

HAARER

Magazin für die Ortsteile Gronsdorf, Salmdorf, Ottendichl und Haar / Ausgabe 03.21

Bundestagswahl:
So haben die
Haarer Ortsteile
abgestimmt



BEZAHLBARES WOHNEN IN HAAR

Ist genossenschaftliches
Bauen eine Lösung?

GEWERBEGEBIET KEFERLOH

Bau trotz laufendem
Gerichtsverfahren

JAGDFELD- GRUNDSCHULE

Was tun mit den leeren
Klassenzimmern?



GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN ...

... ist eine sehr vielversprechende Möglichkeit, langfristig bezahlbar zu wohnen, aber man muss das Konzept gut verstehen. Eva Schlensock hat mit Dr. Katharina Winter von der Mitbauzentrale München gesprochen.

Bezahlbares Wohnen – ist genossenschaftliches Wohnen die Lösung?

Dr. Katharina Winter von der Mitbauzentrale München im Interview

/ Was heißt eigentlich „genossenschaftliches Wohnen“?

Dies ist eine Wohnform der Gemeinsamkeit, des Miteinanders: Die Mitglieder einer Genossenschaft verbinden Ideen von Nachbarschaft und Zusammenleben, die sie in einem gemeinsamen Wohnprojekt umsetzen möchten. So wohnt man in seiner Wohnung und ist gleichzeitig in einer Gemeinschaft eingebunden.

Was ist in dem Sinne eine Genossenschaft?

Eine Genossenschaft ist ein Wirtschaftsunternehmen, das darauf ausgerichtet ist, zum Vorteil seiner Mitglieder zu wirtschaften – also hier: langfristig bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.

Warum ist eine Genossenschaft besser finanzierbar als das Wohnen zur Miete oder der Kauf einer Wohnung?

Normalerweise hat ein Vermieter eine Gewinnerzielungsabsicht. Eine Genos-

senschaft handelt nicht gewinnmaximierend, sondern stellt den vorhandenen Wohnraum nur zu den notwendigen Kosten zur Verfügung. Die zu zahlende Miete, die hier übrigens Nutzungsentgelt heißt, ist nur so hoch wie für den Betrieb des Wohngebäudes tatsächlich notwendig ist.

„Als Genosse wird man zum Mieter und gleichzeitig Miteigentümer des gesamten Wohnkomplexes.“

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet mehr als mieten. Die Genossen finanzieren mit ihren Genossenschaftsanteilen, was im Prinzip einer Kapitaleinlage entspricht, ein gemeinsames Eigentum. Damit wird man zum Mieter und gleichzeitig Miteigentümer des gesamten Wohnkomplexes.

Mieten sind besonders im Speckgürtel von München ständigen Preissteigerungen ausgesetzt. Das entfällt bei dieser Wohnform komplett.

Können Eltern ihren Kindern damit zukünftig einen bezahlbaren Wohnraum in unserer Gegend ermöglichen?

Ja, das ist möglich. Man kann für seine Kinder Genossenschaftsanteile erwerben und ihnen diese dann bei Volljährigkeit übertragen.

Was kostet ein Anteil ungefähr?

Ein Anteil kostet hier in unserer Gegend häufig zwischen 1.000 und 1.500 Euro. Diesen Wert legt die jeweilige Genossenschaft fest.

Welchen Vorteil hätte man mit einem Anteil?

Mit einem sogenannten Pflichtanteil ist man Mitglied dieser Genossenschaft geworden. Wenn man irgendwann beabsichtigt, in dieser Wohngenossenschaft eine Wohnung zu beziehen, hat man die Möglichkeit, sich um eine frei werdende Wohnung zu bewerben. Der Vorteil liegt darin, dass man bereits Mitglied ist. Außerdem hat man bis dahin die Mög-

lichkeit, sich aktiv in alle Gelegenheiten einzubringen und sich über alles zu informieren.

Kann man mehrere Anteile erwerben?

Ja. Es ist aber wichtig zu wissen, dass jede Person immer nur ein Stimmrecht hat – egal, wie viele Anteile sie besitzt.

Nach welchen Kriterien wird normalerweise entschieden, wer eine Wohnung bekommt?

Das wird intern von der jeweiligen Genossenschaft festgelegt. Häufig gibt es dafür feste Leitlinien und ein Gremium. Es spielt die Dringlichkeit, die Angemessenheit von Wohnfläche zur Bewohnerzahl eine Rolle, aber zum Teil auch die Dauer der Mitgliedschaft. Meistens werden Wohnungen erst mal unter den eigenen Mitgliedern angeboten, und nur wenn sich kein Interessent findet, wird sie Externen angeboten. Diese müssen dann aber vorab Genossenschaftsmitglied werden.

Was muss man dann für eine Wohnung ungefähr zahlen?

Als Genosse muss man vorab den Pflichtanteil gekauft haben. Bei Wohnungsbezug werden dann zusätzlich sogenannte wohnungsbezogene Anteile fällig. Die Höhe dieser Anteile variiert. So sind beispielsweise neu gegründete Genossenschaften darauf angewiesen, Eigenkapital einzusammeln. Alte Genossenschaften hingegen verfügen bereits über Grundstücke und Gebäude, haben ihre Verbindlichkeiten zum größten Teil abbezahlt und damit einen geringeren Kapitalbedarf.

Was würde dann beispielsweise eine 100qm Wohnung kosten?

Bei jüngeren Genossenschaften kann man davon ausgehen, dass man für eine 100qm Wohnung ca. 100.000 bis 150.000 Euro Eigenkapital an die Genossenschaft zu zahlen hat.

Wie hoch wird dann noch die Miete sein?

Die Höhe der Miete hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie dem Grundstückspreis, den Baukosten und den Rahmenbedingungen der Finanzierung. Generell kann man davon ausgehen, dass die Mietpreise unter denen des freien Mietmarktes liegen. Bei Bezug in einen neuen Wohnkomplex unterscheiden sich die Mietpreise unter

Umständen nicht so stark. Allerdings entkoppeln sich die Mietpreise im Laufe der Zeit vom freien Mietmarkt, der ja stetig ansteigt. Das erklärt, warum alte Genossenschaften in München seit Jahrzehnten 7 Euro/qm Miete verlangen können.

Der Gedanke der Gemeinschaft spielt eine entscheidende Rolle in diesem Wohnkonzept. Können Sie bitte kurz dieses Thema noch mal beleuchten.

Ganz wesentlich ist hier der Unterschied zur normalen Miete anzusehen. Dort



Genossenschaftliches Wohnen ist eine interessante alternative Wohnform, die wir im Kreise der FrauenUnion weiter vertiefen wollen. Wir sind eine aktive Gruppe moderner Haarer Frauen, die aktuell ein immer größer werdendes Netzwerk in und um Haar aufbauen. Wer sich anschließen will, ist jederzeit herzlich willkommen! Schreiben Sie dazu einfach an die Autorin des Interviews.

KONTAKT

Wenn Sie Interesse an dem Genossenschaftsvorhaben in Haar haben, wenden Sie sich für mehr Informationen an Josef Schartel, Leiter des Bauamts: schartel@gemeinde-haar.de, Telefon 089/46002-320.

Im Internet finden Sie unter www.mitbauzentrale-muenchen.de ein umfangreiches Informationsangebot für eine erste Annäherung an das gesamte Thema.

lebt man meist anonym. Im Unterschied dazu finden sich in einem Genossenschaftsprojekt Menschen zusammen, die Ideen von Gemeinschaft und einem funktionierenden Miteinander, einer lebendigen Nachbarschaft umsetzen möchten. Diese Ideen werden schon in der Planung eingebracht. Die Menschen haben die Chance sich zu beteiligen, Wünsche und Ideen einzubringen. Das bleibt dann auch in der Wohnphase erhalten.

Der Gedanke des Anteilerwerbs könnte doch nicht nur für die eigenen Kinder interessant sein, sondern auch für sich selber im Alter?

Das ist ein sehr interessanter Aspekt, denn Genossenschaftsprojekte sind häufig generationengemischt. Durch die Gemeinschaftsorientierung und das Interesse an der Nachbarschaft können beispielsweise ältere Menschen unterstützt werden und so auch länger selbstbestimmt in einer eigenen Wohnung leben. Die Gemeinschaft könnte sich darum kümmern, dem älteren Bewohner den Einkauf zu erledigen. Die Familie mit kleinen Kindern hätte vielleicht die passende Oma im direkten Umfeld oder auch Hausaufgabenbetreuung u. v. m.. Das sind spannende Möglichkeiten der Partizipation.

Trotz alledem kann es natürlich auch Schwierigkeiten geben. Was alles könnten nach Ihren Erfahrungen dazu zählen?

Nachbarstreitigkeiten gibt es immer und überall. Daher ist es häufig hilfreich, wenn die Projekte nicht zu klein sind. Sollte man sich mit einer Person nicht verstehen, kann man sich leichter aus dem Weg gehen. Aber auch hier ist festzuhalten, dass die Gemeinschaft ein Miteinander bewusst ausgesucht hat, prinzipiell besteht also immer das Interesse, es miteinander gut auszuhalten, und zur Not findet sich dann meist jemand in der Gruppe, der vermittelnd tätig werden kann.

Ist es üblich, dass Gemeinden Projekte zum genossenschaftlichen Wohnen aktiv fördern wie jetzt in Haar?

Ja. Gemeinden haben ein Interesse daran, ihren Bürgern bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Gleichzeitig profitieren sie davon, dass sich Wohnprojekte bilden, die ein Interesse an Nachbarschaft und einem lebendigen Miteinan-

► der haben. Wohnprojekte können ein Mehrwert für den ganzen Ort sein. Daher überlegen sich die Gemeinden, welche vorhandenen Grundstücke geeignet für diese Wohnform sein könnten und haben auch Möglichkeiten, diese Grundstücke dann zu attraktiven Konditionen dementsprechend auszuschreiben.

Kann die Gemeinde Haar bei der Gründung der Genossenschaft Haarer Bürger bevorzugen?

Das Grundstück soll in einem sogenannten Konzeptverfahren vergeben werden, d.h. es gibt einen Festpreis, und für die Vergabe sind die eingereichten Konzepte der Bewerbergruppen bzw. Genossenschaften ausschlaggebend. Die Gemeinde wird vorher Kriterien festlegen, mit denen man punkten kann. Neben dem Kriterium, wie lange man bereits am Ort wohnt oder beispielsweise vielleicht auch ein Ehrenamt ausübt, spielen aber auch Einkommensgrenzen, ökologische und soziale Aspekte eine Rolle. Aber prinzipiell möchte die Gemeinde natürlich seinen Bürgern die Möglichkeit bieten, einen bezahlbaren Mietraum, insbesondere auf lange Sicht anzubieten.

Wie lange wird der Bau der Wohnungen einer Bau-Genossenschaft dauern?

Im Prinzip dauert alles genauso lange wie jeder private Bauprozess auch. Der einzige Unterschied ist hier, dass sich vorab eine Gruppe finden muss, die entweder eine neue Genossenschaft gründet oder aber sich eine Kooperationsgenossenschaft sucht oder Vergleichbares. Der Gruppenbildungsprozess ist sehr unterschiedlich. Es bildet sich aber meist innerhalb eines Jahres eine Kerngruppe, die ein Konzept erarbeitet, mit dem man sich dann auf eine Grundstücksausschreibung bewirbt.

Wo kann sich die Gruppe Hilfe holen?

Genau dafür sind wir zuständig, die Mitbauzentrale in München. Wir bieten kostenfrei, von der Stadt München finanziert, auch für die umliegenden Landkreise ein vielfältiges Beratungs- und Informationsangebot für Bürger, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt initiieren möchten.

Vielen Dank für dieses aufklärende Gespräch zu einer komplexen Materie!

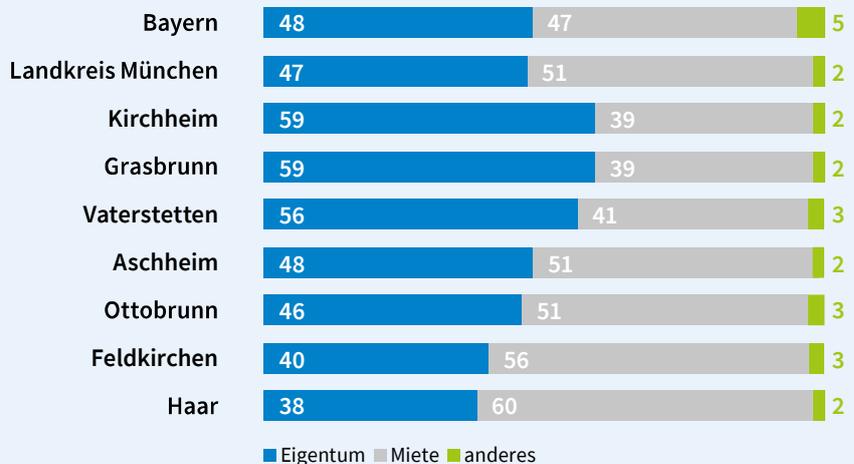


Eva Schlensok
Vorsitzende der FrauenUnion Haar
eva.schlensok@csu-haar.de

Frau Gscheid zum genossenschaftlichen Bauen

Stell'ns erna vor, in der Gemeinderats-sitzung am 14.09.2021 hat der Gemeinderat mehrheitlich beschlossen, sich dem „genossenschaftlichen Wohnungsbau“ auf dem gemeindeeigenen Grundstück in der Johann-Strauß-Straße 1-5 zu nähern. Mei, hab i mir gedacht, endlich machen's a einmal was für die Familien mit mittlerem Einkommen. So wie für mi. Denn als Putzfrau vom Rathaus kann i mir koa Haus für a Million leisten, aber so Genossenschaftsanteile scho'. Ja wär' des schee, wenn i dann a Wohnung hätt', wo i auf Lebenszeit drin wohnen könnt! Genauso wie i koa Angst mehr ham brauch vor einer Kündigung oder vor einer überdimensionierten Mieterhöhung durch Sanierungsarbeiten. Sie, gei, des wär' doch glei' ein anderes Lebensgefühl, mit der Sorge weniger. Was meinen Sie, wie i erstaunt war, als dann der Gemeinderat über das Projekt abstimmt hat: Stellen's erna vor, die CSU, FDP und die Grünen ham für die Genossenschaft g'stimmt. Die Genossen aber von der SPD, ham geschlossen dagegen g'stimmt. Ja mei, hab i mir gedacht, was ist denn jetzt los „Genossen gegen Genossen“. Kann des no einer versteh? Also i bald nimmer.

EIGENTUM VS. MIETE (in %)



DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSGRÖSSE (in qm)

