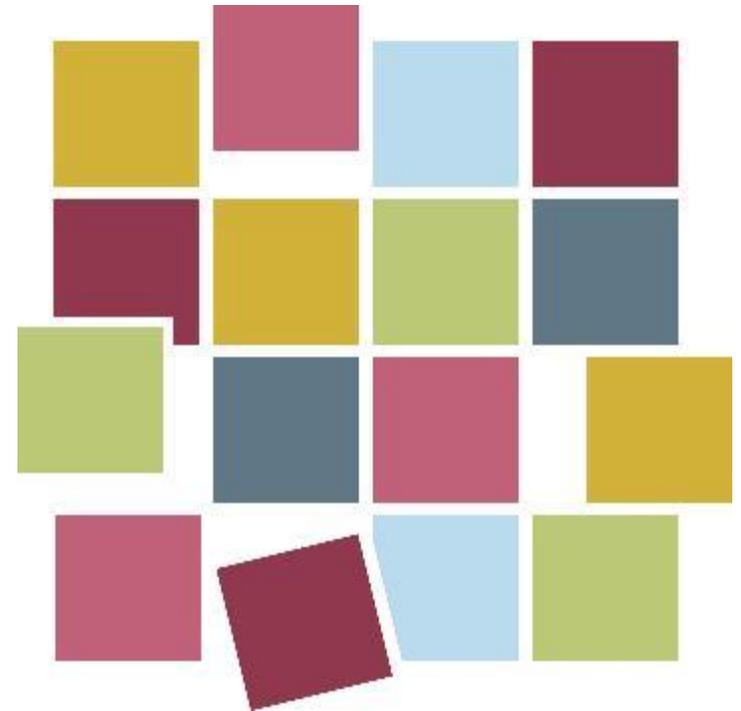




# 14. WOHN PROJEKT TAGE 2023





- 14:00 Uhr** Begrüßung
- 14:10 Uhr** Klima- und gerecht bauen und wohnen  
*Anne Krins, mitbauzentrale münchen*
- 14:40 Uhr** Mission Possible – nachhaltig und wirtschaftlich bauen  
*Oliver Hilt, architekturagentur, Augsburg/Stuttgart*
- 15:10 Uhr** Reduce, Reuse, Recycle  
Vorstellung des Wohnprojekts „Hobelwerk“ in Winterthur –  
*Claudia Thiesen, Baugenossenschaft mehr als wohnen, Schweiz*
- 15:40 Uhr** Pause
- 16:10 Uhr** Zirkulär gebaut – inklusiv bewohnt  
*Christian Hadaller, Kooperative Großstadt eG, München*
- 16:40 Uhr** Stand der Forschung:  
Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz  
*Tanja Kenkmann, Öko-Institut Freiburg*
- 17:10 Uhr** Podiumsdiskussion:  
Was braucht es, um Klimaneutralität sozialgerecht zum Standard zu bringen?“  
*Christine Kugler, Christian Hadaller, Claudia Thiesen, Stefan Feller, Tanja Kenkmann, Marie Hüneke, J.-Peter Pinc,*
- 18:00 Uhr** Pause
- 18:30 Uhr** Eröffnung der Ausstellung:  
„Faktor Wohnen“  
*Dirk Niehaus u. Jörn Luft, Stiftung trias*



## Großer Saal

**13.00 Uhr** Begrüßung

**13.15 Uhr** Impulsvortrag:

*Klimagerecht bauen und wohnen – Beitrag der Wohnprojekte*

**ab 13 Uhr** Infostände von Initiativen, Dienstleistern, Banken

**13.30 Uhr** Einblicke und Ausblicke

*Kurzvorstellung von Wohnprojekten im Entstehen oder gerade fertig gestellt.*



## Saal 1

**14:30 Uhr** Sharing im Wohnprojekt und im Viertel, *Anne Ritzinger, Bewohnerin WOGENO eG*

**15:15 Uhr** Gute Nachbarschaft auf grünen Dächern und Laubengängen  
*Elena Markus, wagnis GmbH*

**16.00 Uhr** Pause

**16:30 Uhr** Energiegerechtigkeit in Wohnprojekten:  
*Technik und Nutzungsverhalten, Julia Härtel, Cohaus München GmbH*

**18:00 Uhr** Veranstaltungsende

## Saal 2

**14:30 Uhr** Grundstückssuche  
*mitbauzentrale münchen*

**15:00 Uhr** Gemeinschaftsbildung  
*Susanne Flynn, Wohnwerkstatt Urbanes Wohnen*

**15:30 Uhr** Finanzierung  
*Andrej Schindler, Entwicklungs- und Finanzberatung*

**16.00 Uhr** Pause

**16:30 Uhr** Rechtsformen  
*Angelika Majchrzak-Rummel, Rechtsanwältin*

**17:00 Uhr** Konfliktmanagement  
*Martina Fischer-Albang, Architektin und Mediatorin*



# KLIMA/GERECHT bauen und wohnen



Foto: Bernhard Rohnke, Wagnis 4 Ackermannbogen Dachgarten



# KLIMA/GERECHT bauen und wohnen

## Agenda

1. Ausgangslage und Problemstellung
2. Lösungen der Stadt München
3. Umsetzung - gute Beispiele
4. Herausforderungen



# Ausgangslage und Problemstellung

## Zielkonflikt bezahlbares Wohnen und Klimaschutz

### Klimaschutzmaßnahmen verändern

#### Wohnkosten

- Modernisierungen können höhere Mieten zur Folge haben
- Heizkosten sinken
- jedoch ist dies nicht immer ausgeglichen, so dass es häufig zu einem Anstieg der Warmmieten kommt
- Gerade für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen können sich besondere Belastungssituationen ergeben.

### Betroffene

- Menschen mit geringem Einkommen sind häufig Mieter leben häufig in älteren Häusern, bekommen steigende Energiepreise deutlicher zu spüren
- Klimaschutz kostet zwar Geld, bringt aber auch vielfältigen Nutzen. Kosten und Nutzen sind jedoch oftmals ungleich verteilt.



# Ausgangslage und Problemstellung München

- Stadtrat hat 2021 beschlossen, dass München bis 2035 klimaneutral sein wird

über 30% der Emissionen macht der Gebäudesektor aus

- teuerste Stadt Deutschlands  
mit über 18 € höchste Wiedervermietungsrente

schon jetzt gibt es Menschen, die sich ein Leben in München nicht leisten können



Foto: Wogeno e.G | BHKW und Photovoltaik Limmatstrasse



# Lösungen der Stadt München Förderprogramme

- „Wohnen in München VII“, Handlungsprogramm für die Münchner Wohnungspolitik mit dem Fokus auf bezahlbarem Wohnen  
2023-2028, Finanzvolumen 2 Milliarden Euro
- „Förderung klimaneutraler Gebäude“ (FKG) zur Finanzierung von Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasen in Neubau und Bestand  
2022-2025, Finanzvolumen 128 Mio Euro
- Holzbauförderung  
2022-2028, Finanzvolumen 60 Mio Euro



Foto: Bernhard Rohnke, Wagnis 4 Ackermannbogen Dachgarten



# Lösungen der Stadt München

## Wohnen in München VII

„die Stadt kauft, aber verkauft nicht“

- städtische Grundstücke Vergabe im Erbbaurecht
- ausschließlich an städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und KMB-Bauträger

Bedingung zur Vergabe:

- Wohnungsmischung aus drei Förderwegen: EOF, MMG und KMB
- Anerkennung des ökologischen Kriterienkataloges der Stadt München
- Mindestenergiestandart EH40



Foto: Wagnis eG



# Umsetzung

## Wege für unterschiedliche Zielgruppen

Zahlreiche Projekte von  
Wohnungsbaugenossenschaften in München  
kooperieren mit sozialen Trägern

Vereine wie „miet mit“ oder „nachbarschaftlich Leben  
für Frauen im Alter“ organisieren **Wohnen 55+** in  
Wohnungsbaugesellschaften

„junges Wohnen“ bei den Münchner  
Wohnungsbaugesellschaften



Foto: Wagnis eG | Beteiligung wagnisArt Domagkpark



# Umsetzung Grundstücksausschreibung

## Bayernkaserne/ Neufreimann

Anfang 2022 Ausschreibung von drei Grundstücken für Genossenschaften, fast 500 Wohnungen

Die **Auswahlkriterien** und Voraussetzungen legten Wert auf soziale und ökologische Standards:

- ökologischen Kriterienkatalog umsetzen
- vorhandene Sekundärbaustoffe abnehmen
- Effizienzhaus EH40
- Umsetzung drei Förderwege:  
20% EOF, 32,5% MMG, 42,5% KMB
- Konzept zu Wohnformen: „Angebote für Haushalte, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt besonders schwer mit Wohnraum versorgen können“





# Umsetzung Grundstücksausschreibung

## Freiham 2. Bauabschnitt (2. BA)

Ausschreibungsbeschluss 2. BA Freiham liegt vor  
Ausschreibung 5 Grundstücke für Genossenschaften  
oder Mietshäusersyndikat, über 500 Wohnungen

Die **Auswahlkriterien** und Voraussetzungen legen Wert  
auf soziale und ökologische Standards:

- ökologischen Kriterienkatalog umsetzen
- Effizienzhaus EH40
- „Münchner Mischung“, Umsetzung Förderarten:  
EOF, MMG, KMB
- freies Konzept mit Gewichtung auf soziale oder  
ökologische Aspekte, wobei keines der beiden  
Themen ganz außer Acht gelassen werden kann



Quelle: Freiham Stadtteilmagazine: LHM / muenchen.de  
<https://stadt.muenchen.de/infos/neuer-stadtteil-freiham.html>



# Umsetzung - einige Beispiele

## Wogeno eG



Fotos: Anne Krins

### Limmatstraße – 2015

- 70 Wohnungen
- Massivbauweise mit Holzfassade
- EOF, MMG und KMB
- 1 Wohngruppe für Sehbehinderte
- 2 Wohngemeinschaften für Kinder und Jugendliche
- Gemeinschaftseinrichtungen: Dachterrassen, 2 Gemeinschaftsräume, Gäste-Appartements, Waschküche, Mehrzweckraum, Werkstatt
- Photovoltaik-Anlage im Mieterstrom-Modell
- Blockheizkraftwerk und Pelletheizung
- Mobilitäts-Sharing-Angebote: Stattauto Station, 2 Radkeller, Elektro-Ladestation
- Architektur: bogevischs buero, A&P Architekten



# Umsetzung - einige Beispiele

## Kooperative Grossstadt eG



### San Riemo – 2020

- 27 Wohnungen  
davon 17 Wohnungen als Teil von kollektiven Wohnformen
- 1 Wohngruppe für 10 Frauen
- 320qm Gewerbefläche im EG:  
vermietet an Kinder- und Jugendhilfe
- Gemeinschaftseinrichtungen:  
Halle (180qm Gemeinschaftsraum im EG); Gäste-Appartement; Dachgarten
- Photovoltaik-Anlage auf Dach:  
Mieterstrom-Modell
- Mobilitäts-Sharing-Angebote;  
Elektro-Ladestation
- Architektur: ARGE  
Summacumfemmer mit  
Juliane Greb (Leipzig/Gent)

Fotos: Petter\_Krag



# Umsetzung - einige Beispiele

## RaumFair eG



### Freiham 2023

- 61 Wohnungen
- Holzfassade, Niedrigenergiehaus
- Kooperation mit den Trägern „internationaler Bund“ (IB), „perspektive für Wohnungslose“, „Katholischer Verband für Mädchen und Frauensozialarbeit“, „Perspektive für Menschen mit Migrationshintergrund“
- Gemeinschaftseinrichtungen: Gemeinschaftsraum im EG und 3.OG; Gäste-Appartement; Co-Working; Dachgarten;
- Photovoltaik-Anlage auf Dach/Fassade: Mieterstrom-Modell
- Mobilitäts-Sharing-Angebote; Elektro-Ladestation, Fahrradraum im EG

Fotos: mitbauzentrale



# Umsetzung - besondere Zielgruppen

## Junges Wohnen - Azubiwerk

Während und nach der Ausbildung schwierig an Wohnraum zu kommen

=> Modellvorhaben „junges Wohnen“ in Kooperation mit Gewofag

Wohnraum für junge Menschen und BerufsanfängerInnen

- **AzubiWohnen** und AzubiWerk mit Gewofag  
Innsbrucker Ring 91 Wohnungen,
- Hanns-Seidel Platz 221 Wohnungen
- 1000 Wohnungen für Azubis bis Ende 2025





# Umsetzung - besondere Zielgruppen

## Wohnen 55 +



### Nachbarschaftlich Wohnen für Frauen im Alter

#### Dante 2

- Gruppe von 8 Frauen jeweils in einer eigenen, ca 40qm großen Wohnung
- Gefördert im München Modell
- altengerecht
- Gemeinschaftsraum, Dachterrasse
- Commitment zur gegenseitigen Unterstützung, keine Verpflichtung
- Holz-Stelzenbau
- Bauherr: Gewofag
- Architekturbüro Nagler

Fotos: mitbauzentrale



# Herausforderungen wohnungsbezogene Pflichtanteile

- Baukosten und Zinsen stark gestiegen
- Eigenanteil der GenossInnen konstant bei 25-30%
- Verdoppelung der Höhe der wohnungsbezogenen Pflichtanteile in den letzten 10 Jahren im München Modell und konzeptionellen Mietwohnungsbau
- Unterschiedlicher Umgang der Genossenschaften mit dieser Situation

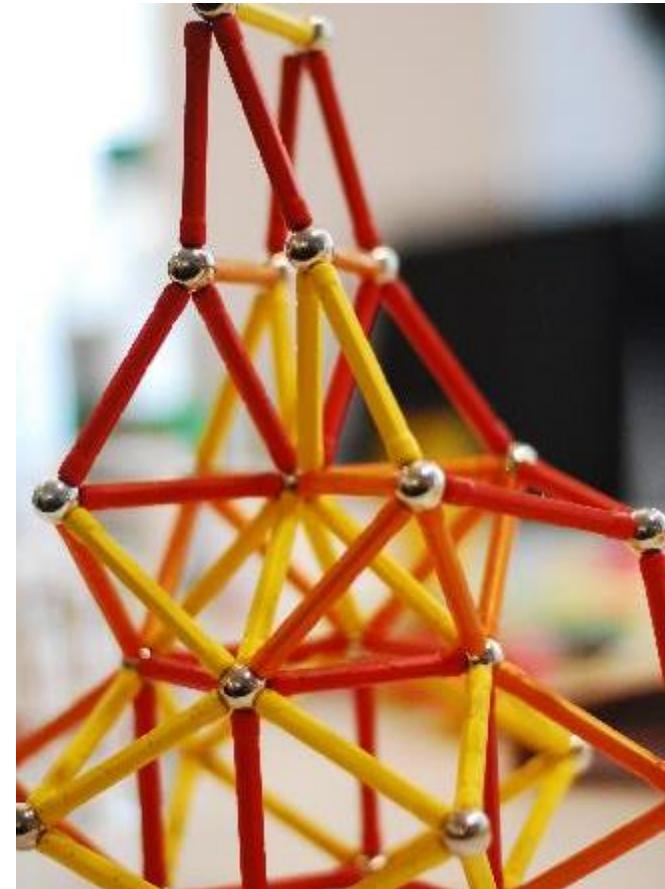


Foto: mitbauzentrale münchen



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Anne Krins

Schwindstraße 1 | 80798 München  
Telefon 089 – 57938950  
[info@mitbauzentrale-muenchen.de](mailto:info@mitbauzentrale-muenchen.de)  
[www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)

Die mitbauzentrale ist ein Projekt der



**stattbau münchen GmbH**

Konzepte für zukunftsfähige  
Wohn- und Siedlungsprojekte



Foto: mitbauzentrale münchen



## Ausstellung Faktor Wohnen Rahmenprogramm

**FAKTOR WOHNEN im Klimaschutz –  
Ökologisch bauen, nachhaltig planen,  
verantwortungsvoll leben**

In der Architekturgalerie München liegt der Schwerpunkt des Rahmenprogramms auf entsprechenden Ansätzen aus der Architektur, wie den Möglichkeiten des zirkulären oder experimentellen Bauens.

**Architekturgalerie in der Blumenstraße 22,  
80331 München (nicht barrierefrei)  
Öffnungszeiten der Ausstellung:  
Mittwoch bis Freitag 15 bis 19 Uhr**

**Weitere Infos und Anmeldung unter  
[www.mitbauzentrale.de](http://www.mitbauzentrale.de)**

**10.10.2023, 19 Uhr**

Impulsvorträge zu Holzbau und nachhaltigen Baustoffen für Wohnprojekte mit Klimazielen  
Klimawende planen e.V.

**11.10.2023, 19 Uhr**

Wohnen in Genossenschaften mitbauzentrale

**16.10.2023, 19 Uhr**

Diskussionsrunde zu Einfamilienhäusern u.a. mit  
Katharina und Gerhardt Matzig, Thomas Auer

**18.10.2023, 19 Uhr**

Genossenschaften gründen, mitbauzentrale

**25.10.2023, 18 Uhr**

einfach ökologisch bauen – einfach bezahlbar  
wohnen, mitbau IMPULS

**26.10.2023, 19 Uhr**

Klimaspiel: wie wollen wir nachhaltig bauen und  
wohnen, mitbauzentrale

**08.11.2023, 19 Uhr**

Wohnprojekte finanzieren, mitbauzentrale

**09.11.2023, 19 Uhr**

Diskussionsrunde zur Gebäudeklasse E



## Großer Saal

- 13.00 Uhr** Begrüßung  
**13.15 Uhr** Impulsvortrag: Klimagerecht bauen und wohnen – Beitrag der Wohnprojekte  
**ab 13 Uhr** Infostände von Initiativen, Dienstleistern, Banken  
**13.30 Uhr** Einblicke und Ausblicke  
**16:00 Uhr** Kurzvorstellung von Wohnprojekten im Entstehen oder gerade fertig gestellt.

## Saal 1

- 14:30 Uhr** Sharing im Wohnprojekt und im Viertel, *Anne Ritzinger, Bewohnerin WOGENO eG*  
**15:15 Uhr** Gute Nachbarschaft auf grünen Dächern und Laubengängen  
*Elena Markus, wagnis GmbH*  
**16:30 Uhr** Energiegerechtigkeit in Wohnprojekten: Technik und Nutzungsverhalten, *Julia Härtel, Cohaus München GmbH*

## Saal 2

- 14:30 Uhr** Grundstückssuche  
*mitbauzentrale münchen*  
**15:00 Uhr** Gemeinschaftsbildung  
*Susanne Flynn, Wohnwerkstatt Urbanes Wohnen*  
**15:30 Uhr** Finanzierung, *Andrej Schindler, Entwicklungs- und Finanzberatung*  
**16:30 Uhr** Rechtsformen, *Angelika Majchrzak-Rummel, Rechtsanwältin*  
**17:00 Uhr** Konfliktmanagement, *Martina Fischer-Albang, Architektin und Mediatorin*



# Wohnen in München VII

## EOF – einkommensorientierte Förderung

- Förderung des Freistaates Bayern
- „Nachhaltigkeitszuschuss“ in Höhe von 200€/m<sup>2</sup>WF
- zusätzliche Förderung in Form eines Baudarlehens bis zur Wirtschaftlichkeit der LHM
- Belegung der Wohnungen durch Menschen mit niedrigem Einkommen
- in München Grundstückswertansatz 375€/m<sup>2</sup>GF
- Miete in München: max 10€/m<sup>2</sup>WF, zusätzlich können Hilfen beantragt werden



# Wohnen in München VII

## München Modell

- Förderung der LHM München
- Grundstückswertansatz 675€/m<sup>2</sup>GF
- günstige Darlehen
- zusätzliche Förderung in Form eines Baudarlebens bis zur Wirtschaftlichkeit der LHM
- Belegung der Wohnungen durch Menschen mit mittlerem Einkommen
- mindestens 25% Eigenkapital
- Miete max 11,50€/m<sup>2</sup>WF



# Wohnen in München VII

## KMB

- Förderung der LHM München
- günstige Darlehen
- zusätzliche Förderung in Form eines Baudarlehens bis zur Wirtschaftlichkeit der LHM
- Belegung der Wohnungen durch Menschen mit mittlerem Einkommen
- mindestens 25% Eigenkapital
- Miete max 11,50€/m<sup>2</sup>WF



# FKG

## Was wird gefördert?

Neubau und Sanierung

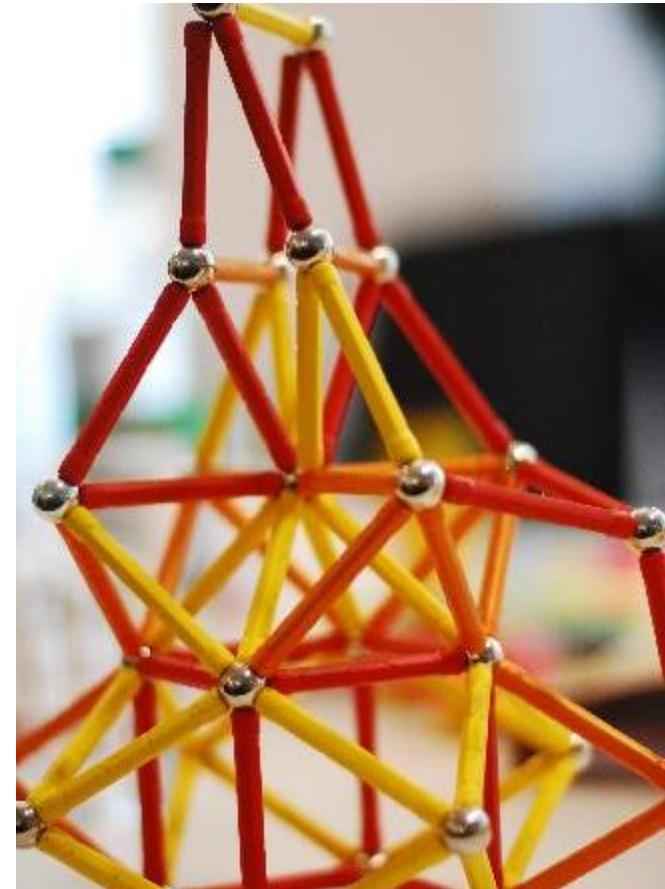


Foto: mitbauzentrale münchen



# mitbauzentrale münchen über uns

Zentrale Anlaufstelle für alle die ein Wohnprojekt starten oder sich einer Initiative anschließen möchten

- Seit 2014 Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Auftrag des Stadt München
- Seit 2019 für Bürger\*innen & Kommunen in der Region München
- [www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)





# Wohnen in München VII

## Zielgruppen

Zielgruppen							
Einkommensgruppen	Wohnungslose	Junge Erwachsene	Kleinhaushalte	Familien Haushalte mit Kindern	Ältere Menschen Menschen mit Pflegebedarf Menschen mit Behinderung	Städtische Bedienstete Berufe der Daseinsfürsorge Beschäftigte der freien Wohlfahrts- pflege	
Einkommensgruppen Stufe I bis III	<div style="background-color: #4a86e8; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Einkommensorientierte Förderung (EOF)</div> <div style="background-color: #4a86e8; padding: 5px;">Einkommensorientierte Förderung light (EOF light)</div>						
Einkommensgruppen München Modell	<div style="background-color: #76b82a; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">München Modell (MM)</div> <div style="background-color: #76b82a; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">München Modell light (MM-light)</div> <div style="background-color: #76b82a; padding: 5px;">München Modell light / Werkwohnungsbau (MM-light/ Werkwohnungsbau)</div>						
Einkommen oberhalb des München Modells	<div style="background-color: #f1c40f; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)</div> <div style="background-color: #f1c40f; padding: 5px;">Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB)</div>						

Abbildung 3: Programmkulisse nach Einkommen und Zielgruppen