

Wohnungsbau

18-Punkte-Plan stößt auf Kritik

Die Immobilienwirtschaft stellt ein Programm vor, das den überhitzten Markt entspannen soll. Konkret fordern die Unternehmen zum Beispiel verkürzte Verwaltungsabläufe und eine bessere Kooperation mit dem Umland. Der Mieterverein sieht viele der Ansätze sehr skeptisch

VON THOMAS ANLAUF



Die Immobilienwirtschaft würde gerne mehr Baukräne bei der Arbeit sehen. Es könnte leicht mehr Wohnraum entstehen, behaupten die Firmen. Foto: Robert Haas

München - Die anhaltende Wohnungsnot in München und der Metropolregion hat nun die Münchner Immobilienwirtschaft auf den Plan gerufen. In einer gemeinsamen Erklärung fordern die Spitzenunternehmen die Politik auf, Signale zu setzen, um mit unbürokratischen Mitteln mehr, schneller und günstiger Wohnungen zu bauen. Am Donnerstag stellte der Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen in Bayern (BFW) einen 18-Punkte-Plan vor, um den überhitzten Markt zu entspannen.

"Nur ein massives Angebot an neu entstehenden Miet- und Eigentumswohnungen wird die Aufwärtsspirale der Mietpreisentwicklung brechen", heißt es in der Erklärung. Es sei "ein koordiniertes Vorgehen von Politik und Verwaltung einerseits und der beteiligten Referate" für das gesamte Münchner Stadtgebiet und darüber hinaus über mindestens fünf Jahre notwendig.

In dem Papier fordern die Münchner Immobilienunternehmer, dass der Stadtrat eine Leitlinie für eine standardisierte Bauleitplanung erarbeitet. So könnten verkürzte Verfahren eingeführt werden. Diese sollten innerhalb des

Planungsreferats erarbeitet werden. Ein weiterer Aspekt ist die Ausweitung von sogenannten urbanen Gebieten, wie es sie derzeit in München nur im Bahnhofsviertel gibt.

"Erforderlich ist aus unserer Sicht ein Grundsatzbeschluss des Stadtrates, dass bei künftigen Bebauungsplänen die Vielzahl der Wohnungen vorrangig ist", heißt es in dem Papier. Darunter müssten womöglich aber auch Frei- und Grünflächen leiden. Um eine dichtere Bebauung zu erreichen, sollten dementsprechend geringere Abstandsflächen zur benachbarten Bebauung gelten dürfen.

"Die Möglichkeiten, Innenstädte nachzuverdichten, sind jetzt da", sagte am Donnerstag Sebastian Greim, Geschäftsführer der KIB-Gruppe und im Vorstand des BFW Bayern. Zumindest kurzfristig müsste es auf diese Weise möglich sein, nicht nur über die Bebauung von neuen Grundstücken, sondern auch im Bestand etwa 16 000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Derzeit liegen die städtischen Zielzahlen bis 2021 bei 8500 neuen Wohneinheiten. Eine Maßnahme, schnell mehr Wohnraum zu schaffen, sei auch, dass die Stadt Flächen, die ihr gehören, künftig weniger nach Höchstgebot, sondern vermehrt im Rahmen konzeptioneller Ausschreibungen vergabe, die dem Investor die maximale Geschossfläche für Wohnen sowie die maximale Miethöhe und die baulichen Mindeststandards vorschreiben.

Die Wohnungsbaupolitik dürfe sich nicht an die Stadtgrenzen halten

Die geplante Ausweitung der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete sehen die Immobilienmanager kritisch. Damit dürfen Hauseigentümer in diesen Gebieten keine Luxussanierungen vornehmen und auch die Mieten nicht exorbitant erhöhen. Bei der Diskussion um die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) im Münchner Nordosten "haben wir eine positive Grundhaltung", wie BFW-Verbandspräsident Andreas Eisele betonte. Allerdings müsse das Thema im Rahmen einer "stadtgesellschaftlichen Diskussion erörtert und in der Folge vom Stadtrat abgewogen werden", heißt es in dem Münchner Positionspapier.

Die Wohnungsbaupolitik in München dürfe nicht an den Stadtgrenzen Halt machen. Vielmehr müssten die Umlandgemeinden animiert werden, "deutlich mehr stadtnahe Baugebiete für Wohnungsbau auszuweisen". Im Gegenzug sollten ausschließlich diese stadtnahen Gemeinden eine "von der Stadt maßgeblich mitfinanzierte Anbindung in das Netz der MVG" erhalten.

Der Mieterverein München sieht den Ansatz der Immobilienwirtschaft skeptisch. Dieser sehe "nur eine Lösung für das aktuelle Wohn- und Mieten-Problem: verstärkt bauen", so Mietervereins-Geschäftsführer Volker Rastätter. Das solle durch den Wegfall von Bauvorschriften und Subventionierungen durch Kommune und Staat möglich gemacht werden. Doch Bauen dauere viele Jahre, bis es zu einer Entspannung auf dem Mietmarkt komme, so Rastätter. "Die Mieter brauchen aber jetzt schnelle Hilfe." Er fordert einen kompletten Mieten-Stopp für etwa fünf Jahre in München, das sei "eine Verschnaufpause für Münchens Mieter".

Zusätzlich müsse es nach Ansicht des Mietervereins eine Bodenrechtsreform geben und in die ortsübliche Miete auch Bestandsmieten einfließen. "All das würde zusammen mit einem verstärkten Neubau, der übrigens vom Mieten-Stopp nicht berührt wäre, zu einer deutlichen Verbesserung der Lage führen", sagt Rastätter. Die Forderung der Immobilienwirtschaft, dass die Stadt ihre Erhaltungssatzungsgebiete nicht ausweiten soll, lehnt der Mieterverein ab. Auch den Kauf von Immobilien durch die Stadt bei drohender Luxussanierung hält Rastätter im Gegensatz zum BFW für "wichtige Schutzmaßnahmen für Mieter".