

Wohnungsmangel

„Zukunft gestalten – gemeinsam den Wohnungsbau ankurbeln“

Die jüngst vom Statistischen Bundesamt (Destatis) veröffentlichten Zahlen zu den Baugenehmigungen 2012 zeigen einmal mehr, dass immer noch zu wenige neue Wohnungen auf den Markt kommen. Insgesamt wurden bundesweit zwar 239.465 Genehmigungen erteilt, das waren 4,8 Prozent oder 11.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Jedoch bedeuten Baugenehmigungen keine Fertigstellung, schon gar nicht in Bayern. Denn laut Landesamt für Statistik wurden im gleichen Zeitraum im Freistaat nur 41.139 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 2,5 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Zudem stellte das Landesamt für Statistik fest, dass die Zahl der neuen, in Wohnanlagen fertiggestellten Wohnungen stark abnahm: Sie erreichte nur knapp die Hälfte des Vorjahresniveaus.

Mit dem Münchner Wohnungsmangel und dem prognostizierten Einwohnerzuwachs von 270.000 bis zum Jahre 2030 im Groß-

raum München befasste sich nun die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern und die regionale Wohnungsbaukonferenz, vertreten durch Oberbürgermeister Christian Ude.

Alle Akteure aus Politik und Wohnungswirtschaft sowie die IHK sind sich einig, dass Flächenmangel, bundesweit einmalig hohe Miet- und Kaufpreise, laufender Zuzug und seit Jahren unzureichende Investitionen in Neubauten die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt München und des Umlands gefährden.

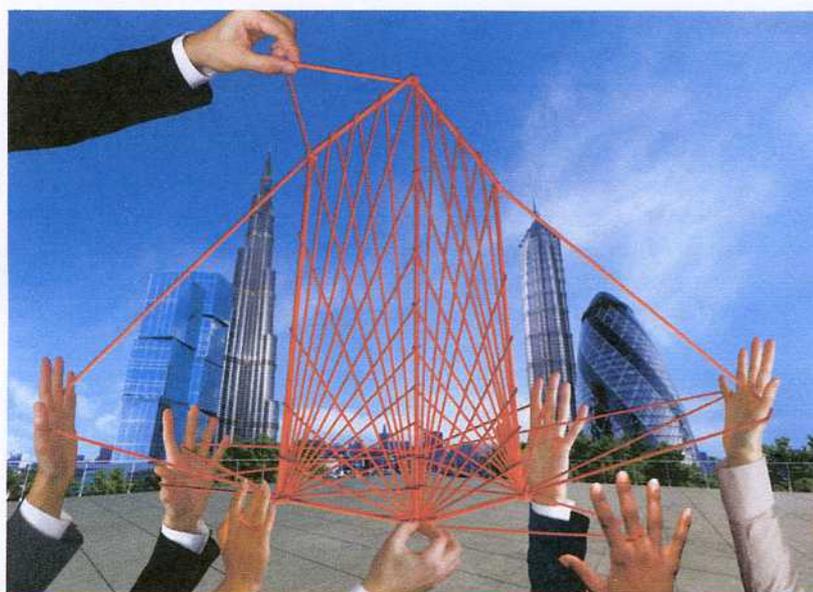
„München platzt aus allen Nähten“, so Oberbürgermeister Christian Ude auf der Wohnungsbaukonferenz Anfang März 2013, „und es gibt kein einziges Patentrezept, sondern nur ein Bündel von Lösungen.“ Gemeinsam sollen nun die Herausforderungen durch neue Bündnisse für den Wohnungsbau in der Metropolregion bewältigt werden.

Dr. Heike Piasecki von der BulwienGesa AG stellt in ihrem Vortrag die gute wirtschaftliche Ausgangslage des Großraums München dar und machte anhand der Bevölkerungsprognosen den Neubaubedarf deutlich.

Für die Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München, Professor Dr. Elisabeth Merk, ist die Frage „Wie wollen die Menschen wohnen?“ nicht ohne das „Wo?“ zu beantworten. In der Wohnungsbaukonferenz stellte sie fünf Strategien hierzu zur Diskussion:

- Bündnisse für Mobilität und Siedlungsentwicklung ausbauen,
- bestehende Initiativen und Strukturen besser ausbauen und vernetzen,
- Konversionsflächen in der Region als „Schätze“ heben,
- gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern regionale Siedlungsszenarien entwickeln und im Sinne des 21. Jahrhunderts weiterdenken,
- den Dialog hierzu über Verwaltungshierarchien und Stadtgrenzen hinweg stärken.

Connecting Global Competence



Ihr wichtigster Networking-Partner: die EXPO REAL

Ob neue Standorte, eine passende Finanzierung oder die richtigen Partner für Ihre Projekte – wenn sich 38.000 Immobilienprofis auf der EXPO REAL treffen, sind alle relevanten Ansprechpartner nur wenige Schritte entfernt: bei den Ausstellern, in den Fachforen oder den vielen Netzwerk-Veranstaltungen rund um die Messe. Hier bringen Sie Ihre Projekte und Transaktionen voran.

Jetzt Ticket buchen:

www.exporeal.net/ticket

Jetzt informieren
und vernetzen:
blog.exporeal.net



Wo die Fäden zusammenlaufen

16. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen
7. – 9. Oktober 2013 | Messe München

www.exporeal.net



Das vom Stadtrat am 28.10.2009 beschlossene Projekt „Langfristige Siedlungsentwicklung“ (LaSie) soll dem auf mittlere bis lange Sicht absehbaren Engpass bei der Bereitstellung notwendiger Wohnbauflächen begegnen, der insbesondere auch den geförderten Wohnungsbau nachhaltig begrenzen könnte, so Merk. Das Projekt LaSie besitzt einen prozessualen Charakter und ist in mehrere aufeinander aufbauende Phasen gegliedert, welche in einer ersten Phase Potentiale und Schwächen verschiedener Planungsstrategien für mehr Wohnungsbau überprüfen und bewerten sollen.

Das sind:

- Umstrukturierung von Gewerbegebieten
- Qualifizierte Verdichtung von Einfamilienhaus-, Siedlungs- und innerstädtischen Mischgebieten
- Entwicklung des Stadtrandes.

Der stellvertretende Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK), Peter Kammerer, warnte davor, dass hochpreisiger Wohnungsmarkt und stockender Infrastrukturausbau die dringend benötigten Fachkräfte abschrecken könnte und kündigte in der Wohnungsbaukonferenz weiteres Engagement der IHK an, um diese Herausforderung anzugehen.

Laut IHK-Fachkräftemonitor werden die Firmen in der Region bis 2016 noch weitere rund 75.000 Fachkräfte benötigen. Dabei haben rund 35 Prozent der Unternehmen in der aktuellen Konjunkturumfrage bestätigt: Fachkräftemangel gefährdet die wirtschaftliche Entwicklung jeweiliger Firmen schon in den nächsten zwölf Monaten. Die Strukturvielfalt und die solide Wirtschaftskraft der im Großraum München ansässigen Firmen machen München zur Wachstumslokomotive Bayerns. Das Wachstum der Landeshaupt-

stadt hebt sich deutlich von der Entwicklung anderer deutscher Städte ab. München nimmt deshalb auch eine Sonderstellung ein. Grund hierfür ist unter anderem ihr weltweiter Bekanntheitsgrad und ihre international geprägte wirtschaftliche Bedeutung.

Dieser positive Effekt strahlt nicht nur bis ins Umland Münchens, sondern hin zu Städten wie Rosenheim, Ingolstadt, Regensburg und auch vielen anderen Städten in ganz Bayern ab. Faktoren, wie die infrastrukturelle Lage im Zentrum Europas, Verkehrsdrehscheibe mit internationalem Flughafen, exzellenter Standort für Wissenschaft und Forschung, hohes Innovationspotenzial und positives Gründungsklima führen zu diesem Wachstum. Die Firmen brauchen deshalb zunehmend mehr Mitarbeiter, und zwar am Standort München und dem Umland, so die IHK. Kammerer bat daher die Münchner Umlandgemeinden um Unterstützung, da München alleine nicht mehr in der Lage sei, den Flächenbedarf des Wohnungsbaus und der Unternehmen zu decken.

Zwischenzeitlich hat die IHK-Vollversammlung Mitte März 2013 mit einstimmigem Beschluss die eigene Position zum Wohnungsbau verabschiedet: „Um die Wirtschaftskraft des Standorts Bayern zu erhalten, muss weiteres Wachstum im Großraum München unterstützt werden. Die IHK wird sich gegenüber der Politik für Maßnahmen einsetzen, die den Wohnungs- und Gewerbebau fördern, wie zum Beispiel einer degressiven AfA, der Schaffung von Bauland, dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und Ähnliches. Sie wird sich den Positionen entgegenstellen, die den Wohnungs- und Gewerbebau beschränken, wie zum Beispiel einer Mietpreisgrenze und weiteren Vorgaben, die nicht marktwirtschaftlichen Grundprinzipien wie zum Beispiel einer fairen Preisbildung, der Vertrags-



freiheit und dem Vorrang des Privateigentums unterliegen.“

Die im Superwahljahr 2013 sich häufenden politischen Forderungen nach staatlichen Markteingriffen wie Obergrenzen für Mieten sowie Umwandlungsverbote bei Mehrfamilienhäusern führten zu nichts, so Kammerer. Im Gegenteil: Sie wird Investoren abschrecken und im Endeffekt die Lage noch verschlimmern.

Auch auf dem bayerischen Immobilien tag des Landesverbandes Bayern des Verbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Mitte März 2013 forderte die Branche daher unter anderem von den Kommunen mehr Ausweisung von Bauland, bessere steuerliche Abschreibungen. Das sind die Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung (AfA) und die Wiedereinführung der Eigenheimzulage. Letztere ist politisch umstritten, obwohl vor einigen Wochen Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) diese Möglichkeit ins Spiel brachte, um junge Familien bei der Beschaffung günstigen Wohnraums zu unterstützen.

Der bayerische Innenminister Joachim Herrmann (CSU) kündigte auf der Veranstaltung an, künftig jährlich 70.000 Wohnungen bayernweit neu zu bauen und von 2014 an mehr Geld für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen zu wollen.

von Erika Schindecker

Erika Schindecker ist geschäftsführende Alleingesellschafterin der 1984 gegründeten Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH in München.

Das seit 28 Jahren bestehende Unternehmen bewältigt erfolgreich Hürden auf dem Weg zur Baugenehmigung. Frau Schindecker ist Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern, Mitglied im Dienstleistungsausschuss der IHK, Mitglied im Bauausschuss der IHK, Mitglied im Hauptausschuss von Haus + Grund München. 2010 erneute Berufung zur Handelsrichterin. Als Fachjournalistin ist sie seit Jahren für die Immobilienpresse tätig.

