

Weltliteratur zum Mitnehmen:
50 große Romane aus der eBook Edition.

Kostenlose Leseprobe unter sz-shop.de/ebibliothek

Seien Sie anspruchsvoll.
Süddeutsche Zeitung

Baustelle I: Das Deutsche Museum soll gegen Hochwasser geschützt werden

Innenstadt, Seite R10

Baustelle II: Die Sanierung des Wilhelm-Hausenstein-Gymnasiums zieht sich hin

Bogenhausen, Seite R11

Baustelle III: Die Sporthalle der Mittelschule an der Leipziger Straße ist kaum noch nutzbar

Moosach, Seite R12

Man kann auch ohne Fehler klug werden.

„Lexikon des guten Lebens“ jetzt unter sz-shop.de

Seien Sie anspruchsvoll.
Süddeutsche Zeitung

SZ-FORUM

Ein Kraftakt ist nötig

VON THOMAS KRONEWITER

Vielleicht ist das die wichtigste Erkenntnis aus der Debatte, welche die Süddeutsche Zeitung in den vergangenen Wochen befördert und nun bei einem SZ-Forum vor hoch interessiertem Publikum öffentlich geführt hat: Dass Politiker und Planer, Investoren und Aktivisten keine einfachen Antworten haben auf die Fragen, die eine unablässig sich verändernde Stadtgesellschaft an sie stellt. Dass es noch viel braucht, bevor aus Wahlkampfslogans wie „Damit München München bleibt“ erfahrbare Realität wird – nicht nur für den Banker mit den Boni, sondern auch für die Krankenschwester.

Wie viel Mühe, Überzeugungsarbeit und auch Geld das Angehen gegen die ungewollten Folgen der Gentrifizierung kosten wird, haben die fünf Diskutanten unter dem Motto „Unbezahlbar schön. Und wo bleiben die Münchner?“ erkennen lassen. So ist es einfach, die Revitalisierung des Marktes für Werkwohnungen zu fordern – das klappt aber nur, wenn sich lebenswerten städtischen Initiativen auch potente Münchner Großunternehmen anschließen, von Allianz bis Siemens. Es ist zu einfach, auf die Mithilfe des Umlands beim Wohnungsbau zu pochen, aber den Pendlern nur Staus auf der Straße und Engpässe auf der Schiene anzubieten. Und es ist allzu einfach, Nachverdichtung zu forcieren, aber keine Lösung zu haben, wenn sich Bürgerinitiativen gegen die Versiegelung von Hinterhöfen und die Vernichtung von Grünanlagen bilden.

Damit das Problem der explodierenden Mieten nicht vollkommen aus dem Ruder läuft, bedarf es eines Kraftakts nicht nur kommunaler Politiker. Es braucht die Mitwirkung der Investoren, die etwas bekommen müssen dafür, dass sie nicht bloß auf die Rendite schauen. Es braucht die sozial eingestellten Eigentümer, die nicht bloß an den Meistbietenden verkaufen oder vermieten. Es braucht überzeugte Bürger, die nicht gleich mit Paragrafen winken, wenn eine Straßbahn vor ihrer Haustür wendet. Und es braucht eine Stadt, die teure, aber unverzichtbare Infrastrukturprojekte so entschlossen anpackt, wie dies die Stadtbaurätin zumindest bekundet hat am Mittwochabend – und diese den Betroffenen auch noch schlüssig erklärt.

Als Alt-OB Christian Ude vor Jahren das städtische Wohnungsbauprogramm mit den Stufen „Wohnen in München I bis V“ zur Chefsache erklärte, war das ein wichtiges Aufbruchsignal. Die Vertreibung der Münchner aus ihrer eigenen Stadt braucht ein ähnliches, noch umfassenderes Programm: ein „Leben in München I bis V“.

Nachlese zur Podiumsdiskussion

„Unbezahlbar schön“ hat die Stadtviertel-Redaktion ihre aktuelle Serie genannt und damit einen Nerv bei vielen Münchnern empfindlich berührt. In der Samstagsausgabe sollen deshalb die Aussagen, die auf dem SZ-Podium in der Freiheitshalle getroffen wurden, analysiert werden. Ein Fakten-Check wird sie auf ihre Stichhaltigkeit prüfen. Und nächste Woche setzen wir die Serie fort. **SZ**

ZUHÖREN



FOTO: VERANSTALTER

Oscar Niemeyer & Co

Die zeitgenössische Architektur-Szene in Lateinamerika ist Thema eines Vortrags auf Englisch von Fernando Luiz Lara an diesem Donnerstag, 18.30 Uhr, im Siemens-Forum am Oskar-von-Miller-Ring 25.

www.sz.de/muenchen
www.facebook.com/szmuenchen
www.twitter.com/SZ_Muenchen

Redaktion: Thomas Kronewiter (Leitung), Hultschiner Straße 8, 81677 München
Telefon: (089) 2183-7294
Mail: stadtviertel@sueddeutsche.de
Anzeigen: (089) 17 95 807 14
Abo-Service: (089) 2183-8080



Auf dem Podium (von links): der designierte Kammerspiel-Intendant Matthias Lilienthal, Jürgen Schorn von Bauwerk Capital, Bürgermeister Josef Schmid (CSU), Moderator Tom Soyer von der Süddeutschen Zeitung, Stadtbaurätin Elisabeth Merk, und Genossenschaftler Christian Stupka. **FOTOS: LUKAS BARTH**

Es geht um die Zukunft der Stadt

Beim SZ-Forum am Mittwochabend diskutieren knapp 300 Münchner mit Experten über explodierende Mietpreise, Wohnungsmangel und Verdrängung. Die Situation verlangt auch nach unkonventionellen Lösungen

VON BERTHOLD NEFF

München – Und wo bleiben die Münchner, wenn ihre so schöne Stadt unbezahlbar wird? Sie kommen, um über diese Entwicklung zu diskutieren, vielleicht sogar in der Hoffnung, noch etwas daran verändern zu können. Knapp 300 Besucher haben am Mittwochabend zusammen mit den Experten auf dem SZ-Podium in der Freiheitshalle an der Donnersbergerbrücke erörtert, wie die Gentrifizierung, also die Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung aus ihren Vierteln, zu stoppen ist. Eine Stunde lang skizzierten die Experten, wie sie die Lage einschätzen und mit welchen Methoden sie sicherstellen wollen, dass die soziale Mischung in gewachsenen Vierteln erhalten bleibt.

Bürgermeister Josef Schmid (CSU) räumte ein, dass seine Partei erst vor einigen Jahren erkannt hat, dass die Stadt mit dem Instrument der Erhaltungssatzung und dem Vorkaufsrecht durchaus Chancen habe, die Entwicklung einzudämmen. Nun versuche die Stadt, den geförderten Wohnungsbau mit mehr Geld als bisher zu unterstützen. Christian Stupka, Vorstand der Genossenschaft Wogeno, begrüßte das, forderte aber angesichts der Dramatik eine radikale Lösung. Wenn ein so wichtiges Gut wie die Wohnung nur noch für die wenigsten erschwinglich sei, dürften städtische Flächen nur noch für den Mietwohnungsbau verkauft werden, nicht aber für den Bau von Eigentumswohnungen.

Matthias Lilienthal, der designierte Intendant der Kammerspiele, berichtete von seiner ganz persönlichen Wohnungssuche. Nun lebe er in der Baaderstraße und

zähle für 67 Quadratmeter 1480 Euro. Er könne sich das zwar leisten, „aber ich finde den Ausschluss von Geringverdienern eine totale Sauerei“. Ein Künstler wie Rainer Werner Fassbinder, nach dem der Platz vor der Freiheitshalle benannt ist, hätte im heutigen München keinen Platz mehr. Dem widersprach Bürgermeister Schmid und verwies auf das städtische Bemühen, durch Bebauungspläne eine gute Mischung zu sichern, etwa für das Kreativquartier. Schmid: „Das könnte Fassbinder gefallen.“ Jürgen Schorn von Bauwerk Capital, der die Investorensseite auf dem Podium ver-

trat, verwies auf das Dilemma, dass die hohe Attraktivität Münchens einen immensen Zuzug und damit sehr hohe Grundstückspreise zur Folge habe. Als er vor 17 Jahren nach München gezogen sei, zunächst nach Trudering, habe er das Wort Gentrifizierung noch gar nicht gekannt. Nun sehe er allenthalben, wie sich die Stadt verändere. Es werde nur durch ein gemeinsames Vorgehen gelingen, die Stadt so zu gestalten, „dass alle Bewohner die Chance haben, mit ihrem Einkommen hier zu leben“. Schorn: „Wir müssen Dampf aus dem Kessel nehmen.“

Auch Stadtbaurätin Elisabeth Merk, die im Lehel wohnt, berichtete aus eigener Erfahrung von den zum Teil dramatischen Veränderungen in der Stadt. Inzwischen habe sie den Eindruck, schon die zweite oder dritte Welle der Transformation zu erleben. Christian Stupka, der schon lange in Untersending wohnt, mahnte, die Gesellschaft dürfe ein so knappes Gut wie den Wohnraum nicht den Gesetzen des freien Marktes ausliefern. Und auch die Menschen dürften es nicht klaglos hinnehmen, dass sich ihre Stadt so verändere, dass sie nur noch für die Gutverdienenden bezahlbar sei. Jeder müsse sich fragen: „Was kann man selber auf die Beine stellen?“

Wie ernst die Lage auf dem Wohnungsmarkt inzwischen ist, wurde anhand der Fragen aus dem Publikum deutlich. Es meldeten sich Mieter, deren Haus von Investoren übernommen wurden und die nun Gefahr laufen, ihre Bleibe zu verlieren. Bürgermeister Schmid wurde gefragt, wann der CSU-geführte Freistaat die vom Bund beschlossene Mietpreislösung einzuführen gedenke (bald, so Schmid). Willy Schneider aus Pasing fragte Stadtbaurätin Elisabeth Merk, wie sein Viertel den Gartenstadtcharakter bewahren könne. „Wie können wir diesen Irrsinn stoppen?“ Merk verwies darauf, dass in fünf Gebieten in der Stadt teilweise versucht werde, dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten. Investor Schorn sagte, eine solche Verweigerungshaltung sei wenig sinnvoll. Es müsse versucht werden, mehr Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen: „Wir müssen diesen Veränderungen positiv entgegen schauen.“ Weil so viele Menschen Wohnungen kaufen wollten, steige eben der Preis.



Die Gegend um die Freiheitshalle, wo das SZ-Podium stattfand, zeigt beispielhaft, wie ein Quartier sich verändert. Das einstige Turbinenwerk für Bahnstrom ist heute von den viel kritisierten Wohnbauten des Armulfparks umgeben.

Stumpfe Waffen

Bürger bemängeln das Fehlen geeigneter Planungsinstrumente

Wo ist München in 20 Jahren? Ist die Stadt dann immer noch eine Schönheit? Die Befürchtungen sind groß an diesem Abend in der Freiheitshalle angesichts des extrem angespannten Wohnungsmarkts. In Pasing, in Laim und anderen Gartenstädten gehe das Grün verloren, wann endlich schaffe die Stadt Regelungen, die es ermöglichen, das zu verhindern – das ist eine Frage, die mehrmals aus dem Publikum gestellt wird. Es gebe zu wenige Möglichkeiten, gegen Zweckentfremdung, Mieterhöhungen und Bodenspekulation vorzugehen, kaum nützliche Regelungen, wenn einem intakten Wohnhaus der Abriss drohe, nur weil es nicht unter Denkmalschutz stehe. Vertreibung, Entmietung, unbezahlbare Miet- und Baupreise: Vor allem Stadtbaurätin Elisabeth Merk sieht sich zur Antwort genötigt. „So ein grundlegendes gesellschaftliches Problem kann ich nicht mit der Baugenehmigung lösen“, sagt Merk.

Die Stadt müsse sich neu erfinden, fordert der designierte Intendant der Kammerspiele Matthias Lilienthal. Mit homöopathischen Dosen könne man allerdings nichts lösen. Nach oben gebe es noch viel Spielraum, Paris beispielsweise habe eine fünffach stärkere Verdichtung als Mün-

chen. „Wir werden Veränderungen nicht entkommen.“

Die Diskutanten sind sich einig: Von den hohen Mietkosten sei vor allem der Mittelstand betroffen. Er werde sich München bald nicht mehr leisten können, lasse man den Markt weiterlaufen, wird befürchtet. Anders als die Besucher im Saal haben die Teilnehmer auf dem Podium den Eindruck, dass gerade München engagiert gegensteuere. „In diesem Überdruckkessel tut die Stadt sehr viel“, sagt Christian Stupka vom Vorstand der Wogeno. Auf sämtlichen Diskussionen von Fachleuten sei München immer der „Leuchtturm“. Trotzdem reichten die Maßnahmen nicht aus. Er fordere, angesichts der Verknappung immer mehr Wohnungen aus dem freien Markt zu lösen. „Wohnen ist ein Grundbedürfnis.“ Außerdem müsse die Besteuerung des Wertzuwachses von Boden diskutiert werden. Bürgermeister Josef Schmid (CSU) kann sich damit nicht anfreunden. „Das ist keine Lösung“, sagt er. Denn dann würden die Grundstücke nicht verkauft und auch nicht bebaut. Bereits zwei Drittel des Wertzuwachses würden besteuert. „Das hat sich bewährt“, lautet das Fazit des Bürgermeisters. **BIRGIT LOTZE**

Das Wachstumsdilemma

Investor Jürgen Schorn verteidigt die Immobilienwirtschaft

Jürgen Schorn hat es nicht leicht. Als Geschäftsführender Gesellschafter des Investors Bauwerk Capital ist er der Vertreter der „Bösen“ beim SZ-Forum in der Freiheitshalle. Jene also, die für die Folgen der Gentrifizierung verantwortlich gemacht werden: steigende Mieten, die Verdrängung der Mieter. Genossenschaftsleiter Christian Stupka geißelt auf dem Podium Erben, die „Reibach machen auf Kosten

„Gründen Sie eine Hausbesetzergruppe“, empfiehlt die Stadtbaurätin

der Allgemeinheit“, und deutet an, dass er sich eine Art Mieter-Protestbewegung wünschen würde. Auch aus dem Publikum weht Schorn ein harter Wind entgegen. „Wir werden eine Stadt der ausgepressten Zitronen, wenn wir das nicht in den Griff bekommen“, sagt ein Besucher.

Mit „das“ ist der Immobilienmarkt gemeint und das ungezügelt Wachstum Münchens. Jürgen Schorn bemüht sich, die Haltung der Investoren zu vermitteln – und die Akteure zu verteidigen. „Wir werden 2030 sicher 1,7 Millionen Menschen in

der Stadt haben“, sagt er fast beschwörend. Er beschreibt die Situation als „Wachstumsdilemma“ mit immer weiter steigenden Immobilienpreisen. „Wir sind dazu bereit, etwas zu bewegen“, versichert Schorn für die Immobilienwirtschaft. Er zeigt sich durchaus offen für Regulierung, warnt aber davor, es zu übertreiben. „Die Stadt muss weiter attraktiv bleiben. Es bringt nichts, Baurecht kaputt zu machen.“ Dafür ertotet er viele Pfiffe, auch für seinen abschließenden Rat an das Publikum: Die Leute sollten offen sein für Veränderung. „Aber wir sollten dafür sorgen, dass der soziale Frieden erhalten bleibt.“

Den sehen Stadtsoziologen längst gefährdet. Und auch in der Freiheitshalle wundert sich Stupka, „dass so viele diese unerwünschte Veränderung einfach hinnehmen“. Das trifft an diesem Abend allerdings nicht zu. Viele Besucher melden sich zu Wort, haken nach, fordern Lösungen. Dabei kommt der erstaunlichste Vorschlag von Stadtbaurätin Elisabeth Merk. Ein Mann aus der Türkenstraße fragt: „Was sollen wir tun?“ Das Haus werde bald abgerissen, alle müssten ausziehen. „Gründen Sie eine Hausbesetzergruppe“, sagt die Stadtbaurätin. **STEFAN MÜHLEISEN**



SZ-Forum

ZITATE

„Durch die gegenwärtige Mietpolitik setzen wir den gesellschaftlichen Frieden aufs Spiel. Irgendwann werden die Bürger auf die Straße gehen.“
André Müller, Marvorstadt

„Alle Investoren in München haben das gleiche Problem: hohe Grundstückspreise. Wenn man teuer kauft, muss man das an die späteren Käufer weitergeben.“
Investor Jürgen Schorn

„Die Attraktivität der Stadt München wird aktiv beworben. Kann man das nicht sein lassen?“
Andreas Dorsch, Harlaching

„Es ist voll in der Politik angekommen, dass wir auch da etwas tun müssen.“
Bürgermeister Josef Schmid

„Der Markt hat seine Mechanismen, aber da muss die Stadt auch im Zweifel dagegen halten.“
Josef Schmid

„Jeder fährt gerne in dicht bebaute Städte und wir genießen dort die Urbanität. Aber hier wollen wir leben wie im Dorf.“
Stadtbaurätin Elisabeth Merk

„Die Stadt wird weiter wachsen. In den nächsten zehn bis 20 Jahren wird die Wohnungsvorsorgung nicht mit der Nachfrage mitkommen. Die Wohnungsvorsorgung darf nicht dem freien Markt überlassen werden!“
Wogeno-Vorstand Christian Stupka

„Genossenschaften haben das Prinzip, dass sie für ihre Mitglieder da sind und entziehen den Grund dem spekulativen Marktgeschehen.“
Christian Stupka

„Ich glaube nicht, dass es zielführend ist, wenn wir städtische Grundstücke nur an städtische Gesellschaften geben. Wir brauchen selbstverständlich auch die Kräfte des Marktes, um den Wohnungsbau zu stemmen.“
Josef Schmid

„Der Mittelstand wird aus der Innenstadt total vertrieben, die Mittelstandsfrage spielt für die Innenstadt eine große Rolle.“
Kammerspiel-Intendant Matthias Lilienthal

„Ich habe mir bei der Wohnungssuche ungefähr 40 Wohnungen angeeignet – der soziale Vermieter ist mir dabei nicht untergekommen.“
Matthias Lilienthal

„Man wird des Problems der Gentrifizierung nur Herr, wenn man das politisch steuert. Ich sehe nicht, dass CSU oder SPD das tun. Beide bevorzugen den freien Markt und lassen ihm tendenziell freie Hand.“
Rüdiger Dresselt, Moosach

„Wir brauchen nicht verkürzte Verfahren, sondern Verfahren, in denen Bürger beteiligt werden.“
Rüdiger Dresselt

„Manches, was heute Gentrifizierung heißt, war im Beginn der Entwicklung durchaus gewünscht. Die Schwierigkeit ist immer zu erkennen: Wann dreht es sich um?“
Elisabeth Merk

„Nicht alle Eigentümer sind per se Spekulanten.“
Elisabeth Merk

„Es gibt nicht Gut und Böse, es muss ein Miteinander geben.“
Jürgen Schorn

„In den letzten 20 Jahren wurden die Interessen von Mietern extrem vernachlässigt. Wir brauchen Stunk und nicht ein Miteinander in homöopathischen Dosen.“
Matthias Lilienthal

„Wir haben ein Wohlstandsdilemma.“
Jürgen Schorn

„Die Stadt muss sich neu erfinden, sie ist im extremen Veränderungsprozess und dabei werden sich nicht alle Vorteile der Stadt erhalten lassen.“
Matthias Lilienthal

„Es geht, glaub' ich, sehr viel. Wir haben immer noch Parkplätze ohne Ende in Supermarktgebieten, das müssen wir anders organisieren. Es kann doch nicht sein, dass Parkplatz billiger ist als Wohnraum.“
Elisabeth Merk

„Noch mehr Verdichtung ist durchaus möglich, wenn wir das Verkehrsproblem lösen. Die Veränderung kann ein Qualitätsgewinn sein und muss nicht als mehr Enge empfunden werden.“
Christian Stupka