

# Wohnungen in Bürgerhand

## Die Münchner sollen mit Hilfe eines Bürgerfonds Immobilien kaufen

VON SARAH BRENNER  
UND STÉPHANIE MERCIER

Wenn die Mieten weiter steigen, werden sich die Münchner ihre schöne Stadt bald nicht mehr leisten können. Die Lage auf dem Mietmarkt spitzt sich immer mehr zu. Um den Wahnsinn zu stoppen, denkt Oberbürgermeister Dieter Reiter (60, SPD) zurzeit über einen so genannten Bürgerfonds nach – ein Konzept, mit dessen Hilfe die Münchner ihre Stadt zurückkaufen sollen.

Mietpreisbremsen, Bodenpreisdeckelungen, Erhaltungssatzungen – die Konzepte, mit deren Hilfe München bezahlbar bleiben soll, sind zahlreich. Doch die Vergangenheit hat gezeigt: So recht funktionieren sie alle nicht. Höchste Zeit also für eine innovative Idee, ein Instrument, das die Preisspirale stoppt. Eine Möglichkeit wäre der Bürgerfonds. Das Konzept dahinter ist schnell erklärt: Um München aus den Fängen der Investoren und Immobilienhändler zu befreien, soll es künftig eine Kasse geben, in die jeder Bürger einzahlen kann. Die Gesamtsumme soll möglichst groß sein, was der einzelne Geldbeutel nicht hergibt. Die Summe soll schließlich in den Wohnungsbau fließen – und zwar ausschließlich in bezahl-



**OB Dieter Reiter (SPD)**  
will, dass sich die Bürger die Stadt zurückkaufen.

baren Wohnraum, der nicht zu Höchstpreisen vermietet wird. Die Stadt habe im vergangenen Jahr zwar schon kräftig investiert und knapp 400 Wohnungen in ihren Besitz genommen, berichtet Dieter Reiter, „aber wir können nicht alles kaufen“. Jetzt seien die Bürger am Zug.

Beatrix Zurek (SPD), Vorsitzende des Mietervereins, hält den Vorstoß des Oberbürgermeisters für „hervorragend – nachhaltig und sozial“. Zwar sei bei einem Bürgerfonds keine Rendite von zehn bis 20 Prozent zu erwarten, „aber darum geht es ja auch nicht“. Stattdessen würde der Genossenschaftsgedanke großgeschrieben. Ein weiterer Vorteil: „Der Einzelne muss keine 3000 Euro investieren“, so Zurek, auch kleinere Beträge seien möglich. Sie selbst sehe das Konzept als Geldanlage, die sich lohnt – „gerade langfristig“.



**Beatrix Zurek**  
Die Mietervereins-Chefin ist von der Idee angetan. MARCUS SCHLAF (2)

Ähnlich positiv bewertet wird der Vorschlag auch von den Grünen. Katrin Habenschaden, Vorsitzende der Stadtratsfraktion, sagt: „Wir unterstützen alles, was im Ergebnis ein Mehr an bezahlbarem Wohnraum schafft.“ Dass das Konzept eine reelle Chance hat, beweise etwa die Stadt Wien. Dort sei bereits vor Jahren ein ähnlicher Fonds eingerichtet worden. Damit gelänge es der Kommune, systematisch städtische Flächen aufzukaufen, ohne den Druck zu verspüren, sofort tätig zu werden – so wie das bei privaten Investoren der Fall sei.

Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Münchner Haus- und Grundbesitzervereins, steht der Einführung eines Bürgerfonds allerdings kritisch gegenüber. Schließlich sei bei dem besagten Modell keine angemessene Rendite zu erwarten. Die sei allerdings nö-



**Rudolf Stürzer**  
Der Haus-und-Grund-Chef hält das Modell für untauglich. DPA

tig, um Investoren für den städtischen Wohnungsbau anzulocken. Stattdessen müsse das Geld, das der Staat aus den steigenden Miet- und Bodenpreisen zieht, an die Be-

dürftigen verteilt werden.

Und was hält die CSU von der Idee? „Wir haben nichts dagegen“, sagt Bürgermeister Manuel Pretzl. Schließlich sei der Vorschlag des OB „eine alte Forderung der CSU“. Die sei damals allerdings als unwirtschaftlich empfunden und damit ad acta gelegt worden. Ob sich ein Bürgerfonds dennoch lohnt und sich als geeignetes Instrument im Kampf gegen den Miet-Wahnsinn erweist, soll geprüft werden. „Ich bin ein ungeduldiger Mensch“, sagt OB Reiter, „ich will den Vorschlag noch heuer durch den Stadtrat bringen.“

## Bürger für Bürger

MARC KNIEPKAMP



Immer weniger Menschen können sich das Leben in München noch leisten, der Hauptgrund dafür sind die hohen Mieten. Im Kampf gegen diese hohen Preise braucht es kreative Ideen und den Mut, diese auch durchzusetzen. Beides scheint OB Reiter zu haben. Sein Vorschlag für einen Bürgerfonds ist mehr als nur Wahlkampfgetöse ein Jahr vor der Kommunalwahl.

Klar ist: Der Wohnungsmarkt hat versagt. Die Preise schießen durch die Decke, sind für Polizisten, Frisöre und Krankenschwestern kaum noch bezahlbar. Das liegt auch daran, dass auf dem Immobilienmarkt Investoren unterwegs sind, denen es um die maximale Rendite geht – und denen die Zusammensetzung ihrer Mieterschaft herzlich egal ist. Eine Vierzimmer-Wohnung für zwei Opernbesuche im Jahr? Warum nicht, solange der Preis stimmt. Wohin das führt, lässt sich in London oder Paris beobachten – abschreckende Beispiele einer gnadenlosen Preisspirale.

Die Idee, diesem Wahnsinn mit bürgerschaftlichem Engagement entgegenzutreten, hat jede Menge Charme. Normale Menschen – die sich in München längst kein Eigentum mehr leisten könnten – tun sich mit anderen zusammen, um günstigen Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten. Dass die Menschen bereit sind, sich auf diese Art für die Gemeinschaft einzusetzen, zeigen die Bürger durch ihr Engagement in Vereinen, Genossenschaften oder Stiftungen. Eine moderate Rendite und eine lebenswerte Stadt für alle wären der Lohn dafür!

## So machen es andere Städte

Wann immer es um günstige Mieten geht, schaut München neidisch auf Wien. **Die österreichische Hauptstadt pflegt seit rund 100 Jahren die Tradition des Gemeindebaus.** Selbst wenn private Bauträger bauen wollen, müssen sie in ihren Anlagen zwei Drittel geförderte Wohnungen schaffen – und die dürfen dann maximal fünf Euro Miete pro Quadratmeter kosten. Die Stadt selber ist Eigentümerin vieler Wohnungen! In Summe besitzt und verwaltet die Kommune 400 000 Wohnungen. Damit gehört sie zu den größten Immobilienunternehmern weltweit. Das alles hat seinen Preis. Wien gibt jährlich rund 650 Millionen Euro für

Kauf, Bau, Sanierung und Verwaltung von Immobilien aus.

Einen anderen Weg geht man in Freiburg. Dort vergibt die Stadt ihre eigenen Baugrundstücke zu je einem Drittel an ihre kommunale Wohnungsbau-Gesellschaft, an eigentumsorientierte Baugruppen und an Investoren. Kurioserweise bauen ausgerechnet diese „Investoren“ häufig am günstigsten. Denn bei der Vergabe zählt nicht der höchste Preis, viel mehr kommt es auf soziale Kriterien an. So kommen Bauherren zum Zuge, die eine lange Sozialbindung und niedrige Mieten unterhalb des Mietspiegels versprechen. mk