



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141-0
Telefax 089/55141-366

Presseinformation:

München, 30.04.2019

Wohnungsbau-Nachverdichtung ist Mietpreistreiber

Mangels ausreichender Flächen werden Wohnungen im Stadtgebiet München auch künftig in erster Linie durch Nachverdichtung entstehen können. Bekannt und viel diskutiert ist dabei die Tatsache, dass Nachverdichtung vielfach zur Überlastung der Infrastruktur und zur Zunahme von Lärm und sonstigen Emissionen und damit zu einer Minderung der Wohn- und Lebensqualität führt und dementsprechend häufig auf Ablehnung, gerade in der unmittelbaren Umgebung der Bauvorhaben stößt. Nicht zu Unrecht, nachdem die Erfahrung zeigt: Je dichter die Bebauung, desto zahlreicher und heftiger auch die sozialen Konflikte – von kleinen alltäglichen Auseinandersetzungen bis hin zu strafbaren Handlungen.

Nachverdichtung hat aber noch einen weiteren „Haken“, über den nicht gerne diskutiert wird. Nachverdichtung war bereits in der Vergangenheit einer der wesentlichen Preistreiber bei den Bodenpreisen und in der Folge auch bei den Mietpreisen und wird es auch in Zukunft sein.

Der Grund:

In München steigt der Bodenpreis nahezu proportional mit dessen Bebaubarkeit, z.B. bei einer Erhöhung der Geschosßflächenzahl (GFZ) um 30% erhöht sich der Bodenwert entsprechend. In den meisten Gebieten in München gibt es keinen Bebauungsplan. Dort richtet sich das zulässige Maß der Bebauung (u.a. GFZ) nach der umgebenden Bebauung (§ 34 Baugesetzbuch). Bei einer Nachverdichtung z.B. durch Anbau oder Aufstockung auf einem Grundstück steigt die regionale GFZ und damit auch der Bodenwert der umliegenden Grundstücke. Dies kann den alle 2 Jahre erscheinenden Bodenrichtwertkarten des Münchner Gutachterausschusses entnommen werden.

Die neuen, zum 31.12.2018 festgestellten Münchner Bodenpreise werden dies wieder eindrucksvoll vor Augen führen.

Der Grundstückswert, der bereits jetzt i.d.R. einen Anteil von deutlich über 50% des Kaufpreises einer Wohnung ausmacht, wird durch Nachverdichtung weiter in die Höhe getrieben und findet seinen Niederschlag letztlich in den Mietpreisen für Neubauten, die mittelfristig wieder in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen und diese in die Höhe treiben. Dieser Effekt würde nur dann nicht eintreten, wenn durch die Nachverdichtung ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage geschaffen werden könnte.

Bei einem prognostizierten Zuzug von 200.000 Bürgern nach München in den nächsten 15 Jahren und der Schaffung von – realistisch – ca. 5.000 Wohnungen jährlich weiß jeder, dass diese Vorstellung illusorisch ist. Nachverdichtung um jeden Preis wird die Wohnungsproblematik in München daher nicht mindern, sondern verschärfen: **Abnehmende Wohn- und Lebensqualität bei weiter steigenden Kauf- und Mietpreisen.**

RA Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN