Nachdenken in München

Blog des NachDenkSeiten-Gesprächskreises München

Wohnen in München und ein Blick nach Österreich

Gerhard Dengler · Sonntag den 7. Dezember 2014

Der Karl-Marx-Hof ist einer der bekanntesten Gemeindebauten Wiens.

DAS beherrschende Thema – nicht nur bei Kommunalwahlkämpfen – in München ist die Wohnungssituation und die Frage: Wie bekommt man genügend bezahlbaren Wohnraum?

München hat bei 1,46 Mio Einwohnern und 769 Tsd. Wohnungen derzeit knapp 80.000 Wohnungen, die über die Stadt München entweder als Sozialwohnungen oder mit Belegrecht vergeben werden. Der größte Teil davon befindet sich im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG mit ca. 62 Tsd. Wohnungen von denen allerdings nur 40 % Sozialwohnungen sind.

Die Stadt will 800 Mio € für den Wohnungsbau in den nächsten 5 Jahren investieren.

Ein Blick nach Wien:

Wien hat bei 1,76 Mio Einwohnern 871 Tsd. Wohnungen.

Bereits Anfang des 20. Jahrhunderts und insbesondere in den 20er Jahren des sog. „roten Wiens“ wurden die Grundlagen für die heute größte Wohnungsverwaltung Europas geschaffen.
Heute lebt jeder 4. Wiener (ca. 500 Tsd.) in einer der 220.000 Gemeindewohnungen der „Stadt Wien – Wiener Wohnen“.

Und die Mieten sind wirklich bezahlbar – sie liegen bei 3 bis 5 € kalt pro Quadratmeter (Neuvermietungen bei 7 €).

Was sind die Voraussetzungen um eine Wohnung zu bekommen?

- Man muss mindestens 2 Jahre einen Wohnsitz in Wien haben.
- Neben der österreichischen Staatsangehörigkeit sind auch EU-Bürger, anerkannte Asylbewerber sowie weitere Ausländer mit Niederlassungserlaubnis in der EU berechtigt.
- Das Einkommen darf 43.160 € netto p.a. nicht überschreiten (bei zwei Personen 64.320 €, bei weiteren Personen noch mehr – damit wollte man bewusst verhindern, dass es Ghetto-Siedlungen gibt).
- Es muss ein Dringlichkeitsbedarf bestehen wie Überbelegung, zu kleine Wohnung bei Zusammenziehen, Krankheit, Alter, erste Wohnung bei Jüngeren.

Inzwischen werden ca. 40 % aller Wohneinheiten von der Stadt Wien entweder finanziert oder gefördert. Allein die Stadt Wien gibt doppelt so viel Geld mit ca. 1 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau aus wie die gesamte Bundesrepublik !

Natürlich kann man diesen hohen Anteil an städtischen Wohnungen in München nicht mehr aufholen, aber es gibt in unserem Nachbarland auch noch andere Modelle, bei denen es sich lohnt näher hinzuschauen:

So werden in Salzburg beim kommunalen Wohnungsbau keine Kredite mehr über Bankdarlehen eingesetzt, sondern ein kommunaler Fonds, der auch Bundeszuschüsse und EU-Mittel enthält. Da der Zinssatz für die gesamte 30-jährige Laufzeit nur zwischen 1 und 2,5 % liegt, sind die Mieten entsprechend günstig. Von der Logik her eine feine Sache, weil bei sozialem Wohnungsbau nicht zwangsläufig die Banken noch daran verdienen müssen.
So bewegt sich der Quadratmeterpreis kalt bei nur 4,78 €, was bei einer 77 qm Wohnung zu einer Miete von nur 368 € führt !

Allerdings: Was kein noch so ausgefeiltes Finanzierungssystem und noch so viele Finanzmittel bewirken können, ist das Problem der fehlenden Fläche – man schätzt, dass in München noch Platz für ca. 50.000 neue Wohnungen ist und im Umland noch einmal so viele; aber der Zuzug nach München hält an und das wird sich auch weiterhin auf die Preise fürs Wohnen auswirken.

Gerhard Dengler

Bildquelle: Philipp Oberhaidinger / CC BY-NC-SA 2.0

Beitrag versenden

Dieser Beitrag wurde publiziert am Sonntag den 7. Dezember 2014 um 00:33
in der Kategorie: München und Umgebung, Sozialpolitik.
Kommentare können über den Kommentar (RSS) Feed verfolgt werden.
Kommentare und Pings sind momentan geschlossen.