

Thema: Wohnungsgemeinnützigkeit

Autor: Hermann Neumüller

Wohnen in München unbezahlbar?

Wie die Stadt München versucht, den extremen Preisauftrieb zu verlangsamen

VON HERMANN NEUMÜLLER

MÜNCHEN. Kaum eine Stadt in Deutschland wächst so rasant wie die bayerische Landeshauptstadt. 25.000 Menschen ziehen jährlich nach München. Allein in den vergangenen zehn Jahren wuchs die Bevölkerung um zwölf Prozent auf mehr als 1,5 Millionen.

Die Folge: In München herrscht akute Wohnungsnot, entsprechend steigen die Mieten. Die Erstbezugsmieten netto, kalt (also ohne Steuer und Betriebskosten) haben sich zwischen 2015 und 2018 um ein Fünftel auf knapp 20 Euro pro Quadratmeter erhöht. Erst recht unerschwinglich sind Eigentumswohnungen. Eine durchschnittliche Neubau-Eigentumswohnung kostet derzeit rund 9000 Euro pro Quadratmeter.

Bauen, bauen, bauen

Bei einer Studienreise des SPÖ-nahen Vereins für Wohnbauförderung (vwbf) konnten sich die Teilnehmer einerseits von der extremen Situation in München ein Bild machen, umgekehrt aber auch darüber, wie die Stadt München dagegenhalten will.

Bauen, bauen, bauen lautet das Motto auch in München. So einfach ist das freilich nicht. Die Stadt hat nicht allzu viele freie Flächen. Wo noch gebaut werden kann, stellen sich finanzkräftige Investoren an. Denen stehen zwei städtische Wohnbaugesellschaften gegenüber: die Gewofag und die GWG. Zusammen verwalten sie gut 60.000 Wohnungen, rund acht Prozent des Bestandes in München. Zu wenig, um wirklich dagegenzuhalten.

Die Gemeinnützigkeit hat Deutschland 1989 abgeschafft. Bei den Gesprächen mit den Verantwortlichen der Stadt

klings durch, dass das ein Fehler war. Förderungen wie in Österreich gibt es, die Stadt versucht aber auch, mit teils auch hierzulande bekannten Maßnahmen, dieses Manko zu beheben. Wo neu gebaut wird, muss rund ein Drittel der Wohnungen „leistbar“ sein, also mit Förderung gebaut werden. Das Budget dafür ist beachtlich. Zwischen 2017 und 2021 sind 870 Millionen Euro dafür vorgesehen.

Teurer Mieterschutz

Um die Gentrifizierung zu verhindern, also das Verdrängen von Altmietern aus der Innenstadt, hat die Stadt München ein Programm aufgelegt, das es in dieser Form in Österreich derzeit nicht gibt: Erhaltungssatzung heißt das etwas sperrige Zauberwort.

Rund die Hälfte der Münchner Innenstadt fällt schon in dieses Programm. Wenn in diesen Gebieten Miethäuser verkauft werden, hat die Stadt München das Recht, in den Kaufvertrag einzusteigen – und zwar zu denselben Konditionen, die Käufer und Verkäufer vereinbart haben.

Der Käufer kann das verhindern, indem er eine Abwendungserklärung unterschreibt. Tut er dies, verpflichtet er sich zu Auflagen, etwa nicht mehr als 11,5 Euro Miete zu verlangen. Die Wohnungen müssen auch Mietwohnungen bleiben.

Das ist selbst für die reiche Stadt München eine finanzielle Herausforderung. 2018 musste die Stadt um 200 Millionen Euro Wohnungen kaufen. Im vergangenen November etwa beschloss der Stadtrat den Kauf von fast 300 Wohnungen im Stadtteil Sendling um 150 Millionen Euro. Ein Preis, der bei den Teilnehmern der Studien-

reise heftiges Kopfschütteln ausgelöst hat.



„Wir wollen mit der Erhaltungssatzung die Ghettobildung in unserer Stadt verhindern. Wir nehmen hier viel Geld in die Hand.“

■ Hans Dieter Kaplan,
SPD-Stadtrat München

Thema: Wohnungsgemeinnützigkeit

Autor: Hermann Neumüller

„Der Vergleich macht uns sicher“

Österreichs Gemeinnützige sehen sich als Bollwerk gegen Spekulation

MÜNCHEN. „Wir hatten eine Vermutung. Jetzt sind wir uns sicher“, sagte Michael Gehbauer, Obmann des SPÖ-nahen Vereins für Wohnbauförderung (vwbf), bei einem Pressegespräch im Rahmen der Studienreise des Vereins nach München. Die Abschaffung der Gemeinnützigkeit, so Gehbauer, sei einer der Gründe, warum in einigen Städten Deutschlands die Mieten „durch die Decke“ gingen.



Michael Gehbauer

Foto: vwbf

Während in München bis zu 20 Euro pro Quadratmeter (netto, kalt) für den Erstbezug einer Mietwohnung fällig werden, sind es in Wien 10,2 Euro pro Quadratmeter. Mit ein Grund dafür sei der ausgeprägte gemeinnützige Wohnbau in Österreich, der als eine Art Bollwerk gegen die Spekulation zu sehen sei und auch den Anstieg der Mieten hierzulande bremse.

Beim Einsatz von Budgetmitteln für die Wohnbauförderung sieht Bernd Rießland, Obmann des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, Österreich eindeutig im Vorteil. Etwa 0,5 Prozent der Wirtschaftsleistung gebe Österreich für die Wohnbauförderung aus. In Deutschland sei es rund das Dreifache. Die Mieten seien aber im Durchschnitt doppelt so hoch.

185 gemeinnützige Bauträger gibt es in Österreich, sie verwalten mehr als 900.000 Wohnungen, davon rund 600.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen.