



◀ Beim Projekt WagnisART verbinden Brücken und Stege fünf freistehende Passivhäuser in Stahlbeton-Holz-Hybridbauweise. Die Miete liegt je nach Einkommen zwischen 5,65 und 13 Euro. Gefördert wird nach EOF und München Modell Genossenschaften.



▲ Der steigende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum stellt Planer und Industrie vor neue Herausforderungen. Ein Pilotprojekt bildet der Holzhybridbau Dantepark der Gewofag als Überbau eines städtischen Parkplatzes. Damit kann die bereits versiegelte Fläche doppelt genutzt werden, der Großteil der Parkplätze blieb erhalten. Der Quadratmeterpreis liegt bei 9,40 Euro pro Monat.

## Deutscher Hunger auf Gemeinnützigkeit

2019 führte die Studienexkursion des Verein für Wohnbauförderung vwbf nach München. Im Mittelpunkt standen die Wohnungskrise in der deutschen Metropole sowie Strategien zur Bekämpfung des Mangels an leistbaren Wohnungen. In München herrscht akute Wohnungsnot, die Miet- und Wohnungspreise sind in den letzten Jahren explodiert.

VON KARIN LEGAT, MÜNCHEN

**E**iner aktuellen Studie zufolge fehlen in München rund 80.000 leistbare Wohnungen, die Wohnkostenbelastung steigt massiv. Im unteren Einkommensfünftel ist fast die Hälfte der Bevölkerung von einer Wohnkostenüberbelastung betroffen. Als Gründe für die Misere werden neben der starken Bevölkerungszunahme und allgemeinen demografischen Veränderungen wie dem Trend zu Singlehaushalten vor allem auslaufende Sozialbindungen, mangelnder sozial gebundener Wohnungsbau, Grundstücksmangel sowie zu geringe Neubautätigkeit genannt. Benötigt werden in München etwa jährlich 14.000 zusätzliche Wohnungen. Tatsächlich errichtet werden allerdings nur rund 7.200 Wohnungen, lediglich 15 Prozent im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus. Entscheidend sind hier die beiden städtischen Wohnbauunternehmen GWG und Gewofag. Zum Vergleich Wien: Hier werden jährlich 12.000 Wohnungen neu errichtet, davon 40 Prozent von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Ein wesentlicher Faktor für den fehlenden sozia-

len Wohnbau in München liegt im Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1989. Damals waren 1.800 gemeinnützige Wohnungsunternehmen betroffen, die rund 3,8 Mio. Wohnungen verwalteten.

### >> Wohnen in Österreich <<

Am Hauptbahnhof München, der bis zum Jahr 2026 ein komplett neues Gesicht erhalten soll, wurden die 30 Teilnehmer der vwbf-Exkursion von Architektin Claudia Neeser, die durch die Stadt führte, erwartet. Sie sieht das Wohnbaumodell Wien als Vorbild. Michael Gehbauer, Obmann des vwbf und Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung der Privatangestellten, bezeichnete es sogar als Exportprodukt. Der gemeinnützige Wohnbau sei ein Erfolgsmodell. Problematisch sieht er die Erleichterung der Eigentumsbildung im Rahmen der jüngsten Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes. Damit können Mieter ihre Wohnung bereits nach fünf anstatt wie bisher erst nach zehn Jahren erwerben. Dadurch drohe der sozial gebundene Mietwohnungsbestand

der Gemeinnützigen ausgehöhlt zu werden, so der vwbf-Obmann.

### >> Münchner Alternative <<

»Normalerweise pilgern wir zu euch«, betonte ein Sprecher der Gewofag. Aller-

### SoBon

■ 1994 WURDE IN MÜNCHEN die Sozialgerechte Bodennutzung, SoBon, eingeführt. Planungsbegünstigte, d.h. Bauträger und Investoren, werden an den Kosten und Lasten beteiligt, die durch eine kommunale Bauleitplanung ursächlich ausgelöst werden. Sie übernehmen Anteile der Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließungsmaßnahmen wie Straßen, für Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Grundschulen, für Grün- und Ausgleichsflächen. Entstanden sind bislang 46.250 Wohnungen, davon zirka 12.000 geförderte. Außerdem wurden knapp 16.000 Plätze in Kinderkrippen, Kindergärten, Kinderhorten und Grundschulen finanziert.

Fotos: WagnisART, Pressebüro Legat

### Von der Kaserne zum Stadtquartier

■ AUF DEM GELÄNDE der ehemaligen Bayernkaserne entsteht ein urbanes Quartier mit über 5.000 Wohnungen, Freiflächen und sozialer Infrastruktur. Die Prinz-Eugen-Kaserne bietet künftig Platz für ein Stadtquartier mit rund 1.800 Wohnungen für ca. 4.500 Menschen, auch die Ökologische Mustersiedlung befindet sich hier. Auf dem Gelände der Luitpold-Kaserne wird ein Kreativquartier mit 900 Wohnungen, Ateliers, Gewerbe und Ausbau der angrenzenden Fachhochschule errichtet. Der Domagkpark mit 1.800 Wohnungen, 500 Arbeitsplätzen, einem Park und sozialen Einrichtungen befindet sich am Gelände der ehemaligen Funkkaserne.

dings gibt es auch von München etwas abzuschauen. Hier lautet das Motto oft »Von der Kaserne zum Stadtquartier«. Zahlreiche ehemalige Militärareale wurden in Wohnraum umgewidmet. In Österreich erfolgt der Kasernenverkauf überwiegend über Versteigerungen. »In Deutschland akzeptiert der Bund die Vorgaben der Stadt. Das ist bei uns unvorstellbar«, betonte Bernd Rießland, Obmann des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen. Als bemerkenswert wird auch die Beteiligung der Bewohnerschaft an Planung und Betrieb von genossenschaftlichen Wohnprojekten wie beim Projekt WagnisART in München wahrgenommen.

### Städtevergleich: München - Wien

Kosten privates Wohnen in EUR, netto, m <sup>2</sup> /Monat 2018	München	Wien
Erstbezugsmiete	19,90	10,20
Bestandsmiete	10,80	5,80
Wiedervermietungsmiete	17,90	7,80
Eigentum Neubau	9.053	4.400
Eigentum Bestand	7.285	3.800
wohnungspolitische Strukturdaten		
Bevölkerung 2018	1.542.900	1.892.200
Wohnungen	794.600	983.800
sozialer Wohnungsbestand	116.000 = 14 %	415.000 = 42 %
Wohnungsfertigstellungen p.a. im Schnitt	7.200	12.000
davon gemeinnützig	1.100	4.800

Quelle: vwbf

### >> Situation in Österreich <<

Auch wenn sich die Situation am österreichischen Wohnungssektor besser darstellt als in Deutschland, dürfen Herausforderungen laut vwbf-Obmann Michael Gehbauer nicht übersehen werden. Die Wohnbauleistung könne mit dem Bevölkerungszuwachs (plus 500.000 zwischen 2010 und 2018) nicht mithalten, betroffen sei insbesondere der leistbare Wohnraum. Daraus resultiert ein Fehlbestand an leistbaren, geförderten Geschoßwohnungen von etwa 9.000 pro Jahr. »Es braucht effiziente Maßnahmen zur Baulandmobilisierung in den Ländern, langfristige Absicherung der objektorientierten Wohnbauförderung, Forcierung des leistbaren Mietwohnungs-

baus und Bundeshaftung für Wohnbauleihen«, fordert Gehbauer. ■

### Förderung in Deutschland

■ »DAS FÖRDERSYSTEM in Deutschland ist sehr komplex«, gibt Architektin Claudia Neeser zu. Es gibt viele Abstufungen, gestaffelt wird nach Einkommen. Beim verkehrsintensiven Wohnprojekt »Wohnen am Ring« werden Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen gefördert. Für EOF-Wohnungen liegt die Grenze bei 14.000 EUR jährlich. EOF gibt es in Österreich nicht. Hier ist Ziel, breiten Bevölkerungsschichten den Zugang zum geförderten Wohnbau zu ermöglichen.

**RINGER**  
GERÜSTE - SCHALUNGEN



www.ringer.at

75 JAHRE QUALITÄT AUS ÖSTERREICH

A-4844 Regau, Römerweg 9 | Telefon +43 (0) 7672 727110 | email office@ringer.at