



Mit vereinten Kräften für stetiges Wachstum

Der Immobilienmarkt in Oberbayern ist von Flächenknappheit sowie ansteigenden Kauf- und Mietpreisen geprägt. Um die positive wirtschaftliche Entwicklung nicht zu gefährden, braucht es ausreichend Bauland zur Ansiedelung von Wohn- und Gewerbeflächen auch in den benachbarten Wirtschaftsräumen sowie den Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs. EVA MÜLLER-TAUBER

DIE ZAHLEN SPRECHEN eine deutliche Sprache: Über 40 Prozent der bayerischen Gewerbeanmeldungen werden in Oberbayern getätigt, über 40 Prozent des bayerischen Bruttoinlandsprodukts (BIP) dort erwirtschaftet. Die Region präsentiert sich als ein Spitzenstandort für exportorientierte und internationale Unternehmen sowie für die Industrie und die Wissenschaft und ist eine internationale Verkehrsdrehscheibe, quasi die „Bayerische Wachstumslokomotive“. Weil Oberbayern zudem mit einem hohen Erholungs- und Freizeitwert punkten kann, zieht es immer mehr Leute an diesen Standort. Bis zum Jahr 2031 werden der aktuellen regi-

onalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zufolge rund 250.000 Einwohner mehr allein im Großraum München leben als heute. Parallel wachsen auch die benachbarten Wirtschaftsräume Rosenheim und Ingolstadt, ebenso wie Landshut und Augsburg, die mit dem Wirtschaftsraum München verknüpft sind. Sie verfolgen auch erfolgreich eigene Entwicklungskonzepte für Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel, um ihre Attrakti-

vität bei Unternehmen und Neubürgern zu erhöhen (siehe auch Städteeinblicke ab Seite 10).

Was einerseits positiv ist, da Wachstum in der Regel Prosperität bedeutet, hat aber auch eine Kehrseite und stellt Politik wie Wirtschaft vor große Herausforderungen: Nicht nur, dass die Infrastruktur und der Verkehr wegen des großen Zuzugs schon jetzt an ihre Grenzen stoßen. Es steigen allorts auch die Mieten und Kaufpreise, weil die Nachfrage nach Wohnraum bei weitem größer ist als das Angebot. Grund hierfür ist die Attraktivität des Standortes, die zu Zuzügen aus anderen Regionen führt. Auch die Suche nach einer sicheren Anlageform und das derzeit günstige Zinsniveau fördern diese Entwicklung. In der Folge nimmt das Angebot an bezahlbaren Wohnungen spürbar ab. „Dies stellt eine Gefahr für das Wachstum und den Wohlstand der Region dar“, erläutert die IHK-Immobilienexpertin Susanne Kneißl-Heinevetter. Immer wieder berichteten Unternehmen, dass es bereits heute gerade für Fachkräfte mit niedrigem und mittlerem Einkommen eine Herausforderung sei, geeigneten Wohnraum zu finden – sei es zur Miete oder zum Kauf. Beispiel München und Umland: Hier ist die Wohnungsknappheit schon ein Dauerthema: „Der Markt ist wie leergefegt, die Preise liegen überproportional hoch, das spüren auch wir in Ismaning“, bestätigt etwa Michael Sedlmair, Erster Bürgermeister der Gemeinde, die im Landkreis München liegt. „In den vergangenen vier, fünf Jahren sind die einst so konstanten Grundstückspreise sprunghaft um 20 Prozent gestiegen, bei uns zahlen Käufer genau so viel für Immobilien wie am Stadtrand von München“, sagt Sedlmair.

»Alle profitieren vom Wachstum und müssen es daher auch gemeinsam bewältigen.«

PETER KAMMERER, stellvertretender Hauptgeschäftsführer der IHK für München und Oberbayern



Was den Verkehr im Großraum München betrifft, liegt die künftige Hauptlast auf dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), weil das Straßennetz im Münchener Umland und insbesondere im Münchener Stadtgebiet kaum mehr erweitert werden kann. Auch die Münchener S-Bahn, mit 1.000 Zügen am Tag die am stärksten befahrene Eisenbahnstrecke in Europa, stößt schon jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen (siehe auch Interview Seite 14). Alle zwei Minuten fährt dort in der Hauptverkehrszeit auf der Stammstrecke eine Bahn in jede Richtung, rund 800.000 Fahrgäste werden täglich transportiert. „Um die Leistungsfähigkeit des ÖPNV zu erhöhen, muss deshalb vor allem die zweite Stammstrecke wie geplant gebaut werden“, betont IHK-Verkehrsexperte Gerhard Wieland. Zudem sei eine Tarifgebietserweiterung des Münchner Verkehrsverbundes (MVG), wie sie derzeit Richtung Landshut sowie Landsberg aber auch Rosenheim untersucht wird, zu befürworten.

„Zusätzlich ist der Ausbau leistungsfähiger Tangentialverbindungen in die benachbarten Wirtschaftsräume erforderlich, da diese ebenfalls wachsen“, betont der stellvertretende IHK-Hauptgeschäftsführer Peter Kammerer.

LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS ERHÖHEN

Zur Entlastung der Verkehrsströme würde es weiterhin beitragen, wenn nicht nur Wohnungen, sondern zudem Arbeitsplätze im Umland sowie den anderen Wirtschaftsräumen geschaffen werden. „Denn alle profitieren vom Wachstum und müssen es daher auch gemeinsam bewältigen.“ Falls dies nicht gelänge, könnte das

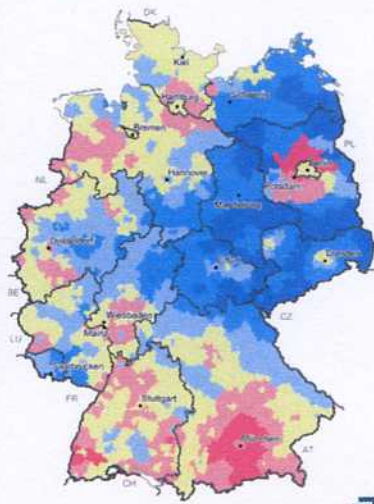
folgeschwere Konsequenzen haben, befürchtet Kammerer: Denn die Firmen in der gesamten Region brauchen Fachkräfte, um die wirtschaftliche Entwicklung weiter anzukurbeln. Diese sind nicht zuletzt aufgrund der demografischen Entwicklung ohnehin schon rar. Deswegen sei es fatal, sie durch ein zu geringes Angebot an bezahlbaren Wohnungen und einen unzureichenden Infrastrukturausbau abzuschrecken.

NACHHOLBEDARF BEI DER FERTIGSTELLUNG VON WOHNUNGEN

Ein erster Schritt sollte es sein, verstärkt Bauland auszuweisen und Wohnraum zu schaffen. „Allerdings immer im Rahmen eines langfristigen Gesamtkonzeptes, um auch die Standortqualität halten zu können“, ergänzt IHK-Baurechtsexperte Florian Hermesmeier. Vor allem bei den Fertigstellungen von Wohnungen gibt es jedoch deutlichen Nachholbedarf: „Noch kommen viel zu wenige Wohnungen auf den Markt“, bemängelt Erika Schindecker. Sie ist geschäftsführende Gesellschafterin der Münchner Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauprojekten mbH. Im Jahr 2012 waren es laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung in Oberbayern nur rund 18.000 Wohnungen, die fertig gestellt wurden, und damit 5,9 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Da nütze es auch nichts, wenn mehr Baugenehmigungen erteilt würden, so Schindecker, die Mitglied im Arbeitskreis Immobilien der IHK München ist, „denn die bedeuten nicht zwingend eine Fertigstellung“. Um etwa allen Einwohnern, die bis zum Jahr 2031 den Großraum München zusätzlich

bevölkern sollen, Platz zu bieten, müssten alleine in der Landeshauptstadt jährlich mindestens 8.000 Wohnungen neu entstehen. Im Jahr 2012 waren es an die 7.000, die Jahre zuvor jeweils etwa 5.000.

ZUWANDERUNG NACH OBERBAYERN – DER STANDORT, AN DEM DIE MENSCHEN LEBEN UND ARBEITEN WOLLEN



Veränderung der Bevölkerungszahl 2010 bis 2030 in %

■	bis unter -20
■	-20 bis unter -10
■	-10 bis unter -3
■	-3 bis unter 3
■	3 bis unter 10
■	10 und mehr

Quelle: Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung Bonn, 2012

Mitte März hat die Vollversammlung der IHK München einstimmig eine eigene Position zum Wohnungsbau verabschiedet. „Darin haben wir uns für Maßnahmen ausgesprochen, die den Wohnungs- und auch den Gewerbebau fördern, und gegen solche, die ihn beschränken“, so Erika Schindecker. Ordnungspolitischen Vorgaben wie Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen oder Preisgrenzen bei Neuvermietungen erteilt die IHK München eine Absage. „Auch die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbauflächen bringt nicht die Lösung, schließlich ist eine ausgewogene Mischung von Gewerbe und Wohnen ein echter Standortvorteil, den es zu erhalten gilt“, betont der stellvertretende IHK-Hauptgeschäftsführer Peter Kammerer. Er setzt auf eine Kooperation zwischen dem Großraum München und den benachbarten Wirtschaftsräumen: Während in städtischen Gebieten häufig ein Mangel an



»Noch kommen viel zu wenige Wohnungen auf den Markt.«

ERIKA SCHINDECKER, geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauprojekten mbH in München

Flächen herrscht, besteht in den Umlandgemeinden oft noch die Möglichkeit von Baulandausweisungen oder einer angemessenen Nachverdichtung. „Das Bevölkerungswachstum ist nur gemeinsam in der Region zu bewältigen, unterstreicht Kammerer, denn: „Wachstum erfordert Fläche, und die ist in vielen Städten – beispielsweise in München oder in Rosenheim – nur mehr begrenzt verfügbar“. Was München und Umgebung betrifft, sind einige der Umlandgemeinden bereits dabei, Platz für Wohnraum zu schaffen oder signalisieren zumindest Bereitschaft, mitzuwachsen. Andere wiederum ziehen ein geringeres, organisches Wachstum vor (siehe auch S. 9), sehen andere Wege, die es parallel zu beschreiten gilt: „Wir werden das Wohnungsproblem nur entschärfen können, indem wir vorhandenes Potenzial nutzen“, ist etwa Stefan Schelle, Erster Bürgermeister der Gemeinde Oberhaching, überzeugt. Denn es gebe verkehrstechnisch weniger gut angebundene Regionen in Oberbayern, die beispielsweise wegen mangelnder Nachfrage Grundschulen schließen müssten oder ein Überangebot an Krippenplätzen haben, während manche Kommunen in diesem Bereich über Engpässe klagten.

IHK-STUDIE UNTERSUCHT LÖSUNGEN FÜR WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIENMARKT

Um den Dialog in der Region aktiv unterstützen zu können, hat die IHK München die Immobilienberatungsgesellschaft Bulwien Gesa damit beauftragt, eine Studie mit dem Arbeitstitel „Wachstum braucht Fläche – Lösungen für den Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt“ zu erstellen. „Hierfür beleuchten wir insbesondere bereits bestehende Kooperationen zwischen Stadt und Umland, den

Pendlerverkehr: Umsteigen statt ausbremsen

Da es nicht möglich ist, die Verkehrsinfrastruktur in der Region – insbesondere in der Stadt München – ausreichend zu erweitern, sind Alternativlösungen gefragt, so zum Beispiel der Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). „Wir müssen jedoch auch alle anderen Möglichkeiten ausschöpfen“, unterstreicht IHK-Verkehrsexperte Joseph Seybold, „etwa weitere Mitfahrparkplätze schaffen oder modernisieren und das Park & Ride- sowie das Bike & Ride-System weiter optimieren“.

Erst Ende 2012 hat der Bund im Gewerbegebiet GADA in Bergkirchen/Landkreis Dachau unweit der A8 den ersten Musterpendlerparkplatz Deutschlands bauen lassen, und zwar nach den Empfehlungen von IHK und ADAC. 100 Pkw-Stellplätze mit Straßenbeleuchtung und asphaltiertem Untergrund stehen dort zur Verfügung. Weitere dieser Art sollen demnächst folgen. Über P&R- sowie Pendlerparkplätze im Raum München informieren die IHK-Flyer „München – der beste Weg zur Innenstadt“ sowie „Parken und Mitfahren“. Letzterer setzt darauf, dass Pendler sich in Fahrgemeinschaften

zusammentun, gemeinsam mit vollbesetzten Autos statt jeder allein im eigenen Wagen München und wieder zurück fahren, um so den Verkehr im Zentrum der Landeshauptstadt zu entlasten.

Ganz neu erschienen ist zudem der IHK-Flyer „Grüne Fahrradrouten“. „Er zeigt, wie Radfahrer schnell und sicher vom Umland in die Landeshauptstadt kommen“, so Joseph Seybold. „Den Wirtschaftsverkehr auf den Straßen können wir allenfalls bündeln, was den Pendlerverkehr betrifft, müssen wir versuchen, die Leute dazu bewegen, soweit möglich umzusteigen.“ Denn schon jetzt queren täglich rund eine Millionen Fahrzeuge die Münchener Stadtgrenze, und die Zahlen steigen weiter. „Dabei behindert der Auto-Pendlerverkehr zunehmend den Wirtschaftsverkehr, der auf eine leistungsfähige Infrastruktur zwingend angewiesen ist“ unterstreicht der Verkehrsexperte.

→ IHK-Ansprechpartner

Joseph Seybold, Tel. 089 5116-1203, joseph.seybold@muenchen.ihk.de

Faktor Mobilität sowie den Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt“, erläutert die IHK-Immobilienexpertin Susanne Kneißl-Heinevetter. Zunächst werde der derzeitige Status Quo untersucht. In verschiedenen Szenarien würden die Folgen des Bevölkerungswachstums hinsichtlich der oben genannten Punkte an Hand von verschiedenen Optionen für das Wachstum und den Wohlstand der Region beleuchtet. Ziel sei es, Handlungsempfehlungen ableiten zu können. „Für uns ist es wichtig, gemeinsam mit Entscheidungsträgern aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft von Anfang an nach Lösungen zu suchen. Deswegen haben wir uns auch für Experteninterviews und Workshops als Untersuchungsmethode entschieden, denn nur gemeinsam können wir Wachstum und Wohlstand

der gesamten Region sichern und ausbauen“, erläutert Kneißl-Heinevetter. Die Ergebnisse der IHK-Studie sollen zum Ende des Jahres vorliegen und Anfang 2014 veröffentlicht werden.

→ IHK-Ansprechpartner

Claudia Schleich (Referatsleiterin Mittelstand, Handel, Tourismus, Dienstleistungen), Tel. 089 5116-1493, claudia.schleich@muenchen.ihk.de

Susanne Kneißl-Heinevetter (Referentin Dienstleistungen und Immobilienwirtschaft), Tel. 089 5116-1314, susanne.kneissl-heinevetter@muenchen.ihk.de

Florian Hermesmeier (Bau- und Planungsrecht), Tel. 089 5116-1704, florian.hermesmeier@muenchen.ihk.de

Gerhard Wieland (ÖPNV), Tel. 089 5116-1238, gerhard.wieland@muenchen.ihk.de

Hochbau Roh- und Schlüsselfertigbau

Industrie- und Gewerbebau · Wohnanlagen · öffentliche Bauten

Pfaffinger Hochbau GmbH · Wiener Str. 35 · 94032 Passau
Tel. 0851 390104 · Fax 0851 39078 · www.pfaffinger.com · hochbau@pfaffinger.com

