



 **Verband Wohnen**  
im Kreis Starnberg

# Raum zum Leben

# Inhalt

- 04 **Über unser Selbstverständnis**
- 06 **Wir schaffen Wohnraum im Landkreis**
- 08 **Zeitgemäßer Wohnraum für alle Generationen**
- 10 **Die steigende Wohnungsnachfrage sorgt für Wachstum**
- 12 **Die Erfolgsgeschichte des Zweckverbandes**
- 14 **Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit**
- 16 **Altersgerecht leben mit Versorgungssicherheit**
- 17 **Barrierefreie Wohnungen in Krailling**
- 18 **Begehrter Wohnraum in Pöcking**
- 19 **Betreutes Wohnen an der Margaretenstraße**

## Impressum

### Verantwortlich für den Inhalt:

Michael Vossen

**Fotos:** Verband Wohnen;

Harry Zdera; iStockphoto: S. 01, 08, 14, 17

**Gestaltung und Satz:**

flowconcept

Agentur für Kommunikation GmbH

**Druck:** Ulenspiegel Druck

GmbH & Co. KG



## Wohnen muss für alle erschwinglich sein

*Grußwort der Verbandsvorsitzenden Christine Borst, Bürgermeisterin von Krailling*

1950 wurde der Zweckverband für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Starnberg gegründet. Später folgte dann die Umfirmierung in Verband Wohnen im Kreis Starnberg. In den Anfangsjahren galt es vor allem, der Wohnungsnot in der Nachkriegszeit zu begegnen. Im Fokus stand der möglichst schnelle und einfache Bau von Wohnraum für die Einheimischen, aber auch für die vielen Flüchtlinge, die in ihrer neuen Heimat zu integrieren waren.

Die stetige Nachfrage nach Wohnraum riss im Großraum München auch in den nachfolgenden Jahrzehnten nicht ab. Gleichzeitig wuchsen die Komfortansprüche der Menschen. Dem Zeitgeist entsprechend stiegen Ausstattung, Standard und Größe der Wohnungen sukzessive an. Heute gilt es – auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung – immer noch, bedarfsgerechte und zeitgemäße Wohnraumkonzepte für Menschen in allen Lebenssituationen zu entwickeln.

In den vergangenen Jahren hat sich die Situation am Wohnungsmarkt für Menschen, die sich keine teuren Mieten leisten können, nochmals deutlich verschärft. Vor allem bezahlbare Lösungen sind in der Metropolregion München und Umgebung gefragt denn je. Der Verband Wohnen trägt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden im Landkreis Starnberg maßgeblich dazu bei, dass mehr bezahlbare Wohnungsangebote für Alleinstehende,

Familien und ältere Menschen entstehen. Damit leistet der Verband einen wichtigen Beitrag für das sozial stabile und generationenübergreifende Miteinander in den verschiedensten Wohnquartieren.

Der Verband Wohnen ist in den vergangenen Jahrzehnten seinen anspruchsvollen Aufgaben äußerst engagiert und mit hoher sozialer Verantwortung gerecht geworden. Er hat sich jederzeit als verlässlicher und kompetenter Partner der Gemeinden und des Landkreises Starnberg erwiesen. Dies galt in der Vergangenheit unter Leitung der ehemaligen Geschäftsführer Josef Fuchs, Hans Krammer und Günther Weikl genauso wie heute unter Leitung von Michael Vossen. Ich wünsche dem Verband Wohnen und allen beteiligten Akteuren auch weiterhin ein gesundes Wachstum und viel Erfolg bei der Entwicklung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt.

*Christine Borst  
Vorsitzende Verband Wohnen im  
Kreis Starnberg  
Bürgermeisterin Krailling*





## Auf dem Wohnungsmarkt warten viele Herausforderungen

Vorwort des Geschäftsführers Michael Vossen

Es gibt viel zu tun für den Verband Wohnen. Günstiger Wohnraum ist im Landkreis Starnberg echte Mangelware. Als Wohnungsverwalter verfügt der Verband Wohnen zwar über ein vorbildlich gepflegtes Angebot mit derzeit 2.364 Mietwohnungen in 301 Häusern sowie knapp 2.000 Stellplätzen. Aber die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten übersteigt nach wie vor deutlich das Angebot. Der Verband wird daher in den kommenden Jahren weiter kräftig in den Neubau und die Modernisierung von Gebäuden investieren. Es ist geplant, bis zum Jahr 2021 ca. 250 neue Wohnungen zu errichten und 6 Anlagen zu modernisieren.

Der strukturelle Wandel des Wohnungsmarktes und die Notwendigkeit energetischer Sanierungen erfordern vom Verband Wohnen stetige Anstrengungen und Initiativen. Unser Fokus liegt dabei sowohl auf dem Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen als auch auf der energieeffizienten Sanierung von Bestandswohnungen für das bezahlbare familien- und altersgerechte Wohnen.

Unser oberstes Ziel lautet, an den Bedürfnissen der Bewohner ausgerichteten attraktiven Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten zu schaffen, damit die Menschen jeden Alters gerne in unseren Wohnquartieren leben und sich dort wohlaufgehoben fühlen. Angesichts des demografischen

Wandels liegt ein besonderes Augenmerk darauf, den Menschen möglichst bis ins hohe Alter ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. So wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche altersgerechte und betreute barrierefreie Wohnanlagen errichtet.

Inzwischen macht sich auch der Zuzug von Flüchtlingen auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Anerkannte Flüchtlinge, die ein dauerhaftes Bleiberecht haben und zusammen mit ihren Familien untergebracht werden müssen, vergrößern zusätzlich die Nachfrage. Vor diesem Hintergrund hat der Verband Wohnen ein Neubauprogramm mit zehn Neubauten in verschiedenen Gemeinden aufgelegt und wird so in den nächsten Jahren ca. 250 Wohnungen neu errichten.

Eine übergeordnete Aufgabe des Zweckverbandes für die kommenden Jahre ist es, die Nachhaltigkeit im sozialen Wohnungsbau weiter zu fördern. Unser Ziel ist es, mit einer ressourcenschonenden und energieeffizienten Bauweise sowie der Umsetzung einer hohen Bau- und Wohnqualität im Rahmen wirtschaftlicher Rentabilität für gelebte Nachhaltigkeit zu sorgen.

In den vergangenen bald sechs Jahrzehnten seines Bestehens hat der Verband Wohnen zahlreiche erfolgreiche Projekte zum Ausbau des Wohnungsangebotes im Kreis Starnberg umgesetzt und damit einer Vielzahl

von Einheimischen und Zugereisten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ermöglicht. Wir haben gemeinsam mit den Gemeinden Bauland erschlossen, Neubauprojekte vorangetrieben, Wohnungsbestände ausgebaut und Altwohnbestände saniert. Dank der erfolgreichen Entwicklung steht der Zweckverband finanziell sehr solide da. Das legt eine stabile Basis für die Fortschreibung unserer wohnungspolitischen Ziele in Bezug auf den weiteren Ausbau und die Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum im Landkreis.

Ein großer Dank geht an dieser Stelle an alle Mitglieder, Partner, Planer, Handwerker, Förderer und Mieter unseres Zweckverbandes für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir werden alles daransetzen, die positive Entwicklung zum Wohle aller erfolgreich weiterzuführen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Vossen'. The signature is fluid and cursive, written over a white background.

Michael Vossen





# Über unser Selbstverständnis

*Der Verband Wohnen im Kreis Starnberg ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft. Unsere wesentliche Aufgabe ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen für Menschen, die sich am freien Wohnungsmarkt selbst nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Gutes und sicheres Wohnen für unsere Mieter ist unser Ziel.*

Der Verband Wohnen übernimmt durch seine Wohnungsangebote für seine Mitgliedsgemeinden eine der kommunalen Hauptaufgaben im Bereich der Daseinsfürsorge. Mit der Errichtung und Bewirtschaftung von gutem und günstigem Wohnraum verbessern wir die Qualität des Wohnungsbestandes im Kreis Starnberg.

## Unsere wesentlichen Aufgaben und Ziele:

- Der Bau von Mietwohnungen für den eigenen Bestand
- Sozial orientierte Bewirtschaftung des eigenen Bestandes
- Die Beratung in allen Fragen des Wohnungsbaus
- Baulanderschließung und Projektentwicklung
- Übernahme der Geschäftsbesorgung bei Arbeitsgemeinschaften mit Gemeinden

Aufgrund der prognostizierten Zunahme von Einwohnern und Haushalten im Kreis Starnberg gehen wir von einer weiterhin steigenden Nachfrage nach Wohnraum aus. Als Reaktion darauf vergrößern wir den Bestand an Wohnungen durch eine rege Neubautätigkeit.

Steigende Komfortansprüche der Mieter erfüllen wir durch eine kontinuierliche Modernisierung des Bestandes. Auch in energetischer Hinsicht leisten wir einen wichtigen Beitrag zu den Energiezielen des Landkreises. Dies erreichen wir durch eine deutliche Reduzierung des Energiebedarfs und eine damit einhergehende CO<sub>2</sub>-Einsparung.

Satzungsgemäß erfüllt der Verband seine Aufgaben ohne Gewinnabsicht, auch wenn wir ein Mindestmaß an Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen haben. Damit ist jedoch sichergestellt, dass nach dem Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes weiterhin die sozialen Aufgaben im Vordergrund stehen.

Die erwirtschafteten Erträge blieben bisher stets im Unternehmen. Sie wurden immer zum Eigenkapitaleinsatz im Bereich des Wohnungsneubaus und der Modernisierung verwendet sowie zur Erhöhung der Rücklagen.



Verwaltungsgebäude  
in der Gradstraße 2 a,  
Starnberg.



# Wir schaffen Wohnraum im Landkreis

*Der Verband Wohnen wurde am 13. März 1950 in Starnberg gegründet, um Antworten auf drängende Wohnraumprobleme in der Nachkriegszeit zu finden und kommunale Kompetenzen im sozialen Wohnungsbau in einem Wohnungsunternehmen zu bündeln.*

Die Gründung wurde von 17 Gemeinden und dem Landkreis selbst als „Zweckverband für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Starnberg“ getragen. Seit der Gebietsreform von 1974 sind im Verband Wohnen 13 Gemeinden und der Landkreis selbst Mitglied. Der Verband Wohnen ist heute mit ca. 2.350 Mietwohnungen und einem Neubauvolumen von rund 30 bis 50 Einheiten pro Jahr der größte Anbieter bezahlbaren Wohnraums im Landkreis.

## Von den Anfängen

Bereits wenige Wochen nach der Gründung des Verbandes erfolgte der 1. Spatenstich für die drei ersten Baumaßnahmen im April/Mai 1950. Damals galt es vor allem, den durch Kriegsschäden zerstörten Wohnraum wieder bereitzustellen. Die Bekämpfung der Wohnungslosigkeit bzw. der Wohnungsknappheit durch den sozialen Wohnungsbau stand im Vordergrund der Verbandstätigkeit. Über mehr als sechs Jahrzehnte hinweg hat der Verband Wohnen ein kontinuierliches Wachstum des Wohnungsbestandes im Kreis Starnberg erreicht. Nach dem Wegfall der Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft im Jahre 1989 erfolgte die konsequente Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit auf die freie Marktwirtschaft.

## Heute genauso wichtig wie damals

Im Landkreis Starnberg ist der Wohnraum heute knapper denn je. Dies gilt insbesondere für Menschen mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen und generell für die sozial Schwächeren in unserer Gesellschaft. Für sie hält der freie Markt im teuren Ballungsraum München kaum Angebote bereit. Vor dem Hintergrund des überdurchschnittlich hohen Mietniveaus nutzen wir daher alle Möglichkeiten zur Sicherung und Beschaffung bezahlbaren Wohnraums. Der Verband Wohnen trägt durch sein Angebot an Wohnungen mit günstigen Mieten einen großen Anteil dazu bei, dass dieser Personenkreis im Landkreis überhaupt Wohnungen findet, die für Bezieher niedriger Einkommen ein bezahlbares Mietniveau haben.

## Ausgerichtet auf die Anforderungen von morgen

Der Verband Wohnen baut, modernisiert und verwaltet den eigenen Wohnungsbestand. Wir investieren sehr viel Geld in die Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude. Dies trägt dazu bei, dass die Wohnungen kontinuierlich den wachsenden Ansprüchen der Mieter angepasst werden. Im Zuge von Modernisierungen legen wir großen Wert auf die energetische Sanierung. Gezielte Maßnahmen tragen dazu bei, die Heizkosten zu reduzieren sowie den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß deutlich zu senken. In enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden setzen gemeinsame Projekte immer wieder neue Akzente, beispielsweise im Bereich des betreuten Wohnens. Unser jüngstes Neubauprogramm hilft dabei, dem erwarteten, noch stärkeren Zuzug in den kommenden Jahren angemessene Wohnraumangebote entgegenzusetzen.

## Erstarkte Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung

Der Verband Wohnen leistet mit seiner Tätigkeit einen maßgeblichen Beitrag zum Ausbau des geförderten Neubaus im kommunalen Wohnungsbau. Seit 2016 haben wir unsere Aktivitäten im Neubau fast verdreifacht. Diese Entwicklung zeigt, dass der Verband als wertvoller Partner in der kommunalen Wohnungspolitik eine wichtige und geschätzte Rolle in der Region spielt. Die führende Position im sozialen Wohnungsbau füllen wir mit Qualität und Kompetenz, indem wir gezielte Angebote schaffen und auch schwierige Flächen entwickeln.

*Wohnanlage in der Perchastraße in Berg; Laubgangerschließung. Christian Kiener, Teamassistent (Bild unten).*



### Wie kommen Sie an eine Wohnung?

- Bei Interesse an einer öffentlich geförderten Wohnung wenden Sie sich bitte an das Landratsamt Sarnberg und an die Gemeinde, in der sich Ihre künftige Wohnung befinden soll. Hier werden auch die entsprechenden Formulare für Sie bereitgehalten.
- Falls Sie Interesse an unseren nicht öffentlich geförderten Wohnungen haben, die in der Regel durch andere Förderprogramme günstiger sind als privat vermietete Wohneinheiten, wenden Sie sich an die Gemeinde, in der sich Ihre künftige Wohnung befinden soll.
- Falls Sie eine Wohnung in Sarnberg suchen, ist die Stadt Sarnberg zuständig.

Bitte beachten Sie, dass die Vergabe der Wohnungen bevorzugt an Bürger der entsprechenden Gemeinde erfolgt. Somit sind Ihre Aussichten auf eine Wohnung am größten, wenn Sie sich in Ihrer Wohnsitzgemeinde bewerben. Sobald eine passende Wohnung frei wird und keine älteren Bewerbungen oder dringenderen Wohnungsgesuche vorliegen, erhalten Sie ein schriftliches Wohnungsangebot.



# Zeitgemäßer Wohnraum für alle Generationen

*Die Suche nach einem privaten Ort des Rückzugs beinhaltet wesentlich mehr als das Verweilen an einem Ort, den Schutz vor Bedrohung und Kälte oder das Lagern persönlicher Dinge. Wohnen bietet den Menschen ein Zuhause, wo sie sich geborgen und sicher fühlen können. Die eigene Wohnung schafft Raum für Individualität, Selbstbestimmung und Unabhängigkeit. Privater Wohnraum nimmt damit einen wichtigen Stellenwert im Leben ein und ist gleichzeitig Grundpfeiler für ein friedliches Zusammenleben der Gesellschaft.*



*Gemeinde Berg, Wohnzentrum Ettal, eine Wohnanlage mit insgesamt 26 barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnungen und einem großen Gemeinschaftsraum.*



*Gemeinde Wörthsee, Etterschlager Straße; barrierefreie Seniorenwohnanlagen.*



Neben den persönlichen Ansprüchen muss Wohnraum heute aber nicht nur wohnenswert sein, sondern gleichzeitig auch bezahlbar, komfortabel, energieeffizient, zentral gelegen, barrierefrei, ausgestattet mit zweckmäßigen Bädern und vieles mehr. Das stellt hohe Anforderungen an Projektentwickler und Architekten, Wohnungsunternehmen und Vermieter.

### **Der Wohnungsmarkt in der Region bleibt höchst angespannt**

Insbesondere das Thema bezahlbarer Wohnraum hat in den vergangenen Jahren an Aktualität stark zugenommen. Immer mehr Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen können sich die Mieten und Eigentumspreise nicht mehr leisten. Vor allem das kontinuierliche Bevölkerungswachstum in der Metropolregion München und den Umlandgemeinden ist eine große Herausforderung für den hiesigen Wohnungsmarkt. Der wirtschaftsstarke Ballungsraum übt mit seinen attraktiven Arbeitsplätzen und einer hohen Lebensqualität eine große Anziehungskraft auf die Menschen aus. Diese Entwicklung beschert unserer Region am Wohnungsmarkt eine anhaltend hohe Nachfrage, steigende Immobilienpreise und damit eine wachsende Verschärfung der Lage für viele Wohnungssuchende. Neben der Binnenwanderung ist die Strukturveränderung innerhalb der Gesellschaft ein bedeutsamer Faktor für die Wohnungsknappheit. Wegen des Trends zu mehr Singlehaushalten fehlen vor allem kleinere Zwei- bis Dreizimmerwohnungen zuhause.

### **Die demografische Entwicklung verändert die Nachfrage**

Das Thema Wohnen wird heute extrem vom demografischen Wandel beeinflusst. Vor allem der Anteil älterer Menschen ohne Kind und ohne Familie wird zukünftig noch weiter wachsen. Die größer werdende Gruppe älterer Menschen hat jedoch ganz andere Wohnbedürfnisse. Der demografische Wandel verändert wesentlich die Nachfrage in Bezug auf eine altersgerechte Infrastruktur hinsichtlich Anzahl, Größe und Standort des gewünschten Wohnraums. Eine zentrale Lage der Wohnung mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die räumliche Nähe zu Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten werden wichtiger. Auch ist der zunehmende Wunsch nach alternativen Wohnformen wie betreutem Wohnen oder zusätzlichen Serviceleistungen

immer deutlicher erkennbar. Seniorengerechte Dienstleistungen wie ambulante Pflegedienste und hauswirtschaftliche Unterstützung werden in enger Verbindung mit der Wohnsituation mehr denn je nachgefragt.

### **Energieeffiziente Bauweise – niedrige Baukosten**

Sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung haben das ressourcenschonende Bauen und die Energieeffizienz in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Im Rahmen wirtschaftlich verträglicher Kosten gilt es, mit einer hohen Bau- und Wohnqualität für gelebte Nachhaltigkeit zu sorgen. Vor allem aber müssen im geförderten Wohnungsbau die Baukosten unter Kontrolle bleiben. Dies ist gerade in einer Region wie München, wo bebaubare Flächen äußerst knapp und die Grundstückspreise immens hoch sind, eine enorm anspruchsvolle Aufgabe.

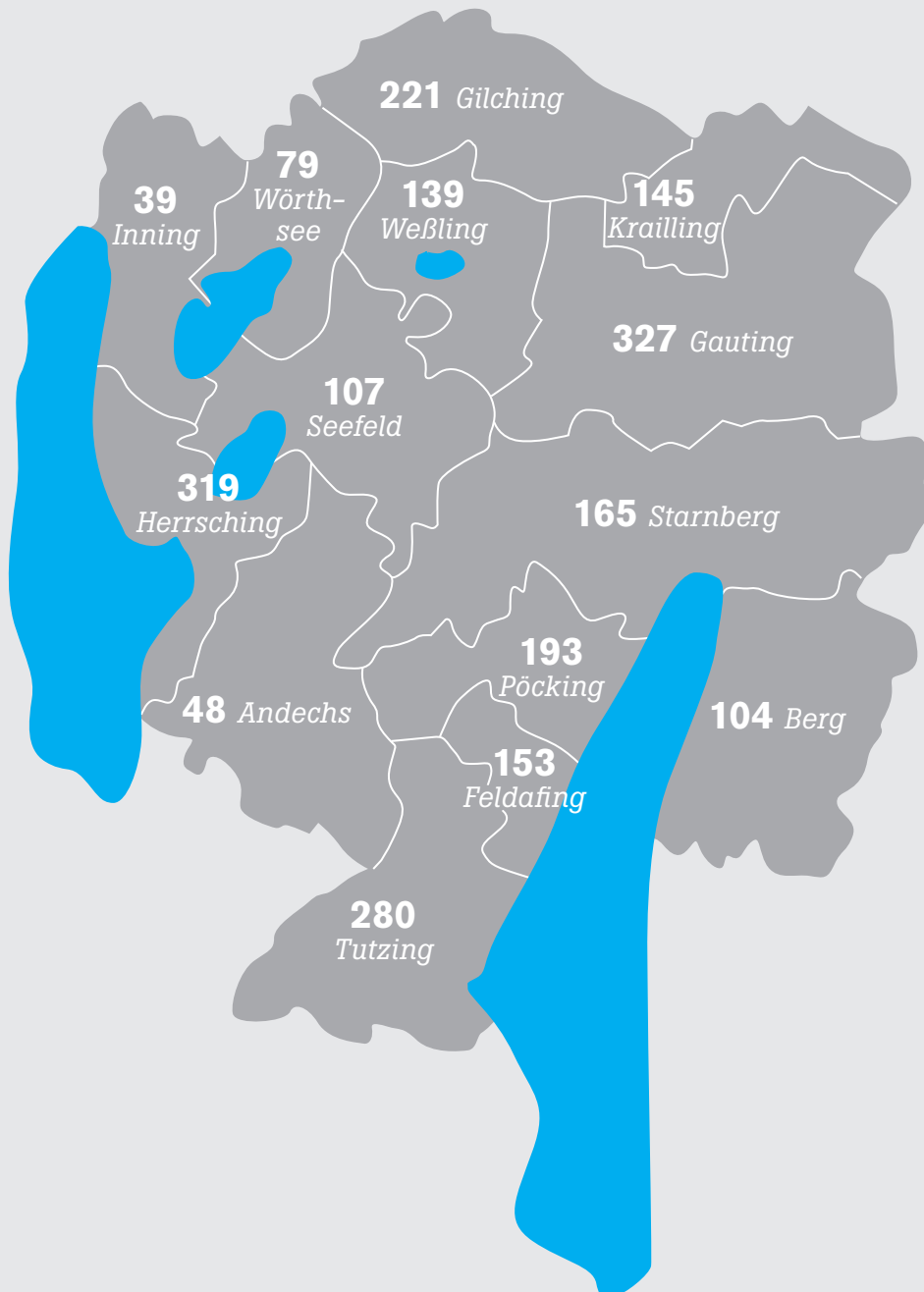
### **Entwicklungen und Perspektiven für die Zukunft**

Für den Verband Wohnen eröffnen sich angesichts dieser Entwicklung neue Tätigkeitsfelder. Altersgerechte Neubauten und der seniorengerechte, barrierefreie Umbau der Bestandsimmobilien sind für uns eine wichtige Aufgabe der Zukunft. Dabei gilt es vor allem, generationenübergreifend nutzbaren Wohnraum zu schaffen, der flexibel und bedarfsgerecht gestaltet ist und den Menschen so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben bietet.

Wohnraum der Zukunft muss sich den individuellen Bedürfnissen junger und alter Bewohner anpassen können. So muss ein Wohnen über alle Generationen hinweg im Laufe der einzelnen Lebensphasen eine schrittweise Anpassung und Veränderung des Wohnraums zulassen. Komfort wie ein flexibler Grundriss, eine energieeffiziente Bauweise, Barrierefreiheit oder ein Aufzug im mehrgeschossigen Wohnungsbau ist für alle Mieter, ob jung oder alt, angenehm. Aber auch familienfreundliche Wohnangebote unter Berücksichtigung einer einladenden Gestaltung von Grün- und Spielplätzen sorgen für ein Plus an Lebensqualität für alle Bewohner im Quartier. Um die Entstehung von sozialen Monostrukturen zu vermeiden, ist es wichtig, ein Angebot „mitaltender“ Wohnungen zur Verfügung zu stellen, die den Bedürfnissen älterer Bewohner entgegenkommen, aber auch für jüngere Mieter ein attraktives Wohnangebot darstellen.

# Die steigende Wohnungsnachfrage sorgt für Wachstum

Bestand in WE je Gemeinde  
Gesamt: 2.364





Personal



**29**  
Mitarbeiter/-innen in  
der Verwaltung  
(Voll- und Teilzeit)

**9**  
fest angestellte  
Hausmeister



Verwaltete Eigentumswohnungen

**11** WE in Pöcking  
**51** WE in Gilching



Eigene Mietwohnungen

**2.364**  
Wohneinheiten



**16**  
sonstige  
Einrichtungen

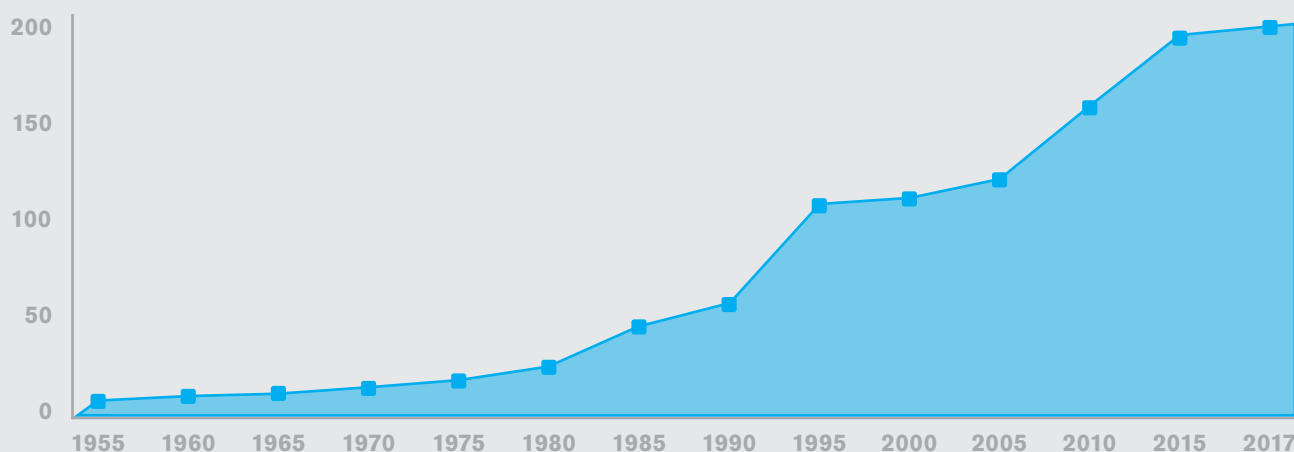


**481**  
oberirdische  
Stellplätze

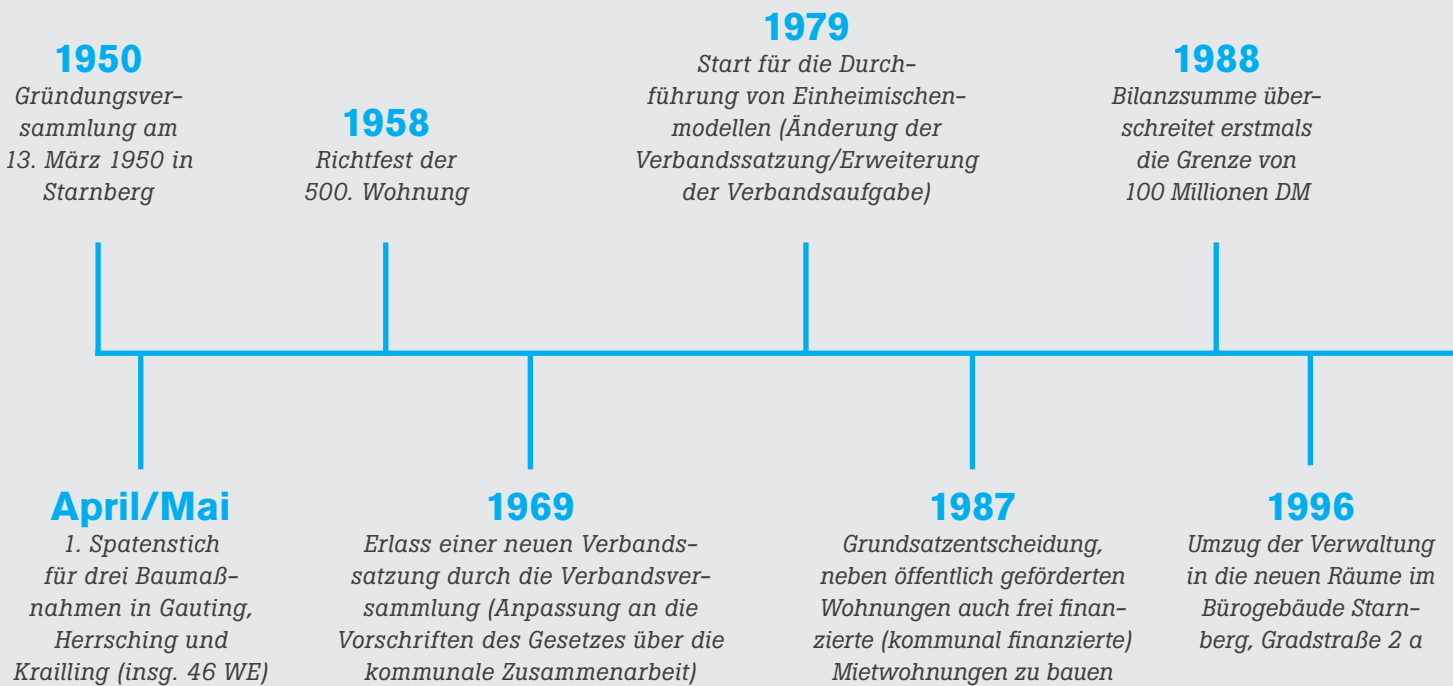


**1.410**  
Garagen-/Tief-  
garagenstellplätze

Entwicklung der Bilanzsumme (Mio. Euro)



# Die Erfolgsgeschichte des Zweckverbandes



Gebäude in der Madeleine-  
Ruoff-Straße in Herrsching  
am Ammersee (Bild links).  
Wohngebäude in Starnberg  
in der Hauptstraße 2. Bis  
1984 befanden sich im  
Erdgeschoss die Büroräume  
des Zweckverbandes (Bild  
rechts).





Gebäude in der Jahnstraße 10-16 in Feldafing (Bild links); Urkunde von 1958: Erstellung der 500. Wohnung (Bild Mitte); Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes 1996.

**1998**

Bilanzsumme überschreitet erstmals die 100-Millionen-Euro-Grenze; Bezug der 2000. Mietwohnung in Berg, Richard-Wagner-Straße

**2010**

1. Erweiterung der Büroräume in der Gradstraße

**2013**

Bezug der 10. altengerechten Wohnanlage in Stockdorf

**2015**

Ein Bauprogramm mit mittlerweile 10 Neubauten zur Linderung der Wohnungsnot wird beschlossen

**2002**

Bezug der ersten betreuten Wohnanlage in Feldafing für ältere und behinderte Menschen

**2011**

Bilanzsumme überschreitet erstmals die Grenze von 150 Millionen Euro; Namensänderung: Zweckverband für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Starnberg wird Verband Wohnen im Kreis Starnberg

**2014**

2. Erweiterung der Geschäftsräume in der Gradstraße

**2018**

Bezug der ersten Wohnanlage des Neubauprogramms von 2015 in Krailling, Lohfeldstraße



Neubauanlage in der Lohfeldstraße in Krailling (Bild rechts). Gebäude in der Vitusstraße 2 in Gauting-Stockdorf (Bild links).



# Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit

*Für den Verband Wohnen haben soziale, ökologische und wirtschaftliche Faktoren eine hohe Priorität. Eine gelebte Nachhaltigkeit beginnt schon im Planungsprozess und setzt sich im Bauprozess sowie bei Maßnahmen der Sanierung und Modernisierung fort.*

## Ziel: mehr Energieeffizienz

Seit 1997 führt der Verband Wohnen umfassende Großmodernisierungen des Wohnungsbestands durch. Damit verbunden ist eine Verbesserung der Wohnstandards und der Energiebilanz unter Einsatz effizienter Energietechnik und regenerativer Energien. Im Zeitraum von 1997 bis 2015 wurden insgesamt 769 Wohneinheiten mit 54 Heizzentralen und insgesamt knapp 50.000 Quadratmeter Wohnfläche energetisch modernisiert. Bei jeder anstehenden Modernisierung lässt der Verband den Einsatz regenerativer Energiebestandteile prüfen. Modernisierungsmaßnahmen werden ausschließlich auf Grundlage der geltenden EnEV projektiert und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Energieberichts umgesetzt. Der Energieberater ermittelt dabei zunächst den energetischen Zustand des Gebäudes vor der Modernisierung und berechnet anschließend die notwendigen Maßnahmen und zukünftigen Verbrauchswerte. Diese Einschätzung bildet die Grundlage für die Umsetzung des gesamten Modernisierungspakets.

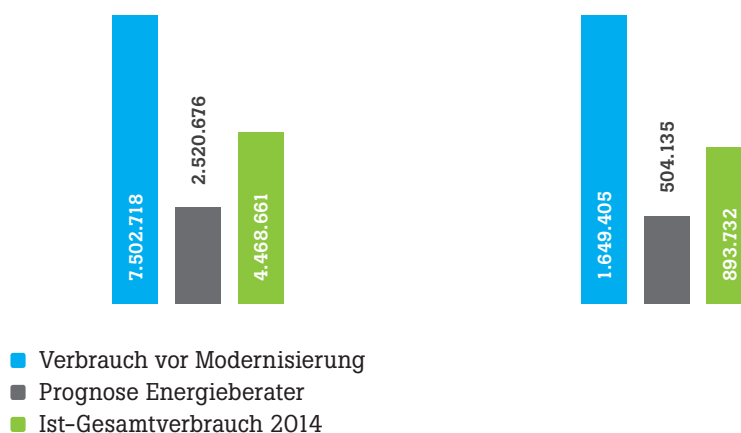
## Sichtbare Verbesserung im Gebäudebestand

Den Erfolg sämtlicher Maßnahmen zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes bescheinigt der zusammenfassende Energiebericht 2016. Der Verband Wohnen hat mit der energetischen Modernisierung zu

### Modernisierungen 1997–2005

606.811 kg CO<sub>2</sub>-Einsparung  
Energieverbrauch kWh/a

40 % CO<sub>2</sub>-Einsparung  
CO<sub>2</sub>-Emissionen in kg/a





einer belegbaren durchschnittlichen Energieeinsparung gegenüber dem Ursprungszustand der Gebäude von ca. 40 bis 49 Prozent beigetragen. Dies entspricht einer jährlichen Einsparung von ca. 1.140 Tonnen CO<sub>2</sub> gegenüber der Ausgangssituation.

**Ziel: nachhaltig planen und bauen**

Der Verband Wohnen berücksichtigt im Zuge einer hohen Prozessqualität alle drei Säulen der Nachhaltigkeit. Neben ressourcenschonenden und energieeffizienten Aspekten werden bei allen Bauvorhaben die Auswirkungen von Planungsalternativen untersucht, sowohl hinsichtlich der Baukosten und der Miethöhe als auch hinsichtlich der Betriebskosten, wobei die wirtschaftliche Rentabilität der Maßnahme gewährleistet sein muss.

Für den Verband Wohnen haben sich daraus folgende Planungsgrundsätze als vorteilhaft herausgestellt:

- Planung einfacher Bauteile
- Verwendung monolithischer Baustoffe, die einfach recycelbar sind
- Optimierung der Grundrisse mit geringen Verkehrsflächen
- Planung geringer Wohnungsgrößen, die zu einer tragbaren Gesamtmiete führen (dem entgegen steht der Wunsch nach Barrierefreiheit, da hierfür mehr Flächen benötigt werden)
- Untersuchung von Varianten zur Energieversorgung unter Berücksichtigung projektspezifischer Rahmenbedingungen

**Auszeichnung zum „ÖKOPROFIT Energie Betrieb 2016“**

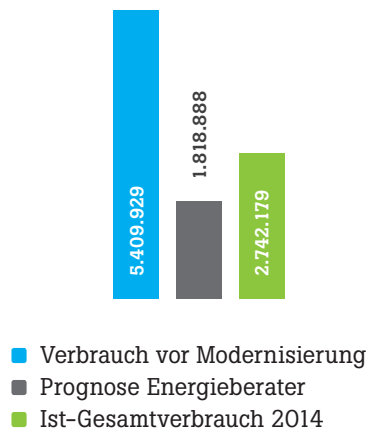
Wir haben erfolgreich am Beratungssystem ÖKOPROFIT Energie teilgenommen. Im Rahmen des achtmonatigen Projektes wurde gemeinsam mit externen Experten die Struktur für ein betriebliches Energiemanagement erarbeitet. Nach dem erfolgreichen Abschluss des Programmes wurde dem Verband Wohnen die Auszeichnung „ÖKOPROFIT Energie Betrieb“ vom Kreis Starnberg verliehen.



**Modernisierungen 2006 – 2015**

533.550 kg CO<sub>2</sub>-Einsparung  
Energieverbrauch kWh/a

49 % CO<sub>2</sub>-Einsparung  
CO<sub>2</sub>-Emissionen in kg/a





*Betreutes Wohnen in Berg (Bild links); Räume des ökumenischen Kranken- und Altenpflegevereins (Bild oben rechts); Wohnungseingangssituation und Hofbereich (Bilder unten).*

# Altersgerecht leben mit Versorgungssicherheit

*In Anbetracht der steigenden Zahl älterer und pflegebedürftiger Menschen entwickeln sich betreute Wohnformen zu einer beliebten Alternative.*

Ältere Menschen wollen und sollen möglichst lange selbstständig in der eigenen Wohnung leben. Es muss daher verstärkt das Ziel von Wohnungspolitik und Wohnungsbau sein, die Selbstständigkeit älterer Menschen in der eigenen Wohnung auch bei gesundheitlichen Einschränkungen und steigender Pflegebedürftigkeit so lange wie möglich zu bewahren.

Hier ist insbesondere die kommunale Wohnungswirtschaft gefordert, geeignete Lösungen zu entwickeln, die den veränderten Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft gerecht werden. Der Verband Wohnen stellt sich dieser Aufgabe seit geraumer Zeit. So wurde ab 2002 nach und nach mit dem Bau altersgerechter Wohnungen in Feldafing, Tutzing, Andechs, Inning, Gilching, Berg, Wörthsee, Pöcking, Gauting und Weßling begonnen.

Bis heute wurden insgesamt 321 altersgerechte Wohnungen errichtet, davon 244 in der heute bekannten Wohnform des

betreuten Wohnens mit vielfältigen Hilfen für den Alltag. Ein Beispiel ist die Wohnanlage Berg in der Nähe des Starnberger Sees. Hier wurde vor 10 Jahren ein Wohnmodell mit Sozial- und Pflegedienstleistungen projektiert. Das betreute Wohnen bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern weitgehende Selbstständigkeit mit umfassenden Dienstleistungen. Ein ambulanter Pflegedienst gehört zum umfangreichen Betreuungs- und Pflegeangebot. Je nach Vertragsgestaltung werden Mahlzeiten, Pflegedienste, Reinigungsservice oder auch Freizeitaktivitäten angeboten. Neben der Miete für die Wohnung wird eine sogenannte Betreuungspauschale für die hinzugebuchten Leistungen und die Notrufsicherung erhoben.

Der ansteigenden Nachfrage nach betreuten Wohnungen in den Mitgliedsgemeinden des Landkreises Starnberg wird das bestehende Angebot derzeit noch nicht gerecht. Deshalb wird der Verband Wohnen auch in den nächsten Jahren weiter in diesem Segment tätig sein.



# Barrierefreie Wohnungen in Krailling

*Mit der Integration zugewanderter Menschen werden künftig auch anerkannte Flüchtlinge mit ihren Familien verstärkt Wohnraum im Landkreis suchen. Der Verband Wohnen reagiert auf diese Nachfrage mit einem großen Neubauprogramm.*



*Bauvorhaben in der Lohfeldstraße 6 a in Krailling (Bild links); Gartenansicht (Bild unten).*



Das erste dieser Neubauprojekte wurde erst kürzlich fertiggestellt. 15 barrierefreie Wohnungen an der Lohfeldstraße in Krailling bieten seit Frühjahr 2018 günstigen Wohnraum. Alle Wohnungen sind bereits belegt. Drei große Wohnungen wurden an anerkannte Flüchtlingsfamilien vergeben.

Zur sozialen Integration von Flüchtlingen ist es aus vielerlei Gründen wichtig, in den Quartieren eine gute Durchmischung der Bewohnerstruktur zu erreichen. Sozialintegrativ gewünscht ist, dass nicht zu viele Flüchtlingsfamilien in einem Haus wohnen, um von Anfang an eine Gettobildung zu vermeiden. Das Vorschlagsrecht für die Belegung der Neubauten liegt bei der jeweiligen Gemeinde, in der gebaut wird. So können die Gemeinden aktiv steuern, in welchem Umfang anerkannte Flüchtlinge Wohnungen erhalten.

Die Bauweise der architektonisch ansprechenden Wohnanlage wird hohen Ansprüchen gerecht. Viel Wert wurde auf den Einsatz langlebiger, unterhaltsarmer und recycelbarer Bauteile gelegt. So wurde anstelle der üblichen Außenwandkonstruktion mit Polystyrolämmstoff ein monolithisches Ziegelmauerwerk gewählt. Die Wärme wird über eine Grundwasserwärmepumpe erzeugt. Die teilweise etwas höher veranschlagten Investitionskosten wurden bewusst in Kauf genommen, da neben den positiven ökologischen Aspekten künftig mit geringeren Betriebs- und Instandhaltungskosten gerechnet werden kann.

Außerdem erfreulich: Die geplanten Kosten in Höhe von 4,64 Millionen Euro wurden nur knapp überschritten und der veranschlagte Zeitplan eingehalten.

# Begehrter Wohnraum in Pöcking

*Mitten in der Ortsmitte von Pöcking, Ecke Ahornweg und Lärchenweg, liegt die 2014 eingeweihte Anlage für betreutes Wohnen mit dem angeschlossenen Dienstleistungszentrum der Gemeinde und einer gemeinsamen Tiefgarage. 39 seniorengerechte Wohnungen und 10 Familienwohnungen bieten den Mietern hier in zentraler Lage ein modernes Zuhause.*

Auf einer Grundstücksgröße von 6.199 Quadratmetern hat der Verband Wohnen dieses Neubauprojekt in Pöcking realisiert. Das Grundstück wurde zuvor im Erbbaurecht zu sehr günstigen Konditionen von der Gemeinde Pöcking erworben. Die Planungsleistungen waren bereits im Jahr 2011 europaweit ausgeschrieben worden. Im städtebaulichen Wettbewerb hatte sich seinerzeit der Entwurf des Münchner Architekturbüros Zwischenräume durchgesetzt.

Vom ersten Spatenstich im Jahr 2012 bis zur Fertigstellung im Jahr 2014 dauerte die Bauzeit gerade mal 22 Monate. Die Mieten der geförderten Wohnungen betragen je nach Einkommenshöhe gestaffelt zwischen 5,50 Euro und 7,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche; die Miete der frei finanzierten Wohnungen beträgt 9,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist für den Landkreis Starnberg außerordentlich günstig und ein erheblicher Unterschied zu den ansonsten üblichen Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt. So war die hohe Nachfrage nach den begehrten Wohneinheiten keine Überraschung. Bereits zum Bezugstermin im Herbst 2014 waren die 39 seniorengerechten Wohnungen und die zehn Wohneinheiten im Mehrgenerationenhaus vollständig belegt. Viele Bewerber mussten auf die Warteliste.

Finanziert wurde das Projekt durch Fördermittel der Regierung von Oberbayern (einkommensorientierte Förderung), ein zinsverbilligtes Darlehen



*Wohnanlage  
Pöcking, Ahorn-  
weg, Lärchenweg;  
Gartenseite (oben)  
und Laubengang  
(unten).*



des Landkreises Starnberg, Kapitalmarktdarlehen und Eigenkapital. Die Projektrealisierung erfolgte im Rahmen einer ARGE mit der Gemeinde Pöcking. Die Geschäftsbesorgung der ARGE oblag dem Verband Wohnen. Profitiert haben von der Zusammenarbeit beide Seiten. Die gemeinsame Ausschreibung wirkte sich kostensenkend aus. Durch die Erhöhung der ausgeschriebenen Massen konnten in vielen Teilen wirtschaftliche Vorteile generiert werden.

Das von der Gemeinde finanzierte Dienstleistungszentrum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: einen Vorplatz für Feste, einen Saal für bis zu 120 Personen, Büros, Küche und ein von ehrenamtlichen Helfern betriebenes Café. Betreiber ist der Sozialdienst Pöcking, der auf Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner auch Pflegeleistungen und hauswirtschaftliche Unterstützung anbietet.



# Betreutes Wohnen an der Margaretenstraße

*Ursprünglich wurde überlegt, den Altbestand von 18 Wohnungen an der Margaretenstraße in Krailling zu modernisieren und aufzustocken. Im Zuge der Vorüberlegungen stellte sich allerdings heraus, dass die Substanz schlecht und die Grundrisse von Anfang der Fünfzigerjahre nicht mehr zeitgemäß waren.*

Erste Voruntersuchungen ergaben überdies, dass das Grundstück bei einem Neubau wesentlich besser ausgenutzt werden könnte. Aufgrund dieser Überlegungen kamen letztlich alle Beteiligten zu dem Schluss, dass ein Neubau insgesamt die sinnvollere Alternative wäre.

Für den Neubau hat die Gemeinde Krailling ein Nachbargrundstück, das in ihrem Eigentum stand, im Erbbau-recht an den Verband Wohnen übertragen. Unter diesen verbesserten Voraussetzungen wurde die Gesamtfläche architektonisch komplett überplant. Sie bietet künftig auf einer vergrößerten Fläche eine moderne Wohnanlage mit 22 altengerechten Wohnungen. Zudem findet im Erdgeschoss eine Versammlungsstätte mit Nebenräumen ihren Platz.

Im Bau befinden sich insgesamt 18 Zweizimmerwohnungen und vier Dreizimmerwohnungen. Alle Wohnungen werden

barrierefrei ausgestattet sein. Drei Wohnungen sind darüber hinaus für Elektrorollstuhlfahrer geeignet. Die Wohnflächen liegen zwischen 43,95 und 71,80 Quadratmetern. Alle Wohnungen sind energetisch auf dem neuesten Stand und mit viel Wohnkomfort sowie einer zeitgemäßen Grundrissaufteilung ausgestattet. Die Mieten wurden fair kalkuliert. Sie betragen für Personen mit Wohnberechtigungsschein 7,50 Euro pro Quadratmeter und für Personen ohne Wohnberechtigungsschein 10,00 Euro pro Quadratmeter (jeweils netto).

Für den Abriss und Neubau zur Aufwertung der Wohnanlage an der Margaretenstraße wurde insgesamt eine Bauphase von 18 Monaten kalkuliert. Der Baubeginn erfolgte im Spätherbst 2017, der Bezug ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen. Nach aktueller Kostenfortschreibung werden die Kosten ohne Grundstück 6,65 Millionen Euro betragen.



*Bauvorhaben in der Margaretenstraße in Krailling im Rohbau (Bild links); Entwurf der Straßenansicht (Bild oben).*





## Herausgeber

### **Verband Wohnen im Kreis Starnberg**

Gradstraße 2 a  
82319 Starnberg  
Telefon: 08151 9083-0  
Telefax: 08151 9083-50  
E-Mail: [post@verband-wohnen.de](mailto:post@verband-wohnen.de)

#### Sprechzeiten:

Mo., Di., Fr. 9.00–12.00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Do. 9.00–12.00 und 14.00–16.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung