

Wird Bauen in München leichter?

Leichter aufstocken und Dächer ausbauen, Büros schneller zu Wohnungen machen: Was Eigentümer, Mieterverein und die SPD im Rathaus zu Markus Söders „Bayern-Update“ sagen

Von Christina Hertel

Ein „Bayern-Update“ hat Ministerpräsident Markus Söder (CSU) vor Kurzem in seiner Regierungserklärung angekündigt. Sein Ziel: Bürokratie abbauen – vor allem beim Bauen. Das könnte auch in München Folgen haben.

Söder kündigte an, dass Wohngebäude leichter aufgestockt werden können, dass es keine Genehmigungen mehr für den Ausbau von Dachgeschossen brauchen soll, dass es leichter werden soll, Büros in Wohnungen umzuwandeln und dass es keine gesetzliche Stellplatzpflicht mehr geben soll.

Kommunen sollen darüber selbst entscheiden dürfen. Das Kabinett hat dafür vergangene Woche bereits die ersten Beschlüsse getroffen.

Sind das gute Nachrichten für München? Entsteht so mehr und schneller Wohnraum?

Zumindest die Chefin des Mietervereins Beatrix Zurek (SPD) ist skeptisch: „Dachgeschosse werden derzeit meist zu Luxuswohnungen ausgebaut, das entspannt den Wohnungsmarkt in München nicht.“ Zudem werde im Zuge des Aus-



Ein Blick auf die Dächerlandschaft in Schwabing-West an der Grenze zu Milbertshofen: Geht da noch mehr Wohnungsbau?

imago/Weber

baus meist ein Aufzug installiert, was für die Bestandsmieter höhere Mieten bedeute. Denn sie müssen den Aufzug über die Modernisierungsumlage mitbezahlen.

Aus ihrer Sicht liegt in der Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum in München ein großes Potenzial.

Das Planungsreferat hat zwar keine Daten dazu, wie viele Gewerbeflächen in München gerade leerstehen. Der Immobilienberater Collier kommt aber zu

dem Ergebnis, dass in München 7,3 Prozent der Büros nicht genutzt werden. Das ist eine Fläche von rund 168 Hektar, vier Mal würde da die Theresienwiese drauf passen. Theoretisch jede Menge Platz für Wohnraum also.

„Aber auch hier gilt“, sagt Zurek, „es muss bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden!“ Sie hätte sich gewünscht, dass es gleichzeitig schwieriger wird, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwan-

deln. „Schade, dass diese Chance verpasst wird“, sagt Zurek.

„Dass es leichter werden muss, Büros in Wohnraum umzuwandeln, fordern wir schon seit 20 Jahren“, sagt Rudolf Stürzer vom Grundbesitzerverein „Haus und Grund“. Allerdings geht es ihm weniger um die Bürokratie. Tatsächlich dauert der Genehmigungsprozess laut der Stadt drei Monate. Stürzer hat ein anderes Problem: „Der Knackpunkt ist: Wenn man ein-

mal sein Gewerbe zu Wohnraum umgewandelt hat, gibt es kein Zurück mehr“, sagt er. Für Eigentümer sei das nicht attraktiv, weil bei Gewerbeimmobilien die Freiheiten größer seien. Zum Beispiel gelte bei Gewerbeimmobilien keine Mietpreisbremse, kein Mietspiegel, kein Kündigungsschutz.

Und noch einen Grund gibt es aus Stürzers Sicht, warum Eigentümer nach der Beratung oft doch lieber ihre Gewerbeimmobilie

nicht umbauten: Bisher mussten sie pro Wohnung einen Stellplatz nachweisen. Klappte das nicht, mussten sie eine Ablösesumme an die Stadt zahlen. „Zwischen 5000 und 30.000 Euro können da je nach Lage zusammenkommen“, sagt Stürzer. „Das müsste ersatzlos entfallen.“

Tatsächlich arbeitet die Stadt daran bereits. Erst vor ein paar Tagen hat die AZ darüber berichtet, wie das Rathaus den Wohnungsmarkt wieder ankurbeln will. Eine Maßnahme betrifft die Stellplätze.

Bereits heute gibt es in Neubaugebieten mit einem entsprechenden Mobilitätskonzept die Möglichkeit, die Stellplätze auf 0,3 pro Wohnung zu reduzieren. Das Planungsreferat will diese Quote auf bis zu 0,1 Stellplatz pro Wohnung senken. Beim Ausbau von Dachgeschossen soll die Ablösesumme entfallen. Bislang sind da laut der Beschlussvorlage niedrigere Beträge zwischen 5.600 und 7.800 Euro je Stellplatz notwendig.

Lob bekommt Markus Söder für seine Ideen von der SPD im Münchner Rathaus freilich nicht. Dass die Kommune mehr Spielraum bekommen soll, finde er richtig, sagt Fraktionschef Christian Köning. Allerdings betont er auch: Von der Abschaffung der Stellplatzpflicht bis zur Genehmigungsfreiheit für Dachgeschosswohnungen seien es alles Ideen, die die SPD bereits auf Bundesebene vorangetrieben habe. „Söder rennt Türen ein, die die SPD aufgemacht hat“, findet Köning.