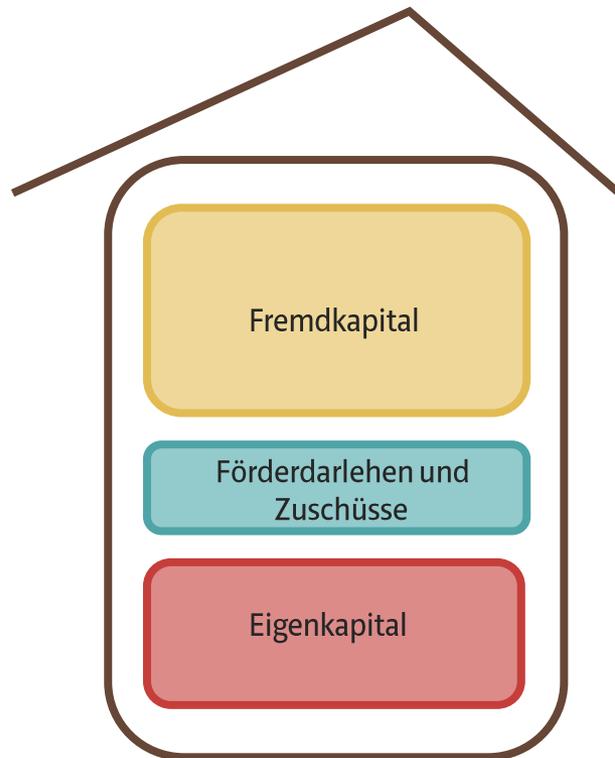


Gestehungskosten

=



Finanzierung



Fremdkapital

- Bankdarlehen, auch KfW-Darlehen

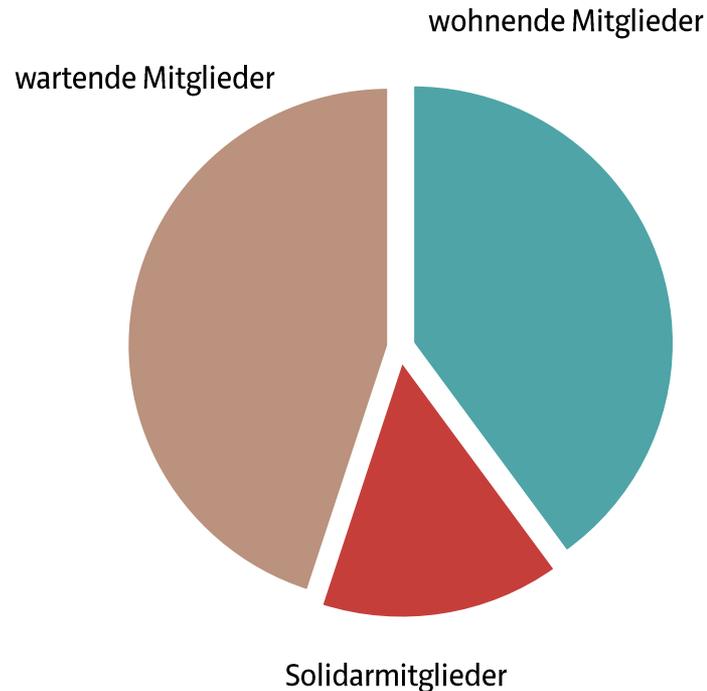
Förderdarlehen und Zuschüsse

- EOF: objektabhängiges Darlehen + subjektabhängiges Darlehen

Eigenkapital

- Geschäftsanteile ca. 40% der Gesteuerungskosten (mindestens 25 %)

Zusammensetzung Geschäftsanteile



Wohnende Mitglieder

- Wohnungsbezogene Pflichtanteile

Wartende Mitglieder

- Freiwillige Anteile mit Dividende

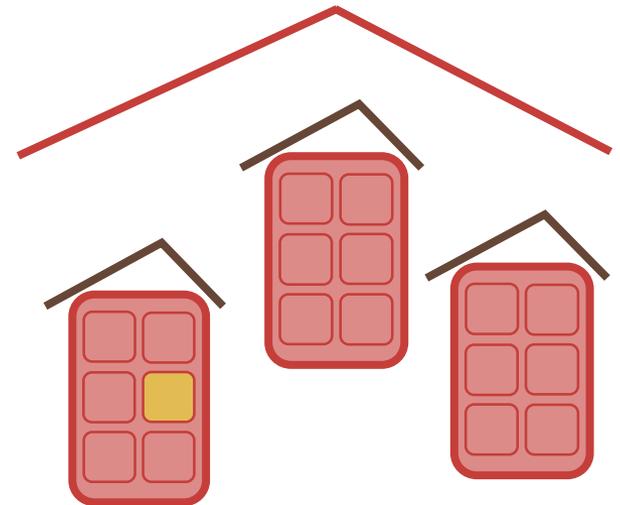
Solidarmitglieder

- Freiwillige Anteile mit Dividende

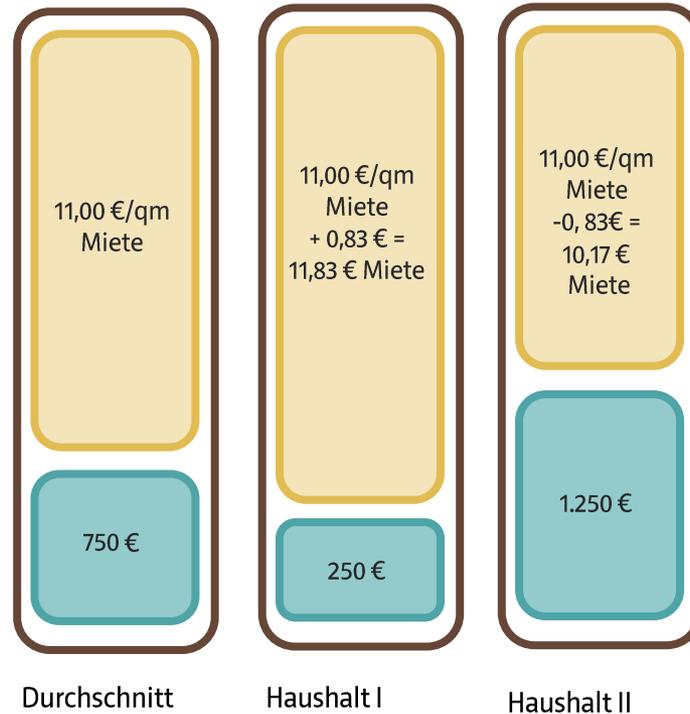
- **Zuteilung Wohnung nach Vergabekriterien**
- **Abschluss Dauernutzungsvertrag**
- **Einzahlung von wohnungsbezogenen Anteilen**
- **Monatliche Nutzungsentgelt (Miete)**

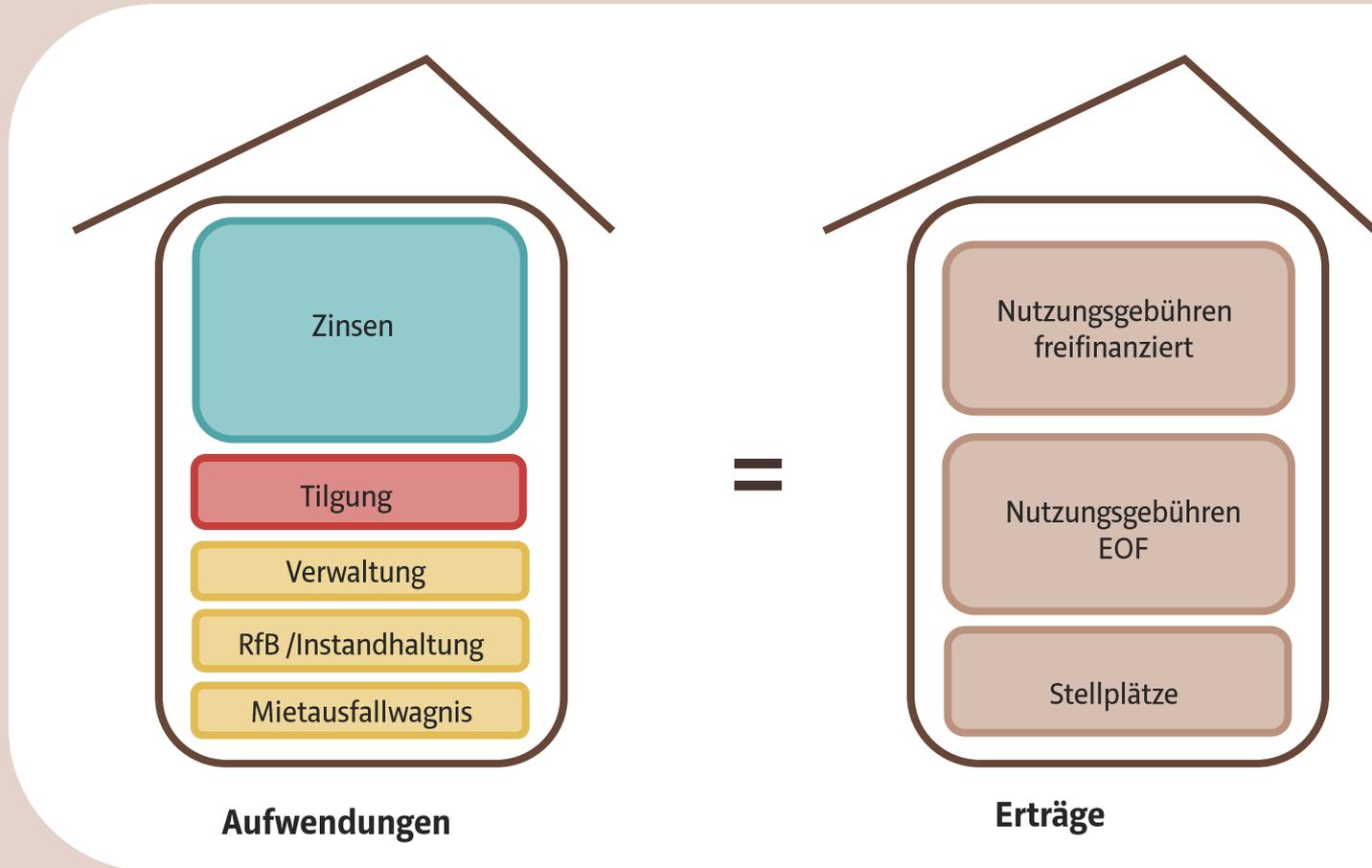
Beispielwohnung 80 m² Neubau :

- 880 € Nutzungsentgelt (Miete)
- 60.000 € wohnungsbezogene Anteile (750 € / m² WF)
- 1.500 € Pflichtanteil



Kommunizierende Röhren





- **Gesetzliche Regelungen:** Genossenschaftsgesetz
- **Anforderungen:** Satzung, wirtschaftliches Konzept, Prüfung durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Prüfungskosten
- **Stimmrecht:** pro Mitglied eine Stimme
- **Entscheidungsfindung:** Mehrheitsentscheidungen
- **Gestaltungsorgan:** Generalversammlung
- **Handlungsorgan:** Aufsichtsrat, Vorstand
- **Haftung des Einzelnen:** Über den gezeichneten Anteil und einen eventuellen Haftungszuschlag hinaus keine

- Eine Genossenschaft ist ein Wirtschaftsunternehmen.
 - Der Geschäftszweck ist die Planung, der Bau und die langfristige Bewirtschaftung von Wohnungen.
 - Es bedarf der Führung und der Verwaltung der Genossenschaft (losgelöst vom Bau und der Bewirtschaftung der Immobilie)
 - Das erfordert spezielles Know-how und ist evtl. nicht nur von ehrenamtlichen Mitgliedern zu leisten.
- Haben wir einen Vorstand, der die nötige Fachkunde und Zuverlässigkeit besitzt?



- Hochwertige Gebäude und nachhaltige Architektur
- Erprobung neuer Wohnkonzepte und Umsetzung vielfältiger Wohnformen
- Räume für nachbarschaftliche Aktivitäten und Begegnung
- Ideenreichtum der Projekte schafft Perspektiven auch für unattraktive Lagen
- Vielfältige Innovationen und Impulse z.B. im Bereich Ökologie, Mobilität
- Belebung der Gemeinde durch kleinteilige, soziale Infrastruktur

Beispiel Maro e.G. Oberhaching



- Pioniere in Neubauquartieren
- Beitrag zu kommerzieller und kultureller Infrastruktur
 - Café Riemini, Wagnis 3, Messestadt Riem
 - Café Rigoletto, Wagnis 1, Ackermannbogen
 - Domagk-Kasino, Wogeno, Domagkpark
 - Gasthaus Domagk, wagnis
- Angebote für das Quartier
Gemeinschaftsräume, Gäste-Appartements, Co-working, Werkstätten

Beispiel wagnis 3, München-Riem



- Reduzierter Stellplatzbedarf, dadurch Reduzierung des Stellplatzschlüssels möglich
- Einbinden von stationärem Carsharing
- Fahrradgaragen
- Förderung des ÖPNV (z.B. übertragbare Isar-Card)
- Lastenräder und E-Bikes zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Zusammenführung bedarfsgerechter Mobilitätselemente

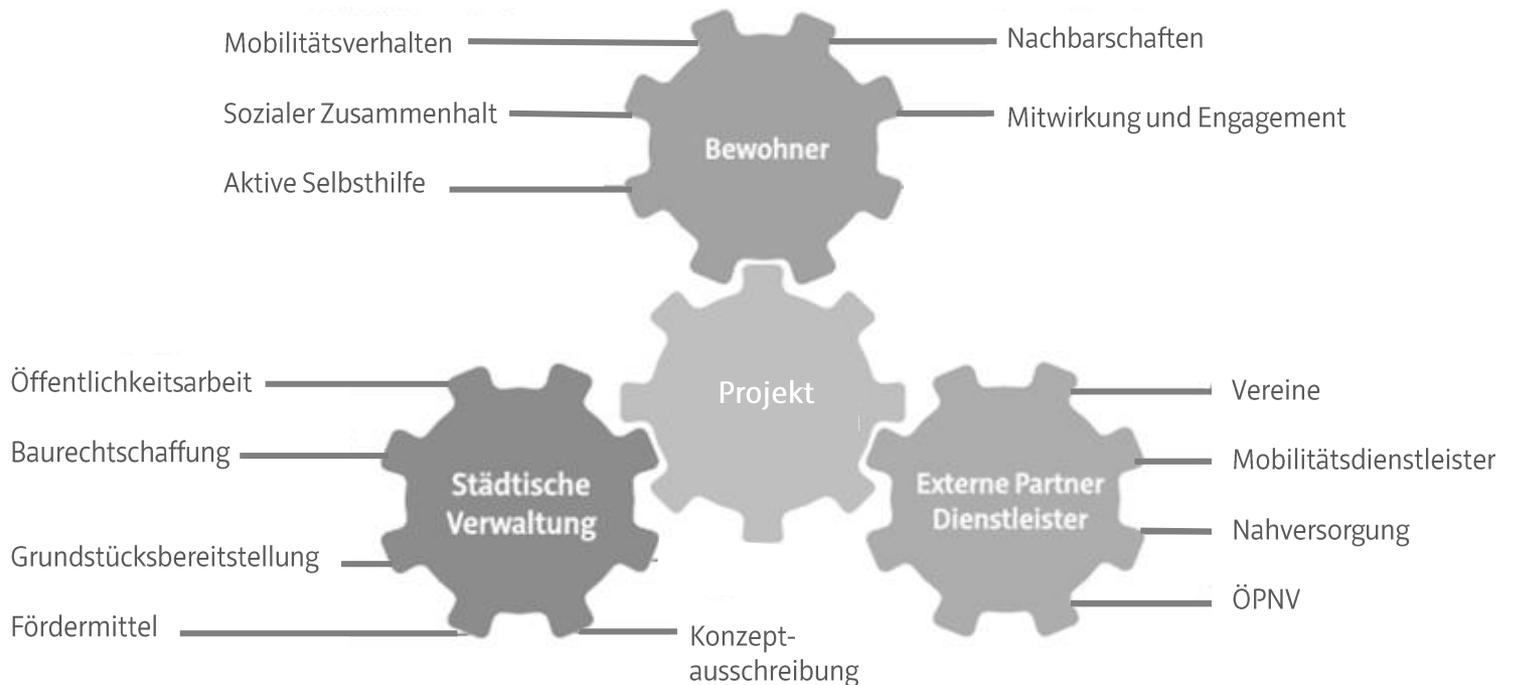
Beispiel Wogeno München e.G. am Domagkpark



Rahmenbedingungen

- Bereitstellung und Aktivierung von Grundstücken für Wohnprojekte
- Kommunale Fördermöglichkeiten
- Konzeptausschreibung mit Festpreis
- Öffentlichkeitsarbeit und Information
- Förderung von Eigeninitiative durch Angebote an externer Beratung und Begleitung
- Aktive Rolle der Kommune als Initiator eines Projektes

Partner



Konzeptvergabe

Sicherung der kommunalen Zielsetzungen durch Konzeptvergaben

- Soziale Mischung (z.B. Mischung mit EOF) und Zielgruppen (Belegrechte)
- Integration von Sonderwohnformen
- Förderung von sozialen Nachbarschaften
- Ökologische und architektonische Ziele
- Mobilität

Konzeptvergabe

Ausschreibung mit Konzept ohne Preiswettbewerb

- Festlegungen von variablen Konzeptbausteinen durch die Kommune
- Angaben des Bieters zu Umsetzung der Konzeptbausteine
- verpflichtend durch spätere Festschreibung im Kaufvertrag
- Bewertung des besten Konzepts durch die Kommune
- Zuschlag an Bieter mit bestem Konzept

VIELEN DANK!

stattbau münchen GmbH
Schwindstraße 1 - 80798 München
Telefon 089 - 28 77 80 70

christian.bitter@stattbau-muenchen.de
christian.stupka@stattbau-muenchen.de

www.stattbau-muenchen.de





stattbau münchen

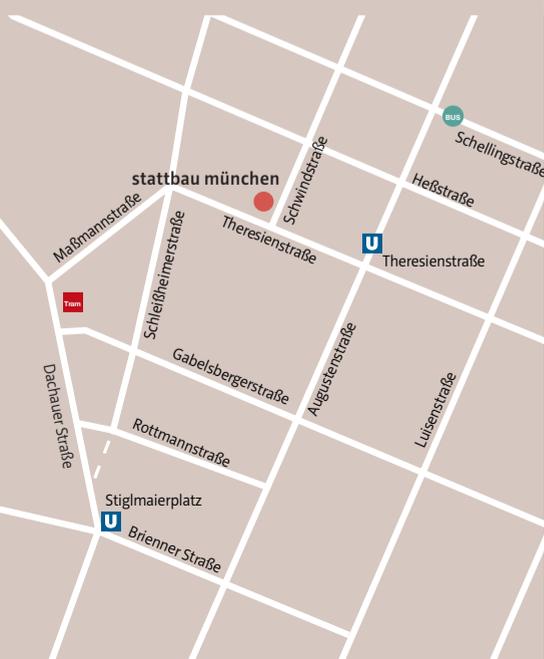
Konzepte für zukunftsfähige
Wohn- und Siedlungs-
projekte

Wohnen der Zukunft gestalten!

Die stattbau münchen

- koordiniert, steuert Entwicklungen und begleitet einen Prozess über alle Phasen von der Information und Beratung, Analyse und Konzeptentwicklung über Steuerung und Koordinierung bis zur Evaluierung.
- unterstützt Initiativen bei der Verwirklichung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten wie Baugemeinschaften und Genossenschaften.
- bietet Beratungsleistungen zu den Bausteinen:
 - soziale und kommerzielle Infrastruktur
 - Mobilitätskonzepte im städtischen Wohnumfeld
 - bezahlbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten
 - Sicherung kommunaler Ziele in der Wohnungsbauentwicklung
 - Aktivierung alternativer Wohnungsmarktakeure
 - Finanzierung und Förderung
- arbeitet schwerpunktmäßig in Bayern und der Metropolregion München, berät Kommunen, Wohnungsunternehmen, Ministerien, Institutionen und Verbände.

Hier finden Sie uns



Die stattbau münchen

- arbeitet in Themenfeldern rund um das zukunftsfähige Wohnen. Hierzu zählen kostengünstiger Wohnraum, die Entwicklung sozialer Nachbarschaften, integrierte Quartiersentwicklung, Wohnprojekte und neue Mobilitätskonzepte.
- verfolgt einen nutzungsorientierten Ansatz. Im Zentrum jeder Überlegung steht die zukünftige Bewohnerschaft mit ihren Bedürfnissen sowie ein funktionierendes Miteinander, das unterschiedliche Interessen berücksichtigt.

Die stattbau münchen

- vermittelt zwischen unterschiedlichen Akteuren und Interessen, wie kommunale Verwaltung, Bürgerschaft und Investoren.
- setzt auf Bürgerbeteiligung und Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements.
- entwickelt, unterstützt und fördert neue Ideen für kostengünstiges und zukunftsfähiges Wohnen.
- arbeitet in kooperativen Prozessen mit Auftraggebern und lokalen Akteuren.

Entwicklungen steuern, Prozesse begleiten!

Das interdisziplinär aus **Soziologie, Stadtplanung, und Architektur** zusammengesetzte Team bündelt in der stattbau münchen GmbH seine langjährigen Erfahrungen in den Bereichen Quartiersentwicklung, Mobilitätskonzepte, Projektentwicklung für Wohnprojekte, Projektsteuerung sowie Beteiligungsverfahren.

stattbau münchen GmbH

Schwindstraße 1 • 80798 München
Telefon 089-2877807-0 • Telefax 089-2877807-1
info@stattbau-muenchen.de
www.stattbau-muenchen.de

In der Metropolregion München stellt die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem und langfristig sicherem Wohnraum eine der größten Herausforderungen dar. Ein ausgewogener sozialer Mix, Akzeptanz bei den Bürgern, Integration von Flüchtlingen, Konzepte für zukunftsfähiges Wohnen im Alter sind nur einige der Forderungen. Der ortsübliche Wohnungsmarkt bietet für diese oftmals nicht die passenden Lösungen.

Ein stimmiges Gesamtkonzept umfasst neben der Fragestellung nach den geeigneten Partnern und Akteuren in der Umsetzung auch Konzeptvergabe, Erbbaurecht oder städtebaulichen Verträge und dient der langfristigen Sicherung kommunaler wohnungspolitischer Zielsetzungen sowie deren Finanzierung und Förderung.

Broschüre „Bezahlbarer Wohnraum in der Region München“ – Kooperation mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
www.pv-muenchen.de



Alternative Konzepte entwickeln! Zukunftsfähiges Wohnen für alle Bedürfnisse

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, aber erst die Einbindung in soziale Netzwerke trägt dazu bei, dass wir uns zu Hause fühlen. Auseinanderbrechende familiäre Strukturen und veränderte Arbeits- und Lebenswelten erfordern aktive Nachbarschaften.

In Wohnprojekten wie Baugemeinschaften oder Genossenschaften entstehen diese selbstverständlich. Sie tragen zu einem vielfältigen Angebot an Wohnformen und Lebensweisen bei und leisten einen wichtigen Beitrag zu bezahlbarem und qualitativem Wohnraum.

Wohnprojekte sind geeignete Partner für die Umsetzung kommunaler Zielsetzungen. Zur Aktivierung alternativer Wohnungsmarktakteure bedarf es Beratung und Information für Bürger und geeigneter Rahmenbedingungen.

mitbauzentrale münchen
Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Auftrag der Landeshauptstadt seit 2014
www.mitbauzentrale-muenchen.de



Potenziale nutzen! Wohnprojekte als Partner der Kommune

Im städtischen Umfeld gewinnt die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zunehmend an Bedeutung. Ein breit gefächertes Mobilitätsangebot hat eine entlastende Wirkung auf den Verkehr im Quartier. Durch modernes Car- oder Bike-Sharing bieten sich attraktive Alternativen zum eigenen PKW. Auf diese Weise werden viele private PKWs entbehrlich und erhebliche Kosten gespart.

Entscheidend für ein funktionierendes Konzept ist ein zukunftsweisender Mix aus verschiedenen Mobilitätskomponenten.

Ein alternatives Mobilitätsangebot hat insbesondere dann Erfolg, wenn es auf den Bedarf der Nutzer abgestimmt und bestenfalls mit ihnen gemeinsam entwickelt wurde.

Mobilitätskonzepte im Auftrag der ARGENTA | Bayerische Hausbau | ISARIA Wohnbau AG



In Bewegung bleiben! Bedarfsgerechte Mobilität auch ohne eigenes Auto



Nachbarschaft gestalten! Lebendige Quartiere kooperativ entwickeln

Funktionierende Quartiere zeichnen sich durch ein vielfältiges Angebot an kommerzieller, kultureller und sozialer Infrastruktur, Nutzungsmischung sowie intakten Nachbarschaften aus. Ein kooperatives Zusammenwirken von kommunaler Planung, geeigneten Akteuren in der Umsetzung und frühzeitige Beteiligung und Aktivierung (zukünftiger) Bewohner ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung.

Zu den gemeinsam zu gestaltenden Themen zählen bedarfsgerechte Mobilität, die Gestaltung und Aneignung des öffentlichen Raumes und Entwicklung von nachbarschaftlichen Quartiersstrukturen wie Räume für nachbarschaftliche Aktivitäten oder die Installierung eines Quartiersmanagement.

„Konsortium Prinz-Eugen-Park München“
Die Bauherren des Prinz Eugen Parks haben sich zu einem Konsortium zusammengeschlossen mit dem Ziel ein lebendiges Quartier zu entwickeln. Das Konsortium wird koordiniert durch die **stattbau münchen**.
www.prinzeugenpark.de