

BESTANDSAUFNAHME

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau am Beispiel von München

Fakultät Architektur und Urbanistik
Professur Stadtplanung

Planungsprojekt
Bachelor Urbanistik
7. Fachsemester

Bauhaus-Universität Weimar

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

In unserer Bestandsaufnahme wurde die aktuelle Situation sowie die Entwicklung Münchens, insbesondere hinsichtlich des Themenfeldes Stadtentwicklung betrachtet. Besonderer Fokus lag in Anbetracht der thematischen Ausrichtung unseres Forschungsprojektes vor allem auf dem Gebiet der Wohnungspolitik und dem Wohnungsmarkt.

Seit der Spätindustrialisierung im 19. Jahrhundert verzeichnet München fortwährend die Problematik eines enormen Bevölkerungszuwachses, mit dem ein Mangel an Wohnraum einhergeht. Bei einer ohnehin sehr hohen Bevölkerungsdichte, die bundesweit von keiner Stadt übertroffen wird, weiterhin steigendem ökonomischen Wachstum und einer

Verjüngung der Altersstruktur, gibt es die Prognose, dass München weiterhin wachsen wird. Den Wohnraummangel führt die Stadt unter anderem auf die Zunahme von Einpersonenhaushalten und den Verbleib in zu großen Wohnungen trotz Haushaltsverkleinerungen zurück, wodurch sich der Wohnflächenkonsum vom Bedarf entkoppelt. (LHM 2017: 10)

Um dieser Problematik entgegen zu treten, wurde bereits 1960 erstmalig die Thematik der Bodenfrage aufgeworfen. Seitdem wurden Stadtentwicklungspläne und -programme immer wieder an aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen angepasst. So wurde 1983 eine umfassende Wohnraumbeschaffungsmaßnahme in den Stadtentwicklungsplan integriert, die als Grundstein für eine kontinu-

ierliche soziale Wohnungspolitik Münchens gelten kann. 1998 wurde das wohnungspolitische Handlungsprogramm Wohnen in München I herausgegeben, das alle fünf Jahre neu aufgelegt wird. Dessen Hauptziel ist die Schaffung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden Wohnungsangebots, insbesondere für einkommensschwache Haushalte und Haushalte mittleren Einkommens, sowie die Förderung und der Erhalt von stabilen Nachbarschaften. Einer der zentralen Grundsätze der Stadt, an dem sie die wohnungspolitischen Handlungen ausrichten, ist der Erhalt der Münchner Mischung. Diese impliziert eine ausgeglichene Verteilung von verschiedenen Bevölkerungsgruppen in Bezug auf Lebensformen oder Vielfalt der Haushalte in den Stadtquartieren.

2016 wurde WiM VI als Programm einer sozialverträglichen Boden- und Planungspolitik beschlossen und bildet bundesweit das bislang größte kommunale Wohnungsbauprogramm. Es legt den Rahmen für die Wohnungsverversorgung und Wohnraumsicherung Münchens fest und ist eingegliedert in das Stadtentwicklungskonzept Perspektive München, das das Ziel verfolgt, „flexible und handlungsorientierte Stadtentwicklung voranzutreiben und die eher starren Pläne abzulösen“ (LHM 2005: 5). Die Förderprogramme von WiM VI orientieren sich am Einkommen der entsprechenden Haushalte, auf die sie zugeschnitten sind. Hierbei haben die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums höchste Priorität. Herauszustellen ist zudem die Einstellung der Eigentumsförderung,

BESTANDSAUFNAHME

mit der die Fortschreibung und Erweiterung der Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen einhergeht.

In Zahlen äußerte sich dies 2019 über den Zuwachs um 6.000 Wohneinheiten zum Vorjahr, auf 807.000 Wohneinheiten. Dem stehen 850.000 Haushalte gegenüber, wobei sich die Differenz vor allem über die Zählweise von Wohngemeinschaften von wirtschaftlich voneinander unabhängigen Personen erklären lässt (Statistisches Amt München 2020). Die Wohneinheiten von Genossenschaften, den Baugemeinschaften und dem Mietshäuser Syndikat machen mit 2000 Wohneinheiten dabei nur einen geringen Anteil aus.

Wohnungsmangel besteht folglich nicht ausschließlich

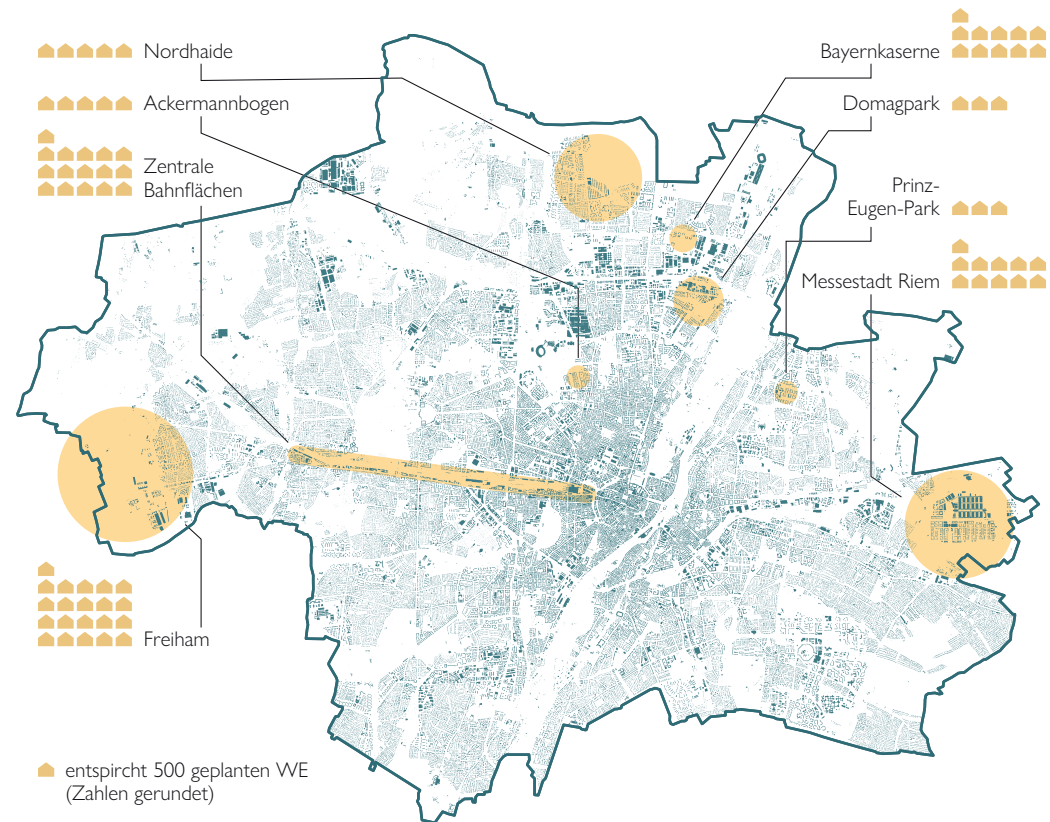


Abb. 1.1: Große Neubaustandorte in München 1990 bis heute/Quelle: Eigene Darstellung

BESTANDSAUFNAHME

quantitativ, sondern vor allem qualitativ, da besonders preisgünstige, familiengerechte Wohnungen fehlen.

Eine zentrale Rolle bei der Förderung bezahlbaren Wohnraums spielen die städtischen Wohnbauflächen. Die Stadt hat sich als Ziel gesetzt, in den nächsten Jahren 20 bis 40 Prozent der Flächen in den großen Siedlungsgebieten für gemeinschaftsorientierte Miet- und Genossenschaftsprojekte zur Verfügung zu stellen. Bisweilen nutzen vor allem die großen städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG die bestehenden Förderungen und realisieren gemeinschaftlichen Wohnungsbau.

Neue Wohnbauflächen werden in München vor allem seit den 1990er Jahren durch Bebauungspläne auf Kon-

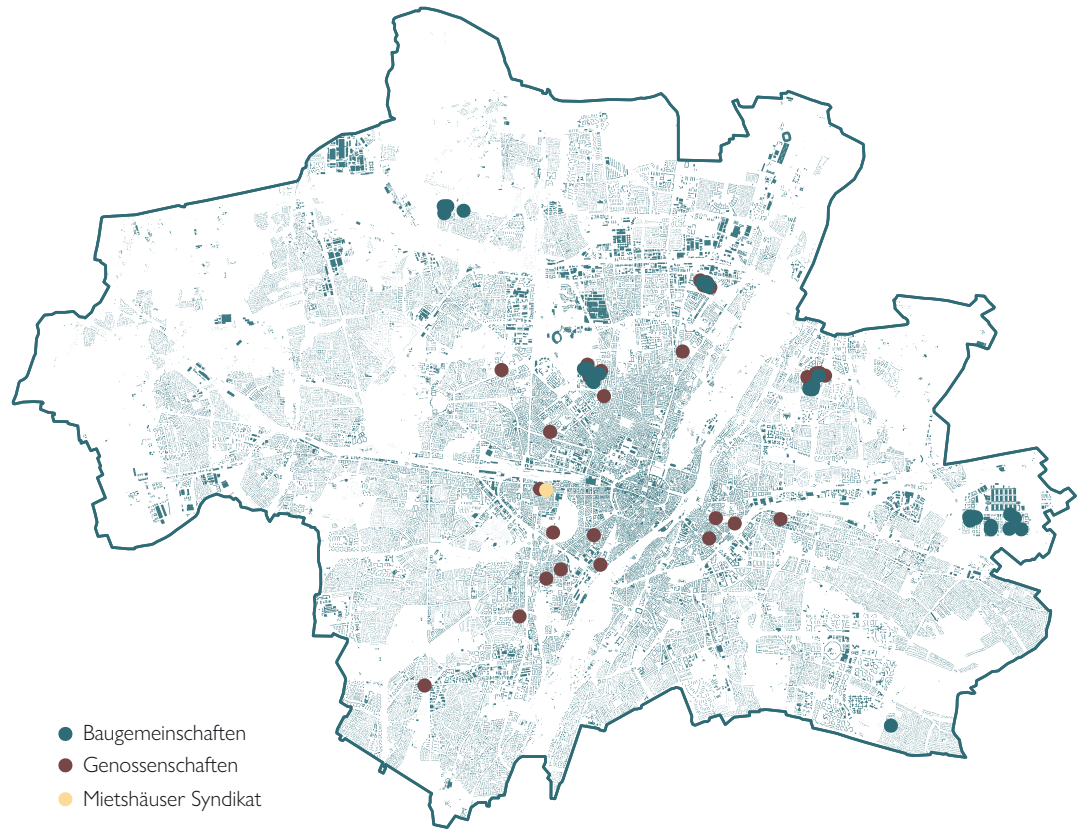


Abb 1.2: Verortung der Projekte im Stadtgebiet/Quelle: Eigene Darstellung

BESTANDSAUFNAHME

versionsflächen geschaffen. Aufgrund der hohen Bebauungsdichten können in den Innenstadtbezirken zumeist keine großen Neubauprojekte mehr realisiert, sondern bestenfalls Nachverdichtungsmaßnahmen umgesetzt werden. Wohnungsbau in größerem Umfang wird in München hauptsächlich in den Stadtrandbezirken in Form von Neubaugebieten möglich. Der Großteil der gemeinschaftlichen Projekte ist um den Münchner Stadtring angesiedelt. In den Stadtquartieren Domagkpark, Prinz-Eugen-Park, Ackermannbogen und der Messestadt Riem haben sich Knotenpunkte gebildet, in denen Projekte zumeist seit den 2010er Jahren fertiggestellt wurden. Die Anzahl der Baugemeinschaften und Genossenschaften hält sich dort im Gleichgewicht.

Die dabei beteiligten Akteur_innen des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus lassen sich in vier Kategorien einteilen. Die Stadtpolitik und -verwaltung bilden hierbei mit ihren Gesetzen und Förderprogrammen die Grundlage des gemeinschaftlichen Wohnens. Dem gegenüber stehen gemeinschaftliche Wohnprojekte in Form von Genossenschaften, Baugemeinschaften und dem Mietshäuser Syndikat, die diesen gemeinschaftlichen Wohnungsbau in der Praxis umsetzen. Zwischen der Kommune und den genannten Wohnprojekten, stehen die intermediären Akteur_innen. Diesbezüglich verfügt die Stadt über ein gut ausgebautes Netzwerk an Akteur_innen, deren Stärken vor allem in der Information und Beratung zu den Wohnformen liegen. Neben der Mitbauzentrale, die eine städtische Beratungsstelle für

gemeinschaftliche Wohnformen ist, hat jede Rechtsform in München eine eigene Beratungsstelle. Die Stadt bietet mit der Abteilung gemeinschaftliches Wohnen einen direkten Ansprechpartner.

Methodik

Einige der Forschungsgruppen haben sich methodisch an der von Barbara Schönig (2020) erstellen und von Carsten Praum (2020) weiterentwickelten Untersuchungsmatrix für den gemeinschaftlichen Wohnungsbau orientiert. Diese Matrix unterteilt in die Kategorien gesellschaftliche Funktion, institutionelle Form und baulich-räumliche Form des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus. Mithilfe dieser Matrix werden in den unterschiedlichen Forschungsgruppen unter anderem Stadtentwicklungsprogram-

me, Stadtratsbeschlüsse oder Interviews mit Akteur_innen ausgewertet und eingeordnet.

Literatur

[LHM] Landeshauptstadt München 2005: Münchens Zukunft gestalten: Perspektive München – Strategien, Leitlinien, Projekte. München: Perspektive München.

[LHM] Landeshauptstadt München 2017: Bericht zur Wohnungssituation in München 2016-2017. https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:9736b866-69cb-47d6-a4eb-9b00cd8bcd5/LHM_Wohnbau-situation_201617.pdf (letzter Zugriff am 7.2.2021)

Praun, Carsten (2020): Der gemeinschaftliche Wohnungsbau am Beispiel von München. Planungspro-

jekt. Nicht-öffentliche Präsentation. Schönig, Barbara (2020): Paradigm Shifts in Social Housing after Welfare State Transformation. Learning from the German Experience. In: International Journal of Urban and Regional Research 44/6, 1023-1045.

Statistisches Amt München 2020: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen 1980 – 2019. <https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:fb974255-781e-402b-a178-466ac48cca36/jt200416.pdf> (letzter Zugriff am 7.2.2021)

Abbildungen

Abb. 1.1: Eigene Darstellung

Abb 1.2: Eigene Darstellung

Planungsprojekt
Bachelor Urbanistik
7. Fachsemester
WiSe 2020/21

Fakultät Architektur und Urbanistik
Professur Stadtplanung