40 Jahre

Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Unterhaching mbH

GWU

15.06.**1982** – 15.06.**2022**

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mieterinnen und Mieter der GWU!

Wie die Zeit vergeht! Am 15. Juni 2022 jährt sich die Gründung der gemeindlichen Wohnungsbaugesellschaft nun bereits zum 40. Mal.

Und auch nach vier Jahrzehnten ist der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen ungebrochen hoch und die Existenz der GWU wichtiger denn je zuvor.
Dies hatte schon der damalige Erste Bürgermeister der Gemeinde Unterhaching Herr Engelbert Kupka (CSU) erkannt und zusammen mit seinem Gemeinderat die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft beschlossen. Denn auch schon im Jahr 1982 war es vielen Bürgerinnen und Bürgern nicht möglich die auf dem freien Markt üblichen Mieten zu zahlen.

Durch die Einführung einer sogenannten Staffelmiete bei freifinanzierten Wohnungen, die sich anhand des Einkommens der Familien und der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen berechnet, war es der GWU möglich sozial verträgliche Mieten zu erheben, die nicht mehr als 30 % des Gesamteinkommens ausmachten und bei wesentlichen Änderungen der Lebenssituationen relativ zeitnah angepasst werden konnten.

Dieses Konstrukt hat sich bis heute bewährt und bestätigt, dass die politischen Entscheidungsträger bei der Gemeinde Unterhaching bereits vor 40 Jahren bei der Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft und der Erhebung günstiger, gestaffelter Mieten viel Weitsicht bewiesen haben.

Allen Verantwortlichen bei der Gemeinde Unterhaching und der GWU, hier insbesondere dem „Gründervater“ Herrn Engelbert Kupka und meiner Vorgängerin Frau Verwaltungsoberamtsrätin Marianne Gamperl (†2018) sowie dem amtierenden Ersten Bürgermeister Herrn Wolfgang Panzer, gebührt mein besonderer Dank.

Nur wegen deren Engagement und Unterstützung war es der GWU überhaupt erst möglich in den letzten Jahrzehnten so viele günstige Mietwohnungen zu errichten, welche sich auch noch der „Normal-Verdiener“ leisten kann.

Ich wünsche nun allen viel Freude beim Lesen dieser Festschrift und bin mir sicher, dass die GWU auch in Zukunft noch weitere preisgünstige Wohnungen in Unterhaching errichten wird.

Ihr Markus Schwarz
Haupt-Geschäftsführer GWU

Liebe Unterhachingerinnen und Unterhachinger,

vor genau vierzig Jahren hat die Erfolgsgeschichte der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Unterhaching mbH (GWU) begonnen. Nach dem Beschluss des Unterhachinger Gemeinderates in seiner Sitzung am 11.05.1982 sollte in der Gemeinde eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft gegründet werden. Mit der Urkunde des Notars Kader in München wurde am 15.06.1982 der Rechtsakt der Gründung abgeschlossen.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens sind aktueller denn je. Galt es schon damals eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die Unterhachinger Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten. Bis heute wurden knapp 400 Einheiten erbaut.

Über die Jahrzehnte untrennbar mit den Geschicken der GWU verbunden war der Name des Unterhachinger Altbürgermeisters Engelbert Kupka und der Unterhachinger Ehrenbürgerin und langjährigen Geschäftsführerin Marianne Gamperl. Beiden ist es gelungen, überhaupt erst ein Bewusstsein für dieses brennende gesellschaftliche Problem zu schaffen. Beide haben die sich bietenden Gelegenheiten beim Schopf gepackt und die ersten Projekte gleich nach Gründung auf den Weg gebracht.

Um diese erfolgreiche Richtung weiter zu beschreiten, habe ich vor genau zehn Jahren die Gesellschaft umstrukturiert. Mit Markus Schwarz hat die Gesellschaft nunmehr einen hauptamtlichen Geschäftsführer. Auch diese Entscheidung hat dazu geführt, dass sich die Gesellschaft insgesamt breiter aufstellen und weitere Großprojekte übernehmen konnte. Ich darf in dem Zusammenhang an die neue Wohnanlage an der Biberger Straße erinnern. Erstmals ist dabei ein Gebäude mit einer Kinderbetreuungseinrichtung realisiert worden.

Mein Ziel für die Zukunft ist es, die GWU weiter zu stärken und gemeinsam mit dem Gemeinderat und der Geschäftsführung rasch weitere Projekte anzugehen. Denn eine Erkenntnis bleibt über die vierzig Jahre bestehen: die wirksamste Mietpreisbremse für Unterhaching ist und bleibt unsere eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaft.

Meinen herzlichen Glückwunsch und Dank an Alle, die für den Erfolg der GWU verantwortlich zeichnen. Allen Mieterinnen und Mietern wünsche ich weiterhin glückliche Zeiten in den Wohnanlagen der Gesellschaft.

Ihr

Wolfgang Panzer
Erster Bürgermeister der Gemeinde Unterhaching und **Aufsichtsratsvorsitzender** der GWU

40 Jahre GWU - Grußwort des Altbürgermeisters Engelbert Kupka

Ende der 60iger Jahre kam es in Unterhaching zu einem sprunghaften Bevölkerungswachstum.
Unternehmen wie die NEUE HEIMAT, GEWOFAG oder GWG bestimmten im großen Stil den Wohnungsbau in unserer Gemeinde.

Auf die Belegung der neu errichteten Wohnungen hatte jedoch die Gemeinde kaum Einfluss. Die Vergaben erfolgten durch die Stadt München. Die eigene Bevölkerung hatte das Nachsehen und die Gemeinde musste zudem fehlende Infrastrukturmaßnahmen in Angriff nehmen.

Junge Familien und insbesondere diejenigen, die keine der von der Stadt errichteten Sozialwohnungen zugeteilt erhielten, konnten auf dem freien Wohnungsmarkt kaum mithalten. Wir wollten jedoch nicht tatenlos zusehen, wie die Mieten die Einkommen von Jahr zu Jahr reduzierten.

Als damaliger 1. Bürgermeister habe ich deshalb dem Gemeinderat vorgeschlagen, diesem Trend durch die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft entgegenzutreten. Der neuen Gesellschaft sollten zwischenzeitlich erworbene gemeintliche Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Unser Ziel war es, moderne Wohnungen gerade für Unterhachinger Familien zu Mietpreisen anzubieten, die sich nicht am freien Wohnungsmarkt, sondern am Einkommen der Mieter orientierten. Die Mieter sollten nicht mehr als ca. 30 % ihres Nettoeinkommens für Mieten aufwenden müssen.

Viele hielten dies nicht für realisierbar. Aber unsere Vision hatte Potenzial. Die Idee setzte sich durch und seit nunmehr 40 Jahren wird je nach den Lebens- und Einkommensverhältnissen die Miete gestaffelt festgesetzt. Und dies für jetzt 365 Wohnungen.

Die Mieter der GWU müssen somit nicht in der Angst leben, aufgrund veränderter Einkommensverhältnisse oder wegen besonderer Schicksalsschläge die Miete nicht mehr bezahlen zu können. Denn bei einem Absinken des Einkommens sinkt auch die Miete entsprechend.

Durch diese am Einkommen orientierte Mietfestsetzung finanzieren sich praktisch die Mieter untereinander. Wer über ein höheres Einkommen verfügt, zahlt eben die entsprechend höhere Miete, die dann immer noch weit unter der üblichen Marktmiete liegt, und wer wegen veränderter Lebensverhältnisse Einkommenseinbußen hinnehmen muss, zahlt entsprechend weniger.

Dadurch entsteht eine sich gegenseitig stützende Solidargemeinschaft, ohne dass es externer Regelungen bedarf. Unser Modell hat sich also bewährt.

Ich wünsche unserer GWU für das kommende Jahrzehnt weiterhin viel Erfolg zum Nutzen unserer Bürgerinnen und Bürger.

Engelbert Kupka
Altbürgermeister der Gemeinde Unterhaching

Schriftliches Grußwort des Landrats des Landkreises München, Christoph Göbel, anlässlich des 40-jährigen Bestehens der GWU in Unterhaching

Sehr geehrte Damen und Herren,

Fotograf Christoph Gramann

die dynamische Entwicklung der Region München ist seit Jahrzehnten ungebrochen – die Bevölkerung nimmt weiter zu, die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven stehen trotz Corona nach wie vor unter einem guten Stern, der Fachkräftemangel ist im Gegenzug besorgniserregend hoch. Gleichzeitig steigen Lebenshaltungskosten und Mietpreise immer weiter an. Es gehört daher zu den elementaren Aufgaben von Städten und Gemeinden, nicht nur baulich ansprechenden, sondern auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Dass diese große Herausforderung gemeistert werden kann, hat die Gemeinde Unterhaching mit ihrer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft unter Beweis gestellt. 365 Wohnungen, dazu Gewerbeeinheiten und ein Kindergarten sind in den vier Jahrzehnten seit der Gründung entstanden. Diese Leistung ist auch dem unermüdlichen Einsatz und jahrzehntelangen Engagement des ehemaligen Ersten Bürgermeisters Engelbert Kupka und der ehemaligen Geschäftsführerin der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Marianne Gamperl zu verdanken, die im Oktober 2018 leider verstorben ist. Sicher hätte sie gerne mit uns das 40-jährige Jubiläum ihres Herzensprojektes gefeiert.

Die GWU führt ihr geistiges Erbe jedoch weiter und legt bei allen Bauprojekten großes Augenmerk auf die sozialen Komponenten, die einkommensschwächeren Menschen einen Platz in der Mitte der Gesellschaft ermöglichen. Hierzu gehören sowohl Familien als auch Alleinerziehende sowie Seniorinnen und Senioren, die auf nachbarschaftliche Hilfe, kurze Wege und barrierefreien Wohnraum angewiesen sind.

Neben dem Wohnkomfort legt die GWU auch großen Wert auf energieeffizientes Bauen und zukunftsfähige Wohnkonzepte, um damit die Umwelt und den Geldbeutel der Bewohnerinnen und Bewohner gleichermaßen zu schonen.

Es freut mich sehr, dass der Landkreis München seit Dezember 2016 in Nachfolge der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg zu den aktiven Gesellschaftern der GWU gehört. Für das herausragende Engagement danke ich allen Beteiligten von Herzen und wünsche alles erdenklich Gute zum 40. Geburtstag!

Ihr
Christoph Göbel
Landrat

Grußwort des Regierungspräsidenten von Oberbayern
40 Jahre GWU – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Unterhaching

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Unterhaching,
bezahlbarer Wohnraum ist mehr denn je eine der wichtigsten gesellschaftlichen Herausforderungen. Er fehlt in vielen Regionen Bayerns, aber besonders in der boomenden Metropolregion München haben die Wohnungsmieten aktuell für „Normalverdiener“ eine kaum mehr erschwingliche Höhe erreicht. Und ein Ende des Anstiegs des Mietpreisniveaus ist trotz mancher Anstrengung der Politik nicht in Sicht. Umso besser, wenn eine Gemeinde über eine gut aufgestellte Wohnungsbaugesellschaft verfügt, deren vorrangiger Unternehmenszweck nicht Gewinnoptimierung, sondern die Bereitstellung von bezahlbaren und beständigen Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger von Unterhaching ist. Zwar sind für ein solches Unternehmen die schwarzen Zahlen ebenso wichtig, der eigentliche Gewinn liegt aber in der Steigerung des Gemeinwohls. Ein funktionierendes Gemeinwesen braucht alle Bevölkerungsgruppen, gerade auch die Frauen und Männer, die in Berufen tätig sind, in denen nicht Spitzenlöhne und -gehälter gezahlt werden, deren Arbeit aber gleichwohl für das Funktionieren der Gesellschaft unverzichtbar ist.
Die GWU wurde vor 40 Jahren gegründet und verfolgt seither das Ziel, ein breitgefächertes Wohnungsangebot für alle Generationen zur Verfügung zu stellen. Zwischenzeitlich konnten 365 Wohnungen, vier Gewerbeobjekte und ein zweigruppiger Kindergarten errichtet werden. Ein Schwerpunkt sind Wohnungen für Familien mit Kindern, besonders auch für alleinerziehende Mütter und Väter, die oft Schwierigkeiten haben, passenden Wohnraum zu finden. Ein weiteres zentrales Thema sind barrierefreie Wohnungen, die nicht nur für ältere Menschen die Grundlage für ein selbstständiges Wohnen bieten.
All diese Ziele verfolgt das Bayerische Wohnraumförderprogramm gleichermaßen. Folgerichtig hat die GWU einen Anteil an geförderten Wohnungen in ihrem Portfolio und kann diese deshalb nochmals günstiger vermieten. Mein Haus, die Regierung von Oberbayern, würde die GWU gerne auch bei zukünftigen Wohnbauvorhaben mit Fördermitteln unterstützen. Eine Mischung aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen, nicht zuletzt als Nebeneinander in einer Wohnanlage, ist eine gute Voraussetzung für eine buntgemischte und sozialstabile Bewohnerstruktur.
Ich gratuliere der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Unterhaching zu 40 Jahren erfolgreicher Tätigkeit ganz herzlich und wünsche eine weiterhin für die ganze Gemeinde gewinnbringende Unternehmertätigkeit.

Dr. Konrad Schober
Regierungspräsident von Oberbayern

Schriftliches Grußwort von Herrn Staatsminister Christian Bernreiter für die Festschrift zum 40-jährigen Firmenjubiläum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Unterhaching mbH

Sehr geehrte Gesellschafter,
sehr geehrte Geschäftsführer,
liebe Mieterinnen und Mieter,

es ist ein besonderes Jubiläum, das die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Unterhaching mbH heuer feiert. Seit 40 Jahren setzen Sie sich für bezahlbaren Wohnraum für die Unterhachinger Bürgerinnen und Bürger ein. Sie schaffen neuen Wohnraum und kümmern sich darum, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Zu diesem feierlichen Anlass möchte ich sehr herzlich gratulieren, denn die GWU leistet einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Gemeinde!
Die Wohnungsfrage ist die soziale Frage unserer Zeit. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis! Mir ist wichtig, dass alle Bürgerinnen und Bürger überall in Bayern gut leben und wohnen können, unabhängig von Lebensphase, Einkommen oder Beruf.
Die Antwort auf die Frage nach ausreichend bezahlbarem Wohnraum lautet am Ende immer: Wir müssen so viel wie möglich bauen! Darum bauen wir mit unseren drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften auch selbst. Und wir als Freistaat schieben kräftig an: Bei der Wohnraumförderung haben wir 2021 848,6 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Aber diese große Herausforderung können wir nur gemeinsam bewältigen. Dafür brauchen wir gerade die Unterstützung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wie der GWU.
Ich freue mich sehr, dass Sie sich mit Ihren 365 Mieteinheiten und davon 92 geförderten Wohnungen im Gemeindegebiet so für bezahlbares Wohnen einsetzen! Ich danke allen Verantwortlichen und wünsche Ihnen zum runden Geburtstag alles Gute und weiterhin viel Erfolg! Ich hoffe, dass auch in Zukunft möglichst viele Mieterinnen und Mieter von diesem Modell profitieren können.

Ihr

Christian Bernreiter
Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr

Grußwort Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
40 Jahre Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Unterhaching mbH

Wohnen muss bezahlbar bleiben. Das ist das zentrale Anliegen der Wohnungswirtschaft Bayern. Für die Mitglieder des VdW Bayern ist die Aufgabe in ihren Satzungen festgeschrieben. Der Satzungszweck lautet zumeist, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu bezahlbaren, aber wirtschaftlichen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel verfolgt die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Unterhaching seit 1982 sehr erfolgreich.

Bereits 365 Wohnungen hat das kommunale Wohnungsunternehmen in den letzten vier Jahrzehnten errichtet und dabei vor allem die Bevölkerungsgruppen im Fokus, die sich aus eigener Kraft nur schwer am freien Wohnungsmarkt versorgen können: Bürger mit geringem Einkommen, Familien, Senioren und Alleinerziehende. Auch barrierefreie Wohnungen und Räume für einen Kindergarten gehören zum Portfolio der GWU. Damit ist die Wohnungsbaugesellschaft ein starker Partner ihrer Kommune.

Das Thema bezahlbares Wohnen wird uns in Bayern auch zukünftig begleiten. Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft sind groß: Das Nadelöhr für die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern ist die Verfügbarkeit von günstigem Bauland. Auch die seit Jahren steigenden Baukosten erschweren das Ziel, preisgünstige Wohnungen zu bauen. Für den Wohnungsbestand ist die bis 2045 angestrebte CO2-Neutralität eine gewaltige Aufgabe. Als Verband bayerischer Wohnungsunternehmen werden wir uns weiter mit aller Kraft für die passenden Rahmenbedingen einsetzen.

Die Leistungen, die seit vielen Jahrzehnten von Unternehmen wie der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Unterhaching erbracht wurden, lassen uns positiv in die Zukunft blicken.

Machen Sie weiter so! Sie werden gebraucht – heute genauso wie vor 40 Jahren.

Hans Maier

Hans Maier
Verbandsdirektor des VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

40 Jahre GWU - Grußwort des Heimatpflegers Günter Staudter

Gewerbeansiedlung und Sanierung vieler Altbauten in München erhöhten den Druck auf die Umlandgemeinden zum Wohnungsbau. Gerade ältere und nicht so wohlhabende Mieter mussten wegen der Sanierung ihre Wohnungen verlassen. So nahm der Siedlungsdruck auf Unterhaching stetig zu. Auch die Nachkommen der Unterhachinger suchten günstigen Wohnraum. Das war der Anlass für Bürgermeister Engelbert Kupka, der Rathaus Geschäftsführerin Marianne Gamperl und verantwortungsvollen Gemeinderäten 1982 die „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Unterhaching“ zu gründen.

Als Heimatpfleger stehe ich weiterer Bodenversieglung in unserer Gemeinde im Allgemeinen skeptisch gegenüber. Die Not speziell einkommensschwacher Familien zu lindern, ihnen Heimat zu geben, ist auch meine Aufgabe. Darum freue ich mich, dass die GWU bereits 1983 mit dem Bau preisgünstiger Wohnungen begann und weiterhin fortsetzt.

Mit meinem Glückwunsch zum 40-jährigen Jubiläum verbinde ich mit meinem großen Dank für die bisher geleistete Arbeit zum Wohl der Unterhachinger Bevölkerung.

G. Staudter

Günter Staudter
Heimatpfleger der Gemeinde Unterhaching

40 JAHRE
ERFOLGREICHE UND VERTRAUENSVOLLE PARTNERSCHAFT!

Die GWU wird 40 und wir sind 40. Wir sind gemeinsam gewachsen, hatten zusammen Erfolg und das generationsübergreifend. Das ist keine Selbstverständlichkeit!

Dafür bedanken wir uns sehr und gratulieren der GWU, allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Verantwortlichen herzlich.

- 10 Projekte
- 5 Bauleiter
- 365 Wohnungen
- ca. 15.000 m² Wohnraum
- 3 Läden
- 1 Gaststätte
- 1 Kindergarten
- 7 Kinderspielplätze
- 4 Bürgermeister
- 5 Architekten
- 1 Sturmschaden
- 1 Brandschaden
- laufende Modernisierungsmaßnahmen

ig-cw.de

40 JAHRE SEIT 1981

CATTERFELD WELKER

Wer ist die GWU?

Zweck der Gesellschaft:

Auszug aus dem Gesellschaftsvertrag der GWU:

„II. Gegenstand der Gesellschaft, § 2:

(1) Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung …“

Was zeichnet die GWU aus?

- **Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum für Unterhachinger Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen**
- **Unsere Mieten sind beständig und sozial verträglich**
- **Wohnraum für Familien mit Kindern**
- **Öffentlich geförderter Wohnraum und frei finanzierte Mietwohnungen**
- **Barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen**
- **Mutter-Kind-Wohnungen für alleinerziehende Mütter/Väter**
- **Unsere Wohnanlagen sind modern, komfortabel, energieeffizient und zentral gelegen**
- **Wohnungen für alle Generationen**

Aufsichtsrat der Gesellschaft:

Nachdem die Gemeinde Unterhaching Hauptgesellschafter der GWU ist, setzt sich der Aufsichtsrat in erster Linie aus dem jeweils amtierenden, Ersten Bürgermeister und einer bestimmten Anzahl von Gemeinderäten zusammen. Neben der Gemeinde ist auch der Landkreis München Gesellschafter der GWU.

Bei dem Aufsichtsrat der GWU handelt es sich um einen fakultativen Aufsichtsrat gemäß § 52 GmbHG in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der GWU. In der laufenden Amtsperiode von 2020 - 2026 (Stand: 10.09.2021) gehören dem Aufsichtsrat folgende Personen an:

Aufsichtsratsvorsitzender:

Wolfgang Panzer (SPD), Erster Bürgermeister

Aufsichtsratsmitglieder:

Max Heiland (GRÜNE), Gemeinderat
Armin Konetschny (GRÜNE), Gemeinderat
Richard Raiser (CSU), Gemeinderat
Stefan Zöllinger (CSU), Gemeinderat
Inci Ahmad (SPD), Gemeinderätin
Dieter Senninger (SPD), Gemeinderat
Julia Stifter (FWU), Gemeinderätin
Christoph Göbel (Landkreis München), Landrat

Neben der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat gibt als weiteres Organ der Gesellschaft noch die Gesellschafterversammlung, der neben dem Ersten Bürgermeister als Vorsitzender 14 Mitglieder des Gemeinderates und Herr Landrat Göbel angehören.

Die Entwicklung der Wohnungsbaugesellschaft

Als erste Wohnanlage wurde im Jahr 1985 die Wohnanlage Rathausplatz / Stiftsweg direkt neben dem Rathaus mit 42 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten bezugsfertig, wobei 40 Wohnungen im 2. Förderweg vom Staat gefördert wurden. Die Mieten waren seinerzeit mit umgerechnet 3,78 € bzw. 3,94 € pro m² noch auf einem anderen Niveau als dies heute der Fall ist.

5 Jahre später entstand dann die zweite Wohnanlage an der Säulenstraße in der Nähe des heutigen Landschaftsparks „Hachinger Tal“ mit 47 Wohneinheiten. Auch hier hat der Staat den Bau von 23 Wohnungen im 1. Förderweg bezuschusst.

1992 wurde dann die GWU-Wohnanlage in der Grafstraße fertiggestellt. Als einzige Wohnanlage verfügt sie auch über 11 Staatsdiener-Wohnungen, die noch bis ins Jahr 2042 der Wohnungsbindung unterliegen. Hintergrund für den Bau der Staatsdiener-Wohnungen an dieser Stelle war u. a. auch die unmittelbare Nähe zur Polizeiinspektion 31 an der Ottobrunner Straße.

Von einer kleinen nun zu einer der größten Wohnanlagen der GWU in der Leipziger Straße / Adejeweg, die mit 55 freifinanzierten Wohnungen 1994 bezugsfertig war. Eine Besonderheit dieser Wohnanlage war der Einbau einer der ersten Regenwassernutzungs-Anlagen im Landkreis München.
Aus ökologischen Gesichtspunkten wurde zur Spülung der Toiletten nur noch das über die Dachflächen aufgefangene und in großen Zisternen gespeicherte Regenwasser genutzt. Als Pilotprojekt wurde dieses Vorhaben seinerzeit auch vom Bundesumweltministerium begleitet.

Es folgte der Bau der Wohnanlage Eponaweg / Esusweg mit 50 Wohneinheiten im Jahr 1999, bevor die GWU sich dazu entschloss auch auf dem Ortsentwicklungsgebiet „Stumpfwiese“ günstige Wohnungen zu errichten.

So wurden die Wohnanlagen Brunellenweg mit 18 im EOF-Programm geförderten Wohnungen und Walter-Paetzmann-Straße 25 – 29 mit insgesamt 40 freifinanzierten Wohneinheiten in den Jahren 2005 bzw. 2007 bezugsfertig.

Im Mai 2010 wurde die GWU-Wohnanlage am Malvenweg mit 24 Wohnungen von den Mietern bezogen.

Die größte Wohnanlage der GWU mit 70 freifinanzierten Wohnungen und einem zweigruppigen Kindergarten an der Biberger Straße / Adejeweg wurde 2018 bzw. 2019 bezugsfertig.

In Zusammenarbeit mit der Bürgerenergie Unterhaching (BEU) wurden auf zwei Haus-Dächern Photovoltaikanlagen errichtet, wodurch alle Mieter dieser Wohnanlage über ein sogenanntes Mieterstrommodel günstigen Strom beziehen können. Außerdem hat sich die GWU dazu entschieden, in der Großraumtiefgarage zur Wohnanlage vorsorglich 5 Ladepunkte für Elektroautos vorzurüsten.

Somit verfügt die GWU mittlerweile über 365 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 383 Tiefgaragenstellplätze und einen zweigruppigen Kindergarten.

Aufgrund der stetig steigenden Zahl an Wohnungssuchenden (zurzeit rd. 540 Bewerbungen) hat die GWU für die nächsten 10 Jahre weitere Neubau-Projekte im Gemeindegebiet geplant.

Die Geschäftsführung ist daher guter Dinge, dass die GWU als kommunale Wohnungsbaugesellschaft aufgrund ihres Unternehmenszweckes es auch in Zukunft schaffen wird, mit entsprechender Unterstützung durch die Gemeinde Unterhaching, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die Unterhachinger Bürgerinnen und Bürger, insbesondere aber die Familien mit geringerem Einkommen, zu gewährleisten.

Weitere Informationen über die GWU finden Sie auch im Internet unter

www.gwu-unterhaching.de

Die Mitarbeiter der GWU

Von links nach rechts:
Frau Madalina Sisara (Mietsachbearbeitung, Verwaltung der Wohnungsbewerber), Herr Thomas Dannebaum (Geschäftsführer), Herr Markus Schwarz (Haupt-Geschäftsführer), Herr Elmar Sokolowsky (Geschäftsführer), Frau Karin Kain (Buchhaltung, Betriebskosten-Abrechnungen)

Grundsteinlegung für die Ortsmitte 1983

Grundsteinlegung für die Ortsmitte samt neuem Rathaus am 15. Juli 1983: Bürgermeister Engelbert Kupka (Mitte) darf handwerklich zur Tat schreiten. F.: Archiv

Aktuelle Fotos aller 9 GWU-Wohnanlagen mit Kurzbeschreibung

Wohnanlage Rathausplatz 1 + 3/Stiftsweg 2 + 4, Bezugsfertig 1985

Hausverwaltung der GWU am Rathausplatz 1

40 geförderte Wohnungen (2. Förderweg) und 2 freifinanzierte Wohnungen mit Kinderspielplatz im Innenhof, mit Nähe zur S-Bahn (keine Aufzüge), 4 Gewerbeeinheiten (Wirtshaus „Althaching“, Eigenbetrieb Wasserwerk der Gemeinde Unterhaching, Kursräume 1 + 2 der VHS, Hausverwaltung der GWU).

Wohnanlage Säulenstraße 17 – 29, Bezugsfertig 1990

23 geförderte Wohnungen (1. Förderweg) und 24 freifinanzierte Wohnungen mit Kinderspielplatz im Innenhof, in unmittelbarer Nähe zum Landschaftspark (keine Aufzüge)

Wohnanlage Grafstraße 2 + 4, Bezugsfertig 1992

11 Staatsdiener-Wohnungen und 8 freifinanzierte Wohnungen mit Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe zum Freibad (keine Aufzüge)

Wohnanlage Leipziger Straße 3 – 7/Adejeweg 24, Bezugsfertig 1994

55 freifinanzierte Wohnungen mit Kinderspielplatz, mit Nähe zur S-Bahn und zum Landschaftspark (keine Aufzüge)

Wohnanlage Eponaweg 2 – 8/Esusweg 1, Bezugsfertig 2000

50 freifinanzierte Wohnungen mit Kinderspielplatz im Innenhof, teilweise mit Aufzügen

Wohnanlage Walter-Paetzmann-Straße 25 + 27/ Brunellenweg 11 – 15, Bezugsfertig 2005

18 geförderte Wohnungen (EOF-Programm) und 24 freifinanzierte Wohnungen mit Kinderspielplatz im Innenhof, in unmittelbarer Nähe zum Landschaftspark, teilweise mit Aufzügen

Wohnanlage Walter-Paetzmann-Straße 29, Bezugsfertig 2007

16 freifinanzierte Wohnungen mit Kinderspielplatz im Innenhof, in unmittelbarer Nähe zum Landschaftspark, mit Aufzug

Wohnanlage Malvenweg 20 + 22, Bezugsfertig 2010

24 freifinanzierte Wohnungen mit Kinderspielplatz im Innenhof, in unmittelbarer Nähe zum Landschaftspark, mit Aufzügen

Wohnanlage Biberger Straße / Adejeweg, Bezugsfertig 2019

70 freifinanzierte Wohnungen (davon 18 Wohnungen für Gemeindemitarbeiter) mit 2 Kinderspielplätzen und einem zweigruppigen Kindergarten, mit Nähe zur S-Bahn und zum Landschaftspark, Photovoltaikanlage, Mieterstrommodel, alle Gebäude mit Aufzügen

Adejeweg 15 + 15a (Mitarbeiterwohnungen Gemeinde), Bezugsfertig 2018

Adejeweg 13 (Gemeindekindergarten „Regenbogen“), Bezugsfertig 2018

Beim Neubau an der Biberger Straße / Adejeweg hat die Geschäftsführung der GWU auch auf ein nachhaltiges und ökologisch verantwortungsvolles Bauen sehr großen Wert gelegt.

So kamen sowohl bei den Gebäudehüllen als auch beim Innenausbau ökologisch unbedenkliche Baumaterialien zum Einsatz.

Auf den **Artikel** in der Bayerischen Staatszeitung auf der nachfolgenden Seite wird verwiesen!

Wie bereits an anderer Stelle in dieser Festschrift schon erwähnt wurde außerdem in Zusammenarbeit mit der Bürgerenergie Unterhaching (BEU) auf zwei Dächern der Wohnanlage eine Photovoltaikanlage errichtet, wodurch alle Mieter der GWU im Rahmen eines sogenannten Mieterstrommodels günstigen Strom beziehen können.

Im Hinblick auf die immer größere Bedeutung der Elektromobilität in Deutschland hat man zudem in der Großraumtiefgarage der Wohnanlage vorsorglich 5 Ladepunkte für Elektroautos vorgerüstet.

Unterhaching, den 15. Juni 2022

Unterhaching bei München: Monolithisches Ziegelmauerwerk punktet in hochpreisigen Ballungsgebieten

Kompakt ist immer gut

In München explodieren die Immobilien- und Mietpreise weiterhin. Dennoch – oder gerade deshalb – ist die monolithische Bauweise hier gefragter denn je. So auch in der Gemeinde Unterhaching, die der naheliegenden Alpenkette zugewandt direkt an der südlichen Stadtgrenze Münchens liegt. Autofahrern ist der Ort eher als Autobahnausfahrt bekannt, ganz im Gegensatz zum Prominentenviertel Grünwald. Die beiden unterschiedlichen Welten werden fein säuberlich durch den Grünwalder Forst voneinander getrennt. Doch sie haben eins gemeinsam: Grundstückspreise und Mieten bewegen sich seit Jahren in schwindelerregenden Höhen. Ein Ende ist nicht abzusehen. Dass es trotzdem gelang, in Unterhaching einen hochwertigen und bezahlbaren Geschosswohnungsbau zu errichten, ist mehr als bemerkenswert.

In Unterhaching errichtete die kommunale Baugesellschaft GWU drei neue Wohnriegel aus massiven Unipor-Mauerziegeln. FOTOS: UNIPOR/MÜNCHEN

Ein Unterhachinger kann sich Unterhaching oft nicht mehr leisten: So ist in der zweitgrößten Gemeinde im Landkreis München die aktuelle Situation auf den Punkt zu bringen. Letzter Rettungsanker ist für viele Wohnungssuchende die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Unterhaching, kurz GWU. In der Gemeinde hat sie derzeit 365 Wohnungen im Bestand. Alle sind belegt. Bereits vor vielen Jahren wurde von der GWU ein Beschluss gefasst, wonach sich nur Personen, die in Unterhaching wohnhaft sind oder dort arbeiten, für eine Wohnung vormerken lassen dürfen. Die Warteliste ist lang. Fast 450 Bewerber hoffen auf einen Wohnraum – mit Wartezeiten bis zu sechs Jahren.

Unnötig zu sagen: Auch die soeben von der GWU an der Biberger Straße fertiggestellte Wohnanlage rampe an der Biberger Straße wird der gesamte Planungsbereich frei von jedem motorisierten Verkehr gehalten.

Eine Wohnbaugesellschaft als Bauherr ist für jedes Architekturbüro eine spannende Aufgabe. Der Architekt arbeitet mit Bauprofis baut, verweigert sich allein schon deshalb konsequenterweise jedem WDV-System.

Den größten Nutzen vom monolithischen Mauerwerk haben jedoch Bewohner selbst und zwar sofort: einen hohen Wohnkomfort durch den natürlichen Baustoff Für den Dämmstoff wird Basalt unter Zugabe von Wasser bei hoher Hitze aufgeschäumt. „Wasser-Feuer-Lehm“ und „Wasser-Feuer-Basalt“ – beides passt zusammen und steht für „gesundes Bauen“. Statisch und schallschutztechnisch erfüllte bei einer Ziegelwandstärke schafft der hoch druckfeste Coriso Sockelziegel den erforderlichen Sockelrücksprung für die über das Erdreich erfolgende Abdichtung sowie Perimeterdämmung. An den Deckenauflagern reduzieren speziell für den Geschosswohnungsbau entwickelte, verwendet. Bei dieser Konstruktionsentscheidung stand der Wunsch im Vordergrund, Grundrisse jederzeit ohne großen Aufwand an Nutzerbedürfnisse anpassen zu können.

In Summe wurden in der Biberger Straße alle ehrgeizig gesetzten

ist bereits komplett bezogen. Auf einer Grundstücksfläche von rund 6300 Quadratmetern entstanden 70 hochwertige, aber bezahlbare Wohnungen. Parallel zur Biberger Straße wurden drei je 35 bis knapp 40 Meter lange Gebäuderiegel gesetzt, mit größtenteils nach Ost-West orientierten Wohnungen. In der Regel sind pro Geschossebene drei Wohnungen an das Treppenhaus angebunden. Ein klassischer Dreispänner also, bei dem jedoch nur eine Wohnung durchgesteckt ist, die beiden anderen liegen längs nebeneinander. Das ermöglicht drei annähernd gleichgroße Wohneinheiten, die sich gut organisieren lassen und denen allen ein großer Balkon vorgesetzt ist.

Der Eingang und die Rückseite.

Zum besseren Schallschutz und aus städtebaulichen Gründen rückte das Architekturbüro ASA Alexander Schwab Architekten die Bebauung 15 Meter vom Fahrbahnrand ab. Der Kindergarten in der hinteren Zeile ist mit dem bereits bestehenden Kindergarten in der Walter-Paetzmann-Straße über eine zusammenhängende Spielplatzfläche grundstücksübergreifend verbunden. Die großzügige Begrünung der Außenflächen sorgt für eine deutliche Aufwertung der bisherigen Brachfläche. Durch einen oberirdischen Parkplatz an der Walter-Paetzmann-Straße als auch die gemeinschaftliche Tiefgaragen- zusammen, die eine klare Zielsetzung in den Baukosten haben und diese konsequent einhalten (müssen). Hierbei werden in der Qualität am Bau keine Abstriche gemacht: Denn als späterer Betreiber der Wohnanlage sind Folgekosten in Betrieb und Erhaltung fest in der Kalkulation des Gesamtprojekts enthalten. Kosten sparen, ohne Qualität zu verlieren, ist dabei ein ständiges Thema. Ein erster Ansatz ist schon die kompakte Bauform. Ihr günstiges Verhältnis von Außenfläche und Volumen ist energetisch von Vorteil: Für viel Wohnfläche wird weniger Außenfassade benötigt und in der Instandhaltung dieser fallen später weniger Kosten an.

Den Specht beiseite lassen

So fügt sich Mosaikstein an Mosaikstein, doch die wesentlichen Stellschrauben sitzen woanders. Es kann mittlerweile schon fast als ungeschriebenes Gesetz betrachtet werden, dass Wohnbaugesellschaften oder andere Investoren, die die Immobilie später eigenverantwortlich betreiben, sich durch die Bank nicht für ein WDV-System entscheiden. Neben vielen Eigenheimbesitzern setzt kaum eine Zielgruppe so konsequent auf monolithische Wandsysteme – und hierbei besonders auf den natürlichen Baustoff Mauerziegel. So ist es auch in der Biberger Straße. Für die Außenfassade waren von Anfang an Hochleistungs-Wärmedämmziegel zwingend vorgegeben.

Sicher hat sich hier und da mal ein Specht in eine WDVS-Fassade eingenistet, aber es gibt deutlich bessere Argumente für eine monolithische Außenfassade in Ziegelbauweise. Rund um München sind dies generell die reichhaltigen Lehmvorkommen, die eine Verwendung des Mauerziegels aus ökologischer Sicht nahelegen. Zudem: Obgleich auf dem „Wertstoffhof“ (welch irreführender Begriff) Styropor heute noch als Verpackungsmaterial kostenfrei entsorgt werden kann, werden sich diese Zeiten ändern. Wer vorausdenkend und kostenverantwortlich Mauerziegel, gepaart mit hervorragendem Schall- und sommerlichem Wärmeschutz. Diese Erfahrungen machte auch die GWU in Unterhaching.

Mit modernen Mauerziegeln können auch heute noch monolithische Geschossbauten errichtet werden. Für diesen Gebäudetyp bietet die Unipor-Gruppe ein in Statik und Schallschutz perfekt abgestimmtes Mauerziegelprogramm an. An erster Stelle stehen dabei die Hochleistungs-Wärmedämmziegel der Gattung Coriso. Aufgrund ihrer Rohstoffoptimierung, Kammergeometrie sowie Dämmstoff-Füllung verbessern sie konsequent alle Bereiche des Mauerwerkbaus. von 36,5 Zentimetern der Unipor WS 10 Coriso alle technischen Vorgaben für dieses Projekt. Mit einem 15 Millimeter dicken Innenwand-Kalkputz sowie 20 Millimeter Kalk-Zement-Faserleichtputz außen erreicht die Gesamtkonstruktion einen U-Wert von 0,26 W/(m²K). Wichtig hierbei ist eine exakt gleichmäßig dünne Lagerfuge, die jedoch mit dem Mörtelschlitten problemlos und gleichzeitig wirtschaftlich aufgetragen werden kann.

Gemäß dem Spruch „Eine Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied“ setzte die GWU auch in den Detailpunkten voll auf den Mauerziegel. So hochwärmedämmende Deckenrandelemente der Unipor-Gruppe den Wärmedurchgang sowie die Schallübertragung zwischen Geschossebenen wirkungsvoll.

Die energetischen Problemstellen Sturz und Rollladenkasten entschärfen Ziegel-Wärmedämmstürze beziehungsweise Ziegel-Rollladenelemente. Selbst für den Rollladengurt gibt es eine maßgeschneiderte Lösung: Gurtziegel mit dazugehörigen Einsätzen für den wärmegedämmten Gurtdurchlass. Dies alles sind technisch und energetisch funktionssichere sowie wirtschaftliche Lösungen. Zudem vermeiden sie Mischmauerwerk – eines jeden Putzes Feind.

Ein stimmiges Konzept

Den unvermeidlichen Stahlbeton findet man in der Tiefgarage sowie den Kellergeschossen, in wenigen tragenden Wohnungstrennwänden und natürlich in Treppenhäusern sowie Aufzugsschächten. Bei den Innenwänden entschieden sich Bauherr und Architekt für doppelt beplankte Trockenbauwände. Standard ist Gipskarton „GK“, für die gemäßigten Feuchträume wurde die imprägnierte Ausführung „GKI“ Ziele erreicht. Trotz hochwertiger Bauausführung liegen die Mieten im sozialverträglichen Bereich. Preisgünstiger Wohnraum bedingt aber auch geringe Nebenkosten, seien es die Heiz- oder Stromkosten. Vernünftige Heizkosten ermöglicht der Anschluss an eine Geothermie. Für die Stromgewinnung wurden dem flach geneigten Aluminiumdach leistungsstarke Photovoltaikelemente aufgesetzt.

Mit dem Strom ist es ein wenig komplizierter als vermutet: Der Hauseigentümer stellt die Dachflächen für den Bau und Betrieb einer Photovoltaikanlage zur Verfügung. Deren Erbauer und Betreiber der Photovoltaikanlage ist die Genossenschaft Bürger-Energie-Unterhaching (BEU). Diese wiederum verkauft den Strom an eine Münchner Firma, die den Strom zusammen mit zugekauftem Ökostrom Mietern kostengünstig anbietet. Um solch ein Prozedere zu ermöglichen, wurde Mitte 2017 von der Bundesregierung das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) novelliert.

Das gesamte Bauvorhaben in Unterhaching zeigt, wie einfach es ist, mit Mauerziegeln zu bauen. Die monolithische Bauweise punktet, wenn es gilt, einen hochwertigen und lebenswerten Bau bei moderaten Kosten zu erstellen. **> PETER GAHR**

ANZEIGE

ASA ALEXANDER SCHWAB ARCHITEKTEN

Planung von Neubauten, Umbauten und Erweiterungen
für Wohngebäude, Schulen und Verwaltungsgebäude

Witneystraße 1, 82008 Unterhaching
Tel. +49 (0)89 66 50 85-0 • post@asa-architekten.com
www.asa-architekten.com

CATTERFELD WELKER

Ihr Projekt, unsere Kompetenz – Zukunft gemeinsam schaffen

Wir bedanken uns bei der GWU Unterhaching
für das Vertrauen in unser Baumanagement
beim Projekt an der Biberger Straße 33 + 33a.
Herzlichen Glückwunsch zum Projekterfolg!

www.ig-cw.de

Statements von Mietern der GWU

Frau Landsgesell (44 Jahre, Altenpflegerin im KWA-Wohnstift), wohnt seit 2020 in einer freifinanzierten 2-Zimmer-Wohnung in der Leipziger Straße

„Ich freue mich, dass ich mit GWU eine schöne und bezahlbare Wohnung in der Nähe meiner Arbeitsstelle beziehen konnte. Der Blick von meinem Balkon ist wunderbar, ich habe sehr nette Nachbarn und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch die S-Bahn-Haltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ich bedanke mich außerdem für die gute Unterstützung in einer Zeit, die für mich nicht leicht war."

Herr Lehner (25 Jahre, Einzelhandelskaufmann), wohnt seit 2019 in einem freifinanzierten 1,5-Zimmer-Apartement in der Walter-Paetzmann-Straße

„Liebes GWU-Team, vorab herzlichen Glückwunsch zum 40-jährigen Bestehen. Ich bin seit 2019 Mieter einer schönen 1,5-Zimmer Wohnung in der Walter-Paetzmann-Str. 27. Als geborener Unterhachinger macht es mich täglich glücklich bezahlbaren und tollen Wohnraum in meiner Heimat bekommen zu haben. Weshalb ich froh und dankbar bin Mieter bei der GWU zu sein, ist vor allem der Grund, dass auch jungen Menschen (damals bei Einzug 22 Jahre alt) als Berufsstarter die Chance gegeben wird eine eigene Wohnung zu beziehen und das Leben selbständig in die Hand zu nehmen und Verantwortung zu übernehmen. Für dieses Vertrauen bin ich sehr dankbar. Da ich im Mode-Einzelhandel tätig bin, hat mich die Pandemie ab 2020 stark getroffen. Durch Lockdown und Kurzarbeit sind ein großer Teil meiner Einnahmen weggefallen. Auch in diesem Fall unterstützte mich die GWU und ich musste mir um meinen Wohnraum keine Sorgen machen. Als junger Mann ist es beinahe unmöglich im Großraum München und auch in den äußeren Landkreisen eine bezahlbare und schöne Wohnung zu bekommen. Diese Chance hat mir die GWU gegeben und dafür bin ich sehr dankbar und glücklich. Ich wünsche der GWU alles Gute und viele weitere Jahrzehnte in Unterhaching. Liebe Grüße, Korbinian Lehner"

Herr Ajnuni (47 Jahre, Koch), wohnt zusammen mit seiner Frau und seinen 3 Kindern seit 2019 in einer freifinanzierten, großen 4,5-Zimmer-Wohnung im Neubau an der Biberger Straße

„Meine Frau und meine Kinder fühlen uns sehr wohl in der Wohnung. Auch mit den Nachbarn verstehen wir uns super. Wir sind froh, dass die Wohnung sehr zentral ist. Alles in der Nähe: Einkaufen, Schule und Ärzte. Seit zwei Jahren wohnen wir jetzt in dieser Wohnung. Die Wohnung ist gut geschnitten und sehr groß für die ganze Familie. Alle fühlen sich wohl und der Mietpreis ist auch super. Wir sind sehr glücklich, dass die GWU uns die Wohnung im Neubau angeboten hat. Praktisch ist auch der kurze Weg zu meiner Arbeitsstelle."

Und zum guten Schluss noch ein Foto zum Schmunzeln

Ein Relikt aus dem Jahr 1985; das gute alte Telefon mit Wählscheibe in der Heizzentrale der Wohnanlage am Rathausplatz / Stiftsweg

Luftbildaufnahme mit den Standorten der GWU-Wohnanlagen (rot eingefärbt)

Impressum:

Herausgeber und Redaktion: GWU Unterhaching, Rathausplatz 1, 82008 Unterhaching

Verantwortlich für den Inhalt und Objektleitung:
Markus Schwarz, E-Mail: info@gwu-unterhaching.de

Layout und Druck:
Infotex - KDS Graphische Betriebe GmbH, Bahnhofsweg 2, 82008 Unterhaching

Druckauflage: 3.000 Stück, klimaneutral gedruckt auf Recyclingpapier