

Genossenschaftliche  
Immobilien Agentur



## Grußwort des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt München

Die GIMA München eG hat sich zum Ziel gesetzt, zum Verkauf stehende Mietshäuser und Wohnanlagen in Genossenschaften und andere sozial orientierte Wohnungsgesellschaften zu überführen. Bislang 14 Wohnungsunternehmen, darunter zehn Genossenschaften, haben sich in der GIMA zusammengefunden und selbst verpflichtet, nach dem Erwerb von Mietobjekten langfristig auf die Aufteilung in Einzel-eigentum, Luxusmodernisierung und unangemessene Mieterhöhungen zu verzichten. Die Mieter werden so wirksam vor Vertreibung aus ihrem angestammten Wohnquartier geschützt. Die GIMA setzt ein einzigartiges Modellprojekt des Bundesministeriums für Stadtentwicklung fort.

Die Landeshauptstadt München hat es von Anbeginn unterstützt, weil unsere Stadt dringend auf bezahlbare Mietwohnungen für alle Einkommensschichten angewiesen ist. Die GIMA vermittelt den Kontakt zwischen verkaufswilligen Hauseigentümern und erwerbs-interessierten GIMA-Mitgliedsunternehmen. Die GIMA berät interessierte Mietergemeinschaften auch über die Gründung einer neuen Genossenschaft. Münchener Wohnungsgenossenschaften geben ihren Mietern lebenslange Wohnsicherheit und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung bestehender und neuer Wohnquartiere.

Seit Aufnahme ihrer Tätigkeit hat die GIMA mehrere Objekte erfolgreich vermittelt. Entgegen landläufiger Meinung wollen viele verkaufswillige Hauseigentümer ihr Haus und die Mieter auch nach einem Verkauf in guten Händen wissen. Erfreulicherweise findet das Projekt gleichermaßen die Zustimmung des Vereins der Haus- und Grundbesitzer, der lokalen Mieterorganisationen und der Vereinigung der Münchener Wohnungsunternehmen. Die GIMA München hat als öffentlich gefördertes Projekt begonnen und arbeitet heute wirtschaftlich eigenständig. Die Landeshauptstadt München wird es weiterhin wohlwollend begleiten.

Ich würde mich freuen, wenn Sie der GIMA München eG Aufgeschlossenheit entgegenbringen. Ich jedenfalls wünsche dem Projekt weitere handfeste Ergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr Christian Ude



## Unser Selbstverständnis

In München wird der Wohnungsmarkt angespannt bleiben. Derzeit werden jährlich über 200 Mietshäuser am freien Markt veräußert. Häufig gehen damit Umwandlungen in Einzeleigentum und Luxusmodernisierungen einher. Es folgt die Verdrängung angestammter Bevölkerungsgruppen insbesondere aufgrund drastischer Mieterhöhungen.

Die in der GIMA München eG zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen wollen insbesondere

- zum Erhalt des Mietwohnungsmarktes beitragen
- einen guten Wohnstandard zu verträglichen Mietpreisen bieten
- gewachsene Hausgemeinschaften erhalten und fördern
- lebenswerte Wohnviertel erhalten.

Die in der GIMA zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen sind als Genossenschaften verfasst oder haben ihre Wurzeln in der Gemeinwirtschaft.

Die GIMA München eG stellt den Kontakt her zwischen den Mitgliedsunternehmen und den Hauseigentümern, die Mehrfamilienhäuser oder Wohnanlagen in München und Umgebung veräußern wollen. Sie konzentriert sich dabei auf Hauseigentümer, denen die gedeihliche Entwicklung ihrer Objekte und die zukünftige Wohnsicherheit ihrer Mieter ein Anliegen ist.

Die GIMA geht davon aus, dass bei der Veräußerung von Objekten an Mitgliedsunternehmen ein gutes Ergebnis für alle Beteiligten erreichbar ist. Der Verkäufer erzielt einen fairen Preis unter Verzicht auf Spekulationsgewinne und hat in dem Erwerber einen zuverlässigen und verantwortungsbewußten Vertragspartner.

Die GIMA München eG sucht die enge Kooperation mit Verbänden der Hausbesitzer, der Wohnungsunternehmen und der Mieter gleichermaßen. Sie setzt auch auf die Unterstützung der Landeshauptstadt München, da die GIMA einen Beitrag zur sozialen Gestaltung des Wohnungsmarktes leistet.

## Vom Spekulationsobjekt zu sicherem Wohnen: GIMA-Beispiele

Mittlerweile konnten 15 Miethäuser und Wohnanlagen in München und Umgebung durch die GIMA gesichert werden. 490 Wohnungen sind seither im Bestand verschiedener GIMA-Mitgliedsunternehmen.

### Kyreinstraße

Im Februar 2007 hat die Heimbau Bayern ein Objekt mit 17 Wohneinheiten in der Kyreinstraße erworben. Das Objekt war 2006 von den Vorbesitzerinnen an die GIMA herangetragen worden. Der langjährige Erhalt bezahlbarer Mietwohnungen ist damit gewährleistet.

### Tumblinger Straße

Am 5. Oktober 2006 beschloss der Stadtrat der LH München, vier Häuser mit insgesamt 47 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten an den Verein für Volkswohnungen zu veräußern. Die GIMA unterstützte seit Monaten die Mieter bei der Suche nach einer geeigneten Münchener Genossenschaft.

### Nymphenburger Straße

Nach mehrfachen Gesprächen mit Besitzerin und Mietern hat die Genossenschaft WOGENO im Februar 2007 das 1870 errichtete Haus mit 14 Wohneinheiten erworben. Die Besitzerin, selbst im Haus aufgewachsen und den Mietern verbunden, hatte sich Monate zuvor an die GIMA gewandt, um eine genossenschaftliche Lösung auszuloten.

### Schyrenstraße

2007 erwarb die Genossenschaft Bauverein Giesing eG ein Mehrfamilienhaus mit 29 Wohnungen in Untergiesing inklusive zwei Gewerbeeinheiten. Die Vorbesitzer wollten das Gebäude aus Altersgründen nicht mehr bewirtschaften, wohnen aber auch nach Verkauf weiter im Haus.

### Reifenstuelstraße

Die Mieter des im Besitz der Stiftungsverwaltung der LH München befindlichen Hauses mit 27 Wohneinheiten engagierten sich nach Bekanntwerden der Verkaufsabsicht vehement für eine genossenschaftliche Lösung, weil sie die Verdrängung wegen der starken Aufwertung des Dreimühlenviertels befürchteten. Die GIMA trug durch intensive Gespräche mit der Stadt und der Stiftungsverwaltung zum Verkauf an eine Genossenschaft bei. Mieterschutz und Erhalt des Stiftungsvmögens wurden so gleichermaßen gewährleistet.

### Griegstraße

Die TERRA GmbH und Co. hat im Juni 2010 zwei Objekte mit insgesamt 32 Wohneinheiten in der Griegstraße von einem Privatbesitzer erworben. Der Erwerb durch einen Bestandhalter ist auch deshalb von Bedeutung, weil sich Investoren aufgrund des stark beschränkten Marktes bei Altbauten zunehmend auf Objekte konzentrieren, die nicht in den innerstädtischen Quartieren angesiedelt sind und in den 50er und 60er Jahren errichtet wurden.



Ergebnis solidarischen Handelns: Ein Konsortium von GIMA-Mitgliedsunternehmen sicherte durch den Erwerb von zehn Häusern im Dankblock (Altsending) 134 Wohnungen



Nymphenburgerstraße



Schyrenstraße

## Unsere Mitgliedsunternehmen

14 Wohnungsunternehmen haben sich bisher in der GIMA München eG zusammengeschlossen. Sie halten etwa 19.000 Münchener Mietwohnungen in ihrem Bestand.

Zehn Mitgliedsunternehmen sind Mietwohnungsgenossenschaften, die ihren Mietern lebenslanges Wohnrecht garantieren. Hinzu kommen vier Wohnungsunternehmen, die ihre Wurzeln in der ehemaligen Gemeinnützigkeit haben oder sich dem sozialverträglichen Umgang mit Mietwohnungen verschrieben haben:

**WOGENO München eG** ([www.wogeno.de](http://www.wogeno.de)) | **Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG** ([www.iwg-muenchen.de](http://www.iwg-muenchen.de)) | **Bauverein Giesing eG** ([www.bv-giesing.de](http://www.bv-giesing.de)) | **Verein für Volkswohnungen eG** ([www.vfv-muenchen.de](http://www.vfv-muenchen.de)) | **Bauverein München-Haidhausen eG** ([www.bauverein-haidhausen.de](http://www.bauverein-haidhausen.de)) | **Bau- und Wohnungsgenossenschaft Verein für Wohnungskultur e.G.** | **Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH** ([www.heimbau-bayern.de](http://www.heimbau-bayern.de)) | **IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG** ([www.igewo.com](http://www.igewo.com)) | **Baugenossenschaft München-Oberwiesenfeld eG** ([www.bgmo.de](http://www.bgmo.de)) | **Baugenossenschaft Ober- und Unterschleißheim eG** ([www.baugenos.de](http://www.baugenos.de)) | **Münchener Zentralbaugenossenschaft eG** | **Münchener Kleinwohnungsbaugenossenschaft eG** | **TERRA Bau- und Siedlungsgesellschaft Danhuber GmbH & Co.** ([www.terra-immobilien.com](http://www.terra-immobilien.com)) | **Hans Sieber GmbH & Co. KG** ([www.sieber-muenchen.de](http://www.sieber-muenchen.de))  
(Stand: November 2010)

In einem GIMA-Grundsatzbeschluss haben sich die Mitgliedsunternehmen auf Mindestverpflichtungen zugunsten der Mieter verständigt. Sie gelten bei Erwerb eines Objektes, wenn es von der GIMA vermittelt wurde:

- Verzicht der Aufteilung der Objekte in Wohnungseigentum für die Dauer von mindestens zehn Jahren
- Verzicht auf Luxusmodernisierungen (in Anlehnung an den Vollzug der Erhaltungssatzung der LH München)
- Begrenzung der Bestandsmieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete, in München definiert durch den Mietspiegel. Dies gilt nicht für Wohnungen, deren Mieten bei Erwerb oberhalb der Vergleichsmiete liegen.

## Wichtige Kooperationspartner der GIMA in München

### Beatrix Zurek

#### Erste Vorsitzende des Mietervereins München

»In Zeiten renditeorientierter Immobilienbewirtschaftung bieten Wohnungsgenossenschaften mehr denn je ein Modell für eine sozialverträgliche Zukunft des Wohnens in unserer Stadt. Sich gemeinsam für eine Verbesserung der Lebensverhältnisse einzusetzen statt für schnelle Gewinne, sichere Wohnverhältnisse zu schaffen und langfristig preiswerten Wohnraum zu erhalten, diese Ziele der Genossenschaften unterstützt der Mieterverein München e. V. täglich in seiner Arbeit. Deshalb möchten wir die enge Zusammenarbeit mit der GIMA auch in Zukunft fortführen und nach Möglichkeit erweitern.«

### Rudolf Stürzer

#### Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e. V.

»In München gibt es viele alte Wohnhäuser, bei denen es den Eigentümern nicht egal ist, was nach dem Verkauf mit den Mietern passiert. Dort gibt es eine gute, freundschaftliche Beziehung zu den Mietern. Daher kann eine Genossenschaft als Käufer sehr interessant sein.«

### Jörg Kosziol

#### Vorstand Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen (stellvertretender Vorsitzender)

»Die Münchner Wohnungsgenossenschaften sind zuverlässige Vermieter, bei denen nicht das Streben nach Gewinn im Vordergrund steht. Sie bieten gutes und sicheres Wohnen, was die Zusammenarbeit mit der GIMA und ihren Zielen unterstreicht. In der Vergangenheit wurden bereits Objekte von Genossenschaften erworben und dies zur Zufriedenheit der Verkäufer und Mieter. Sicherlich ein Modell mit Zukunft!«



Beatrix Zurek



Rudolf Stürzer



Jörg Kosziol



# GIMA MÜNCHEN eG

GIMA München eG  
Aberlestraße 16 / Rückgebäude  
D-81371 München

Tel 089/767 555 83  
Fax 089/725 50 74  
[info@gima-muenchen.de](mailto:info@gima-muenchen.de)  
[www.gima-muenchen.de](http://www.gima-muenchen.de)



Marina Dietweger, Kommunikation    Christian Stupka, Vorstand    Kurt Frömel, Vorstand