

Kampf gegen den Kollaps

Die Mieten steigen, bezahlbare Wohnungen sind Mangelware. Die Not auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist riesig. Dabei mangelt es nicht an Ideen. Eine junge Architekturoberin sieht in brachliegenden Gewerbeflächen „ungeahntes Potenzial“.

VON DANIELA POHL
UND ANDREA STINGLWAGNER

2021 schrieb Antonia Cruel ihre Masterarbeit über das „ungeahnte Potenzial“, das in München schlummert. Rund 980 400 Quadratmeter Büroflächen stünden leer, errechnete sie als Studentin. So viel, dass man theoretisch in München Wohnraum für 25 138 Menschen schaffen könnte.

Und heute steht noch mehr leer: Nach Erhebungen des Immobilienberaters Colliers sind in der Landeshauptstadt Ende 2022 im Großraum München 1,32 Millionen Quadratmeter an Gewerbeflächen ungenutzt. Natürlich können nicht in jede verwastete Bürolandschaft Mieter einziehen, sagt die Architekturoberin Cruel. Aber: „Ohne eine kommunale Erkenntnis davon, welche Flächen überhaupt leer stehen, kann man keine Strategie zur Umnutzung erstellen.“ Sie betont: „Leerstand kostet Geld.“ Wie viel, das hat die 29-Jährige im Auftrag von Teamwerk Architekten für die Stadtteile Sendling, Obersendling und Sendling-Westpark im Mai hochgerechnet: Für 163 345 Quadratmeter dort angebotener Bürofläche (Leerstand) zu einem durchschnittlichen Mietpreis von 19,94 Euro ergebe sich multipliziert ein Mieteinnahmen-Verlust von über 3,2 Millionen Euro – im Monat.

Schon jetzt hinkt München seinen Vorgaben beim Wohnungsbau hinterher. In den vergangenen sechs Jahren sind 46 400 neue Woh-



Nicht überall geht es so gut voran wie hier in Freimham – vielerorts herrscht in München derzeit Baustopp.

FOTO: MARCUS SCHLAF

nungen entstanden – knapp 5000 Wohnungen weniger, als die Stadt sich zum Ziel gesetzt hatte.

Stephan Kippes, Chef des IVD-Marktforschungsinstituts, mutmaßt, dass durch den Rückgang der Baugenehmigungen der „ohnehin hohe Nachfrage- und Preisdruck an den Mietmärkten weiter angetrieben“ werde. Das befürchtet man auch beim Mieterverein München. „Wir gehen davon aus, dass die Mietpreise auf jeden Fall auf dem derzeitigen sehr hohen Niveau bleiben und wahrscheinlich noch mal steigen“, so die Vorsitzende des Mietervereins, Beatrix Zurek. „Wichtig wäre es, nun Instrumente wie einen bundesweiten Mietenstopp endlich einzusetzen.“

Bei einem Bau-Gipfel, der gestern in Berlin stattfand, wurden 14 Vorhaben beschlossen, um die Bautätigkeit anzukurbeln. In den nächsten zwei Jahren will der Bund etwa ein Programm für den Kauf sanierungsbedürftiger Häuser schaffen. Bei Bauvorhaben soll es zudem Steuervorteile durch besondere Abschreibungsregeln, die Afa, geben.

Haus-und-Grund-Chef Stürzer: „Das ist doch alles heiße Luft“

In Berlin tagte gestern der Baugipfel im Kanzleramt und debattierte über Lösungen aus der Baukrise. Das sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Verbandes Haus und Grund München, dazu:

• **Herr Stürzer, der Verband Haus und Grund nimmt an dem Gipfel im Kanzleramt bewusst nicht teil. Wieso?**

Weil uns klar war: Da kommt wieder nichts als heiße Luft heraus. Es ist eine Veranstaltung, wo es um viel Kleinklein geht, aber nicht um die wirklich wichtigen, großen Schritte. Außerdem ist das natürlich Wahlkampf.

• **Was sind die wirklich wichtigen Dinge, die angegangen werden müssten?**

Es gibt zwei Kernprobleme, die schuld daran sind, dass der Bau stillsteht. Explodierende Baukosten und stark gestiegene Zinsen. Letzterem könnte man nur über günstige KfW-Darlehen entgegenwirken: Damit könnte der Staat dem

Bauherrn unter die Arme greifen. Die hohen Baupreise sind nicht mehr nur mit der Materialverknappung und der Ukraine-Krise zu entschuldigen. Auch die hohen Baustandards treiben die Kosten in die Höhe. Sie müssen wieder niedriger werden. Wir haben Berechnungen angestellt, dass bei den derzeitigen Zinsen und Baukosten der Vermieter eines Neubaus 40 Euro pro Quadratmeter Miete verlangen müsste – allein um kostendeckend zu sein.

• **Offenbar will die Regierung den angestrebten Energiesparstandard EH40 nun nicht mehr anpeilen...**

Das glaube ich erst, wenn es beschlossen ist.

• **Kredithöchstbeträge beim zu versteuernden Einkommen sollen nun von**



Rudolf Stürzer

60 000 auf 90 000 Euro angehoben werden, um Familien den Kauf vom Wohneigentum zu erleichtern.

Die Einkommensgrenze ist für Münchner Verhältnisse immer noch viel zu gering. Sie müsste bei weit über 100 000 Euro liegen. Sonst werden Menschen gefördert, die sich sowieso niemals ein Wohneigentum leisten können.

• **Was müsste sich noch ändern?**

Man sollte darüber nachdenken, für junge Familien auf die Grunderwerbsteuer zu verzichten. Die liegt in Bayern zwar mit 3,5 Prozent noch relativ niedrig. Aber bei den Münchner Preisen sind 3,5 Prozent sehr viel Geld. Das würde Familien helfen und den Bau ankurbeln.

• **Was wäre sonst die Folge?**

Die Mieten werden immer weiter steigen. Realistisch ist: jährlich um fünf oder sechs Prozent. Damit wären wir bis 2030 bei im Schnitt 30 bis 40 Prozent höheren Mieten als jetzt.

INTERVIEW: ANDREA STINGLWAGNER