



## **MASTER-/DIPLOMARBEIT**

Die soziale Wohnungspolitik der Städte Wien und München im Vergleich

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangungen des akademischen  
Grades eines Diplom-Ingenieurs unter der Leitung von**

**Erich Raith**

Ao. Univ. Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn.

E260

Fachbereich Städtebau

**eingereicht an der Technischen Universität Wien**

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Andreas Friedel**

1028227

Donaustraße 10/11  
12043 Berlin

Wien, 25.06.2014

## Die soziale Wohnungspolitik der Städte Wien und München im Vergleich

In vielen europäischen Städten werden fortlaufend Diskussionen über leistbaren Wohnraum und die Benachteiligung einkommensschwacher Haushalte auf dem Wohnungsmarkt geführt. In dieser Arbeit werden die sozialen Wohnungspolitiken der österreichischen Bundeshauptstadt Wien und der bayerischen Landeshauptstadt München in Deutschland vergleichend betrachtet. Zunächst werden auf die Ursprünge und die geschichtliche Entwicklung wohnungspolitischer Instrumente in beiden Städten und Ländern eingegangen. Im Hauptteil wird der Einfluss unterschiedlicher Maßnahmen auf die Wohnungssituation von 1989 bis heute untersucht. Weiter wird herausgearbeitet inwieweit die verschiedenen wohnungspolitischen Instrumente geeignet erscheinen, eine soziale Wohnraumversorgung langfristig sicherzustellen. Abschließend wird die Entwicklung sozialer Wohnprojekte in München und Wien anhand zweier aktueller Fallbeispiele erläutert.

## A comparison of social housing policies in the cities of Vienna and Munich

The debate about affordable housing and the exclusion of low income households from access to the housing market is one which persists in many European cities. This paper seeks to compare the differences in social housing policies between Vienna, the Capital of Austria and Munich, the regional capital of Bavaria in Germany. The paper explains the origins and the historic development of the political instruments for social housing. The main body of the work demonstrates the effect of these policies on the housing situation since 1989. Furthermore it will be shown which instruments appear to have been effective in establishing long lasting social equity in housing politics. Two case studies on Munich and Vienna give an example for public housing projects today.

## Gliederung

1. Einleitung
2. Geschichte der sozialen Wohnungspolitik in Wien und Österreich
  - 2.1 Anfänge der sozialen Wohnungspolitik bis zum ersten Weltkrieg
  - 2.2 Zwischenkriegszeit und zweiter Weltkrieg
    - 2.2.1 Architektur
    - 2.2.2 Washingtonhof
  - 2.3 Wiederaufbau
    - 2.3.1 Bestandspolitik
    - 2.3.2 Wohnbauförderung
    - 2.3.3 Mietrecht
    - 2.3.4 Kommunaler Wohnungsbau
    - 2.3.5 Gemeinnütziger Wohnungsbau
    - 2.3.6 Per Albin Hansson Siedlung
    - 2.3.7 Montagebau
  - 2.4 Konsolidierung
    - 2.4.1 Wohnbauförderung
    - 2.4.2 Bestandspolitik
    - 2.4.3 Eigentumsförderung
    - 2.4.4 Mietrecht
    - 2.4.5 Kommunaler Wohnungsbau
    - 2.4.6 Gemeinnütziger Wohnungsbau
    - 2.4.7 Alt-Erlaa
3. Aktuelle Wohnungspolitik
  - 3.1 Wohnbauförderung
  - 3.2 Geförderter Mietwohnungsbau
  - 3.3 Gefördertes Wohnungseigentum
  - 3.4 Bestandspolitik
  - 3.5 Subjektförderung
  - 3.6 Mietrecht
  - 3.7 Kommunaler Wohnungsbau
  - 3.8 Gemeinnütziger Wohnungsbau
4. Geschichte der sozialen Wohnungspolitik in München und Deutschland
  - 4.1 Anfänge des sozialen Wohnungsbau
  - 4.2 Zwischenkriegszeit und zweiter Weltkrieg
    - 4.2.1 Alte Heide
    - 4.2.2 Maikäfersiedlung
  - 4.3 Nachkriegszeit
    - 4.3.1 Erstes Wohnungsbaugesetz
    - 4.3.2 Gemeinnütziger Wohnungsbau
    - 4.3.3 Eigentumsförderung
  - 4.4 Zweites Wohnungsbaugesetz
    - 4.4.1 Eigentumsförderung
    - 4.4.2 Wohnungsbindungsgesetz

- 4.4.3 Förderungen der Stadt München
- 4.4.4 Mietrecht
- 4.4.5 Subjektförderung
- 4.4.6 Siedlung Hasenberg
- 4.5 Sozialliberale Koalition
- 4.5.1 Mietrecht
- 4.5.2 Fehlsubventionierungen
- 4.5.3 Bestandspolitik
- 4.6 Deregulierungspolitik der 1980er Jahre
- 4.6.1 Mietrecht
- 4.6.2 Geförderter Mietwohnungsbau
- 4.6.3 Wohnungsgemeinnützigkeit

- 5. Aktuelle Wohnungspolitik
- 5.1 Kompetenzen des Bundes und des Landes
- 5.1.2 Mietrecht
- 5.1.3 Subjektförderung
- 5.1.4 Eigentumsförderung
- 5.1.5 Bestandspolitik
- 5.2 Instrumente und Förderrungen der Stadt München
- 5.2.1 München Modell
- 5.2.2 Kommunales Wohnungsbauprogramm
- 5.2.3 Mietwohnungsbau im bayerischen Wohnungsbauprogramm
- 5.2.4 Sozialorientierte Bodennutzung
- 5.2.5 Zweckentfremdungsverordnung
- 5.2.6 Erhaltungssatzungen
- 5.2.7 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

- 6. Vergleich der Wohnungspolitik in Wien und München
- 6.1 Wohnungspolitische Kennzahlen
- 6.1.1 Bevölkerungsentwicklung
- 6.1.2 Wohnungsbestand
- 6.1.3 Haushaltsgröße und Wohnfläche
- 6.1.4 Rechtsverhältnisse
- 6.1.5 Wohnungsangebot und Nachfrage
- 6.1.6 Mietpreisentwicklung
- 6.2 Geförderter Wohnungsbau
- 6.2.1 Anteil der geförderten Wohnungen
- 6.2.2 Ausgaben Neubau
- 6.2.3 Förderreichweiten
- 6.3 Bestandspolitik
- 6.4 Subjektförderung
- 6.5 Mietrecht

- 7. Ackermannbogen und Aspanggründe
- 7.1 München Ackermannbogen
  - 7.1.1 Geschichte
  - 7.1.2 Entwicklung
  - 7.1.3 Projekt Wagnis
- 7.2.1 Geschichte
- 7.2.3 Entwicklung
- 7.3.3 Sozialbau Eurogate 3
  
- 8. Zusammenfassung
  
- 9. Fazit

## I. Einleitung

Im Rahmen des Architekturstudiums wurde das Thema sozialer Wohnungsbau mit seinen vielschichtigen Teilaspekten immer wieder gestreift. In Baugeschichte, Gebäudekunde und Städtebau behandelten wir die architektonischen Ergebnisse der unterschiedlichen Förderpraktiken – von den Wiener Wohnhöfen der Zwanziger Jahre bis zu den Satellitenstädten der Nachkriegszeit. Gleichzeitig kam ich privat mit diesem Politikfeld in Kontakt – für meine erste Wohnung in Berlin musste noch ein Wohnberechtigungsschein vom Amt beantragt werden, während ich später in Wien vom gesetzlich begrenzten Mietzins für unsere Altbauwohnung profitierte.

Die vor allem in wachsenden deutschen Großstädten bestehende Wohnungsnot mit den damit einhergehenden Mietpreissteigerungen haben zur Folge, dass immer größere Teile der Bevölkerung Schwierigkeiten haben, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Aus diesem Grund ist die Wohnungspolitik, als Kernelement der Sozialpolitik, stetig wiederkehrender Gegenstand medialer Berichterstattung und öffentlicher Debatten. Viele Zusammenhänge der Problematik blieben mir dabei verschlossen. Dies gab mir den Anreiz, mich im Rahmen meiner Abschlussarbeit intensiver mit dem Thema sozialer Wohnungspolitik zu beschäftigen. Besonders interessierte mich wie die Wohnraumversorgung in unterschiedlichen Städten und Ländern gehandhabt wird. Die Stadt Wien, international bekannt für ihren umfangreichen sozialen Wohnungsbau, und München, berüchtigt für horrenden Mietkosten, stellen zwei in Wachstum und Größe vergleichbare Städte dar. Da zu beiden ein persönlicher Bezug besteht, entschloss ich mich, die Wohnungspolitik in der österreichischen Hauptstadt und der bayerischen Landeshauptstadt zu vergleichen.

Die zentrale Frage dieser Arbeit wird darin bestehen, wie die soziale Wohnungspolitik in Wien und München, in Österreich und in Deutschland, funktioniert - welche Maßnahmen angewendet werden und wie sich diese auswirken. Auf die isolierte Betrachtung eines einzelnen Teilbereiches soll bewusst verzichtet werden, da die Wohnungspolitik nur im Zusammenspiel der unterschiedlichen Instrumente und Gesetze zu begreifen ist. Im geschichtlichen Teil wird zunächst auf die Ursprünge staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt eingegangen. Gerade weil immer wieder Diskussionen um eine weiterführende Liberalisierung des Wohnungsmarktes aufkommen, lohnt sich ein Blick auf die Zustände des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Weiter soll die Entwicklung der Wohnungspolitik beider Städte nachvollziehbar und übersichtlich beschrieben werden. Im Hauptteil wird eine vergleichende Betrachtung von 1989 bis heute angestellt. Die Gegenüberstellung der verschiedenen Instrumente und deren Einfluss auf den Wohnungsmarkt soll zeigen, inwieweit die jeweiligen Maßnahmen geeignet erscheinen, die soziale Wohnraumversorgung langfristig sicherzustellen. Abschließend wird anhand zweier Fallbeispiele dargestellt, wie sich die Entwicklung von gefördertem Wohnraum in Wien und München heute abspielt.

## 2. Geschichte der sozialen Wohnungspolitik in Wien und Österreich

Im geschichtlichen Teil soll die Entwicklung der sozialen Wohnungspolitik in Wien und München in Zeitabschnitte unterteilt und zusammenhängend dargestellt werden. Zum besseren Verständnis sind die wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen, wo angebracht, in Mietrecht, Objekt- und Subjektförderungen und Bestandspolitik unterteilt worden. In einigen Abschnitten wird aufgrund der unterschiedlich verteilten wohnungspolitischen Kompetenzen stellvertretend für die Wohnungspolitik der Städte die der Länder erläutert. Um dem Leser oder der Leserin einen Begriff der entstandenen Architekturen zu geben, sind einige Projekte beispielhaft näher beschrieben.

Die Entwicklung der Wohnungspolitik in Wien soll in fünf Zeitabschnitte unterteilt dargestellt werden: Die Anfänge im 19. Jahrhundert bis zum Ende des ersten Weltkrieges; das Rote Wien von 1919 bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges; der Wiederaufbau von 1945 bis etwa 1968 und die Konsolidierung von 1968 bis zum Fall des eisernen Vorhangs. Der letzte, ausführlichere Abschnitt, beschreibt die aktuelle Situation seit 1989.

### 2.1 Anfänge der sozialen Wohnungspolitik bis zum ersten Weltkrieg

Die Anfänge des sozialen Wohnbaus in Wien liegen im 19. Jahrhundert. Wie in vielen europäischen Städten kam es infolge der Industrialisierung zu einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerung. Zwischen 1830 und 1910 verfünffachte sich die Einwohnerzahl des heutigen Stadtgebietes auf

über 2 Millionen. Wien avancierte zu einer der größten Städte der Welt. (vgl. Wien 2000) Ab 1850 wurden in mehreren Stadterweiterungen zunächst die Bezirke innerhalb des Linienwalls einbezogen. 1905 wurde Floridsdorf östlich der Donau als letzter Vorort eingemeindet. Bedingt durch den Wandel der Wirtschaftsstruktur hin zur Großindustrie änderten sich auch die Wohnformen der Menschen. Im Gegensatz zu kleinen Betrieben und dem Dienstleistungssektor, wo ArbeiterInnen oft gleichzeitig wohnten und arbeiteten, mussten die zugewanderten IndustriearbeiterInnen ihre Unterkünfte auf dem privaten Wohnungsmarkt finden. (Marchart 1984, S. 17) Massenwohnungsbau und Grundstücksspekulation, hauptsächlich in den an den Gürtel grenzenden Bezirken waren die Folge. Parzellen wurden maximal (85%) mit „Zinskasernen“ überbaut. Diese Häuser, zur Straße hin häufig mit aufwendig verzierten Fassaden, enthielten schmucklose Kleinstwohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Charakteristisch war die sog. Bassenawohnung. Die BewohnerInnen jedes Geschosses teilten sich fließendes Wasser an der Bassena und Toiletten auf dem Gang. Die Küchen waren ebenfalls nur über den Gang belichtet. Trotzdem war Wohnraum knapp und teuer; einfache ArbeiterInnen mussten bis 30 % ihres Lohnes für Miete aufwenden (John 1982, S. 3). Folglich wurden Wohnungen stark überbelegt, weiter untervermietet und BettgeherInnen aufgenommen. Im Arbeiterbezirk Favoriten hatten 1880 über 20 % der Bevölkerung kein eigenes Zuhause. (Feldbauer 1977, S. 320). 1890 waren im selben Bezirk 24 % der

Küche-Zimmer Wohnungen von mindestens 6 Personen bewohnt. (John 1982, S. 5) Die daraus resultierenden hygienischen Missstände verschärften die Probleme. Krankheiten führten zu Arbeitslosigkeit, welcher häufig der Abrutsch in die Obdachlosigkeit folgte. Mieterschutzgesetze gab es keine, Mietpreise konnten beliebig erhöht werden. Bei monatlichem oder vierteljährigem Abschluss waren gekündigte Wohnungen in 8 bis 14 Tagen zu räumen. Bis zum ersten Weltkrieg nahm die Zahl der gerichtlichen Kündigungen stetig zu, 1910 waren es über 138.000. (John 1982, S. 8)

Otto Bernhard Friedman schildert die Situation 1857: „Es ist im Verhältnisse zur zunehmenden Bevölkerung keine hinreichende Anzahl von Wohnungen vorhanden (...) Der Häuserbau ist ein Geschäft wie jedes andere, die Wohnungen sind eine Waare welche genau denselben Gesetzen der Preisregulierung unterliegt wie irgendein landwirthschaftliches oder Industrielles Produkt (...) Der Capitalmagel, die alte Bauordnung und die Haussteuer und andre legislative und locale Hemmnisse (...) wirken prohibitiv auf die Entwicklung des Baugewerbes und sichern durch die Abhaltung jeder merklichen Concurrenz den heutigen 9.000 Hausbesitzern eine ausnahmsweise, monopolistische Stellung (...) Und das Publicum selbst hat sich bereits daran gewöhnt, den Hauseigenthümern eine ganz absonderliche, Ehrfurcht gebietende Stellung in der gesellschaftlichen Ordnung der Stände einzuräumen, was sich schon durch die herkömmliche Bezeichnung der Wohnungsvermiether als „Hausherren“ kundgibt. Es liegt damit ganz in der Hand dieser 9.000 Hausbesitzer, die Miethpreise zu bestimmen und je nach dem steigenden Wohnungsbedürfnis zu erhöhen.“

## Zeitgenössische Lösungsansätze

1872 wird auf Initiative des Architekten Heinrich von Ferstel der „Wiener-Cottage-Verein“ gegründet. Ziel war es „im Gegensatz zu den Zinspalästen und Mietkasernen der inneren Stadttheile, den Vereinsmitgliedern die Möglichkeit zu bieten, in kleinen Familienhäusern (...) meist nur für eine Familie berechnet, (...) ein eigenes Heim bewohnen zu können.“ (Zeitschrift des Österr. Ingenieur- u. Architekten-Vereines. S. 75). Vorbild war die britische Gartenstadtbewegung. Entgegen der ursprünglichen Absichten entwickelten sich die Baugebiete in den Bezirken Döbling und Währing zu Villenvierteln, die für den Mittelstand bald nicht mehr leistbar waren.

Eine weitere Bewegung nach Vorbild der Cottage Siedlungen war der 1886 gegründete, gemeinnützige „Verein für Arbeiterwohnhäuser“. Nach nur acht Jahren und 18 gebauten Häusern löste sich der Verein bereits wieder auf. Grund für das Scheitern der frühen Einfamilienhausbestrebungen waren nach Weihsmann unter anderen die Vergabepaxis der Parzellen. Ausserhalb des Gürtels wurden große Grundstücke, geschnitten für das Rasterblocksystem vergeben. Diese waren zu groß und tief für Einfamilienhausparzellen. Daneben war die langfristige Entwicklung und Finanzierung solcher Projekte in Zeiten des Baubooms wirtschaftlich nicht konkurrenzfähig. (vgl. Weihsmann 2002, S. 75)

Andere Ansätze zur Verringerung der Wohnungsnot waren Werkwohnungen und Personalhäuser. Errichtet von Privatunternehmen, Stiftungen und Wohlfahrtsvereinen waren sie baulich vielfach noch an den Zinshaustyp angelehnt. Im Gegensatz zu den klassischen Mietkasernen waren die Mieten niedriger; die

Bebauungsdichte geringer und die Gebäude baulich besserer ausgeführt. Beispielhaft können hier die Wohnhäuser der „Kaiser-Ferdinand-Nordbahn-Gesellschaft“ von 1873 oder die Arbeiterhäuser der späteren „Wienerberger Ziegelwerke“ 1857-1883 genannt werden. Auch wurden erste soziale Einrichtungen wie Ambulatorien und Kinderbewahranstalten integriert. (vgl. Weihsmann 2002, S. 75). Gleichzeitig wurden die ArbeiterInnen durch Werkwohnungen in eine noch größere Abhängigkeit gegenüber der Arbeitgeberschaft getrieben. Trotz der insgesamt sehr heterogenen Umstände in den Werkshäusern dürfen sie zu den Vorläufern des sozialen Wohnungsbau gezählt werden.

Genannte Lösungsversuche konnten an der katastrophalen Gesamtsituation der ArbeiterInnen nur wenig ändern. „Inzwischen war durch das Engagement karitativer, zumeist liberaler, sozialdemokratischer oder christlich humanistischer Privatunternehmen auf dem Gebiet des Arbeiterwohnbaus ein kleiner, wenn auch nur kurzlebiger Erfolg zu verzeichnen. Langfristig hatten sie aber wenig Chancen und konnten strukturell nur wenig verändern, weil sie an der gegebenen liberal-kapitalistischen Wirtschaftsordnung scheitern mussten“ (Weihsmann 2002 S. 32)

1898 wurde die „Kaiser Franz Josef I. Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtung“ gegründet, die u.a. aus Mitteln des ehemaligen Vereins für Arbeiterwohnhäuser und des Wiener Stadterweiterungsfonds finanziert wurde. Um die Jahrhundertwende begann man mit dem Bau der ersten „Stiftungshäuser“ in Ottakring

und Favoriten. Die Anlagen in geschlossener Blockrandbauweise verbesserten die Wohnsituation der MieterInnen wegweisend. Erstmals wurden Wohlfahrtseinrichtung direkt integriert. Die Bebauung war weniger dicht, großzügige Innenhöfe wurden durch Ziergärten aufgewertet. 1907 wurde aus der Stiftung heraus die „Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich“ gegründet. Sie hatte die Aufgabe die Wiener Wohnungsnot statistisch zu erfassen und gesetzgeberische Maßnahmen für eine bessere Versorgung zu unterstützen. (vgl. Eigner, Matis, Resch 1999 S.6f).

1908 erhielt ein „Regulativ“ die kaiserliche Sanktion, welches staatliche Darlehen durch den Fonds (an Genossenschaften) ermöglichte – Die Grundlage der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich. (vgl. Korinek, Nowotny 1994 S. 26)

1910 wurde das „Wohnungsfürsorgegesetz“ „Behufs Verbesserung der Wohnverhältnisse“ erlassen. Aus Mitteln der Gebäudesteuer konnten nun zinsgünstige Darlehen an öffentliche Körperschaften und gemeinnützige Bauvereinigungen vergeben werden. Förderungs- und Gemeinnützigkeitsrecht wurden genau definiert. (Marchart, S. 41) Bis 1918 wurden im gesamten Staatsgebiet knapp 8.000 Wohnungen gefördert. (Eigner, Matis, Resch S. 7 / Korinek, Nowotny 1994 S. 26 )

Mit Ausbruch des I. Weltkrieges kam der Wiener Wohnungsbau fast völlig zum Erliegen (John 1982, S. 18). 1917 wurde die „Mieterschutzverordnung“ erlassen, die Kündigungen und Zinserhöhungen unterband. Die zunächst nur als vorübergehend geplante Maßnahme wurde 1922 zum Mietgesetz.

## 2.2 Zwischenkriegszeit und zweiter Weltkrieg

Nach Kriegsende und dem Zusammenbruch der Donaumonarchie brach für Wien eine neue Zeitrechnung an. Bei den Gemeinderatswahlen im Mai 1919, als erstmals alle Frauen und Männer ab 21 Jahren wahlberechtigt waren, konnte die sozialdemokratische Arbeiterpartei (SDAP) die absolute Mehrheit erreichen.

Trotz des Bevölkerungsrückgangs während des Krieges stieg die Zahl der Haushalte. Die einsetzende Inflation und festgesetzte Mieten verschärften die Wohnungsnot. HauptmieterInnen waren in Folge der Geldentwertung nicht mehr auf Untervermietung angewiesen. Die Belegungsdichte der Wohnungen nahm ab und verschärfte die Situation für die ärmsten Bevölkerungsschichten (vgl. Marchart 1984, S. 22).

In der Not begannen viele Menschen „wilde Siedlungen“ und Kleingärten auf unbebauten Grundstücken zu errichten. Bald organisierten sich die SiedlerInnen in Verbänden und forderten staatliche Anerkennung und Unterstützung: „Gebt uns Land, Holz und Stein wir machen Brot daraus“ war eine ihrer Losungen. Ab 1921 wurde die Siedlerbewegung von Stadt und Land unterstützt. Die „Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt“ (GESIBA) wird gegründet, um den Siedlern und Siedlerinnen billiges Baumaterial bereitzustellen und sie bei der Finanzierung zu unterstützen.

Nach Vorbild des Wohnungsfürsorgefonds wurde 1921 der „Bundes- Wohn und Siedlungsfonds“ gegründet. Finanziert durch Bundesbeiträge und Beiträge versicherungspflichtiger ArbeiterInnen

und Angestellter wurden zinsgünstige Darlehen an Gemeinnützige Bauvereinigungen und Gebietskörperschaften gegeben. Es kam zu einer ersten „Gründungswelle“ gemeinnütziger Bauträger: Bis 1938 wurden in Österreich über 15.000 gemeinnützige Wohnungen gefördert. (Korinek S. 37)

Anfang 1922 wird die Gemeinde Wien ein eigenes Bundesland und erhält Steuerhoheit. Finanzstadtrat Hugo Breitner schafft mit seinen umverteilenden Steuerreformen (Breitner-Steuern) die finanzielle Grundlage für die rege kommunale Bautätigkeit der zwanziger Jahre. 1923 wird das erste Wiener Wohnbau Programm im Umfang von 25.000 Wohnungen innerhalb von 5 Jahren vom Gemeinderat beschlossen. 1927 wird ein zweites Wohnbauprogramm für weitere 30.000 Wohnungen verabschiedet. Bis zum Jahr 1933 konnten 58.667 Wohnungen und 5.227 Siedlungswohnungen aus Mitteln der Wohnbausteuer geschaffen werden. Das entspricht 70% der Gesamtbauleistung der Zwischenkriegszeit (vgl. Weihsmann 2002, S. 99).

### 2.2.1 Architektur

Städtebaulich orientierte man sich weitestgehend an der bestehenden Stadtstruktur. Die Stadt verfügte anfangs über wenig eigenen Baugrund und so wurden vorhandene Baulücken und Grundstücke wirtschaftlich mit Geschosswohnungen in Blockrandbauweise bebaut. (Marchart S. 23) Um alle Wohnräume ausreichend belichten und belüften zu können, wurde die Bebauungsdichte auf höchstens 50% verringert. Die entstehenden „Wohnhöfe“ übernahmen Verteilerfunktion

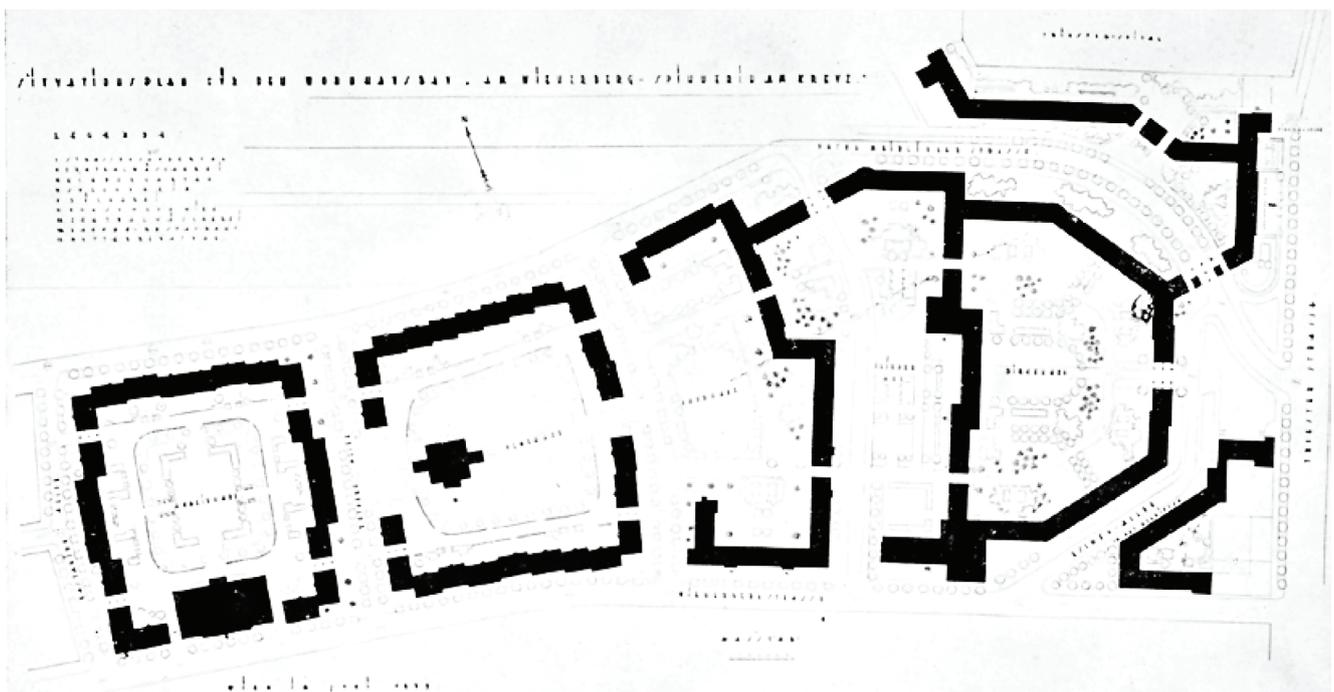
und waren gärtnerisch gestaltet. Es wurde großen Wert auf Gemeinschaftseinrichtungen wie Spielplätze, Kindergärten, Waschküchen, Mutterberatungsstellen, Bibliotheken, etc. gelegt. Mit zunehmender Grundstückgröße entstanden "Superblocks" die weitgehend autark funktionierten. Wegen der Ähnlichkeiten zur feudalen Palastarchitektur und der schiereren Größe auch „Volkswohnpaläste“ genannt, repräsentierten die Anlagen auch die aufstrebende Arbeiterklasse. Neben den Architekten des Magistrats für Hochbau waren über 190 freischaffende PlanerInnen an den Planungen der insgesamt 384 Anlagen beteiligt. Drei Viertel der im ersten Bauprogramm entstandenen Wohnungen waren nur ca. 38 qm groß und bestanden aus Vorraum, WC, Wohnküche mit Wasseranschluss und Zimmer. Später wurden die Wohneinheiten (WE) größer und um ein zweites Zimmer oder Wohnzimmer erweitert (vgl. Eigner, Matis, Resch 1999 S. 13). Die Vergabe der Wohnungen erfolgte erstmals über ein Punktesystem, womit „Bedürftigkeitsklassen“

unten: Lageplan der Anlage "Am Wienerberg, Spinnerin am Kreuz" o.M.

ermittelt wurden. Der Mietzins entsprach der Kostenmiete, also den Kosten der Instandhaltung und Verwaltung exklusive der Baukosten (Weihsmann 2002, S. 38).

## 2.2.2 Washingtonhof

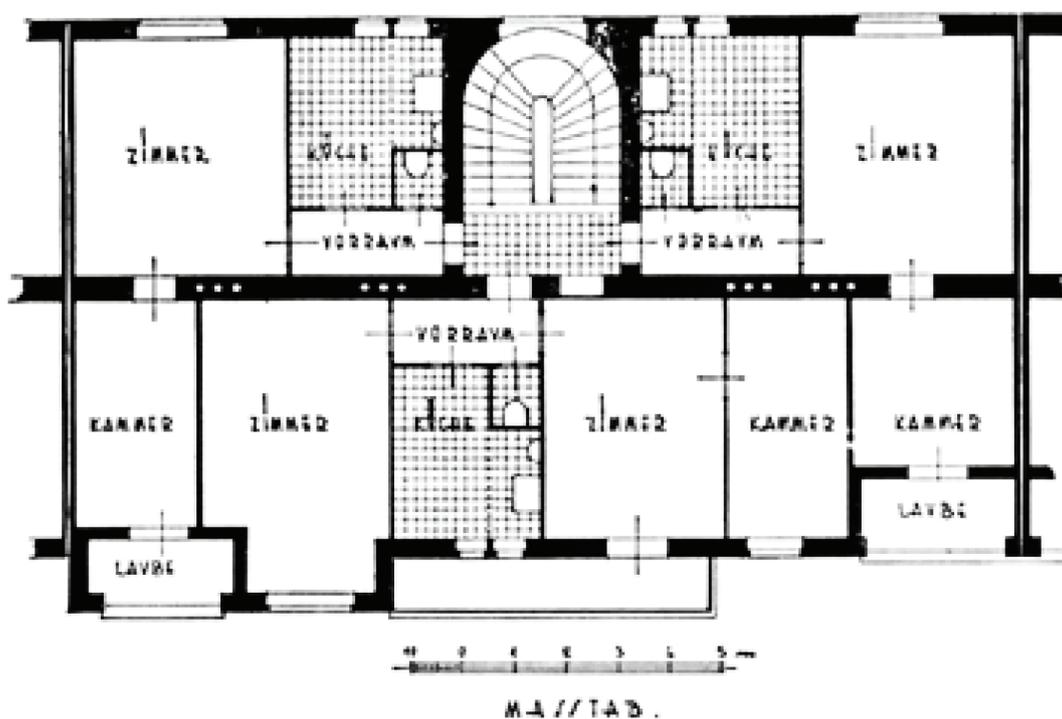
Der 1927 – 1930 errichtete George Washington Hof am Wienerberg wurde von den Architekten Robert Oerley und Karl Krist geplant. Wegen der zahlreichen Durchbrüche wird hier bereits von der „Überwindung des Superblocksystems“ gesprochen. (Weihsmann S. 258) Jeder Hof trägt entsprechend seiner Bepflanzung einen eigenen Namen (Lindenhof, Birkenhof etc.) Die Bebauungsdichte liegt im Gegensatz zu früheren Anlagen bei nur noch 21 %. Durch vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen funktionierte die weitläufige Anlage mit über 1.000 Wohnungen weitgehend selbstständig wie eine Stadt in der Stadt.





oben: Washington Hof I Teilansicht des "Birkenhofes", Architekt: K.Krist

unten: Grundhaustyp der Wohnanlage Wienerberg, I. Stock, Architekt: K.Krist, o.M.



Die Wiener Wohnbauten der zwanziger Jahre gelten bis heute als Meilensteine des sozialen Wohnungsbaus. Durchdachte Grundrisse, ausreichende Belichtung und Belüftung, Wohnhöfe und Gemeinschaftseinrichtungen verbesserten die Wohnbedingungen der Arbeiterklasse wegweisend und machten die Wohnbauten des Roten Wien weit über die österreichischen Grenzen hinaus bekannt.

Mit der einsetzenden Weltwirtschaftskrise Ende der Zwanziger Jahren stieg die Arbeitslosigkeit. Sinkende Steuereinnahmen und wachsenden Spannungen zwischen der „christlich-sozialen“ Bundesregierung und dem roten Wien führten zum Ende der großen kommunalen Bautätigkeit. Infolge der Ausschaltung des Parlaments und der Errichtung des austrofaschistischen Ständestaats 1934 wurde Wien zur „bundesunmittelbaren Stadt“ und die Stadtverwaltung entmachtet (vgl. Eigner, Matis, Resch 1999 S.14)

1938 erfolgte der „Anschluss“ an das Deutsche Reich. Unter der Herrschaft der Nationalsozialisten wurde das Stadtgebiet zu „Groß-Wien“ erweitert. 1939 wurden auf besagtem Gebiet 706.047 Wohnungen gezählt, davon entfielen 11% auf kommunale Wohnbauten. Unter Nationalsozialistischer Herrschaft wurden 60.000 Wohnungen geplant, bis Kriegsende aber nur 3000 gebaut. Gegen Ende des Krieges behalf man sich mit Zuzugssperre und Zwangsbewirtschaftung. Etwa 70 – 80.000 Wohnungen wurden infolge der Deportation der jüdischen Bevölkerung „frei“. (vgl. Eigner, Matis, Resch 1999 S. 15)

## 2.3 Wiederaufbau

„1945 war anders als 1918. Die Leichen in den Straßen und die ungeheuren Berge von Schutt hatte es nach dem I. Weltkrieg nicht gegeben“ (Bramhas 1978 S. 71) Zum ersten mal seit der Niederbrennung der Vorstadt bei der Türkenbelagerung 1683 hatte Wien schwere Schäden erlitten. „Insgesamt wurden 187.305 Wohnungen in irgendeiner Form in Mitleidenschaft gezogen: 36.851 (19,6%) Wohnungen wurden total zerstört, 50.024 (26,7%) Wohnungen schwer und 100.430 (53,7%) Wohnungen leicht beschädigt...“ (Franz Jonas in Marchart 1984 S. 31) Es musste möglichst schnell Wohnraum für obdachlos Gewordene, KriegsheimkehrerInnen, Verschleppte und Vertriebene geschaffen werden. 1945/46 wurde ein Fehlbestand von 117.000 Wohnungen ermittelt.

### 2.3.1 Bestandspolitik

Um Wiederherstellung und Reparatur der im Krieg zerstörten Substanz zu finanzieren beschloss der Nationalrat 1948 das „Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz“. In diesem Rahmen wurden zinslose Darlehen über 100% der angemessenen Baukosten bei zunächst 100-jähriger Laufzeit gewährt. 1953 wurde die Laufzeit auf 75 und 1967 schliesslich auf 50 Jahre reduziert. (Donner 2000 S. 112) Mangels Einkommens- und Nutzflächenobergrenzen wurden viele beschädigte oder zerstörte Wohnungen als Eigentumswohnungen wiederaufgebaut. Für viele ehemalige Mieter und Mieterinnen waren diese nicht mehr erschwinglich. (Donner 2000 S. 112) Bis 1967 wurden in ganz Österreich 190.000 Objekte mit insgesamt 18,7 Mrd. Schilling gefördert (Koch 1994, 40).

### 2.3.2 Wohnbauförderung

Zur Neubauförderung wurde 1946 zunächst der in der Zwischenkriegszeit entstandene „Bundes Wohn- und Siedlungsfonds“ weitergeführt. Gemeinden und Gemeinnützige Bauvereinigungen konnten über den Bund zinsgünstige Darlehen für den Bau von Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen aufnehmen. Die Laufzeiten betragen 70 Jahre bei 1% Zinsen. Wohnungsinteressenten hatten für 10% der Baukosten selbst aufzukommen. Einkommensgrenzen waren nicht vorgesehen, man beschränkte allerdings die Wohnungsgrößen auf zunächst 60 qm. (Donner 2000 S. 112) Bis 1967 wurden Österreichweit Darlehen in Höhe von 9,6 Mrd. Schilling vergeben. (Koch 1994, 40)

1955 trat das „Wohnbauförderungsgesetz 1954“ in Kraft. Erstmals wurde die Vergabe von Bundesmitteln den Ländern übertragen, vorausgesetzt es wurden mindestens 50% der Finanzmittel aus den Landeskassen beigesteuert. (Koch. 1994 S.40) Die vergebenen Förderkredite wurden für maximal 90% der Gesamtbaukosten und mit höchstens 70 Jahren Laufzeit gewährt. Neuerdings wurde auch die Finanzierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert. (Donner 2000 S.112) Einkommensgrenzen waren nicht vorgesehen, allerdings war die maximale Nutzfläche von Kleinwohnungen auf 90qm, die von Mittelwohnungen auf 130 qm begrenzt. Ausserdem mussten – sozial gestaffelt, bis 10 % der Baukosten (Eigenmittelanteil) selbst aufgebracht werden. (vgl. Donner 2000. S. 112). Von 1955 bis 1966 werden mit 9,7 Mrd. Schilling 125.018 Wohnungen gefördert, davon 60 % Miet- und Genossenschaftswohnungen (Koch

1994 S. 40f).

Auf Landesebene schuf man 1958 zusätzlich die „Neue Wiener Wohnbauaktion“, um über die Bundesförderungen hinaus 10.000 Wohnungen in Wien zu schaffen. (Marchart S.39)

Förderberechtigt waren Gemeinnützige Bauvereinigungen und Bauherren bzw. Bauherrinnen privater Eigenheime. In diesem Rahmen wurden Darlehen gegeben und Zuschüsse auf die Rückzahlung der Darlehen (Annuitätenzuschüsse) gewährt. An Eigenmitteln mussten die WohnungswerberInnen 20 % der Gesamtbaukosten aufbringen. Für Familien mit zwei Kindern verringerte sich der Anteil auf 15 % mit drei Kindern auf 10%. Sofern für die Finanzierung der Eigenmittel Kapitalmarktdarlehen aufgenommen werden mussten, konnte die Stadt auch Bürgschaften übernehmen. (Marchart S.39)

### 2.3.3 Mietrecht

Mit der „Mietengesetznovelle“ von 1951 übertrug man die Mietpreise des Jahres 1917 im Verhältnis 1:1 von Friedenskrone auf Schilling. (Donner S. 114) Altbauwohnungen sollten eine günstige Wohnungsressource bleiben. Weiterhin bestand ein umfangreicher Kündigungsschutz, der vererbbar, und auf Verwandte übertragbar war. (Kirchner 278) Daraus entwickelte sich sukzessive eine Preisverzerrung zwischen Alt- und Neubaumieten. VermieterInnen verlangten für die zwangsverbilligten Wohnungen illegale „Ablösezahlungen“, während MieterInnen Wohnraum beispielsweise für ihre Kinder horteten. 1954 wurden durch das „Zinsstopgesetz“ auch für damals Neubauten genannte Wohnungen ab Baujahr 1922 Mietpreisgrenzen eingeführt. (vgl. Donner S. 114)

### 2.3.4 Kommunalen Wohnungsbau

Von 1945 bis 1953 errichtete die Stadt 80% der neu gebauten Wohnungen. 1954 konnte bereits die 25.000. Nachkriegswohnung fertiggestellt werden. Bis 1958 sah die Gemeinde Wien die Aufwendungen für Grundstück und Gebäude (wie im roten Wien) als verlorenen Zuschuss. Die Kostenmieten enthielten also keinen Beitrag für Tilgung und Zinsen des von der Stadt aufgewandten Kapitals. Erst ab 1958 mussten für neu bezogene Neubauwohnungen jährlich Grundzinsen i.H.v. 2% der Baukosten gezahlt werden, was sprunghaften Mietpreissteigerungen zur Folge hatte. (Czasny 1988 S. 37) Grundkostenanteile wurden nicht berechnet, da die Stadt Grundstücke des kommunalen Wohnbaus kostenlos stellte.(Czasny S.34)

### 2.3.5 Gemeinnützigen Wohnungsbau

Ursprünglich als Mittel zur Selbsthilfe gegründet, wurden die Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) bereits seit 1908 durch zinsgünstige Darlehen von staatlicher Seite unterstützt. Gekoppelt war dieses Privileg an limitierte Gewinnausschüttung, angemessene Mietpreise, Zweckbindung des Vermögens und staatliche Revision. (Ludl 2007, S. 3) 1940 wurde unter den Nationalsozialisten auch in Österreich das reichsdeutsche „Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz“ erlassen. Nach 1945 wurde es – ideologisch befreit - gesetzliche Grundlage der Wohnungsgemeinnützigkeit. (Korinek, Nowotny 1994 S.53)

Nach Ende des zweiten Weltkrieges gewannen die Gemeinnützigen Bauvereinigungen für die soziale Wohnraumschaffung zunehmend

an Bedeutung. Ab 1946 mussten die Bauvereinigungen Pflichtmitglieder des „Österreichischen Verbandes gemeinnützigen Bauvereinigungen – Revisionsverband“ sein. (Ludl 2007 S. 3f.) Der Verband dient bis heute der Selbstkontrolle und Interessensvertretung der GBV nach aussen. Die Weiterführung des „Wohn- und Siedlerfonds“ sowie die Gründung des „Wohnhaus-Wiederaufbaufonds“ von 1948 führten erneut zu einer Gründungswelle gemeinnützigen Bauvereinigungen. Organisiert waren die Gemeinnützigen entweder als Wohnbaugenossenschaften oder als gemeinnützige Kapitalgesellschaften, die oft in einem „Näheverhältnis zu Interessengruppen wie Gewerkschaften, Kirchen Parteien und Finanzinstituten“ standen. (Donner 2011 S. 278) Auch Gebietskörperschaften konnten Eigentümer sein wie z.B. die GESIBA in Wien. Nach und nach „entwickelte sich eine Art Arbeitsteilung zwischen kommunalem und gemeinnützigem Wohnbau heraus. Baugenossenschaften, gemeinnützige Baugesellschaften und Vereine zur Errichtung von Eigentumswohnungen versorgten die eher kaufkräftigen NachfragerInnen mit Eigentums- und Mietwohnungen, die Gemeinde übernahm hingegen die Versorgung der Zahlungsschwächeren“ (Eigner, Matis, Resch; 1999 S.22).

### 2.3.6 Per Albin Hansson Siedlung

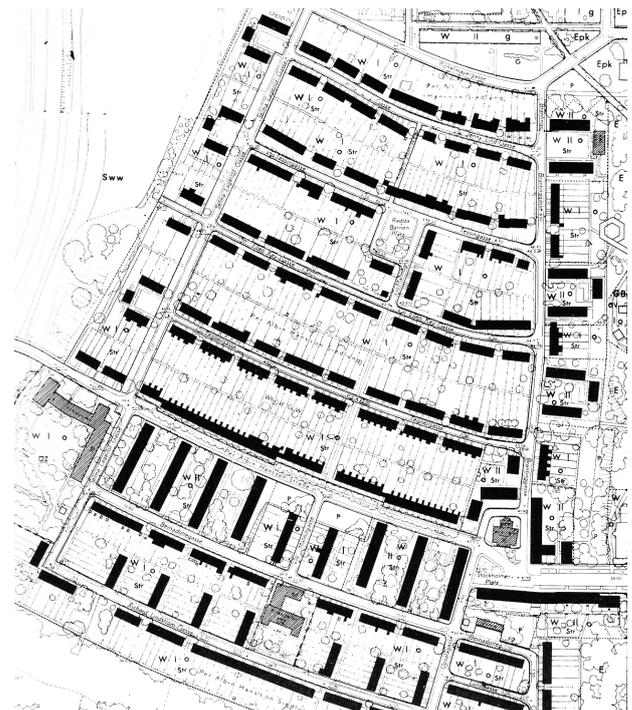
Architektonisch war die Wiederaufbauära weniger ergiebig. Wegen der Kriegsschäden im gesamten Stadtgebiet und der schlechten wirtschaftlichen Situation wurde zunächst wieder „Baulückenpolitik“ betrieben. (vgl. Eigner, Matis, Resch S. 17) Später wurden

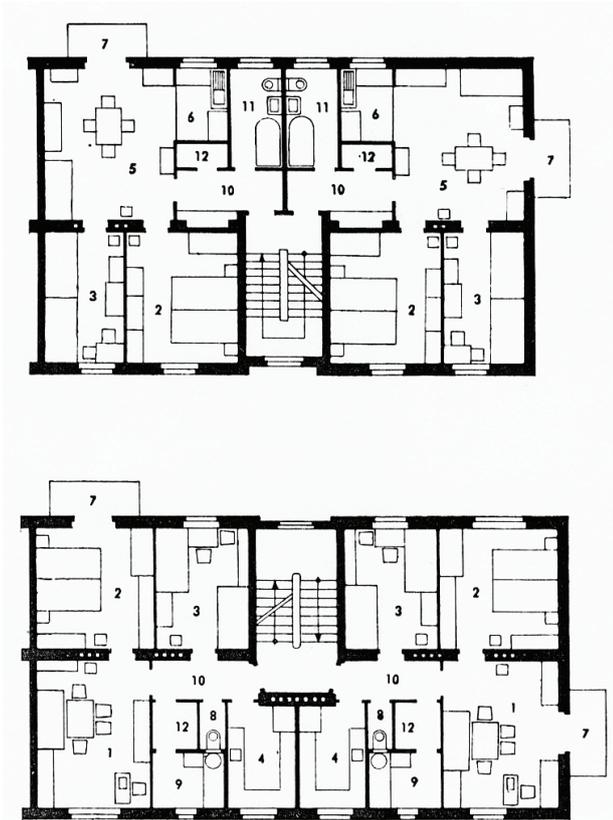


oben: Per Albin Hansson Siedlung (West), Architekten: F. Schuster, S. Simony, F. Pangratz, E. Wörle (1947)

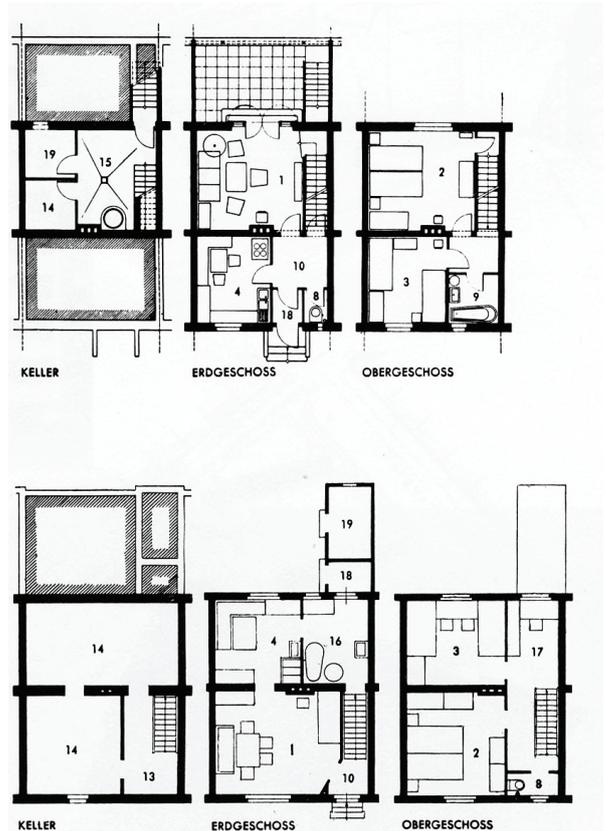
unten links: Per Albin Hansson Siedlung (Ansicht)

unten rechts: Lageplan der Per Albin Hansson Siedlung, o.M.





oben: Per Albin Hansson Siedlung,  
Grundriss Mehrfamilienhaustyp, o.M.



oben: Per Albin Hansson Siedlung,  
Grundriss Reihenhaustyp, o.M.

in Schnellbauprogrammen Wohnblöcke in aufgelockerter Bauweise errichtet. 1947 erfolgte der Spatenstich für die Per-Albin Hansson Siedlung West, dem ersten großen Nachkriegsprojekt der Stadt. Über 1000 Wohnungen wurden in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern errichtet. (Marchart S. 114) Benannt wurde die Siedlung nach dem damaligen schwedischen Ministerpräsidenten, der umfangreiche Hilfsaktionen für Österreich initiierte.

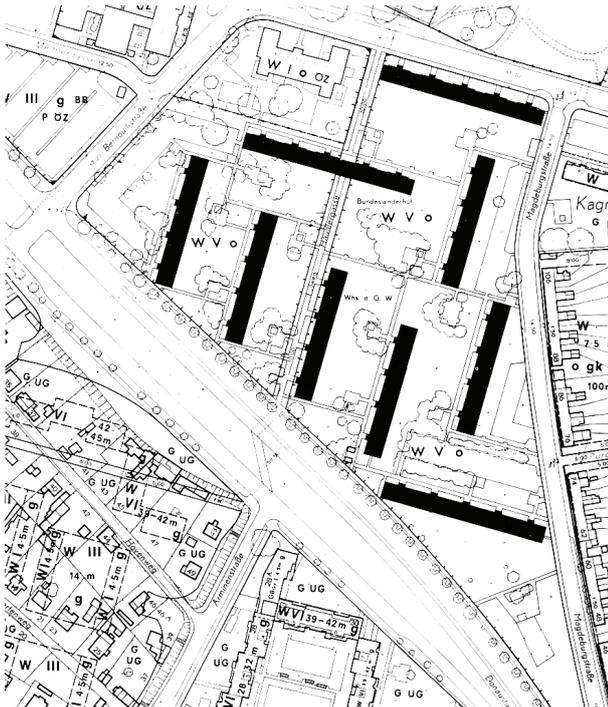
### 2.3.7 Montagebau

Anfang der 1960er Jahre wurden die ersten Gebäude in „Montagebauweise“ errichtet. Durch die industrielle Vorfertigung von Betonfertigelementen erhoffte man sich die Baukapazität zu erhöhen und gleichzeitig die Baukosten senken zu können. Die neue Bauweise erforderte genaue Planungs- und Ausführungsrichtlinien, weshalb 1961 die „Montagebau Wien“ unter Beteiligung der Stadt und zwei Bauunternehmen gegründet wurde. (Marchart S.68) Es entstanden Großprojekte wie die Per Albin Hansson Siedlung Ost oder der neuer Stadtteil an der Erzherzog Karl



oben: Montagebau  
Bernoullisiedlung

unten links: Lageplan  
Bernoullistraße, o.M.



unten rechts: Montagebau Wien  
Grundrissvariationen, o.M.



Straße im 22. Bezirk Kagran. Charakteristisch für die frühen Montagebauanlagen war die parallele oder rechtwinklige Anordnung vier und neugeschossiger Zeilenbauten. Die Gebäudehöhen ergaben sich aus den geltenden Bauvorschriften. Viergeschossiger konnten ohne Aufzug errichtet werden während 9 Geschosse die baurechtliche Höchstgrenze waren. Viele der Anlagen entstanden in den Außenbezirken im Süden und Osten der Stadt und entsprechend dem Zeitgeist der großräumigen Trennung der Bereiche Wohnen, Arbeiten, und Erholung. Bis 1984 wurden über 20.000 Wohnungen in Montagebauweise errichtet. (vgl. Eigner; Matis, Resch S. 20)

## 2.4 Konsolidierung

Bereits Mitte der 1960er Jahre war der quantitative Wohnungsmangel in Wien weitestgehend behoben. (Marchart S. 40) Allerdings waren viele Wohnungen, speziell gründerzeitliche Altbauten und frühe soziale Wohnungsbauten, noch unzureichend ausgestattet und in schlechtem baulichen Zustand. 1971 zählte die Stadt 422.000 Wohnungen (52% des Gesamtbestandes) die vor 1922 gebaut worden waren. 1/3 aller Wohnungen waren ohne eigenes WC, knapp 2/3 ohne eigene Bade- oder Duschgelegenheit (Pirhofer S. 86). Gleichzeitig waren die maroden Altbauten für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte und speziell für ZuwandererInnen enorm wichtig. ImmigrantInnen ohne österreichische Staatsbürgerschaft hatten damals noch keinen Zugang zum kommunalen Wohnbau.

### 2.4.1 Wohnbauförderung

Bereits 1967 wurde vom Wiener Gemeinderat eine neue soziale Wohnbauförderung, der „Wiener Wohnbaufonds“ beschlossen. (Wien.gv 1967) „Er sollte dem mit 1. Jänner geltenden Wohnbauförderungsgesetz 1968 (des Bundes) auf Gemeindeebene eine Alternative entgegensetzen“ (Marchart 1984 S. 39) Von 1968 bis 1972 förderte das Land die kommunale und gemeinnützige Bautätigkeit mit Darlehen und Zinszuschüssen. Erstmals mussten auch MieterInnen neuer Gemeindebauten Eigenmittel über 20% der Baukosten erbringen. Die Übrigen Kosten wurden durch Darlehen der Stadt mit fünfzigjähriger Laufzeit und 1% Zinsen finanziert. Der hohe Eigenmittelanteil war ggf. durch Zinszuschüsse entschärfbar. (Marchart 1984 S. 39f.) Zusätzlich sah der Fonds Wohnbeihilfezahlungen als Subjektförderungen zu Verringerung des Wohnungsaufwandes für einkommensschwache Haushalte vor. (Marchart 1984 S. 40)

1968 trat das „Wohnbauförderungsgesetz 1968“ (WFG) in Kraft. Es fasste die Bundesgesetze Bundes Wohn- und Siedlungsfonds, Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Wohnbauförderung 1954 zusammen. Dabei beschränkte sich der Nationalrat auf die Rahmengesetzgebung, die Ausführung lag im Sinne einer präzisen Förderpolitik bei den Ländern. Je nach Bundesland wurden Darlehen i.H.v. 45% - 70% der Gesamtbaukosten gewährt die über knapp 50 Jahre bei 0,5-prozentiger Verzinsung liefen. (Kirchner S. 270) In Wien wurden Kredite für den Bau von Eigentumswohnungen über 45% und Mietwohnungen über 50% der Baukosten vergeben. Für zusätzliche Kapitalmarktdarlehen

wurden Bürgschaften übernommen. Bei der Rückzahlung dieser Kredite konnten ab 1972 auch Annuitätenzuschüsse, d.h. jährliche Tilgungshilfen des Staates, die nicht zurückgezahlt werden müssen, gegeben werden (Donner 2011 S. 279) Förderungen für den Mietwohnungsbau waren weiterhin nur den Gemeinden und Gemeinnützigen Bauvereinigungen vorbehalten. Nach dem neuen WFG hatten WohnungswerberInnen für 5% der Baukosten (Eigenmittelanteil) selbst aufzukommen. Für soziale Härtefälle (diejenigen die 5% nicht aufbringen konnten) waren „Eigenmiltersatzdarlehen“ vorgesehen. (Marchart S.39) Zusätzlich wurde die Wohnbeihilfe als dauerhaftes Instrument der „Subjektförderung“ eingeführt, vorerst aber nur für Bedürftige in geförderten Mietwohnungen. Es bestand Rechtsanspruch auf Unterstützungszahlungen, wenn laufenden Wohnungskosten eine untragbare Belastung darstellten. (Donner 2011 S.281)

1985 trat das „Wohnbauförderungsgesetz 1984“ in Kraft. Es übertrug die Wohnungspolitischen Kompetenzen noch umfassender den Ländern. Finanziert wurde es weiterhin durch Bundesmittel, die von den Länder um 1/6 der Bundesförderung zu ergänzen waren. (Donner 2000 S. 112). Es wurden Einkommensgrenzen für förderberechtigte Haushalte eingeführt, die jedoch 95% aller Haushalte einschlossen (ebd. S. 113) Für die auf dem Kapitalmarkt aufzubringenden Eigenmitteldarlehen wurden erstmals Zinshöchstgrenzen vorgegeben. (Czasny 1988 S. 35). Der Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen konnte durch festgelegte Darlehensbeträge und Annuitätenzuschüsse unterstützt werden. Im sozialistisch regierten Wien wurden mit der Einführung des

Wohnbauförderungsgesetzes 1984 keine öffentlichen Darlehen zur Eigentumsförderung mehr gewährt. (siehe Eigentumsförderung) (Czasny 1988 S. 41)

1988 wurde die Verantwortlichkeit über Wohnbauförderung und Sanierung durch Änderungen des Bundesverfassungsgesetz vollständig den Bundesländern übertragen. (§15a Bundesverfassungsgesetz) Die zweckgebundenen Wohnbauförderungsmittel des Bundes wurden um 10% gekürzt, und mussten von den Ländern nicht mehr aufgestockt werden. (Donner 2000 S. 113)

#### **2.4.2 Bestandspolitik**

Vor allem das Mietrecht verhinderte in Österreich umfangreiche Abbruchsanierungen wie sie in anderen europäischen Ländern vorkamen. VermieterInnen waren rechtlich verpflichtet Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Teile der Mieteinnahmen waren hierfür zweckgebunden. (Czasny S.46) EigentümerInnen von Abbruchwohnungen mussten darüber hinaus betroffenen Mietern und Mieterinnen Ersatzwohnungen anbieten. Andererseits band der strenge Kündigungsschutz MieterInnen enger an ihre Wohnungen, erhöhte deren Investitionsbereitschaft und bewahrte so die Gebäude vor dem Verfall. (Czasny S. 45) Wegen o.g. Gründe und niedriger Mieten waren die Altbaubestände auch für den gewinnorientierten Immobilienmarkt (noch) relativ uninteressant. (Donner 2000 S. 111)

Förderpolitisch entschied man sich in Wien, auch aufgrund der schlechten Erfahrungen mit massiven Eingriffen in anderen Großstädten Europas, zu einer sanften Stadterneuerung.

Wohnungen und Quartiere sollten mit Rücksicht auf BewohnerInnen und Bestand verbessert werden. In diesem Sinne begann man in den 1970 Jahren mit der Gebietsbetreuung. BewohnerInnen und Interessierte konnten sich über Bau- und Sanierungsvorhaben informieren und einbringen. (vgl. Eigner S. 26)

Bereits 1969 wurde das „Wohnungsverbesserungsgesetz“ des Bundes zur Verbesserung von Zustand und Wohnstandart (der Bestände) erlassen. Ab 1972 waren nach Novellierung auch MieterInnen förderberechtigt. VermieterInnen konnten ggf. zur Zustimmung gezwungen werden. Zwischen 1969 und 1984 wurden 150.000 Wohnungen unterstützt durch Fördergelder verbessert, dabei waren 95 % der Antragsteller MieterInnen. Einerseits war dieses Instrument gerade durch den Einbezug der MieterInnen erfolgreich - sie konnten bedarfsgerechte Verbesserungen durchführen, ohne sich finanziell zu überfordern. Andererseits waren nur 7 % der geförderten Wohnungen Substandardwohnungen. (vgl. Kichner S. 284; Marchart S. 40 / Czasny und Kainrath 1988)

Das 1974 erlassene „Stadterneuerungsgesetz“ des Bundes bildete eine rechtliche Grundlage für Stadterneuerungen. Gemeinden konnten Assanierungsgebiete (Stadterneuerungsgebiete) festlegen um städtebauliche Missstände wie ungesunde Wohnverhältnisse oder Sicherheitsprobleme zu beseitigen. Notfalls konnte Eigentum enteignet werden. Bauliche Mittel waren die Entkernung von Baublöcken, Begrünung und Nutzbarmachung der Höfe und Verbesserung der Wohnausstattung. Da jedoch keine eigenen Fördermittel zur Verfügung standen, wurde das Stadterneuerungsgesetz nur in fünf Gebieten

angewendet. Dabei wurden keine grossflächigen Abrisse vorgenommen. (Czasny S.45) Gleichzeitig wurde das „Bodenbeschaffungsgesetz“ beschlossen, welches den Gemeinden ein weiteres Aneignungsinstrument für Grundstücke zu Verfügung stellte. Voraussetzung war ein „quantitativer Wohnungsbedarf oder ein qualitativer Wohnungsfehlbedarf“ (Bodenbeschaffungsgesetz 1974, §5.1).

Ab 1985 wurden mit dem „Wohnhaussanierungsgesetz 1984“ (WSG) neben Verbesserungsmaßnahmen auch Instandhaltungsarbeiten gefördert. Gestaffelt nach Wohnungskategorie gab es Zuschüsse auf die Rückzahlung 10-jähriger Kapitalmarktdarlehen (Wohnungskategorie D= 80%, C= 54%, A= B= 40%). Geförderte Wohnungen waren (nur) für diese 10 Jahre an das Kostenmietrecht und gebunden und machten das Instrument für Hausbesitzer sehr attraktiv. (Kirchner 2006, S. 284)

### 2.4.3 Eigentumsförderung

In den Siebziger und Achtziger Jahren stieg der Anteil der Eigentumswohnungen und Eigenheimen am Neubau. Während Eigentumswohnungen in den Nachkriegsjahren bis 1960 nur etwa 24% der fertiggestellten Wohnungen ausmachten, erhöhte sich ihr Anteil zwischen 1971 und 1984 auf über 40%. (Czasny S. 40)

Bauherren und Bauherrinnen wurden entweder direkt durch das Wohnbauförderungsgesetz (WFG) oder indirekt durch das Angebot von Eigentumswohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen unterstützt. Wurde Wohneigentum i.S.d.WFG gefördert, unterlag es im Gegensatz zu freifinanziertem Wohneigentum

besonderen Verwertungsbeschränkungen. Bei Verkauf musste der Nachfolger oder die Nachfolgerin ebenfalls förderberechtigt sein und das gegebenenfalls ausstehende Förderdarlehen übernehmen. „Eine Vermietung geförderter Eigentumswohnungen war offiziell nur in Sonderfällen möglich, da geförderte Wohnungen grundsätzlich als Hauptwohnsitz zu dienen hatten“ (Donner, 2000 S. 115)

Als indirekte Finanzierungshilfe wurden BausparerInnen ab 1973 durch staatliche Prämienzahlungen auf angelegtes Geld unterstützt. (Donner 2000 S. 113) Die Höhe der Prämien und die anrechenbare Sparleistung änderte sich im Laufe der Jahre häufig. 1977 gab es Prämienzahlung von 17 % auf eine jährliche Sparleistung von maximal ATS 10.000 (ca. 730€). (ebd. S. 129)

Ausserdem konnten Verluste, die durch Wohnungsneubau oder Erwerb von Wohnungseigentum entstanden, steuerlich geltend gemacht werden. Gleiches galt für Eigenmittelanteile bei geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen. (Czasny S. 39)

#### **2.4.4 Mietrecht**

1968 erließ die ÖVP Alleinregierung das „Mietrechtänderungsgesetz“. Der Kündigungsschutz wurde, abgesehen von „schützenswerten Mietverhältnissen“ aufgehoben. Diese waren nicht gegeben, wenn Wohnungen komplett untervermietet wurden oder leer standen. Es kam zu starken Preissteigerung (Durchschnittlich das Sechsfache) bei Neuvermietung. (Czasny 1988 S. 43) Freifinanzierte, ab 1968 gebaute Wohnungen

waren vom Kündigungsschutz gänzlich „befreit“.

1974 novelliert die SPÖ-Regierung das Mietgesetz und führt wieder eine Mietzinsbegrenzung für neuvermietete Substandardwohnungen ohne WC und fließend Wasser ein. (Czasny 1988 S. 43)

1981 wurde das Mietrecht erneut reformiert. Ab 1982 sah das Mietrechtgesetz (MRG) wieder einen umfassenden Kündigungsschutz mit klar geregelten Kündigungsgründen vor. (Donner 2000 S. 114) Für (neuvermietete) Altbauwohnungen wurden Mietzinsbegrenzungen sog. „Kategoriemieten“ eingeführt, die an die allgemeine Preisentwicklung (Preisindex) gebunden waren und deutlich unter den Marktmieten lagen. Alte Altbaumietverträge (1917 – 1968) durften nun bis auf 66% der Kategoriemiete angehoben werden. 80% der Zusatzeinnahmen aber mussten innerhalb von 5 Jahren investiert werden. Dagegen wurde Mietern und Mieterinnen mit frei vereinbarten Mietverträgen aus der Zeit von 1968 – 1982 ermöglicht ihre Mieten gegebenenfalls auf 150% der Kategoriemiete zu verringern. Ab 1986 galten die Kategoriemieten nicht mehr für (Altbauten) der Kategorie A. (vgl. Richter S. 278ff.)

#### **2.4.5 Kommunalen Wohnungsbau**

Mit dem Auslaufen des Wiener Wohnbaufonds 1972 wurde der Gemeindewohnungsbau zu gleichen Konditionen wie die gemeinnützigen Bauvereinigungen aus Mitteln des Wohnbauförderungsgesetz finanziert. Allerdings stellte die Gemeinde Grundstücke für den eigenen sozialen Wohnungsbau kostenlos zur Verfügung. (Czasny 1988 S. 34)

„Waren bisher in Wien sowohl aus dem Gemeindebudget finanzierte Wohnungen als auch vom Bund geförderte Wohnungen gebaut worden, so gibt es nun nur noch den geförderten Wohnbau, wobei die Gemeinde selbst als der wichtigste Wohnbauträger fungiert“ (ebd. S.38)

#### 2.4.6 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Während die Stadt Wien in den Nachkriegsjahren noch größte Bauherrin war, steigerte sich die Neubauleistung der Gemeinnützigen bis sie 1973 die Gemeinde übertrafen. 1979 wurde das neue „Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“ (WGG) Grundlage der Gemeinnützigkeit. Es räumte den GBV unter anderem Instrumente der Selbstfinanzierung ein. Ein Beispiel sind die sog. Entschuldungsgewinne. Dabei wurde bei Mietwohnungen die Auslaufannuität (letzte Tilgungszahlung der staatlichen Darlehen) als zukünftige Kostenmiete angesetzt. (Kirchner 2006 S.291) Ab 1985 konnten die GBV nach Baualter abgestufte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge einbehalten. (vgl. Donner 2000 S. 113) Abgesehen von begrenzter Ausschüttung blieben die Gewinne der GBV zweckgebunden.

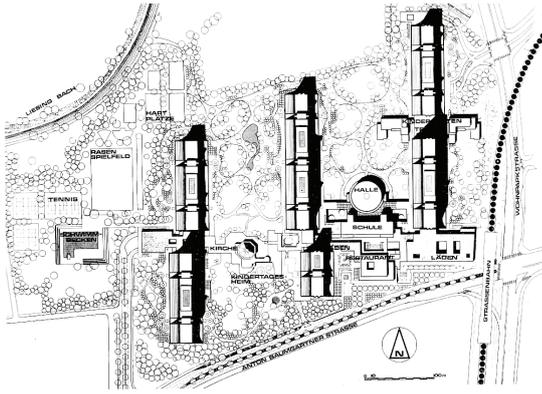
Um zu verhindern dass Bauträger als Empfänger von staatlichen Förderungen bei der Grundstücksbeschaffung in Konkurrenz traten und die Preise in die Höhe trieben, wurden 1984 der „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterweiterungsfonds“ (WBSF, heute wohnfonds\_wien) gegründet. Der Fonds sollte Baugrund ankaufen und die Vergabe regeln. Schließlich wurden Förderdarlehen nur noch an Bauträger vergeben, die erforderliches Bauland über den WBSF erwarben. (Donner 2000 S. 111)

#### 2.4.7 Alt-Erlaa

Der im 23. Gemeindebezirk gelegene Wohnpark Alt-Erlaa wurde in den 1970er Jahren von der Gemeinnützigen GESIBA errichtet. Geplant von dem Architektenkonsortium Glück, Hlaweniczka, Requat & Reinhaller gilt das Projekt als gelungenes Beispiel einer Satellitenstadt. Anders als ähnlich verortete Anlagen in Deutschland wurde in Alt-Erlaa auf umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen, gute Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten geachtet. Die relativ hohen Baukosten für Alt Erlaa führten zu vergleichsweise hohen Eigenmittelanteilen und Mieten weshalb Kritiker dem Projekt den soziale Charakter absprachen. Die große Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen bis heute ist durch verschiedene Studien belegt worden.

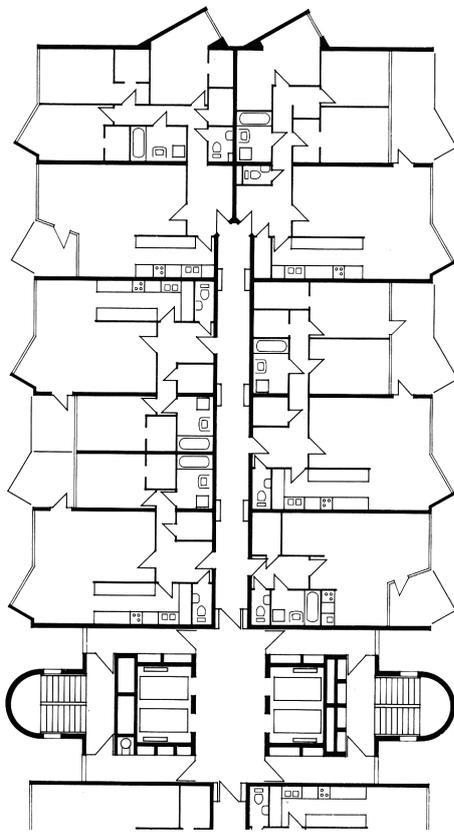
unten: Alt-Erlaa, 23. Bezirk





oben : Lageplan Alt-Erlaa, o.M.

unten: Grundrissausschnitt Alt-Erlaa, o.M.



### 3. Aktuelle Wohnungspolitik

Das Jahr 1987 markiert eine Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung. Erstmals seit Ende des 2. Weltkrieges wuchs Wien wieder. Der Fall des Eisernen Vorhangs 1989 rückte die Stadt erneut in die geopolitische Mitte Europas und ließ die Zuwanderung aus Mitteleuropa weiter steigen. (Statistik Austria 2013a) Im Folgenden werden die wichtigsten Entwicklungen seit 1989 beschrieben.

#### 3.1 Wohnbauförderung

Seit dem Ende der 1980er Jahre liegt die Verantwortung der Wohnbauförderung bei den Bundesländern. Bisher erfolgte die Finanzierung hauptsächlich aus Mitteln des Bundes und zusätzlichen Landesmitteln. Die Bundesmittel werden über prozentuale Abgaben der Lohn- und Körperschaftsteuer und Wohnbauförderungsbeiträge der Beschäftigten aufgebracht, und wurden bis 1996 jährlich zweckgebunden an die Länder überwiesen. Ab 1996 war nur noch ein Teil der aufgebrachten Mittel (insgesamt 1,78 Mrd. Euro) zweckgebunden. 2009 schließlich entfiel die Zweckbindung vollständig. (Kirchner S.273, Donner 2011 S.277) Die zweite wichtige Einnahmequelle sind Rückflüsse aus den Wohnbauförderungsdarlehen der vergangenen Jahre. Seit Beginn der 2000er Jahre verkaufen einige Bundesländer offene Forderungen aus Wohnbauförderungsdarlehen mit entsprechenden Abschlägen am Kapitalmarkt. (Amann, Mundt 2011 S.33)

Das 1989 in Kraft getretene „Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz“ (WWFSG) ist

bis heute zentrales Förderinstrument in Wien. Neben der Objektförderung regelt es auch die Instrumente der Subjektförderung, Wohnbeihilfe und Eigenmittlersatzdarlehen. Bis heute wurde das Gesetz 14 mal novelliert, weshalb hier nur auf wesentliche Neuerungen eingegangen werden kann.

1994 wurden zunächst BürgerInnen des europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) österreichischen Staatsbürgern und Staatsbürgerinnen förderrechtlich gleichgestellt, ab 2001 dann auch AusländerInnen, die sich seit mindestens 5 Jahren ständig legal in Österreich aufhalten. (WWFSG 1994, 2001) Seit 1995 werden in Wien Bauträgerwettbewerbe für Wohnbauvorhaben ab einer Größe von 200-300 Wohneinheiten abgehalten. Die vom Wohnfonds\_Wien öffentlich ausgeschriebenen Verfahren sollen die Konkurrenz der Bauträger fördern und unter Berücksichtigung von Architektur, Ökonomie und Ökologie optimale Planungskonzepte für ausgeschriebene Grundstücke hervorbringen. (Liske, S.7) Mit der Einführung der Bauträgerwettbewerbe wurden in Wien gewerbliche Bauträger den Gemeinnützigen Bauvereinigungen förderrechtlich gleichgestellt. Analog der Bauträgerwettbewerbe wurde für die Bewertung kleinerer Wohnbauvorhaben nach gleichen Kriterien der sog. Grundstücksbeirat eingerichtet. (wohnfonds 2013b)

### **3.2 Geförderter Mietwohnungsbau**

Gegenwärtig wird der Bau von Mietwohnungen in Wien durch zinsgünstige Darlehen und Baukostenzuschüsse gefördert. Gestaffelt nach Projektgröße werden Darlehen zwischen 510€ und 700€/qm gewährt. Die Darlehen sind mit

einem Prozent verzinst und laufen maximal 35 Jahre. Für Kleinbaustellen (Nutzfläche < 1000qm) und Passivhäuser sind nichtrückzahlbare Zuschüsse von 140€ bzw. 60€ pro Quadratmeter vorgesehen. Davon den Mietern und Mieterinnen geforderte Eigenmittelanteil an der Baukosten darf bis zu 12,5% betragen, bei Gebäuden mit erhöhten bautechnischen Anforderungen wie zB. Passivhäusern bis 20%.

Bei den Einkommensgrenzen wird in Wien mittlerweile nur noch zwischen geförderten Mietwohnungen und gefördertem Eigentum unterschieden. (Amann, Mundt 2011 S. 55) Für den Mietwohnungsbau liegen die Grenzen des Jahresnettoeinkommens für eine Person bei 42.250€ und 62.690€ für zwei Personen (WienerWohnen2013b) Um die Eintrittsbarriere Eigenmittelanteil abzufedern und auch finanzschwächeren Haushalten Zugang zu gefördertem Wohnraum zu ermöglichen, können Eigenmittlersatzdarlehen beantragt werden. (s. Subjektförderung)

Der Mietzins im geförderten Wohnbau besteht hauptsächlich aus Darlehensrückzahlungen (Tilgungsraten und Zinsen) der verschiedenen Darlehen. Die vom Bauträger verlangten Kosten dürfen einen gesetzlich gedeckelten Betrag von derzeit 4,52 €/qm zuzüglich 0,67 € Erhaltungsbeitrag nicht übersteigen. (wien.gv 2013f) Nicht Berücksichtigt sind hierbei Kosten der Bewirtschaftung und Betreuung des Hauses sowie für das Grundstück. Letztere werden als einmaliger Grundkostenbeitrag oder über den laufenden Mietzins erhoben. (ebd.) Nach Rückzahlung der Förderdarlehen entfallen auch die förderrechtlichen Bindungen der Wohnungen und damit die Mietpreisbegrenzungen. Für

Wohnungen, die von den Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichtet wurden gelten dann die Mietpreisbegrenzungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

Als weiteres, ergänzendes Förderinstrument wurde 2011 die Wohnbauinitiative geschaffen. Die Stadt fördert den frei finanzierten Wohnbau durch zinsgünstige Darlehen sofern Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen und festgelegte Qualitätskriterien eingehalten werden. Die Nettomieten betragen entweder maximal 6,10€/qm bei einem Eigenmittelanteil von höchstens 150 €/qm oder maximal 4,75€/qm bei 500€/qm. Die Mietpreisbindung ist verpflichtend und gilt für 10 Jahre. Erst nach dieser Zeit können die Mieten (ausschliesslich) für neu abgeschlossene Mietverträge erhöht werden. Im Rahmen der Wohnbauinitiative sollen in den nächsten Jahren 6.250 Wohnungen gefördert werden. (wien.gv2013g)

2012 initiierte die Stadt das sog. SMART Wohnbauprogramm. Innerhalb geförderter Wohnanlagen sollen leistbare Wohnungen speziell für Geringverdiener wie Jungfamilien, Singles, Alleinerziehende, RentnerInnen etc. erstellt werden. Dafür soll der Eigenmittelanteil bei höchstens 60€/qm Nutzfläche festgelegt sein und die Mietkosten 7,50€/qm inkl. Betriebskosten nicht übersteigen. Für WohnungsbewerberInnen sind Einkommensgrenzen in Höhe der Grenzen für Eigenmitteldarlehen vorgesehen, entsprechend einem Jahresnettoeinkommen von 24.430€ für eine Person und 36.420€ für zwei Personen. Die Wohnungsgrößen fallen mit 40 qm für eine Einzimmerwohnung und 55qm bei zwei Zimmern dabei etwas kleiner aus als bei „klassisch“ geförderten Wohnungen. (WohnserviceWien 2013a) Vorerst sind 2000 Wohneinheiten in

Planung, die Fertigstellung erster Projekte wird 2014 erwartet. (wien.gv2013a)

### 3.3 Gefördertes Wohneigentum

Finanzierungshilfen bei Neubauten sind von Einkommensgrenzen abhängig. Seit Januar 2013 liegen die Grenzen der Jahresnettoeinkommen bei 48.290€ für eine Person und 71.950€ für zwei Personen. Gefördert werden kann der Neubau von Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern, und der Ausbau von Dachgeschosswohnungen für den Eigenbedarf. (wien.gv 2013b) Baugrundkosten werden weiterhin nicht gefördert.

Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau werden durch niedrig verzinste Förderdarlehen im Umfang von maximal 550€/qm unterstützt. Zusätzlich können nichtrückzahlbare Baukostenzuschüsse gewährt werden, sofern das Bauvorhaben bestimmte energetische Qualitäten (Passivhäuser) aufweist. (Neubauverordnung 2007§10Abs.2)

Für den Bau von Eigenheimen und Dachgeschossausbauten werden Förderdarlehen über 365 € pro Quadratmeter gewährt, allerdings nur innerhalb „angemessener“ Wohnnutzflächen. Für eine Person liegen diese bei 50qm, für zwei Personen 70qm und jede weitere Person zusätzlich 15 qm.(WWFSG § 17 Abs. 3) Die Förderung besteht aus Darlehen mit einer Verzinsung von 0,5% und einer Laufzeit von maximal 30 Jahren. Kleingartenwohnhäuser in Kleingartenanlagen haben eine Grundflächenbeschränkung von 50qm und werden durch Darlehen bis max. 36.340€ und Annuitätenzuschüsse auf die Rückzahlung gefördert. (Neubauverordnung 2007 §12)

Das Bausparen wird in Österreich weiterhin indirekt gefördert. Wird Geld in Bausparverträgen fest angelegt, fördert der Staat durch jährliche Prämienzahlungen. Schon im Jahr 2000 erweiterte sich der mögliche Verwendungszweck für Bauspardarlehen auf Eigenmittelanteile für Mietwohnungen. Heute ist die Zweckbindung vollständig aufgehoben. Gegenwertig werden jährlich maximal 1200€ gefördert. Die Höhe der Prämie liegt je nach Sekundärmarktsituation zwischen 1,5 und 4% und steht derzeit bei 1,5%. Zahlt der oder die BausparerIn also 1200€/Jahr in den Bausparvertrag ein, beträgt die Staatliche Prämie 18€. (Raiffeisen2013) Trotz der niedrigen Rendite haben heute noch immer 2/3 der Österreicher einen Bausparvertrag. (derStandard2012a)

### 3.4 Bestandspolitik

Stadterneuerungsmaßnahmen werden gegenwärtig durch den Wohnfonds\_Wien (früher Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterweiterungsfonds) abgewickelt. Hauptinstrumente der „sanften Stadterneuerung“ sind Sockel- und Blocksanierungen, deren rechtliche Grundlage das WWFSG 1989 ist. Sockelsanierungen sind Sanierungen die unter Aufrechterhaltung der bestehenden Miet- und sonstiger Nutzungsverhältnisse durchgeführt werden. Das Land Wien vergibt dafür zinsgünstige Darlehen in Höhe von 25% der förderbaren Gesamtbaukosten. Die restlichen Baukosten können aus Finanzmarktdarlehen oder Eigenmitteln finanziert werden wobei die Rückzahlung der zusätzlich aufgenommenen Darlehen gegebenenfalls durch Zuschusszahlungen über 15 Jahre unterstützt wird. (wohnfonds 2013a)

Zu den förderfähigen Massnahmen zählen notwendige Erhaltungsarbeiten, Dachreparatur, Instandsetzen der Steigleitungen etc. (wohnfonds 2013a) Sie sollen als Anfang einer zumindest mittelfristigen Anhebung des Wohnstandards verstanden werden. Voraussetzung ist, dass mindestens 1/3 der Wohnungen des betreffenden Hauses den Ausstattungskategorien C und D zuzuschreiben sind. (wohnfonds 2013b) Im Gegenzug für günstige Darlehen ist während der Förderungsdauer eine Vermietung nur nach Kostendeckungsprinzip möglich. Außerdem erhält die Stadt ein Vergaberecht für einen Teil der bestandsfreien Wohnungen. Wird Wohnungseigentum begründet, reduziert sich der Förderumfang. Von 1984 bis heute wurden über den Wohnfonds Wien über 6000 Häuser sockelsaniert. (wohnfonds 2013a) Mit dem Instrument der Blocksanierungen sollen liegenschaftsübergreifende Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung und Erhöhung der Lebensqualität der BewohnerInnen gefördert werden. Dazu gehört beispielsweise die Auflockerung (Abriss) von zu dichter Bebauung, aber auch Nachverdichtung (Dachgeschossausbau und Aufstockung) und die Anlage von Grünflächen. Weitere Ziele sind die Verbesserung der Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung, sowie der Ausbau sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen. Gefördert wird im Rahmen des WWFSG, wobei Maßnahmen, die der städtebaulichen Strukturverbesserung dienen und nicht durch die Wohnhaussanierung erfasst sind, auch mit einmaligen, nicht rückzahlbaren Zahlungen bezuschusst werden können. (wohnfonds 2013a)

### 3.5 Subjektförderung

Wohnbeihilfe (WBH) als klassische Subjektförderung wird in Fällen unzumutbarer Wohnkostenbelastung gewährt. Dazu berechtigt sind MieterInnen und EigentümerInnen geförderter Wohnungen (Wohnbauhilfe Neubau) und seit 2001 auch Mieter privater Mietwohnungen (Allgemeine Wohnbeihilfe). Nicht jedoch EigentümerInnen privat finanzierter Eigenheime und Eigentumswohnungen. (Mundt, Amann 2009 S.33) Liegt der anrechenbare Wohnungsaufwand (Nettokaltmiete) über dem zumutbaren Wohnungsaufwand, werden abhängig von Haushaltsnettoeinkommen, Wohnungsgröße, Wohnungsstandard und Familiensituation bis zu 400 € WBH monatlich gezahlt. Tabellen über anrechenbare und zumutbare Wohnungsaufwendungen werden von den Wohnbeihilfestellen veröffentlicht. Um die WBH klar von der Sozialhilfe abzugrenzen, müssen FörderungsstellerInnen in Wien ein Mindesteinkommen nachweisen. 2009 bezogen etwa 60.000 Personen Wohnbeihilfe mit einer durchschnittlichen monatlichen Aufwendung von 130 -140 €. (Mundt, Amann 2009 S.36) Wien ist das einzige österreichische Bundesland in dem ein Rechtsanspruch auf WBH besteht. (WWFSG §1 Abs.3)

Daneben gibt es die Mietzinsbeihilfe des Finanzamtes. Wird der Mietzins infolge von Sanierungsarbeiten oder einer Entscheidung der Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten stark erhöht, kann beim zuständigen Finanzamt Antrag auf Beihilfe gestellt werden. (wien.gv.2013e) Die anwendbaren Einkommensgrenzen liegen hier deutlich unter denen der WBH. (Donner 2000 S. 122)

Die Wohnraumförderung sieht eine Finanzierungsbeteiligung (Eigenmittelanteile) der WohnungswerberInnen an Grund- und Baukosten geförderter Miet- und Eigentumswohnungen vor. Um auch finanzschwächeren Haushalten den Zugang zu ermöglichen, können zinsgünstige Eigenmittlersatzdarlehen beantragt werden. Je nach familiärer Situation und Einkommen werden Darlehen in Höhe von bis zu 25.000€ für Baukosten und in besonderen Fällen (z.B. Jungfamilien) zusätzlich noch 15.000€ Grundkostenanteil gewährt. Die Laufzeiten variieren zwischen 5 und 20 Jahren. In den letzten Jahren wurden bei etwa 1/3 der neuen geförderten Wohnungen Eigenmittlersatzdarlehen gegeben, im Jahr 2008 waren es etwa 2500 Darlehen. (Mundt, Amann 2009 S.37)

### 3.6 Mietrecht

Bis heute ist das Mietrecht ein entscheidendes Element der österreichischen Wohnungspolitik. Über das fast 100 jährige Bestehen wurde es nach jeweils vorherrschender Interessenlage oft reformiert, ist in seinen Grundzügen jedoch noch immer als kaiserliche „Verordnung über der Schutz der Mieter“ von 1917 zu erkennen. Im wesentlichen setzt es Mieten für Bestandswohnungen fest, schützt vor Kündigung (Vererblich und auf Verwandte übertragbar) und bindet einen Teil der Mieten für Instandhaltungsmassnahmen. (vgl. Kirchner S. 278) Das Mietrecht gestaltet sich relativ komplex, da je nach Begründung des Mietverhältnisses, Art der Wohnung und Baujahr unterschiedliches Recht zur Anwendung kam und kommt. Im Rahmen dieser Arbeit kann deshalb nur skizzenhaft darauf eingegangen werden.

Grundsätzlich voll anwendbar ist das Mietrecht bei frei finanzierten Altbauwohnungen (errichtet vor 1945) und geförderten Mietwohnungen von Bund, Land und Gemeinde. Im freifinanzierten Neubau (errichtet nach 1945) können Mieten, vorbehaltlich des Mietwuchers frei vereinbart werden. Es gilt der Kündigungsschutz nach MRG. (Kirchner 2006 S. 277) Wohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen unterliegen gesonderten Bestimmungen, die durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) geregelt sind.

Für die Neuvermietung von Altbauten einigten sich ÖVP und SPÖ 1993 auf das sog. Richtwertmietensystem. Es gilt mit wenigen Ausnahmen, z.B. Wohnungen der Kategorie A und B über 130 qm Wohnfläche und Wohnungen der Kategorie D, für alle Altbauwohnungen. „Der vom Richtwert ausgehende Mietzins ist grundsätzlich der „angemessene“, der (markt-)relevante Kriterien wie Lage, Ausstattung und Erhaltungszustand durch Zuschläge und Abstriche berücksichtigt. Der Richtwert selbst geht von den durchschnittlichen Errichtungskosten im geförderten (und damit auch dem mietzinsbegrenzten) Neubau plus einer Ertragskomponente aus.“ (Schwimmer 2008 S.76)

Für Substandardwohnungen (Kategorie D) blieb die Kategoriemiete erhalten, offenbar um VermieterInnen zu Renovierungen zu bewegen. Auch für Mietverträge von Altbauwohnungen die vor 1994 abgeschlossen wurden gilt weiterhin das Kategoriemietensystem. Die Kategoriemiete für eine Wohnung der Kategorie A beträgt gegenwärtig 3,25€ (nettokalt). (WienerWohnen2013c)

Die Richtwertmieten werden alle zwei Jahre vom Bundesjustizministerium an den Verbraucherpreisindex angepasst. Die Anpassung der Kategoriemieten erfolgt, wenn die Inflation gewisse Grenzwerte übersteigt. Die Ermittlung der Richtsätze sowie der Lagezuschläge sorgt immer wieder für Diskussionen und Kritik, vor Allem von Seiten der Arbeiterkammer. (derStandard 16.01.12) Seit April 2014 beträgt der Richtwertmietensatz in Wien 5,39€ (nettokalt). Die Stadt bietet auf ihrer Internetseite einen Mietzinsrechner an, womit MieterInnen direkt die Angemessenheit ihrer Mietkosten überprüfen können. (wien.gv2013d)

Seit dem Jahr 2000 ist die vertragliche Befristung von Mietverträgen möglich. Die Mindestlaufzeit beträgt drei Jahre, der Mietzins ist um 25% zu reduzieren. (Donner 2011 S. 281)

### **3.7 Kommunalen Wohnungsbaus**

Nach stetigem Rückgang des kommunalen Wohnungsbaus wurde die Neubautätigkeit 2004 vollständig zugunsten der (Gemeinnützigen) Bauträger eingestellt. (WienerWohnen 2013a.) Trotzdem ist die „Wiener Wohnen“ weiterhin die größte Wohnungsverwaltung Europas. In gut 220.000 Gemeindewohnungen – etwa 25 % des Wiener Gesamtwohnungsbestandes leben knapp 500.000 Menschen (WienerWohnen 2013a.) Die seit 1919 errichteten Wohnanlagen sind über die ganze Stadt verteilt und wurden in den vergangenen Jahren umfassend renoviert und energetisch saniert.

Für Gemeindewohnungen gelten Einkommensgrenzen, die in den letzten Jahren immer wieder angehoben wurden, um die Wohnungen einem möglichst breitem Publikum zugänglich zu machen. Sie sind identisch mit den Grenzen des geförderten Mietwohnungsbau. Die Mietkosten in Gemeindewohnungen richten sich abhängig vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nach dem Kategoriemiet- bzw. Richtwertmietengesetz. (ebd. S. 280)

### 3.8 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Österreichweit gibt es heute etwa 190 gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV), die als Genossenschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder als Aktiengesellschaft organisiert sind. (gbv 2013a) Grundlage der Gemeinnützigkeit ist weiterhin das 1979 beschlossene Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Es definiert GBV als Unternehmen, die „ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens (zu) richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben (zu) widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig (zu) prüfen und überwachen (zu) lassen“. (BGBl. Nr. 139/1979 §1) Im Gegenzug für die sich aus dem WGG ergebenden Beschränkungen gewährt der Staat den GBV finanzielle Vorteile durch Förderungen und Steuerbegünstigungen. Der wesentliche Unterschied zu privatwirtschaftlich agierenden Unternehmen sind die Gewinnbeschränkungen der GBV. Für Vermietung und Verkauf von Wohnungen dürfen nur angemessene Preise verlangt werden. Der Betrag darf nicht höher oder niedriger sein, als zur Errichtung, Bewirtschaftung und

Verwaltung der Gebäude aufgewendet wurde bzw. wird. (WGG §13) Eingesetztes Kapital der MitgliederInnen darf jährlich nur bis maximal 5 % verzinst ausgeschüttet werden. Abweichend vom ursprünglichen, genossenschaftlichen Prinzip der reinen Kostendeckung, sieht das WGG einige Gewinnkomponenten (z.B. genehmigungspflichtige Zusatzgeschäfte oder Zinserträge aus Eigenkapitalanlagen) vor, die Rücklagenbildungen ermöglichen. (vgl. Donner 2000 S.133) Das Eigenkapital ist dauerhaft zweckgebunden und dient den GBV als „günstigste Finanzierungsform für Grundstücksvorsorge, Neubau und Sanierung von Wohnungen“ (gbv 2003b). Da die GBV preisgünstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten schaffen sollen werden nur Klein- und Mittelwohnungen bis 150 qm mit normaler Ausstattung gefördert. (WGG § 7 Abs.1)

Mit zunehmenden Interesse an privatem Wohnungseigentum wurde 1993 eine Kaufoption für geförderte Mietwohnungen geschaffen. (Donner 2011 S. 282) Aktuell entsteht eine solche Kaufoption wenn bei Erstvermietung Eigenmittel für Grund- und Baukosten von mehr als 65,55€ (durch die GBV) gefordert werden (Stand April 2013). Frühestens nach Ablauf von 10 Jahren können MieterInnen die Wohnung dann zu einem Fixpreis von der GBV kaufen. Der Verkaufspreis kann entweder nach Verkehrswert oder entsprechend den Neubaukosten einer vergleichbaren Wohnung minus der Abzüge für Abwöhnung/Abschreibung erfolgen. (gbv 2013c) Ebenfalls berücksichtigt werden die zu Beginn des Mietverhältnisses aufgebrauchten Eigenmittel, nicht jedoch die gezahlten Mieten. (gbv 2013c) Bis 1999 konnten die GBV im Mietwohnungsbau nach Tilgung der staatlichen Förderdarlehen die

Auslaufannuität als Kostenmiete ansetzen, was zu Entschuldungsgewinnen führte. Nun wurden Mietobergrenzen i.H.v. 70 % der bundesweit günstigsten Richtwertmieten (Burgenland 2012: 4,70€) eingeführt. (Richter 2006 S. 291 / Mieterschutzverband 2013a)

Um öffentliche Schulden abzubauen, konnten ab 2001 Bauvereinigungen, die sich ausschließlich in Besitz der Gebietskörperschaften befanden, aus der Gemeinnützigkeit entlassen werden. Absehen von den Bundesunternehmen mit 61.000 WE, entschieden sich die Bauvereinigungen der Länder und Gemeinden für den Verbleib in der Gemeinnützigkeit. (Kirchner 2006 S. 292) Unregelmäßigkeiten bei der Privatisierung der „Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete“ (BUWOG) 2002 - 2004 beschäftigen die österreichischen Gerichte bis heute.

Ende 2011 verwalteten die GBV rund 841.000 Wohnungen Österreichweit, davon entfallen etwa 70% (592.000) auf Miet- und Genossenschaftswohnungen und 30% (249.000) auf Wohnungseigentum. Neben den selbst errichteten Mietwohnungen übernehmen die GBV auch die Verwaltung von Gemeindewohnungen, in Wien etwa 25 % der kommunalen Wohnungen. (vgl. gbv 2013a)

## 4. Geschichte der sozialen Wohnungspolitik in München und Deutschland

### 4.1 Anfänge der sozialen Wohnungspolitik bis erster Weltkrieg

Trotz vergleichbarer Wohnungsnot wie in Wien fanden nennenswerte staatliche Eingriffe in den deutschen Wohnungsmarkt erst nach dem 1. Weltkrieg statt. Die zuvor unternommenen Versuche zur Verbesserung der Wohnsituation Minderbemittelter beschränken sich auf Werkwohnungen industrieller ArbeitgeberInnen und erste genossenschaftliche Projekte. Als frühe Beispiele für Werkwohnungen sind die Arbeiterwohnungen des Stahlunternehmens Krupp von 1862 in Essen und der AEG in Berlin zu nennen. Sie waren meist Arbeitern und Arbeiterinnen und Angestellten der jeweiligen Betriebe und deren Familien vorbehalten und behoben kaum die Wohnungsnot breiter Bevölkerungsschichten. Bereits ab Mitte des 19. Jahrhunderts kam es in Deutschland vereinzelt zum genossenschaftlichen Bau von Arbeiterhäusern nach Englischem Vorbild. Eine Gründungswelle setzte aber erst 1871 mit der Einführung des preußischen Genossenschaftsgesetzes im gesamten Reich statt. Bis zum Beginn des ersten Weltkrieges stieg die Zahl der genossenschaftlichen Bauvereinigungen in Deutschland auf etwa 1400. (Walter 1993 S. 52) Auch in München gründeten sich bis 1910 etwa 20 Baugenossenschaften. Ihre Hauptaufgabe war die Produktion dringend benötigter Kleinwohnungen, der seitens der privaten Bauwirtschaft nicht nachgekommen werden konnte oder wollte. Die Stadt unterstützte diese Bemühungen ab

1890 mit Darlehen und Steuererleichterungen in geringem Umfang. (ebd. S. 51) Der ausbrechende Erste Weltkrieg und der Zusammenbruch der privaten Bauwirtschaft verschlechterte die Situation. Bereits während des Krieges wurde ein Defizit von über 5000 Wohnungen in München ermittelt.

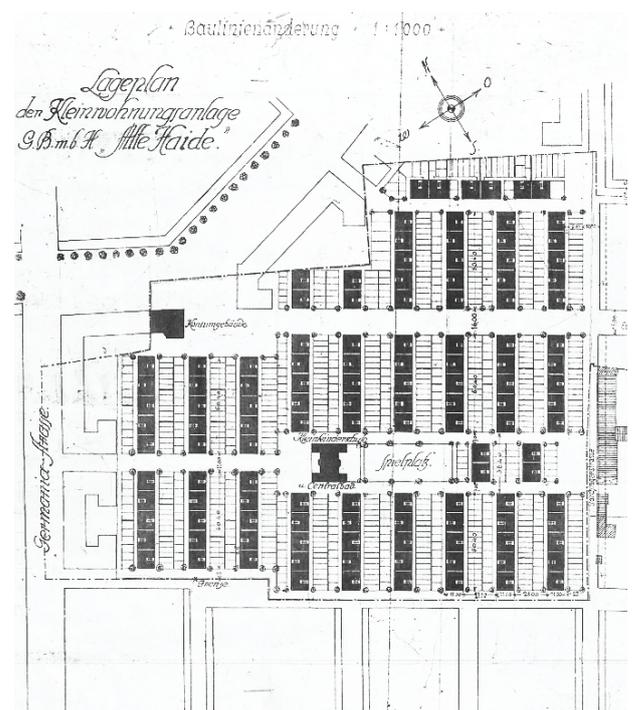
### 4.2 Zwischenkriegszeit und zweiter Weltkrieg

Neben dem Wohnungsmangel entwickelte sich in den letzten Kriegsjahren eine katastrophale Hungersnot an der „Heimatfront“. So überrascht es nicht, dass die Idee der „Kriegerheimstätte“ des Bundes Deutscher Bodenreformer großen Zuspruch in der Bevölkerung erhielt. Es wurden Fördermittel bereitgestellt, um Kriegsheimkehrern zu einem eigenen Kleinhaus mit Wirtschaftsgarten zu verhelfen. Im Gegenzug mussten die Soldaten auf ihre staatlichen Rentenansprüche verzichten. Die Errichtung solcher Siedlungen sollte in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinnützigen Bauvereinigungen und Genossenschaften entstehen. Um die Aufschließung neuen Baulandes abzuwickeln, wurde bereits 1917 die „Bayerische Landessiedlungsgesellschaft“ gegründet. Im Mai 1918 wurde schließlich die erste kommunale „Gemeinnützige Wohnstättengesellschaft München“ - GWG gegründet. Die Hauptaufgabe der GWG lag bei der (finanziellen) Förderung und Betreuung der bestehenden Baugesellschaften und Genossenschaften. (Walter S.60) Trotz der schlechten wirtschaftlichen Situation und

des Baustoffmangels gelang es im Jahr 1919 etwa 1360 Wohnungen fertigzustellen. Auf gesamtstaatlicher Ebene sicherte die Weimarer Verfassung im gleichen Jahr „(...) jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte(...)“ zu. (Art. 155). Die Wirklichkeit sah anders aus. Als Folge von Krieg und Friedensvertrag brach die Wirtschaft zusammen, viele Menschen wurden arbeitslos. 1921 setzte eine Inflation ein, die bis 1923 fast den gesamten Wohnungsneubau zum Erliegen brachte. 1922 wurde die Zwangsbewirtschaftung eingeleitet und Mietpreisbegrenzungen, Meldepflicht für Wohnraum und strenge Mieterschutzbestimmungen einführt. (Wolowicz 1990 S. 14) Zur Organisation wurden kommunale Wohnungsämter eingerichtet. Sie konnten auch gegen den Willen der Eigentümer Einquartierungen durchsetzen. Die Währungsreform mit Einführung der „Rentenmark“ und die Hauszinssteuer brachten 1924 eine Wende. Mithilfe der Sondersteuer auf Grund- und Immobilienbesitz konnten umfangreiche Bauprogramme für Wohnungen finanziert werden. Die sog. „Hauszinssteuerära“ dauerte bis 1931, alleine in München konnten aus diesen Mitteln knapp 10.000 geförderte Wohnungen errichtet werden. (Walter S. 66) Zusätzlich finanzierte die Stadt München ein „Sonderwohnungsbauprogramm“ durch einen Kredit des amerikanischen Bankhauses Harris, Forbes und Co. Damit konnten zwischen 1926 und 1931 weitere 11.000 Wohnungen errichtet werden. Zu diesem Zweck wurde 1926 das zweite städtische Wohnungsunternehmen GEWOFAG (Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG) gegründet.

#### 4.2.1 Alte Heide

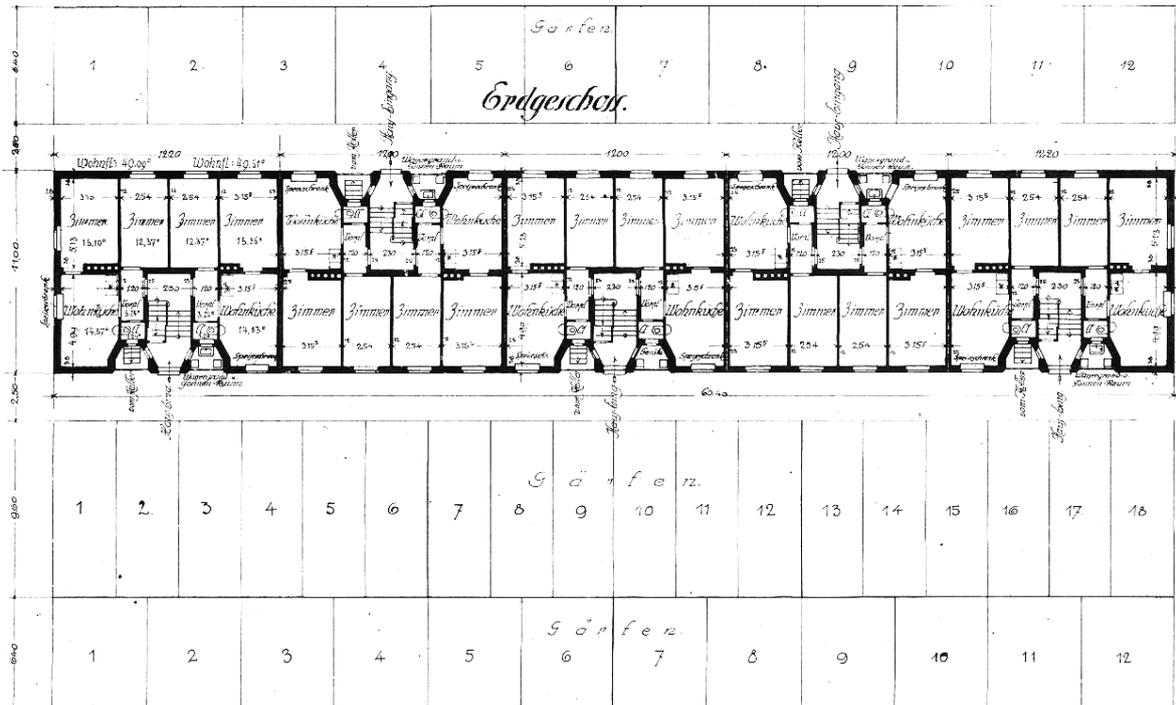
Anders als in Frankfurt oder Berlin bevorzugte man beim Wohnungsbau der Zwischenkriegszeit in München eher konservative Siedlungsmodelle. Der im Norden von Schwabing gelegene „Gartenwohnpark“ Alte Heide wurde von 1919 – 1928 als Werksiedlung mehrerer Münchner Unternehmen errichtet. Nach Plänen des Münchner Architekturprofessors Theodor Fischer entstanden 26 dreigeschossige Parallelzeilen „ohne jeden Hinterhof“. Die zwispännige Erschliessung ermöglichte die Querlüftung aller Wohnungen, was ein bedeutende Verbesserung der Wohnhygiene darstellte. Ausserdem verfügte jede Einheit über Bad, WC und einen eigenen Garten. Wegweisend war auch die Integration von Kinderbetreuungseinrichtungen im Zentrum der Anlage. Da sich die Stadt München durch Zuschüsse und Darlehen beteiligt hatte, konnten 300 der 732 Wohnungen durch das Sozialministerium vergeben werden. (Krause 1987 S. 260f.)

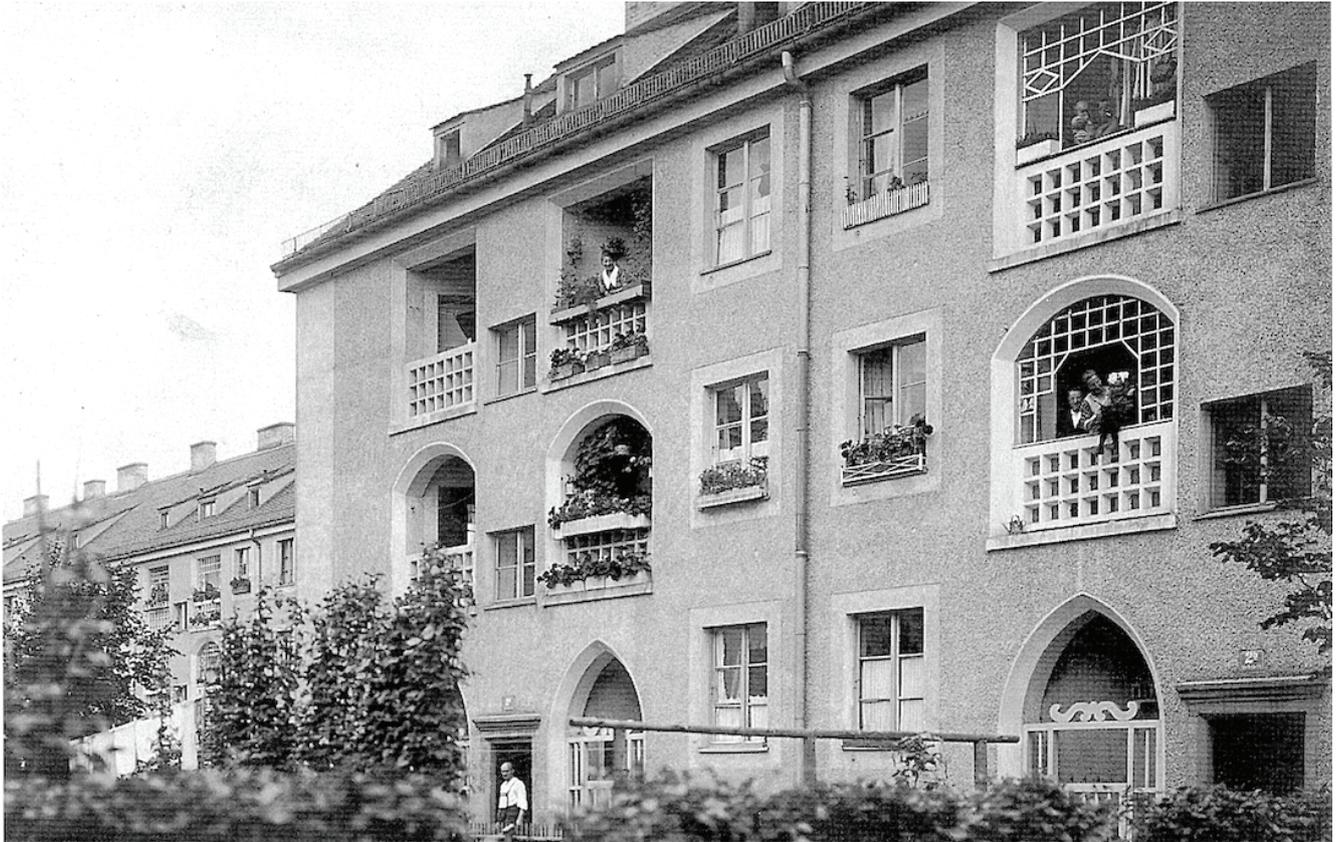




oben: Luftaufnahme Alte-Heide,  
Architekt: Theodor Fischer:

unten: Grundriss Alte-Heide  
Erdgeschoss, o.M.





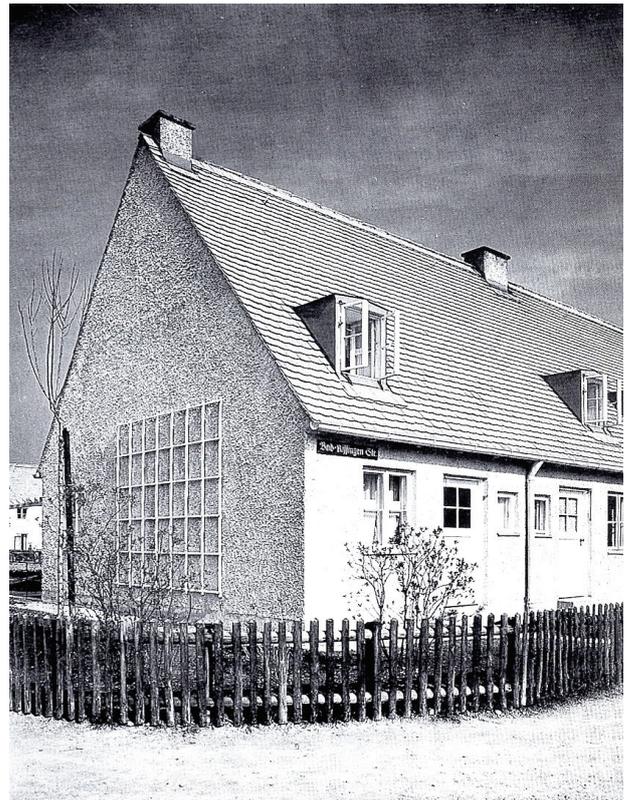
oben: Alte-Heide, Architekt: Theodor Fischer:

Die einsetzende Weltwirtschaftskrise setzte den Goldenen Zwanzigern auch in Deutschland ein jähes Ende. Zehntausende verloren ihre Arbeit, Banken mussten schließen und die Bautätigkeiten stoppten abrupt. Wie schon kurz nach dem ersten Weltkrieg errichteten Wohnungssuchende „wilde“ Laubeinsiedlungen an den Stadträndern. Ab 1931 wurden die SiedlerInnen per Notverordnung beim Bau vorstädtischer „Reichskleinsiedlungen“ wieder gefördert. Die Häuschen mit niedrigstem Ausstattungsstandard waren weder an das öffentliche Strom- und Gasnetz, noch an die Kanalisation angeschlossen und wurden in Selbst- und Nachbarschaftshilfe errichtet. Dafür sollten sich die Siedler auf ihren

Grundstücken von 600 - 1000qm nahezu selbst versorgen können. Bis 1933 erstanden nahe München insgesamt 400 Kleinhäuser in drei Siedlungen.

Die Machübernahme der Nationalsozialisten brachte zwar eine Neuordnung der Förderstrukturen und Kompetenzen, letztlich verklärte man die Siedlungsidee aber nur nationalistisch. Beschauliche Kleinhäuser mit Garten passten zur „Blut und Boden“ Ideologie der Nazis. Als Kontrastprogramm zu Mietskasernen voller entwurzelter GrosstadtbewohnerInnen propagierte man Heimatverbundenheit durch

Eigenheim auf der eigenen Scholle. Die Siedlungen verloren den Charakter von Notunterkünften und wandelten sich zu Volkswohnungen. Ehemalige Soldaten, Kriegswitwen und ParteimitgliederInnen wurden bei der Vergabe bevorzugt. Später setzte man aus Kostengründen wieder verstärkt auf den Geschosswohnungsbau. Die Städtischen Wohnungsunternehmen dienten nach „ideologischen Säuberungen“ der Erfüllung der ehrgeizigen Ziele. Bis 1937 konnte die jährliche Bauleistung in München auf knapp 5000 Wohnungen gesteigert werden. Danach gingen die Fertigstellungszahlen kriegsbedingt zurück, 1942 wurde der Wohnungsbau komplett eingestellt. (Walter S.100) Das 1940 durch die Nazis eingeführte Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen hatte in ideologisch bereinigter Form bis zur Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland im Jahre 1990 Bestand.

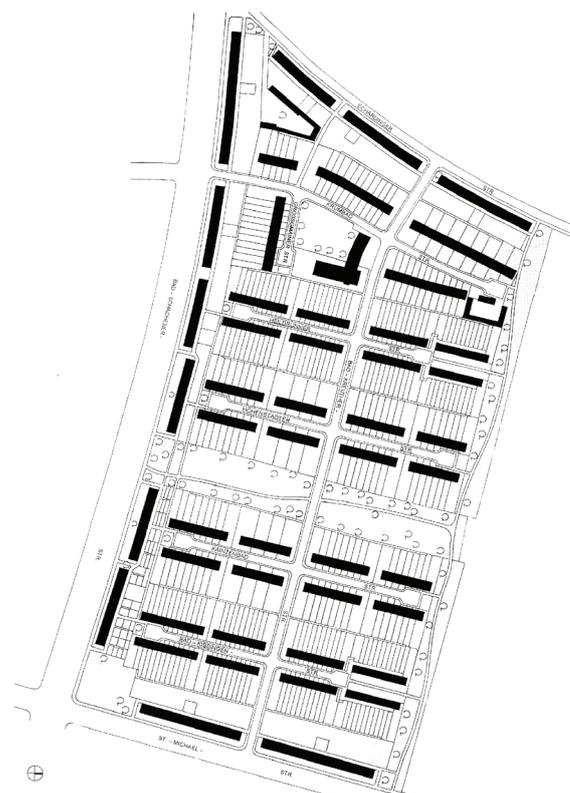


oben: Reiheneckhaus  
Maikäfersiedlung

unten: Lageplan  
Maikäfersiedlung, o.M.

#### 4.2.2 Maikäfersiedlung

Die später Maikäfersiedlung getaufte „Volkswohnanlage“ Berg am Laim entstand zwischen 1936 und 1939. Für den Bau war die kurz zuvor wiederbelebte GWG zuständig. Städtebau und Architektur übernahm der bereits vor Hitlers Machtergreifung der NSDAP beigetretene Wohnungs- und Siedlungsreferent Guido Harbers. Die Innenbebauung bestand aus Miet- und Eigentumswohnungen in Reihen- und Einfamilienhäusern mit Garten. Eingerahmt wurde die Siedlung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Insgesamt wurden sieben Grundrisstypen mit Wohnflächen von 33 bis 55qm entwickelt. Ende 1939 wohnten knapp 4000 Menschen in der Anlage.



### 4.3 Nachkriegszeit

Nach der Kapitulation im Mai 1945 wurde Deutschland in vier Besatzungszonen aufgeteilt. Die Gebiete östlich der Flüsse Oder und Neiße mussten an Polen und die Sowjetunion abgegeben werden. Im Mai 1949 wurde auf dem Gebiet der westlichen Besatzungszonen USA, Frankreich und England die Bundesrepublik Deutschland mit Bonn als Hauptstadt gegründet, in der sowjetischen Besatzungszone gründete sich im Oktober gleichen Jahres die „Deutsche Demokratische Republik“ - DDR.

Durch den Krieg wurden von 10,6 Mio. Wohnungen, die 1939 auf späterem Bundesgebiet gezählt worden waren ca. 1,75 Mio. (21,7%) vollständig zerstört. Weitere 500.000 waren irreparabel und 2,3 Mio. Wohnungen mittelschwer bis leicht beschädigt (Kirchner 2006 S. 97). Die Großstädte waren durch Bombardements besonders stark getroffen worden. In München lagen 45% des Stadtgebiets in Trümmern, 33,2 % der Wohnungen von 1939 wurden zerstört (HDBG 2013a). Infolge der Kriegszerstörungen gab es enormen Wohnungsmangel der durch 11,5 Mio. Vertriebene und Flüchtlinge noch verschärft wurde.

Man behalf sich wie schon nach dem ersten Weltkrieg mit weitreichenden Bewirtschaftungsrechten der Wohnbauämter. Im März 1946 erließen die Besatzungsmächte das Kontrollratsgesetz Nr. 18, welches die obligatorische Errichtung von Wohnungsämtern festlegte. (Führer S.350) Jede Vergabe von Wohnraum musste über diese Behörden erfolgen. Leerstehender oder freiwerdender Wohnraum war zu melden und wurde über

Listen vergeben. Bei der Wohnraumvergabe sollten WiderstandskämpferInnen, ehemals Verfolgte, kinderreiche Familien, Invalide und Alte bevorzugt werden. (Führer S. 350) Bald waren Einquartierungen in bereits bewohnte Unterkünfte unumgänglich. Die Höhe der Mieten wurde auf den Stand von 1936 eingefroren, Wohnungen konnten seitens der VermieterInnen praktisch nicht gekündigt werden. (Wolowicz S.20)

#### 4.3.1 Erstes Wohnungsbaugesetz

In Anbetracht der katastrophalen Wohnungsnot und fehlender privater Finanzmittel konnte der Neubau von Wohnungen nur durch staatliche Förderungen finanziert werden. Anders als in der Weimarer Republik übertrug das 1949 neu geschaffene Grundgesetz (GG) die Kompetenzen des Wohnungswesens und des Städtebaus auf den Bund. 1950 wurde schliesslich das I. Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG) beschlossen, nachdem „Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände (haben) den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern mit dem Ziel, dass innerhalb von 6 Jahren möglichst 1,8 Millionen Wohnungen dieser Art geschaffen werden“ (§1 WoBauG) Das neue WoBauG führte auch den „Gleichheitsgrundsatz“ ein. Bei der Mittelvergabe wurden freie Wohnungsunternehmen, gemeinnützige Wohnungsunternehmen und private Bauherren und Bauherrinnen erstmals gleich behandelt. (Kirchner S. 98) Allein die Steuerbegünstigungen für Gemeinnützige Wohnungsunternehmen

(GWU) blieben erhalten.

Gefördert wurde durch Darlehen, Bürgschaftsübernahmen, Steuervergünstigungen und die Bereitstellung von Bauland. Daraus ergab sich eine gesetzliche Teilung in 1. öffentlich geförderten Wohnbau, 2. steuerlich begünstigten Wohnbau und 3. frei finanzierten Wohnbau. (Peters S. 178) In allen Teilbereichen subventionierte der Staat direkt oder indirekt. Die damit begründeten Eingriffsmöglichkeiten des Staates gestalten sich jedoch sehr unterschiedlich.

Der Bau von „öffentlich geförderten“ Wohnungen wurden durch unverzinsten Darlehen mit einer Laufzeit von 30-35 Jahren unterstützt (bpb 2013a). Der Begriff „Sozialwohnung“ ist in Deutschland nicht klar definiert, wird im Folgenden aber als Synonym für öffentlich geförderte Wohnung verwendet. (vgl. Donner 2000 S. 171) Im Gegenzug für die Vergabe der Fördermittel waren einige wirtschaftliche Einschränkungen vorgesehen. Die Wohnflächen waren abhängig von der Haushaltsgröße auf 32 – 65 qm begrenzt. Es waren Richtsatzmieten vorgeschrieben, die von Bewilligungsstellen festgelegt wurden und dem durchschnittlichen Einkommen der vorgesehenen BewohnerInnen entsprechen sollten. Die Vergabe geförderter Wohnungen erfolgte durch die Wohnungsämter. Für Wohnungssuchende waren Einkommensgrenzen in Höhe der Pflichtversicherungsgrenze für Angestellte festgelegt worden, was zunächst aber 70% der Bevölkerung einschloss (Wagner S.33) Nach Rückzahlung der öffentlichen Darlehen durch die Investoren entfielen die o.g. Beschränkungen, und die Wohnungen konnten frei gehandelt werden.

Der „Steuerbegünstigte Wohnungsbau“ sollte Anreize für den privatwirtschaftlichen (sozialen)

Wohnbau schaffen. InvestorenInnen wurden Steuern und Gebühren beim Hausbau erlassen (z.B. Grunderwerbssteuer) und sie erhielten Grundsteuervergünstigungen über einen Zeitraum von 10 Jahren. (Wolowicz S.23) Die Begrenzung der Wohnflächen lag bei 80 – 120 qm (Peters 171). Im Unterschied zum öffentlich geförderten Wohnbau konnten VermieterInnen ihre Wohnungen frei vergeben und Kostenmieten verlangen.

Der Begriff „freifinanzierter Wohnungsbau“ ist missverständlich, da auch hier indirekte öffentliche Subventionen gewährt wurden. So konnten aufgenommene Darlehen für den Bau von Mietwohnungen steuerlich abgesetzt werden (Wolowicz S.23). Für freifinanzierte Wohnungen ab Baujahr 1949 konnten Mietpreise frei vereinbart werden.

#### **4.3.2 Gemeinnütziger Wohnungsbau**

Die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mussten im Gegenzug für gewährte Steuerbegünstigungen (Befreiung von Körperschafts-, Vermögen- und Gewerbesteuer) wirtschaftliche Einschränkungen gemäß des Gemeinnützigkeitsrechtes einhalten. So durften nur Kleinwohnungen bis 120qm Wohnfläche errichtet werden. Für Mietwohnungen galt Kostenmiete und das Vermögen der Unternehmen war dauerhaft für den Wohnbau zweckgebunden. Die Verzinsung der Kapitaleinlagen der Mitglieder war auf jährlich 4% begrenzt.

### 4.3.3 Eigentumsförderung

Die „Ära der Eigentumsförderung“ begann 1951 mit der Novellierung des Einkommensteuergesetz (EStG) und dem neu geschaffenen Wohnungsbauprämiengesetz. (bpb 2013a) Bauherren und Bauherrinnen selbst genutzter Wohnungen und Eigenheime konnten nach dem EStG insgesamt 50% der Baukosten (ohne Grundstückskosten) von ihrem zu versteuernden Einkommen absetzen. Das Wohnungsbauprämiengesetz förderte zusätzlich die Vermögensbildung zum Erwerb von Wohneigentum durch Bausparprämien. Die Förderleistungen beider Instrumente stiegen mit dem Einkommen, was einen ungerechten sozialen Verteilungsmechanismus zur Folge hatte. In den Jahren 1951 bis 1986 wurden 37 Mrd. DM an Bausparprämien gezahlt, was 40 % aller staatlichen Finanzierungsmittel für den Wohnungsbau ausmachte ! (Wolowicz S.24) Die verstärkte Förderung der Eigentumsbildung erklärte sich nicht nur aus der großen Wohnungsnot. Für Konrad Adenauer waren Kleinhäuser „Bollwerke gegen den Bolschewismus“ denn: „Wer ein Haus baut, macht keine Revolution“. (Adenauer 1953)

Zusammenfassend galt der Wohnungsmangel als eines der drängendsten Probleme der jungen Bundesrepublik. Um Ausgebombten und Kriegsflüchtlingen ein Dach über dem Kopf zu beschaffen, wurde massiv interveniert und investiert. Bis zum Auslaufen des ersten Wohnungsbaugesetzes 1956 konnten insgesamt 3,5 Mio. Wohneinheiten fertiggestellt, davon 60 % oder 2,1 Mio. Sozialwohnungen. (Peters S. 318) In München konnten bei gleicher Förderquote etwa 12.000 Wohnungen jährlich errichtet werden. Die Stadt beteiligte sich von 1948 bis 1962 mit

insgesamt 100 Mio. DM an der Wohnbauförderung, die aber nur 5% der Gesamtausgaben auf ihrem Gebiet ausmachten. (Walter S.108) In den ersten Jahren nach dem Krieg entstanden keine architektonischen Perlen. Man versuchte, den benötigten Wohnraum möglichst günstig und ohne großen Baustoffverbrauch herzustellen. Zunächst wurden Baulücken geschlossen und Dachböden ausgebaut. Die errichteten Neubauten waren standardisierte Zeilenbauten, in vielen Fällen griff man auf Wiederaufbaupläne der Nazis zurück.

### 4.4 Zweites Wohnungsbaugesetz

1956 trat das 2. Wohnbaugesetz (II. WoBauG) in Kraft, welches bis zum Jahr 2001 Grundlage für den sozialen Wohnungsbau blieb. (Kirchner S. 100) Anders als das I. WoBauG zielte es auf die Bildung von Wohneigentum, um „weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum besonders in der Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden zu verbinden“. (ebd. §1) Ziel war es bis 1962 weitere 1,8 Mio. Sozialwohnungen zu fördern.

Die Wohnberechtigung für Sozialwohnungen hing weiterhin von Einkommensgrenzen ab. Da der Haushalt von Bund, Ländern und Gemeinden durch zinsgünstige Darlehen stark belastet wurde, niedrige Richtsatzmieten die Kosten aber bei weitem nicht decken konnten, führte man mit dem II. WoBauG das Kostenmietsystem ein. Die Kostenmiete entsprach den laufenden Aufwendungen des Fertigstellungsjahrs, die sich aus den Eigen- und Fremdkapitalzinsen, Abschreibungen, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko zusammensetzten (Kirchner S. 100) Da die

Kapitalkosten des Jahres der Fertigstellung als Grundlage der Mietpreisbildung dienten, im Verlauf der Kredittilgung aber immer weniger Zinsen gezahlt werden mussten, entstanden bei den Investoren und Investorinnen sog. Entschuldungsgewinne. Gleichzeitig gab es dynamische Komponenten der Kostenmiete. Steigende laufende Kosten z.B. für die Bewirtschaftung, konnten an die MieterInnen weitergegeben werden.(Wolowicz S.26)

Das 2.Wohnbaugesetz ermöglichte erstmals eine Förderung durch laufende Aufwandssubventionen bzw. Ertragssubventionen. Neben oder anstelle öffentlicher Baudarlehen konnten öffentliche Mittel auch als Zuschüsse zur Deckung am Kapitalmarkt aufgenommenen Darlehen bewilligt werden (Peters S. 183) So konnten Länder und Gemeinden mit den vorhandenen Mitteln mehr Projekte unterstützen. (Kirchner S.101) Da die Aufwandssubventionen in der Regel degressiv angelegt waren, die öffentlichen Zuschusszahlungen also sukzessive abnahmen, stiegen die Mieten über die Jahre automatisch. Begründet wurde dies mit dem prognostizierten Anstieg der Löhne und Gehälter der MieterInnen.

Der Übergang zur Aufwandssubventionierung verstärkte die Preisverzerrungen zwischen älteren und neueren Sozialwohnungen (höhere Baukosten) noch weiter. In einigen Fällen überstiegen die Sozialmieten gar die Marktmieten, Länder und Gemeinden musste mit einem „Härteausgleich“ nachfordern. (Wolowicz S. 32)

Um die Mietpreise der vor 1960 fertiggestellten Wohnungen anzupassen, konnten mit dem Wohnungsbauänderungsgesetz von 1968 die Zinssätze der vergebenen öffentlichen Darlehen

nachträglich auf max. 4 % erhöht werden. Die resultierenden höheren Kostenmieten durften festgelegte „Kappungsgrenzen“ aber nicht übersteigen. (Kirchner S. 106)

#### **4.4.1 Eigentumsförderung**

1965 wurde im Rahmen des zweiten Wohnungsbaugesetzes ein II. Förderweg geschaffen. Ziel war zunächst die Eigentumsförderung für Haushalte mit mittleren Einkommen. Dieser „gehobene“ soziale Wohnungsbau war an Einkommensgrenzen gebunden, die um 40 % über den Grenzen des zweiten WoBauG (sprich I. Förderweg) lagen. Gefördert wurde hauptsächlich durch degressive Aufwandssubventionen mit Laufzeiten über 10 – 15 Jahre. Ab 1968 konnten auch Mietwohnungsbauten gefördert werden. Die Kostenmieten lagen wegen der Förderkonditionen aber deutlich über den Mieten des I. Förderungsweges.

#### **4.4.2 Wohnungsbindungsgesetz**

Um die Bindungen der Sozialwohnungen nach dem Auslaufen der Wohnraumbewirtschaftung aufrechtzuerhalten und gesetzlich zu verankern, wurde 1960 das Bindungsgesetz beschlossen. 1965 wurde es durch das „Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen – Wohnungsbindungsgesetz“ (WoBindG) ersetzt. (Peters S. 206) Es regelte die Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Sozialwohnungen durften fortan nur an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben werden. Der WBS wurde von den zuständigen Wohnungsämtern ausgestellt und enthielt auch

Angaben über die zulässige Wohnungsgröße. Bei der Wohnungsvergabe konnte der Vermieter oder die Vermieterin in der Regel frei unter den Wohnberechtigten wählen. (Kirchner S. 105) Beteiligt sich die Gemeinden finanziell an der Förderung konnten auch Benennungsrechte vereinbart werden. Dabei schlugen die Wohnungsämter dem Vermieter oder der Vermieterin drei Haushalte vor, von denen ein Haushalt angenommen werden muss. Die Bindungen der Sozialwohnungen endeten weiterhin mit der Tilgung der öffentlichen Darlehen. Zahlte der Eigentümer oder die Eigentümerin die Darlehen vorzeitig zurück, endeten die Bindungen trotzdem erst nach einer Frist von fünf Jahren. (ebd.)

#### **4.4.3 Förderungen der Stadt München**

Zusätzlich zu den Programmen des Bundes verfasste die Stadt München 1960 den „Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot“. Mithilfe städtische Gelder sollten innerhalb von 6 Jahren 125.000 neue Wohnungen gebaut werden. Parallel entwickelte man einen neuen Stadtentwicklungsplan. Der sog. „Jensenplan“ wurde 1963 beschlossen und war Grundlage für den Großsiedlungsbau am Münchner Stadtrand. Die Bauarbeiten der größten Siedlungsanlagen Fürstenried und Hasenbergel begannen Anfang der 1960er Jahre und wurden bis 1966 und 1968 beendet. (siehe Bsp. Hasenbergel)

#### **4.4.4 Mietrecht**

Nachdem Bundeskanzler Adenauer schon zu Beginn seiner dritten Amtszeit 1957 die „Überführung der Wohnungswirtschaft in die Marktwirtschaft“ ankündigte, trat

am 1.7.1960 das „Gesetz zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“ in Kraft. Bekannt wurde es unter dem Namen „Lücke-Plan“ nach dem damaligen Wohnbauminister Paul Lücke (CDU). Der Lücke-Plan setzte die Gesetze zur Wohnraumbewirtschaftung, des Mieterschutzes und der Bundesmieten weitgehend außer Kraft.

Mieten für Altbauwohnungen, die vor 1950 errichtet wurden, konnten zunächst um 15 – 30% erhöht werden. Ab 1963 sollten die Mietpreisbindungen für Altbauten in bestimmten Gebieten komplett entfallen. In Landkreisen und kreisfreien Städten in denen das Wohnraumdefizit weniger als 3 % betrug (weiße Kreise), wurden die Mieten freigegeben. In Gebieten mit einem höheren Fehlbestand (schwarze Kreise), sollten die Bindungen ab 1966 aufgehoben werden. (Wolowicz S.29) Dieser Termin konnte wegen der anhaltend schlechten Situation in vielen Gemeinden nicht eingehalten werden. Erst 1975 fielen die Mietpreisbindungen in München und Hamburg, in Berlin sogar erst 1995.

Der Gesetzgeber hoffte, dass EigentümerInnen von Altbauwohnungen die höheren Einnahmen (durch den Wegfall der Mietpreisbindungen) in die dringend erforderlichen Instandsetzungen und Modernisierungen der Immobilien steckten. Ein weiteres Argument für die Aufhebung der Mietpreisbindungen waren entstandenen Preisverzerrungen auf dem Markt. Die Mieten in neu gebauten Sozialwohnungen waren oft sehr viel höher als in „zwangsbewirtschafteten“ Altbauten.(Peters S. 193) Dazu kam das Problem der Fehlbelegungen in den Altbauten. Wohnungszählungen hatten ergeben, dass 700.000 Alleinstehende in günstigen alten

Wohnungen lebten, während junge Familien Schwierigkeiten hatten sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. (Peters S.194)

Mit dem Wegfall des Mieterschutzgesetzes durch den Lücke-Plan trat das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in Kraft. Da das BGB in seiner damaligen Form dem Vermieter oder der Vermieterin ein uneingeschränktes Kündigungsrecht zugestand, wurde es reformiert und den Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft angepasst. (Kirchner S.102) Wenn eine rechtmäßige Kündigung durch den Vermieter oder die Vermieterin für den Mieter oder die Mieterin oder seine bzw. ihre Familie eine „unbillige Härte“ darstellte, wurde ein Widerspruchsrecht eingeführt. (§556 BGB) Diese „Sozialklausel“ wurde im Laufe der Jahre oft novelliert und galt im Unterschied zum alten Mieterschutzgesetz für alle Wohnungen.

#### 4.4.5 Subjektförderung

Um die steigenden Mieten für einkommensschwächere Haushalte abzumildern, wurde ebenfalls 1960 das „Gesetz zur Gewährung von Mieten und Lastenbeihilfen“ verabschiedet. (Egner et al. 2004) Diese, als vorübergehende Maßnahme angelegten Beihilfen waren vorsichtig formuliert und wurden zunächst kaum in Anspruch genommen. (Kirchner S. 103) Erst mit der Einführung des Ersten Wohngeldgesetzes (I.WoGG) 1965 wurde das Wohngeld als dauerhaftes Instrument der Subjektförderung für MieterInnen und EigentümerInnen (Lastenzuschuss) eingeführt. Die beiden Instrumente sollten über den Ausgleich von Mieterhöhungen hinaus ein „Mindestmaß an Wohnraum wirtschaftlich sichern“. Das Wohngeld

sollte hauptsächlich Haushalte unterstützen, die über ein eigenes Einkommen verfügten und keine Sozialhilfe bezogen. Es entspricht der „Differenz zwischen der tatsächlichen und der zumutbaren Miete, die sich aus der Multiplikation der zumutbaren Mietbelastung mit dem Einkommen ergibt“ (Kirchner S.104)

#### 4.4.6 Siedlung HasenbergI

1960 begannen die Bauarbeiten der Wohnsiedlung HasenbergI auf städtischen Grundstücken im Münchner Norden. Der Wohnungsbau am Stadtrand entsprach der städtebaulichen Idee der Funktionstrennung von Wohnen, Arbeiten und Erholung dieser Zeit. Bis 1968 wurden insgesamt 8.125





vorherige Seite: Lageplan Hasenberg,  
o.M. und Beispielgrundriss o.M

oben: Hasenberg, I. Bauteil, Architekten:  
Helmut von Werz, Christian Ottow.

Wohnungen in Zeilen- und Punkthochhäusern für rund 25.000 BewohnerInnen errichtet. (Walter S.126) Der Anteil der geförderten Wohnungen lag bei 99 % ! Rückblickend kann das Projekt als Paradebeispiel einer schlechten Wohnungs- und Belegungspolitik betrachtet werden. Der hohe Sozialwohnungsanteil, schlechte Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr, unzureichende Betreuungseinrichtungen für Kinder und fehlende Einkaufsmöglichkeiten machten es bald zu einem bundesweit bekannten sozialen Brennpunkt.

## 4.5 Sozialliberale Koalition 1969

1969 konnte eine Koalition aus SPD und FDP mit Willy Brandt als Bundeskanzler die Wahlen für sich entscheiden. Erstmals seit Gründung der Bundesrepublik waren die konservativen Parteien CDU und CSU in der Opposition.

### 4.5.1 Mietrecht

Der Wegfall der schwarzen Kreise (Lücke-Plan) und die vermehrte Nachfrage (z.B. durch GastarbeiterInnen) ließen die Altbaumieten Anfang der 1970 Jahre stark anziehen. (Wolowicz S. 34) Um die MieterInnen vor zu

starken Mietpreissteigerungen und Kündigungen zu schützen wurden 1971 die Gesetze zur „Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs“ (MietRVerbG) und das „Wohnraumkündigungsschutzgesetz“ erlassen. Letzteres war zunächst auf drei Jahre befristet, wurde in einer zweiten Version 1974 dann zum Dauerrecht. (Wolowicz S. 35) Durch entsprechende Änderungen im Mietrechtspargraphen des BGB konnte der Vermieter oder die Vermieterin eine Wohnung nur noch aufgrund von „Berechtigtem Interesse“ kündigen. Dieses ist beispielsweise bei Eigenbedarf oder groben Pflichtverletzungen seitens der MieterInnen gegeben. (Wolowicz S. 35) Kündigungen mit dem Ziel, Wohnungen teurer zu vermieten (Änderungskündigung) waren nicht mehr zulässig.

Mieterhöhungen waren fortan nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) möglich. Ortsüblich waren Mieten wenn sie dem, für vergleichbaren Wohnraum in den letzten Jahren abgeschlossenen Mietpreisen in der Gemeinde entsprachen. (Kirchner S. 108) Bei Neuvermietung konnte die Miete, vorbehaltlich des Wuchers, frei vereinbart werden.

#### **4.5.2 Fehlsubventionierungen**

1981 wurde nach langen Verhandlungen das Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung und der Mietverzerrung im Wohnungswesen beschlossen. Hintergrund war, dass geförderte Wohnungen zwar nur an Wohnberechtigte unter Einhaltung der jeweils geltenden Einkommensgrenzen vergeben wurden, diesen Mietern und Mieterinnen bei späteren Einkommensüberschreitungen aber nicht gekündigt werden konnte. (Kirchner S. 109) Es

wurde also einerseits fehlsubventioniert, während wirklich bedürftige Haushalte andererseits Schwierigkeiten hatten, angemessenen Wohnraum zu finden.

Nun konnten die Länder in Gemeinden mit mehr als 300.000 Einwohnern eine einkommensabhängige Ausgleichszahlung erheben. Voraussetzung war ein Haushaltseinkommen 20% über der Wohnberechtigungsgrenze. Die Summe aus Sozialmiete und Ausgleichszahlung durften außerdem die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Geleistete Ausgleichszahlungen waren von den Ländern zweckgebunden für den Sozialwohnungsbau zu verwenden. (Wolowicz S. 39)

#### **4.5.3 Bestandspolitik**

Um die Modernisierung der Altbaubestände zu fördern und einen weiteren Verfall der Innenstädte abzuwenden, beschloss die sozialliberale Koalition unter Kanzler Helmut Schmidt 1976 das Wohnungsmodernisierungsgesetz (WoMdG). Eigentümer konnten nun jährlich 14 % der durch Modernisierungen entstandenen Kosten auf die Mieter umlegen, auch wenn dadurch die ortsübliche Marktmiete überschritten wurde. Seit 1978 ist die Umlage auf 11% im Jahr über einen Zeitraum von neun Jahren begrenzt.

Das erneuerte Einkommenssteuergesetz ermöglichte auch eine steuerliche Sonderabschreibung auf den Erwerb von Altbauten. (Wolowicz S. 37) Folgen dieser wirtschaftsnahen Politik waren starke Mietpreissteigerungen und Verdrängungseffekte in den Grosstädten. Die steuerliche Gleichstellung des Erwerbs bestehender Immobilien mit dem Neubau führte zu deutlichen Investitionsverlagerungen. Unter

Ausnutzung der steuerlichen Vorteile wurden Altbauten aufgekauft, modernisiert und als teure Eigentumswohnungen wieder verkauft. ( ebd. 37)

#### **4.6 Deregulierungspolitik der 1980er Jahre**

Bei den Bundestagswahlen 1982 konnte eine Koalition aus CDU/CSU und FDP die Mehrheit der Stimmen auf sich vereinen. Im Laufe der 1980er Jahre wurde die Wohnungspolitik unter Kanzler Helmut Kohl weiter dereguliert. Man setzte wieder verstärkt auf Eigentumsbildung. Einkommensschwache Haushalte sollten weiterhin durch Wohngeldzahlungen unterstützt werden.

##### **4.6.1 Mietrecht**

Im Dezember 1982 wurde das bereits von der abgewählten Regierung Schmidt vorbereitete „Gesetz zu Erhöhung des Angebots von Mietwohnungen“ erlassen. Es änderte das Mieterhöhungs- und Kündigungsschutzgesetz weitgehend zugunsten der VermieterInnen. (Wolowicz S.40) Nach neuem Recht wurden bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur die in den letzten drei Jahren abgeschlossenen Mietverträge berücksichtigt. Mietverträge konnten nun vielfältiger gestaltet werden. Für freifinanzierte Wohnbauten ab Baujahr 1981 wurden Index- und Staffelmietverträge eingeführt. Indexierte Mieten steigen mit der allgemeinen Teuerung (Preisindex), Staffelmieten steigen im Laufe der Mietdauer auf vorher festgelegte Preisstufen. Es war nun auch möglich, zeitlich begrenzte Mietverträge bis 5 Jahre Laufzeit abzuschließen. (Wolowicz 40 f.)

Um andererseits MieterInnen vor zu krassen Mieterhöhungen zu schützen wurden sog.

Kappungsgrenzen eingeführt. Die Mietpreise für bestehende Mietverträge durften innerhalb von drei Jahren nur um höchstens 30 % erhöht werden.

##### **4.6.2 Geförderter Mietwohnungsbau im 3. Förderungsweg**

1986 stellte der Bund die Förderungen für den sozialen Mietwohnungsbau schließlich komplett ein. Länder und Gemeinden konnten die fehlenden Mittel nicht ersetzen und die Fertigstellungszahlen sanken. 1987 wurden in der gesamten Bundesrepublik nur noch 12.700 Mietwohnungen fertiggestellt. (Wolowicz S.43) Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge und die Zuwanderung von Aussiedlern und Aussiedlerinnen (EinwandererInnen mit deutschen Vorfahren) aus Osteuropa Ende der 1980 Jahre verstärkten die Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Um mit wenigen Finanzmitteln möglichst viele Wohnungen zu fördern, plante die Regierung kürzere Bindungszeiträume, die Abschaffung des Kostenmietrechts und eine bessere Anpassung an die Situation vor Ort. Mit dem Wohnungsbauänderungsgesetz von 1989 wurde daher der 3. Förderungsweg bzw. die „Vereinbarte Förderung“ eingeführt. (Kirchner S.111f.) Es ließ den Bundesländern bei der Förderungsgestaltung freie Hand. Die Mietkosten konnten unabhängig vom Kostenmietrecht vereinbart werden und liefen nach vertraglicher Vereinbarung meist nur über 5 – 10 Jahre. Eine nachträgliche Fehlbelegungsabgabe war im 3. Förderungsweg nicht vorgesehen.

##### **4.6.3 Wohnungsgemeinnützigkeit**

Ein weiterer, bedeutender Einschnitt in die deutsche

Wohnungspolitik war die 1988 beschlossene Abschaffung der Gemeinnützigkeit. Die von der schwarz-gelben Koalition verabschiedete Steuerreform sah vor, die Steuervorteile der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zum 1.1.1990 ersatzlos zu streichen. Genossenschaften, Vereine, Kapitalgesellschaften, Stiftungen und Körperschaften öffentlichen Rechts sollten zukünftig wie private Bauträger oder HausbesitzerInnen wirtschaften. Das wirtschaftsliberale Lager begründete die Aufgabe der Gemeinnützigkeit mit Wettbewerbsverzerrung und errechneten Steuermehreinnahmen von 100 Mio. DM. Von 1950 bis 1985 errichteten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen 26 % aller 18 Mio. gebauten Wohnungen. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen von 1945 – 1985 waren es fast 50 %. (Wolowicz S.44)

## **5. Aktuelle Wohnungspolitik**

Mit dem Zusammenbruch der UDSSR und der Deutschen Wiedervereinigung 1990 kam es auch in München zu einem starken Anstieg der Wohnbevölkerung. Nach der schrittweisen Liberalisierung der Wohnungspolitik in den vorvergangenen Jahren verschlechterte die Zuwanderung aus dem Osten die Wohnsituation einkommensschwacher Haushalte weiter. (Ude 1990 S.7) Gleichzeitig kam es auf dem Gebiet der ehemaligen DDR infolge der Abwanderung zum neuen Phänomen der schrumpfenden Städte. Um den unterschiedlichen Problemlagen besser begegnen zu können, entschloss man sich die wohnungspolitischen Kompetenzen stärker von Bundes- auf Landes- und Kommunalebene zu verlagern, was sich jedoch schwierig gestaltete. Es kam zu konkurrierenden Gesetzgebungen, Mischfinanzierungen und großer Unübersichtlichkeit. Zunächst soll auf die wichtigsten Entwicklungen der Bundes- und Landesgesetze eingegangen werden.

### **5.1 Kompetenzen des Bundes und des Landes Bayern**

#### **5.1.1 Wohnungsbauförderung**

1994 führte das Wohnungsbauförderungsgesetz als weiteren Förderungsweg die einkommensorientierte Förderung (in das II. Wohnungsbaugesetz) ein. Die Förderkonditionen konnten von den Ländern weitestgehend selbst festgelegt werden. Neu eingeführt wurden Grund- und Zusatzförderungen. Gemeinden konnten Belegungsbindungen „erwerben“, die Preisdifferenz zwischen Marktmiete und

Basismiete (für SozialmieterInnen tragbare Miete) wurden durch die Grundförderung an den Vermieter oder die Vermieterin abgegolten. Die Mietbelastung der MieterInnen konnte durch die Zusatzförderung dem individuellen Einkommen angepasst werden. Haushalte mit sehr geringem Einkommen konnten zusätzlich Wohngeld beziehen. (Schulte 2008 S. 540f.) Modernisierungen wurden erstmals als Fördermaßnahme in das II. Wohnungsbaugesetz aufgenommen. Somit konnten Gemeinden Belegungsrechte als Gegenleistung für Modernisierungsförderungen erhalten. (Kirchner S.112)

Ende 2001 schließlich löste das von der rotgrünen Regierung verabschiedete Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) das II. Wohnungsbaugesetz von 1956 ab. Nach Ansicht der Regierung standen „nicht mehr Mengenprobleme im Vordergrund (stehen), da ein funktionierender Wohnungsmarkt die Wohnungsversorgung der überwiegenden Mehrheit der Haushalte gewährleistet“ (Bundestag 2001a) Zur Zielgruppe wurden deshalb nicht mehr „breite Schichten der Bevölkerung“, sondern Haushalte „die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“ (§1) Verantwortlich für die Förderung waren Bund, Länder und Gemeinden. Gefördert werden sollte der Wohnungsneubau und Ersterwerb (Erwerb innerhalb der ersten zwei Jahre nach der Fertigstellung) von Wohnungseigentum und die Modernisierung von Wohnungen. Erstmals konnten Länder und Gemeinden auch Belegungsrechte in bestehenden Wohnungen erwerben und sogar Wohnungen kaufen. (WoFG §2)

Um gezielt bedürftige Haushalte zu unterstützen wurden erneut Einkommensgrenzen eingeführt. Der Basiswert des haushaltsbezogenen Jahresnettoeinkommen lag 2001 bei 12.000€ für einen Einpersonenhaushalt und 18.000€ für zwei Personen. Um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und auf die unterschiedlichen Einkommen in den Länder zu reagieren konnten die Landesregierungen abweichende Einkommensgrenzen bestimmen. So wurden die entsprechenden Einkommensgrenzen in Bayern bei 15.600€ und 23.400€ festgelegt. Das Kostenmietsystem wurde mit dem neuen WoFG abgeschafft. Für Wohnungen die bis 2002 nach dem alten, II. WoBauG gefördert wurden änderte sich nichts.

Nachdem das WoFG von 2001 den Ländern mehr Spielraum bei der Förderung zugestand übertrug man 2006 die Kompetenzen der sozialen Wohnraumversorgung im Rahmen der I. Föderalismusreform vom Bund auf die Länder. (BMVBS 2013a). Daraufhin erliess Bayern im April 2007 das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG). Für Bundesländer die keine eigenen Regelungen verfassten gilt weiterhin das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes. (BMVBS 2013a)

### 5.1.2 Mietrecht

Bis heute wird das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt und ist somit Bundesrecht. Bei der Vermietung von Wohnraum ist die Vertragsfreiheit durch Kündigungsschutzregelungen und die Begrenzung von Mietsteigerungen zugunsten der MieterInnen eingeschränkt. Die letzte große Reform

(Mietrechtsreformgesetz) wurde 2001 durch die rotgrüne Koalition unter Gerhard Schröder vorgenommen. (Egner et al. S. 51) Neu war die Einführung „asymmetrischer Kündigungsfristen“. Demnach können MieterInnen ihre Wohnungen binnen einer Dreimonatsfrist ohne Angabe von Gründen kündigen. Mit dem Verweis auf die Schutzbedürftigkeit der MieterInnen, gerade bei Mietverhältnissen von langer Dauer, gilt für VermieterInnen eine Frist von maximal 9 Monaten. Den Mietern und Mieterinnen darf überdies nur bei berechtigtem Interesse (Eigenbedarf etc.) gekündigt werden. Werden Mietwohnungen verkauft, gilt für bestehende Mietverhältnisse eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren. Der neue Eigentümer oder die neue Eigentümerin darf auch bei Eigenbedarf den Mietvertrag erst nach Ablauf dieser Zeit kündigen. Diese Frist kann von den jeweiligen Bundesländern per Verordnung auf bis zu 10 Jahre verlängert werden. (BGB §577f.). Darüber hinaus gesteht das Mietrecht den Mietern der Wohnung bei beabsichtigtem Verkauf an Dritte ein Vorkaufsrecht zu. Ausgenommen von dieser Regel sind Wohnungsverkäufe an Familienmitglieder. (ebd.)

Seit 1974 gibt der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen des freifinanzierten Sektors wieder. Man unterscheidet seit 2001 zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel. Ersterer kann durch Berechnung der Durchschnittsmiete anhand dreier vergleichbarer Objekte selbst erstellt werden, ist juristisch aber wenig belastbar. Der qualifizierter Mietspiegel nach §558 d BGB muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von InteressenvertreterInnen der VermieterInnen und der MieterInnen oder der Kommune anerkannt werden. Im Geltungsbereich eines qualifizierten

Mietspiegels dürfen Mieterhöhungen nur bis zu der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen. Dabei dürfen Mietpreissteigerungen die Kappungsgrenze von 15% in drei Jahren nicht übersteigen. (§558) Die Mietpreise neu abgeschlossener Mietverträge (nicht Neubauwohnungen) dürfen seit Dezember 2012 maximal 15% über dem Mietspiegel liegen. (München 2013c) Nach Beschluss des Stadtrats wird der Münchner Mietspiegel - anders als gesetzlich gefordert, alle zwei Jahre neu ermittelt. Aktuell ist der im März 2013 aufgestellte Mietspiegel für München gültig. Er wurde auf Grundlage von 3.000 repräsentativ ausgewählten Mietwohnungen durch ein Umfrageinstitut in Zusammenarbeit mit der Ludwig-Maximilians-Universität München ermittelt und vom Stadtrat anerkannt. (Mietspiegel 2013 S.6) Die Durchschnittsmiete für Gesamt-München liegt derzeit bei 10,13€/qm nettokalt. Im Vergleich zu 2011 (9,79€) stiegen die Mietpreise um 3,47%. Derzeit wird in der großen Koalition aus CDU/CSU und SPD über die Einführung einer „Mietpreisbremse“ in angespannten Wohnungsmärkten diskutiert. Die Miete für wiedervermietete Wohnungen soll künftig nur höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels liegen. Bei Mieterhöhungen soll nur alle vier anstelle von drei Jahren um 15% erhöht werden dürfen. (SZ 2013a)

### 5.1.3 Subjektförderungen

Einkommensschwache MieterInnen und EigentümerInnen werden durch Wohngeldzahlungen weiterhin finanziell unterstützt. Berechtigte Haushalte müssen einen Antrag auf Wohngeld stellen, im Gegensatz zu

Sozialwohnungen besteht ein Rechtsanspruch. Die Höhe der Zuschüsse ist abhängig von Haushaltsgröße, Gesamteinkommen und der zuschussfähigen Miete, welche in entsprechenden Tabellen (Tabellenwohngeld) veröffentlicht werden. Um dem bundesweit unterschiedlichem Mietniveau gerecht zu werden, sind die Miethöchstbeträge in sechs Mietstufen (I - VI) gestaffelt. Mietstufe III entspricht dem Bundesdurchschnitt, in München gilt Mietstufe VI. Mit den Wohngeldreform 2009 wurde das Instrument gestärkt. 2010 wurden über eine Millionen Haushalte unterstützt, die Gesamtausgaben lagen bei 1,8 Mrd. €, im Durchschnitt wurden monatlich 125 € pro Haushalt gezahlt. (Bundesdrucksache 17/6280)

2005 wurden die Leistungen Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe zum Arbeitslosengeld II. (Hartz 4) zusammengeführt. EmpfängerInnen erhalten neben dem Regelsatz für ihren Lebensunterhalt auch Kosten für Unterkunft und Heizung. Die angemessene Wohnungsgröße liegt in München bei maximal 50qm. Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die Fläche um 15qm. Die Mietobergrenzen orientieren sich an ortsüblichen Mieten für einfach ausgestattete Wohnungen und liegen derzeit etwa bei 9€/qm.(münchen2013d) 2012 zahlte das Jobcenter München für 73.125 BezieherInnen von Arbeitslosengeld II in 40.000 Haushalten etwa 225 Mio. € Mietkosten. (SZ 2012a)

#### 5.1.4 Eigentumsförderung

Um private Haushalte bei dem Erwerb von selbstgenutztem Eigentum zu unterstützen, wurden ab 1996 direkte Finanzhilfen durch das Eigenheimzulagengesetz (EigZulG) gezahlt. Bis dato konnten Kauf oder Bau einer selbstgenutzten Immobilie im Rahmen des Einkommenssteuergesetz (EStG §10e) vom steuerpflichtigen Einkommen abgesetzt werden. Trotz der Deckelung der anrechenbaren Baukosten wurden Haushalte mit höherem Gesamteinkommen bevorzugt, was als ungerecht empfunden wurde. (Egner et al. S. 96) Abgesehen von Haushalten mit Kindern, die besonders gefördert wurden, waren die Zahlungen durch das Eigenheimzulagengesetz für Alle gleich hoch. Die oberen Einkommensgrenzen lagen 2003 bei 81.807€/Jahr für Alleinstehende und 163.614€/Jahr für Ehepaare. (ebd. S. 97) Die Förderung konnte lebenslang nur einmal beantragt werden. Nach einem erfolglosen Versuch der rot-grünen Regierung die Eigenheimzulage wegen der hohen Kosten zu kippen wurde sie 2006 von der neu gewählten großen Koalition aus CDU/CSU und SPD ersatzlos gestrichen. (bpb 2013b)

In Bayern werden Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum durch das Zinsverbilligungsprogramm des Wohnbauförderungsgesetzes gefördert. Innerhalb der Einkommensgrenzen des BayWoFG werden zinsgünstige Darlehen über maximal 30% der förderbaren Gesamtkosten gegeben. Die Darlehenshöhe darf 100.000€ nicht übersteigen. Es gelten angemessene Grundstücksgrößen und Wohnflächenbegrenzungen. Für zwei Personen liegen diese bei 75qm für eine Eigentumswohnung und 100qm für ein Eigenheim. (WFB 2012 S. 34)

### 5.1.5 Bestandspolitik

Für die Sanierung von Wohnungen in München war bis zur Einführung des bayerischen Modernisierungsprogrammes (BayModR) das Modernisierungsprogramm des deutschen Wohnbaugesetzes zuständig. Beide Programme stellen zinsgünstige Darlehen zur Sanierung von Mietwohnungen zur Verfügung. Im Gegenzug müssen renovierte Wohnungen zeitlich begrenzt zu sozialverträglichen Preisen vermietet werden. Zwischen 2001 und 2008 konnten so jährlich etwa 820 Wohnungen gefördert saniert werden. 2009 musste das bayerische Modernisierungsprogramm gemäß europäischer Beihilfebestimmungen novelliert werden. Neuerdings unterliegen geförderte Wohnungen einer 10-jährigen Bindungsfrist. In diesem Zeitraum dürfen entsprechend geförderte Wohnungen nur an einkommensschwache MieterInnen gemäß des bayerischen Wohnraumförderungsgesetz und zu sozialverträglichen Preisen vermietet werden. Seither wird das Instrument von den Wohnungseigentümern und Eigentümerinnen nicht mehr angenommen. Trotz Bemühungen seitens der Bewilligungsstellen konnten nach 2008 keine geförderten Sanierungen mehr vermittelt werden! (Wohnungssituation München 2011 S. 123)

### 5.2 Instrumente und Förderungen der Stadt München

Unter den angespannten Wohnungsmarktbedingungen Ende der 80er Jahre entstand 1989 das erste wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ (WiM). Es fasst die verschiedenen Instrumente

und Programme der Stadt zusammen und wird alle fünf Jahre evaluiert, gemäß neuer Zielvorgaben weiterentwickelt und neu aufgesetzt. Im Februar 2012 beschloss der Münchner Stadtrat die fünfte Version mit dem Untertitel „Wohnungsbauoffensive 2012 - 2016“. Dabei sieht die Stadt in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum eine ihrer wichtigsten Aufgaben.

#### 5.2.1 Das München Modell

Da in den 1990er Jahren auch Haushalte mit mittleren Einkommen Schwierigkeiten bekamen, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen, wurde 1996 das München Modell initiiert. Es sollte zunächst die Wohnungseigentumsbildung von Haushalten fördern, deren Einkommen bis höchstens 60% über den Einkommensgrenzen des WoFG lagen. 2001 wurde es um die Teilprogramme München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaft ergänzt.

#### München Modell Eigentum

Das München Modell Eigentum richtet sich an Haushalte mit mittleren Einkommen bis maximal Einkommensstufe IV (s. Tabelle S. 54) zur Selbstnutzung. Die Stadt fördert durch die Vergabe preisgünstiger, städtische Grundstücke nach einem Ausschreibungsverfahren an Bauträger, Baugemeinschaften oder Baugenossenschaften. Die errichteten Eigentumswohnungen werden anschließend zu vertraglich festgelegten und gedeckelten Preisen an Förderberechtigte verkauft. (WiM 2012 S.127ff.) Unter der Bedingung, dass geförderte Wohnungen

mindestens drei Monate erfolglos an Berechtigte zum Verkauf angeboten wurden, können sie auch als Kapitalanlage Dritter zur Vermietung an berechtigte Haushalte verkauft werden. Für die Vermietung dieser Wohnungen gelten die Bedingungen des München Modells Miete, der Bindungszeitraum beträgt 20 Jahre.

Die Förderkonditionen und Beschränkungen ergeben sich aus den Einkommensstufe der Haushalte. Bei einem Haushaltseinkommen bis maximal Stufe II vergibt die Stadt Grundstücke für 375€/qm, bis Stufe III für 525€/qm und bis Stufe IV für 675€/qm. Die maximalen Verkaufspreise der fertigen Wohnungen sind beschränkt und liegen je nach Einkommensstufe bei 2.800€, 3.000€ und 3.200€ pro Quadratmeter. Es gelten die Wohnflächenbegrenzungen für Eigentumswohnungen. Die Begrenzung für eine Person liegt bei 60qm, für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die Grenze um 15 qm. (Wohnraumförderung München 2013a S. 6)

Um eine geförderte Wohnung erwerben zu können, müssen eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt werden. WohnungswerberInnen dürfen keine anderen Immobilien besitzen und müssen ihren Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz seit mindestens drei Jahren in München haben. Für Haushalte mit Kindern verkürzt sich diese Zeit auf ein Jahr. Gekaufte Wohnungen müssen selbst genutzt werden und dürfen während der Bindungsdauer von 20 Jahren nicht verkauft werden. Einem Verkauf der Wohnung kann nur bei wichtigen Gründen (Trennung, Haushaltsauflösungen etc.) zugestimmt werden, der Weiterverkauf darf ebenfalls nur an Berechtigte erfolgen. (WiM 2012 S.127) Im Rahmen des München Modells Eigentum

entstanden von 1996 bis 2010 mehr als 1.800 WE. Der Kaufpreis einer geförderten 75 qm - Dreizimmerwohnung liegt nach Angaben der Stadt etwa 75.000€ unter dem derzeit üblichen Marktpreis. (München 2013b)

### **München Modell Miete**

Das 2001 eingeführte Modell Miete sollte dem Münchner Mietwohnungsbau einen neuen Impuls geben und zielt wie das Modell Eigentum auf mittlere Einkommensgruppen. Die Stadt verkauft Grundstücke für den Mietwohnungsbau zum lageunabhängigen Einheitspreis von 375€/qm. Ergänzend werden zinsgünstige Darlehen bis 750€/qm Wohnfläche bei einer Bindungsdauer von 25 Jahren und 1.250€ bei einer Bindung über 40 Jahre vergeben.

Die Erstvermietungsrenten sind festgelegt und betragen aktuell, je nach Lage, zwischen 7,50€ und 10,20€ pro Quadratmeter Wohnfläche (Kaltmiete). Für zahlungskräftigere Haushalte der Einkommensstufe IV liegen die Mieten bei 11€/qm. Die Stadt versucht die Mieten in diesem Modell etwa 20-25% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu halten. Nach Erstvermietung dürfen die Mieten fünf Jahre nicht erhöht werden. Später sind Mieterhöhungen gekoppelt an den Verbraucherpreisindex möglich, allerdings muss der Mietpreis immer mindestens 1,50 €/qm unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Grenze) liegen. Die Eingangsvoraussetzungen entsprechen dem Modell Eigentum. (WiM 2012 S.125) Die Wohnflächenobergrenzen für Mietwohnungen sind niedriger angesetzt als in den Modellen Eigentum oder Genossenschaft. (WFB 2012 Satz 22) Bis Ende 2010 konnten 1.200 WE in 33 Projekten gefördert werden.

## München Modell Genossenschaft

„Genossenschaften streben in ihren Vorhaben in der Regel eine Mischung aus unterschiedlichen Einkommensgruppen an und mischen geförderten Wohnungsbau mit nicht sozial gebundenen Wohnungen.“ (WiM 2012 S. 126) Um genossenschaftliche Projekte und Baugemeinschaften stärker zu unterstützen, vergibt die Stadt München seit 2006 Förderdarlehen wie im Modell Miete. Außerdem werden auf großen städtischen Planungsgebieten 20-40% der Flächen für entsprechende Projekte ausgeschrieben. Eingangsvoraussetzungen und Mietpreise sind gleich den Modellen Eigentum und Miete. Die Stadt erstet keine Belegungsrechte - Wohnungen dürfen allerdings nur an Genossenschaftsmitglieder vergeben werden. Während der Bindungsdauer von 25 oder 40 Jahren dürfen geförderte Wohnungen nicht ohne Zustimmung der Stadt weiterverkauft werden. Seit 2000 sind 11 Projekte von fünf Genossenschaften mit insgesamt 540 WE gefördert worden

### 5.2.2 Kommunales Wohnungsbauprogramm

Das Kommunale Wohnungsbauprogramm (KomPro) wurde 2001 als Teilprogramm des o.g. Wohnen in München eingeführt um „sozial gebundenen Wohnraum für untere Einkommensgruppen“ zu schaffen. Das Kommunale Wohnungsbauprogramm in die Teilprogramme KomPro/A, KomPro/B, KomPro/C und KomPro/BR unterteilt. Die Verantwortung liegt bei dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat.

## KomPro/A

Mit Einführung der staatlichen Einkommensorientierten Förderung (EOF) 2001 verlagerte sich die Fördermittelverteilung zugunsten mittlerer Einkommensgruppen. Um den hohen Bedarf an Mietwohnungen für untere Einkommensgruppen weiterhin befriedigen zu können, wurde in München das „Kommunale Wohnungsbauförderprogramm (Allgemeines Programm)“ KomPro/A beschlossen. Es orientiert sich Förderungstechnisch am ehemaligen 1. Förderweg des WoBauG des Bundes. Die Stadt vergibt dabei Grundstücke und zinsgünstige Darlehen an Bauherrn und Bauherrinnen, um für den Zeitraum der Bindungsdauer günstige Mietwohnungen an Bedürftige vergeben zu können. Bislang wurden KomPro/A Projekte nur von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (GWG und GEOFAG) verwirklicht. (WiM 2012 S. 118)

Nachdem im Laufe des Programms auch Haushalte mit mittleren Einkommen durch das KomPro/A unterstützt wurden, soll die Belegung zukünftig wieder grundsätzlich mit Haushalten bis Einkommensgruppe I (früher Stufe I.) erfolgen. Grundstücke für KomPro/A Projekte werden von der Stadt zu einheitlichen, lageunabhängigen Preisen von 225 – 281,20€ pro Quadratmeter Grundfläche verkauft. Als Finanzierungshilfe erhält der Bauherr oder die Bauherrin ein städtisches Darlehen zu 0,5% Zinsen. Es ist so bemessen, dass zusammen mit einem Eigenkapitaleinsatz von 25% die Wirtschaftlichkeit über den Bindungszeitraum (Fehl Betragsfinanzierung) sichergestellt ist. (WiM 2012 Anlage 3) Die Bindungsdauer der KomPro/A Wohnungen beträgt 40 Jahre, die Belegung der Wohnungen erfolgt durch „Dreiervorschlag“ der Stadt.

Gegenwärtig liegen die Erstvermietungsrenten bei 5,35 €/qm nettokalt. Nach der Erstvermietung dürfen die Mieten für 5 Jahre nicht erhöht werden. Anschließend sind Mieterhöhungen gekoppelt an den Verbraucherpreisindex möglich, allerdings muss der Mietpreis ebenfalls mindestens 1,50 €/qm unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Grenze) liegen. (WiM 2012 Anlage 3)

### **KomPro/B und C**

Die Teilprogramme für Benachteiligte am Wohnungsmarkt (KomPro/B) und das Programm für Clearinghäuser (KomPro/C) dienen der (akuten) Versorgung wohnungsloser Menschen und Familien.

Im Rahmen des Programms für Benachteiligte werden Wohneinheiten zur dauerhaften Nutzung in kleinen Projekten (max. 30 WE) in gewachsenen Quartieren (gute Infrastruktur) geschaffen. Die Haushaltszusammensetzung wird gemischt (Alleinstehende und Familien in einem Haus). Darüber hinaus gibt es sozialorientierte Haushaltsverwaltungen und eine sozialpädagogische Integrationsunterstützung durch das Sozialreferat.

Das Programm für Clearinghäuser hilft akut wohnungslosen Menschen durch zeitlich begrenzte Unterbringung (6 Monate) in möblierten Wohnungen. Während dieser Zeit werden mit den Betroffenen in Clearing- und Beratungsgesprächen dauerhafte Wohnperspektiven erarbeitet. (WiM 2012 S. 118)

Die Förderbestimmungen der Programme B und C entsprechen im Wesentlichen denen des KomPro/A. Die Belegung erfolgt - dem Zweck entsprechend - direkt durch das Sozialreferat der Stadt. Die Stadt versucht durch die

städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Investitionskostenzuschüsse für private Investoren und Investorinnen dauerhafte Bindungen für diese Wohnungen zu schaffen. (WiM 2012 Anlage 4). Von 2002 bis 2010 konnten 841 Wohnungen in Programm B und 125 in Programm C errichtet werden. Für die Jahre 2012-2016 sind jährlich 125 bzw. 25 Wohnungen vorgesehen. (WiM 2012 S.119)

### **KomPro/Br**

Das Programm zum Ankauf von Belegungsrechten wurde 2006 mit „Wohnen in München IV“ eingeführt. Es soll durch den Erwerb von Belegungsrechten das Auslaufen von Sozialbindungen und die Verringerung der Neubaufächen kompensieren. Belegungsrechte sollen sowohl in privaten Wohnungen als auch in Wohnanlagen mit auslaufenden städtischen Belegungsrechten gekauft werden. „Ziel ist es, die städtischen Eingriffsreserve mit Belegungsrecht und Mietpreisbindung konstant bei 80.000 Wohnungen zu halten.“ (KomPro 2009 S. 38)

ImmobilienbesitzerInnen erhalten als Förderung ein zinsgünstiges Darlehen der Stadt. Die Differenz zwischen der Marktmiete und der Bewilligungsmiete der Stadt wird dem Eigentümer oder der Eigentümerin als Darlehen zu Beginn des Vertrags ausgezahlt. Daneben richtet sich die Darlehenshöhe nach der Entscheidung der EigentümerInnen, an welche Einkommensgruppen (Einkommensstufen I, II oder III) ihre Wohnungen vergeben werden und wie lange die Bindungen (15,20,25 Jahre) bestehen sollen. Zusätzliche Prämien werden gezahlt, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin dem Wohnungsamt ein Recht auf Direktbelegung oder Belegung durch Dreivorschlag einräumt. (WiM 2012 Anlage 8)

Im Verlauf des WiM IV Programms sollten Belegungsrechte für jährlich 200 WE angekauft werden. Bis Ende 2010 konnten allerdings nur 120 Wohnungsbelegungsrechte erreicht werden. Offenbar war das betriebswirtschaftliche Risiko (knappe Kalkulation, Mietausfallrisiko) den Wohnungsbesitzern zu hoch. (WiM 2012 S.167)

### 5.2.3 Mietwohnungsbau im bayerischen Wohnungsbauprogramm Einkommensorientierte Förderung

Seit 2001 wird der Bau von sozialen Mietwohnungen im Rahmen des bayerischen Wohnungsbauprogramms gefördert. Es vereint Instrumente der Subjekt- und der Objektförderung. Bauträger erhalten für den Bau von Mietwohnungen zinsgünstige Darlehen und vergünstigte Baugrundstücke. Berechtigte MieterInnen bekommen einen einkommensabhängigen Mietzuschuss als Zusatzförderung. Da sich die Stadt an der Finanzierung der Darlehen beteiligt, kommt

das bayerische Förderprogramm in München in leicht abgeänderter Form zur Anwendung. (WiM 2012 S.117) Auf städtischen Grundstücken beträgt die Bindungszeit - vertraglich vereinbart 40, anstelle von 25 Jahren. Eigentlich können EOF Projekte zu 2/3 mit Haushalten der mittleren Einkommensstufe II und zu 1/3 mit Haushalten der Einkommensstufe I belegt werden. Dagegen werden in München aus Bedarfsgründen meist 2/3 der Wohnungen mit Haushalten der Stufe I belegt und nur 1/3 mit Haushalten der Stufe II. (WiM V. S. 117) Grundstücke für EOF-Projekte werden von der Stadt selbst oder von Dritten aufgrund von Verpflichtungen der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) bereitgestellt. In beiden Fällen ist der Verkaufspreis auf 281,20€/qm Grundstückfläche festgelegt. Die höchstzulässigen Erstvermietungsrenten liegen bei 9,25€/qm. Um die Mietbelastung abzumildern, erhalten MieterInnen einkommensabhängige Zuschüsse (Subjektförderung). Es ergeben sich Nettokaltmieten von 5,50€/qm für Haushalte der Einkommensstufe I, 6,50€/qm für Stufe II und 7,50€ für Stufe III. (EOF 2013)

Tabelle: Einkommensgrenzen bayerische Wohnungsbauförderung (Nettojahreseinkommen)

Haushaltsgröße	Stufe I (bisher Stufe 1)	Stufe II (bisher Stufe 3)	Stufe III (bisher Stufe 5)	Stufe IV (nur München) (bisher Stufe 7)
I - Personenhaushalt	12.000 €	15.600 €	19.200 €	22.800 €
2 - Personenhaushalt	18.000 €	23.400 €	28.800 €	34.200 €
+ jede weitere Person	4.100 €	5.300 €	6.500 €	7.700 €
+ jedes Kind	500 €	750 €	1.000 €	1.250 €
Freibetrag junges Ehepaar	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5000 €

Quellen: Brochure Wohnen in München 5, S. 98

Neben den genannten Fördermaßnahmen gelten in München einige Satzungen und Planungsinstrumente die ebenfalls der sozialen Wohnraumversorgung dienen. Einige dieser Instrumente, wie die Städtebauliche Entwicklungsmassnahme oder die Sozialgerechte Bodennutzung sind durch die Stadt München (im Rahmen bundesdeutscher Gesetze) erst entwickelt worden.

#### 5.2.4 Sozialorientierte Bodennutzung

1994 beschloss der Münchner Stadtrat die Sozialorientierte Bodennutzung (SoBoN), welche nach einigen Novellierungen noch heute gültig ist. Die SoBoN ist ein "Regelwerk für den Abschluss städtebaulicher, d.h. planungsbegleitender Verträge und Vereinbarungen" zwischen Investoren und Investorinnen und der Stadt München. Sie findet immer dann Anwendung, wenn durch einen neuen Bebauungsplan erhebliche Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, was in München praktisch immer der Fall ist. Die Nutzungsart (Gewerbe, Wohnen etc.) spielt dabei keine Rolle. Die Grundidee ist, dass Planungsbegünstigte (EigentümerInnen oder KäuferInnen, privat und öffentlich) sich an den notwendigen Infrastrukturmaßnahmen wie Straßen und Grünflächen, sowie sozialer Infrastruktur wie z.B. Kindergärten und Schulen durch Finanzierungsbeiträge und Grundstücksbereitstellungen beteiligen. Weiter sieht die SoBoN Sozialwohnungsanteile von aktuell 30% (ursprünglich 40%) an geschaffenen Wohnraum vor. Von 1994 bis Ende 2012 konnten in 119 rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Baurecht für insgesamt 34.940 Wohnungen geschaffen werden, davon 9.320 (26%) geförderte Wohnungen. Es

entstanden soziale Infrastruktureinrichtungen mit Betreuungsplätzen für 9.975 Kinder. Summiert sparte die Stadt durch Kostenübernahmen der Planungsbegünstigten in genanntem Zeitraum 487,1 Mio.€. (münchen2013a)

#### 5.2.5 Zweckentfremdungsverordnung

Bereits im Jahre 1972 wurde in München ein Zweckentfremdungsverbot, also ein Verbot, Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken zu verwenden, erlassen. Im Zuge der ersten Föderalismusreform 2006 ging die Gesetzgebungskompetenz zunächst vom Bund auf die Länder über; mit der Kommunalisierung 2009 konnte die Stadt schließlich eine eigene Zweckentfremdungssatzung erlassen. (WiM V. S.159f.) Für die Aufdeckung von Zweckentfremdungen sind AußendienstmitarbeiterInnen des Amtes für Wohnen und Migration zuständig. Sie decken jährlich etwa 200 Fälle auf und konnten von 2006 bis 2010 insgesamt 1.012 illegale Umnutzungen, häufig durch kleine Unternehmen, Anwaltskanzleien, medizinische Berufe etc. aufdecken und beenden. Zusammengerechnet konnten über 63.000 qm Wohnfläche zurückgewonnen werden. (WiM V. S.160) Das Zweckentfremdungsverbot wird als effektives rechtliches Werkzeug gegen die problematische Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum angesehen.

Darüber hinaus gilt als Zweckentfremdung, wenn Wohnraum länger als drei Monate leer steht, „baulich derart verändert wird (...), dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist“ oder unerlaubterweise abgebrochen wird. (ZeS §4)

## 5.2.6 Erhaltungssatzungen

Erhaltungssatzungen nach §172 des Baugesetzbuches (BauGB) können von Gemeinden erlassen werden, um die städtische Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt oder auch um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz) zu erhalten. In entsprechenden Gebieten bedürfen Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen einer Genehmigung durch die Stadt. Darüber hinaus steht den Gemeinden im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen ein Vorkaufrecht bei Grundstücksveräußerungen zu.

In München wird dieses Instrument schon seit 1987 eingesetzt, um dem „Wegrenovieren“ preisgünstiger Altbauwohnungen und den damit verbundenen Verdrängungseffekten entgegenzuwirken. 1998 wurde das BauGB novelliert, seitdem sind Modernisierungen durchschnittlicher Wohnungen auf einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard auflagenfrei zu genehmigen. Luxussanierungen, wie z.B die Zusammenlegung kleiner Wohnungen zu einer Großwohnung, können weiterhin verboten werden. Die Wirkung dieses Instruments verringert sich also mit dem Anstieg des allgemeinen Wohnstandards.

Werden Grundstücke und Immobilien in Erhaltungssatzungsgebieten verkauft, kann die Stadt unter bestimmten Umständen von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Bedingung ist ein späterer Wiederverkauf (Reprivatisierung) mit Auflagen, die den Zielen der Erhaltungssatzung dienen. Der Kaufinteressent oder die Kaufinteressentin der Immobilie andererseits kann dieses Vorkaufsrecht

durch eine sog. Abwendungserklärung abwenden. Der zukünftige Eigentümer oder die Eigentümerin verpflichtet sich damit für die Dauer der Erhaltungssatzung, längstens für 10 Jahre, das Gebäude nicht in Wohnungseigentum aufzuteilen oder Luxusmodernisierungen vorzunehmen. (Erhaltungssatzungen 2012 S. 31) Das Vorkaufsrecht kommt in der Praxis nur äußerst selten zur Anwendung, in der überwiegenden Zahl der Fälle einigt man sich auf eine Abwendungserklärung.

Das Instrument der Erhaltungssatzung hat sich zu Erhaltung der Bevölkerungsstruktur bewährt, langfristig können Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse aber nur verzögert werden. Aktuell bestehen in München 14 Erhaltungssatzungen, überwiegend in dynamischen, innenstadtnahen Bezirken. Sie umfassen insgesamt etwa 92.000 Wohnungen mit knapp 170.000 Einwohnern also 12 % der Gesamtbevölkerung. (Erhaltungssatzungen 2012 S. 10)

Nach §172 BauGB ist die jeweilige Landesregierung ermächtigt, die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen generell genehmigungspflichtig zu machen. Der Freistaat Bayern hat von diesem Recht trotz vielfältiger Bemühungen und Anfragen der Stadt, sowie der Landtagsfraktionen der SPD und der Grünen jedoch bisher keinen Gebrauch gemacht. (Erhaltungssatzungen 2012 S. 16)

### 5.2.7 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Ein weiteres wirkungsvolles Instrument zur Baurechtsschaffung stellt die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach §165 des BauGB dar. Gemeinden können einen städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, um einem erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, der Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder der Wiederbenutzung brachliegender Flächen nachzukommen. In entsprechenden Gebieten kann die Stadt Grundstücke zu entwicklungsunbeeinflussten Preisen erwerben und später zum Verkehrswert mit entsprechenden Auflagen verkaufen. Seit 1992 findet dieses Instrument, vor allem zur Umwandlung und Entwicklung ehemals militärisch genutzter Flächen (Konversionsflächen), Anwendung. Die SEM konnte in der Vergangenheit effektiv gegen spekulative Bodenwertsteigerungen eingesetzt werden. (Kaserne zum Stadtquartier S. 81)

## 6. Vergleich der Wohnungspolitik in Wien und München

Im folgenden Teil soll die Entwicklung der Wohnungspolitik und der Wohnsituation der Städte Wien und München in den vergangenen 25 Jahren direkt gegenübergestellt werden. Mit Hilfe wohnungspolitischer Kennzahlen wird versucht, Zusammenhänge und Einfluss der jeweiligen Förderpraktiken auf die Gesamtentwicklung herauszuarbeiten. Dabei soll erläutert werden, welche Bedeutung die einzelnen Instrumente für die soziale Wohnraumversorgung der Städte haben und inwieweit sie geeignet erscheinen, diese in Zukunft sicherzustellen.

### 6.1 Wohnungspolitische Kennzahlen

#### 6.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Heute leben in München etwa 1,46 Mio. Menschen. Die Stadt ist in 25 Stadtbezirke unterteilt und umfasst eine Fläche von 310 qkm. (muenchen2013e) Mit über 4.300 EinwohnerInnen/qkm ist München die dichtestbesiedelte Großstadt Deutschlands. (zensus 2011a) In den letzten Jahren wuchs die Stadt durch höhere Geburten- als Sterbezahlen (Geburtenüberschuss) und eine positive Wanderungsbilanz besonders stark. Bis 2030 rechnet man bei einer jährlichen Wachstumsrate von 0,73% mit 1,65 Mio. BewohnerInnen. Wien hatte 2013 gut 1,74 Millionen EinwohnerInnen. Die Stadt ist in 23 Gemeindebezirke unterteilt und erstreckt sich über eine Fläche von 415 qkm. (WienMa23/2013).

Die resultierende Bevölkerungsdichte von 4.235 Menschen pro Quadratkilometer ist die Höchste aller österreichischen Großstädte. Das stetige Bevölkerungswachstum der letzten Jahre ist - wie in München, auf Geburtenüberschüsse und eine positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Bis 2030 geht man von einer Bevölkerungswachstum um 0,55% jährlich auf 1,88 Mio. Menschen aus. (wien.gv 2013h) Die Statistik Austria rechnet sogar mit einem Wachstum auf 1,97 Mio. Menschen bis 2030. Die starke Zuwanderung in Wien und München lässt sich vor allem durch die positive wirtschaftliche Entwicklung beider Städte erklären. Das Bruttoregionalprodukt liegt jeweils deutlich über dem Landesdurchschnitt. In München ist die Arbeitslosenquote mit 4,6% ebenfalls niedriger als im deutschen Durchschnitt (6,8%). In Wien waren 2012 7,9% der Bevölkerung ohne Arbeit (Eurostat).

Tabelle I EinwohnerInnenentwicklung Wien und München

Jahr	EinwohnerInnen München	EinwohnerInnen Wien
1991	1.539.848	1.303.593
2001	1.550.261	1.260.597
2011	1.714.227	1.437.267
Veränderung in %		
1991 – 2001	0,68%	-3,30%
Veränderung in %		
2001 – 2011	10,43%	14,01%

Quellen: Statistisches Amt München (Die Bevölkerung seit 1900)  
Statistik Austria, Volkszählungen 1869 – 2001, Registerzählung 11

## 6.1.2 Wohnungsbestand

Tabelle 2 Wohnungen nach Baujahr

Baujahr	Wien	In %	München	In %
bis 1919	317.803	32,30%	69.587	9,20%
1919 – 1945*	99.561	10,12%	73.369	9,70%
1945* - heute	566.476	57,58%	613.429	81,10%
Insgesamt	983.840	100,00%	756.385	100,00%

Quellen: Statistik Austria 2013  
Bericht zur Wohnungssituation München 2011 S. 19

Auffällig im Vergleich zu München ist der hohe Anteil an Altbauten am Wiener Wohnungsbestand. Ursache dafür ist die unterschiedliche geschichtliche Entwicklung der Städte. Während Wien als Hauptstadt eines Vielvölkerstaates vor dem ersten Weltkrieg bereits über 2 Mio. EinwohnerInnen zählte, lebten in der Hauptstadt des Königreiches Bayern erst ca. 650.000 Menschen. Bei den Bombardements im zweiten Weltkrieg wurde München dazu schwerer getroffen. In der historischen Altstadt wurden bis zu 90% der Gebäude zerstört.

Für die Wohnraumversorgung sind Altbauten insofern von Bedeutung, als dass sie unrenoviert als günstiger Wohnraum zur Verfügung standen und stehen. In Wien gelten nach dem Mietrechtsgesetz weiterhin Mietpreisgrenzen für einen Großteil der vor 1945 errichteten Wohnungen. So ist auch der relativ hohe Anteil von 7% Kategorie D Wohnungen (ohne Wasser oder WC) zu erklären. Durch die Mietpreisbegrenzungen war die Investitionsbereitschaft der VermieterInnen geringer; andererseits verfügen MieterInnen entsprechend schlecht ausgestatteter Wohnungen häufig nicht über die finanziellen Mittel, Renovierungen selbst vorzunehmen.

Tabelle 3 Wohnungen nach Wohnungskategorie Wien 2011

Wohnungskategorie	WE	Anteil in %
A / Zentralheizung, Bad/Dusche, WC	867.391	88,16%
B / Bad/Dusche, WC	28.517	2,90%
C / WC und Wasserentnahme	17.620	1,80%
D / kein WC oder keine Wasserentnahme in der Wohnung	70.312	7,15%

Quellen: Statistik Austria 2011

Tabelle 4 Wohnungen nach Ausstattung München 2011

Wohnungsausstattung	WE	Anteil in %
Badewanne/Dusche, WC	744.759	97,30%
WC, keine Badewanne/Dusche,	5.075	0,70%
Badewanne/Dusche, kein WC	3.954	0,50%
Keine Badewanne/Dusche, kein WC	11.902	1,60%

Quellen: destatis Zensus 2011

### 6.1.3 Haushaltsgröße und Wohnfläche

Die zur Verfügung stehende Wohnflächen pro Kopf glichen sich in den vergangenen zwanzig Jahren immer weiter an. Auffällig ist die hohe durchschnittliche Wohnfläche von 40qm pro Person in München. Damit ist sie trotz der teuren Mietpreise die Höchste aller deutschen Großstädte. Gleichzeitig ist in beiden Städten ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu beobachten. 2012 waren etwa 54% der Münchener Haushalte Einpersonenhaushalte, in Wien etwa 45%.

### 6.1.4 Rechtsverhältnisse

Die Eigentumsquote beschreibt den Anteil der Haushalte, die in den eigenen vier Wänden wohnen, also Eigenheime und Eigentumswohnungen. In beiden Großstädten liegt sie weit unter den jeweiligen Landesdurchschnittswerten. In Wien veränderte sich die Eigentumsquote zwischen 2001 bis 2011 nur marginal um + 0,37%, während sie in München im selben Zeitraum um 2,5 % über alle Baualtersklassen hinweg stieg. Vor dem Hintergrund fortwährend steigender Miet- und Immobilienpreise in München ist diese Entwicklung nachvollziehbar. Neben Privatpersonen wird die Nachfrage zusätzlich durch institutionelle AnlegerInnen aus dem In- und Ausland erhöht. Um die Umwandlung von Mietwohnungen

Tabelle 5 Haushaltsgröße und Wohnfläche

Jahr	Personen je Haushalt Wien	Personen je Haushalt München	Wohnfläche pro Person in qm Wien	Wohnfläche pro Person in qm München
1991	2,03	1,88	33,0	-
2001	2,01	1,70	35,9	39,5
2011	1,99	1,88	37,9	39,9

Quellen: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2012 \*Die Zahl der Haushalte in Wien bezieht sich auf die Jahre 1990,2000,2010

Tabelle 6 Rechtsverhältnisse 2011

Rechtsverhältnis	Wien	Österreich	München	Deutschland
Wohneigentum	20,78%	51,60%	23,50%	42,40%
Miete	72,87%	38,90%	73,80%	52,10%
Sonstige	6,35%	9,50%	2,70%	5,50%

Quelle: Statistik Austria 2014a Wohneigentum = (Gebäudeeigentum + Wohnungseigentum)  
Zensus 2011, für Kreisfreie Stadt München, Deutschland, Bericht zur Wohnsituation in München 2010 - 2011,  
Sonstige: Leerstand, Ferienwohnungen, Werkwohnungen etc. eigene Berechnungen

in Eigentumswohnungen zu erschweren sind für einige Münchner Quartiere zeitlich begrenzte Erhaltungssatzungen erlassen worden. Künstlicher Angebotsverknappung, Spekulation und Leerstand beugt man seit 1972 durch das Zweckentfremdungsverbot vor, welches neben der Umwandlung von Wohn- in Geschäftsräume auch verbietet, nutzbaren Wohnraum länger als 3 Monate unbewohnt zu lassen. Bezüglich der sozialen Wohnraumversorgung ist eine steigende Eigentumsquote eher kritisch zu bewerten. Einkommensschwache Haushalte verfügen nicht über die notwendigen finanziellen Mittel, sich Eigentumswohnungen zu kaufen und werden langfristig aus nachgefragten Quartieren verdrängt. Letztendlich sind weniger Mietwohnungen verfügbar, was die Mobilität der BürgerInnen insgesamt - z.B. bei geänderter Haushaltszusammensetzung oder Arbeitsplatzwechsel, einschränkt.

### **6.1.5 Wohnungsangebot und Nachfrage**

Stellt man die verfügbaren Wohnungen der Zahl der Haushalte gegenüber, wird die schon fast traditionelle Anspannung des Münchner Wohnungsmarktes deutlich (S.62). Das Wohnungsdefizit ist ein Hauptgrund für die hohen Miet- und Immobilienpreise der bayerischen Landeshauptstadt. Der im Betrachtungszeitraum leicht sinkende Wohnungsmangel hängt mit den umfangreichen Wohnbauprogrammen der letzten Jahre zusammen. In Wien dagegen ist das gute Versorgungsniveau trotz weiterer Zunahme der Einpersonenhaushalte und der Wohnfläche weitgehend stabil geblieben.

### **6.1.6 Mietpreisentwicklung**

Die Tabelle zum durchschnittlichen Wohnungsaufwand (S. 62) verdeutlicht das unterschiedliche Mietpreisniveau beider Städte. Die abgebildeten Mieten umfassen neben den Bestandsmieten der freifinanzierten Wohnungen auch Genossenschafts- und Sozialwohnungen. Die starken Mietpreissteigerungen der 1990er Jahre in Wien sind wahrscheinlich auf die Umstellung vom Kategorie- auf das Richtwertmietensystem 1994 zurückzuführen. Ausserdem wurden in diesem Zeitraum viele Wohnungssanierungen durchgeführt, die neben notwendigen Verbesserung der baulichen Strukturen auch Mietpreiserhöhungen nach sich zogen. Der Mietpreisanstieg zwischen 2001 und 2011 fiel dagegen sehr moderat aus und ist im Wesentlichen auf Preissteigerungen des privat vermieteten Sektors zurückzuführen. (vgl. Trockner 2012 S. 10) Das Mietpreisniveau in München war bereits 1991 deutlich höher als in Wien und zog zwischen 2001 und 2011 noch stärker an. Die Gründe für den beachtlichen Preisunterschied zwischen beiden Städten sind für München hauptsächlich in einem anhaltendem Wohnungsdefizit und dem geringen Bestand an geförderten Wohnungen zu sehen. Dabei ist zu beachten, dass die Differenz bei neu abgeschlossenen Mietverträgen aufgrund fehlender Mietpreisbegrenzungen und dem deutschen Vergleichsmietensystem noch deutlicher ausfällt. 2011 lag der durchschnittliche Mietpreis neu vermieteter Altbauwohnungen in München (guter Wohnwert) bereits bei 13,50€ pro Quadratmeter. (Wohnsituation 2011 S.88) In Wien dagegen entfallen knapp 40% des Gesamtwohnungsbestandes auf preisregulierte Wohnungen der Stadt und der Gemeinnützigen

Tabelle 7 Wohnungen und Haushalte

Jahr	Wohnungen Wien	Wohnungen München	Haushalte Wien	Haushalte München	Verfügbare Wohnungen für 1000 Haushalte Wien	Verfügbare Wohnungen für 1000 Haushalte München
1991	853.091	655.298	728.000	694.237	1.117	944
2001	910.745	703.832	773.000	740.933	1.178	950
2011	983.840	756.502	846.000	763.673	1.162	990

Quellen: Statistik Austria 2013 Privathaushalte 1985-2013 Statistisches Amt München, Bestand an Wohngebäuden 1980-2012

Tabelle 8 Wohnungsaufwand in Wien und München

Zeit	Wohnungsaufwand nominell €/qm Wien	Wohnungsaufwand nominell €/qm München	Wohnungsaufwand real* €/qm Wien	Wohnungsaufwand real* €// qm München
1991	38,64 (ATS)	-	4,27	6,39
2001	5,12 €	-	6,23	8,92
2011	6,57 €	-	6,57	10,1
Veränderung in%				
1991 - 2001	96,20%	-	45,90%	39,59%
2001 - 2011	28,30%	-	5,46%	13,22%

Quellen: Wohnungskosten inkl. Betriebskosten (Müll, Abwasser etc.) ohne Warmwasser, Gas, Strom etc. Statistik Austria, Mikrozensus (HWS) 1994 – 2003, Wohnen 2011\* eigene Berechnungen mit VPI Rechner der Statistik Austria, 2011 = 100, 1€ = 13,76 ATS Bayerisches Landesamt für Statistik, Mikrozensus, GWS, Wohnungssituation 2010 – 2011

Bauvereinigungen. Mit den weit gefassten Förderreichweiten stellen sie eine preisgünstigere Alternative zum freifinanzierten Wohnungsmarkt dar und beeinflussen so die Mietpreisbildung insgesamt. Zusätzlich gelten für große Teile des Altbaubestandes Mietpreisbegrenzungen.

## 6.2 Geförderter Wohnungsbau

### 6.2.1 Anteil der geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand

Hier wird deutlich, wie unterschiedlich die Ausgangslage beider Städte bereits Anfang der 1990er Jahre war. In München fehlten durch die starke Zuwanderung aus dem Osten und der ehemaligen DDR hauptsächlich preisgünstige Wohnungen. Nachdem sich die Bundesregierung 1986 aus dem sozialen Mietwohnungsbau zurückgezogen hatte, konnten Land und Kommune mit geringeren Fördermitteln weniger Wohnungen errichten. Gleichzeitig entfielen durch die Rückzahlung der Förderdarlehen jährlich Wohnungen aus der Sozialbindung (s. Soziale Wohnraumförderung in Deutschland). Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 verschärfte die Situation zusätzlich. In München erkannte man die Probleme und startete bereits 1989 das kommunale Wohnungsbauprogramm „Wohnen in München“. Seitdem versucht die Stadt mit einem stetig wachsenden Maßnahmenkatalog den Wohnungsbau für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen ergänzend zu den jeweiligen Bundes bzw. Landesprogrammen zu fördern. Dabei gelang es den Anteil geförderter Wohnungen am Neubau sukzessive zu steigern. Von 2001 bis 2011 wurden im Schnitt 30% der Neubauten gefördert errichtet. (Berechnungen 2014a). Trotz aller Bemühungen kann der kontinuierliche Wegfall der Sozialwohnungen nicht ausgeglichen werden. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand sank bis 2011 auf unter 10% oder 74.000 Wohnungen. Bei diesen Zahlen sind neben den eigentlichen Sozialwohnungen auch ehemals gebundene Wohnungen der kommunalen

Tabelle 9 Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand

Zeit	Wien	München
1991	39,45%	18,99%
2001	39,96%	12,93%
2011	39,90%	9,85%
Veränderung in %		
1991 - 2001	0,51%	-6,06%
2001 - 2011	-0,06%	-3,08%

Quellen: Wien, Statistik Austria, Wohnungen Bund, Land und GBV - Miet- und Eigentumswohnungen München: Amt für Wohnen und Migration, Wohnungen der kommunalen Wohnungsgesellschaften und Sozialwohnungen

Wohnungsunternehmen eingerechnet, die nach Entschluss des Stadtrates weiterhin sozial vermietet werden. Dass in München weiterhin Bedarf an Sozialwohnungen besteht, zeigen die unverändert hohen Vormerkzahlen. 2011 gab es über 10.000 Vormerkungen von denen 6.000 als besonders dringend eingestuft wurden.

In Wien dagegen blieb der Anteil geförderter Wohnungen über die vergangenen zwanzig Jahre stabil. Die Stadt zog sich über den Betrachtungszeitraum immer weiter aus dem aktiven Wohnungsbau zurück, 2004 wurde der vorerst letzte Gemeindebau fertiggestellt. Gemeinnützige Bauvereinigungen und Bauträger übernehmen seitdem den Bau geförderter Wohnungen. 2011 waren etwa 24 % (235.000 WE) des Gesamtwohnungsbestandes Gemeindebauwohnungen. Die Gemeinnützigen erhöhten ihren Anteil auf 14,8% entsprechend

146.000 Wohneinheiten. Die Nachfrage ist trotzdem ungebrochen – in den vergangenen Jahren gab es durchschnittlich etwa 17.500 externe Vormerkungen für Gemeindebauwohnungen (wienerwohnen 2014)

Neben dem Bau geförderter Mietwohnungen existieren in Wien und München Programme zur Eigentumsförderung. Häufige Reformen der Förderinstrumente liessen den Anteil geförderter Eigentumswohnungen am Neubau in München stark schwanken. Tendenziell kann über die vergangenen 25 Jahre aber von einer Zunahme der geförderten Eigentumsmaßnahmen gesprochen werden. Zwischen 2001 und 2011 lag der Anteil an allen geförderten Wohnungen bei etwa 20%. In Wien wurden ab 1994 Teile der geförderten Mietwohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit nachträglichen Kaufoptionen ausgestattet. Zwischen 1994 und 2001 bestanden für 44% der geförderten Wohnungen solche Optionen, zwischen 2002 und 2007 erhöhte sich der Anteil nach Gesetzesänderung auf 66% (Oberhuber, Götzl 2009 S. 7). Über den Anteil der tatsächlich

von Mietern erworbenen Wohnungen liegen keine aktuellen Zahlen vor; bis 2008 ergab sich ein Kaufanteil von nur 2%. (ebd. S. 48)

## 6.2.2 Ausgaben Neubau

Was die unterschiedlichen Bauleistungen geförderter Wohnungen bereits vermuten lassen bestätigt sich beim Vergleich der finanziellen Aufwendungen beider Städte. In Wien wurden im Zeitraum von 2001 bis 2011 durchschnittlich 160 € pro EinwohnerIn und Jahr für den Neubau geförderter Wohnungen ausgegeben – mehr als doppelt so viel wie in München mit gut 75 €. Die jährlichen Ausgaben für Wohnbauförderungen unterliegen, bedingt durch die allgemeine Wirtschaftslage und Wohnungsnachfrage in beiden Städten, starken Schwankungen und sind nicht direkt vergleichbar. Betrachtet man die Aufwendungen über längere Zeiträume ist in Wien, trotz der Aufhebung der Zweckbindung für Bundesmittel 2008, ein Anstieg der Ausgaben zu beobachten. Die Ausgabensteigerungen zwischen 2006 und 2011 sind offenbar auch als

Tabelle 10 Ausgaben für den Neubau geförderter Wohnungen

Jahr	Wien in Mio. €	München in Mio. €	Wien pro Kopf in €	München pro Kopf in €
2001	218,83	76,2	141,16	60,45
2011	243,44	115,5	142,01	80,36
Durchschnitt 2001 – 2005	241,36	90	150,99	70,61
Durchschnitt 2006 - 2011	278,65	94,06	164,65	68,73

Quellen: Wien, Bundesministerium für Finanzen, Wohnbauförderung ohne Wohnbeihilfe  
München Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Bericht zur Wohnungssituation in München 2010-2011 S. 98; eigene Berechnungen.

Konjunkturmaßnahme gegen die internationale Finanzkrise zu verstehen. In München gingen die Ausgaben für den Neubau geförderter Wohnungen dagegen leicht zurück. Dabei wurden die zu Verfügung stehenden Mittel der Stadt trotz sinkender Zuschüsse von Bund und Land immer weiter aufgestockt. Es wurden also weniger Fördermittel in Anspruch genommen als Angeboten, was auf eine mangelnde Attraktivität der Fördermaßnahmen schließen lässt.

Besonders in wachsenden Städten ist der geförderte Wohnungsneubau der Schlüssel zu einer funktionierenden sozialen Wohnraumversorgung. Die Vormerkzahlen belegen eine ungebrochene Nachfrage in beiden Städten. Insgesamt gelingt der Neubau in Wien durch höhere Förderausgaben und effizientere Fördermaßnahmen besser. Dabei ist auf die umfassende Bautätigkeit der Gemeinnützigen Bauvereinigungen hinzuweisen. In München wurden die angestrebten Fertigstellungszahlen in den Jahren 2005 bis 2011 im geförderten wie im freifinanzierten Sektor verfehlt, wofür hauptsächlich die Finanzkrise verantwortlich gemacht wird. Dies ist besonders problematisch, da kontinuierlich Wohnungen aus den Sozialbindungen fallen und der Erhalt von sozial gebundenen Wohnraum nur durch ständigen Neubau gewährleistet werden kann.

### **6.2.3 Förderreichweiten**

Ein wesentlicher Unterschied zwischen den Fördersystemen in Deutschland und Österreich besteht in den unterschiedlichen Förderreichweiten. In beiden Ländern regeln Einkommensgrenzen den Zugang zu geförderten

Wohnungen und Wohnbauprogrammen. In Österreich und Wien sind diese traditionell viel weiter gefasst als in Deutschland. Nach derzeitigen Einkommensgrenzen sind über 90 % der Wiener Haushalte förderberechtigt, während in München rechnerisch 60% der Bürgerinnen und Bürger Anspruch auf zumindest eine der vielen Fördermassnahmen hätten. Für klassische Sozialwohnungen (nach Wohnraumförderungsgesetz) liegt der Anteil der Förderberechtigten in München bei etwa 25 %. Unabhängig vom Anspruch kann in München der Nachfrage weder im Bestand noch im Neubau nachgekommen werden. In Wien führten die traditionell hohen Einkommensgrenzen in Verbindungen mit den umfangreichen Wohnungsbeständen zu einer größeren sozialen Durchmischung in geförderten Wohnungen und letztlich einer größeren Akzeptanz in der Bevölkerung.

### **6.3 Bestandspolitik**

In Wien und München existieren Programme zur geförderten Sanierung von Mietwohnungen. In beiden Fällen ist der Erhalt von Fördergeldern mit Auflagen wie Mietpreisbegrenzungen oder Belegungsbindung verbunden. Da die Ausgangssituation der Städte, z.B. der viel höhere Altbaubestand mit Mietpreisbegrenzungen in Wien, das Mietrecht und die unterschiedlichen Förderpraktiken sich stark unterscheiden, kann im Rahmen dieser Arbeit keine abschließende Bewertung vorgenommen werden. Zusammenfassend lassen die hohen Förderquoten und langen Laufzeiten der Massnahmen zur sanften Stadterneuerung (Sockel- und Blocksanierung) in Wien jedoch

auf eine wirksame Bestandspolitik schließen. In den Jahren von 2001 – 2011 wurden etwa 40% der wohnungspolitischen Ausgaben in Wien zur geförderten Sanierung von Miet- und Eigentumswohnungen ausgegeben.

In München dagegen spielt die geförderte Sanierung von Wohnungen nach Novellierung des bayerischen Modernisierungsprogrammes kaum noch eine Rolle. (vgl. Bayerische Sanierungsförderung) Seit 2009 konnten keine Sanierungsförderungen mehr vermittelt werden. Stattdessen sorgen die aktuellen Modernisierungsgesetze in Deutschland immer wieder für Diskussionen. (Jauch 2014) VermieterInnen dürfen in Deutschland Sanierungen ohne Einspruchsrecht der MieterInnen durchführen. Von den anfallenden Sanierungskosten können anschließend 11% pro Jahr über einen Zeitraum von 9 Jahren auf die Mieter umgelegt werden. Auf diese Weise werden häufig die im Mietrechtsgesetz vorgesehenen Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen umgangen. Nach dem "herausrenovieren" von AltmietlerInnen kann bei der Neuvermietung dann ein wesentlich höherer Mietzins verlangt werden. Um zu starke Mietpreiserhöhungen infolge von Luxussanierungen abzuwehren und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen (Milieuschutz), werden in München bereits seit 1987 Erhaltungssatzungen aufgestellt. So können Sanierungsmaßnahmen die über die Herstellung eines zeitgemässen Ausstattungsstandards hinausgehen, für die Geltungsdauer der Erhaltungssatzung untersagt werden.

## 6.4 Subjektförderungen

In Deutschland und Österreich können über die jeweiligen Grundsicherungssysteme hinaus Wohnkostenzuschüsse bezogen werden. In den vergangenen Jahren änderten sich Förderreichweiten und Umfang in beiden Ländern und sind deshalb schwer vergleichbar. In München reduzierte sich infolge der Reform der Sozialgesetzgebung 2004 und der Wohngeldreform 2009 der Anteil der EmpfängerInnenhaushalte von 4% im Jahr 2001 auf weniger als ein Prozent in 2011. Die Ausgaben gingen ebenfalls stark zurück und entsprachen 2011 etwa 8% der Gesamtausgaben der Wohnbauförderung. In Wien stieg die Zahl der EmpfängerInnenhaushalte und Ausgaben für Wohnbeihilfe nach Einführung der Allgemeinen Wohnbeihilfe für den ungeförderten Bereich 2001 zunächst stark an. Seit 2010 gehen die Ausgaben zurück, was auf die Einführung der Mindestsicherung im selben Jahr zurückzuführen ist. Der Anteil der EmpfängerInnenhaushalte liegt derzeit bei etwa 6%. (JahrbuchWien 2013 S.159) Demzufolge gehen die tatsächlichen Ausgaben in beiden Städten nicht zwangsläufig zurück - sie werden nur aus anderen Töpfen gezahlt. Anteilig an den Gesamtausgaben für die Wohnbauförderung wurden in den vergangenen fünf Jahren etwa 15% der Mittel für Wohnbeihilfen aufgewendet. Da in Wien für geförderte Wohnungsneubauten Eigenmittelanteile an Grund- und Baukosten gefordert werden, können Wohnungswerberinnen und Werbern innerhalb festgelegter Einkommensgrenzen zinsgünstige Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden. Etwa 20 % der Subjektförderungsausgaben entfallen in Wien auf diese Darlehen.

Wohngeld und Wohnbeihilfe gelten in beiden Ländern als sozial treffsichere Instrumente. Sie helfen, die Wohnkostenbelastung bedürftiger Haushalte gezielt zu vermindern. So soll verhindert werden, dass sich z.B. durch Jobverlust betroffene Personen und Haushalte ihre Wohnung nicht mehr leisten können, umziehen müssen und aus ihrem sozialen Umfeld gerissen werden. Gleichzeitig kann die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte durch steigende Mieten durch Mietzinsbeihilfe und Wohngeld zumindest verzögert werden. Andererseits stehen Wohnkostenzuschüsse in der Kritik, einen negativen Leistungsanreiz zu bieten, weil Einkommenssteigerungen der BeihilfeempfängerInnen eine Reduzierung der Zuschüsse zur Folge haben. In Deutschland unterstützt der Staat durch Wohngeldzahlungen in Kombination mit dem Vergleichsmietensystem steigende Mietpreise, die entweder noch höhere Ausgleichszahlungen erforderlich machen oder EmpfängerInnenhaushalte langfristig doch verdrängen. Insgesamt erscheinen umfangreiche Wohnkostenzuschüsse für keines der Länder als geeignetes Mittel zur nachhaltigen sozialen Wohnraumversorgung - insbesondere dann nicht, wenn Ausgabensteigerungen für Subjektförderung auf Kosten des Wohnungsneubaus geschehen.

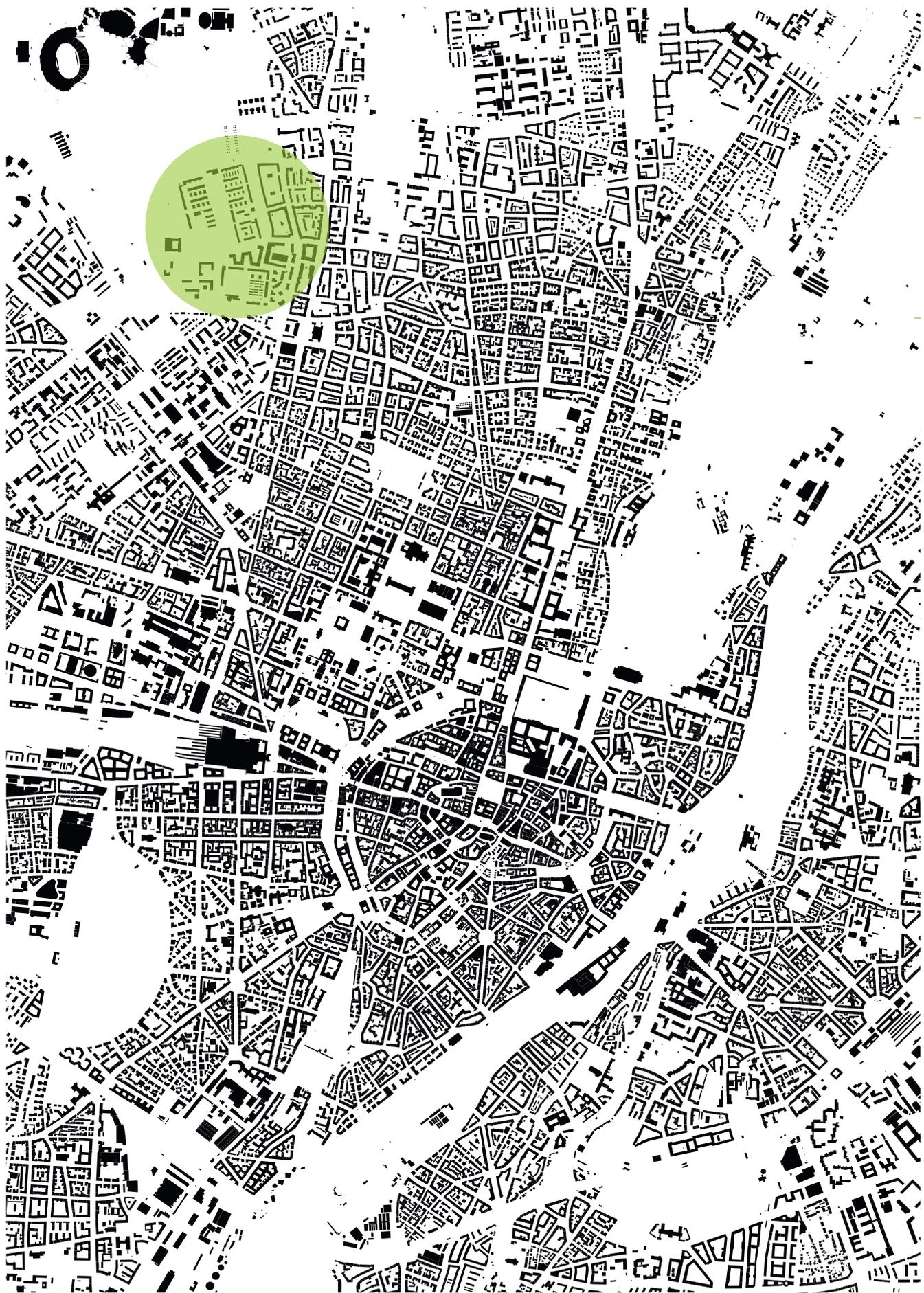
## 6.5 Mietrecht

Ein grundlegendes wohnungspolitisches Instrument ist das Mietrecht, welches in beiden Ländern Bundesrecht ist. Es schützt MieterInnen vor Kündigung und wirkt sich ebenfalls auf die Mietpreisbildung aus. Vermieter benötigen in Deutschland wie in Österreich berechtigte Gründe wie z.B. Eigenbedarf für

eine Wohnungskündigung. In Deutschland ist in diesem Fall eine Kündigungsfrist von 3 – 9 Monaten vorgesehen. Wird eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angestrebt, gilt eine Sperrfrist von 3 Jahren, im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen (Milieuschutz) können Umwandlungen über 10 Jahre hinausgezögert werden. In Österreich ist eine Kündigung zur Umwandlung und Verkauf in Wohnungseigentum nicht möglich, sofern die entsprechende Wohnung unter die Vollenwendbarkeit des Mietrechts fällt. Dazu zählen die meisten Altbaubauten und geförderte Wohnungen. Das Mietrecht der GBV - Wohnungen wird teilweise durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) geregelt.

In beiden Ländern gibt es in bestimmten Bereichen Mietpreisbegrenzungen. So gelten für Altbauwohnungen und Sozialwohnungen in Österreich und Wien amtlich festgelegte Richtwertmieten. In Deutschland werden Neuvermietungs- und Bestandsmieten durch den Mietspiegel reguliert. Der von den jeweiligen Kommunen aufgestellte Mietspiegel soll die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden und wird in regelmäßigen Abständen neu ermittelt. Beide Maßnahmen sind umstritten. Der Mietspiegel in Deutschland kann steigende Mietpreise in angespannten Wohnungsmärkten nur bremsen. Einkommensschwache MieterInnen werden also nicht dauerhaft geschützt. In Österreich und Wien werden die festgesetzten Richtwertmieten im privaten Sektor offenbar häufig ignoriert und zuviel Miete verlangt (Trockner 2012 S.9 f.). Kritisiert werden auch die zusätzlichen Lagezuschläge auf Richtwertmiete für besonders attraktive Wohnlagen. Insgesamt spielt das Mietrecht in beiden Städten eine bedeutende Rolle bei der Mietpreisbildung. Dabei zeigt sich

das österreichische Mietrecht restriktiver als das Deutsche und abermals geeigneter für eine langfristige soziale Wohnraumversorgung.



## 7. Ackermannbogen und Aspanggründe

Anhand der Fallbeispiele Ackermannbogen und Aspanggründe soll die aktuelle Entwicklung von gefördertem Wohnraum in München und Wien beschrieben werden. Zur besseren Vergleichbarkeit der Gebiete wurde auf ähnliche Ausgangssituationen geachtet. Das Gebiet „Am Ackermannbogen“ nahe des Münchner Olympiaparks diente bis 1994 als Kasernengelände und lag bis zur Übernahme durch die Stadt München im Jahr 2004 brach. Das „Eurogate“-Areal in Wien liegt auf den Flächen des ehemaligen Aspangbahnhofes im 3. Gemeindebezirk. Bei beiden Entwicklungsgebieten handelt es sich um innenstadtnah gelegene Konversionsflächen die von gewachsenen städtischen Strukturen umgeben sind.

### 7.1 München Ackermannbogen

Das Entwicklungsgebiet am Ackermannbogen wird im Norden und Westen durch die gleichnamige Straße vom Münchner Olympiapark getrennt. Im Süden und Osten schliesst es begrenzt durch die Schwere-Reiter-Straße und die Winzererstraße an den gründerzeitlichen Stadtteil Schwabing an. Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 39,5 Hektar. Innenstadtnah gelegen, etwa 4 Kilometer vom Marienplatz entfernt, ist es durch mehrere Bus und Strassenbahnlinien gut angebunden.

#### 7.1.1 Geschichte

Das Quartier am Ackermannbogen war im späten 18. Jahrhundert Teil des Areals Oberwiesenfeld - unbebautes Ödland, welches von Bauern zur Viehwirtschaft genutzt wurde. Ab 1784 wurde erste Flächen durch kurfürstlich-bayerischen Artillerieeinheiten als Übungsplatz genutzt und 1794 offiziell zum "Artillerie-Experimentierplatz" erklärt. Im Laufe des 19. Jahrhunderts kamen Kasernenbauten für verschiedene militärische Einheiten hinzu. Zur Jahrhundertwende diente es dann auch als Landeplatz für Luftschiffe und Ballone. Nach der Erfindung des Flugzeugs wurde es als Landeplatz genutzt und 1925 eine Start und Landebahn angelegt.

1931 wurde im Bereich des heutigen Quartiers, neben der Prinz-Leopold-Kaserne an der Schwere-Reiter-Straße eine Krafradschützenkaserne errichtet. Vier Jahre später wurde nebenan die Münchner Korpsnachrichtenkaserne gebaut. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden beide Kasernen von den US Besatzungstruppen als Depots genutzt und ab 1955 von der Deutschen Bundeswehr übernommen. Die ehemalige Krafradschützenkaserne wurde in Stetten-Kaserne und die Korpsnachrichtenkaserne in Waldmannkaserne umbenannt und bis 1994 bzw. 1995 militärisch genutzt. Inzwischen wurden große Teile des Oberwiesenfeld für das Olympiagelände der 20. olympischen Sommerspiele 1972 in München bebaut. Der Olympiapark ist bis heute eine der beliebtesten Sport und Parkanlagen der Stadt geblieben.

## 7.1.2 Entwicklung

Die Wiedervereinigung Deutschlands und das Ende des Kalten Krieges hatten eine Umstrukturierung der Bundeswehr zur Folge, die zur Aufgabe mehrere Militärstandorte in München führte. (Schiermeier 2013 S.66) Für die Stadt wurde die Freigabe von zentral gelegenen Flächen zur einmaligen Chance um benötigten Wohnraum zu schaffen und Strukturverbesserungen vorzunehmen. Mithilfe der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme des Baugesetzbuchs (BauGB) verschaffte sich die Stadt Planungshoheit auf den frei werdenden Grundstücken.(muenchen2014a). Die Bundesregierung kam den Bemühungen der Stadt entgegen und veräußerte Grundstücke, die für gemeinnützige Zwecke wie Schulen, Kindergärten und sozialen Wohnungsbau verwendet würden 50 % billiger (Kaserne zum Stadtquartier S. 12) 1996 wurde als erste Stufe eines mehrstufigen Wettbewerbssystems ein städtebaulicher- und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb für das Gebiet am Ackermannbogen ausgeschrieben. Es sollte ein ökologisches städtebauliches Leitbild mit sparsamen Flächenverbrauch gefunden werden. Der Entwurf der Architekten Vogel und Bruninger in Kooperation mit der Landschaftsarchitektin Rita Lex-Kerfers gewann den Wettbewerb. Die wesentliche Idee war die Schaffung typologisch gemischter Wohnformen aus Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau durchzogen von qualitativ vollen Grünflächen. Das Gebiet wurde in vier Bauabschnitte eingeteilt. Die beiden nördlichen Bauabschnitte sollten durch eine bestehende Allee von den zwei südlich Abschnitten getrennt werden. Durch diese "Stadtwald" getaufte Zäsur sollte die Fahrradhaupttrasse laufen, die Schwabing mit

dem Olympiagelände und Neuhausen verbindet. Zwischen den beiden nördlichen Quartieren und an den Stadtwald grenzend liegt die 1,3 ha "große Wiese". Südlich der zentralen Achse ist ein Marktplatz mit Supermarkt und anderen Geschäften geplant. (ebd. S. 29) Insgesamt sind für das 39,5 Hektar große Areal 9,72 ha öffentliche Grünflächen, 2.250 Wohnungen mit 185.000 qm Geschossfläche und 70.000 qm Gewerbefläche projektiert. Weiter sollten Schulen, Kindertagesstätten, Wohnen für ältere Menschen und BewohnerInnen-Treffs als soziale Infrastruktur entstehen.

Auf Grundlage des Gesamtkonzeptes wurden anschließend weitere Wettbewerbe in den einzelnen Quartieren, Vergabeabschnitten und Freiflächen ausgeschrieben. Um Modellvorhaben eine Chance zu geben wurden die Vergabekriterien der Grundstücke angepasst. Es wurde nicht sofort vergeben und verkauft. Kaufinteressenten und Interessentinnen erhielten nur dann eine Kaufoption wenn sie sich zur Teilnahme an beschränkten Realisierungswettbewerben verpflichteten. Die Jurys bestanden aus Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Bürgerschaft, Verwaltung und Fachleuten.

Die Bauarbeiten für den ersten Abschnitt Nord-Ost begannen im Herbst 2002. Bis Ende 2005 wurden ca. 650 Wohnungen fertiggestellt. Der erste Abschnitt wurde als eines von 12 bayerischen Modellprojekten "Siedlungsmodell Offensive Zukunft Bayern" ausgewählt, die besondere Fördergelder für soziales, ökologisches und preiswertes Bauen erhielten.

Bei den Flächen des süd-östlich gelegenen 2. Bauabschnittes handelte es sich um Flächen des Landes Bayern und Privatbesitz. Bis 2008

entstanden etwa 600 Wohnungen und 30 Einfamilienhäuser in Form von Atriumhäusern. Teile des Wohnraums dienen der Unterbringung von Staatsbediensteten.

Im dritten Bauabschnitt Nord-West wurden zwischen 2005 und 2007 etwa 400 Wohnungen errichtet. Auf Basis eines Niedrigenergie - Realisierungswettbewerbs wurde ein europaweit einmaliges Solarprojekt verwirklicht. Insgesamt werden 319 Wohnungen in vier Wohnriegeln und 8 Stadthäusern durch ein solares Nahwärmesystem mit Warmwasser versorgt. So werden 50 % der benötigten Heizwärme selbst erzeugt. Der Wasserspeicher ist in einem Erdhügel am Rande der Anlage versteckt und passt zur hügeligen Landschaftsarchitektur des angrenzenden Olympiageländes. (Kaserne zum Stadtquartier S. 172) Erstmals wurden in diesem Bauabschnitt größere Flächen ausschliesslich an Baugemeinschaften vergeben.

Nach Vergabe der Grundstücke im Mai 2011 sind die Bauarbeiten im vierten Abschnitt im Südwesten in vollem Gange. Der Bebauungsplan sieht für 6 von 9 Bauquartieren eine "überwiegende Wohnnutzung" vor. Daneben sind zwei Kindertagesstätten, eine heilpädagogische Privatschule und ein Altersheim vorgesehen. Nördlich des Quartierplatzes wurden bereits 2010 vorab in einem sog. "In-House-Geschäft" zwei Grundstücke vom Stadtrat direkt an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG vergeben. Hintergrund waren die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten am Ackermannbogen. Die vorzeitige Vergabe sollte auch die längere Verfahrensdauer eines Realisierungswettbewerbs für die Kombination aus Supermarkt und Wohnen ausgleichen. Für

dem allgemeinen Wohnungsbau gewidmete Flächen sind im vierten Abschnitt keine weiteren Wettbewerbe vorgesehen. Man richtete aber eine Beratergruppe ein, der alle Ausführungsplanungen vorzulegen sind. In Gesprächen mit den Bauträgern werden gestalterische Abstimmungen zwischen Bebauungsplan und Planung erörtert, wobei das Urteil der Beratergruppe nur empfehlende Wirkung hat. (S. 10) Letztendlich greift die sozialgerechte Bodennutzung auf 5 der 9 Bauquartiere.

### Bestand

Im Falle der Waldmann- und Stettenkaserne galt ein Großteil der Bestandsgebäude als nicht erhaltenswert. Ein ehemaliges Militärschulungsgebäude im dritten Bauabschnitt an der Elisabeth-Kohn-Straße wurde nach aufwendiger Sanierung als Mittelschule für das Quartier eröffnet. Weiter südlich an der Schwere-Reiter-Straße erwarb das StudentInnenwerk ein siebenstöckiges Bestandsgebäude welches zu einem Wohnheim für 240 Studierende umgebaut wurde.





oben: Luftbild mit fertiger Bebauung Ackermannbogen  
vorherige Seite: Lageplan Ackermannbogen München o.M.

unten: städtebaulicher Entwurf  
Ackermannbogen

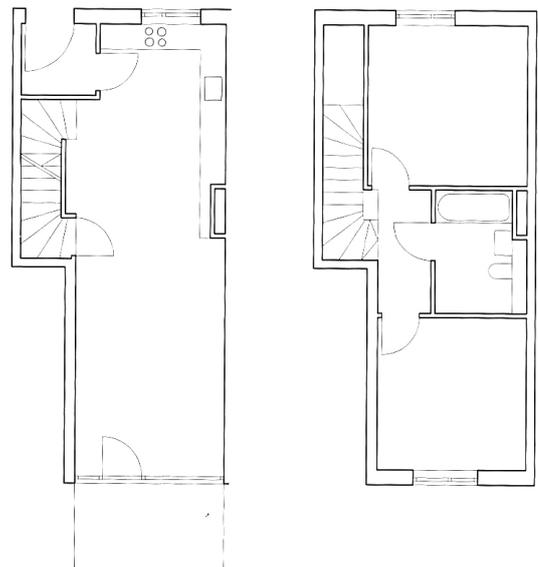
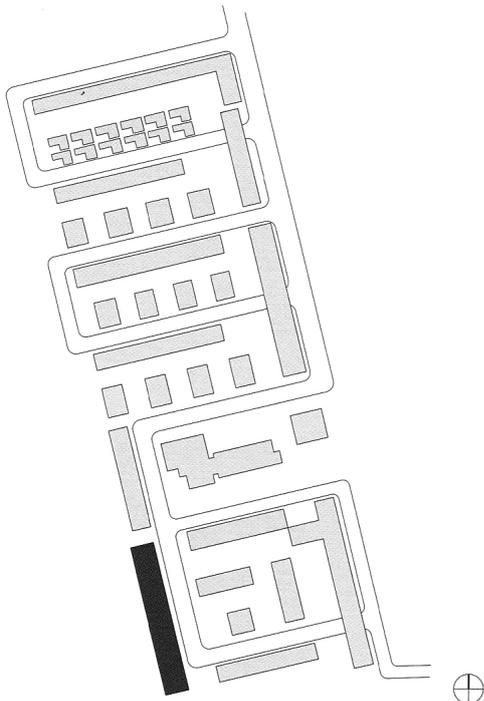


### 7.1.3 Beispielprojekt Wagnis I

Nach Beschluss des Münchner Stadtrates 1999 wurden am Ackermannbogen erstmals auch Baugruppen und Genossenschaften als Bauträger zugelassen. Es wurde ein Architekt eingestellt um den Interessierten beratend zur Seite zu stehen. Gleich im ersten Bauabschnitt konnte die damals neu gegründete Baugenossenschaft "Wagnis" eine Anlage mit 92 Wohnungen in 4 Häusern verwirklichen. 56 Wohnungen wurden durch Mittel der einkommensorientierten Förderung (EOF) unterstützt. Anders als heute unterstützte die Stadt bei diesem ersten Projekt die Wohnungssuchenden (EOF) noch nicht bei der Finanzierung der Genossenschaftseinlage. Je nach Einkommensstufe beträgt sie 700, 530 oder 310 €/qm. Für die ungeforderten Wohnungen ergibt sich eine Nettokaltmiete von 9€/qm, für EOF Wohnungen 7,50€/qm (Stufe 3), 6,50€ (Stufe 2) und 5,50€ in der ersten Stufe. Neben Wohnungen finden sich in der 2004/2005 fertiggestellten

Anlage auch Gemeinschaftseinrichtungen, Büros und ein Café. (wagnis 2014a)

Im zweiten Bauabschnitt Nordwest wurde 2006 ein weiteres Wagnis Projekt mit 45 Wohneinheiten abgeschlossen. Im Letzten, vierten Abschnitt konnte sich die Wohnbaugenossenschaft ebenfalls erfolgreich um ein Grundstück bewerben. Projektiert ist eine gemischte Anlage mit 60 freifinanzierten und geförderten Wohnungen und gemischten Wohnungstypen für Singles bis Wohngemeinschaften. (wagnis.org) Eine festgelegte Förderquote für Baugruppen und Baugenossenschaften in neuen Quartieren erscheint sinnvoll da gemeinschaftlich geplante Projekte „Keimzellen“ nachbarschaftlichen Zusammenlebens sind. Genossenschaftliche Projekte befriedigen ausserdem direkt die Wohnbedürfnisse ihrer MitgliederInnen. Leistbarer Wohnraum wird langfristig gebunden und der marktwirtschaftlichen Verwertung entzogen.

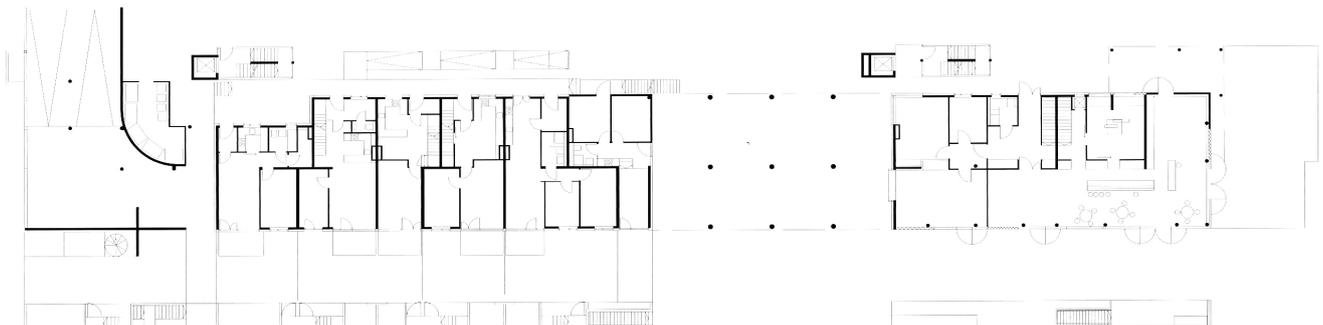
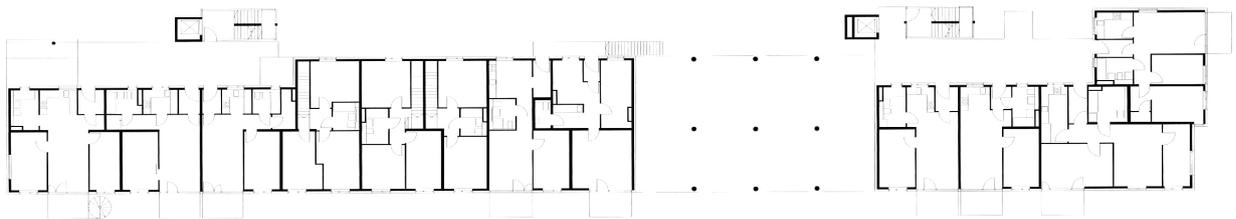




vorherige Seite:  
 1. Lageplan Wagnis I o.M  
 2. Exemplarischer Grundriss o.M

oben: Hofsituation Projekt Wagnis I

unten:  
 Grundriss Wagnis I o.M.  
 EG. und I. OG





## 7.2 Wien Aspanggründe

Das Entwicklungsgebiet Aspanggründe/Eurogate liegt auf dem Gebiet des ehemaligen Aspangbahnhofes im 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße. Es wird westlich durch die Adolf-Blamauer-Gasse und nördlich durch die Aspangstraße bzw. den Rennweg begrenzt und schliesst in diesem Bereich an die gründerzeitliche Wohnbebauung an. Im Südwesten und Südosten begrenzen der Landstraßer Gürtel und die Landstraßer Hauptstraße das etwa 20 ha große Areal. Das Entwicklungsgebiet liegt zentrumsnah, etwa zwei Kilometer vom Ring entfernt und ist durch Bus und Straßenbahn gut angebunden. Im Bereich des Ziakplatz im Südwesten entstand 2002 durch die Tieflegung der Schnellbahnlinie 7 ein weiterer Zugang zur Station St. Marx.

### 7.2.1 Geschichte

Noch vor dem Bahnhof lag auf dem heutigen Eurogate Areal das Hafengebiet des 1803 eröffneten „Neustädter Kanals“. Auf dem etwa 60 Kilometer langem Wasserweg wurden bis in die 1870er Jahre hauptsächlich Kohle, Holz und Ziegel transportiert. Im Verlaufe des 19. Jahrhunderts lösten die schnelleren Eisenbahnen die Kanalschifffahrt vielerorts ab und so wurde 1979 der Betrieb auch im Wiener Stadtgebiet eingestellt. Das Hafengebiet wurde trockengelegt und zugeschüttet. Bereits 1880 begann man an gleicher Stelle mit den Bauarbeiten des Aspangbahnhofes der, wie die Bahnstrecke selbst, nach dem südlich gelegenen Ort Aspang in Niederösterreich benannt wurde. 1881 nahm die „Austro-Belgische-Eisenbahngesellschaft“ den Betrieb der 85-Kilometer Strecke auf. Nach wirtschaftlichen

Schwierigkeiten der Betreibergesellschaft übernahmen die österreichischen Bundesbahnen 1937 den Bahnbetrieb und 1942 durch die Nazis verstaatlicht. Von 1939 bis 1942 wurden bis zu 60.000 Wiener Juden vom Aspangbahnhof aus deportiert. (Bezirksmuseum Landstraße 2014) Nach dem Krieg wurde der Bahnhof von den britischen Besatzungsmächten genutzt. Bis zur Einstellung des Bahnverkehrs 1971 verlor der Bahnhof aufgrund neuer Streckenführung immer weiter an Bedeutung. 1977 wurde das Bahnhofsgebäude abgerissen und das Gelände lag fortan brach. Seit 1983 erinnert an der Ecke Aspangstraße Adolf-Blamauergasse ein Gedenkstein an die Opfer des Naziregimes. Am 5.8.1994 – 50 Jahre nach Kriegsende wurde der Platz in „Platz der Opfer der Deportation“ umbenannt.

### 7.2.2 Entwicklung

Seit 1983 wurden mit dem ersten Wiener Bezirksentwicklungsplan Überlegungen für eine grundlegende „Neugestaltung und Aufwertung“ der Aspanggründe angestellt. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Flughafenschnellbahn S7 beauftragten die Arbeitsgemeinschaft Eurogate bestehend aus MA21, dem Bezirk und der OEBB 1999 das Londoner Büro Foster + Partners für einen Masterplanentwurf. (Wien. gv2014a) Der Plan sah die Schaffung einer zentralen Grün- und Parklandschaft mit See, Blockbebauung der Randzonen und zwei ovalen Bürohochhäusern an der südlichen Ecke Landstraßer Gürtel / Landstraßer Hauptstraße vor. 2002 wurde der Entwurf nach einigen Änderungen und Anpassungen aufgrund geänderter Verkehrsplanung als Strukturplan vom Gemeinderat beschlossen. (wohnfonds\_

wien2007b). Damals sah man 1.600 – 2000 Wohnungen, 7.400 – 8000 Arbeitsplätze, ein Einkaufszentrum, eine Kindertagesstätte und eine Volksschule für das Gebiet vor.

Auf Grundlage des Strukturplanes wurde 2004/2005 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb von der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) und der „BauträgerAustriaImmobilien“ in Kooperation mit dem Wohnfonds\_Wien und der MA21A eingeleitet. Das Projekt von Architekt Albert Wimmer gewann und wurde mit Empfehlung der Integration des Beitrages von Ganahl-Larch an der Ecke Rennweg/Landstraßer Hauptstraße 2006 als Flächenwidmungs- und Bebauungsplan durch den Gemeinderat beschlossen. (Bauträgerwettbewerb 2007). „Als von Grünflächen durchbrochene Stadtkante nehmen locker gesetzte Wohn- und Bürobauten an den Rändern den Dialog mit der angrenzenden Blockstruktur auf. Sie wirken als lärmschützende Flanke, hinter der sich die Bebauung sukzessive zur reinen Wohnnutzung am Park auflockert“ (Wimmer 2007).

Nachdem der Wohnfonds Wien 2005/2006 ein knapp 4 ha großes Teilstück des Areals von der Bundesimmobiliengesellschaft und den Österreichischen Bundesbahnen erwerben konnte wurde 2007 ein Bauträgerwettbewerb für drei Bauplätze ausgelobt. Weitere drei Bauplätze wurden an FixstarterInnen vergeben, die nach gleichen Kriterien von der Jury beurteilt wurden. Ziel des Wettbewerbes war die „typologische Weiterentwicklung energetisch hocheffizienter urbaner Gebäude“ und eine „qualitätsvolle Planung, Umsetzung und Erhaltung der Grün – und Freiraumgestaltung“ (Bauträgerwettbewerb 2007 S.30) Neben den Fixstartern wurden 17 Beiträge eingereicht. 2009 begannen die Bauarbeiten für die derzeit größte Passivhausiedlung Europas. Von 741 geplanten Wohnungen entfallen 570 auf geförderte Mietwohnungen, 133 geförderte Eigentumswohnungen und 38 freifinanzierte Wohnungen. (Bauträgerwettbewerb 2007 S. 30ff.) Die Bauarbeiten laufen bis voraussichtlich 2015.



### 7.2.3 Eurogate Bauplatz 3

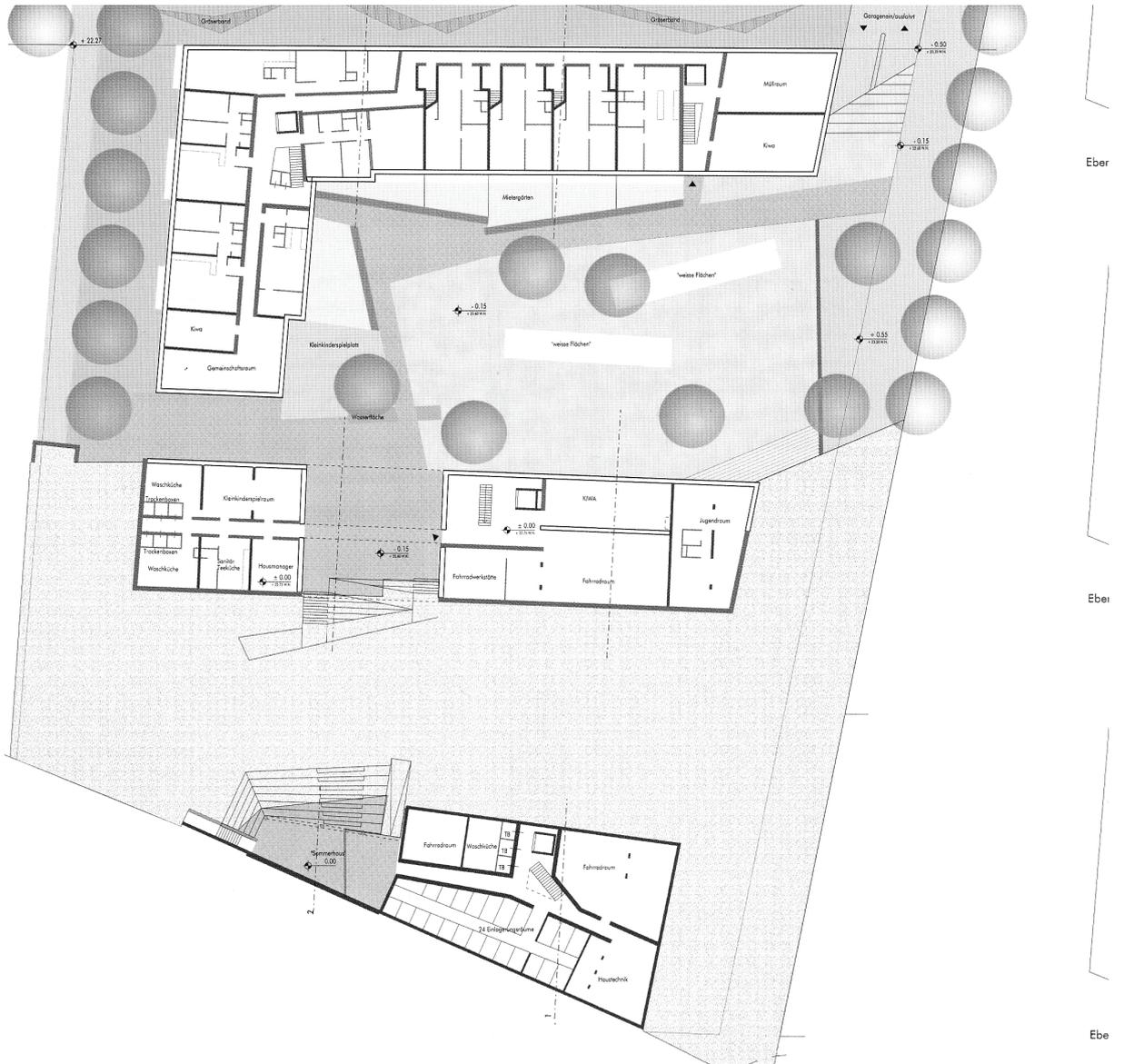
Der längsorientierte Flächenwidmungsplan sah für den Bereich des 3. Eurogate Bauplatzes ein U-förmiges Gebäude entlang der Aspangstraße und einen Solitär im Bereich des zentralen Parks vor. Der Entwurf der Sozialbau AG von Schindler und Szedenik Architekten teilt den ersten Baukörper durch eine prägnante Zäsur in eine Zeile und einen L-förmigen Gebäudeteil. Der zweigeschossigen Durchgang in der mittig gelegenen Zeile verbindet das Ensemble direkt in nord-süd Richtung. Entsprechend der baukonstruktiven Anforderungen wurden kompakte Baukörper entwickelt die durch die bewegte Form der Loggienkonstruktion abwechslungsreiche Fassaden bilden. Um flexible Wohnungsgrößen und Grundrisse zu gewährleisten sind für insgesamt 165 Wohneinheiten 59 unterschiedliche Grundrisse entwickelt und ein hybrides Erschliessungssystem

gewählt worden. Die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen beträgt ca. 83 qm. Neben der Qualität der Grundrisse werden im Wettbewerbsprotokoll vor Allem die vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen gelobt. In den Erdgeschosszonen gibt es Gemeinschafts- und Jugendräume neben dem Kinderspielplatz, Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder, Werkstätten und einen Waschsalon. Auf den Dächern befinden sich Sonnenterrassen und eine Sauna. Für die BewohnerInnen ergibt sich eine Nettokaltmiete von 7,55€ pro Quadratmeter bei einem Baukostenbeitrag von 50€/qm.

vorherige Seite:  
städtebaulicher Entwurf  
Blickrichtung Süd-West

unten:  
Auswahl an Grundrissen o.M.  
Schindler und Szedenik Architekten

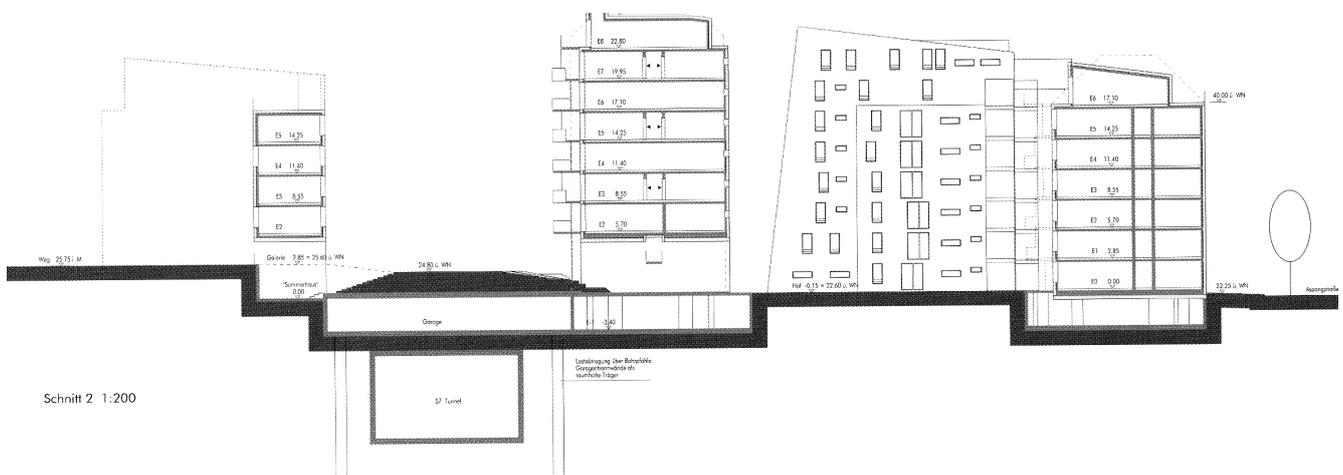






vorherige Seite: Erdgeschossgrundriss o.M.  
 unten links: Ansicht Nord-West

oben: Blick in den Innenhof  
 unten: Schnitt o.M.



## 8. Zusammenfassung

Es zeigte sich, dass die gegenwärtige Wohnungssituation und Wohnungspolitik in Wien und München nur im geschichtlichen Zusammenhang der Städte und Länder nachvollzogen und bewertet werden kann. Gerade in Wien wurden entscheidende Weichenstellungen der Wohnungspolitik bereits Ende des 19. Jahrhunderts (Stiftung für Volkswohnungen) und im Roten Wien der Zwanziger Jahre getätigt – durch Schaffung sowohl der rechtlichen Grundlagen als auch der baulichen Substanz. So befinden sich die vor fast 100 Jahren errichteten Wohnanlagen nach wie vor in städtischem Besitz. Infolge der Kriegszerstörungen und Vertreibung kam es nach dem zweiten Weltkrieg in beiden Ländern und Städten zu einer großen allgemeinen Wohnungsnot. Die Wiederaufbauzeit war durch massive staatliche Investitionen und Eingriffe in den Wohnungsmarkt geprägt. Nach Behebung des quantitativen Wohnungsmangels fand in den 1970er und 80er Jahren in beiden Ländern eine Liberalisierung der Wohnungspolitik statt.

Besonders in Deutschland sahen viele in der aktiven Wohnungspolitik nur eine temporäre Maßnahme zur Behebung von Kriegsschäden. Langfristig setzte man auf die Selbstregulierung eines freien Wohnungsmarktes. Anders als in Wien und Österreich, wo man den kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbau dauerhaft weiter verfolgte wurden geförderte Wohnungen in Deutschland von vornherein mit einem Ablaufdatum versehen. Nach Rückzahlung der Förderdarlehen entfielen Mietpreisbegrenzungen und Belegungsrechte. Außerdem fand

entsprechend dem überwiegenden Wählerwillen (Schaffe, Schaffe, Häuslebaue) eine zunehmende Verlagerung der Mittel hin zur Eigentumsförderung statt. Die Ausgaben für den geförderten Mietwohnungsbau gingen zurück, der soziale Wohnungsbau entwickelte sich mehr und mehr zu einer „Randgruppenförderung“ am Stadtrand.

Die Folgen dieser Wohnungspolitik, verstärkt durch die Zuwanderung aus den ehemaligen Ostblockländern, ließen gegen Ende der Achtziger Jahre eine neue Wohnungsnot entstehen. Ungeachtet der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland 1990 abgeschafft, obwohl gerade die Gemeinnützigen in Deutschland wie in Österreich die Versorgung mit preisgünstigen Wohnraum nach dem Krieg sichergestellt hatten.

Aus den verschiedenartigen Kompetenzverteilungen beider Länder und Städte ergaben sich ganz unterschiedliche Ausgangssituationen für den Vergleich der Wohnungspolitik ab 1989. Beispielsweise lag die Verantwortung für die Wohnbauförderung in Deutschland viel länger in der Hand der Bundesregierung als es in Österreich der Fall war. Zugleich konnten in Wien als Bundesland im Unterschied zur der, dem Bundesland Bayern untergeordneten Landeshauptstadt München viel weitreichendere wohnungspolitische Entscheidungen getroffen werden. Einschränkend kamen in München die fortwährenden Differenzen zwischen den, die Stadt traditionell regierenden Sozialdemokraten und der seit 1968 in Bayern alleine regierenden, konservativen CSU hinzu. Diese unterschiedlichen Gestaltungsfreiräume sind zwar bei der Betrachtung und dem Vergleich der einzelnen wohnungspolitischen Maßnahmen

zweitrangig, sollten aber bei der abschließenden Einordnung berücksichtigt werden.

Es stellte sich heraus, dass der grundlegende Unterschied in der Politik beider Städte und Länder in der Objektförderung liegt. Die Bürgerinnen und Bürger Wiens profitieren von den umfangreichen Wohnungsbeständen der Stadt und der Gemeinnützigen Bauvereinigungen, indem weite Teile der Bevölkerung Zugang zu preisgünstigen Wohnungen haben. Durch hohe Förderreichweiten und die große Akzeptanz der Gemeindebauten konnten soziale Segregationsprozesse weitestgehend verhindert werden. Die vergleichsweise hohen wohnungspolitischen Ausgaben ermöglichten einen kontinuierlichen Wohnungsneubau über den Betrachtungszeitraum. So konnte ein signifikanter Anteil geförderter Wohnungen gehalten und Wohnungsengpässe trotz des Bevölkerungszuwachses verhindert werden.

In München dagegen zogen die Mieten bereits Mitte der 1980er Jahre stark an. Hauptgrund für die hohen Mietpreise der Stadt ist das bis heute anhaltende Wohnungsdefizit, sowohl in Bezug auf Sozialwohnungen als auch auf dem freien Markt. Die Bevölkerung wächst schneller als neue Wohnungen fertiggestellt werden können. Steigende Mietpreise belasten Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen unverhältnismäßig stark. Gleichzeitig konnte das Abschmelzen der dringend benötigten Sozialwohnungsbestände in München nicht verhindert werden. Der Vergleich zeigte, dass trotz der ambitionierten Wohnungspolitik der Stadt (kommunales Wohnungsbauprogramm, München Modell etc.) über den Betrachtungszeitraum mehr Wohnungen aus den Sozialbindungen

fielen als neue, geförderte Wohnungen errichtet werden konnten.

Weitere Unterschiede manifestierten sich im Vergleich der MieterInnenschutzgesetze beider Länder. Das österreichische Mietrecht wirkt restriktiver auf die Mietpreisbildung als das Deutsche. Für große Teile der Altbaubestände in Wien sind Mietpreisgrenzen (Kategorie- und Richtwertmieten) vorgeschrieben. Seit dem zweiten Weltkrieg stellen sie ein wichtiges Reservoir günstiger und zentral gelegener Wohnungen dar. Insbesondere für AusländerInnen und GastarbeiterInnen, die lange keinen Zugang zu geförderten Wohnungen hatten, waren diese Bestände von Bedeutung. In Deutschland existieren keine vergleichbaren Mietpreisgrenzen. Durch das Vergleichsmietensystem (Mietspiegel) werden Mieterinnen und Mieter nur vor sprunghaften Preiserhöhungen geschützt.

Anhand der Beispielprojekte Ackermannbogen und Aspanggründe wird deutlich, wie verschieden die Baurechtschaffung und Entwicklung geförderter Wohnungen abläuft. Letztlich gelang es in beiden Städten Sozialwohnungen auf den Entwicklungsflächen zu verwirklichen. Dabei unterscheiden sich aber bereits die Prinzipien der Grundstücksakquise deutlich.

Der Wohnfonds Wien kann Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau direkt erwerben. Im Anschluss werden die seit 1995 bewährten Bauträgerwettbewerbe nach dem Viersäulenmodell: Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie durchgeführt. Dieses Vorgehen führt zu einem fruchtbaren Wettbewerb zwischen den Bauträgern zugunsten der Qualität der

geförderten Vorhaben (vgl. Liske 2008) - als Ergebnis entsteht auf den durch den Wohnfonds vergebenen Grundstücken der Aspanggründe die derzeit größte Passivhaussiedlung Europas. Allerdings können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen über die Qualität des gesamten Quartiers gemacht werden, da die Bauarbeiten erst in einigen Jahren abgeschlossen sein werden. Auch wurden bisher nur geförderte Projekte entwickelt. Aufgrund der Förderpraktiken ist jedoch bereits jetzt abzusehen, dass geförderte und ungeförderte Wohnanlagen weniger durchmischt sein werden als dies am Ackermannbogen der Fall ist.

Die Stadt München konnte durch die couragierte Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die ehemaligen Kasernenflächen des Bundes günstig erwerben. Kosten für die Entwicklung und den Bau technischer und sozialer Infrastruktur wurden durch den Weiterverkauf der Grundstücke am Wohnungsmarkt finanziert. Gemäß den Zielen der sozialgerechten Bodennutzung konnten am Ackermannbogen insgesamt 47 % geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Dabei entstanden in vielen Gebäuden neben geförderten Mietwohnungen auch geförderte und freifinanzierte Eigentumswohnungen. Durch die gleichzeitige Anwendung der verschiedenen Förderinstrumente, der unterschiedlichen Bautypologien und der Mischnutzung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit gilt der Ackermannbogen der Stadt München als Vorzeigeprojekt, was durch die hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner bestätigt wird. Allerdings ist die Bebauung von frei gewordenen Konversionsflächen in München nahezu abgeschlossen. Neues Bauland ist knapp und teuer. Aus heutiger Sicht würde das Gebiet

wahrscheinlich dichter bebaut werden.

## 9. Fazit

Es zeigte sich, dass der im Deutschland der 1980er Jahre eingeschlagene Weg der Liberalisierung der Wohnungsmärkte in Verbindung mit rückläufigen Aufwendungen für den geförderten Wohnungsbau und der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit negative Folgen für weite Teile der Bevölkerung hat. In angespannten Wohnungsmärkten wie in München steigen die Mieten deutlich schneller als die Einkommen der BürgerInnen. Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sind davon am stärksten betroffen. Um Effekten wie unverhältnismäßiger Wohnkostenbelastung, sozialer Segregation, Verdrängung oder sogar dem Abrutsch in die Obdachlosigkeit entgegen zu wirken, greift der Sozialstaat ein. Zu diesem Zweck wurden in beiden Ländern und Städten unterschiedliche Strategien entwickelt. Anders als in Wien und Österreich wo man offenbar nachhaltiger aus der Vergangenheit (Wohnungsnot um die Jahrhundertwende) gelernt hat, saßen Politiker in Deutschland immer wieder dem Irrtum auf, dass „jetzt nur kurz anzuschubsen wäre, später aber dann der Markt alles zufriedenstellend regeln würde“. Deshalb wirken viele der, aus dieser Überzeugung heraus geschaffenen Instrumente (ablaufende Förderbindungen, Subjektförderungen) und Gesetze (Mietspiegel, Erhaltungssatzungen etc.), nur zeitlich begrenzt und nur symptomatisch. Der Vergleich mit Wien zeigt, dass der entscheidende Unterschied beider Wohnungspolitik in der Wohnbauförderung liegt. Durch den kontinuierlichen Neubau von dauerhaft gebundenen Wohnungen konnte die Stadt Wien über einen Zeitraum von über 90

Jahren riesige Sozialwohnungsbestände aufbauen. Diese wirken zusammen mit den Wohnungen der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen preisdämpfend auf den gesamten Markt wovon letztlich alle BewohnerInnen der Stadt profitieren.

Um die soziale Wohnraumversorgung in Zukunft sicherzustellen, empfiehlt sich für Deutschland daher ein neu aufgelegtes, langfristiges Programm zum geförderten Wohnungsbau, das die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit beinhaltet. Andererseits sollte auch in Wien das beschriebene deutsche Negativbeispiel bei der gegenwärtigen und zukünftigen Weiterentwicklung der Wohnungspolitik berücksichtigt werden. So ist aus denselben Gründen die förderrechtliche Gleichstellung privater Investoren und die Einführung neuer, temporärer Fördermodelle kritisch zu betrachten.

Erst während der Bearbeitung des Themas wurde mir die Komplexität und weitreichende Bedeutung der sozialstaatlichen Wohnungspolitik bewusst. Wie Wohnungsbau und Wohnen geregelt und gefördert werden, beeinflusst die Entwicklung ganzer Städte und Gesellschaften. In der Auseinandersetzung mit der Geschichte, aber auch den aktuellen Entwicklungen zeigte sich, dass die Ergebnisse unregelter Wohnungsmärkte im Gegensatz zu den sozialstaatlichen Grundsätzen unserer Gesellschaft stehen. Gerade weil viele Länder und Städte in Europa und der ganzen Welt vor ähnlichen Problemen stehen, lohnt sich ein Blick über die Grenzen. Ursprünglich wollte ich in dieser Arbeit stärker auf die Zusammenhänge zwischen Förderpraktiken und Architektur eingehen. Letztlich überwog aber die Idee die unterschiedlichen Lösungsansätze in Wien und München, in Österreich und in

Deutschland zu verstehen und nachvollziehbar darzustellen. So hoffe ich dem interessierten Leser, der interessierten Leserin einen Einblick in dieses komplexe und wichtige Thema verschafft zu haben.

## Quellen

Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis (2011) Berichtsstandard Wohnbauförderung 2011  
(Wien, IIBW, im Auftrag des Landes Wien).  
(Amann, Mundt 2011 S.)

Bamberger, Richard; Maier-Bruck Franz (Hg.) Österreich Lexikon. Österreichischer Bundesverlag Wien, Wien 1966  
(Bamberger 1966, S. 1285)

Bezirksmuseum Landstraße 2014 a  
<http://www.dasmuseen.net/Wien/BezMus03/page.asp/870.htm>  
Abgerufen 20.03.2014

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Brochure zum Aufstellen von Mietspiegeln  
[http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/Wohnen/2002/broschuere-hinweise-zur-erstellung-von-mietspiegeln.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/Wohnen/2002/broschuere-hinweise-zur-erstellung-von-mietspiegeln.pdf?__blob=publicationFile)

BMVBS 2013a Abgerufen 26.11.2013  
[http://www.bmvbs.de/DE/BauenUndWohnen/Wohnraumfoerderung/SozialeWohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung\\_node.html](http://www.bmvbs.de/DE/BauenUndWohnen/Wohnraumfoerderung/SozialeWohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung_node.html)

Bodenbeschaffungsgesetz (1974) Bundesgesetz 288.

bpb Website der Bundeszentrale für politische Bildung Deutschland

bpb 2013a Abgerufen 14.10.2013  
<http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/40413/wohnungspolitik?p=2>

bpb 2013b Abgerufen 27.12.2013  
<http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/19137/eigenheimzulage>

bpb 2014a Homepage der Bundeszentrale für politische Bildung, Abgerufen 28.05.2014  
<http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61584/bevoelkerung-und-haushalte>

Bramhas, Erich (1987) Der Wiener Gemeindebau: vom Karl-Marx-Hof zum Hundertwasserhaus. Birkhäuser (1987)

Bundestag Drucksache 14/5538 (2001)

Czasny, Karl 1988 Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten. Institut für Stadtforschung Wien 1988

Donner, Christian (2000) Wohnungspolitiken in der europäischen Union. Theorie und Praxis. Wien, Eigenverlag

Eigner, Peter; Herbert, Matis; Resch, Andreas: Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien 1999, hg. vom Verein für Geschichte der Stadt Wien, Wien 1999

Eigene Berechnungen 2014a: Anteile der geförderten Wohnungen nach Bericht zur Wohnsituation in München 2004-2005, S. 7; Bericht zur Wohnsituation in München 2010-2011 S.28)

Egner, Björn; Georgakis, Nikolaos; Heinelt, Hubert; Bartholomäi, Reinhart; (2004)  
Wohnungspolitik in Deutschland, Positionen. Akteure. Instrumente, Schader Stiftung Darmstadt

EOF 2013, Einkommensorientierte Förderung 2013. Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München. Abgerufen am 06.11.2013

[http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtsanierung-und-Wohnungs-bau/wohnung/WoBauFoerderung/Merkblatt\\_EOF/2013\\_EOF%20Infoblatt\\_März%202013%20.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtsanierung-und-Wohnungs-bau/wohnung/WoBauFoerderung/Merkblatt_EOF/2013_EOF%20Infoblatt_März%202013%20.pdf)

Erhaltungssatzungen 2012, 25 Jahre Erhaltungssatzungen in München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerung Abgerufen am 08.11.2013

[http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bebauungsplanung/Erhaltungssat-zungen/2012-07-04\\_Erhaltungssatzung\\_1987\\_bis\\_2012.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bebauungsplanung/Erhaltungssat-zungen/2012-07-04_Erhaltungssatzung_1987_bis_2012.pdf)

Feldbauer, Peter (1977) Stadtwachstum und Wohnungsnot. Wien:Verlag für Geschichte und Politik

Friedmann, Bernhard O. (1857) Die Wohnungsnoth in Wien. Wien:Verlag der Buchhandlung Wallishausser

Führer, Karl Christian (1995) Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt, Wohnungsmangel und Wohnungszwangswirtschaft in Deutsch-land 1914-1960, Franz Steiner Verlag Stuttgart 1995

gbv (2013a) Website der gemeinnützigen Bauvereinigungen Abgerufen am 01.08.2013

<http://www.gbv.at/Page/View/4184>

gbv 2013b Abgerufen am 01.08.2013

<http://www.gbv.at/Page/View/4183>

gbv 2013c Abgerufen 03.09.2013

<http://www.gbv.at/Page/View/4173>

HDBG 2013 a Haus der Bayerischen Geschichte Abgerufen am 09.10.2013

<http://www.hdbg.de/wiederaufbau/zerstoerung/>

help.gv.a Abgerufen am 28.05.2014

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public>

help.gv.b Abgerufen 28.05.2014

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210172.html>

Jauch, Günter: Luxusgut Wohnen – wird die Miete unbezahlbar, Talkshow ARD, Erstausstrahlung 30.03.2014

John, Michael (1982) Hausherrenmacht und Mieterelend. Wien:Verlag für Gesellschaftskritik.

(John 1982, S. 18)

Kirchner, Joachim (2006) Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte. Deutsche Wohnungspolitik im europäischen Vergleich. Deutscher Universitätsverlag, Wiesbaden 2006

Koch, Ernst; Koch, Robert (1994) Wiener Wohnbau-Vielfalt. Wien:Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft mbH

KomPro 2009

Sozialreferat der Landeshauptstadt München, Amt für Wohnen und Migration, Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH.

Korinek, Karl (Hrsg.); Nowotny, Ewald (Hrsg.) (1994) Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien:Verlag Orac

Krause, Leo: Münchner Geschossiedlungen der 50er Jahre, Dissertation München, 1987

Liske, Herbert 2008 Der „Bauträgerwettbewerb“ als Instrument des geförderten sozialen Wohnbaus in Wien – verfahrenstechnische und inhaltliche Evaluierung, MA50, Wien 2008

Ludl, Herbert (2007) Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich. Wien, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband  
(Ludl 2007, S. 3)

Marchart, Peter (1984) Wohnbau in Wien 1923 – 1983. Wien: Compress Verlag

Mietspiegel 2013, Mietspiegel für München 2013, Brochure zum aktuellen Münchner Mietspiegel, Hrsg. Sozialreferat der Landeshauptstadt München.

Mieterschutzverband 2013a Abgerufen 06.08.2013  
<http://www.mieterschutzverband.at/index.php?page=373>

Mundt, Alexis; Amann, Wolfgang (2009) Evaluierung der Subjektförderung in Wien, im Auftrag des Landes Wien, MA 50  
(Mundt, Amann 2009 S.33)

münchen2013a Abgerufen am 24.10.2013  
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>

münchen2013b Abgerufen 5.11.2013  
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Eigentum.html>

münchen2013c Abgerufen am 10.11.2013  
[http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Mietspiegel/Info\\_Mietspiegel\\_2013.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Mietspiegel/Info_Mietspiegel_2013.html)

münchen2013d Abgerufen am 29.11.2013  
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Sozialamt/Mietobergrenzen.html>

münchen2013e Abgerufen 02.12.2013  
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtfinfos/Statistik/Bev-lkerung.html>

münchen2013f Abgerufen 03.12.2013  
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Bevoelkerungsprognose.html>

münchen 2014a Abgerufen 14.01.2014  
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Neckermannurlauber>

Oberhuber, Andreas ; Götzl, Kerstin 2009 Evaluierung des Mietkaufs als Instrument der Wiener Wohnungspolitik, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen Planen, Wien 2009

Peters, Karl-Heinz (1984) Wohnungspolitik am Scheideweg: Wohnungswesen, Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik, Berlin Duncker und

Humblot, 1984

Pirhofer, Gottfried; Stimmer, Kurt (2007) Pläne für Wien, Theorie und Praxis der Wiener Stadtplanung von 1945 – 2005. Wien: Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung Wien

Preisindex 2013a Verbraucherpreisindex 1986 – 2013 <http://www.statistik.at/Indexrechner/Controller>

Raiffeisen2013 Abgerufen 12.09.2013  
[https://www.bausparen.at/eBusiness/01\\_template1/314933534010554625-308247647482728736\\_311036783461718218-311036783461718218-NA-39-NA.html](https://www.bausparen.at/eBusiness/01_template1/314933534010554625-308247647482728736_311036783461718218-311036783461718218-NA-39-NA.html)

Referat für Arbeit und Wirtschaft 2013 Veröffentlichung des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Februar 2013, Heft Nr. 271

Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2014 Schriftliche Anfrage vom 26.05.2014

Schulte, Karl-Werner (Hrsg.) 2008 Immobilienökonomie Band IV, Oldenburg Wissenschaftsverlag

Schwimmer, Walter 2008 in: Lugger, Klaus (Hrsg.) und Holoubek, Miachel (Hrsg.) 2008 Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit - ein europäisches Erfolgsmodell; Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 2008

Wohnraumförderung München 2013a Abgerufen am 06.11.2013  
<http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtsanierung-und-Wohnungs-bau/wohnung/WoBauFoerderung/Wohnraumfoerderung-2012-in-Muenchen/Wohnraumfoerderung%202013%20in%20Muenchen.pdf>

Schiermeier 2013 erschienen in "Von der Kaserne zum Stadtquartier: Zur Konversion von Militärf lächen in München" Landeshauptstadt München, Referat für Bauplanung und Bauordnung 2013.

StatistikAustria2013a  
[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/bevoelkerungsstand\\_und\\_veraenderung/bevoelkerung\\_im\\_jahresdurchschnitt/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/bevoelkerung_im_jahresdurchschnitt/index.html) Bevölkerungsentwicklung seit 1961  
Abgerufen 30.08.2013

Standard 160112 <http://derstandard.at/1326502881425/Richtwertmieten-steigen-heuer-um-mehr-als-fuenf-Prozent> Abgerufen 04.09.2013

Standard 2012a Abgerufen 12.09.2013  
<http://derstandard.at/1350259255379/Der-Unverwuestliche-Bausparen-bleibt-beliebt>

StatistikAustria2013b  
[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wohnen\\_und\\_gebaeude/bestand\\_an\\_gebaeuden\\_und\\_wohnungen/wohnungen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/bestand_an_gebaeuden_und_wohnungen/wohnungen/index.html)  
Abgerufen 11.12.2013

SZ Süddeutsche Zeitung

SZ 2013a „Wie sich die Mietpreisbremse auswirkt“ vom 06.11.2013

SZ 2012a „Hungern ist die halbe Miete“ vom 31.10.2012  
<http://www.sueddeutsche.de/muenchen/hartz-iv-empfaenger-in-muenchen-hungern-ist-die-halbe-miete-1.1510761>

taz (2005) Die Tageszeitung  
<http://www.taz.de/1/archiv/?id=archivseite&dig=2005/09/09/a0114> Abgerufen 15.10.2013

Trockner, Lukas (2012) Mietensteigerungen in Österreich und Wien, Auswertungen aus dem Mikrozensus, Arbeiterkammer Wien 2012

Von der Kaserne zum Stadtquartier 2013 Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München 2013

Wagner, Georg (1995): Sozialstaat gegen Wohnungsnot: Wohnraumbewirtschaftung und Sozialer Wohnungsbau im Bund und in Nordrhein-Westfalen 1950-1970, Paderborn Schöningh 1995

Wagnis 2014a Interview und schriftliche Anfrage bei Wagnis e.V

Walter, Uli (1993) Sozialer Wohnungsbau in München : Die Geschichte der GWG, München Bruckmann 1993

Weihsmann, Helmut (2002) Das rote Wien Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919 – 1934. Wien: Promedia

WFB 2012 Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren Abgerufen am 07.11.2013

[http://www.stmi.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/wohnen/foerderung/recht/wfb\\_2012.pdf](http://www.stmi.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/wohnen/foerderung/recht/wfb_2012.pdf)

WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979. 139. Bundesgesetz vom 30.03.1979

Wiener Cottage Verein

[http://www.cottageverein.at/Inhalte/Main\\_Geschichte.php?o=7&u=-1&id=-1](http://www.cottageverein.at/Inhalte/Main_Geschichte.php?o=7&u=-1&id=-1)

Abgerufen 23.07.2013

Wiener Wohnen 2013a Abgerufen 01.09.2013

<http://www.wienerwohnen.at/dms/workspace/SpacesStore/3547613b-6ab9-4d64-bd02-856496c6b79d/1.0/Wiener-Gemeindebau-deut.pdf>

Wiener Wohnen 2013b Abgerufen 02.09.2013

<http://www.wienerwohnen.at/interessentin/fuenfschritte/schritt1.html> Abgerufen 02.09.2013

Wiener Wohnen 2013c

<http://www.wienerwohnen.at/mieterin/wohnenkosten.html>

Wiener Wohnen 2014 schriftliche Anfrage vom 24.04.2014

Wien.gv 1967 Abgerufen 07.08.2013

<http://www.wien.gv.at/rk/historisch/1967/dezember.html>

Wien.gv 2013a Abgerufen 02.09.2013

<http://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/smart.html>

wien.gv 2013b Abgerufen 03.09.2013

<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ahs-info/neubaufoerderung/voraussetzungen.html>

wien.gv 2013c Abgerufen 03.09.2013

<http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungsverbesserung/thewosan.html>

wien.gv 2013d Abgerufen 04.09.2013

<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pruefen/mietzinsberechnung.html>

wien.gv.2013e Abgerufen 04.09.2013  
<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnbeihilfe/mietzinsbeihilfe.html>

wien.gv 2013f Abgerufen 05.09.2013  
<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/berechnung.html>

wien.gv 2013g Abgerufen 11.09.2013  
<http://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html>

wien.gv 2013h Abgerufen 11.12.2013  
<http://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/index.html>

wien.gv 2014a <http://web.archive.org/web/20090629062240/http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/aspangruende/index.htm>

wien.gv 2014c Abgerufen 28.05.2014  
<http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/wohnungskategorie-ermittlung.html>

WienMa23/2013 Abgerufen 11.12.2013  
<http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen.pdf>

Wien (2000) : Statistische Mitteilungen der Stadt Wien, Heft 4/2000 Abgerufen am 08.07.2013 <http://www.wien.gv.at/rk/msg/2001/0618/002.html>

wienerwohnen 2014, Schriftliche Anfrage an die Stadt Wien vom 14.04.2014

WiM 2012 Wohnen in München V. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung.  
[http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/stadtentwicklung/grundlagen/2012\\_wim-v\\_internet.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/stadtentwicklung/grundlagen/2012_wim-v_internet.pdf)

wohnfonds 2013a Abgerufen 29.08.2013  
<http://www.wohnfonds.wien.at/html/sansos.htm>

wohnfonds 2013b Abgerufen 04.09.2013  
<http://www.wohnfonds.wien.at/> > liegenschaftsmanagement

wohnfonds\_wien 2007 Bauträgerwettbewerbe 2007, Hrsg.: wohnfonds\_wien, Wien 2008

wohnfonds\_wien 2007b Abgerufen 20.03.2014 Bauträgerwettbewerb Eurogate  
[http://www.langconsulting.at/files/Networking/Leuchttürme/Eurogate\\_1710.pdf](http://www.langconsulting.at/files/Networking/Leuchttürme/Eurogate_1710.pdf)

WohnserviceWien 2013a Abgerufen 02.09.2013  
<https://www.wohnservice-wien.at/home/informationen/353>

wohnservice\_wien 2014, <https://www.wohnservice-wien.at/home/modell/88> Abgerufen 23.04.2014

Wohnungssituation (2011) Bericht zur Wohnsituation in München 2010 -2011 Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2012

Wolowicz, Ernst (1990) Zwischen Staatsintervention und freiem Spiel; erschienen in: Wege aus der Wohnungsnot, Hrsg.: Ude, Christian, Piper-Verlag 1990

zensus 2011a Abgerufen 02.12.2013  
[https://www.statistik.bayern.de/presse/archiv/2013/233\\_2013.php](https://www.statistik.bayern.de/presse/archiv/2013/233_2013.php)

Zeitschrift des Österr. Ingenieur- u. Architekten-Vereines Nr. 5 ( 1906 ) S 75 ff.

ZeS 2009, Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum  
[http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Sozialreferat/wohnungsamt/Zweckentfremdung/satzung\\_zweckenfremdung.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Sozialreferat/wohnungsamt/Zweckentfremdung/satzung_zweckenfremdung.pdf) Abgerufen 06.11.2013

Bildnachweise :

S. 15ff. Per Albin Hansson Siedlung & Bernoullisiedlung  
Korinek, Karl (Hrsg.); Nowotny, Ewald (Hrsg.) (1994) Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: Verlag Orac

S. 32 ff. Alte Heide München  
Universitätsbibliothek Technische Universität München <https://mediatum.ub.tum.de/?id=938943>

S 41 ff. Hasenberg  
Uli Walter, Der Soziale Wohnungsbau in München 1993 S. 64  
Krause, Leo: Münchner Geschossiedlungen der 50er Jahre, Dissertation München, 1987

S. 55 Maikäfersiedlung München  
Bettina Seeger, Die Maikäfersiedlung in München, 2005, Volk-Verlag

S. 74, 80 Wagnis München, Eurogate Bauplatz 3. Andreas Friedel

