



FREIMUNDO

KLIMA GERECHT LEBEN

Handbuch

Version 7, Stand: 25.03.2026

Teil A - Einführung

- A.01 Genossenschaftliches Wohnen
- A.02 Die KOOOPERATIVE GROSSSTADT eG

Teil B - Projektvorstellung

- B.01 Zeitschiene Gesamtprojekt
- B.02 Konzept
- B.03 Lage
- B.04 Hausverein
- B.05 Kombiräume
- B.06 Mobilität
- B.07 Sharing-Plattform
- B.08 Hub
- B.09 Comedor
- B.10 Werkstatt
- B.11 Mieterstrom
- B.12 Beispiel-Grundrisse

Teil C - Weg zur Wohnung

- C.01 Ablauf
- C.02 Wohnungen
- C.03 Fördermodelle
- C.04 Fördermodell - EOF
- C.05 Fördermodell - MüMod
- C.06 Fördermodell - KMB
- C.07 Berechtigungsschein
- C.08 Konditionen
- C.09 Reservierung einer Wohnung
- C.10 Vorverträge
- C.11 Beitrittserklärung
- C.12 Wunschwohnung
- C.13 Unterstützungsangebote Anteilerwerb
- C.14 Dauernutzungsvertrag

Teil D - Partizipation

- D.01 Partizipation
- D.02 Baugruppentreffen
- D.03 Selbstverständnis
- D.04 Entscheidungsprozess
- D.05 Arbeitskreise (Bauphase)
- D.06 Selbstverwaltung
- D.07 Digitale Plattform

Einführung

FREIMUNDO - Handbuch

- A.01 Genossenschaftliches Wohnen
- A.02 Die KOOPERATIVE GROSSSTADT eG

A0101 Genossenschaft Die Genossenschaft ist ein mitgliedergebundenes Wirtschaftsunternehmen, sie ist also dem Wohl all ihrer Mitglieder verpflichtet. Ein Grundsatz, der in der Satzung, gewissermaßen dem Grundgesetz der Genossenschaft, bereits im ersten Satz verankert ist: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“

Jedes Mitglied soll also profitieren durch preisgünstigen Wohnraum und vor allen Dingen auch durch langfristig gesichertes Wohnen.

Das Bild der „Mieter*in im eigenen Haus“ verdeutlicht am besten, wie Genossenschaft gedacht ist. Als Mitglied hältst du Anteile am Gesamtunternehmen Kooperative Grossstadt, besitzt also Teile der Genossenschaft und bestimmst über den grundsätzlichen Kurs der Genossenschaft mit. Für die Wohnung bezahlst du eine sogenannte Kostenmiete. Dabei deckt deine Miete nur die tatsächlich anfallenden Kosten aus laufenden Aufwendungen und Finanzierung. Du zahlst nur für Bau und Unterhalt der Wohnung.

In aller Regel bleiben die Häuser langfristig im Besitz der Genossenschaft. Dadurch entzieht die Genossenschaft Grund und Boden der Spekulation.

Die Gemeinschaft erzeugt Mehrwert und leistet gegenseitige Unterstützung. Zunächst ist dies vor allen Dingen auf die Finanzierung bezogen, in einer Hausgemeinschaft besteht dieses Prinzip natürlich auf vielen Ebenen.

A0101 Partizipation Ein Genossenschaftshaus bietet viel mehr als die eigene Wohnung. Du kannst dich von Anfang an in die Projektarbeit einbringen. Die Möglichkeiten, reichen je nach Projektphase von der Teilnahme über Mitwirkung und Mitsprache bis hin zur Mitbestimmung.

Erst die Partizipation füllt das Haus mit Leben. Das Haus liefert zunächst nur die Infrastruktur für das gemeinschaftliche Zusammenleben. Du und die Baugruppe gestalten die jeweiligen Angebote und Einrichtungen, organisieren, verwalten und bewirtschaften sie.

Jede Beteiligung ist freiwillig. Angebote und Einrichtungen im Haus sind nur durch den Einsatz der Bewohner*innen langfristig möglich. Ob, in welchen Bereichen und in welchem Umfang du dich einbringst, bleibt alleine deine Entscheidung.

Grundsätzlich lässt sich die Partizipation in die Phase vor Bezug (Baugruppentreffen, Arbeitskreise) und die Wohnphase (Selbstverwaltung) unterteilen.

A0102 Vision

Die KOOGRO wurde 2015 gegründet.

Ihr Ziel ist es, das Genossenschaftsmodell zu erweitern und den Fokus auf Architektur, Quartiersbildung und Städtebau zu verstärken. Die Genossenschaft richtet sich an alle, die sich mit den Problemen beim Wohnen in der Stadt beschäftigen und aktiv etwas ändern wollen.

Das Ziel ist, eine lebendige und lebenswerte Stadt zu schaffen, in der verschiedene Lebensformen Platz haben. Dabei ist es wichtig, die Wohnungsfrage aus sozialer, politischer, ökologischer und architektonischer Sicht zu betrachten.

A0102 Projekte

San Riemo

ca. 100 Bewohner*Innen in der Messestadt Riem
bewohnt seit 10/2020

Freihampton

ca. 110 Bewohner*Innen in München-Freiham
bewohnt seit 12/2022

metso'metso

ein inklusives Gemeinschaftswohnhaus mit prototypischem Wohnkonzept und
pilothafter Realisierung von zirkulärem Bauen in Haidhausen
in Planung, Bezug 2027

Projektvorstellung

FREUMUNDO - Handbuch

- B.01 Zeitschiene Gesamtprojekt
- B.02 Konzept
- B.03 Lage
- B.04 Hausverein
- B.05 Kombiräume
- B.06 Mobilität
- B.07 Sharing-Plattform
- B.08 Hub
- B.09 Comedor
- B.10 weitere gemeinschaftsangebote
- B.11 Mieterstrom
- B.12 Beispiel-Grundrisse

B01 Zeitschiene Gesamtprojekt



B0201 Allgemein

Das Haus ist so gestaltet, dass es den Bewohner*innen hilft, umweltfreundlicher und nachhaltiger zu leben. Am Anfang des Projekts haben sich die künftigen Bewohner*innen auf den identitätsstiftenden Grundgedanken des gemeinschaftlichen und nachhaltigen Wohnens verständigt.

Bei der Konzeption und dem Betrieb des Hauses legen wir außerdem einen starken Fokus auf CO₂-Vermeidung und Klimaanpassung.

Einen geringen Flächenverbrauch pro Bewohner*in sehen wir als entscheidenden Hebel, um den Ressourcenverbrauch sinnvoll zu begrenzen. Unser Ziel ist es, den Wohnraum nicht nur am Anfang, sondern auch langfristig effizient zu nutzen

Ein Hausprojekt, das dies erreichen will, erfordert die Mitarbeit der Bewohner*innen und die Flexibilität, sich an deren sich verändernde Lebensumstände anzupassen. Das Konzept des "atmenden Hauses" basiert auf der Idee, dass das Haus flexibel auf verschiedene Lebenssituationen reagieren kann.

B0202 Atmendes Haus

Der Begriff des „atmenden Hauses“ bezieht sich auf das Schrumpfen und Wachsen von Wohnungen. Sie sollen sich wie eine Lunge ausdehnen und zusammenziehen, um auf den sich verändernden Platzbedarf einer Familie im Laufe der Zeit reagieren zu können.

Das Haus soll auf wechselnde Bedürfnisse seiner Bewohner*innen während deren gesamter Lebensspanne eingehen können. Mit dem Wissen, dass die Wohnung bei Bedarf noch wachsen kann, ist es auch einfacher, sich bei Bezug für eine kleinere Wohnung zu entscheiden. Umgekehrt ist leichter den individuellen Wohnraum zu verringern, wenn du dafür nicht umziehen musst. Die Flexibilität wird über die Kombiräume (B.05) ermöglicht.

B0203 Kooperationen

Siaf e.V. - Trägerverein für Frauenprojekte

Der Siaf e.V. unterstützt alleinerziehenden Frauen in vielfältiger Weise. Ziel unserer Kooperation ist es, Alleinerziehende und Ihre Kinder mit kostengünstigem gemeinschaftsorientiertem Wohnraum zu versorgen, weil diese sich auf dem freien Wohnungsmarkt besonders schwer tun. Es wird passgenauer Wohnraum für die Bedürfnisse der Familien entwickelt.

hpkj e.V. - Kinder- und Jugendhilfe

Der hpkj e.V. kümmert sich um Kinder und Jugendliche, die wegen ihrer persönlichen Situation Hilfe auf ihrem Lebensweg brauchen. Das Ziel ist, dass diese jungen Menschen sich selbstständig entwickeln können. Dabei möchte man das Familiensystem stärken oder wieder aufbauen, den Jugendlichen helfen, ihre Zukunft zu planen, und ihnen ein sicheres Zuhause bieten. Im Haus wird es zwei Wohngruppen geben.

Im Erdgeschoss des Hauses wird sich außerdem die Beratungsstelle des hpkj e.V. (Ambulante Erziehungshilfe - AEH) befinden

B0301 Neufreimann

Das neue Quartier „Neufreimann“ entsteht auf dem ehemaligen Gelände der Bayernkaserne im Münchner Norden.

Die Stadt München verfolgt bei der Entwicklung der Bayernkaserne neue Ansätze. Neufreimann, wird viel dichter bebaut als bisherige neue Stadtviertel. Man orientiert sich an der Dichte von beliebten Vierteln wie Schwabing oder Haidhausen. Ähnlich wie in diesen lebendigen Stadtvierteln sind im Erdgeschossbereich vor Allem Geschäfte und Restaurants geplant, die viel Leben und Aktivität ins Viertel bringen.

Infos zum Quartier: <https://www.neufreimann.de>

Dort gibt es auch detaillierte Karten mit allen Angeboten, die im Quartier geplant sind.



Visualisierung: Arge Max Dudler, Hilmer & Sattler und Albrecht, Adelheid Schönborn Gartenarchitektin

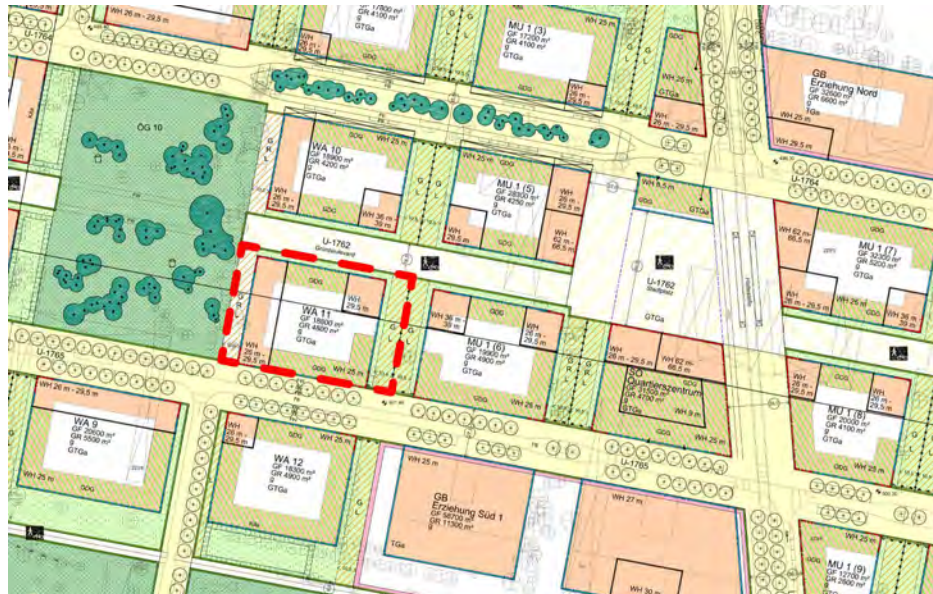
B0302 Grundstück
WA11

Zusammen mit der anderen Genossenschaft, der Progeno eG, bebauen wir das Grundstück WA 11 (in Plan rot markiert).

Das Grundstück befindet sich in der Mitte von Neufreimann, zwischen Park und dem Quartiersplatz und nur wenige Gehminuten von den Schulen entfernt.

Das Grundstück ist in zwei gleichwertige Hälften geteilt. Beide Grundstückshälften werden völlig unabhängig von einander funktionieren. Jede Genossenschaft baut ein individuelles Gebäude mit jeweils ca. 100 Wohnungen.

Die KOOGRO bebaut die östliche (im Plan rechte) Hälfte des Grundstücks.

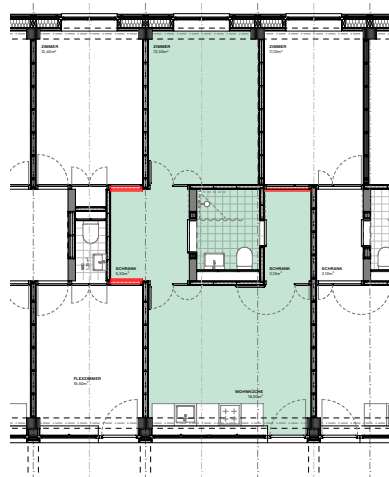


- B0401 Allgemein Das Grundstück wird gemeinsam mit der PROGNO eG bebaut. Beide Genossenschaften bauen individuelle Häuser jedoch teilen sie den Innenhof und die Gemeinschaftsangebote.
- Für die Gestaltung des Hofes arbeiten beide Gruppen mit dem gleichen Landschaftsarchitekturbüro zusammen.
- Bewohner*innen beider Genossenschaften können die Gemeinschaftseinrichtungen des jeweils anderen Hauses kostenlos mitnutzen.
- Die PROGNO plant unter anderem einen Coworking-Space und einen großen Gemeinschaftsraum.

-
- B0402 Verein Die Bewirtschaftung der gemeinsam genutzten Flächen und Angebote soll über einen Hausverein geregelt werden, dem alle Bewohner*innen beider Genossenschaften beitreten.

B0501 Allgemein

Kombiräume sind Räume, die zwischen zwei Wohnungen liegen und beiden Wohnungen zugeordnet werden können. Deine Wohnung kann also um einzelne „Kombiräume“ erweitert werden bzw. einzelne Räume abgeben. Deine individuelle Kernwohnung (Küche, Bad) bleibt immer gleich.



Kernwohnung
1-Zimmerwohnung



Kernwohnung + 1 Kombiraum
2-Zimmerwohnung



Kernwohnung + 3 Kombiräume
4-Zimmerwohnung

B0503 Vertragliche
Ausgestaltung

Anders als die Kernwohnung, sollen die Kombiräume nicht über Dauernutzungsverträge dauerhaft belegt werden.

Die detaillierte vertragliche Ausgestaltung wird noch mit den Förderstellen abgestimmt und in der Baugruppe beschlossen.

Es ist wahrscheinlich, dass die Räume alle paar Jahre von der Baugruppe neu verhandelt und vergeben werden. Dabei wird darauf geachtet, dass niemand, der den Raum dringend braucht (zum Beispiel als Kinderzimmer), den Raum verliert.

B0601 Neufreimann

Im Quartier soll es weniger Autos geben und dafür mehr Platz für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Es wird viele verschiedene Möglichkeiten geben, sich ohne eigenes Auto fortzubewegen. Das bedeutet, dass man auf sein eigenes Auto verzichten kann. Außerdem gibt es mehr Platz für attraktive Freiflächen

Tram, Bus und Rad sind die Verkehrsmittel der Wahl. Unterwegs zu Fuß ist immer sicher, leicht und überall möglich, auch für Menschen, die Hilfe bei der eigenen Fortbewegung benötigen. Verkehrssicherheit steht im Vordergrund.

Erweiterung des Tramnetzes:



B0602 Freimundo

Das Mobilitätsangebot wird gemeinsam mit der PROGNO eG zur Verfügung gestellt.

Genauere Informationen gibt es erst mit fortgeschrittener Planung.

Auf jeden Fall wird es ein Sharing-Angebot für Lastenräder, Fahrradanhänger und Isarcards geben.

Im Erdgeschoss an der Ringstraße ist eine Mobilitätsstation zum Aufpumpen, Reparieren und Reinigen von Fahrrädern, geplant.

B0701 Allgemein Zur Nutzung einiger der gemeinschaftlichen Angebote, wie Mobilität oder Gästeapartments, wird es eine App-basierte Sharing Plattform geben. Um die Angebote nutzen zu können müssen die Datenschutzrichtlinien der App akzeptiert werden.

Genutzt wird voraussichtlich die klink App der Isarwatt eG.

Datenschutz und AGBs sind auf der website einsehbar:

<https://klink.app/book?type=accommodation>

B0801 Allgemein

Der Hub kann als Foyer für erdgeschossige Gemeinschaftsangebote verstanden werden. Er ist Projektfläche, Vernetzungs- und Austauschbereich und Synergiefläche für eine Vielzahl von gemeinschaftlichen Nutzungen, die sich in diesen Bereich ausdehnen können.

Als zentrale Anlaufstelle ist der Hub ist auch Verteil- und Austauschpunkt: Er dient zur Anlieferung von Großeinkäufen und Food-Coop-Verteilerpunkt.

Die genaue Konzeption wird in der entsprechenden Arbeitsgruppe erarbeitet.

B0802 Werkstatt

Teil des Hubs wird auch eine Werkstatt sein. Der Fokus liegt hier auf Fahrradreparatur, es wird aber auch die Möglichkeit zu anderem Werkeln & Schrauben geben.

Mit der Ausstattung beschäftigt sich die AG Mobilitätshub/Werkstatt.

B0901 Allgemein Mit dem „Comedor“ entsteht ein gemeinschaftlich getragenes und organisiertes Angebot zur Vereinfachung des individuellen Alltagslebens. Der Comedor kann als eine Art Kantine verstanden werden, die das Haus mit günstigen Mahlzeiten versorgt.

Die Konzeptionierung erfolgt durch die AG Comedor (D05).

B0902 Idee Das Menü des Comedors soll von lokalen und saisonalen Zutaten geprägt sein, wobei viel Wert auf Nachhaltigkeit und Qualität liegt. Für die Bewohner*innen des Hauses wird ein vergünstigtes Angebot bereitgestellt, das es ihnen ermöglicht, sich täglich gesund und ausgewogen zu ernähren, ohne dabei ihr Budget zu strapazieren. Externe aus dem Quartier sind ebenfalls willkommen.

Die Kosten werden teilweise auf die Bewohner*innen des Hauses umgelegt, was eine kostengünstige Bereitstellung von hochwertigen Mahlzeiten ermöglicht. Ein/e Pächter*in oder engagierte Bewohner*innen bereiten frische und gesunde Gerichte zu. Diese Mahlzeiten bieten nicht nur eine bequeme Alternative zum Kochen zu Hause, sondern fördern auch den sozialen Austausch und den Zusammenhalt in der Gemeinschaft.

Der Comedor wird zu einem Ort, an dem Menschen aus dem Haus und dem Quartier zusammenkommen können, unabhängig von Alter, Hintergrund oder Lebenssituation. Hier treffen sich Kinder nach der Schule, um Hausaufgaben zu erledigen und gemeinsam zu essen. Junge Familien finden hier einen Treffpunkt, um sich zum Essen zu versammeln und den Abend miteinander zu verbringen. Auch Arbeitende kommen abends für das Abendessen in den Comedor, wo sie nicht nur köstliche Speisen genießen, sondern auch die Möglichkeit haben, sich mit anderen auszutauschen und neue Bekanntschaften zu schließen.

B10 weitere Gemeinschaftsangebote

B1001 Allgemein Welche Gemeinschaftsangebote es geben wird, wird aktuell in der Baugruppe ausgearbeitet.

B1101 Isarwatt eG Das Mieterstrom-Konzept läuft über unseren Partner ISARWAT eG.

Für die Stromerzeugung werden Photovoltaikanlagen auf dem Dach verwendet. Der vor Ort produzierte Strom wird ohne Benutzung des öffentlichen Stromnetzes direkt in die Wohnung geliefert. Das ist sehr ökologisch, außerdem reduzieren sich Netzentgelte und weitere Abgaben.

Die Strommengen, die nicht durch die Solar-Anlage auf dem Dach gedeckt werden können, liefert ihr Partner Naturstrom AG über ein Wasserkraftwerk im bayrischen Töging am Inn.

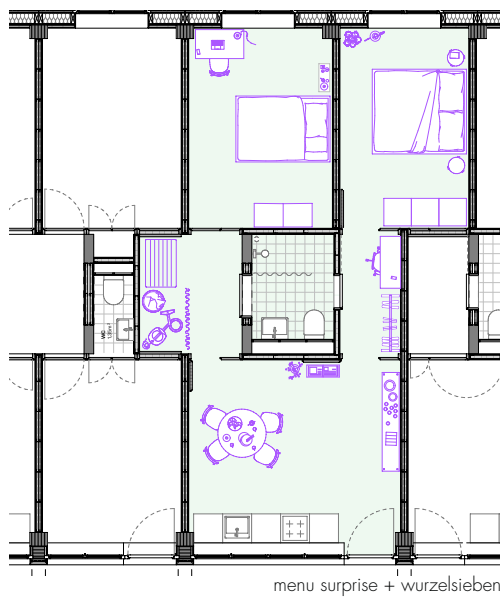
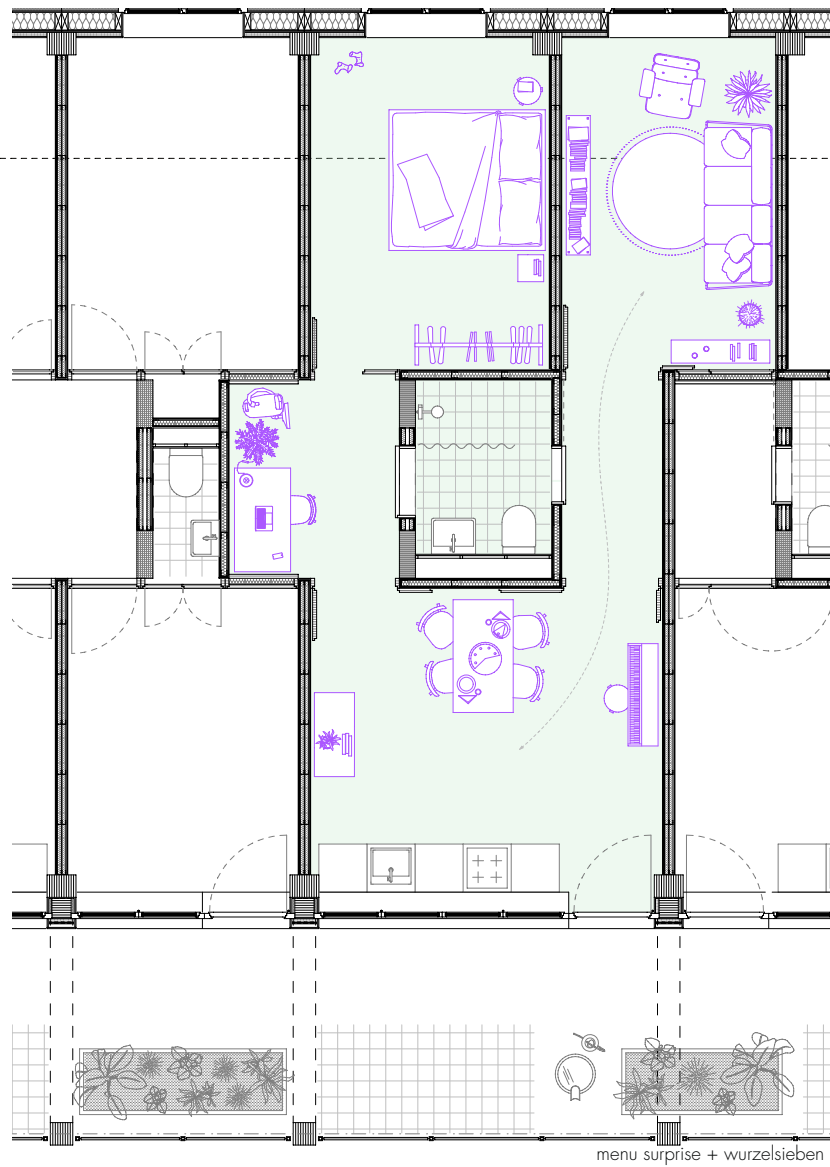
B1201 Allgemein

Es handelt sich nur um exemplarische Beispiel-Grundrisse (Stand Vorplanung). Sie sollen einen Eindruck vermitteln, wie die Wohnungen funktionieren. Es wird auch Wohnungen geben die anders geschnitten sind.

B1202 1-Zimmer
Wohnung



B1203 2-Zimmer
Wohnung



Alternative Ausnutzung mit
zwei separaten Schlafzimmern

B1203 3-Zimmer
Wohnung



menu surprise + wurzelsieben

B1203 4-Zimmer
Wohnung



menu surprise + wurzelsieben

Weg zur Wohnung

FREIMUNDO - Handbuch

- C.01 Ablauf
- C.02 Wohnungen
- C.03 Fördermodelle
- C.04 Fördermodell - EOF
- C.05 Fördermodell - MüMod
- C.06 Fördermodell - KMB
- C.07 Berechtigungsschein
- C.08 Konditionen
- C.09 Reservierung einer Wohnung
- C.10 Vorverträge
- C.11 Beitrittserklärung
- C.12 Wunschwohnung
- C.13 Unterstützungsangebote Anteilserwerb
- C.14 Dauernutzungsvertrag

> Infoveranstaltung KOOGRO besuchen	Termine auf homepage
> Mitglied werden	
> Auf ausgeschriebene Wohnung bewerben	homepage
> Vorvertrag	
> Zeichnung erster Teil nutzungsbezogene Anteile	mit Vorvertrag
> Zeichnung zweiter Teil nutzungsbezogene Anteile	Herbst 2025
> ggf. Antrag Berechtigungsschein EOF und MüMod	2026-2027
> Dauernutzungsvertrag	
> Verkündung Bezugstermin	3 Monate im voraus
> Einziehen	Herbst 2028

ERSTE SCHRITTE

Infoveranstaltung

Termine und Anmeldung auf der homepage unter „AKTUELLES“

Mitglied werden

Beitrittserklärung auf der homepage unter „DOWNLOADS“ -> per Post an die KOOGRO schicken

Auf ausgeschriebene Wohnung bewerben

Verfügbare Wohnungen werden auf unserer homepage veröffentlicht. Du kannst dich dann auf eine konkrete Wohnung bewerben. Mitglieder haben bei der Vergabe Vorrang.

C0201 Wohnungstyp

<u>Wohnungstyp</u>	<u>Wohnküche</u>	<u>Mindestbelegung</u>	<u>Größe</u>
1-Zimmerwohnung	mit WK	min. 1 Person	Ca. 32 - 40 m ²
2-Zimmerwohnung	mit WK	min. 2 Personen	Ca. 45 - 55 m ²
3-Zimmerwohnung	mit WK	min. 3 Personen	Ca. 60 - 75 m ²
4-Zimmerwohnung	mit / ohne WK	min. 4 Personen	Ca. 75 - 90m ²
5-Zimmerwohnung	mit / ohne WK	min. 5 Personen	Ca. 102 m ²
6-Zimmerwohnung	ohne WK	min. 6 Personen	Ca. 112 m ²

C0202 Wohnküche

Zimmer können je nach Bedarf als Schlafraum, Wohnzimmer oder Büro genutzt werden. Eine Wohnküche unter 18 m² gilt nicht als Zimmer.

Die Wohnküche (WK) zeichnet sich dadurch aus, dass sie bis zu 18 m² zusätzlichen Wohnraum bietet, der nicht als Zimmer gewertet wird. Dadurch wird ermöglicht möglichst viele individuelle Zimmer und somit größere Flexibilität an Nutzungen zu haben. Sie eignet sich auch gut für Alleinerziehende. Dem Elternteil wird so, die Möglichkeit auf ein eigenes Schlafzimmer geboten, ohne auf den gemeinsamen Wohnbereich verzichten zu müssen.

C0203 Mindestbelegung

In den Wohnungen muss eine bestimmte Anzahl von Menschen leben. Ein Haushalt, der weniger Mitglieder hat, darf die Wohnung nicht beziehen. Der Zeitpunkt, an dem man in die Wohnung einzieht, ist entscheidend.

Bei einer Schwangerschaft, wird das ungeborene Kind als Person betrachtet, sobald es im Mutterpass eingetragen ist. Geplante Kinder, die nach dem Einzug dazukommen sollen, können nicht berücksichtigt werden. Die Kombiräume (B05) ermöglichen eine spätere Vergrößerung der Wohnung. Das Gebäude und dessen Zugänge werden barrierefrei nach DIN 18040 sein. Alle Wohnungen werden nach DIN 18040 Teil 2 barrierefrei geplant. Zusätzlich

C0204 Besondere Anforderungen

Das Gebäude und dessen Zugänge werden barrierefrei nach DIN 18040 sein. Alle Wohnungen werden nach DIN 18040 Teil 2 barrierefrei geplant. Zusätzlich rollstuhlgerechte Wohnungen sind (je nach Planungsfortschritt) noch möglich.

C0205 Zusätzlicher Stauraum

Für jede Wohnung ist ein Kellerabteil oder ein vergleichbarer Stauraum mit ca. 3 m² vorgesehen.

C0206 Stellplätze

Falls ein Stellplatz benötigt wird, kann dies bei der Wohnungsreservierung bzw. dem Antrag auf Vorvertrag angegeben werden. Für die Nutzung eines Stellplatzes wird eine monatliche Miete (vsl. 120€) verlangt. Es gibt weder eine Ablösesumme, noch müssen weitere Anteile gezeichnet werden.

- C0301 Allgemeines Die Landeshauptstadt München bzw. der Freistaat Bayern unterstützen mit verschiedenen Fördermodellen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die KOOGRO erhält dabei Geld für den Bau von Wohnungen. Dafür dürfen die Mieten einen Höchstbetrag nicht überschreiten und die Wohnungen werden an Menschen vergeben, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Es gibt drei Fördermodelle im Haus:

EOF (Einkommensorientierte Förderung)	20% der Wfl
MüMod (München Modell)	37,5% der Wfl
KMB (Konzepzioneller Mietwohnungsbau)	42,5% der Wfl

Zum Bezug einer Wohnung im EOF oder MüMod müssen entsprechende Berechtigungsscheine vorliegen (C07).

Du bist für die Einschätzung deines Fördermodells selbst verantwortlich (nachträgliche Änderungswünschen werden wir versuchen möglich zu machen, aber es besteht kein Anspruch).

-
- C0302 Veränderung Fördermodell Relevant ist, ob die Einkommensgrenzen zum Stichtag des Bezugs eingehalten werden. Erhöht sich dein Einkommen im Laufe des Wohnens oder zieht eine Person mit höherem Einkommen später dazu, musst du nicht aus der Wohnung ausziehen.
- Wohnungsreservierung und Vorverträge werden in Verbindung mit dem Fördermodell abgeschlossen. Dabei musst du also bedenken, in welchem Fördermodell du dich zum Zeitpunkt des Bezugs befindest.
- Wichtig ist, dass zum Zeitpunkt des Bezugs ein entsprechender Berechtigungsschein vorliegt. Gegebenenfalls kann es hier sinnvoll sein, die Berechtigungsscheine früher zu beantragen und diese dann zu verlängern.

-
- C0303 Beispiel Berechnung Einkommensgrenze Damit Du Dich leichter einordnen kannst, ein kurzes Beispiel:
- Eine vierköpfige Familie im München Modell (2 Eltern + 2 Kinder)
- | | |
|--------------|-------------------------------------|
| 78.300€ | zusammen für beide Elternteile |
| + 2x 19.000€ | für jedes weitere Familienmitglied |
| + 2x 5.700€ | zusätzlich pro Kind |
| = 127.700€ | zulässiges Jahreseinkommen (brutto) |
- Das Gesamteinkommen der vierköpfigen Familie dürfen 127.700€ nicht überschreiten, damit sich die Familie für eine Wohnung im Münchenmodell qualifiziert.
- Die Tabelle ist für eine erste Einschätzung gedacht, welches Fördermodell für dich in Frage kommt. Neben dem Einkommen gibt es weitere Fördervoraussetzungen. Eine verbindliche Auskunft zur Förderwürdigkeit kann dir nur das Amt für Wohnen und Migration erteilen.

C0401 Vergabe

60% der Wohnungen im EOF dürfen von der KOOGRO selbst belegt werden. Die restlichen 40% werden voraussichtlich über die städtische Wohnungsplattform SO-WON nach Dringlichkeit vergeben.

Auch bei der Vergabe durch die KOOGRO muss ein Brechtigungsschein vorliegen. Die dafür nötigen Voraussetzungen sind im Folgenden erklärt.

C0402 Einkommensgrenze

Die Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden.

EOF - Einkommensstufe I		
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	entspricht jährlichem Bruttoeinkommen von ca.
1 Person	17.500 €	26.200 €*
2 Personen	27.500 €	40.500 €*
Je weitere Person	5.000 €	7.100 €*
Je Kind zusätzlich	1.300 €	1.800 €*
Freibeträge		
Für jede Person mit Schwerbehinderung (ab Grad der Behinderung von 50)	4.000 €	
Für Ehepaare / Lebenspartner*innen unter 7 Jahren verheiratet / eingetragen	5.000 €	

EOF - Einkommensstufe II		
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	entspricht jährlichem Bruttoeinkommen von ca..
1 Person	22.900 €	33.900 €*
2 Personen	35.350 €	51.700 €*
Je weitere Person	7.850 €	11.200 €*
Je Kind zusätzlich	2.250 €	3.200 €*
Freibeträge		
Für jede Person mit Schwerbehinderung (ab Grad der Behinderung von 50)	4.000 €	
Für Ehepaare / Lebenspartner*innen unter 7 Jahren verheiratet / eingetragen	5.000 €	

Stand: 01.09.2023

*Angaben ohne Gewähr

C0403 Punktetabelle Im Förderbescheid wird eine Dringlichkeitspunktzahl festgelegt.

Um sich für eine EOF-Wohnung zu qualifizieren, müssen mindestens 50 Punkte erreicht werden.

Weitere Informationen:

<https://stadt.muenchen.de/service/info/soziale-wohnraumversorgung/1073964/>

Gründe	Fall	Punkte
Wohnungslosigkeit	Gesamter Haushalt wohnungslos	120
Wohnung zu klein/groß	Wohnungsgröße angemessen	10
	1 Wohnraum zu wenig	40
	2 Wohnräume zu wenig	70
	3 Wohnräume zu wenig	100
	Ab 4 Wohnräumen zu wenig	120
	Bad/Küche wird geteilt / Auszug von Eltern	60
	Wohnung zu groß	110
Beendigung Mietverhältnis	Beendigung nicht rechtswirksam/ungeklärt	10
	Rechtswirksame Beendigung	120
Wohnung zu teuer	Mietbelastungsquote weniger als 40 %	10
	Mietbelastungsquote 40 % bis weniger als 60 %	50
	Mietbelastungsquote ab 60 %	80
	Androhung/Kürzung der Mietkosten durch das Jobcenter/Amt für Soziale Sicherung	80
Gesundheitliche Gründe	Geringfügige Beeinträchtigungen (Grund A)	20
	Erhebliche Beeinträchtigungen (Grund B)	80
	Lebensbedrohliche Beeinträchtigungen (Grund C)	120
	Häusliche Gewalt / gefährdete Jugendliche	120
Trennung	Antrag auf Zuweisung möglich/ungeklärt	10
Studium/Ausbildung	Zwischen Zuzug und Beginn Studium/Ausbildung liegen weniger als 12 Monate	10
Auswärtige	Kein zwingender Zuzugsgrund	10
	Zwingender Zuzugsgrund	70
Fehlende Mitwirkung	Keine/nicht ausreichende Dringlichkeitsunterlagen	10
Andere Gründe	beispielsweise Lärmbelästigung, Nachbarschaftskonflikte, Lage im Stadtgebiet	10
Vorrangpunkte	Schwangere	30
	Älterer Mensch ab 75 Jahre	25
	Älterer Mensch (60 bis einschließlich 74 Jahre), Mensch mit Schwerbehinderung, Haushalt mit Kind	20

Stand: November 2023

C0404 EOZF

Die Einkommensorientierte Zusatzförderung ist ein Zuschuss für Mieter*innen von EOF-Wohnungen. Die Höhe der Zusatzförderung hängt von der Einkommensstufe (C0402) ab.

Der Antrag kann online gestellt werden: www.muenchen.de/eozf-antrag

Der Antrag kann erst nach Bezug der Wohnung gestellt werden.

Der EOZF-Bescheid gilt für 2 Jahre.

Bei Fragen wende dich bitte direkt an das Amt für Wohnen und Migration.

C0501 Einkommens-
grenze

München Modell		
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	entspricht jährlichem Bruttoeinkommen von ca.
1 Person	35.300 €	51.600 €
2 Personen	54.000 €	78.300 €
Je weitere Person	13.300 €	19.000 €
Je Kind zusätzlich	4.000 €	5.700 €
Freibeträge		
Für jede Person mit Schwerbehinderung (ab Grad der Behinderung von 50)	4.000 €	
Für Ehepaare / Lebenspartner*innen unter 7 Jahren verheiratet / eingetragen	5.000 €	

Stand: 01.09.2023

C0601 KMB

Konzeptioneller Mietwohnungsbau

40% der Wohnungen im KMB werden OHNE Auflagen vergeben

60% der Wohnungen im KMB werden an Mangelberufe, integrative Wohnprojekte oder nach Einkommensgrenze V vergeben.

Mangelberufe:

- Öffentliche Daseinsvorsorge
- Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Freie Wohlfahrtspflege
- Gesundheits- und Krankenpflege
- Erziehungsdienst

Der Nachweis zur Einhaltung der Einkommensgrenze V kann beim Amt für Wohnen und Migration beantragt werden (Einkommensbestätigung KMB).

Einkommensgrenze im KMB (Art. 11 BayWoFG + 50 %)		
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	entspricht jährlichem Bruttoeinkommen von ca.
1 Person	42.400 €	61.500 €
2 Personen	64.800 €	94.500 €
Je weitere Person	16.000 €	22.800 €
Je Kind zusätzlich	4.800 €	6.800 €

Stand: 01.09.2023

C0701 EOF und
MüMod

Für Wohnungen in den Fördermodellen EOF und München Modell besteht nur Anspruch auf Abschluss eines Dauernutzungsvertrages, wenn spätestens drei Monate vor Bezug eine gültige Bestätigung der Wohnberechtigung durch das Amt für Wohnen und Migration der Landeshauptstadt München vorgelegt wird.

Hierzu muss ein Antrag auf Einkommensüberprüfung für eine öffentlich geförderte Wohnung gestellt werden. Neben dem Einkommen gibt es noch weitere Kriterien. Es ist mit einer Bearbeitungsdauer von ca. 4 Monaten zu rechnen. Anträge können auch online gestellt werden.

Informationen und Antrag München Modell:
<https://stadt.muenchen.de/service/info/soziale-wohnraumversorgung/1080518/>
Informationen und Antrag EOF:
<https://stadt.muenchen.de/service/info/soziale-wohnraumversorgung/1073964/>

Die Berechtigungsscheine sind - je nach Höhe des Einkommens - 1 oder 2 Jahre gültig.

Ziehen mehrere Personen ein, muss der Antrag für den gesamten Haushalt gestellt werden. Es reicht nicht, wenn eine Person einen Berechtigungsschein hat.

Sollte sich zwischen Vorvertrag und Bezug abzeichnen, dass du keinen entsprechenden Berechtigungsschein vorlegen kannst, wird die KOOGRO versuchen dir eine andere, passende Wohnung anzubieten. Ob das möglich sein wird, können wir aber nicht garantieren. Deshalb besteht kein Anspruch.

C0701 KMB

Bei Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus muss kein Nachweis der Wohnberechtigung erbracht werden.

- C0801 Nutzungsentgelt Im genossenschaftlichen Wohnen spricht man nicht von einer Miete, sondern von einem Nutzungsentgelt. Die Höhe richtet sich nach den aktuellen Bestimmungen der Wohnraumförderung.

	EOF 1	EOF 2	MüMo	KMB
Nutzungsentgelt (Kaltmiete)	12,00 €/m ²	12,00 €/m ²	13,20 €/m ²	13,50 €/m ²

(Stand Oktober 2025)

Die KOOGRO arbeitet nach dem Kosten-Mietprinzip, d.h. nur die tatsächlichen Kosten werden auf die Mieten umgelegt.

Ziel der KOOGRO ist, die Nutzungsgebühr über die weitere Laufzeit des Nutzungsvertrages nicht zu erhöhen. Die Gebühr kann im Laufe der Nutzung angehoben werden, falls die Hypothekenzinsen und anderer Kosten der Hausbewirtschaftung deutlich steigen oder bei Grundsatzbeschlüssen der KOOGRO zur Mietpreisgestaltung.

Neben der Grundnutzungsgebühr fallen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen an, die einmal jährlich mit den tatsächlich entstandenen Betriebs- und Heizkosten verrechnet werden.

Für die Nutzung von Stellplätzen wird ebenfalls eine Gebühr von voraussichtlich 120,00 € monatlich erhoben.

- C0802 Umlage Gemeinschaftsangebote Zur Finanzierung von Herstellung und Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Comedor, Hub, Gästeapartments) und des Mobilitätsangebots wird die KOOGRO eine Umlage erheben.

Die Umlage wird je Quadratmeter Wohnfläche berechnet und fällt zusätzlich zum Nutzungsentgelt monatlich an.

Die Höhe der Umlage steht derzeit noch nicht fest. Voraussichtlich wird sie sich auf 60 - 80 cent pro Quadratmeter Wohnfläche belaufen.

- C0803 Anteile Für den Bezug einer Wohnung sind nutzungsbezogene Anteile je Quadratmeter Wohnfläche zu zeichnen. Falls du jemals ausziehst, bekommst du das Geld für die Anteile zurück.

	EOF 1	EOF 2	MüMo	KMB
Nutzungsbezogene Anteile	100 €/m ²	150 €/m ²	1.000 €/m ²	1.650 €/m ²

Beispiel (Wohnung mit 50m² im München Modell):

$$50\text{m}^2 \times 1.000\text{€/m}^2 = 50.000\text{€ nutzungsbezogene Anteile}$$

Bei Neueintritt in die Genossenschaft, sind zusätzlich Pflichtanteile in Höhe von 1.000 € zu zeichnen. Außerdem gibt es ein Eintrittsgeld in Höhe von 200€.

C09 Reservierung einer Wohnung

C0901 Allgemein

- > Herstellung einer Verbindlichkeit / Verlässlichkeit für beide Parteien
- > Mitgliedschaft nicht zwingend erforderlich
- > 7.500 € (bei EOF 500€), wahlweise als
 - A) freiwillige Anteile
 - dividendenberechtigt (angestrebt: 2%)
 - Kündigung 6 Monate zum Jahresende, kündbar also zum 31.12.24
 - Auszahlung frühestens nach Mitgliederversammlung, also Juli 2025
 - B) Wohnungsoptionsgeld
 - Rückerstattung 2 Wochen nach Kündigung der Wohnungsreservierung
 - Keine Verzinsung

C0902 Ablauf

- > Formular zu Reservierung einer Wohnung ausfüllen und einreichen
- > Rückmeldung bzw. Bestätigung, ob Wohnungswunsch reserviert werden kann durch Vorstand der KOOGRO
Für Fördermodell und Wohnungsgröße
- > Einzahlung Anteile / Wohnungsoptionsgeld innerhalb von 3 Wochen nach Erhalt der Bestätigung. Danach verfällt die Reservierung
- > Jedes Mitglied hat das Recht jederzeit ohne Frist von der Reservierung zurückzutreten. Dies bedarf der Schriftform
- > Bei Abschluss eines Vorvertrages wird das Wohnungsoptionsgeld/ freiwillige Anteile in nutzungsbezogene Mietanteile umgewandelt

C0903 FAQ

Durch den zeitlichen Abstand zwischen Wohnungsreservierung und Bezug können sich ggf. Differenzen bezüglich Haushaltsgröße und Fördermodell ergeben.

Verbindlich sind nur die Informationen, die im Reservierungs-Formular angegeben wurden. Die Leute, die sich bewerben, müssen selbst entscheiden, welche Wohnung sie zum Zeitpunkt des Einzugs benötigen und beziehen dürfen.

In FREIMUNDO sind keine Wohnungsreservierungen mehr möglich. Wer sich eine Wohnung sichern möchte, muss sich auf eine konkrete Wohnung bewerben und einen Vorvertrag dafür abschließen.

C1001 Allgemein

Mit dem Vorvertrag zeichnest du 40% der nutzungsbezogenen Pflichtanteile und hast damit Anspruch auf den Abschluss eines Dauernutzungsvertrages für eine Wohnung. Das heißt, du hast dir eine Wohnung gesichert.

Mit dem Vorvertrag ist der Eintritt in die Genossenschaft verpflichtend

Im Vorvertrag werden nur Wohnungseigenschaften und Fördermodell festgehalten. Die Zuweisung einer konkreten Wohnung erfolgt erst später.

Der Vorvertrag ist nur für das darin festgehaltene Fördermodell gültig. Ein Berechtigungsschein muss noch nicht vorliegen.

Ein Vorvertrag kann mit dem Formular „Antrag auf Vorvertrag“ beantragt werden.

C1002 Kündigung

Du kannst den Vorvertrag jederzeit mit einer einmonatigen Frist zum Monatsende kündigen.

Für die Kündigungs- und Rückzahlungsfristen der weiteren Genossenschaftsanteile gelten die Bestimmungen und Fristen von § 18 der Satzung.

Die KOOGRO wird in diesem Fall bemüht sein, die Rückzahlung der nutzungsbezogenen Anteile vor der Frist zu ermöglichen. Dies setzt voraus, dass ein anderer Nutzer Geschäftsanteile in entsprechender Höhe zeichnet.

C1003 Anteile

> Mit Zeichnung des Vorvertrags sind mind. 50% der nutzungsbezogenen Anteile zu zeichnen. Die restlichen Anteile sind ca. 3 Monate vor Baubeginn zu zeichnen.

> Optional können mit Vorvertrag auch schon bis zu 100% der nutzungsbezogenen Anteile gezeichnet werden

> Sollte sich eine wesentliche Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche ergeben, wird die Höhe der Anteile angepasst und es gibt ggf. eine Rückzahlung.

- C1101 Mitgliedschaft & Pflichtanteil Spätestens mit dem Vorvertrag ist der Eintritt in die Genossenschaft verpflichtend
- Für die Mitgliedschaft sind je Person 2 Genossenschaftsanteile in Höhe von je 500€ zu zeichnen.
- Zusätzlich fällt das Eintrittsgeld in Höhe von 200€ an. Wenn bereits ein anderes Familienmitglied Mitglied der Genossenschaft ist, entfällt das Eintrittsgeld.
- Bitte füll das Formular „Beitrittserklärung zur Genossenschaft“ aus und schicke es per Post an die Geschäftsstelle. Das Formular findest du auf der Homepage unter downloads.

-
- C1102 Nutzungsbezogene Anteile Für den Bezug einer Wohnung, müssen nutzungsbezogene Anteile (C0803) gezeichnet werden. Mindestens 50% der Anteile sind mit Vorvertrag zu zeichnen, der Rest kurz vor Baubeginn.
- Bitte füll das Formular „Beitrittserklärung nutzungsbezogene Anteile“ aus und schicke es per Post an die Geschäftsstelle. Das Formular findest du auf der Homepage unter downloads.
- Bitte trage im Formular mindestens die Summe ein, die im Vorvertrag als mindestens zu zeichnend genannt ist.
- Wenn du vorab keine Wohnung reserviert hast, trage unter „einzuzahlender Betrag“ die selbe Summe ein, wie in der Zeile darüber.
Wenn du eine Wohnung reserviert hast, ziehe hier das Wohnungsoptionsgeld ab (siehe Vorvertrag).

-
- C1103 Freiwillige Anteile Jedes Mitglied kann jederzeit weitere Anteile zeichnen um zusätzlich in die Genossenschaft zu investieren. Freiwillige Anteile können in beliebiger Höhe gezeichnet werden.
- Bitte füll das Formular „Beitrittserklärung freiwillige Anteile“ aus und schicke es per Post an die Geschäftsstelle der KOOGRO. Das Formular findest du auf der Homepage unter downloads.
- Für freiwillige Anteile wird eine Dividende ausgeschüttet.

C1201 Wunsch Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung werden die detaillierten Grundrisse aller Wohnungen vorgestellt. Du kannst dir jetzt überlegen welche Wohnungen in deinem Wohnungstyp dir am besten gefallen. Es geht dabei um die Lage der Wohnung im Haus und darum wie die Wohnung geschnitten ist.

Dann gibst du Prioritäten für deine Wunsch-Wohnung an.

C1202 Zuweisung Die Entscheidung darüber, wer in welche Wohnung einzieht, wird in der Baugruppe getroffen. Dabei werden die angegebenen Prioritäten besprochen und es wird versucht, zu einer Einigung zu kommen. Es ist dabei auch wichtig zu berücksichtigen, ob die Wohnung mit einem Kombiraum (B.05) verbunden ist, und dass die langfristigen Bedürfnisse der Familien am gleichen Kombiraum zusammenpassen.

Sollte in manchen Fällen keine Einigung möglich sein, wird der Vergabeausschuss der KOOGRO hinzugezogen. Der Vergabeausschuss arbeitet nach den Richtlinien der Wohnungsvergabe (siehe downloads homepage).

Dieser Prozess ist in Freimundo bereits abgeschlossen. Es werden nun die übrigen Wohnungen vergeben und du kannst dich direkt auf eine konkrete Wohnung bewerben.

C1301 KfW
Kredit 134

Der KfW 134 ist ein Förderkredit für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen.

> bis zu 150.000 Euro Kreditbetrag

> weniger zurückzahlen: 7,5 % Tilgungszuschuss

Der Tilgungszuschuss reduziert den zurückzuzahlenden Kreditbetrag und verkürzt so die Laufzeit

> Der Antrag auf Förderung muss VOR dem Erwerb der Genossenschaftsanteile gestellt werden und somit VOR der Unterzeichnung eines Vorvertrags.

> Den Antrag kannst du bei deiner Hausbank stellen.

Infos:

> [www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Wohn-eigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile\(134\)/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Wohn-eigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile(134)/)

> [www.kfw.de/PDF/Download-Center/Foerderprogramme\(Inlandsfoerderung\)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf](http://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Foerderprogramme(Inlandsfoerderung)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf)

C1302 Jobcenter

Wenn du ins Fördermodell EOF fällst und Kund*in beim Jobcenter bist, besteht die Möglichkeit, dass die Genossenschaftsanteile durch das Jobcenter gezeichnet werden.

Konkret handelt es sich um eine darlehensweise Übernahme der, durch die Zeichnung der nutzungsbezogenen Anteile, entstehenden Kosten.

Du musst dich dazu direkt an das Jobcenter wenden. Das jeweils zuständige Sozialbürgerhaus ist abhängig vom Wohnort. Es besteht auch die Möglichkeit der Beantragung über Jobcenter-digital.

Genossenschaftsanteile für eine noch im Bau befindliche Wohnung werden in der Regel übernommen, wenn

- > die Genossenschaftsanteile den Betrag von 20.000,00€ nicht überschreiten,
- > im Vorvertrag eine konkrete Wohnung benannt wird,
- > die Bruttokaltmiete angemessen ist und
- > der voraussichtliche Bezug der Wohnung nicht länger als 6 Monate in der Zukunft liegt

Falls die Fertigstellung der Wohnung länger als 6 Monate dauern sollte oder im Vorvertrag keine konkrete Wohnung benannt wird, wird im Einzelfall entschieden, ob eine Übernahme der Genossenschaftsanteile möglich ist.

Wenn du auf die Zeichnung der Anteile durch das Jobcenter angewiesen bist, kann die KOOGRÖ dir eine individuelle Lösung anbieten, bei der die Anteile erst zu einem späteren Zeitpunkt gezeichnet werden müssen.

C1401 Allgemein

Das Nutzungsverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Eine Kündigung seitens der KOOGRO ist nur in Ausnahmesituationen möglich, beispielsweise wenn das Mitglied in erheblichem Maße gegen die Satzung verstößt.

Wenn du eine Wohnung bezogen hast, kannst du ein Leben lang in dieser Wohnung bleiben.

Dieses lebenslange Wohnrecht kann nicht vererbt werden. So wird sichergestellt, dass nicht über Generationen hinweg ein und dieselbe Familie profitiert, sondern die Genossenschaft möglichst vielen Ihrer Mitglieder Angebote machen kann. Personen, die mit dem Mitglied im selben Haushalt leben, können nach dem Tod trotzdem das Mietverhältnis übernehmen, sofern sie selbst Mitglied werden.

Partizipation

FREIMUNDO - Handbuch

- D.01 Partizipation
- D.02 Baugruppentreffen (Planungs- und Bauphase)
- D.03 Selbstverständnis
- D.04 Entscheidungsprozess
- D.05 Arbeitsgruppen
- D.06 Selbstverwaltung (Wohnphase)
- D.07 Digitale Plattform

- D0101 Allgemein Das genossenschaftliche Wohnen lebt von der Partizipation der Bewohnenden. Nicht nur während der Konzipierung und der Bauphase sondern auch beim späteren Wohnen.
- Die Grundlage für die Partizipation bildet das Leitbild „Selbstverständnis“, welches in der entsprechenden AG konzipiert wird.
- Partizipation ist nicht in allen Feldern möglich. Alle Entscheidungen mit wirtschaftlichen Auswirkungen obliegen der Geschäftsführung der Genossenschaft.
- Es gibt keine individuelle Planung von Wohnungen.
- Jede Beteiligung ist freiwillig. Angebote und Einrichtungen im Haus sind nur durch den Einsatz der Bewohner*innen langfristig möglich. Ob, in welchen Bereichen und in welchem Umfang du dich einbringst, bleibt alleine deine Entscheidung.
-

- D0102 Richtlinien der Partizipation Die Möglichkeiten der Mitbestimmung im Bauprojekt erhalten über die „Richtlinien der Partizipation“ (beschlossen durch die Mitgliederversammlung vom 11.07.2016) ihren Rahmen:
- „Als kollektive Eigentümerschaft bestimmen wir, die Mitglieder der KOOOPERATIVE GROSSSTADT eG die grundsätzlichen Zielsetzungen bei unseren Bauprojekten mit. Durch eine ausgeprägte Diskussionskultur entwickelt sich eine hohe Identifikation mit Ort und Wohnhaus.
- Das bedeutet nicht, dass jeder von uns an jeder Stelle mitbestimmen kann. Um leistbaren Wohnraum zu schaffen, sowie konzeptionell und architektonisch stimmige Wohnbauprojekte zu entwickeln, kann nicht jeder individuelle Wunsch von Bewohner*innen umgesetzt werden; die Entscheidungen folgen dem Prinzip der kollektiven Verantwortlichkeit. Die Möglichkeiten, sich in die strukturierten Abläufe einzubringen, reichen je nach Projektphase von Information über Mitwirkung und Mitsprache bis hin zur Mitbestimmung.“
- (https://kooperative-grossstadt.de/wp-content/uploads/2019/02/KOOGRO_Grundsätze_Partizipation.pdf)

D0201 Baugruppentreffen

Das Baugruppentreffen findet bis zur Fertigstellung ca. einmal im Monat statt. Beim Treffen tauschen sich die zukünftigen Bewohner*innen und die Projektleitung aus. Gemeinsam werden Projektziele und die Ausgestaltung des Zusammenlebens erarbeitet.

Die Treffen werden abwechselnd als Plenumtreffen und Arbeitsgruppentreffen gehalten. Die Treffen im Plenum dienen zur Information bzw. dem Austausch innerhalb der ganzen Gruppen. In den Arbeitsgruppentreffen wird an den jeweiligen Themen der AGs weitergearbeitet.

D0202 Konzeption

Anfangs geht es um grundsätzliche Bedürfnisse und Vorstellungen. Wie soll im Haus gewohnt werden? Welche Einrichtungen für Kultur, Freizeit und Arbeit soll es geben?

Gibt es ein Gästeapartment? Brauchen wir eine Hauswerkstatt? Was passiert auf der gemeinschaftlichen Dachterrasse? Generell geht es um den Charakter des Hauses. Durch die ausgeprägten Mitmach-Möglichkeiten entwickelt sich eine hohe Identifikation mit dem Wohnhaus und der Bewohnergemeinschaft.

Die Ergebnisse werden Teil der Auslobung für den Architektur-Wettbewerb. Die Teilnehmer*innen überlegen sich dann wie unsere Ideen im Gebäude umgesetzt werden können und eine Jury sucht den besten Entwurf aus.

Das Projekt FREIMUNDO befindet sich aktuell schon in der Planungsphase

D0203 Planungs- und Bauphase

Die Ideen, die wir in der Konzeptionsphase gemeinsam besprochen haben, werden jetzt professionell umgesetzt. Das Ergebnis des Architektur-Wettbewerbs bildet die Grundlage. In der Baugruppe erklären wir ausführlich, wie die gemeinsam entwickelten Ideen im Gebäude umgesetzt werden sollen. Dabei wird viel diskutiert und mögliche Anpassungen besprochen.

Es gibt einen regen Austausch zwischen den Leuten, die das Projekt organisieren, und den zukünftigen Bewohnern. Wir informieren auch regelmäßig über den Fortschritt beim Planen und Bauen. Dabei zeigen wir, wie sich das Gebäude in den verschiedenen Phasen entwickelt und erklären, was gemacht wird.

- D0301 Allgemein Das Selbstverständnis ist die Grundlage, auf die sich die Zusammenarbeit und das Zusammenleben stützen.
- Leitbild und Entscheidungsprozess wurden von der AG Selbstverständnis entwickelt und dann im Plenum verabschiedet.
- Neue Mitglieder der Baugruppe müssen die, vor ihrem Eintritt bereits beschlossenen, Entscheidungen akzeptieren und somit auch Leitbild und Entscheidungsprozesse anerkennen.
-

- D0302 Leitbild Freimundo. Von den Bewohnern. Für die Bewohner. Durch die Bewohner.
- Wir wollen wohnen. Aber noch viel mehr als das. Wir wollen nachhaltig sein. Beim Bauen, der Mobilität, dem Leben.
- Wir wollen solidarisch sein, Vielfalt leben, gemeinsam wirken.
- Wir wollen teilen: Räume, Zeit, Wissen, Erfahrung und mehr.
- Wir wollen keinen anonymen Wohnblock, sondern ein buntes Miteinander-Leben.
-

- D0303 Miteinander Wir freuen uns auf ein ausgewogenes, aufeinander bezogenes Zusammenleben.
- Wir lieben Gemeinschaft, benötigen aber auch Orte der Ruhe und Rückzug.
- Wir wollen als Gemeinschaft teilen und haben so als Einzelne mehr. Nicht jeder muss alles besitzen. Wir versuchen, unsere Ideen und Projekten nachhaltig umzusetzen und dabei Ressourcen zu schonen.
- Wir wollen keinen anonymen Wohnblock, sondern ein buntes miteinander Leben.

- D0401 Grundlegendes Wir, als Beteiligte der Baugruppe Freimundo, streben nach transparenten und partizipativen Entscheidungsprozessen, die alle Bewohner*innen einbeziehen.
- Wir sind aufmerksam und lösungsorientiert, hören alle Meinungen und sind stets kompromissbereit.
- Wir vertrauen in die Arbeit anderer. So agieren wir effizient und bleiben handlungsfähig, wenn viele Entscheidungen anstehen.
- Unterschiedliche Kompetenzen werden in Arbeitsgruppen delegiert, welche innerhalb dieser Kompetenzen entscheiden können.
- Grundlegende Entscheidungen treffen wir im Plenum, wobei die Teilnahme und Stimmabgabe stets freiwillig erfolgt.
- Sofern möglich, werden Arbeitsgruppen und die Position der Arbeitsgruppensprecher regelmäßig neu besetzt.
- Die von der Baugruppe für alle wesentlichen Entscheidungen gewählte Methode ist das "Systemische Konsensieren".
- Entscheidungen können bei Bedarf revidiert werden.

- D0402 Systemisches Konsensieren Was ist Systemisches Konsensieren?
- Das "Systemische Konsensieren" zielt darauf ab, jene Lösung zu finden, die auf den geringsten Widerstand stößt. Alle Meinungen und Einwände werden gehört. (Bei Mehrheitsentscheidungen hingegen dominiert die Meinung der Mehrheit und die Minderheit bleibt unberücksichtigt.)
- Auf den ersten Blick erscheint das Konzept etwas abstrakt, doch mit ein wenig Übung zeigt sich in der Praxis sein Potential: bei Entscheidungen den Werten und speziellen Anforderungen einer Genossenschaft gerecht zu werden.
- Eine detaillierte Erläuterung finden Mitglieder der Baugruppe in der nextcloud

D05 Arbeitsgruppen

D0501 Allgemein Um die Konzeption und die Partizipation organisatorisch zu erleichtern, werden Arbeitsgruppen für unterschiedliche Themen eingerichtet. Jede zukünftige Bewohner*In entscheidet selbst, in welchen Arbeitsgruppen sie sich einbringen möchte.

D0502 AG Selbstverständnis Die AG Selbstverständnis konzipiert das Leitbild der Gruppe und entwickelt Regeln und Prozesse der Entscheidungsfindung

D0503 AG Comedor Die AG Comedor beschäftigt sich mit dem Konzept des Comedors (B09).

D0504 AG Digitales Die AG beschäftigt sich mit Plattform zum Kommunikationsaustausch der Baugruppe (D07) und verwaltet diese.

D0505 AG Kombiräume Die AG beschäftigt sich mit den Kombiräumen (B05).

D0506 AG Standardküche Die AG Standardküche beschäftigt sich mit der Idee einer einheitlichen, vorinstallierten Arbeitsplatte und potentieller Sammelbestellung von Unterschränken. Aufgrund der Fenstersituation in den Wohnküchen haben wir eine spezielle Situation. Die Standardküche könnte die Küchenplanung für alle erleichtern.

Die Standardküche soll langfristig auch Wohnungswechsel innerhalb vom Haus erleichtern.

D0507 AG Mobilitätshub Die AG Mobilitätshub beschäftigt sich mit Ausstattung von Mobilitätshub und Werkstatt sowie der Auswahl des Mobilitätsangebots.

D0508 AG Freiraum Die AG Freiraum beschäftigt sich mit Hof, Dachterrasse und Grüner Gasse aus Bewohnerperspektive. Die tatsächliche Planung der Freiflächen obliegt den beauftragten Landschaftsarchitekt*innen.

D0601 Allgemein Die Selbstverwaltung liegt, von Information bis zu selbstbestimmten Entscheidungen, in der Hand der Baugruppe. Gegebenenfalls übernimmt die Gruppe auch Teilaspekte der Hausverwaltung.

Die Baugruppe gestaltet die gemeinschaftlichen Angebote und Einrichtungen.
Bewohner*innen organisieren, verwalten und bewirtschaften diese.

D0701 Allgemein

Die Baugruppe nutzt Nextcloud als digitale Plattform für den Austausch. Eine sichere Chat-Möglichkeit zur Kommunikation ist darin eingebettet

Die Nextcloud wird von der AG Digitalis verwaltet, die KOOGRO hat keine administrativen Rechte, kann euch also keinen Zugang einrichten oder bei technischen Problemen weiterhelfen.

Es gibt eine support E-Mail Adresse, an die ihr euch bei Problemen wenden könnt.

Wenn ihr noch keinen Nextcloud Zugang habt, könnt ihr ihn über eine digitale Umfrage beantragen.

Mit Unterzeichnung des Vorvertrags ist auch die Einrichtung eines Nextcloud-Accounts gewünscht. Präsentationen, Planungsupdates, Protokolle der Baugruppentreffen und andere wichtige Dokumente werden ausschließlich über die Nextcloud zur Verfügung gestellt

Link und die support E-Mail Adresse wurden über den Verteiler der Baugruppe versendet. Falls ihr die E-Mail nicht mehr findet oder erst kürzlich zur Baugruppe hinzugestoßen seid, meldet euch bei Melina oder unter halloneufreimann@koogro.de



KOOPERATIVE GROSSSTADT eG
Baugenossenschaft

Friedenstraße 25
81671 München

www.kooperative-grossstadt.de

Genossenschaftsregister:
Amtsgericht München, Nr. 2664

Vorstand:
Christian Hadaller, Markus Sowa

Aufsichtsratsvorsitzende:
Gabriele Grimm