

Wohnungsnot: Die Lage in München & Wege aus der Krise

Wohnungsmangel: das brennende Thema im ganzen Land. Gestern tagte in Berlin deshalb der große Bau- und Wohnungsgipfel (s. Kasten). Auch in München ist die Not riesig. Dabei mangelt es nicht an Ideen.

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

Heute ist es noch mehr Fläche: Nach Erhebungen des Immobilienberaters Colliers standen in der Landeshauptstadt Ende 2022 im Großraum München 1,32 Millionen Quadratmeter an Gewerbeflächen leer. Natürlich können nicht in jede verwaiste Bürolandschaft Mieter einziehen, sagt Cruel. Aber: „Ohne eine kommunale Erkenntnis davon, welche Flächen überhaupt leer stehen, kann man keine Strategie zur Umnutzung erstellen“, kritisiert Cruel, die heute Architekturdesignerin ist. 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 angebotene Bürofläche (Leerstand) zu einem durchschnittlichen Mietpreis von 19,94 Euro ergebe sich multipliziert ein Mieteinnahmenverlust von über 3,2 Millionen Euro – im Monat!

Schon jetzt hinkt München seinen Vorgaben beim Wohnungsbau hinterher. In den den vergangenen sechs Jahren sind 46 400 neue Wohnungen entstanden – knapp 5000 weniger, als die Stadt sich zum Ziel gesetzt hatte. Dem Verein für Wohnbauförderung zufolge fehlen in München insgesamt rund 80 000 bezahlbare Wohnungen.

Kampf gegen den Kollaps

Der Bau-GAU



- ▶ Wie viele Wohnungen fehlen
- ▶ tz erklärt Gipfel-Beschlüsse
- ▶ Was Münchner Mietern droht

Nicht überall geht es mit dem Bau so gut voran wie hier in Freimham – vielerorts herrscht Baustopp.

Foto: dpa, Michael Westermann, Martin Hangen, Marcus Schlaf, privat



Antonia Cruel.



Beatrix Zurek.



Stephan Kippes.

Stephan Kippes, Chef des IVD-Marktforschungsinstituts, mutmaßt, dass durch den Rückgang der erteilten Baugenehmigungszahlen der „ohnehin hohe Nachfrage- und Preisdruck an den Mietmärkten weiter angetrieben“ wird. Das befürchtet man auch beim

Mieterverein München. „Wir gehen davon aus, dass die Mietpreise auf jeden Fall auf dem derzeitigen hohen Niveau bleiben und wahrscheinlich noch mal steigen werden“, so die Mietervereins-Vorsitzende Beatrix Zurek. „ DANIELA POHL, ANDREA STINGLWAGNER

Der neue Bundes-Plan

Hunderttausende Wohnungen werden gebraucht, aber viel zu wenige gebaut. Gestern traf Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) deshalb über 30 Verbände und Vertreter von Ländern und Kommunen zum „Bündnis-Tag zum bezahlbaren Wohnraum“. Darum geht's in dem 14-Punkte-Plan, der gestern debattiert wurde:

Kein teurer Energiestandard: Der eigentlich geforderte Energieeffizienzstandard EH40 für Neubauten kommt nun doch nicht. Dieser hätte den Energiebedarf fürs Heizen senken sollen und den Ausstoß von Klimagasen – doch das Bauen wäre noch aufwendiger und teurer geworden.

Eigentumsförderung für Familien: Die Einkommensgrenze einer Familie mit einem Kind soll von 60 000 auf 90 000 Euro erhöht werden, je weiterem Kind können es 10 000 Euro mehr sein. In den nächsten zwei Jahren will der Bund ein Programm für den Kauf

sanierungsbedürftiger Häuser schaffen. Der Umbau leerstehender Büros und Läden zu Wohnungen soll unterstützt werden.

Bei Bauvorhaben soll es Steuervorteile durch **besondere Abschreibungsregeln** geben. Der „Klimabonus“, der Hauseigentümer beim Tausch alter, fossiler gegen neue, klimafreundliche Heizungen fördert, soll erhöht und auch auf Wohnungsunternehmen und Vermieter ausgeweitet werden.

Den Ländern soll eine flexiblere Gestaltung der **Grunderwerbsteuer** ermöglicht werden. Die angepeilte „Wohngemeinnützigkeit“ soll im kommenden Jahr an den Start gehen. Dabei sollen Vermieter, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, steuerlich begünstigt und gefördert werden.

Mit dem „seriellen Bauen“ könnten einmal genehmigte Häuser auch in anderen Landkreisen gebaut werden.

„Das ist nur heiße Luft“

Was der Hausbesitzer-Boss von der Berliner Runde hält

Herr Stürzer, Ihr Verband Haus und Grund nimmt an dem Bau- und Wohnungsgipfel im Kanzleramt bewusst nicht teil. Wieso?

Stürzer: 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 denn die wirklich wichtigen Dinge, die angegangen werden müssten?

Es gibt zwei Kernprobleme, die momentan 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 Bauherren unter die Arme greifen. Die Baupreise sind nicht mehr nur mit der Materialverknappung und der Ukraine-Krise zu entschuldigen. Auch die hohen Baustandards sind schuld, die die Kosten in die Höhe treiben. Diese müssten niedriger werden.

tz-Interview >>



mit RUDOLF STÜRZER Haus und Grund

Wir haben Berechnungen angestellt, dass momentan, bei den Zinsen und derzeitigen Baukosten, der Vermieter eines Neubaus 40 Euro Miete pro Quadratmeter verlangen müsste – nur um kostendeckend zu sein.

Offenbar will die Regierung nun den angestrebten Energiestandard EH40 nicht mehr anpeilen...

Das glaube ich erst, wenn es beschlossen ist.

Die Regierung will nun wohl auch die Kredithöchstbeträge beim zu versteuernden Einkommen von 60 000 auf 90 000 Euro anheben und Familien beim Erwerb von Wohneigentum fördern.

Diese Einkommensgrenze ist für Münchner Verhältnisse immer noch zu gering. Sie müsste bei weit über 100 000

Euro liegen. Sonst werden Menschen gefördert, die sich sowieso niemals Wohneigentum leisten können.

Welche Dinge müssten 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 München Preisen sind 3,5 Prozent sehr viel Geld. Wenn das wegfiel, würde das Familien helfen und den Bau ankurbeln. In München sollte man auch endlich auf so Dinge verzichten wie teure Stellplatzablösen – nicht mehr zeitgemäß.

Was wird passieren, wenn alle diese Maßnahmen, die Sie ansprechen, nicht umgesetzt werden?

Die Tendenz wird sich weiter verschlechtern. 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: A. STINGLWAGNER



Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) und Ministerin Klara Geywitz (SPD) gestern beim Wohnungsgipfel F. dpa