GEWOFAG Holding GmbH

GEWOFAG

Kommunale Wohnungsbauaktivitäten
Praxisbericht aus städtischer Sicht

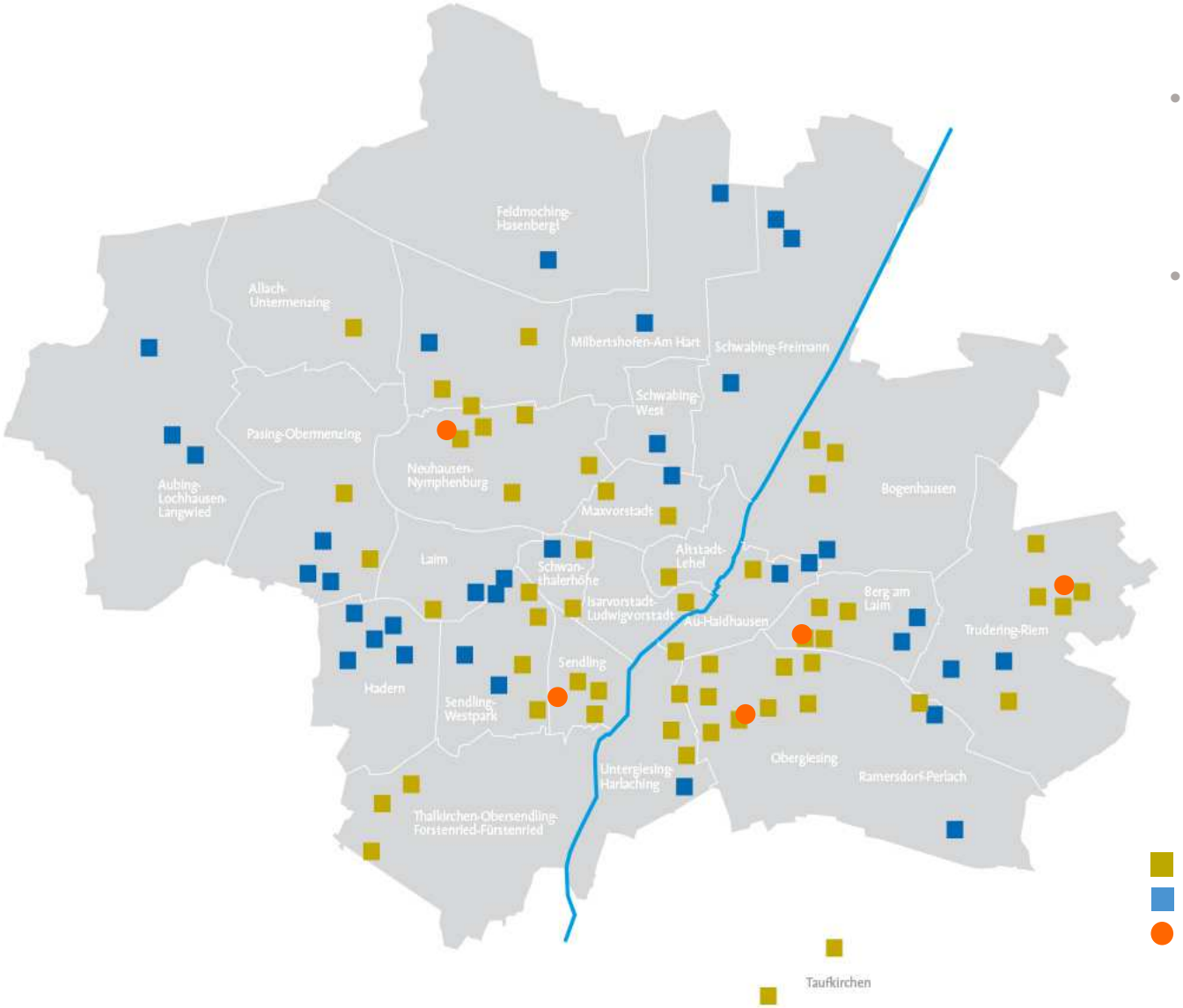
25. Februar 2015

Der GEWOFAG-Konzern

GEWOFAG Holding GmbH

Die Wohnanlagen der GEWOFAG

GEWOFAG Holding GmbH



- Die Wohnanlagen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.
- Fünf Mieterzentren in verschiedenen Stadtteilen sind erster Ansprechpartner für die Mieterinnen und Mieter.

GEWOFAG
HEIMAG
Mieterzentren

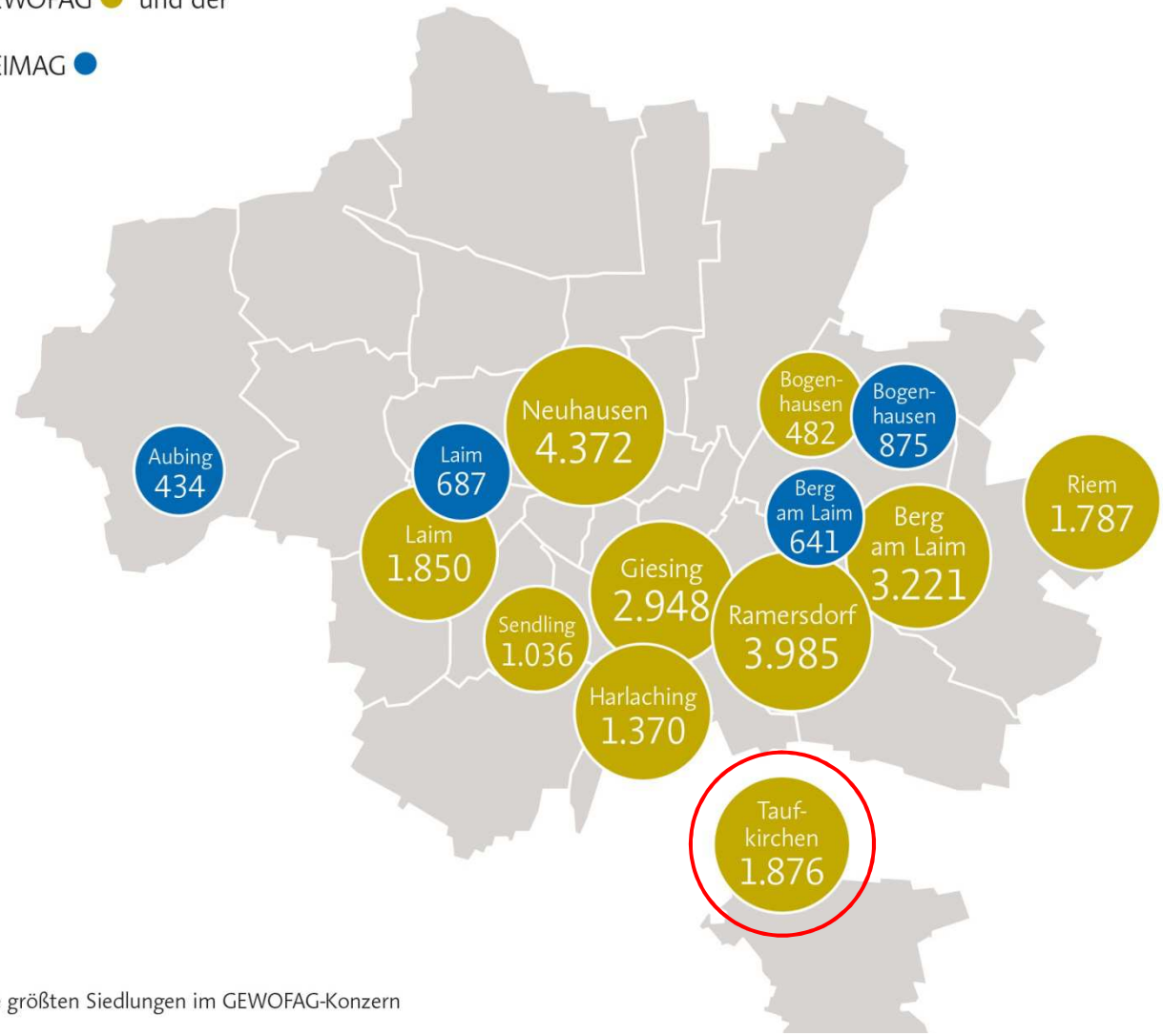
Die großen Siedlungen der GEWOFAG

GEWOFAG Holding GmbH

Die größten Siedlungen der

GEWOFAG und der

HEIMAG

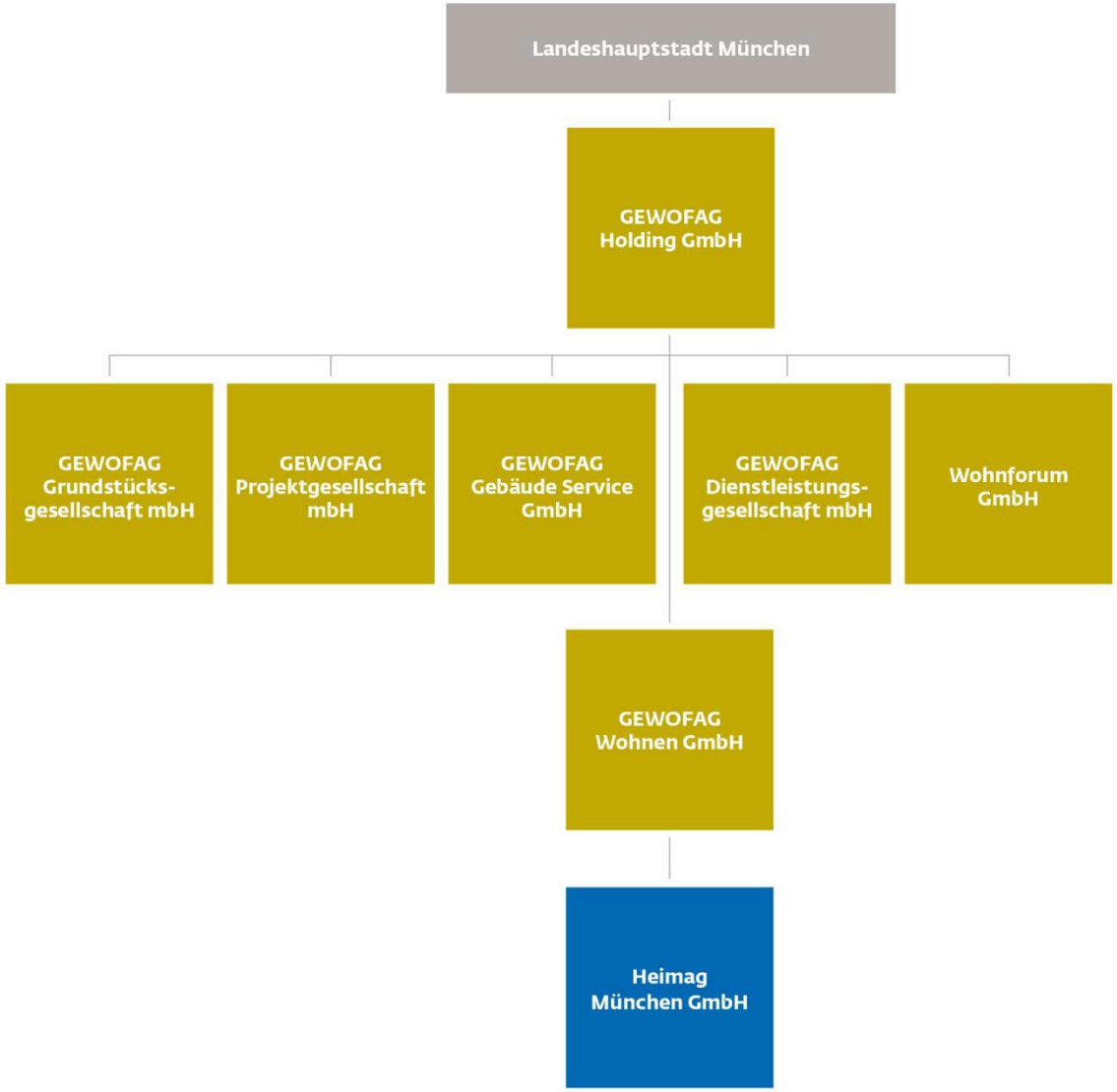


- Vor allem große zusammenhängende Siedlungen
- Wenig Streubesitz

Die größten Siedlungen im GEWOFAG-Konzern

Die GEWOFAG-Konzernstruktur

GEWOFAG Holding GmbH



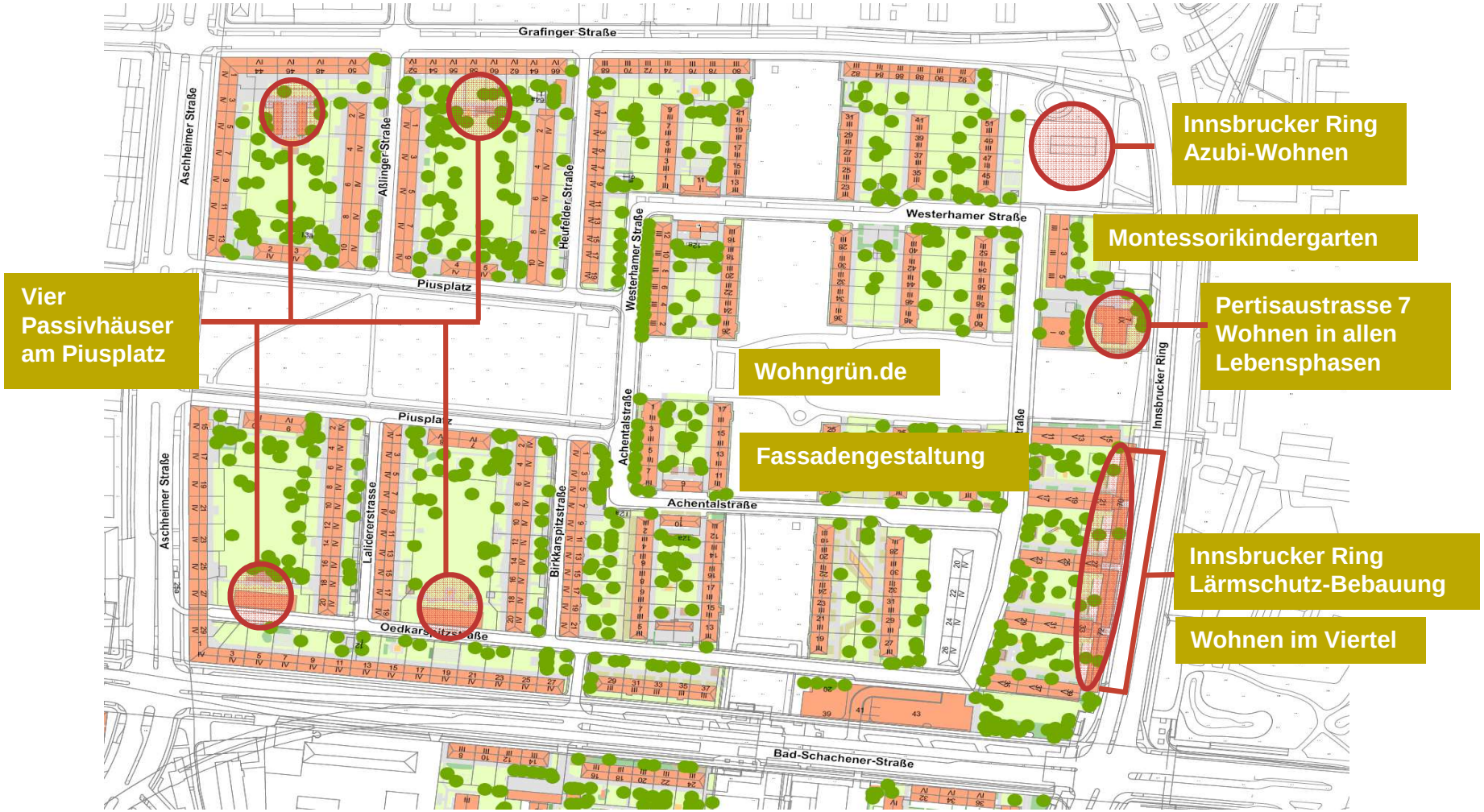
GEWOFAG-Konzern
Bestandskennzahlen

Bestand gesamt	**35.299**
Eigene Wohneinheiten	32.258
Davon öffentlich gefördert	12.252
Davon frei finanziert	20.006
Eigene Gewerbeeinheiten (ohne Lager)	500
Für Dritte betreute Wohneinheiten	2.447
Für Dritte betreute Gewerbeeinheiten	94
Wohneinheiten derzeit im Bau	**616**

Stand: Februar 2015

Ganzheitliche Quartiersentwicklung
Beispiel: Piusplatz in Ramersdorf

GEWOFAG Holding GmbH



Piusplatz: Passivhäuser

GEWOFAG Holding GmbH

4 Ergänzungsbauten im Passivhausstandard

- 64 Wohneinheiten
- 32 München-Modell-Miete
- 32 freifinanziert
- Familiengerechte Wohnungen
- Barrierefreiheit

Piusplatz: Wohnen im Viertel

GEWOFAG Holding GmbH

Projekte am Innsbrucker Ring und in der Pertisaustraße 7

- 14 Projektwohnungen
- 2 Plätze Pflegewohnung auf Zeit
- 2 Nachbarschaftstreffs für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers

- Versorgungssicherheit durch ambulanten Pflegedienst rund um die Uhr, ohne Betreuungspauschale

- Pflegedienst steht im Notfall allen Bewohnern des Quartiers zur Verfügung

Pertisaustraße 7

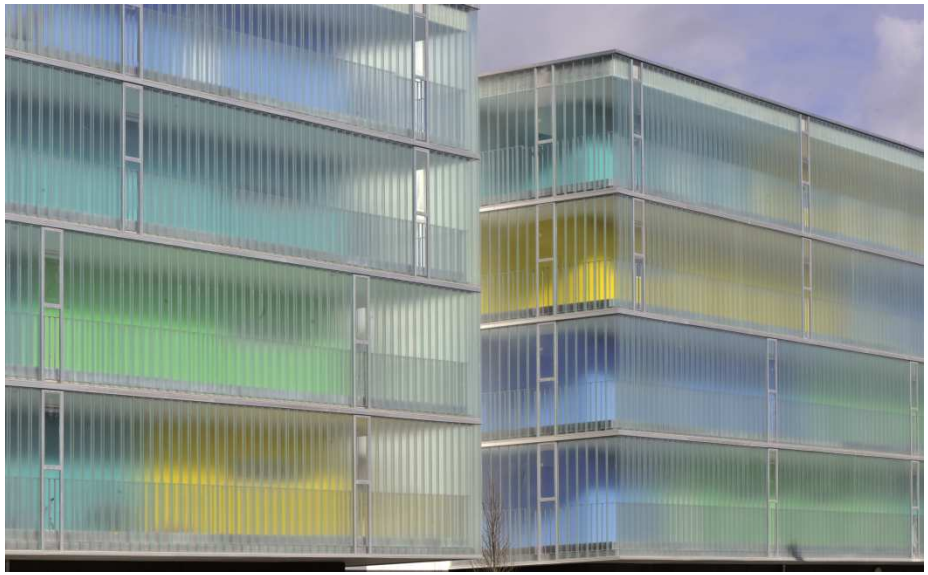
GEWOFAG Holding GmbH

Modellprojekt „Wohnen in allen Lebensphasen“
der Obersten Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Inneren

- Energetische Modernisierung
- Familiengerechte Wohnungen
- Schallschutz
- Barrierefreiheit
- 30 EOF-geförderte 3-5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnen im Viertel
- Wohngemeinschaft der Wohnhilfe e.V.
- Concierge-Service
- Gemeinschaftsraum

Ramersdorf Nord – Innsbrucker Ring
Lärmschutzbebauung

GEWOFAG Holding GmbH



- 49 Wohneinheiten
- Wohnen im Viertel
- Schallschutzbebauungen an der stark befahrenen Straße mit Aufwertung der dahinterliegenden Wohngebiete

Kooperationen mit der Region

GEWOFAG Holding GmbH

Großer Bedarf an Wohnraum

- Prognostiziertes Bevölkerungswachstum für München und die Region erfordert mehr bezahlbaren und attraktiven Wohnraum.
- **Stadt München und die Region**: Bis 2032 werden ca. 310.000 Neubürger erwartet. Jährlich werden ca. 15.000 neue Wohnungen benötigt.
- **Stadt München**: Bis 2030 wird ein Einwohnerwachstum auf ca. 1,65 Mio. erwartet (aktuell: 1,49 Mio., Stand Dez. 2014), das entspricht ca. 160.000 Neubürgern. Jährlich werden ca. 7.000 neue Wohnungen benötigt.

Kooperationen mit der Region

GEWOFAG Holding GmbH

Entwicklungsflächen

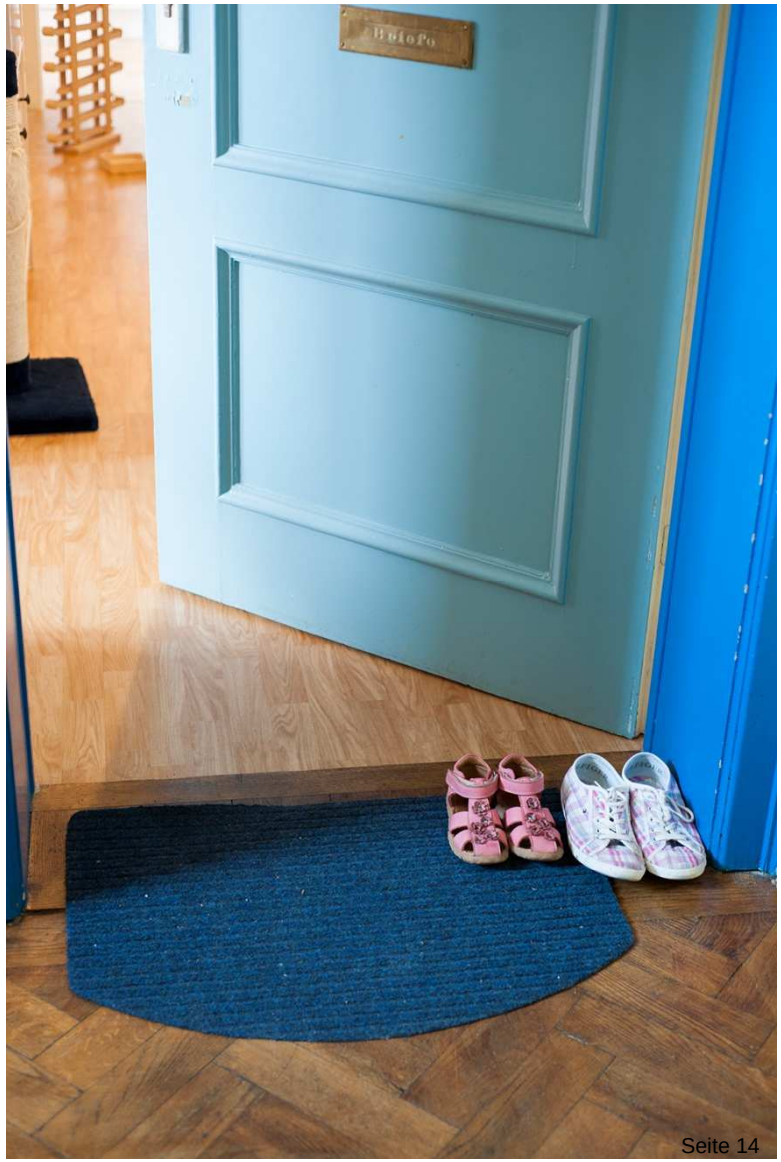
- Freiham – Der neue Stadtteil im Münchner Westen
- Münchner Nordosten – Große Siedlungspotenziale östlich der Flughafenlinie
- Ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne – Neues Quartier mit ökologischer Mustersiedlung
- Hochäckerstraße – Ein Gärtnereistandort wird zum Wohngebiet

Kooperationen mit der Region

GEWOFAG Holding GmbH

Potenzial für Wohnungsbau in der Region

- Enge Zusammenarbeit von Stadt und Kommunen bei der Entwicklung von Lösungsstrategien ist notwendig und vielversprechend. Beide Seiten können davon profitieren.
- GEWOFAG ist sehr interessiert an einer verstärkten Zusammenarbeit in der Region.
- Bisher hat die GEWOFAG in der Region ca. 2.000 Wohneinheiten in Poing, Taufkirchen und Unterhaching.
- Die GEWOFAG kann sich vorstellen, künftig geförderten Wohnungsbau auch in Umlandgemeinden selbst zu errichten und zu bewirtschaften.



Aktivitäten in der Region: Taufkirchen
Die Siedlung im Überblick

GEWOFAG Holding GmbH

- 1969-1973 erbaut
  Anlass: in den 60er-Jahren große Wohnungsnachfrage in München
- Aktuell 1.828 Wohneinheiten im Bestand der GEWOFAG
- Grundstücksfläche der GEWOFAG: ca. 18 ha

Aktivitäten in der Region: Taufkirchen
Zusammenarbeit von Gemeinde und GEWOFAG

GEWOFAG Holding GmbH

- Die Gemeinde Taufkirchen und die GEWOFAG arbeiten gemeinsam an einem Instandhaltungskonzept.
  ➡ Siedlung fit für die Zukunft machen

- In diesem Zusammenhang werden Gespräche über Sanierungsmaßnahmen und neuen Wohnungsbau geführt.

- Es findet außerdem ein Austausch zu weiteren Quartiersentwicklungsmaßnahmen statt, z.B. Wohnumfeldverbesserungen im Bereich der Freianlagen, Mobilitätskonzepte

- Die Mieterinnen und Mieter im Quartier wurden nach Kritik, Wünschen, Anregungen etc. befragt und sollen auch zukünftig weiter eingebunden werden.

Aktivitäten in der Region: Taufkirchen
Bestehende Kooperationen – aktuelle Projekte

GEWOFAG Holding GmbH

Zusammenarbeit bei sozialen Themen

- Enger Kontakt des GEWOFAG-Wohnforums mit der örtlichen Sozialarbeit
- Quartiersgänger, Jugendarbeit, Seniorenbetreuung

Projektpate beim Taufkirchner Kinderforum

- Projekt „Saubere und gepflegte Wohnanlagen“ (Rama dama, Aktion „Häufchen sucht Herrchen“)
- Projekt „Fiese Nachbarn / kinderfreundliche Nachbarn“
- Projekt „Verlorene Spielplätze“ – Kinder planen ihren Spielplatz

Engagement beim aktuellen Jugendprojekt

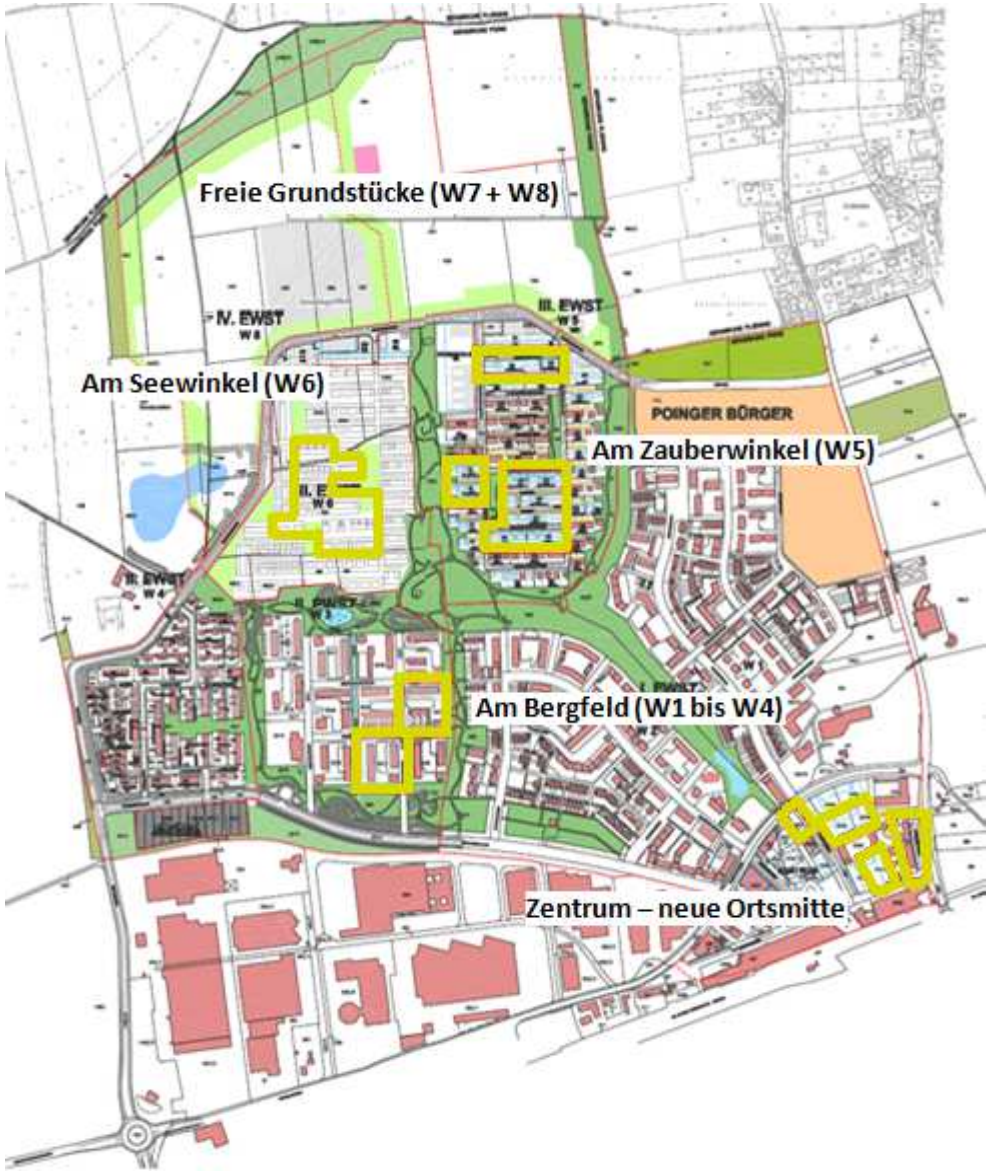
Engagement im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“

Aktivitäten in der Region: Taufkirchen
Spielplatzprojekt

GEWOFAG Holding GmbH

Aktivitäten in der Region: Poing
Überblick

GEWOFAG Holding GmbH



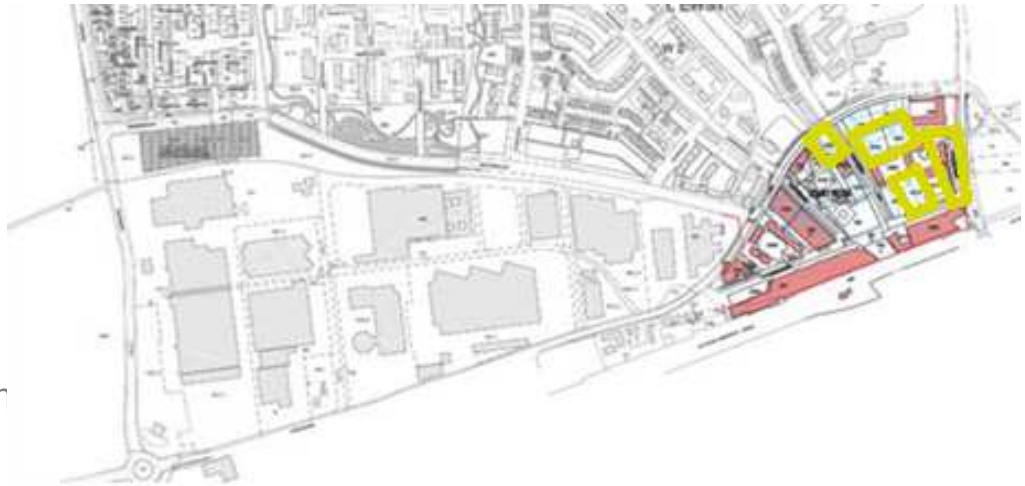
- Anfänge der Kooperation der GEWOFAG mit der Gemeinde Poing reichen bis in die 60er-Jahre zurück.
- Hintergrund: vorausschauender Ankauf von Ackerflächen aufgrund des Wachstums in München
- Umwandlung von Ackerland in hochwertigen Lebensraum, Entwicklung von Flächen, Quartierserrichtung

Aktivitäten in der Region: Poing Zentrum und Am Bergfeld

GEWOFAG Holding GmbH

Zentrum – neue Ortsmitte

- Sukzessive Bebauung seit 1999
- In den östlichen Bereichen Geschossriegel 3- bis 4- geschossiger Bauweise, errichtet durch Bauträger zur privaten Eigentumsbildung
- Ursprünglich 33 Eigentumswohnungen mit Stellplätzen im Eigentum der GEWOFAG, von denen sich aktuell noch 15 Wohnungen im Eigentum der GEWOFAG befinden.



Am Bergfeld (W1 bis W4)

- Nahe dem östlichen lokalen Grünzug
- Realisierung von 1988 bis 2004
- Durch die GEWOFAG errichtete Wohnungen in Massivbauweise
- 40 Einheiten
- Ein Großteil der Häuser und Wohnungen wurde bereits vor Fertigstellung verkauft.

Aktivitäten in der Region: Poing
Am Zauberwinkel und Am Seewinkel

GEWOFAG Holding GmbH

Am Zauberwinkel (W5)

- Im nördlichen Gemeindegebiet gelegen
- Quartier ist 2010 neu entstanden
- Entwicklung des Baulands durch die GEWOFAG
- Verkauf der GEWOFAG-Grundstücke
- Errichtung von 5 Einfamilien-, 19 Doppel- und 29 Reihenhäusern durch privaten Bauträger

Am Seewinkel (W6)

- Im nördlichen Gemeindegebiet gelegen
- Entwicklung des Baulands durch die GEWOFAG
- Bebauungsplan seit Februar 2014 rechtsverbindlich
- Verkauf der GEWOFAG-Grundstücke
- Aktuell Bebauung mit 1- bis 3- geschossigen Reihen-, Doppel-, Hof- und Einfamilienhäusern sowie vereinzelt 3-geschossigen Wohnanlagen durch privaten Bauträger

Aktivitäten in der Region: Poing
Ausblick: Freie Grundstücke W7 und W8

GEWOFAG Holding GmbH

Freie Grundstücke (W7 + W8)

- Nördlich des W5 und W6 gelegen
- Heute noch freie und an örtliche Landwirte verpachtete Grundstücke
- Eventuelle Baurechtsschaffung durch die Gemeinde Poing nicht vor Ende 2017

Aktivitäten in der Region: Unterhaching
Überblick

GEWOFAG Holding GmbH

- 1968 erbaut
- 176 Wohneinheiten im Bestand der GEWOFAG

Aktivitäten in der Region: Unterhaching
Sanierung und Modernisierung Schmorellstraße

GEWOFAG Holding GmbH

Sanierung und Modernisierung 2005 und 2006/2007

- Dachsanierung
- Erneuerung Fenster, Fassaden, Aufzüge
- Balkonsanierung
- Außenwand-dämmung
- Hauseingänge barrierefrei umgebaut
- Modernisierung von Spielplätzen
- Bau von Fahrradständern

Aktivitäten in der Region: Unterhaching
Geförderte Eigentumswohnungen

GEWOFAG Holding GmbH

- Errichtung und Verkauf von ca. 300 geförderten Eigentumswohnungen durch die GEWOFAG in der Grafstraße in den 60er Jahren
  - Vorgabe von Minimal- und Maximalwerten für das Einkommen der Käufer
  - Vorgaben zur Kopplung von Wohnungsgrößen an Bewohnerzahl
  - Käufer erhielten für die Finanzierung staatlichen Kredit zu Sonderkonditionen.
- GEWOFAG verwaltete die Wohnungen über Jahrzehnte.

Kontakt

GEWOFAG Holding GmbH

GEWOFAG Holding GmbH

Kirchseeoner Str. 3
81669 München
Telefon 089 4123-0
Telefax 089 4123-100

www.gewofag.de
gewofag@gewofag.de

Neuhausen-Nymphenburg
Reinmarplatz – Wilhelmine-Lübke-Haus

GEWOFAG Holding GmbH

Termine	Baubeginn: März 2013 (Erdarbeiten) Fertigstellung: Februar 2015
Beschreibung	Mehrgenerationenwohnen mit Schwerpunkt Seniorenwohnen, Gemeinschaftsprojekt der GEWOFAG und WOGENO
Wohneinheiten	75 WE GEWOFAG (KomPro A) 50 WE WOGENO
Soziale Einrichtungen (GEWOFAG)	1 KiTz 1 Wohnen-im-Viertel-Stützpunkt 1 Begegnungszentrum
Geschossfläche	8.500 m²
Bauherr	GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH

Schwabing West
Ackermannbogen

GEWOFAG Holding GmbH

Termine	Baubeginn: Juni 2013 Fertigstellung: Dezember 2014
Wohneinheiten	49 WE (75% EOF, 25% MMM)
Gewerbeeinheiten	1 GE (Gaststätte)
Nutzfläche Gewerbe	360 m²
Tiefgaragenstellplätze	37
Geschossfläche	5.310 m²
Soziale Einrichtungen	10 WE für Wohnen im Viertel Ein Bewohnertreff
Bauherr	GEWOFAG Wohnen GmbH

Sendling-Westpark
Bauernbräuweg

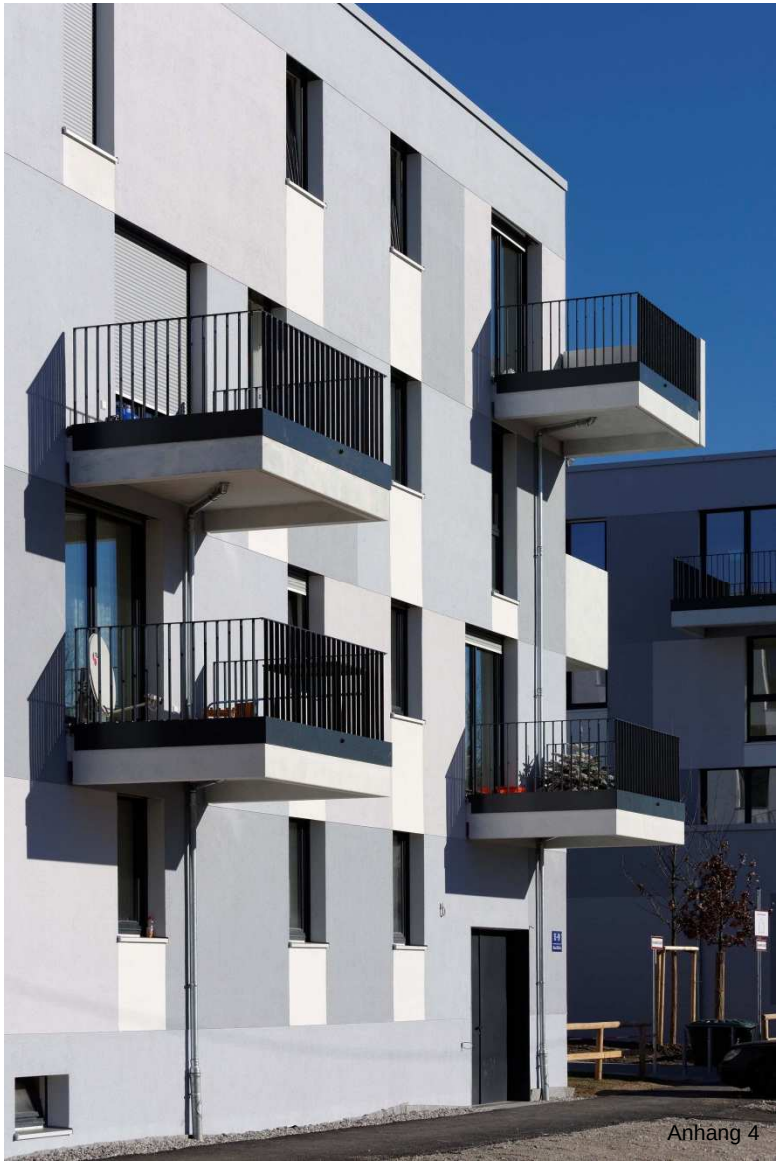
GEWOFAG Holding GmbH

Termine	Baubeginn: April 2014 Fertigstellung: November 2015
Wohneinheiten	27 WE (EOF)
Wohnfläche	2.160 m²
Geschossfläche	4.350 m²
Soziale Einrichtungen	Kindertageseinrichtung mit 6 Gruppen
Fläche Krippe	1.020 m²
Tiefgaragenstellplätze	20
Bauherr	GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH

Schwabing-Freimann
Funkkaserne Nord

GEWOFAG Holding GmbH

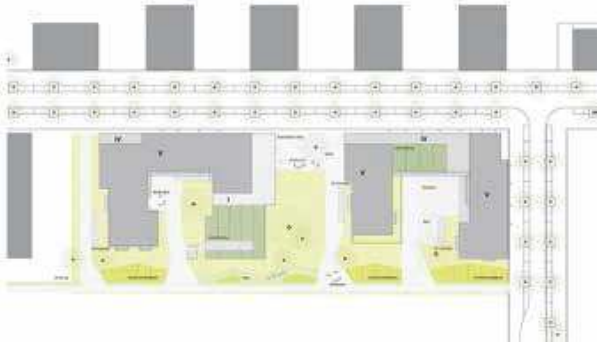
Termine	Baubeginn WA1 und WA2: April 2013 Baubeginn WA3: Februar 2014 Fertigstellung WA1 und WA2: Dezember 2014 Fertigstellung WA3: Dezember 2015
Wohneinheiten	WA1 und WA2: 272 WE (175 KomPro/A, 95 MMM, 1 WiV, 1 Senioren-WG) WA3: 141 WE (116 Studentenwohnungen, 25 KomPro/C)
Wohnfläche	WA1 und WA2: 19.800 m² WA3: 5.850 m²
Soziale Einrichtungen	Wohnen im Viertel, Pflegewohnung auf Zeit, Senioren WG, Nachbarschaftstreff, Quartierswerkstatt, Haus für Kinder
Tiefgaragenstellplätze	200
Bauherr	GEWOFAG Wohnen GmbH

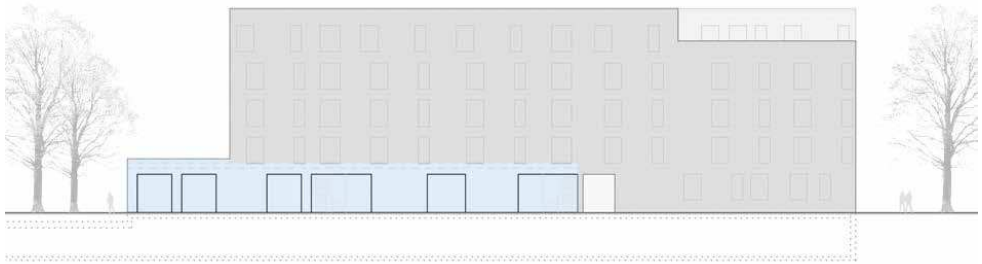


Schwabing-Freimann
Funkkaserne Süd

GEWOFAG Holding GmbH

Termine	Baubeginn: März 2015 Fertigstellung: November 2016
Wohneinheiten	107 WE (46 MMM, 32 KomPro/A, 29 KomPro/B)
Wohnfläche	7.920 m²
Stellplätze	101
Soziale Einrichtungen	Haus für Kinder mit 2 Krippen und 3 Kindergartengruppen
Besonderheiten	Einrichtung von Künstlerateliers
Bauherr	GEWOFAG Wohnen GmbH



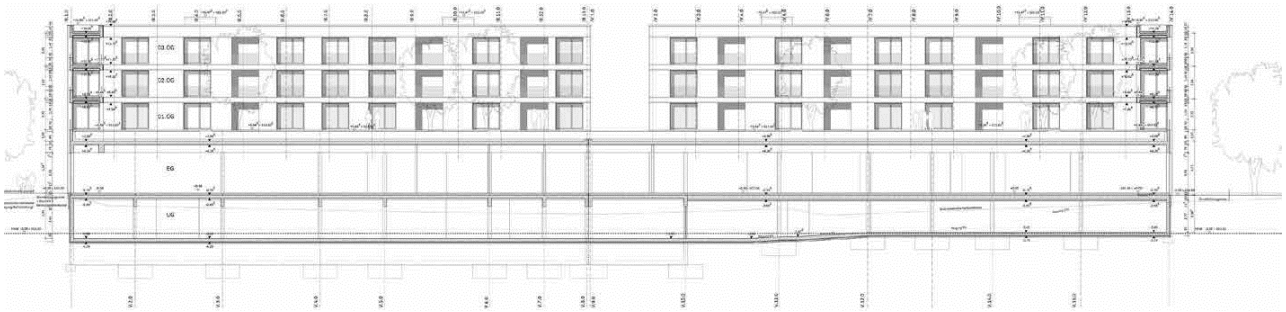


Schwabing-Freimann
Funkkaserne WA13

GEWOFAG Holding GmbH

Termine	Baubeginn: Frühjahr 2015 Fertigstellung: Ende 2016
Wohneinheiten	70 WE
Wohnfläche	4.960 m²
Nutzfläche Gemeinschaftsraum	45 m²
PKW-Stellplätze	70
Bauherr	HEIMAG München GmbH

Schwabing-West
Isoldenstraße/Rümannstraße

GEWOFAG Holding GmbH

Termine	Baubeginn: Mai 2013 Fertigstellung: März 2015
Wohneinheiten	69 WE (57 EOF, 12 MMM)
Wohnfläche	7.400 m²
Gewerbefläche	3.100 m²
Geschossfläche	10.500 m²
Tiefgaragenstellplätze	94
Bauherr	GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH