

# Es geht auch billiger

Tausende Wohnungen in München sind günstig.  
Weil sie städtisch oder genossenschaftlich sind

Von Irene Kleber

Wenn eine erkennbar nicht gut betuchte alte Dame ihre Einkaufsstützen in einen feschen Nymphenburger Altbau trägt, eine alleinerziehende Mama mit drei Kindern im teuren Glockenbachviertel wohnt oder in Haidhausen, Bogenhausen oder im Lehel – dann fliegt einen mitunter die Frage an: Wie können sie sich bloß die Mieten hier leisten? Liegen hier die Preise nicht irgendwo zwischen 18 und 20 Euro kalt pro Quadratmeter? Also bei, sagen wir, rund 1400 Euro Kaltmiete für eine Zwei-Zimmer-Wohnung, womit man mit Heizung, Nebenkosten, Strom schnell bei 1700 Euro und mehr landet?

Doch, liegen sie. Auf dem freien Wohnungsmarkt, wenn man kürzlich neu eingezogen ist, zumal in einen Neubau.

Dass in Münchens Schick-Vierteln noch immer Menschen mit normalen oder auch sehr niedrigen Einkommen wohnen, hat einen einfachen Grund: 135000 (von insgesamt rund 790000) Wohnungen gehören Unternehmen, die keine Maximalmieten aus ihren Mietern herauspressen. Den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Gewofag und GWG zum Beispiel. Oder einer der alten oder neuen Genossenschaf-

ten, die es gibt in der Stadt. Oder einem Wohnungsverein.

Wer das Glück hat, in einer dieser Wohnungen zu wohnen, zahlt nur die Hälfte oder teilweise sogar nur ein Drittel der Miete, die der unmittelbare Nachbar bei einem privaten Vermieter zahlen muss. Im Schnitt 7,03 Euro (statt 18,91 Euro beim Erstbezug oder 15,72 Euro bei einer Wiedervermietung). So jedenfalls hat das die „Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V.“ (VWM) errechnet, in der die Münchener Günstig-Wohnungsbauer zusammengeschlossen sind.

So gesehen hat deren Sprecher Klaus-Michael Dengler (auch Chef der Gewofag) recht, wenn er sagt:

„Wir sind die wahre Mietpreisbremse Münchens.“

Gestern hat die Vereinigung den „WohWi-Mietenatlas München 2018“ veröffentlicht, der die Günstig-Mieten in den einzelnen Münchener Stadtbezirken zeigt. Hier kann man sehen: In jedem Viertel gibt es Häuser, in denen man noch günstig wohnen kann.

Darunter ist das Hotel Blauer Bock am Sebastiansplatz in der schönsten Innenstadt, das der Gewofag gehört, da finden sich Heimgewofag-Wohnungen in Bogenhausen (rund 8,28/m<sup>2</sup>) an der ansonsten sündteuren Prinzregenten- und Zaubzerstraße, oder wunderschöne Gründerzeithäuser in Schwabing (rund 7,74 Euro/m<sup>2</sup>), die der „Baugenossenschaft München-Schwabing eG“ von 1909 gehören.

Am allergünstigsten kann man im nördlichen Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl und im Süden in Thalkirchen wohnen. Sechs bis 6,16

Euro kostet hier der Quadratmeter Kaltmiete; das ist eine Durchschnittszahl – es gibt hier auch noch sehr alte Mietverträge für unsanierte Wohnungen mit vier Euro und sogar weniger.

Das große Problem ist freilich, selbst als Mieter an solche Wohnungen zu kommen – zumal Bewohner nicht gern dort ausziehen: Die Hälfte der Gewofag-

Mieter zum Beispiel bleibt Jahrzehnte in der Wohnung, ein Fünftel weit mehr als 25 Jahre.

Etwa ein Drittel der Günstigwohnungen sind Sozialwohnungen – für sie braucht man einen Berechtigungsschein. Einige der geförderten Gewofag-Wohnungen kann man über das „München Modell“ kriegen. Die allermeisten werden über die Genossenschaften und Vereine selbst vergeben – mit ellenlangen (oder längst schon geschlossenen) Wartelisten.

Da hilft nur: Sich direkt dort melden und sehr viel Geduld mitbringen. Oder: Mitstreiter sammeln und selber eine Wohngenossenschaft gründen.



Dieser Neubau im Domagkpark gehört der Wohngenossenschaft Wogeno. Hier wohnt man zu Mini-Mieten unter neun Euro.

Foto: VMMW