Münchner 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 fertig gestellt. Das sind 2,5 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Zudem stellte das Landesamt für Statistik fest, dass die Zahl der neuen, in Wohnanlagen fertig gestellten 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 Großraum München befasste sich nun die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, die regionale Wohnungsbaukonferenz, vertreten durch Oberbürgermeister Christian Ude, sowie der Landesverband Bayern des Verbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) im Rahmen des ersten Bayerischen Immobilientages in München.

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. (I) 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.

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 Potenziale und Schwächen verschiedener Planungsstrategien für mehr Wohnungsbau überprüfen und bewerten sollen.



Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

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 könnten 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 Landeshauptstadt hebt sich deutlich von der Entwicklung anderer deut-

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

Das Hausbesitzer-Journal für Bayern **Offizielles Organ des Landesverbandes bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.**

Haus & Grund Bayern
Sonnenstraße 11
80331 München
Telefax (0 89) 540413355
E-Mail: info@haus-und-grund-bayern.de
Web: www.haus-und-grund-bayern.de

Verleger:
Haus & Grund Bayern –
Verlag und Service GmbH,
Sonnenstraße 11
80331 München
Fax (0 89) 540413355
www.bayerische-hausbesitzer-zeitung.de
info@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de

Redaktion:
Rechtsanwalt Bernhard Stocker (verantwortlich), Sonnenstraße 13, 80331 München.

Mit Verfasserangabe versehene Beiträge geben die Auffassung der Autoren, nicht unbedingt diejenige der Redaktion wieder. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Anzeigen und Angebote von der Redaktion nicht geprüft und bewertet werden können. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Gewähr geleistet.

Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Verfasser alle Rechte, insbesondere auch das Recht der weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, im Wege des fotomechanischen oder eines anderen Verfahrens. Beiträge in dieser Zeitung, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen lediglich der Information. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firmen ist nicht verbunden.

Anzeigen: AR Media International GmbH, Lidwina Rehms (verantwortlich), Schwanseestraße 89, 81508 München, Telefon 089/6990353, Fax 089/69979575, E-Mail: anzeigen@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de.

Satz, Druck und Aufnahmetag ohne Verbindlichkeit.

Gültig ist die Anzeigenpreisliste vom 1. Januar 2012.

Druckauflage 35.473 Exemplare IV. Quartal 2012

Erscheinungsweise: Einmal monatlich. Bei Nichterscheinen infolge höherer Gewalt kein Entschädigungsanspruch.

Herstellung: Druckerei & Verlag Steinmeier, 86738 Deiningen, Gewerbepark 6, Tel. (0 90 81) 29 64-0, Fax (0 90 81) 29 64-29, E-Mail: info@steinmeier.net

Bezugspreis: 16,60 € für ein Jahr, darin sind 7% oder 1,09 € Mehrwertsteuer enthalten. Einzelexemplar: 1,55 €. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. im Mitgliederbeitrag enthalten.

Konten: Postbank München (BLZ 700 100 80) Nr. 99 11-807, Bank für Haus- und Grundbesitz eG Hausbank München (BLZ 700 901 00) Nr. 123 854.

Abbestellungen müssen sechs Wochen vor Jahresende dem Verlag vorliegen.

Alle Verlagsrechte vorbehalten. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Beilagenhinweis:
Diese Ausgabe enthält eine Gesamtbeilage der Firma Bethel sowie Teilbeilagen der Firmen Aigner Immobilien GmbH, E. Schmaus Hausverwaltung und Hydro Chemie.

scher 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 Vertragsfreiheit 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 Immobilientag des Landesverbandes Bayern des Verbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Mitte März 2013 fordert 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.

„Hoffen wir, dass dies nicht nur Teil des Wahlkampfs ist", sagte der Präsident des Verbandes, Andreas Eisele.

Damit hätte man mit seinen Bemühungen zur Ankurbelung dann allerdings tatsächlich endgültig auf Sand gebaut – und die gemeinsamen Initiativen in selbigen gesetzt. Kein gutes Fundament, wenn es um Haus- und Wohnungsbau geht.

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81, E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info, Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info

Kontrolle und Senkung von Unterhalts- und Betriebskosten - für uns eine Selbstverständlichkeit!
Ihre kompetente Münchner WEG-Verwaltung seit 1987

Egal, ob umfassende Sanierungsaufgaben, die routinemäßige Erhaltung des Gebäudezustands oder Ihre Interssenvertretung in Gewährleistungsmangelprozessen, unsere kostenbewußte Einstellung und unser jahrzehntelang bewährtes Konzept großen Engagements und ebensolcher Kompetenz, wird Sie vollauf begeistern. Eine moderne, aber dennoch absolut persönliche Organisationsstruktur gibt Ihnen rundum die Sicherheit, die Sie wünschen.

Wir verwalten WEG's nicht nur, wir betreuen sie werterhaltend, mit viel Einsatz und rund um die Uhr!

Beste Referenzen - eigene Ingenieurabteilung - bei Bedarf eigener Hausmeisterservice!

Mitglied im Bay. Wohnungs- und Grundeigentümerverband,
im Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. sowie im ivd

PETER KALETSCH GMBH
Gotthardstr. 42 - 80686 München - Tel. 089 / 89 60 93 0
Email: info@kaletsch-gmbh.de
Informationen auch im Internet unter www.kaletsch-gmbh.de



HARLANDER
Altes bewahren, Werte schaffen.
Holzbau seit 1949

Historische Treppenhäuser sind das Herz eines Hauses – Wir verleihen ihnen alten Wert und Glanz.

Paul und Christian Harlander GbR Schreinerei - Treppenbau
Plankenschwaige 6, 94405 Landau a. d. Isar
Telefon: 09951 / 98 70-0, Telefax: 09951 / 98 70-500
info@harlander-holzbau.de, www.harlander-holzbau.de

