



2025 JAHR DER GENOSSEN SCHAFTEN

Wie Genossenschaften heute
und morgen unsere Städte prägen

wagnis4 | Rudi Hassenstein



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Im Auftrag der
Landeshauptstadt
München



Ein Jahr im Zeichen der Kooperation

Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt – unter dem Motto „Cooperatives build a better world“. Ein starkes Zeichen für eine Unternehmensform, die weltweit für Teilhabe, Solidarität und nachhaltiges Wirtschaften steht – und dabei oft ganz lokal wirkt.

In Zeiten globaler Krisen – Klimawandel, Wohnungsnot, soziale Ungleichheit – wächst die Bedeutung gemeinschaftlicher Lösungen. Genossenschaften zeigen, dass wirtschaftliches Handeln auch sozial gerecht, demokratisch organisiert und ökologisch verantwortungsvoll sein kann. Ob in der Energieversorgung, in der Landwirtschaft, im Finanzwesen oder beim Wohnen: Sie leisten in vielen Bereichen einen konkreten Beitrag zur Stabilisierung von Gesellschaften und Regionen.

Mit ihrem Grundsatz „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“ sind Genossenschaften dabei natürliche Verbündete für die 17 Nachhaltigkeitsziele (SDGs) der Agenda 2030: Sie fördern den Zugang zu Wohnraum und Arbeit (soziale Nachhaltigkeit), setzen auf ressourcenschonendes Bauen und gemeinschaftliche Mobilität (ökologische Nachhaltigkeit) und wirtschaften langfristig im Sinne



ihrer Mitglieder – nicht für kurzfristige Gewinne (wirtschaftliche Nachhaltigkeit). Zudem sind sie „Schulen der Demokratie“, da alle Mitglieder bei grundlegenden Entscheidungen gleichberechtigt mitbestimmen können.

Auch in München sind Genossenschaften eine tragende Säule, vor allem im Bereich des Wohnens. Rund 60 Wohnungsbaugenossenschaften sichern hier heute bezahlbaren Wohnraum für über 70.000 Menschen – mit Modellcharakter weit über die Stadtgrenzen hinaus.

Mehr Informationen zum internationalen Jahr der Genossenschaften

- www.wohnungsbaugenossenschaften.de
- [Zahlen und Fakten zu Genossenschaften \(PDF\)](#)
- [Agenda 2030: Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung](#)
- [Genossenschaftliche Immobilienagentur GIMA München eG](#)

Von der Idee zur Bewegung Geschichte der Genossenschaften

Die Genossenschaftsidee ist keine neue Erfindung. Sie entstand im 19. Jahrhundert aus der Not heraus: Menschen taten sich zusammen, um gemeinsam zu bauen, zu wirtschaften und zu überleben – unabhängig von Herkunft oder Vermögen. Bis heute ist dieser solidarische Kern geblieben.



Die Genossenschaft basiert auf den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung

Jedes Mitglied hat eine Stimme – unabhängig vom eingebrachten Kapital. Gewinne fließen nicht in private Taschen, sondern zurück in die Gemeinschaft. Diese demokratische, gemeinwohlorientierte Struktur macht Genossenschaften widerstandsfähig – wirtschaftlich wie gesellschaftlich. 2016 wurde die Genossenschaftsidee sogar in die UNESCO-Liste des immateriellen Kulturerbes aufgenommen.

In vielen Ländern sind Genossenschaften ein wichtiger Motor der Entwicklung:

- **Landwirtschaftliche Genossenschaften** stärken Kleinbäuer:innen, sichern Ernährung und bekämpfen Hunger.
- **Energiegenossenschaften** treiben die Energiewende voran – dezentral, erneuerbar und in Bürgerhand.
- **Konsumgenossenschaften** fördern bewussten Konsum, kurze Lieferketten und soziale Verantwortung.
- **Genossenschaftsbanken** sichern Finanzdienstleistungen in ländlichen Regionen und finanzieren den Mittelstand.
- **Wohnungsgenossenschaften** schaffen bezahlbaren Wohnraum, der nicht Spekulation, sondern Stabilität dient.

Wohnen in Genossenschaften

Solidarität konkret erleben

Besonders sichtbar wird die Wirkung der Genossenschaften im Bereich Wohnen. In Zeiten von Wohnungsknappheit und steigenden Mieten bieten Wohnungsbaugenossenschaften eine verlässliche Alternative: fair, sicher, gemeinschaftlich.



Vernetzungstreffen Prinz-Eugen-Park © Iris Jennewein



Kooperative Grossstadt © SCFBG

Deutschlandweit gibt es rund 1.800 Wohnungsgenossenschaften mit über 2,1 Millionen Wohnungen. Jährlich investieren sie Milliarden in Neubauten und Modernisierung – nicht zum Zweck des Profits, sondern zur Förderung der Mitglieder. 2023 wurden allein 2,3 Mrd. € in neue Bauprojekte investiert.

In München halten Genossenschaften ca. 5 % des gesamten Wohnungsbestands – Tendenz steigend. Ihre Projekte bieten nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern auch Mitbestimmung, Nachbarschaft und soziale Stabilität.

Lesetipps und Links:

- [Gründungsleitfaden \(PkmG\) Hilfestellung für die Praxis](#)
- [mitbau Kompakt: Wohnen in Genossenschaften \(mitbauzentrale\)](#)
- [Die Genossenschaft als Rechtsform \(Stiftung trias\)](#)
- [Unter vielen Dächern – Modelle für genossenschaftliche Wohnprojekte \(wohnbund e.V.\)](#)

Wie funktioniert genossenschaftliches Wohnen?

Genossenschaften sind Wirtschaftsunternehmen auf Selbsthilfebasis. Ihr Geschäftszweck ist die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder. Dabei steht nicht der monetäre Gewinn im Mittelpunkt, sondern das Ziel, dauerhaft bezahlbaren und sicheren Wohnraum zu schaffen. Das Prinzip ist einfach – und dennoch besonders:

Gemeinschaftseigentum statt Einzelprofit

Mitglieder finanzieren gemeinsam ein Haus, nutzen es dauerhaft – aber ohne Einzel Eigentum zu erwerben. Träger und Nutzer der Genossenschaft sind identisch: Die Mitglieder sind Mieterinnen und Vermieterinnen zugleich (Identitätsprinzip).

Nutzungsentgelt statt Miete

Gezahlt wird ein monatliches Entgelt, das kostendeckend und stabil bleibt. Es dient nicht der Gewinnerzielung, sondern der Finanzierung und langfristigen Werterhaltung des Gebäudes.

Lebenslanges Wohnrecht

Wer in eine Genossenschaft einzieht, erhält das Recht, dort dauerhaft zu wohnen – Kündigungen etwa wegen Eigenbedarf sind ausgeschlossen. Gleichzeitig gilt: Die Wohnung gehört nicht dem oder der Einzelnen und kann auch nicht vererbt werden.

Demokratische Mitsprache

Jedes Mitglied hat eine Stimme – unabhängig von der Höhe der eingebrachten Anteile. Entscheidungen über Investitionen, Modernisierungen oder zukünftige Ausrichtungen werden gemeinschaftlich getroffen – z. B. in der Mitgliederversammlung.

Wer in einer Genossenschaft wohnen möchte, muss zunächst Mitglied werden. Für den Bezug einer Wohnung wird ein sogenannter Dauernutzungsvertrag abgeschlossen. Zusätzlich müssen wohnungsbezogene Pflichtanteile gezeichnet und eingezahlt werden. Diese Anteile stellen das Eigenkapital für die Finanzierung des Gebäudes dar – sie werden beim Auszug zum Nennwert zurückgezahlt und sind in der Regel vererbbar.

Für öffentlich geförderte Wohnungen innerhalb einer Genossenschaft ist zusätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Freie Wohnungen werden grundsätzlich nach den Kriterien, die sich die jeweilige Genossenschaft selbst gegeben hat, vergeben.

Nachhaltigkeit auf vielen Ebenen

Von Genossenschaften werden nicht nur die einzelnen Wohnungen, sondern das gesamte Wohnumfeld sozial, ökologisch und funktional geplant. Viele Projekte zeigen, wie gelebte Nachhaltigkeit aussehen kann – von der Architektur bis zur Nachbarschaftsgestaltung.



Soziale Nachhaltigkeit

Genossenschaften schaffen Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Einkommen, Lebensentwürfen und Hintergründen. Durch eine Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum, generationenübergreifende Wohnkonzepte und partizipative Planungsprozesse entstehen stabile, solidarische Nachbarschaften – mit Raum für Inklusion, Integration und selbstbestimmtes Leben im Alter.

Räume für Gemeinschaft

Gemeinschaftsräume und Außenflächen wie Laubengänge, Höfe oder Dachterrassen fördern Begegnung und Austausch – wichtige Voraussetzungen für ein gutes Miteinander im Alltag.



S.6+S.7 links: wagnis1 / rechts: Progeno eG ©mitbauzentrale münchen

Bedarfsgerechte Planung

Flexible Grundrisse und Mitgestaltung ermöglichen es, Wohnraum an individuelle Bedürfnisse und sich wandelnde Lebenssituationen anzupassen. „Jokerzimmer“, anpassbare Wohnflächen oder Räume für gemeinschaftliche Nutzung (z. B. Werkstätten oder Spielräume) sind typische Elemente.

Sparsamer Flächenverbrauch

Durch das Teilen von Räumen – wie Gästezimmer, Waschsalon, Gemeinschaftsküche oder Co-Working-Bereiche – wird Wohnfläche effizient genutzt, was zu einem geringeren Flächenverbrauch pro Haushalt führt. Das entlastet nicht nur den Wohnungsmarkt, sondern ist auch ein aktiver Beitrag zur ressourcenschonenden Stadtentwicklung.

Ökologische Nachhaltigkeit

Einsatz energieeffizienter, kompakter Bauweisen – oft in Holzbauweise oder im Passivhausstandard – und im Einsatz langlebiger, gesunder Materialien. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden, Dachgärten und begrünte Höfe leisten zusätzlich einen Beitrag zum Stadtklima und zur Artenvielfalt.

Alternative Mobilitätskonzepte

Großzügige Fahrradgaragen, Mobilitätsstationen mit Lastenrädern und ÖPNV-Tickets, E-Ladepunkte oder Carsharing-Angebote machen es leicht, auch ohne eigenes Auto mobil zu sein. Dadurch sinkt nicht nur der Platzbedarf für Stellplätze, sondern auch der CO₂-Ausstoß im Alltag.

Chancen und Herausforderungen für Genossenschaften in München

Die ältesten Genossenschaften wurden in München bereits Ende des 19. Jahrhunderts gegründet – einige der jüngsten erst in den letzten Jahren. Was sie verbindet, ist die Idee solidarischen Wirtschaftens, gemeinschaftlichen Bauens und einer dauerhaften Absicherung bezahlbaren Wohnraums.

München setzt im Rahmen seiner Wohnungspolitik gezielt auf die Zusammenarbeit mit Genossenschaften

Die Landeshauptstadt München unterstützt diese Wohnform aktiv – im Sinne eines modernen „Social Deals“, der seit über 150 Jahren in Deutschland praktiziert wird: Kommunen stellen Genossenschaften bezahlbaren Baugrund zur Verfügung, im Gegenzug verpflichten sich diese zu dauerhaft günstigen Mieten, langfristiger Bindung und sozialer Durchmischung.

Mit dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ (WiM VII) gestaltet die Stadt die Wohnraumversorgung aktiv mit – alle fünf Jahre wird das Programm fortgeschrieben und mit Fördermitteln unterlegt.



Kooperative Grossstadt eG © Sascha Kletsch

Einrichtung der mitbauzentrale

2012 hat der Münchner Stadtrat die Einrichtung und Finanzierung einer zentralen Anlaufstelle für gemeinschaftliche Wohnformen beschlossen. Seit 2014 unterstützt die mitbauzentrale nun alle, die eine Wohnungsgenossenschaft, eine Mietgemeinschaft oder Baugesellschaft gründen wollen. Zudem vernetzt sie bestehende Initiativen mit Fachstellen, Trägern und anderen Gruppen. Seit 2019 bietet die mitbauzentrale münchen dieses Angebot auch Initiativen und Kommunen angrenzender Landkreise.



Progeno eG ©Photogenika

Genossenschaftsförderung in München

Grundstücke für Genossenschaften

40 % der städtischen Wohnbauflächen werden im Konzeptverfahren vergeben – mit ermäßigten Grundstückspreisen und klaren Anforderungen an soziale, ökologische und gemeinschaftliche Kriterien.

Finanzierung und Förderung

Umfangreiche städtische Förderprogramme in Form von zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen ermöglichen Projekte für alle Einkommensgruppen.

Partnerschaft auf Augenhöhe

Die Stadt München sieht Genossenschaften als verlässliche Partner für sozial gemischte Quartiere und langfristig bezahlbaren Wohnraum.

Trotz dieser Strukturen bleibt die Umsetzung genossenschaftlicher Wohnprojekte herausfordernd

Die Verfahren sind komplex, Baukosten steigen, und geeignete Grundstücke sind knapp. Gleichzeitig zeigt sich: Dort, wo Genossenschaften gefördert werden, entstehen neben Wohnungen lebendige Nachbarschaften, langfristige Verbundenheit mit dem Ort und sozial durchmischte Quartiere, die weit über das einzelne Projekt hinauswirken.



Richtfest Domagkpark ©gemeinsamgrößer

Junge Genossenschaften

Beispiele Münchner Wohnprojekte

Im Münchner Stadtgebiet und den angrenzenden Landkreisen zeigen genossenschaftliche Wohnprojekte, wie gemeinschaftliches Leben konkret aussehen kann.

Eine kleine Auswahl junger Münchner Genossenschaften:



©Photogenika

Progeno eG Prinz-Eugen-Park

Es ist das erste Projekt der 2015 gegründeten Progeno. 2018 bezogen, hat es den Fokus auf soziale Durchmischung und gemeinschaftliche Strukturen. Besondere Merkmale: selbstverwaltete Hausgemeinschaft, starke Einbindung ins Quartier und Förderung sozialer Initiativen.

Progeno.de



©Tanja Seiner

Kooperative Großstadt eG San Riemo in Riem

Experimentelles Wohnen mit 17 kollektiv organisierten Einheiten und integrierter Frauengruppe. Highlights: 180 qm Gemeinschaftsraum, Mieterstrom durch PV-Anlagen, Gewerbeeinheit für Jugendhilfe, Dachgarten und Sharing-Angebote – innovativ, solidarisch, ökologisch.

Kooperative-Grossstadt.de

Gemeinsam Bauen wir besser

Das Internationale Jahr der Genossenschaften 2025 erinnert uns daran, wie kraftvoll gemeinschaftliches Handeln sein kann – weltweit und direkt vor der eigenen Haustür. Genossenschaften stehen für eine Wirtschaft, die Menschen in den Mittelpunkt stellt. Für Städte, die lebendig, gerecht und bezahlbar bleiben. Und für eine Zukunft, in der Nachhaltigkeit nicht nur ein Ziel, sondern gelebte Praxis ist.

Gerade in einer Zeit, in der viele auf dem Wohnungsmarkt an ihre Grenzen stoßen, zeigen Genossenschaften, dass es Alternativen gibt. Sie beweisen: Wer gemeinsam plant, baut besser.

Damit aus guten Ideen auch tragfähige Projekte werden, begleitet die mitbauzentrale münchen Menschen auf ihrem Weg ins gemeinschaftliche Wohnen.



©Dominik Dittberner

raumFAIR eG Inklusives Wohnen in Freiham

Barrierefreies, inklusives Wohnprojekt mit 61 Wohnungen. Das Besondere: rollstuhlgerechter Ausbau, Dachterrasse mit Alpenblick, Gemeinschaftsräume, Gästeappartement und Mobilitätszentrale – sozial vielfältig, gemeinschaftlich getragen, zukunftsorientiert geplant.

raumFAIR.de



© mitbauzentrale münchen

WOGENO eG UTE in Freiham

Auffällige Calypso-Balkone und ein zentraler Platz als Herzstück. UTE bietet einen großen Garten, Quartierscafé, Gästeappartement, Coworking-Flächen – ein offenes, nachbarschaftlich geprägtes Haus mit hoher Aufenthaltsqualität und starkem Gemeinschaftsbezug.

Wogeno.de

Angebote der mitbauzentrale münchen

Die mitbauzentrale berät Initiativen, Gruppen und Einzelpersonen zu allen wichtigen Fragen rund um Wohnprojektgründung, Gruppenfindung, Rechtsform, Finanzierung, Grundstückssuche und Fördermöglichkeiten.

Regelmäßig finden Infoabende, Workshops und individuelle Beratungen statt. Über die digitale Projektbörse können Interessierte außerdem Wohninitiativen kennenlernen, sich vernetzen oder einer Gruppe anschließen.



© mitbauzentrale münchen

Mehr Informationen auf unserer Website unter:
mitbauzentrale-muenchen.de/termine
mitbauzentrale-muenchen.de/Genossenschaften
mitbauzentrale-muenchen.de/Projektboerse
mitbauzentrale-muenchen.de/realisierte-Projekte

Information und Beratung

- Einzel- und Gruppenberatung
- Mitgliedersuche
- Expert:innenbörse
- Fachveranstaltungen
- Newsletter
- Infomaterial und Internet

Vernetzungsangebote

- Projektbörse
- Wohnprojekttag
- Tag der offenen Wohnprojekte

Beratungszeiten

Dienstag: 10.00 bis 14.00 Uhr

Mittwoch: 15.00 bis 19.00 Uhr

Kontakt

mitbauzentrale münchen
Schwindstraße 1 – 80798 München
Telefon (089) 57 93 89 50

info@mitbauzentrale-muenchen.de

www.mitbauzentrale-muenchen.de