Städt. Wohnungsamt
München
Burgstraße 14

München, im Februar 1960

Wohnanlage Fürstenried

Im Südwesten der Stadt entsteht eine neue, im Endausbau ungefähr 4 500 Wohnungen aller Art umfassende Wohnanlage. Die Stadt München hat für den Bau dieser Wohnungen — zum überwiegenden Teil im sozialen Wohnungsbau mit finanzieller Hilfe von Bund, Land und Stadt — den Baugrund aus dem ehemaligen städtischen Gut Fürstenried bereitgestellt.

Das gesamte Bauvorhaben wird in zwei aufeinanderfolgenden Abschnitten verwirklicht werden. Die anschließenden Ausführungen wollen den Wohnungsuchenden die nötigen Informationen zunächst für den ersten Bauabschnitt mit rund 2 000 Wohnungen vermitteln.

Örtliche Lage

Die Baugrundstücke befinden sich zwischen der Olympia- und der alten Forstenrieder Straße, in unmittelbarer Nähe des Schlosses Fürstenried.

Die Grundstücke südwestlich vom Kreuzhof sind von der Siedlungsgesellschaft Bavaria (Promenadeplatz 1—3) zum Bau von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums außerhalb des sozialen Wohnungsbaues vorgesehen.

Die **Stadtlage** ist wegen der Nähe der großen Wälder eine der schönsten und gesündesten Münchens. Von der Olympiastraße ist die Wohnanlage durch einen durchschnittlich 60 m breiten Schutzstreifen getrennt, der später als Grünfläche ausgestaltet wird. Die Zufahrt zur Wohnanlage ist über die Forstenrieder Straße und künftig über die verlängerte Kistlerhofstraße möglich.

Die Siedlung selbst wird vom Durchgangsverkehr freigehalten, so daß eine ruhige Wohnlage erreicht wird.

Der von fünf namhaften Münchner Architekten stammende **Bebauungsplan** berücksichtigt die neuesten Erfahrungen und Erkenntnisse des Städtebaues. Die Häusergruppen sind nach Stockwerkzahl und Einzelgestaltung stark differenziert. Die neue Wohnanlage wird in sich geschlossen sein und ein angenehmes Wohnen ermöglichen.

Art und Umfang des Bauvorhabens

Der erste Bauabschnitt umfaßt ca. 2 000 Wohneinheiten und zwar 203 Einfamilienhäuser (durchwegs in der Form von Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen), 207 Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums in neungeschossigen Häusern (sogenannten Punkthäusern und rund 1 590 Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen.

Ausstattung der Wohnungen und Eigenheime

Sämtliche Wohnungen und Eigenheime haben Zentralheizung, Warmwasserversorgung und geflieste Bäder mit Einbauwannen.

Für die Versorgung der Wohnanlage baut die Stadt zur Zeit ein Fernheizwerk, an das auch die Einfamilienhäuser angeschlossen sind.

Die Küchen werden mit Elektro-, zum Teil mit Gasherden ausgestattet.

Die Häuser mit mehr als fünf Vollgeschossen besitzen Personenaufzüge und Müllschlucker. Sämtliche Geschoßwohnungen erhalten Gemeinschaftsantennen für Rundfunk und Fernsehen. Außerdem werden teilweise Ruf-Sprech-Anlagen eingerichtet.

Verkehrsverhältnisse, Ladengeschäfte, Schulen, öffentliche Einrichtungen

Als öffentliches Verkehrsmittel steht zunächst die städtische Omnibuslinie A vom Harras bzw. vom Altersheim St. Joseph aus zur Verfügung. Für die nächsten Jahre ist die **Verlängerung der Straßenbahnlinie 8** über die Boschetsrieder Straße und den Stadtweg in das neue Wohngebiet vorbereitet. Die Haltestellen werden sich unmittelbar bei den Hauptzugängen zu den beiden Bauabschnitten befinden.

Garagen und Abstellplätze für Personenwagen werden zugleich mit den Wohnungsbauten errichtet bzw. angelegt. Eine Tankstelle mit Service wird in der Nähe der Forstenrieder Straße am Eingang zur Wohnanlage erbaut.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, eine Sparkassenzweigstelle, Praxisräume für Ärzte und Zahnärzte usw. werden im Zentrum ebenfalls innerhalb der Wohnanlage zur Verfügung stehen. Zwei Gaststätten sind vorgesehen.

Ferner wird ein sogenanntes **Motel** geschaffen, mit dem ein Gesundheitszentrum mit Sauna, Schwimmbecken, medizinischen Bädern usw. verbunden sein wird.

Für eine **Polizeidienststelle** samt Meldestelle und eine Zweigstelle der Städt. **Bücherei** ist gesorgt. Eine **Volksschule** wird gleichzeitig mit den Wohnungsbauten von der Stadt errichtet. Mit der Schule werden zugleich eine Kinderkrippe und eine Kindertagesstätte entstehen.

Mieten und laufende Lasten

In einer Gebäudegruppe mit 14 Vollgeschossen werden von der **Städtischen Sparkasse München** im Mittelpunkt der Wohnanlage ca. 200 Mietwohnungen **freifinanziert,** also außerhalb des sozialen Wohnungsbaues, erstellt. Der genaue Mietpreis für diese Wohnungen steht noch nicht fest; er dürfte voraussichtlich bei etwa DM 3,— je qm Wohnfläche und Monat liegen. Zu diesem Preis kommen noch die üblichen Nebenkosten wie Heizung, Liftgebühren usw. Baukostenzuschüsse oder Mieterdarlehen sind nicht vorgesehen; es ist jedoch an die Aufbringung von Mietkautionen gedacht.

Für **alle übrigen Objekte** gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den **sozialen Wohnungsbau.** Im Hinblick auf die erwähnte Hilfe des Bundes, des Landes und der Stadt München können die Mieten in verhältnismäßig tragbaren Grenzen gehalten werden.

Für die **Mietwohnungen** beträgt die Rohmiete durchschnittlich 2,— DM je qm Wohnfläche und Monat.

Bei den **Eigentumswohnungen** macht die laufende Belastung etwa 2,20 DM je qm Wohnfläche und Monat aus.

Für Miet- und Eigentumswohnungen wird auf die Dauer von fünf Jahren von der öffentlichen Hand ein verlorener Zuschuß in Höhe von 20 Pf. je qm Wohnfläche und Monat geleistet, so daß sich die Belastung in den ersten fünf Jahren um 20 Pf. je qm Wohnfläche und Monat ermäßigt.

Die laufenden Lasten für die **Eigenheime** betragen etwa 2,40 DM je qm Wohnfläche und Monat. Für die Eigenheime wird kein Zuschuß gewährt, da für diese die zinslosen öffentlichen Wohnungsbaudarlehen in entsprechend höherem Maße gegeben werden.

Aus den angegebenen Durchschnittssätzen errechnen sich unter den derzeitigen Verhältnissen z. B. folgende effektive Monatsmieten bzw. -lasten (unter Berücksichtigung der verlorenen Zuschüsse auf fünf Jahre für die Mietwohnungen und Eigentumswohnungen):

Art und Größe der Wohnungen		Netto-Miete		Nebenkosten			Brutto-Miete		Mieterdarlehen ca.
		im 1.-5. Jahr	nach 5 Jahren	Trepp. Reinig. Wasser, Ant.	Lift	Heizung	im 1.-5. Jahr	nach 5 Jahren	
Art	qm	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
1 - Zimmer-Wohnung	33	60.–	66.–	11.–	5.–	12.–	88.–	94.–	1500.–
2 - Zimmer-Wohnung	53	95.–	106.–	14.–	7.–	20.–	136.–	147.–	2000.–
2½-Zimmer-Wohnung	64	115.–	128.–	15.–	8.–	25.–	163.–	176.–	2500.–
3 - Zimmer-Wohnung	75	135.–	150.–	17.–	10.–	30.–	192.–	207.–	3000.–
Laufende Lasten für Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen									
3 - Zimmer-Eigentums-Wohnung	70	140.–	155.–	15.–	5.–	28.–	188.–	203.–	
4 - Zimmer-Eigenheime	92	220.–	220.–		–	40.–			

Bedingungen für den sozialen Wohnungsbau

Die Wohnungen einschließlich Eigentumswohnungen und Eigenheime sind für **Wohnungsuchende** bestimmt, die **billige Wohnungen für Wohnungsuchende freigeben.** Andere Bewerber werden nur angenommen, wenn sie seit längerer Zeit in Dringlichkeitsstufe I als Wohnungssuchende beim Wohnungsamt vorgemerkt sind. Die am längsten Vorgemerkten haben den Vorrang.

Die Tatsache, daß eine Wohnung dem städtischen Wohnungsamt zur freien Vergabe an einen vom Amt zu benennenden Mietbewerber bereitgestellt wird, ist durch eine vom bisherigen Vermieter unterschriebene Erklärung zu belegen. **Ein Vordruck hierfür ist im Städt. Wohnungsamt erhältlich.**

Für die Miet- und Genossenschaftswohnungen ist ein unverzinsliches **Mieterdarlehen** je nach Wohnungsgröße in Höhe von 1 500 bis 3 000 DM aufzubringen. Es wird mit jährlich 2% getilgt. Für die Genossenschaftswohnungen ist zusätzlich ein Geschäftsanteil zu übernehmen.

Die Eigentumswohnungen erfordern ein **bares Kapital** von 8 000 DM an, je nach Größe;

die Einfamilienhäuser ein **bares Kapital** von ca. 20 000 DM bis 32 000 DM.

Die Eigenleistungen für Eigentumswohnungen und Eigenheime können durch Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau aus dem Lastenausgleich, Arbeitgeber- oder Verwandtendarlehen, Rentenkapitalisierung usw. aufgebracht werden. Da die Finanzierung geschlossen ist, können Einzel-

bauspardarlehen im Rahmen der Beleihungsgrenzen nicht mehr eingesetzt werden. Die Bausparer müssen deshalb auf Einzelbauspardarlehen verzichten; sie können aber bei zugeteilten Bausparverträgen ihre Ansparsumme (einschließlich Prämien) einsetzen.

Bei den Eigentumsmaßnahmen (Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses) können auch die vom Bund auf eine Reihe von Jahren verbilligten Darlehen von je 4000 DM im Rahmen der Umsetzaktion **„Besser und schöner wohnen"** und, soferne der Bund jeweils ausreichende Geldmittel zur Zinsverbilligung bereitstellt, auch zugunsten von **„Jungen Familien"** verwertet werden. Diese Darlehen werden von den Sparkassen, Kreditinstituten aller Art und den Bausparkassen auf einen dort zu stellenden Antrag hin gewährt. Die genannten Geldinstitute geben hierüber nähere Auskunft.

Für die Erwerber einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses, die selbst bezogen werden, ergeben sich beachtliche Steuervergünstigungen, insbesondere nach § 7b des Einkommensteuergesetzes.

Bewerbungen

a) **für die Wohnungen im sozialen Wohnungsbau**

Bewerbungen um die Zuteilung einer Wohnung oder eines Eigenheimes sind **ausschließlich an das Städtische Wohnungsamt, Burgstraße 14, Zimmer 101 a,** zu richten. Unmittelbare Verhandlungen mit den Wohnungsunternehmen sind zwecklos und erst möglich, wenn das Wohnungsamt die Bewerbung geprüft und einen entsprechenden Bescheid dem Wohnungsunternehmen mitgeteilt hat. Eine Durchschrift dieser Mitteilung erhält der Bewerber. Falls das Wohnungsunternehmen den Bewerber nach Prüfung der finanziellen Voraussetzungen hierauf angenommen (d. h. einen Vorvertrag über die Vermietung bzw. den Verkauf abgeschlossen) hat, kann das Wohnungsamt die in jedem Falle auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen erforderliche amtliche „Benutzungsgenehmigung" zum späteren Bezug der Wohnung bzw. des Eigenheimes erteilen.

Die beteiligten Wohnungsunternehmen sind folgende:

1. Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG. München,
2. Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH.,
3. Heimag München Gemeinnützige Heimstätten AG.,
4. Wohnungsgenossenschaft München-West eGmbH.,
5. Wohnungstreuhand-Gesellschaft mbH.

b) **Bewerbungen für die freifinanzierten Wohnungen der Städtischen Sparkasse München**

Rückfragen und Bewerbungen für die freifinanzierten Wohnungen der Sparkasse sind unmittelbar an die Städtische Sparkasse München, Häuserverwaltung, Sparkassenstraße 2, Zimmer 111, zu richten.

Bezugstermine

Die Tiefbauarbeiten (Straßen, Kanäle, Heizungsrohre usw.) haben bereits Ende November 1959 begonnen. Im Frühjahr 1960 werden die Hochbauarbeiten folgen, so daß die Wohnungen und Eigenheime voraussichtlich von Ende des Jahres 1960 ab bezogen werden können.

Bemerkung

Die vorstehenden Angaben sind nach dem derzeitigen Stand nach bester Möglichkeit, jedoch ohne Verbindlichkeit gemacht. **Änderungen im Bauprogramm und in den Bedingungen müssen vorbehalten bleiben.**