



Landesverband Bayern

Mehr! Schneller! Günstiger!
Ein Diskussionsvorschlag des BFW Bayern zum Wohnungsbau in München

Gemeinsame Erklärung der Münchner Immobilienwirtschaft

Die Wohnungsnot hat nach München längst auch in anderen bayerischen Städten die Mitte unserer Gesellschaft erreicht und dominiert die politische Agenda der Landeshauptstadt und des Freistaats Bayern. Die Forderungen zu ihrer Beseitigung reichen von den im Stakkato erfolgenden Ideen zur Neuregelung des Mietspiegels über die zerfahrene Diskussion zum Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) bis hin zu Enteignungsvisionen und dem durch den Mieterverein München e.V. initiierten Volksbegehren „Uns glangt’s! Mieten-Stopp in Bayern!“.

Die derzeit diskutierten regulatorischen Maßnahmen blieben jedoch – sofern verfassungsrechtlich überhaupt realisierbar – Stückwerk und sie bergen nicht nur die Gefahr in sich, als Strohfeuer zu verflammen, sondern durch Funkenflug das Gegenteil des Beabsichtigten zu erreichen. Dabei ist die aktuelle Wohnungsnot nicht zuletzt eine Konsequenz aus dem anhaltenden Trend zu Urbanisierung sowie der weltwirtschaftlichen Entwicklung und der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank. Darüber hinaus ist sie aber auch eine Folge von Versäumnissen und Fehlsteuerungen etwa bei der nach wie vor ausstehenden verfassungskonformen Regelung der Grundsteuer, der Privatisierung staatlicher oder städtischer Wohnungsgesellschaften, der damit verbundenen langjährigen Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus oder der personellen Unterausstattung der Planungs- und Genehmigungsbehörden. Sofern der seit Jahren überfällige Ausgleich von Angebot und Nachfrage nicht erfolgt, wird sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärfen.

Zu diesem Ausgleich kann bei der derzeitigen staatlichen und kommunalen Bauquote die private Wohnungswirtschaft einen maßgeblichen Beitrag leisten. Denn: Die Münchner Bestandhalter betreiben ein langfristiges Geschäftsmodell. Sie sind seit Jahrzehnten am Münchner Wohnungsmarkt tätig und Partner der Landeshauptstadt München. Mit ihren Mietern haben sie ganz überwiegend langfristige Geschäftsbeziehungen. Und: Die private Wohnungswirtschaft steht bereits heute für vier Fünftel des neu geschaffenen Wohnraums.

Veränderte Rahmenbedingungen vorausgesetzt, kann die private Wohnungswirtschaft gemeinsam mit Stadt, Land und Bund einen noch größeren Beitrag leisten. Hierzu bedarf es einer Beschleunigung aller Prozesse zur Schaffung von Baurecht, einer Verdichtung der bestehenden Gewerbe- und Wohnareale sowie einer Eliminierung der Preistreiber. Zusätzlich müssen die Aktivitäten zur Baulandmobilisierung auch über die Grenzen von München hinaus deutlich verstärkt werden. Dabei müssen wir den erforderlichen sozialen Ausgleich ebenso wie die heute schon überlastete, verkehrliche Infrastruktur im Blick behalten. Vor allem aber gilt es, die Stadtgesellschaft mitzunehmen: Wir wünschen uns Bürgerinnen und Bürger, die gemeinsam mit uns für das bessere Ergebnis kämpfen. Hierzu ist ein Stadtleitbild überfällig – ein Stadtleitbild, das von Politik und Verwaltung initiiert und aus der Mitte der Stadtgesellschaft heraus erarbeitet und getragen wird.

In diesen gesamtgesellschaftlichen Diskurs wollen die im BFW Bayern zusammengeschlossenen Unternehmen der privaten Immobilienwirtschaft sich engagiert einbringen. Wir schlagen darüber hinaus als Bestandhalter und als Projektentwickler die nachfolgend skizzierten Maßnahmen vor, die zu einer zeitnah spürbaren Linderung der Wohnungsnot in München führen würden.

Masse mit Klasse: Maßnahmen zur erfolgreichen Baulandmobilisierung und nachhaltigen Bestandsentwicklung

1. Nur ein massives Angebot an neu entstehenden Miet- und Eigentumswohnungen wird die Aufwärtsspirale der Mietpreisentwicklung brechen. Hierzu ist ein koordiniertes Vorgehen von Politik und Verwaltung einerseits und der beteiligten Referate innerhalb der Verwaltung andererseits für das gesamte Stadtgebiet – und darüber hinaus – über einen Zeitraum von mindestens fünf aufeinanderfolgenden Jahren notwendig.
2. Beschleunigt werden könnte der Wohnungsbau durch eine vom Stadtrat zu verabschiedende Leitlinie für standardisierte Bauleitplanung bei einfachen Planungssituationen: Erfüllt ein Bauleitplanentwurf die entsprechenden Bedingungen, wird er im verkürzten Verfahren binnen weniger Monate geführt. Es gibt keine langen Vorlagefristen an die städtischen Gremien für Zwischenentscheidungen – zwölf Werkstage genügen –, die Begründungstexte dürfen deutlich verkürzt werden, der Verwaltung wird ein minimaler Aufwand abverlangt.
3. Die künftigen, verkürzten Verfahren werden von einer hierfür neu einzurichtenden autarken, bezirksübergreifend agierenden Abteilung innerhalb des Referates für Stadtplanung und Bauordnung geführt. So werden die Abteilungen in den Bezirken entlastet und können sich intensiver den komplizierten Bebauungsplanverfahren widmen, die es auch in Zukunft geben wird.
4. Trotz aller auf den Weg gebrachten Verbesserungen der vergangenen Jahre stehen die Fristen, innerhalb derer Bauanträge beschieden werden, dem gemeinsamen Ziel der Realisierung ausreichenden und dann mietpreisdämpfenden Wohnraums nach wie vor massiv entgegen.

5. Das Urbane Gebiet als Gebietstypologie wird künftig dort, wo möglich und sinnvoll, als Planungsziel für Wohnen in Aufstellungsbeschlüssen festgeschrieben. Die Überwindung des Trennungsgrundsatzes der alten Baunutzungsverordnung, die hochverdichtete Nutzung im Urbanen Gebiet, die Ganztagesbelegung und damit die Schaffung von „Stadt an sich“ soll entschlossen aufgegriffen und kraftvoll umgesetzt werden.
6. Urbaner Dichte in den Bebauungsplänen steht oft die Erfüllung des Freiflächennachweises je Einwohner entgegen. Erforderlich ist aus unserer Sicht ein Grundsatzbeschluss des Stadtrates, dass bei künftigen Bebauungsplänen die Vielzahl der Wohnungen vorrangig ist. Kompensation für verringerte Freiflächenanteile soll durch verdichtete Begegnungsräume im Freien wie etwa durch schmale Gassen oder durch gemeinschaftliche Dachnutzungen, möglichst verbunden mit klimatisch wirksamem Dachbesatz, erfolgen.
7. Um Dichte zu erzeugen, braucht es darüber hinaus – insbesondere in den Randbereichen des Bebauungsplanes – eine Verkürzung der Abstandsflächen. In anderen Bundesländern beträgt der Standard nur noch 0,4 H und selbst dabei ist eine ausreichende Belichtung nach den DIN-Standards gegeben. Wir plädieren daher für einen generellen Standard von 0,4 H zur Straßenmitte.
8. Unsere Stadt benötigt in großem Maße Wohnraum für Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte. Diesen in ausreichender Anzahl zu schaffen steht auch die Verwaltungspraxis entgegen, Feuerwehren trotz technischer Realisierbarkeit nicht in Innenhöfe fahren zu lassen und Wohnungen daher teilweise durchstecken zu müssen. Eine Änderung dieser Praxis würde zu deutlich reduzierten Baukosten und zur vermehrten Schaffung kleinteiligen Wohnraums auf gleicher Fläche führen.
9. Der aktuelle Stellplatzschlüssel ist zugunsten einer deutlichen Senkung der Baukosten und in der Folge der Erwerbskosten oder der Miethöhe zu reduzieren. Seine jüngste Überarbeitung dürfte aber allenfalls für Neubaufächen auf der grünen Wiese sinnvoll sein.
10. Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt München sollen künftig weniger nach Höchstgebot und stattdessen vermehrt im Rahmen konzeptioneller Ausschreibungen vergeben werden, die dem Investor die maximale Geschossfläche für Wohnen, die maximale Höhe der künftigen Miete und die baulichen Mindeststandards vorgeben.
11. Gerade die beschleunigte Vergabe von Erbbaurechten auf den Flächen der Stadt (sowie denen des Landes und des Bundes) wäre ein starkes Mittel, um die finanzielle Belastung von Neubauvorhaben durch den Bodenwert vor allem im geförderten Wohnungsbau und im genossenschaftlichen Bereich zu reduzieren.
12. Die ÖPNV-Fahrplan- und Haltestellenplanung wird in die Bauleitplanung integriert und der MVG zur Realisierung so auferlegt wie den Planungsbegünstigten die Herstellung der Straßenerschließung. Die entsprechenden Planungen und Vergaben werden in das Zeitintervall zwischen Satzungsbeschluss und Frist für die Erfüllung der Bauverpflichtung des Planungsbegünstigten eingetaktet.

13. Die Diskussion um die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) ist zu entemotionalisieren. Wir verkennen die Problematiken dieser Maßnahme – etwa hinsichtlich ihrer langen Planungs-
dauer und der Ultima Ratio der Enteignung – nicht, sehen in ihr aber eine im Einzelfall
grundsätzlich sinnvolle Maßnahme zur städtebaulichen Neuordnung. So kann die Frage, ob die
Bewahrung landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb des großstädtischen Verdichtungsraumes ein
allgemein ein vorrangiges Ziel ist, nicht allein von den unmittelbar Betroffenen beantwortet
werden. Vielmehr muss dieses Thema im Rahmen einer geforderten stadtesellschaftlichen
Diskussion erörtert und in der Folge vom Stadtrat abgewogen werden.
14. Bestandshalter wollen das eigene Unternehmen erhalten. Zur Bestandsarrondierung werden die
Wohnungsbestandshalter auch weiterhin Wohngebäude erwerben und in ihrem Wohnungs-
bestand aufnehmen. Der Kauf von Wohnungen durch die Kommune ist nicht im Sinne des
Steuerzahlers, da dadurch keine zusätzlichen Wohnflächen entstehen.
15. Die Überlegungen zu einer flächenmäßigen Erweiterung von Erhaltungssatzungsgebieten sind
kritisch und in ihrer Wirkung auf den Wohnungsbestand zu prüfen, die Weiterführung der
Abwendungserklärung durch Anwendung der SoBon-Kriterien für Bauvorhaben im Bestand über
600 m² einer Prüfung am Gleichheitsgrundsatz zu unterziehen.
16. Die Münchner Bestandshalter investieren in die Quartiersentwicklung, da diese ein Garant für
stabile Nachbarschaften und sichere Wohnquartiere ist. Die Mieter werden in Fragen der
Quartiersentwicklung eingebunden. Über die Hausverwaltungen vor Ort bestehen zudem enge
Mieterkontakte. Die Münchner Bestandshalter leisten damit einen wichtigen Beitrag für eine
stabile Stadtgesellschaft. Die Bestandshalter wünschen sich eine finanzielle und personelle
Erweiterung von Städtebaufördermittel und dem engagierten Einsatz des Sozialreferates zur
Minderung von örtlicher Jugendarbeitslosigkeit (Feldmoching, Hasenberg, Riem) und einer
weiteren Integration von Familien mit Migrationshintergrund.
17. Die Münchner Bestandshalter sind bereit, wenn möglich ihre Neubauaktivitäten zu intensivieren.
Der Neubau kann zu sozial verträglichen Mietpreisen erfolgen, wenn bei der Vergabe städtischer
Grundstücke vernünftige Konditionen angeboten werden. Die Bestandshalter bieten sich
gegenüber den kommunalen Wohnungsunternehmen und den Genossenschaften als Partner bei
einer gemeinschaftlichen und dem Gemeinwohl orientierter Quartiersentwicklung an.
18. Die Münchner Wohnungsbaupolitik darf an den Stadtgrenzen nicht Halt machen: Vielmehr
müssen die Umlandgemeinden dazu animiert werden, deutlich mehr stadtgrenznahe Baugebiete
für Wohnungsbau auszuweisen. Nur diese Gemeinden erhalten künftig eine noch engere von der
Stadt maßgeblich mitfinanzierte Anbindung in das Netz der MVG.