

Immobilien

Wie man in München an eine Genossenschafts-Wohnung kommt

13. Januar 2025, 11:22 Uhr | Lesezeit: 5 Min.

Wer in einer der 33 000 genossenschaftlichen Wohnungen in München lebt, ist Vermieter und Mieter in einem. Doch sind diese tatsächlich so günstig? Und wo sind die Chancen auf einen Vertrag am größten?

Von Bernd Kastner

Vielen Menschen gilt sie als Sechser im Wohn-Lotto, vor allem in [München](#): eine Genossenschafts-Wohnung. 33 000 gibt es in der Stadt etwa. Wer eine solche ergattert, darf sich glücklich schätzen. Doch wie günstig ist Wohnen in Genossenschaften wirklich? Und wie kommt man ran an eine solche Wohnung? Antworten darauf sind nicht ganz einfach. Denn günstig ist relativ in einer Münchner Genossenschaft.

Was ist eine Wohnungs-Genossenschaft überhaupt?

Eine Genossenschaft ist eine Firma, die ihren Mitgliedern gehört und basisdemokratisch organisiert ist. Vorstand und Aufsichtsrat, und damit die Unternehmensleitung, werden von der Mitgliedschaft gewählt. Wer eine genossenschaftliche Wohnung will, muss Mitglied sein. Das bedeutet, man ist Vermieter und Mieter in einem ist. Klingt kurios – und bringt Vorteile mit sich: Die Mitgliedschaft wählt den Aufsichtsrat und darf in der Regel bei großen Investitionen mitreden oder auch bei Sanierungen in dem Haus, in dem man wohnt. Die Mitgliedschaft kostet meist keinen jährlichen Beitrag wie in Vereinen, vielmehr muss man einen oder mehrere Geschäftsanteile als Einlage zeichnen, ganz grob seien das 500 bis 1500 Euro, sagt Ariane Groß, Vorständin der Genossenschaftlichen Immobilienagentur Gima, einer Art Dachgenossenschaft. Eine solche Einlage wird nicht verzinst, man erhält sie nach einem Austritt aber zurück.

Welche Wohnungs-Genossenschaften gibt es in München?

Die ungefähr 40 Unternehmen lassen sich grob in drei Gruppen einteilen. Da sind zunächst die altherwürdigen, 100 oder noch mehr Jahre alt. Die älteste noch bestehende in ganz Deutschland ist die „Baugenossenschaft München von 1871“, gut 150 Jahre alt also. Die Wohnungen der „Alten“ finden sich oft geballt in bestimmten Stadtvierteln, die München-West als größte Wohn-Genossenschaft ist beispielsweise traditionell im Westend stark vertreten. Dann sind da, als zweite Gruppe, die einstmaligen jungen Genossenschaften, die sich in den 1990er-Jahren gründeten. Die bekanntesten dürften Wogeno und Wagnis sein, auch Frauenwohnen gehört dazu. Sie brachte den genossenschaftlichen Gedanken zurück in Münchens Immobilienmarkt, ihr Erfolg schuf die Basis für einen Boom. In den 2010er-Jahren wurden rund zehn Genossenschaften gegründet, jene, die heute als „jung“ bezeichnet werden, erklärt Ariane Groß. Darunter beispielsweise die Progeno und die „Kooperative Großstadt“; ganz am Anfang mit ihren Projekten stünden Stadtimpuls und „Wohnt urban“.

Wo ist zu erfahren, welche Genossenschaft offen ist für neue Mitglieder und Mieter?

Gima-Vorständin Groß empfiehlt, sich auf der Internetseite der Mitbauzentrale zu informieren: www.mitbauzentrale-muenchen.de. Gelistet sind dort Neubauprojekte der jungen Genossenschaften, für die Menschen zum Mitmachen und Mitwohnen gesucht werden. „Da sind die Chancen gar nicht so schlecht“, sagt Groß – die Chance auf eine Wohnung. Meist entstehen diese Projekte in den großen Neubauquartieren, aktuell zum Beispiel in Freiham und Neufreimann.

Was ist mit den alten Genossenschaften?

„Sehr, sehr schwierig“ sei es, da reinzukommen, sagt Groß. Das liege daran, dass es in diesen Häusern kaum Fluktuation gebe, wer ziehe schon freiwillig aus. Und wenn dann doch mal eine Wohnung frei ist, werde die nicht öffentlich ausgeschrieben, sondern oft mehr oder weniger in der Familie vererbt oder in der Mitgliedschaft angeboten. Hin und wieder aber bauen auch die „Alten“ neu und suchen Bewohner. Es könne sich lohnen, alle abzufragen, sagt Groß. Wer wissen will, welche altherwürdigen Genossenschaften es gibt, der findet die meisten Namen auf der Seite der [Gima](http://www.gima.de) und der „[Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen](http://www.wohnungs-wirtschaft-muenchen.de)“: www.wohnungs-wirtschaft-muenchen.de. 59 Unternehmen, die sich einem sozialen Agieren verschrieben haben, sind dort Mitglied, darunter 38 Genossenschaften. Eine Übersicht über die Zugangswege zu Alt-Genossenschaften gebe es nicht, sagt Groß. Man müsste sie alle abklappern und fragen, ob sie offen für neue Mitglieder sind.

Wenn eine Genossenschaft neu baut – wie ist dann der Weg hinein?

Individuell verschieden, sagt Groß, also abhängig von der jeweiligen Genossenschaft. Aber ein paar Leitplanken auf dem Weg zum Ziel gebe es dann doch. Meist beginne es mit einer Infoveranstaltung, bei der eine Genossenschaft ein neues Bauprojekt vorstelle. Dazu gehöre dann auch die Info über den Aufnahmeprozess, die Kosten und den weiteren Weg zum Mietvertrag. Wer sich entschließt, in einer Baugruppe mitzuarbeiten, der dürfe etwa über der Gestaltung von Freiflächen und Gemeinschaftsräumen mitreden, und am Ende bekomme man auch eine Wohnung, sagt Groß. Zu Beginn des etwa zwei Jahre dauernden Planungsprozesses müsse man aber eine Einlage überweisen. Meist ein fünfstelliger Betrag, eine Art Eintrittsgeld. Dieses brauchen Genossenschaften, um die Planung zu finanzieren.

Was kostet eine Wohnung?

Die Kosten teilen sich auf in einmalige Einlagen und die monatliche Miete. Die Einlagen seien gestaffelt je nach Art der öffentlichen Förderung des Hausprojektes, sagt Ariane Groß. Drei Kategorien gebe es: Erstens, EOF, sprich: einkommensorientierte Förderung, umgangssprachlich Sozialwohnung. Zweitens, München Modell, Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen. (Als Beispiele nennt die Stadt diese jährlichen Brutto-Einkommengrenzen: bei einem Ein-Personen-Haushalt etwa 51 000 Euro, bei vier Personen etwa 116 000 Euro.) Drittens, konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB); das sind preisgedämpfte Wohnungen für Personen, die zu viel verdienen für eine andere Förderung. Den Zuschlag für ein städtisches KMB-Grundstück erhalten Interessentengruppen mit einem überzeugenden Konzept, die Stadt will vor allem Menschen unterstützen, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung von großer Bedeutung sind, etwa Pflegekräfte, Erzieherinnen oder Personen mit anderen Mangelberufen.

Wer in eine EOF-Wohnung zieht, erklärt Groß, zahle keine oder eine sehr geringe Einlage. In einer München-Modell-Wohnung würden ungefähr 800 bis 1000 Euro Einlage pro Quadratmeter fällig. In einer KMB-Wohnung ungefähr 1700 bis 1900 Euro pro Quadratmeter. Das sind dann bei einer familiengerechten Wohnung schnell 100 000 bis knapp 200 000 Euro, die man als Einlage während der Planungszeit nach und nach auf den Tisch legen muss. Das zu Beginn überwiesene „Eintrittsgeld“ werde angerechnet. Wer das nicht auf dem Sparbuch hat, könne dafür einen günstigen Kredit bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufnehmen, sagt Groß.

Ist es mit der Einlage getan?

Nein. Wie bei jeder anderen Mietwohnung muss auch monatlich ein gewisser Betrag gezahlt werden. Landläufig wird das „Miete“ genannt, bei Genossenschaften ist es aber, genau genommen, eine „Nutzungsentgelt“. Der Begriff besagt, dass, anders als bei der normalen Miete, kein Gewinn erzielt wird, sondern nur die tatsächlichen Kosten umgelegt werden, etwa für Zins und

Tilgung der Immobilienkredite, für Verwaltung und Instandhaltung. Dieses Entgelt, sagt Groß, liege zwischen sechs und 15 Euro pro Quadratmeter, beginnend mit EOF-Wohnungen bis zum KMB-Bereich. Hinzu kommen Neben- und Heizkosten, auch das sind ein paar Euro pro Quadratmeter. Der große Vorteil bei Genossenschaften: Über die Jahre gebe es in der Regel nur geringfügige Erhöhungen, weil kein renditegetriebener Eigentümer dahinterstehe, erklärt Groß. Damit vergrößere sich mit der Zeit der Preisvorteil im Vergleich zu normalen Mietwohnungen.

Ist eine Genossenschaftswohnung wirklich billig?

Nein, sagt Ariane Groß, das nicht. Die sprichwörtlichen Schnäppchen-Mieten von fünf oder acht Euro pro Quadratmeter, von denen man sich neidvoll erzählt, gebe es zwar noch, aber nur in Alt-Genossenschaften mit abgezahlten Häusern. Für Neumitglieder sind solch geringe Preise unerreichbar. Zur monatlichen Gebühr, vulgo Miete, müsse man realistischerweise auch Zins und Tilgung des Einlagenkredits hinzurechnen. Nicht billig also, so eine Genossenschaftswohnung, aber in München doch noch wesentlich günstiger als die meisten gewöhnlichen Mietwohnungen. Für die müsse man im Neubau oft 25 Euro pro Quadratmeter zahlen, ohne besonderen Luxus.

Wenn der Preis gar nicht so günstig ist – was macht Wohnen in einer Genossenschaft dann so attraktiv?

„Es geht nicht nur ums Geld“, sagt Groß, und dieser Aspekt sei ihr sehr wichtig. Es gehe auch um den „Impetus“, weshalb man in eine Genossenschaft ziehe. Das Wohnen in einem genossenschaftlichen Haus gehe in der Regel mit einer aktiven Nachbarschaft einher. Es werde erwartet, dass sich die Bewohner irgendwie einbringen, sei es beim Planen oder Sanieren oder bei gemeinschaftlichen Aktivitäten, etwa der Organisation eines Gemeinschaftsraumes. Man investiert also nicht nur Geld in eine Genossenschaft, sondern auch Zeit, sagt Groß. Das solle ein Wohlfühl-Wohnen ermöglichen. Belohnt werde dieses Engagement mit einer besonderen Sicherheit: Wer sich nichts zuschulden kommen lässt, muss keine Kündigung befürchten. Er oder sie darf für immer wohnen bleiben.

Bestens informiert mit SZ Plus – 4 Wochen für 0,99 € zur Probe lesen. Jetzt bestellen unter: www.sz.de/szplus-testen

URL: www.sz.de/lux.EiA27rzNqxVxwtHUsNFpGM

Copyright: Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH

Quelle: SZ

Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über Süddeutsche Zeitung Content. Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an syndication@sueddeutsche.de.