



*Christine Henseling, Norbert Krauß & Alexandra Specht, Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung*

*Simon Wieland & Clemens Jänicke, RegioKontext*

## **Fallbeispiel 5: WOGENO München – Limmatstraße**

*Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“, Berlin 2017*

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung



# Impressum

## **AutorInnen:**

Christine Henseling, Norbert Krauß, Alexandra Specht (Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung)

Simon Wieland, Clemens Jänicke (RegioKontext)

## **Verbundkoordination:**

IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung

Schopenhauerstr. 26, 14129 Berlin

[www.izt.de](http://www.izt.de)

## **Verbundpartner:**

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Zimmerstr. 13-15, 10969 Berlin

[www.difu.de](http://www.difu.de)

Plan und Praxis

Manteuffelstr. 111, 10997 Berlin

<http://www.planundpraxis.de>

Der vorliegende Beitrag entstand im BMBF-Forschungsprojekt „*Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen*“ der Sozial-Ökologischen Forschung (SÖF; Förderkennzeichen 01UR1602A).

Für nähere Informationen zum Projekt: [www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de](http://www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de)

Berlin, September 2017

## Inhalt

1.	EINLEITUNG .....	4
2.	KURZE BESCHREIBUNG UND EINORDNUNG DES PROJEKTS WOGENO MÜNCHEN – LIMMATSTRASSE.....	4
3.	SOZIALE EFFEKTE.....	7
3.1	<i>Zusammensetzung der Bewohnerschaft .....</i>	7
3.2	<i>Gemeinschaftliche Nutzung.....</i>	7
3.3	<i>Gemeinschaftliche Aktivitäten.....</i>	8
3.4	<i>Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung.....</i>	8
3.5	<i>Selbstbestimmung .....</i>	9
3.6	<i>Ausstrahlung ins Quartier.....</i>	10
4.	ÖKONOMISCHE EFFEKTE .....	11
4.1	<i>Vorbemerkung.....</i>	11
4.2	<i>Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext.....</i>	12
4.3	<i>Finanzierung und Solidarmodelle .....</i>	14
4.4	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung .....</i>	14
4.5	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung.....</i>	15
4.6	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier.....</i>	16
5.	ÖKOLOGISCHE EFFEKTE .....	17
5.1	<i>Fläche.....</i>	17
5.2	<i>Energie.....</i>	17
5.3	<i>Mobilitätskonzept.....</i>	18
5.4	<i>Sharing und Pooling.....</i>	19
6.	FAZIT .....	20
7.	LITERATUR .....	22

## 1. Einleitung

In den vergangenen Jahren ist eine Vielzahl an Projekten und Initiativen zum gemeinschaftlichen Wohnen entstanden und die Projektlandschaft weitet sich immer dynamischer aus. Solche Gemeinschaftswohnprojekte leisten in Städten einen wichtigen Beitrag, um nachhaltige Wohn- und Lebenskonzepte zu entwickeln. Sie nehmen eine Pionierrolle ein, indem sie sich aktiv an der Gestaltung ihres Wohnumfelds beteiligen und Prinzipien und Werte wie Solidarität, Demokratie und Nachhaltigkeit im Wohnumfeld aber auch in der Nachbarschaft bzw. im Stadtteil vertreten.

Gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) und dem Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalentwicklung Plan und Praxis untersucht das IZT, welche Potenziale gemeinschaftliche Wohnformen zur Lösung demografischer und sozial-ökologischer Herausforderungen haben und wie diese Potenziale im Rahmen einer gezielten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik realisiert werden können. Praxispartner ist die Landeshauptstadt Potsdam. Das Projekt wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen des sozial-ökologischen Forschungsprogramms gefördert.

Eine der Aufgaben des Forschungsvorhabens besteht darin, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen zu ermitteln. Hierzu wurde gemeinsam mit dem Forschungsinstitut RegioKontext eine Fallstudienanalyse durchgeführt, bei der zehn exemplarische Gemeinschaftswohnprojekte ausgewählt und im Hinblick auf ihre Effekte untersucht wurden. Eines dieser Fallbeispiele ist das Projekt Limmatstraße der WOGENO München. Im Folgenden wird das Wohnprojekt vorgestellt und seine sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte beschrieben. Im Rahmen des Forschungsvorhabens erfolgte weiterhin eine Querauswertung aller zehn Fallstudien (Henseling et al. 2018), die unter <https://projekt.izt.de/projekt-gemeinschaftlich-wohnen/veroeffentlichungen/> veröffentlicht ist.

## 2. Kurze Beschreibung und Einordnung des Projekts WOGENO München – Limmatstraße

Das Projekt Limmatstraße ist ein Kooperationsprojekt des Fördervereins Freie Waldorfschule Südwest e.V. und der WOGENO München eG. Es entstand ein Mehrgenerationenplatz, der sowohl ein Hausprojekt als auch eine Schule umfasst. Aus der Kooperation ergibt sich die Zielsetzung des Projektes, welches sich am Mehrgenerationen-Gedanken orientiert und einen „Ort für Jung und Alt“<sup>1</sup> schaffen will.

Die WOGENO München ist eine Genossenschaft, die 1993 gegründet worden ist. Unter ihrer genossenschaftlichen Dachorganisation ist das Hausprojekt in der Limmatstraße verwirklicht worden. Die WOGENO München möchte spekulationsfreien Wohnraum zusammen mit Selbstbestimmung der BewohnerInnen bieten<sup>2</sup>.

Das 2 ha große Grundstück für den Mehrgenerationenplatz wurde 2012 erworben und umfasst die Limmatstraße 3, 5 und 7 in München-Forstenried. Die Kooperationspartner Förderverein Freie Waldorfschule und WOGENO München konnten durch den frühen Einstieg in den Prozess die Bebauungsplanung

---

<sup>1</sup> WOGENO 2017d

<sup>2</sup> WOGENO 2017f

mitgestalten, wodurch bereits in der Ausschreibung die Durchlässigkeit des Grundstücks und der Quartiersbezug formuliert werden konnten<sup>3</sup>.

Auf dem Grundstück entstanden eine Waldorfschule mit Kinderhaus und ein Wohnhaus, die zusammen mit Freianlagen realisiert wurden. Das Kinderhaus ist für etwa 100 Kinder und die Schule für 450 SchülerInnen konzipiert<sup>4</sup>. Die Freianlagen sind offen gestaltet und werden durch die BewohnerInnen, die Schule und das Quartier genutzt<sup>5</sup>. Im Wohnhaus wurden 70 Wohnungen realisiert, von denen fünf teilweise barrierefrei, 59 barrierefrei und eine rollstuhlgerecht angelegt sind. Im Nordteil des Hauses haben zwei soziale Akteure einen Teil der Wohnungen bezogen: die heilpädagogisch-psychotherapeutische Kinder- und Jugendhilfe e.V. und die Südbayerische Wohn- und Werkstätten für Blinde und Sehbehinderte<sup>6</sup>. Insgesamt leben etwa 175 Personen in der Hausgemeinschaft<sup>7</sup>, die mehrere Räumlichkeiten gemeinsam nutzen. Es stehen zwei Dachterrassen, ein Toberaum, eine Werkstatt, ein Gemeinschaftsraum mit Waschküche, zwei Gästeapartments und die Freianlage zur Verfügung. Neben dem Mehrgenerationen-Ansatz und dem klaren Bezug zum Quartier verfolgte bzw. verfolgt das Projekt ambitionierte ökologische Ziele beim Bau der Gebäude sowie bei der Energieversorgung: mit Hilfe eines Blockheizkraftwerks und einer Photovoltaik-Anlage wird die in Wohnhaus und Schule benötigte Energie im Projekt aus erneuerbaren Energiequellen selbst erzeugt. Weiterhin befindet sich in der Tiefgarage eine Mobilitätszentrale des Münchner Carsharing-Anbieters Stattauto<sup>9</sup>. Sehr wichtig ist dem Projekt zudem der Quartiersbezug, weshalb es beispielsweise (mit Ausnahme des Kinderhauses) keine Zäune auf oder um das Gelände gibt. Es ist geplant, auf einer Grünfläche, die neben dem Grundstück liegt, ein Urban Gardening Projekt zu schaffen<sup>10</sup>.

Der Bau der Wohnungen wurde von der Landeshauptstadt München im Rahmen verschiedener Förderprogramme finanziell unterstützt (etwa ein Drittel der Gesamtwohnfläche wurde im „München-Modell Genossenschaften“ erstellt, ein weiteres Drittel entsprechend der einkommensorientierten Förderung - EOF).

**Tabelle 1: Kurzbeschreibung WOGENO München - Limmatstraße**

Name	WOGENO München - Limmatstraße
Jahr	Einzug 2015
Ort	München
Rechtsform	Genossenschaft
Typ	Hausprojekt
WE/Personen	70 WE / ca. 175 Personen
Altbau/Neubau	Neubau

<sup>3</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>4</sup> WOGENO 2017d

<sup>5</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>6</sup> WOGENO 2017c

<sup>7</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017: orientiert sich am Besetzungsschlüssel der Wohnungen der Wogeno (70 WE\*2,5 Personen)

<sup>8</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>9</sup> WOGENO 2017c

<sup>10</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

Gemeinschaftsräume	<ul style="list-style-type: none"><li>- zwei Dachterrassen</li><li>- Toberaum</li><li>- Werkstatt</li><li>- Gemeinschaftsraum mit Waschküche</li><li>- zwei Gästeapartments</li><li>- Freianlage</li><li>- verschiedene, gemeinsam mit der Schule genutzte Räume (Aula, Turnhalle etc.)</li></ul>
Zielsetzung	<p>Mehrgenerationen-Leben</p> <p>Selbstbestimmtes Wohnen</p> <p>Ökologisches Bauen und Wohnen</p>

Die im Folgenden dargestellten Informationen sowie die den Berechnungen zugrunde liegenden Daten basieren in weiten Teilen auf den Angaben aus einem Interview, das mit einem Vorstandsmitglied der Genossenschaft WOGENO München eG<sup>11</sup> geführt wurde, sowie auf Materialien, die von der WOGENO zur Verfügung gestellt wurden. Darüber hinaus wurden sekundärstatistische Daten analysiert und für die Interpretation fruchtbar gemacht. Dennoch liegen den Daten zu weiten Teilen die Selbstauskünfte des Projekts zugrunde.

---

<sup>11</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

### 3. Soziale Effekte

Bei dem Hausprojekt in der Limmatstraße handelt es sich um ein noch junges Projekt. Anfang 2015 wurde das Haus bezogen, so dass sich die Erfahrungen der BewohnerInnen mit dem Zusammenleben im Projekt auf einen Zeitraum von etwa zwei Jahren beziehen.

#### 3.1 Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Derzeit (Stand August 2017) leben im Wohnprojekt etwa 175 Personen in insgesamt 70 Wohneinheiten. Hier wohnen „Menschen, die angetan sind vom Mehrgenerationen-Gedanken und diesen nach und nach mit Leben füllen wollen.“<sup>12</sup> Um eine Voraussetzung für das Mehrgenerationen-Wohnen zu schaffen und soziale Milieus zu durchmischen, setzte die WOGENO eG bei der Realisierung des Hauses auf verschiedene Förderarten. Es gibt Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung, Wohnungen, die nach dem „München-Modell“ gefördert wurden, welches sich an mittleren Einkommenschichten orientiert und frei finanzierte Wohnungen. Diese Förderarten führen zu einem Einkommensmix der BewohnerInnen.<sup>13</sup>

Das „München-Modell“ ist eine Initiative der Landeshauptstadt München, welche zum Ziel hat, „Haushalten mit mittleren Einkommen und Familien mit Kindern die Möglichkeit [zu] bieten, in der Stadt Wohnungen zu tragbaren Mieten zu finden“ (Landeshauptstadt München 2017a). Zur Umsetzung dieses Ziels, werden Mieter und Genossenschaftsmitglieder finanziell unterstützt, die die Voraussetzungen der Förderbestimmungen (Einkommensobergrenze) erfüllen müssen. Das Modell wird auch als Impulsgeber für (genossenschaftlichen) Mietwohnungsbau eingesetzt.

Dabei legt die Trägergenossenschaft WOGENO Wert darauf, dass alle Wohnungen nach den gleichen Standards gestaltet und ausgestattet sind. Es soll nicht erkennbar sein, welche Wohnung in welcher Finanzierungskategorie entstanden ist. Neben den verschiedenen sozialen Milieus, die durch den Einkommensmix bedingt sind, wurde auf demografische Mischung geachtet. Zudem gibt es verschiedene Haushaltstypen – vom Single-Haushalt bis zum Familien-Haushalt – im Projekt<sup>14</sup>.

Die Hausgemeinschaft wird durch mehrere Wohngruppen ergänzt: Eine Wohngemeinschaft, die von der Südbayerischen Wohn- und Werkstätten für Blinde und Sehbehinderte GmbH betreut wird und in der acht sehbehinderte Menschen leben, befindet sich im Nordteil des Hauses<sup>15</sup>. Des Weiteren sind im Haus zwei Kinder- und Jugend-Wohngemeinschaften untergebracht, in denen insgesamt 16 Kinder und Jugendliche leben. Die hohe Zahl an barrierefreien Wohnungen fördert die Integration älterer und behinderter Menschen. Somit ergibt sich ein heterogenes Bild der Bewohnerschaft für das Mehrgenerationen-Projekt.

#### 3.2 Gemeinschaftliche Nutzung

Bei der gemeinschaftlichen Nutzung sind die Hausgemeinschaft und die Schule stark verflochten. Das Wohngebäude bietet zur gemeinschaftlichen Nutzung zwei Dachterrassen, einen Gemeinschaftsraum mit Küche, einen Toberaum, einen Wachsalon (inklusive gemeinschaftlich genutzter Waschmaschinen),

---

<sup>12</sup> WOGENO 2017d

<sup>13</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>14</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>15</sup> WOGENO 2017d

eine Holz-Werkstatt im Keller und zwei Gästeartments<sup>16</sup>. Ein Teil dieser Räume wurde von den BewohnerInnen mit geplant und konzipiert. Während der Planung wurde darauf geachtet, die Gemeinschaftsräume klein zu halten, da das Projekt mit der Waldorfschule zusammenarbeitet und Räumlichkeiten der Schule (z.B. die Aula sowie die Werkstätten) auch durch die BewohnerInnen mitgenutzt werden können. Umgekehrt können die kleineren Räume im Wohnhaus von der Waldorfschule genutzt werden. Dabei wurde festgelegt, dass die Räume wechselseitig kostenlos zur Verfügung stehen. Weiterhin werden die offen gestalteten Freianlagen nicht nur von der Hausgemeinschaft gemeinschaftlich genutzt, sondern auch von der Schule und dem Quartier.

Die Genossenschaft entwickelte ebenfalls ein Mobilitätskonzept für das Wohnprojekt in der Limmatstraße, dessen zentrales Element die gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen ist. In der Tiefgarage stehen vier Autos des Carsharing-Anbieters Stattauto bereit, mit dem die WOGENO eine Kooperation pflegt. Die Fahrzeuge können sowohl von den BewohnerInnen als auch von anderen TeilnehmerInnen von Stattauto genutzt werden. Zusätzlich hat die Genossenschaft WOGENO zusammen mit der Schule ein Elektroauto zur gemeinschaftlichen Nutzung angeschafft. Weiterhin nutzen die BewohnerInnen einen Elektro-Roller, (Elektro-)Fahrräder, Lastenfahrräder und Monatskarten des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds gemeinschaftlich<sup>17</sup>. Für die Pflege der Freiflächen (Winterdienst, Rasen mähen, kehren etc.) wurde ein kleiner Traktor angeschafft, der v.a. vom Hausmeister der Schule genutzt wird.

Nach Auskunft der Interviewpartnerin funktioniert die gemeinschaftliche Nutzung der Räume, der Geräte und der Fahrzeuge in allen Bereichen sehr gut<sup>18</sup>. Bezüglich der Gemeinschaftsräume findet die Interviewpartnerin: „Also zwischen Bewohnern und Schule, denke ich, funktioniert es gut bis hervorragend. Mit all den Einschränkungen, die wir wahrscheinlich alle schon gehört haben: wo man viel zusammen macht, muss man viel reden und es gibt gelegentlich auch Konflikte. Aber es sind keine Konflikte, die in irgendeiner Weise den Qualitäten Abbruch tun.“<sup>19</sup> Des Weiteren werden die Fahrzeuge sowohl von den BewohnerInnen, als auch die vier öffentlich zugänglichen Autos von Externen sehr gut genutzt und sind ausgelastet.

### **3.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten**

In Bezug auf gemeinschaftliche Aktivitäten berichtete die Interviewpartnerin von verschiedenen Bewohner-Festen und Veranstaltungen. So gab es beispielsweise in der Vergangenheit ein „Müllmonster-Fest“ für die Kinder, Flohmärkte auf dem Gelände des Wohnprojekts sowie Grillfeste auf der Dachterrasse. Gelegentlich kommt ein „Dorf-Friseur“ vorbei. In Zukunft soll ein Wochenmarkt initiiert werden<sup>20</sup>.

### **3.4 Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung**

Zum Punkt der sozialen Beziehungen im Wohnalltag durch gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistungen konnte die Interviewpartnerin Beispiele nennen, jedoch nicht die Größenordnung bzw. den Umfang der Unterstützungsleistungen einschätzen. „Es ist überhaupt nicht formalisiert. Sondern es ist genau das, was es ist: nachbarschaftliche Hilfe.“<sup>21</sup> Beispielsweise bietet eine ehemalige Deutschlehrerin einen

---

<sup>16</sup> WOGENO 2017c

<sup>17</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>18</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>19</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>20</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>21</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017



Deutschkurs für Flüchtlinge an. Dazu gibt es von kleinen Gesten der Aufmerksamkeit bis hin zu größeren nachbarschaftlichen Hilfeleistungen, wie Einkaufen gehen oder Kochen, eine breite Spanne an Unterstützung<sup>22</sup>.

### 3.5 Selbstbestimmung

Die WOGENO versteht sich als Dach selbstverwalteter Hausgemeinschaften. Hierzu schreibt die Genossenschaft auf ihrer Homepage: „Indem wir den Menschen in unseren Wohnprojekten Verantwortung für deren Bewirtschaftung übertragen, fördern wir Subsidiarität und Bürgersinn jenseits der eigenen Wohnungs- und Haustür und außerhalb des Hoftores.“<sup>23</sup>

Die tragenden Säulen dieses Konzeptes sind dabei: „die gemeinsame Verantwortung für das Haus und die Nachbarschaft, die ökologische und soziale Hausbewirtschaftung sowie die selbstverwaltenden Hausgemeinschaften, die über die WOGENO-Struktur vernetzt sind“<sup>24</sup>.

Für die Beteiligung der BewohnerInnen wurde ein abgestuftes Modell aus Information, Beratung, Mitsprache bis hin zur Selbstbestimmung in definierten Bereichen entwickelt. Die Bewirtschaftung der Häuser liegt dabei eigenverantwortlich in der Hand der BewohnerInnen. So können die BewohnerInnen beispielsweise selbst darüber entscheiden<sup>25</sup>:

- Inwieweit sie den hausmeisterlichen Tätigkeiten selbst nachkommen oder andere Modelle wählen (z.B. externe Dienstleister beauftragen). In der Limmatstraße haben die BewohnerInnen die Hausmeistertätigkeiten selbst übernommen.
- In vielen Häusern (so auch in der Limmatstraße) gibt es Gästeapartements, die von der Hausgemeinschaft selbst verwaltet werden und deren Einnahmen auch innerhalb der Bewohnerschaft selbstbestimmt verteilt, beziehungsweise für Anschaffungen im Haus verwendet werden.
- Die Bewirtschaftung von Außenanlagen und Gemeinschaftsräumen liegt ebenfalls in den Händen der BewohnerInnen.

Darüber hinaus haben die HausbewohnerInnen in verschiedenen Bereichen ein Mitspracherecht: beispielsweise bei der Änderung von Finanzierungsgrundlagen, bei der Umsetzung der Preisgestaltungs-Leitlinien und bei der Festlegung von Modernisierungsmaßnahmen und Prioritäten der Instandhaltung<sup>26</sup>. Ein wichtiger Aspekt der Selbstbestimmung ist die Neubelegung freier Wohnungen. Dafür wird ein Vergabeausschuss gebildet, der aus vier Personen besteht: dem zuständigen Genossenschafts-Vorstand, einem gewählten Mitglied der Genossenschaft, einem Mitglied des Aufsichtsrates und einem Mitglied des Hauses. Bei der Entscheidung über die Wohnungsvergabe hat die Stimme des Mitglieds aus dem jeweiligen Haus „ein starkes Gewicht“<sup>27</sup>.

Zentrale Elemente der Hausverwaltung (z.B. Abrechnung der Mieten, Nebenkostenabrechnung etc.) liegen in den Händen der Genossenschaft.

---

<sup>22</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>23</sup> WOGENO 2017e

<sup>24</sup> WOGENO 2017a

<sup>25</sup> WOGENO 2017b

<sup>26</sup> WOGENO 2017b

<sup>27</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

Der Prozess der Selbstbestimmung begann in der Limmatstraße ähnlich wie bei anderen Projekten der WOGENO. Bereits während der Planungs- und Bauphase wurden die späteren BewohnerInnen durch einen moderierten Partizipationsprozess eingebunden. Zunächst entstand eine „Kerngruppe“, zu der im Verlauf des Projektes nach und nach weitere TeilnehmerInnen hinzukamen. Unterstützt durch einen Moderator diskutierten die späteren BewohnerInnen hier unter anderem, wie die Hausmeistertätigkeiten, die Nutzung der Gemeinschaftsräume und Freiflächen sowie die Energiezentrale organisiert werden sollten. Durch das Beteiligungsverfahren konnten die Interessen und Bedürfnisse der neuen BewohnerInnen frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden und die Identifikation der MieterInnen mit dem Projekt gestärkt werden.

### **3.6 Ausstrahlung ins Quartier**

Die Ausstrahlung ins Quartier ist ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes des Wohnprojekts Limmatstraße. Auf der Internetseite zum Projekt heißt es hierzu: „Der Mehrgenerationenplatz soll auch Raum für Verknüpfungen mit dem Viertel bieten. [...] Die soziale Vernetzung ist durch ein enges Miteinander mit den Initiativen vor Ort gewünscht. Die Einrichtung eines sogenannten Siedlungsrates, der sich aus Vertretern der Waldorfschule, BewohnerInnen und interessierten Akteuren aus dem Viertel zusammensetzt, soll dafür eine Plattform bieten.“<sup>28</sup>

Ein zentrales Element für den Bezug zum Quartier ist die Öffnung der Freiflächen für die Menschen aus der Nachbarschaft. So wurde – mit Ausnahme des Kindergartengeländes – beispielsweise auf die Errichtung von Zäunen verzichtet. Auch eine an das Grundstück angrenzende Freifläche soll (so die Planung) zukünftig als Urban Gardening Projekt gemeinschaftlich mit anderen Menschen aus dem Quartier genutzt werden. Darüber hinaus besteht die Idee, zukünftig einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt zu initiieren. Nach Einschätzung der Interviewpartnerin gehen die BewohnerInnen der Limmatstraße sehr aktiv auf die Nachbarschaft zu. Derzeit besteht bereits eine Arbeitsgruppe, die sich aus MitarbeiterInnen der Schule und BewohnerInnen zusammensetzt und die zukünftig zu einem Siedlungsrat unter Beteiligung weiterer Akteure aus der Nachbarschaft ausgeweitet werden könnte.

Ein Element der Vernetzung stellt ebenso die Mobilitätsstation im Haus dar, deren Carsharing-Autos auch für andere TeilnehmerInnen von Stattauto buchbar sind.

---

<sup>28</sup> WOGENO eG o.J.

## 4. Ökonomische Effekte

### 4.1 Vorbemerkung

Das Kapitel beschreibt die ökonomischen Effekte, die durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz des Wohnprojektes der WOGENO München eG und des Fördervereins Freie Waldorfschule München Südwest e.V. in der Limmatstraße erreicht werden. Dabei werden insbesondere die Mietkosten (Kalt- und Warmmiete) sowie die Wohnfläche in den Blick genommen und dabei so differenziert wie möglich im regionalen Kontext verglichen. Die Güte der Aussagen ist dabei eng mit der Verfügbarkeit möglichst genauer Vergleichswerte verknüpft. So schwanken beispielsweise die Mietpreise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Stadtgebietes und auch hinsichtlich des Baujahres der Wohngebäude.

Vonseiten des Projektes wurden durch die WOGENO Daten zu den Mieten und Flächen zur Verfügung gestellt. Als Referenzwerte wurde für den Bereich der Miete das Wohnungsbarometer 2016 für die Stadt München herangezogen. Mit Hinblick auf vergleichbare Daten zum Flächenverbrauch wurden Daten des Bayerischen Statistikamtes für die Stadt München genutzt. Um die Vergleichbarkeit zu anderen Projekten zu gewährleisten, werden zusätzlich die Vergleichswerte für Deutschland angegeben.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten werden für die einzelnen Wohnungsarten angegeben. Innerhalb des Projektes gibt es drei verschiedene Arten von Wohnungen: freifinanzierte Wohnungen, Wohnungen mit Förderung nach dem München-Modell und mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (Sozialwohnungen) mit einkommensorientierter Förderung. Das München-Modell richtet sich an Familien mit Kindern und einem mittleren Einkommen, sowie an Berufspendler und soll zu tragbaren Mieten in München beitragen<sup>29</sup>. Die Nettokaltmiete umfasst auch einen Abschlag für die Nebenkosten, die für die Gemeinschaftsflächen im Gebäude anfallen. Bei einem Vergleich zu der ortsüblichen durchschnittlichen Miete in München muss allerdings beachtet werden, dass es sich in dem Wohnprojekt um Genossenschaftswohnungen handelt. Für diese muss vor Bezug eine Einlage pro Quadratmeter bezahlt werden, welche nach Auszug zurückerstattet wird. Für die freifinanzierten Wohnungen beträgt diese Einlage 500 EUR/m<sup>2</sup>, für die Wohnungen im München-Modell beträgt sie 400 EUR/m<sup>2</sup> und für die Sozialwohnungen beträgt sie 250 EUR/m<sup>2</sup>.

Angaben zu den Nebenkosten und Flächenangaben je BewohnerIn für das Wohnprojekt Limmatstraße wurden ebenfalls vonseiten der WOGENO bereitgestellt. Da für die Stadt München keine Angaben zu durchschnittlichen Betriebskosten gefunden werden konnten, wird hier ein Vergleich zu den Werten Bayerns gezogen.

---

<sup>29</sup> Landeshauptstadt München 2017a

## 4.2 Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext

**Tabelle 1: Wohnprojekt Limmatstraße – ökonomische Kennziffern zu Miete und Flächen**

Indikator	Bezugsrahmen	Wert	Differenz Limmatstraße
<b>Nettokaltmiete</b>	<b>Limmatstraße (freifinanzierte Wohnungen)</b>	<b>11,20 – 12,50 EUR/m<sup>2</sup></b>	
	<b>Limmatstraße (MünchenModell)</b>	<b>9,25 EUR/m<sup>2</sup></b>	
	<b>Limmatstraße (Sozialwohnungen)<sup>30</sup></b>	<b>9,25 EUR/m<sup>2</sup></b>	
	München Vergleichsmiete <sup>31</sup>	11,44 EUR/m <sup>2</sup>	-19,1 bis +9,3 Prozent
	München <sup>32</sup> (Angebotsmieten)	15,72 EUR/m <sup>2</sup>	-65,0 bis -20,5 Prozent
	Deutschland <sup>33</sup> (Vergleichsmiete)	6,54 EUR/m <sup>2</sup>	-15,9 bis +91,1 Prozent
<b>Betriebskosten</b>	<b>Limmatstraße</b>	<b>2,00 EUR/m<sup>2</sup></b>	
	Bayern (2014) <sup>34</sup>	2,16 EUR/m <sup>2</sup>	- 7,4 Prozent
	Deutschland (2014)	2,17 EUR/m <sup>2</sup>	- 7,8 Prozent
<b>Fläche je Wohnung</b>	<b>Limmatstraße<sup>35</sup></b>	<b>91,0 m<sup>2</sup></b>	
	München (2015) <sup>36</sup>	72,1 m <sup>2</sup>	+ 26,2 Prozent
	Deutschland (2015) <sup>37</sup>	91,6 m <sup>2</sup>	- 0,7 Prozent
<b>Fläche je BewohnerIn</b>	<b>Limmatstraße</b>	<b>36,4 m<sup>2</sup></b>	
	München (2015) <sup>38</sup>	39,0 m <sup>2</sup>	- 6,7 Prozent
	Bayern (2015) <sup>39</sup>	47,8 m <sup>2</sup>	- 21,2 Prozent
	Deutschland (2015) <sup>40</sup>	46,2 m <sup>2</sup>	- 23,9 Prozent
<b>Personen je Wohnung</b>	<b>Limmatstraße</b>	<b>2,5 Personen</b>	
	München (2015) <sup>41</sup>	1,9 Personen	+ 31,6 Prozent
	Deutschland (2014) <sup>42</sup>	2,1 Personen	+ 19,1 Prozent

Bezugszeitraum für die Angaben ist – soweit nicht anders angegeben – das Jahr 2016. Die Angaben zu Flächen und Kosten des Wohnprojektes Limmatstraße stammen von der WOGENO. Alle anderen Quellen sind in den Fußnoten vermerkt.

<sup>30</sup> Für Wohnungen mit der Einkommensorientierten Förderung EK I wird zusätzlich eine Subjektförderung bezogen. Diesen Betrag erhalten die MieterInnen zurückerstattet. Dadurch kann sich die Nettokaltmiete auf bis zu 5,50 EUR/m<sup>2</sup> verringern.

<sup>31</sup> Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel für München 2017 (Quelle: Landeshauptstadt München 2017b)

<sup>32</sup> Durchschnittliche Angebotsmieten in München (Quelle: Landeshauptstadt München 2017e).

<sup>33</sup> Durchschnittliche Miete in allen deutschen Städten mit einem qualifizierten Mietspiegel (Quelle: F+B 2017).

<sup>34</sup> Mieterverein Weißenburg 2016

<sup>35</sup> Berechnet aus der Wohnfläche des Projektes (Quelle: Bogevischs Buero; Pawlitschko, Roland 2016) und der Anzahl der Wohnungen (Quelle: WOGENO 2017d)

<sup>36</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2017. Eigene Berechnungen

<sup>37</sup> DESTATIS 2017

<sup>38</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2016b. Eigene Berechnungen

<sup>39</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2017. Eigene Berechnungen

<sup>40</sup> DESTATIS 2017

<sup>41</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2017. Eigene Berechnungen

<sup>42</sup> DESTATIS 2016a

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten des Wohnprojektes in der Limmatstraße können nach den Finanzierungsarten der Wohnungen unterschieden werden. Während die Mieten der freifinanzierten Wohnungen durchschnittlich zwischen 11,20 EUR/m<sup>2</sup> bis 12,50 EUR/m<sup>2</sup> liegen, liegen die Mieten der Wohnungen mit Förderungen durch das München-Modell und mit einkommensorientierter Förderung etwas darunter. Generell kosten diese Wohnungen 9,25 EUR/m<sup>2</sup>. Zu beachten ist aber, dass BewohnerInnen mit Einkommensorientierter Förderung einen gewissen Betrag zurückerstattet bekommen. Dies kann zu einer effektiven Senkung der Nettokaltmieten auf 5,50 EUR/m<sup>2</sup> führen<sup>43</sup>. Ein Vergleich zu den ortsüblichen durchschnittlichen Mieten zeigt, dass die Mieten für einen Teil der freifinanzierten Wohnungen um 9 % teurer ist, die Mieten für die Wohnungen im München-Modell und für die Sozialwohnungen bis zu 19 % günstiger sind. Im Vergleich zum Durchschnitt der Angebotsmieten Münchens (15,72 EUR/m<sup>2</sup>)<sup>44</sup> liegen jedoch alle Mieten um 20,5 % (freifinanzierte Wohnungen) bis 65 % (München-Modell, Sozialwohnungen) darunter. Diese im lokalen Vergleich geringen Nettokaltmieten ergeben sich einerseits aus den bezogenen Förderungen, aber sie beruhen auch auf der Tatsache, dass die WOGENO die Gemeinschaftsräume den BewohnerInnen kostenfrei zur Verfügung stellt. Dadurch werden Kosten gespart, die in anderen Gemeinschaftswohnprojekten meist von allen Parteien getragen werden. Da bei den Mieten die Lage innerhalb des Hauses berücksichtigt wird, unterscheiden sich die Mieten innerhalb der Wohnungsformen in einem gewissen Rahmen. Wohnungen mit einer besseren Lage kosten etwas mehr. Diese Unterscheidung beruht auf einem Grundkonsens der Genossenschaft.

Die Betriebskosten im Wohnprojekt Limmatstraße liegen inklusive der Kosten für Wärme bei 2,00 EUR/m<sup>2</sup>. Damit liegen sie um ca. 8 % unter dem bundesweiten (2,17 EUR/m<sup>2</sup>) und dem bayerischen (2,16 EUR/m<sup>2</sup>) Durchschnitt von 2014. Ersparnisse können hier durch einen hohen Grad der Selbstverwaltung der BewohnerInnen erreicht werden. So wird z.B. die Hausmeisterei von den BewohnerInnen übernommen. Auch wenn sich der zusätzliche Aufwand, der sich für die BewohnerInnen durch die Ausübung dieser Tätigkeiten ergibt, nicht quantifizieren lässt, wird deutlich, dass die niedrigen Betriebskosten teilweise zum Preis eines Mehraufwandes in Form von Eigenarbeit zustande kommen. Ein zusätzlicher Kostenvorteil bei den Betriebskosten entsteht durch die Kooperation mit der Schule. Der Hausmeister der Schule übernimmt auch für das Wohnprojekt Grünpflege und Winterdienst, wodurch diese Kosten für das Wohnprojekt entfallen.

Eine Angabe zur durchschnittlichen Wohnungsgröße konnte vonseiten des Projektes nicht gemacht werden. Deshalb wird an dieser Stelle auf recherchierte Werte zur Wohnungsfläche (6369,5 m<sup>2</sup>)<sup>45</sup> und zur Wohnungsanzahl (70 WE)<sup>46</sup> zurückgegriffen, um einen Durchschnittswert zu berechnen, welcher bei 91 m<sup>2</sup> pro Wohnung liegt.

Damit sind die Wohnungen ungefähr 26 % größer als im Durchschnitt Münchens (72,1 m<sup>2</sup>). Mit durchschnittlich 2,5 Personen je Wohnung liegt jedoch die Belegungsdichte um gut ein Drittel höher als in München üblich. Dadurch ergibt sich ein vergleichsweise geringer Flächenverbrauch pro Person von 36,4 m<sup>2</sup>, der ungefähr 7,0 % niedriger liegt als der Münchener Durchschnitt.

---

<sup>43</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>44</sup> Durchschnittliche Angebotsmiete in München (Quelle: Landeshauptstadt München 2017e).

<sup>45</sup> Bogevischs Buero; Pawlitschko, Roland 2016

<sup>46</sup> WOGENO 2017d

### 4.3 Finanzierung und Solidarmodelle

Die Finanzierung des Projektes erfolgte hauptsächlich über Eigenkapital der Genossenschaft WOGENO, über Bankkredite aus dem Kapitalmarkt und über die Einlagen, die für die Wohnungen gezahlt werden<sup>47</sup>. Neben diesen geläufigen Finanzierungsarten konnte zudem auf zusätzliche Förderungen der Stadt München zugegriffen werden. Zum einen handelt es sich dabei um das Münchner Förderprogramm Energieeinsparung (FES), welches unter anderem den Neubau von Gebäuden fördert, bei denen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen ergriffen werden<sup>48</sup>. Zum anderen konnten die Sozialwohnungen über eine speziell für Genossenschaften geschaffene Förderung mitfinanziert werden, über die zinsgünstige Darlehen je Quadratmeter Wohnfläche beantragt werden können<sup>49</sup>. Die unterschiedlichen Arten von Wohnungen ermöglichen in Kombination mit den Fördermöglichkeiten eine Querfinanzierung des Projektes (siehe Kapitel 4.1).

Der Erwerb des Grundstückes konnte nur mit Hilfe der Freien Waldorfschule München Südwest erfolgen. Das Grundstück war ursprünglich als Sonderfläche ausgewiesen, die nicht für den Wohnungsbau vorgesehen war und somit eigentlich nicht der Genossenschaft zur Verfügung stand. Die Freie Waldorfschule München Südwest wollte jedoch gerne auf dem Grundstück der zukünftigen Schule auch Wohnen ermöglichen, um im Sinne des Waldorfgedankens das Mit- und Füreinander der Generationen zu fördern. Dadurch wurde eine Kooperation zwischen der Genossenschaft und der Schule ermöglicht, welche gemeinsam die Stadt München von ihrem Projekt überzeugen konnten. Infolgedessen erwarb die Waldorfschule das Areal vom vorherigen Eigentümer E.ON und verkaufte es weiter an die Genossenschaft WOGENO<sup>50</sup>. Da das Areal ursprünglich als Sonderfläche ausgewiesen war, war der Grundstückspreis im Vergleich sehr gering zu Flächen, die für eine Wohnnutzung ausgewiesen sind. Somit konnten beim Erwerb des Grundstückes durch die Zusammenarbeit mit der Waldorfschule Einsparungen erreicht werden.

### 4.4 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung

Bei der Planung des Wohnprojektes wurde großer Wert auf eine kosteneffiziente Bauweise gelegt. Innerhalb des Hauses wurden die Gemeinschaftsflächen sowie die Wohnflächen vergleichsweise klein geplant, um die Baukosten, aber auch die individuellen Kosten gering zu halten. Die kleinen Gemeinschaftsflächen werden in diesem Projekt jedoch dadurch ausgeglichen, dass Schule und Wohnprojekt einige Räumlichkeiten miteinander teilen. So werden Mehrzweckräume, Turnhallen, Werkstätten, Mensa und Freiflächen gemeinsam benutzt<sup>51</sup>.

Die Wohnflächen wurden in der Planung bewusst reduziert, um einerseits die individuellen Kosten gering zu halten und andererseits die Förderung der Wohnungen im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermöglichen<sup>52</sup>. Im Zuge dessen wurde z.B. auf besonders große Wohnzimmer verzichtet. Damit diese Flächen den BewohnerInnen nicht verloren gehen, wurden die schon bereits genannten Ausweichflächen in Kooperation mit der angrenzenden Schule geschaffen. Durch diese Fokussierung auf eine sparsame und

---

<sup>47</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>48</sup> Landeshauptstadt München 2017d

<sup>49</sup> Landeshauptstadt München 2017c

<sup>50</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>51</sup> WOGENO 2017d

<sup>52</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017. Die Förderung der Wohnungen setzt voraus, dass die Wohnungsgrößen einen bestimmten Wert nicht überschreiten.

effiziente Flächennutzung sowie die eigene Projektsteuerung mit den Architekten konnten während der Planung die Kosten optimiert werden.

Weitere Einsparungen für die BewohnerInnen erfolgen über die hauseigene Produktion des Stroms. Dieser wird durch ein Heizkraftwerk im Keller und Photovoltaikanlagen auf dem Dach erzeugt. Wie auch bei den Gemeinschaftsflächen arbeiten hier Schule und Wohnprojekt zusammen und teilen sich den produzierten Strom. Nur bei schlechtem Wetter kommt es zu dem Fall, dass das Projekt Stromnehmer aus dem öffentlichen Netz ist.

#### **4.5 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung**

Wie in anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten gibt es auch in der Limmatstraße Gemeinschaftsflächen, die einen ökonomischen Mehrwert für die BewohnerInnen darstellen. Da in diesem Wohnprojekt die Gemeinschaftsflächen von der WOGENO kostenfrei zur Verfügung gestellt werden und somit nur die Nebenkosten dieser Flächen in die Mietberechnungen einfließen, erhöht sich der Mehrwert nochmals. Im Wohnprojekt existieren zwei Gemeinschaftsräume und zwei Gästeparments, die von den BewohnerInnen kostenlos genutzt werden dürfen. Zudem existieren die schon genannten Gemeinschaftsflächen, welche mit der Schule geteilt werden.

Neben den gemeinschaftlich genutzten Flächen werden auch bestimmte Maschinen und Geräte innerhalb der BewohnerInnenschaft und mit der Schule geteilt. Die BewohnerInnen nutzen kollektiv einen selbst konzipierten Wasorraum. Die Waschmaschinen für diesen Raum wurden ebenfalls gemeinschaftlich gekauft, sodass sich die Kosten der Anschaffung und der Benutzung auf alle Haushalte verteilen. Mit der Schule teilt sich das Wohnprojekt einen Traktor, der zusammen finanziert wurde. Das Wohnprojekt übernimmt für diesen Traktor die laufenden Kosten, der Hausmeister der Schule ist dafür für das Mähen und Kehren des Grundstückes sowie für den Winterdienst verantwortlich. Für die Haushalte im Wohnprojekt ergibt sich somit der zusätzliche ökonomische Vorteil, dass ein Teil der sonst anfallenden Kosten mit der Schule geteilt werden.

Die WOGENO betreibt schon seit längerer Zeit eine Partnerschaft mit einem Carsharing-Anbieter. Für das Wohnprojekt in der Limmatstraße hat dies zur Folge, dass in der Tiefgarage Stellplätze für 4 bis 5 Autos des Anbieters vorhanden sind. Weiterhin haben Wohnprojekt und Schule zusammen eine GmbH gegründet, welche im Jahr 2015 ein eigenes Elektroauto gekauft hat<sup>53</sup>. Dieses Auto sowie mehrere Lastenfahrräder werden ebenfalls über die Buchungsplattform des Carsharing-Anbieters angeboten, können allerdings nur von Projektmitgliedern angemietet werden. Neben diesem zusätzlichen Service erhalten Mitglieder der WOGENO vergünstigte Konditionen beim Carsharing-Anbieter gegenüber anderen Carsharing-Mitgliedern<sup>54</sup>. Das Carsharing-Angebot wird sehr gut im Projekt genutzt<sup>55</sup>, wodurch sich zusätzliche Einsparungen gegenüber privaten Autohaltern ergeben.

Wie in Kapitel 3 aufgezeigt wurde, ist das Leben im Gemeinschaftsprojekt durch ein soziales Miteinander geprägt. So werden neben kleinen Gesten der Aufmerksamkeit und der täglichen Fürsorge weitergehende Dienstleistungen untereinander angeboten. Beispielsweise hat eine ehemalige Deutschlehrerin einen

---

<sup>53</sup> WOGENO 2015

<sup>54</sup> STATTAUTO München 2017

<sup>55</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

Deutschkurs für eine Flüchtlingsfamilie aus dem Projekt angeboten<sup>56</sup>. Der ökonomische Wert dieser informellen Dienstleistungen lässt sich allerdings nur schwer quantifizieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sie den BewohnerInnen gewisse ökonomische Vorteile verschaffen.

#### **4.6 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier**

Für das Quartier ergeben sich ebenso leichte ökonomische Vorteile durch das gemeinschaftliche Wohnprojekt. Wie im vorherigen Kapitel bereits beschrieben, befinden sich in der Tiefgarage des Projektes 4 bis 5 Stellplätze eines Carsharing-Anbieters. Die Autos dort können auch von anderen Mitgliedern des Unternehmens gemietet werden, wodurch sich die Vorteile dieses Angebotes nicht nur auf die Mitglieder der Genossenschaft begrenzen.

---

<sup>56</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017



## 5. Ökologische Effekte

Das folgende Kapitel beschreibt die ökologischen Effekte, die durch das Wohnprojekt Limmatstraße entstehen und geht hier insbesondere auf die Themen Flächenverbrauch, Energie und das Mobilitätskonzept ein.

### 5.1 Fläche

Das Anfang 2015 fertiggestellte Hausprojekt verfügt über 6.369,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>57</sup> und bietet Platz für 70 Wohnungen<sup>58</sup> sowie diverse Gemeinschaftsräume (Werkstatt, Waschküche usw.). Geht man von einer mittleren Belegungsdichte von 2,5 Personen je Wohnung<sup>59</sup> aus, so beläuft sich die durchschnittliche Wohnfläche je BewohnerIn auf 36,4 m<sup>2</sup>. Im Vergleich hierzu beträgt die durchschnittliche Wohnfläche je Person in München rund 39 m<sup>2</sup> und damit rund 7 % mehr als im Hausprojekt in der Limmatstraße<sup>60</sup>. Vergleicht man die durchschnittliche Belegungsdichte in München mit der Belegungsdichte der Limmatstraße zeigt sich ein klarer Unterschied. So liegt die mittlere Belegungsdichte in München bei 1,84 Personen je Haushalt und ist damit ein Viertel niedriger als die Belegungsdichte in der Limmatstraße. Bei einer mittel- bis langfristigen Verringerung der Bewohnerschaft auf zwei Personen je Wohnung (bei Auszug der Kinder) könnte die Pro-Kopf-Wohnfläche in der Limmatstraße allerdings in Zukunft auf ca. 46 m<sup>2</sup> anwachsen.

### 5.2 Energie

Das mit einem Tragewerk aus Stahlbeton und einer Holzfassade errichtete Hausprojekt wurde als KfW 55-Standard ausgeführt. Damit verbunden ist ein voraussichtlicher Heizenergiebedarf von 28 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr bzw. 33,6 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr. Auf die angenommene Anzahl an BewohnerInnen übertragen, ergibt sich hieraus ein Heizenergiebedarf von 1.223 kWh je Kopf<sup>61</sup>. Für das Bundesland Bayern hingegen liegt der Energieaufwand für Heizwärme nach eigenen Berechnungen für 2015 bei rund 4.280 kWh je Person und Jahr<sup>62</sup>.

Zusätzlich zu dem vergleichsweise geringen Heizenergiebedarf verfügt das Hausprojekt über eine Photovoltaik-Anlage und ein Blockheizkraftwerk (BHKW), welches das Hausprojekt und die nahe gelegene Schule mit Wärme und Strom versorgt. Die Mitversorgung der Schule ist insbesondere wegen des diametralen Energieverbrauchs von besonderem Interesse<sup>63</sup>, da hierdurch das BHKW eine hohe Volllaststundenanzahl und damit größtenteils mit einem guten Wirkungsgrad betrieben werden kann.

Für den Betrieb des BHKWs werden Holz-Pellets verwendet. Die Kombination aus PV und Pellets-BHKW führt zu einem besonders guten Primärenergiebedarf und niedrigen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Insgesamt kann sich das Hausprojekt durch die PV-Anlage und das BHKW bilanziell vollständig selbstversorgen<sup>64</sup>.

---

<sup>57</sup> Bogevischs Buero; Pawlitschko, Roland 2016

<sup>58</sup> WOGENO 2017d

<sup>59</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>60</sup> Landeshauptstadt München 2016, S. 14

<sup>61</sup> Für die Berechnungen wurde eine Gebäudenutzfläche von 7.643 m<sup>2</sup> (Wohnfläche \* 1,2 nach EnEV §19 b, S. 3956 BGBl 2013 (67) Teil I)

<sup>62</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Zensus 2011, Bayerisches Landesamt für Statistik 2016b, DESTATIS 2016a und Michelsen 2016

<sup>63</sup> Der Hauptenergiebedarf der Schule ist i. d. R am Vormittag und frühen Nachmittag, während der Hauptenergiebedarf des Wohngebäudes in den frühen Morgenstunden und am Abend liegt. Somit ergänzen sich Schule und Wohngebäude sehr gut und ein Großteil der selbst erzeugten Energie aus BHKW und PV-Anlage kann genutzt werden.

<sup>64</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

Um die BewohnerInnen für einen sparsamen Umgang mit Energie zu sensibilisieren, wurde ein Monitoring System eingebaut, das den BewohnerInnen Informationen zu ihrem Energieverbrauch liefert.

### **5.3 Mobilitätskonzept**

Damit die BewohnerInnen sich umweltfreundlich fortbewegen können, besteht zwischen der WOGENO und dem Carsharing-Anbieter „Stattauto München“<sup>65</sup> eine Kooperation. D. h., die WOGENO hat „Stattauto München“ in der Tiefgarage des Hausprojektes Stellflächen bereitgestellt<sup>66</sup>. Damit wird zumindest die Option gegeben und die Nutzung für die BewohnerInnen erleichtert, da diese in ihrer unmittelbaren Nähe auf das Angebot zurückgreifen können. Die Nutzung des Stattautos ist jedoch nicht nur auf die BewohnerInnen beschränkt, so dass alle Interessierten die Autos nutzen können.

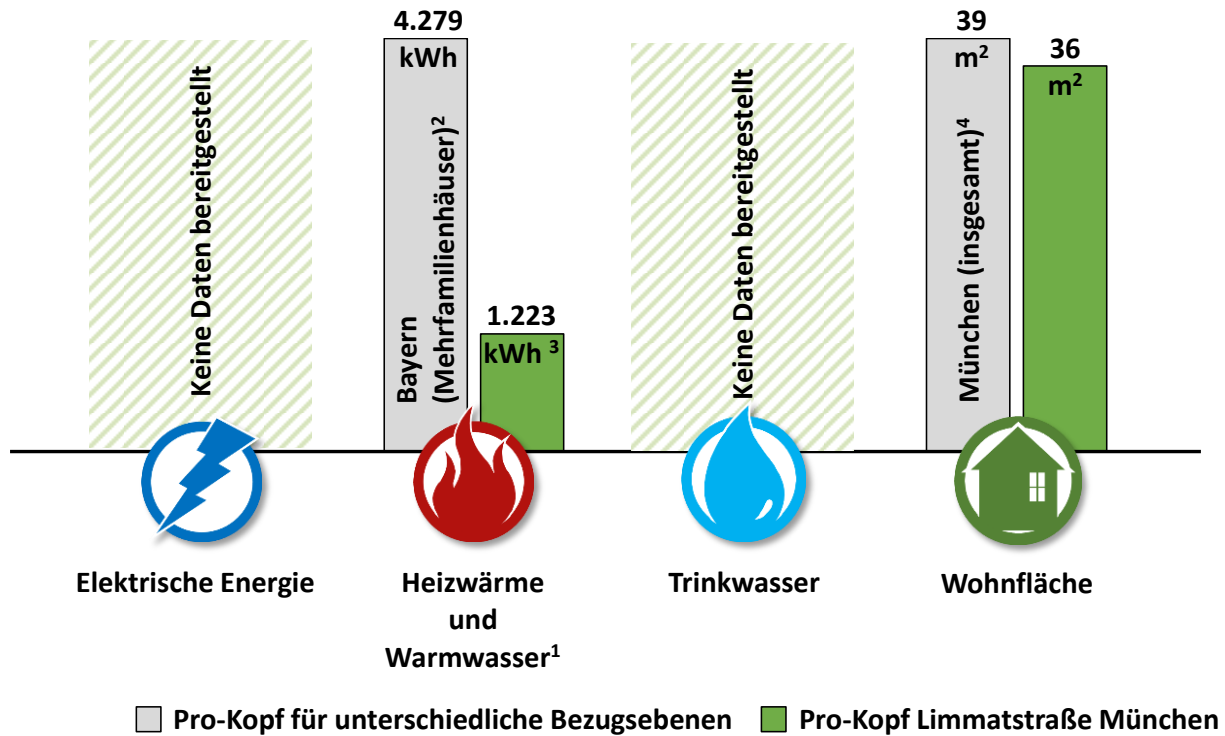
Darüber hinaus hat die WOGENO (bzw. hell & warm Forstenried GmbH<sup>67</sup>) zusammen mit der Waldorfschule ein Elektroauto und mehrere Elektro-Fahrräder angeschafft, welche von den BewohnerInnen genutzt werden können. Die Beladung der Elektro-Fahrräder und des Elektroautos erfolgt durch den im Projekt erzeugten Strom.

---

<sup>65</sup> STATTAUTO München 2017a

<sup>66</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

<sup>67</sup> Die hell & warm GmbH Forstenried ist eine Tochterfirma der WOGENO München und der Freien Waldorfschule Züricher Str. München.



<sup>1</sup> inkl. elektr. Energie für Heizungszwecke ohne Warmwasserbereitung

<sup>2</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Zensus (2011), Bayerisches Landesamt für Statistik (2016a), DESTATIS (2016b) und Michelsen (2016)

<sup>3</sup> Heizenergiebedarf

<sup>4</sup> Landeshauptstadt München (2016)

**Abbildung 1: Gegenüberstellung von Heizenergiebedarf sowie der Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf des Hausprojekts „Limmatstraße“ in München mit unterschiedlichen Bezugs Ebenen für ein Jahr (Werte gerundet).**

## 5.4 Sharing und Pooling

Im Hausprojekt Limmatstraße stehen neben dem Elektroauto und den Elektrofahrrädern Waschmaschinen für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung. Des Weiteren bestehen Vereinbarungen zwischen der WOGENO und der Waldorfschule für die Arbeitsteilung und gemeinschaftlich genutzte Geräte. So z. B. der Traktor, der von der WOGENO unterhalten wird, jedoch durch den Hausmeister der Schule für den Winterdienst der Schule und des Hausprojektes genutzt wird. Weiterhin gibt es im Hausprojekt eine Werkstatt, die gemeinschaftlich genutzt werden kann<sup>68</sup>.

<sup>68</sup> Interview mit einem Vorstandsmitglied der WOGENO München am 04.07.2017

## **6. Fazit**

### **Soziales**

Eine Besonderheit des Projekts in der Limmatstraße, die es von anderen Wohnprojekten abhebt, ist die enge Verknüpfung mit der Waldorfschule, wodurch sowohl die gemeinsame Nutzung des Geländes und verschiedener Räume ermöglicht wird als auch vielfältige gemeinsame Aktivitäten und Möglichkeiten der Begegnung geschaffen werden. Hierin zeigt sich die zentrale Zielsetzung des Projekts: die Förderung des Miteinanders verschiedener Generationen.

Da es sich um ein noch junges Projekt handelt, beziehen sich die Erfahrungen bezüglich des Zusammenlebens im Projekt auf einen Zeitraum von etwa zwei Jahren. Es zeigt sich das Bild eines Projektes, das vielfältige Anstöße für den Austausch und das Miteinander geschaffen hat, die die sozialen Kontakte von BewohnerInnen, SchülerInnen und anderen Beteiligten bereichern und von denen auch das Quartier profitiert.

Organisation und Koordination von Planung, Finanzierung und Bau wurde durch die WOGENO München eG und somit von einer erfahrenen Genossenschaft übernommen. Dies stellt einen großen Vorteil gegenüber Wohnprojekten dar, die von einer Gruppe zukünftiger BewohnerInnen initiiert und realisiert werden, da im Wohnprojekt Limmatstraße auf vorhandenes Knowhow professioneller MitarbeiterInnen sowie auf professionelle Strukturen zurückgegriffen werden konnte.

### **Ökonomie**

Der gemeinschaftliche Wohnansatz führt in der Limmatstraße zu ökonomischen Vorteilen für die BewohnerInnen. Planung, Bau und Bewirtschaftung der Wohnungen werden von einer erfahrenen Genossenschaft durchgeführt, die ohne eigenes Profitinteresse an der kostengünstigen Bereitstellung von Wohnraum für ihre Mitglieder interessiert ist.

Infolge dieses kostenbewussten Ansatzes in der Planung wurden die Wohnungen so konzipiert, dass Flächen eingespart und die Bezuschussung im Rahmen verschiedener Wohnraumförderungen möglich wurde. Durch die Förderungen aus dem München-Modell und der allgemeinen Wohnraumförderung wurde es möglich, einen Teil der Kosten für das Wohnprojekt zu reduzieren. Dies kommt den BewohnerInnen direkt durch vergleichsweise günstige Mieten zugute.

Durch die Zusammenarbeit mit einer angrenzenden Schule konnte der Kauf des Areals zu vergleichsweise geringen Kosten realisiert werden. Zusätzlich konnten durch den kooperativen Ansatz von Schule und Wohnprojekt Gemeinschaftsflächen aus dem Wohnprojekt ausgelagert werden. Beide Projektpartner teilen sich Räumlichkeiten und anfallende Unterhaltungsaufgaben, was sich positiv auf die Gesamtkosten sowie die Mietkosten des Projektes auswirkt und eine effiziente Auslastung der Räumlichkeiten beider Projekte ermöglicht.

### **Ökologie**

Das Hausprojekt in der Limmatstraße in München zeichnet sich durch ein modernes Energiesystem und die Einbeziehung der angrenzenden Freien Waldorfschule bei der Energieversorgung aus. Hierdurch kann ein möglichst großer Anteil der selbst erzeugten regenerativen Energie genutzt und somit der Ausstoß von CO<sub>2</sub> verringert werden. Das Mobilitätskonzept reduziert zum einen die Hemmschwelle sich umweltbewusst fortzubewegen und bietet zum anderen mit den Elektrofahrrädern und dem Elektroauto eine umweltfreundliche Methode an mobil zu sein, insbesondere da der verwendete Strom zu großen Teilen

aus der eigenen PV-Anlage und dem eigenen mit Holz betriebenen BHKW stammt. Die umgesetzten Maßnahmen sind aus ökologischer Sicht vielversprechend, lassen sich jedoch aufgrund fehlender Daten nicht unter Nutzungsbedingungen einordnen.

## 7. Literatur

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2016a): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Bayern. Hg. v. Bayerisches Landesamt für Statistik. Fürth (Statistische Berichte). Online verfügbar unter: <https://www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen/epaper.php?pid=43027&t=1>, zuletzt aufgerufen am 24.10.2017.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2016b): Gebäude- und Wohnungsbestand. Online verfügbar unter: <https://www.statistik.bayern.de/statistik/>, zuletzt aufgerufen am 06.09.2017.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2017). Volkszählung und Bevölkerungsfortschreibung. Online verfügbar unter: <https://www.statistik.bayern.de/statistik/>, zuletzt aufgerufen am 06.09.2017.
- Bogevischs Buero; Pawlitschko, Roland (2016): Einer für Alle. Wohnungsbau am Mehrgenerationenplatz Forstenried in München. In: Deutsche Bauzeitung 2016 (04), S. 28–34, zuletzt aufgerufen am 02.10.2017.
- DESTATIS (2016a): Bauen und Wohnen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 2014. Bestand und Struktur der Wohneinheiten - Wohnsituation der Haushalte. Hg. v. Statistisches Bundesamt (Destatis). Statistisches Bundesamt (Destatis). Wiesbaden (Fachserie 5, Heft 1).
- DESTATIS (2016b): Bautätigkeit und Wohnungen. Bestand an Wohnungen - Fachserie 5 Reihe 3 - 31. Dezember 2015. Hg. v. DESTATIS. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden. Wiesbaden, zuletzt aufgerufen am 04.10.2017.
- DESTATIS (2017): Wohnungsbestand in Deutschland. Daten von 2011 bis 2015. Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime. Hg. v. DESTATIS. Statistisches Bundesamt (Destatis). Wiesbaden (Fachserie 5 Reihe 3).
- F+B (2017). Mietspiegelindex 2016. Online verfügbar unter: <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietspiegelindex-2016-veroeffentlicht.html>, zuletzt aufgerufen am 31.07.2017.
- Henseling, C; Krauß, N.; Wieland, S.; Specht, A.; Jänicke, C.; Behrendt, S.; von Bodelschwingh, A. (2018): Soziale, ökonomische und ökologische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Berlin.
- Landeshauptstadt München (2016): Bericht zur Wohnsituation in München 2014 - 2015. Unter Mitarbeit von Katrin Schön und Sabine Ruhnke. Hg. v. Landeshauptstadt München. Referat für Stadtplanung und Bauordnung. München, zuletzt aufgerufen am 02.10.2017.
- Landeshauptstadt München (2017a): Das Programm „München Modell“ für Mieter. Online verfügbar unter: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>, zuletzt aufgerufen am 06.09.2017.
- Landeshauptstadt München (2017b): Mietspiegel für München. Online verfügbar unter: <https://www.mietspiegel-muenchen.de/2017/berechnung.php>, zuletzt aufgerufen am 19.09.2017.

- Landeshauptstadt München (2017c): München Modell-Genossenschaften – 2017. Online verfügbar unter: [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:78af6e32-f8ab-41a0-9827-8baa0e5bb48e/MM-Genossenschaften\\_Infoblatt2017.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:78af6e32-f8ab-41a0-9827-8baa0e5bb48e/MM-Genossenschaften_Infoblatt2017.pdf), zuletzt aufgerufen am 24.10.2017.
- Landeshauptstadt München (2017d): Was wird gefördert? Online verfügbar unter: [https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Klimaschutz\\_und\\_Energie/Energieeffizientes\\_Bauen/Foerderung\\_und\\_Qualitaet/FES/Was\\_wird\\_gefoerdert.html](https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Klimaschutz_und_Energie/Energieeffizientes_Bauen/Foerderung_und_Qualitaet/FES/Was_wird_gefoerdert.html), zuletzt aufgerufen am 12.09.2017.
- Landeshauptstadt München (2017e): Wohnungsmarktbarometer 2016. Hg. v. Landeshauptstadt München. Referat für Stadtplanung und Bauordnung.
- Michelsen, Claus (2016): Wärmemonitor 2015: Mit der Erfahrung kommt der Sanierungserfolg. 2. korrigierte Fassung. In: DIW Wochenbericht 83. Jahrgang (Nr. 39), S. 880–890.
- Mieterverein Weißenburg (2016): Neuer Betriebskostenspiegel für Bayern 2014. Online verfügbar unter: <http://www.mieterverein-weissenburg.de/newsleser/neuer-betriebskostenspiegel-fuer-bayern-2014.html>, zuletzt aufgerufen am 12.09.2017.
- STATAUTO München (2017a): Webseite. Online verfügbar unter: <https://www.statauto-muenchen.de/wogeno/>, zuletzt aufgerufen am 24.10.2017.
- STATAUTO München (2017b). WOGENO München eG-Mitglieder Konditionen. Online verfügbar unter: <sup>1</sup> <https://www.statauto-muenchen.de/wogeno/>, zuletzt aufgerufen am 12.09.2017.
- WOGENO (2015): WOGENO-Mobilitätszentrale. <https://www.wogeno.de/aktuelles-uebersicht/aktuelles-detail/wogeno-mobilitaetszentrale.html>, zuletzt aufgerufen am 12.09.2017.
- WOGENO (2017a): Das WOGENO-Prinzip. Online verfügbar unter: <https://www.wogeno.de/ueber-uns/das-wogeno-prinzip.html>, zuletzt aufgerufen am 24.10.2017.
- WOGENO (2017b): Das WOGENO Prinzip der Selbstverwaltung. Online verfügbar unter: <https://www.wogeno.de/wogeno-labor/selbstverwaltung.html>, zuletzt aufgerufen am 24.10.2017.
- WOGENO (2017c): Fakten Limmatstraße 3+5+7. Online verfügbar unter: <https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/limmatstrasse/fakten.html>, zuletzt aufgerufen am 24.10.2017.
- WOGENO (2017d): Limmatstraße 3+5+7. Online verfügbar unter: <https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/limmatstrasse.html>, zuletzt aufgerufen am 12.09.2017.
- WOGENO (2017e): Sozial – Ökologisch – Selbstbestimmt. Online verfügbar unter: <https://www.wogeno.de/ueber-uns/die-wogeno-idee.html>, zuletzt aufgerufen am 24.10.2017.
- WOGENO (2017f): Willkommen bei der WOGENO. Online verfügbar unter: <https://www.wogeno.de/home.html>, zuletzt aufgerufen am 24.10.2017.
- WOGENO eG (o.J.): Vernetzung mit dem Viertel. Online verfügbar unter: <http://www.limmatstrasse.de/index.php/vernetzung>, zuletzt aufgerufen am 24.10.2017.
- Zensus 2011: Wohnungen nach Art des Gebäudes, Größe des privaten Haushalts und Zahl der Wohnungen im Gebäude für Bayern (Bundesland). Online-Auswertung.