

Bauprojekte stocken, Mieten steigen, Experten besorgt



München fürchtet die Dauer-Krise

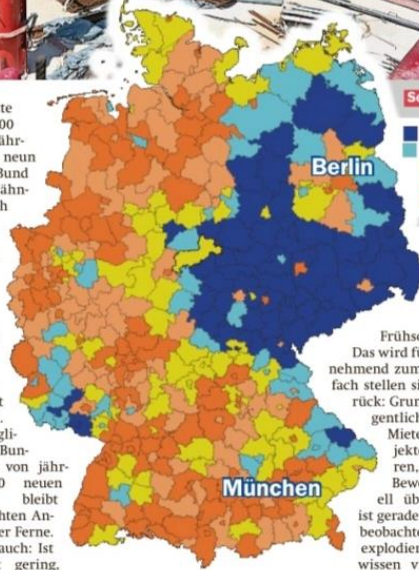
In München fehlen Wohnungen, die Stadt ist super-teuer. Jetzt stocken aber auch noch Bauprojekte. Kosten-Schock und Personalmangel schlagen voll durch, machen Mietern wie Bauherren gleichermaßen Sorgen. München fürchtet die Dauer-Krise! Expertenschlagen jetzt Alarm: Sie warnen vor einer jahrelangen Misere – und für uns im Herzen Oberbayerns droht das alles verschärft. Die tz fasst wichtige Zahlen und Einschätzungen zusammen.

Wie ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt? Die Situation ist je nach Region verschieden – auch in Bayern. Das zeigt eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE). Während Teile des östlichen Niederbayerns und der Oberpfalz von einem Überangebot an Wohnraum geprägt sind, gibt es in München und Umgebung zu wenig Wohnungen für zu viele Menschen (siehe Karte). Vielerorts hinkt der Wohnungsbau den Plänen der Politiker hinterher: In München sind zum Beispiel im vergangenen Jahr insgesamt 7522 Wohnungen gebaut worden. Das waren etwas weniger als der Durchschnittswert der vergangenen sechs Jahre – dieser betrug 7740 Wohnungen. Damit verfehlte die Stadt das

selbst gesteckte Ziel von 8500 Wohnungen jährlich um rund neun Prozent. Im Bund sieht die Lage ähnlich aus – auch hier wurde das Ziel für den Neubau verfehlt. 2022 wurden trotz hoher Baukosten zwar 295 300 Wohnungen fertiggestellt – 0,6 Prozent mehr als 2021. Das ursprüngliche Ziel der Bundesregierung von jährlich 400 000 neuen Wohnungen bleibt trotz des leichten Anstiegs in weiter Ferne. Und klar ist auch: Ist das Angebot gering, steigt der Preis. Das gilt besonders auf dem Miet-Markt!

Wie steht es um aktuelle und kommende Bauprojekte? Hohe Zinsen, Materialknappheit und gestiegene Kosten haben die Rahmenbedingungen deutlich verschlechtert. Hinzu kommt: Neben den hohen Materialkosten haben sich auch die staatlich verord-

neten Kosten seit dem Jahr 2000 vervierfacht – also Normen für den technischen Ausbau mit Heizung, Wärmedämmung. „Das Bauen ist einfach zu teuer“, sagt Ludwig Dorffmeister, Bau- und Immobilienfachmann des Münchner Ifo-Instituts. „Im Mai lagen die Baupreise für konventionellen



So ist die Wohnungssituation in Deutschland

- zu viele Wohnungen Überhänge
- ausgeglichen
- Defizite
- starke Defizite

Während es in einigen Regionen (blau unterlegt) zu viele Wohnungen gibt, fehlen sie andernorts (gelb und orange).

Wohnungsneubau um 36 Prozent höher als im Frühsommer 2020.“ Das wird für Bauträger zunehmend zum Problem. Vielfach stellen sie Vorhaben zurück: Grund: Die dafür eigentlich notwendige Miete, um die Projekte zu refinanzieren, würde spätere Bewohner finanziell überfordern. Das ist gerade in München zu beobachten. „Wegen der explodierenden Preise wissen viele Investoren nicht, wie es weitergehen soll und ziehen die Notbremse“, sagt Rudolf Stürzer vom Verein „Haus und Grund“. Dabei seien Projekte wie die Bayernkaserne (siehe Kasten) nur die Spitze des Eisbergs: Auch viele kleine und mittlere Bauvorhaben lagen brach, so Stürzer. Der Experte berichtet von einem aktuellen Fall aus Pasing: Der Investor kalkulierte ursprünglich mit einer Quadratmetermiete von 20 Euro, um die Kosten wieder hereinzuholen. Nun rechnet er mit 32 Euro – in

manchen Fällen in München lägen die notwendigen Mietpreise noch höher, um kostendeckend zu bauen. „Diese Mieten kann niemand zahlen“, sagt Stürzer. Hinzu kommt, dass wegen der gestiegenen Zinsen viele Käufer abspringen. Können Investoren jedoch zu wenig Käufer der geplanten Wohnungen nachweisen, bekommen sie oft keine weiteren Kredite von der Bank. Das lähme den Bau zusätzlich, sagt Stürzer.

Was bedeutet das für die Zukunft? München wächst weiter – bis 2040 könnte es 1,81 Millionen Münchner geben. Stock gleichzeitig der Bau, dann werde sich das Angebot an Wohnraum weiter verknappen, so Stürzer. „Die Situation auf dem Mietmarkt wird sich verschärfen!“ Eine Situation, die auch andernorts in Deutschland droht.

Was fordern Experten und Politiker? Im Münchner Stadtrat wird unter anderem darüber diskutiert, die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) neu zu denken. Diese verlangt derzeit, dass 60 Prozent der neuen Wohnungen im geförderten und preisgebundenen Segment entstehen müssen – also kostengünstiger Wohnraum. Die FDP will diesen Anteil auf 30 Prozent verringern, um Projekte für Investoren wieder attraktiver zu machen. Mit dieser Forderung stehen die Liberalen im Stadtrat jedoch alleine da. Für den Bund gibt es noch weitere Ideen. „Ohne auskömmliche Förderbudgets und bessere Baubedingungen wie eine höhere Zinsstütze, einen geringeren Mehrwertsteuersatz oder eine niedrige Grunderwerbssteuer werden wir einen gravierenden Einbruch im Wohnungsbausektor sehen“, sagt Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer



Viele Investoren ziehen jetzt die Notbremse
RUDOLF STÜRZER

beim Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB). Es gebe einen Subventionsbedarf von 23 Milliarden Euro bundesweit – derzeit liegt der Etat des Bauministeriums bei sieben Milliarden Euro.
JULIAN LIMMER

Bayernkaserne: Hunderte Apartments liegen auf Eis

Ein Projekt, das den Bau-Stau in München verdeutlicht, betrifft 813 Wohnungen (430 davon gefördert oder preisgedämpft). Sie hätten in Neufreimann auf dem Areal der ehemaligen Bayernkaserne entstehen sollen. Die Sedlmayr AG, eines der größten Immobilien-Unternehmen der Stadt, legte hier markante Teile ihres Bauvorhabens auf Eis. Grund für den Planungsstopp sind nach Angaben des Unternehmens explodierende Baukosten und das gleichzeitig gestiegene Zinsniveau. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen werde man die Arbeiten für den zweiten und dritten Bauabschnitt



des „Heidepark“ genannten Projektes „unterbrechen und nicht wie geplant umsetzen“, hieß es in einem Brief von Hermann Brandstetter, dem Vorstandsvorsitzenden der Sedlmayr AG (tz berichtete). Die 253 frei finanzierten Wohnungen im ersten Bauabschnitt sind im Bau. Sie sollen 2025 fertiggestellt werden.