

Der Runde Tisch

Stadt der Zukunft

München wächst rasant. Die Stadt muss sich wandeln – beim *Runden Tisch* diskutieren Spitzenvertreter aus Wirtschaft, Verbänden und Politik die Perspektiven für die Metropolregion

Der Runde Tisch

**Wohnen in
und
um München**



Wohnungssuche Mietmarkt: Einer gegen viele Seite 3 **Blickfänger** Markant gebaut Seite 4
Mietersorgen Ungemütliche Verhältnisse Seite 5 **Der Runde Tisch** Visionen zur Zukunft des Wohnens Seite 6
Wohnraum schaffen Höher? Dichter? Mehr! Seite 12 **Gewerbeimmobilien** Schlecht fürs Geschäft Seite 13
Alternative Wohnkonzepte Es geht auch anders Seite 14

Liebe Leserin, lieber Leser,

dass es ein sehr komplexes Thema sein würde, das an diesem Runden Tisch diskutiert wurde, war allen Teilnehmern von vornherein klar. Wie soll man auch eine Herausforderung lösen, die über die Jahre immer drängender geworden ist? In München wohnen zu können ist schon fast keine Frage des Geldes mehr, es ist eine Frage des Glücks. Käufer und Mieter suchen händierend nach geeigneten Immobilien und müssen sich gegenseitig die Objekte abjagen. Viele nehmen, was sie kriegen können, um überhaupt einen Stich zu machen. Gleichzeitig zieht die Stadt internationale Top-Unternehmen magisch an mit ihrem mediterranen Flair, der Sicherheit und dem grandiosen Umland. Eine hohe Geburtenrate tut ihr Übriges, um den Markt zusätzlich unter Druck zu setzen. Dass München schnell mehr Wohnraum braucht, stand bei allen Diskutanten außer Frage.

Nur wie? Unter den jetzigen Bedingungen dauert es zu lange, es gibt zu wenig innovative Konzepte, es kommen Preise heraus, die nur noch für Top-Verdiener erschwinglich sind. Die Frage »Wohnen in München« ist längst eine gesellschaftliche: Haben alle, die hier leben und arbeiten wollen (und müssen), auf Dauer einen bezahlbaren Lebensraum? Das mochte niemand am Tisch positiv beantworten. Aber es gab sehr viele konstruktive Vorschläge, wie sich die Not zumindest lindern ließe. SZ Scala dokumentiert die lebhafteste Experten-Diskussion am Runden Tisch in der Mitte dieser Beilage. Aber auch am Ende der Lektüre wird klar sein: Was dort angesprochen wurde, kann nur ein Anfang sein, das Thema wird die Zukunft der Stadt immer mehr bestimmen.

**Carsten Matthäus,
Geschäftsleitung SZ Scala**

Sie diskutieren am Runden Tisch

| | |
|---|---|
| Thomas Aigner Aigner Immobilien Geschäftsführer | Henrik Stratz Isaria Wohnbau Mitglied des Vorstands |
| Peter Bigelmaier Colliers International Deutschland Geschäftsführer | Dr. Peter Ströhlein UniCredit HypoVereinsbank Leiter gewerbliche Immobilienfinanzierung Region Süd |
| Dr. Hermann Brandstetter Bayerische Hausbau Geschäftsführer | Christian Winkler BHB Bauträger Bayern Geschäftsführer |
| Ralf Büschl Büschl-Unternehmensgruppe Vorsitzender der Geschäftsführung | Michael Zaigler Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft Geschäftsführer |
| Andreas Eisele Bundesverb. Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Präsident des Landesverbandes Bayern | Beatrix Zurek Mieterverein München e.V. Erste Vorsitzende |
| Ralph Heim H+M Villenbau Geschäftsführer | Vertreter der Süddeutschen Zeitung |
| Alexander Hofmann Baywobau Immobilien Vorstandssprecher | Stefan Hilscher Geschäftsführung |
| Prof. Dr. Stephan Kippes IVD Institut Geschäftsführer | Kurt Kister Chefredaktion |
| Ina Laux Laux Architekten Geschäftsführende Gesellschafterin | Nina Bouvensiepen Redaktionsleitung München, Region, Bayern |
| Dr. Robert Obermeier IHK für München und Oberbayern Chefuolkswirt | Christian Mayer Redaktionsleitung Gesellschaft und Wochenende |
| Dieter Reiter Landeshauptstadt München Oberbürgermeister | Jürgen Maukner Gesamtanzeigenleitung |
| Natalie Schaller stattbau münchen Geschäftsführerin | Christine Tolksdorf Anzeigenleitung Karriere und Leben |
| Jürgen Schorn Bauwerk Capital Geschäftsführender Gesellschafter | SZ Scala |
| | Carsten Matthäus Geschäftsführung |
| | Christoph Henn Redaktion |
| | Andrea Hoffmann-Topp Redaktion |

Impressum Konzeption und Redaktion SZ Scala GmbH, Carsten Matthäus, www.sz-scala.de Anzeigen Jürgen Maukner

NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN IN UND UM MÜNCHEN



NEUPERLACH

- 1- bis 3-Zimmer-Neubauwohnungen, bereits im Bau
- Urbanes Single-Apartment bis großzügiges Familien-domizil
- 2 Minuten zur U-Bahn und zum Bus
- 1-A Infrastruktur

Wohnungsbeispiele:

| | |
|------------------------------------|-----------|
| LOGE N° 1 | |
| 2,5-Zi-Whg 1. OG/73 m ² | 519.900 € |
| 3-Zi-Whg 2. OG/82 m ² | 599.900 € |
| LOGE N° 2 | |
| 1-Zi-Whg EG/31 m ² | 259.900 € |
| 2-Zi-Whg 1. OG/45 m ² | 352.500 € |

Verkaufsbüro: Von-Knoeringen-Str./ Ecke Fritz-Erlar-Str., München

Öffnungszeiten: Do/Sa/So 14 bis 17 Uhr
☎ 089 64192880 Immobilien
A. Lindauer & Dambly Immobilien



GRAFING

- 1- bis 4-Zimmer-Neubauwohnungen und ein Stadthaus
- Große, nach Süden oder Westen ausgerichtete Balkone
- S-Bahn & Meridian (14 Min. zum Ostbahnhof) in der Nähe

Wohnungsbeispiele:

| | |
|----------------------------------|-----------|
| 1-Zi-Whg 1. OG/31 m ² | 185.600 € |
| 3-Zi-Whg 2. OG/81 m ² | 449.900 € |
| 3-Zi-Whg EG/80 m ² | 464.000 € |
| 4-Zi-Mais DG/121 m ² | 655.800 € |

Alle Wohnungen freifinanziert

Verkaufsbüro: Einfahrt bei Glonner Straße 37, Grafing

Individueller Beratungstermin:
☎ 08122 9998866
Sperr & Zellner Immobilien GmbH

www.bhb-bayern.de



KIRCHTRUDERING

- 2- bis 3-Zimmer-Neubauwohnungen auf 8 villenartige Häuser verteilt
- Stadthäuser
- Bayerische Elemente modern interpretiert
- U- und S-Bahn fußläufig entfernt

Wohnungsbeispiele:

| | |
|----------------------------------|-----------|
| 2-Zi-Whg EG/59 m ² | 463.900 € |
| 2-Zi-Whg 1. OG/68 m ² | 512.900 € |
| 3-Zi-Whg EG/86 m ² | 584.500 € |
| 4,5-Zi-Stadth 140 m ² | 999.900 € |

Verkaufsbüro: Am Mitterfeld/ Ecke Karotschstraße, München

Öffnungszeiten: Do 15 – 17 Uhr,
Sa/So 14 – 17 Uhr
☎ 0172 8812491
Manfred Wendl Immobilien

AM ALTEN
EISWERK
WOHNEN IN DER AU

MODELL-BESICHTIGUNG VOR ORT

EINZIGARTIG DELUXE

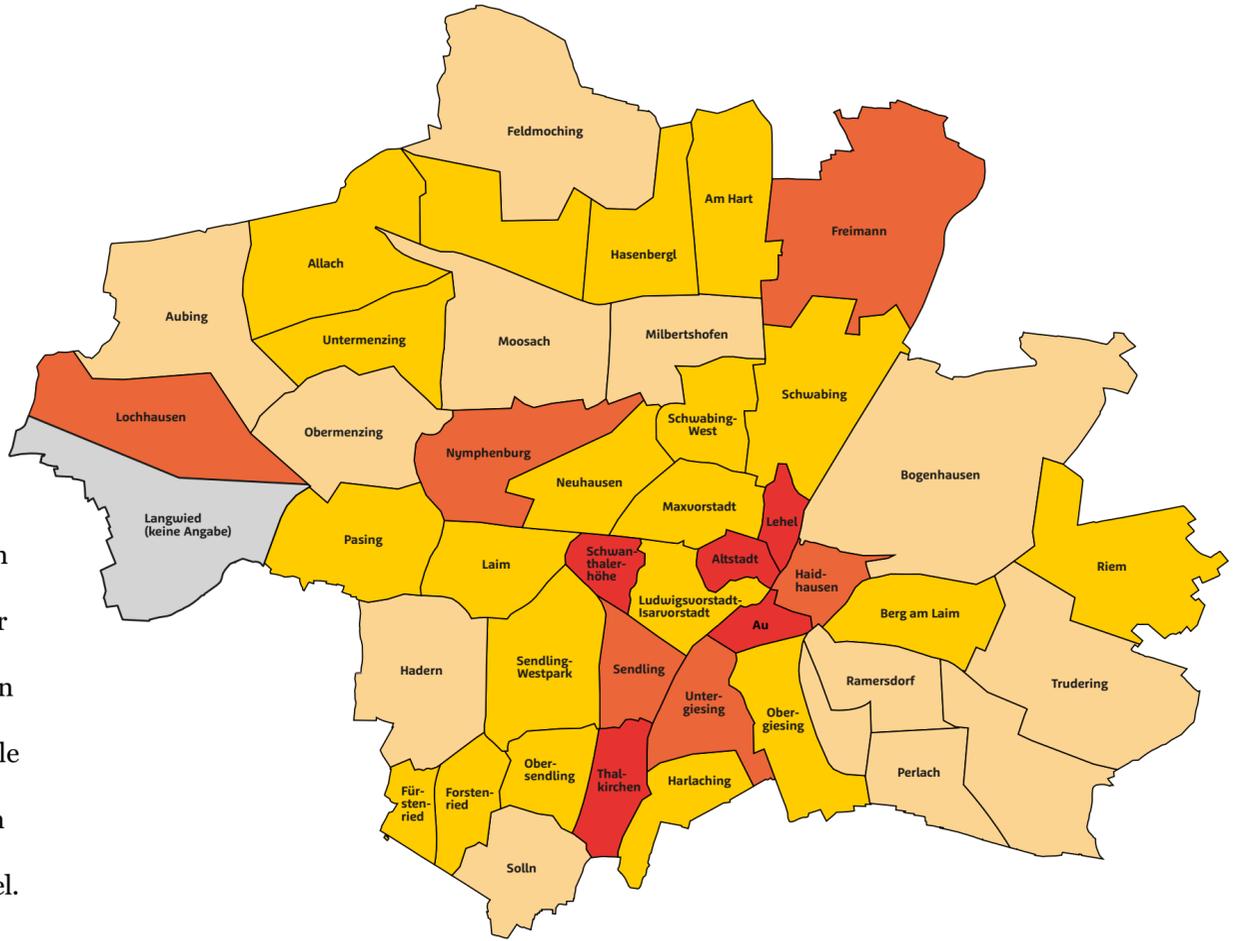
Lebensräume auf höchstem Niveau in einem der schönsten Altmünchner Viertel.
www.wohnen-am-eiswerk.de

EIN PROJEKT DER BAYERISCHEN HAUSBAU
WWW.HAUSBAU.DE

Wohnungssuche

Mietmarkt: Einer gegen viele

Zwölf Suchende auf eine Mietwohnung: Damit liegt München – gemeinsam mit Köln – laut einer aktuellen Studie bundesweit an der Spitze. Oder aus Sicht der Bewerber: ganz unten. In den begehrtesten Vierteln der Stadt ist die Lage nämlich noch weit dramatischer als der Durchschnittswert. So kamen 2017 in Thalkirchen durchschnittlich 89 Gesuche auf ein Objekt, in der Au waren es 74. Am starken Andrang auf einzelne Stadtteile ändern auch die stetig steigenden Mieten wenig. Im Gegenteil: Das Lehel lag bei Suchenden pro Objekt an dritter Stelle – und war 2017 mit durchschnittlich 18,68 Euro pro Quadratmeter zugleich das teuerste Viertel.



Quelle: ImmobilienScout 24

Suchende pro Wohnung



2 starke Partner seit mehr als 80 Jahren



Wussten Sie schon, ...

> ... dass die Oberbayerische Heimstätte seit 1935 besteht und ihre Hauptaufgabe in der Vermietung und der Verwaltung sowie der Errichtung und Instandsetzung von Mietwohnungen besteht?
> ... dass die Oberbayerische Heimstätte über 5.400 Wohneinheiten besitzt und vermietet?

Mehr Informationen finden Sie unter www.oh-muenchen.de



WOHNEN & LEBEN IM JUGENDSTILPARK

- 1,5- bis 6-Zi.-Neubauwohnungen eingebettet in denkmalgeschütztes Jugendstilensemble mit altem Baumbestand
- Erdgeschoss-Wohnungen im Hochparterre mit großzügigen Terrassen & z. T. mit direkter Verbindung i. d. Hobbykeller
- Stilvolle Maisonettewohnungen mit direkter Verbindung ins DG und separatem Zugang ins Dach-Studio • Vollholzparkett und Markenfliesen • Baubeginn bereits erfolgt



KW 55 Effizienzhaus (Neubau nach EnEV 2010), B.J. 2017, EB 40 kWh/m²a, Klasse A, Kraft-Wärmekopplung erneuerbar

| | | |
|-----------------|----------------|-------------|
| 2-Zi. EG | 62,83 m² Wfl. | € 395.000,- |
| 2-Zi. DG | 71,83 m² Wfl. | € 443.100,- |
| 3-Zi. 3.OG + DG | 108,43 m² Wfl. | € 664.200,- |
| 6-Zi. 3.OG + DG | 178,82 m² Wfl. | € 995.000,- |



Beratung & provisionsfreier Verkauf: JSK Immobilien GmbH im Infobüro in Haar • Leibstraße 98
Samstag + Sonntag 14-17 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung • Telefon 089 / 65 12 85 44

Mehr Infos unter www.dh-muenchen.de



Unser Service für Sie!

Wenn es um die Wirtschaft in Oberbayern geht

Unsere Beratungsthemen für Sie sind:

- Regionale Standortbedingungen
- Recht und Steuern
- Existenzgründung und Unternehmensförderung
- Aus- und Weiterbildung
- Export und Internationalisierung
- Unternehmerische Verantwortung

Für praxisnahe Informationen für Ihr Unternehmen kontaktieren Sie uns gerne oder informieren sich online:

☎ 089 5116-0
@ info@muenchen.ihk.de
🌐 ihk-muenchen.de

Stark vor Ort:

Die IHK für München und Oberbayern ist auch in der Region stark vertreten: In Rosenheim, Ingolstadt, Weilheim und Mühldorf am Inn stehen Ihnen unsere regionalen Geschäftsstellen mit Rat und Tat zur Seite.

DIE IHK WIRD 175 –
FEIERN SIE MIT!

ihk-muenchen.de/175

Voraus für die Wirtschaft.

Blickfänger

Markant gebaut

Münchens architektonische Wahrzeichen sind Kirchen, Sportstätten und Bürogebäude. Viel weniger Bekanntheit genießen die hervorstechenden Wohnhäuser der Stadt – hinter denen meist spannende Konzepte stehen

Isarbelle-Turm



Kleeblatt-Form, geschwungene Fassade und 16 verschieden geschnittene Stockwerke: Der von Prof. Rudolf Hierl entworfene Wohnturm in Obersendling fällt vielfach aus dem Rahmen.

Pharao-Haus



Im Stile des Brutalismus wurden 1974 die drei Flügel des Wohnhauses in Oberföhring so kombiniert, dass sie zusammen wie eine Pyramide aussehen. Highlight: die vielen, teils riesigen Terrassen.

Park-Plaza-Wohnturm



Farbig und verschachtelt überstrahlt der 43-Meter-Turm auf der Theresienhöhe die umliegenden Bürogebäude. Die gemeinsame Dachterrasse gewährt allen Bewohnern Alpenblick.

Olympiadorf



Kein Dorf, sondern eine oberirdisch autofreie Kleinstadt aus Beton: Gut 6000 Einwohner leben in verschiedensten Bauten, vom 88-Meter-Tower bis zum eingeschossigen Bungalow.

Fotos: Hierl/Architektur/Florian Holtherr, Myrick und Janssch, steddie architektur/Johannes Ernst, Uli Benz/TUM

Das neue Portal!
Seit 15.06. online
www.ivd24.de

Finden Sie einfach besser Ihr neues Zuhause.

Bei ivd24.de sind neue Miet- und Kaufangebote häufig bis zu 7 Tagen früher verfügbar!

- Angebote von IVD-Profis geprüft
- keine nervige Werbung von Drittanbietern
- keine Weitergabe Ihrer Kundendaten zu Werbezwecken
- garantiert qualifizierte Makler, Verwalter und Sachverständige



DIE STADT VERÄNDERT SICH. DIE BEGEISTERUNG BLEIBT.

Seit der Fußball-WM 2006 hat sich München an vielen Stellen verändert – und wird das auch weiterhin tun. Als Immobilien-Experten haben wir dabei nicht nur einzelne Projekte, sondern immer auch unsere Stadt insgesamt im Blick – von ehemaligen Gewerbeflächen bis zur Entwicklung zukunftsweisender Quartiere zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Darum bleiben wir mit unserer ganzen Leidenschaft für München am Ball.

Colliers

Colliers INTERNATIONAL
Colliers International Deutschland GmbH
Telefon: +49 89 624294-0
www.colliers.de

Mietersorgen

Ungemütliche Verhältnisse

Nicht nur wer umziehen möchte, muss sich auf langes Suchen und hohe Preise einstellen. Auch Bestandsmietern drohen immer häufiger drastische Erhöhungen. Einblicke in die Realität vieler, die einfach nur in München wohnen möchten

von Greta Sieber



Seit sieben Jahren wohnt Tilman Schaich, 48, in einem Gebäude an der Thalkirchner Straße, das im Volksmund »Künstlerhaus« heißt. 2016 wurde es zum ersten Mal an einen Investor verkauft. »Allen gewerblichen Mietern wurde gekündigt und die Miete für meine Wohnung von 500 auf 575 Euro erhöht«, sagt Schaich. Im März 2017 bekam er ein weiteres Schreiben. Nach Modernisierungsarbeiten, unter anderem dem Einbau neuer Elektroleitungen und eines Aufzugs, soll er in Zukunft statt 575 Euro etwa 1400 Euro kalt bezahlen – mehr als doppelt so viel.

Tilman Schaich ist einer von Tausenden Münchnern, die derzeit nicht wissen, ob sie sich ihre Miete bald noch leisten können. Nicht nur wer in München umziehen möchte, muss

sich auf eine lange Suche und hohe Preise einstellen, auch wer schon eine Wohnung hat, ist nicht sicher vor Mieterhöhungen. Normalverdiener und Familien können sich kaum mehr die Mieten leisten, die derzeit in der Stadt und teilweise auch im Umland aufgerufen werden.

In Deutschland führt München die Rangliste der Städte mit den höchsten Mieten an. Im Dezember 2017 kostete eine Bestandswohnung in München durchschnittlich 16 Euro Miete pro Quadratmeter – 3,2 Prozent mehr als noch ein halbes Jahr zuvor. Von 2005 bis 2017 sind die Mieten um 50 Prozent gestiegen. In der Altstadt, im Lehel, im westlichen Bogenhausen, Altschwabing und der östlichen Maxvorstadt sind sie am höchsten, doch auch abgelegene Viertel werden teurer.

Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins München, beobachtet, dass besonders die Zahl der Mieterhöhungen

durch Modernisierungen rapide zunimmt. Die Modernisierungsumlage erlaubt dem Vermieter gesetzlich, dauerhaft elf Prozent der Erneuerungskosten auf die Miete umzulegen und sie damit mitunter zu verdoppeln oder zu verdreifachen. Tausende Münchner betreut der Mieterverein derzeit wegen Modernisierungsankündigungen, allein von Januar bis Oktober 2017 seien Zurek zufolge mehr als 600 neue Mieter dazugekommen. Dem Mieterverein sind Fälle bekannt, bei denen die Erhöhung mehr als 1500 Euro monatlich beträgt. »Häuser werden gern komplett an Investoren verkauft, die allen Parteien gleichzeitig entsprechende Erhöhungen mitteilen«, sagt Zurek. Oft reicht eine Modernisierungsankündigung schon als Abschreckung, um Mieter zu vertreiben – leere Wohnungen lassen sich schneller und teurer verkaufen. »Eine grenzenlose Umlagemöglichkeit ist absurd«, sagt Beatrix Zurek. »Der Modernisierungsparagraf wird eigentlich zu einem Entmietungsparagrafen.« Die Regierungsparteien haben im Zuge der Koalitionsverhandlungen im Februar immerhin verkündet, die Umlage auf acht Prozent zu senken. Beatrix Zurek reicht das nicht. Sie fordert, dass sie komplett gestrichen wird.

Im Künstlerhaus steht das Vordergebäude derweil seit April leer, weil die Künstler ihre Ateliers und Studios räumen mussten. »Im Rückgebäude sind wir noch neun Mietparteien«, sagt Tilman Schaich. »Drei sind ausgezogen.«

Auch die Überprüfungen von Mieterhöhungen und Eigenbedarfskündigungen beim Mieterverein nehmen in den letzten Jahren zu. Gemäß der Mietpreisbremse, die seit August 2015 gilt, dürfen Wiedervermietungen den Wert aus dem Mietspiegel höchstens um zehn Prozent überschreiten. »Der Mieter bekommt aber nur dann Geld zurück, wenn er selber rügt«, sagt Zurek, die eine Nachschärfung des Gesetzes fordert. Viele würden sich nicht trauen, gegen ihre Vermieter vorzugehen. Um ihre Mieten zu halten, würden die Münchner außerdem immer seltener die Wohnung wechseln. »Auch vierköpfige Familien leben deshalb häufig noch in einer Zwei- oder Dreizimmerwohnung«, sagt sie. München ist gefragt, der Zuzug seit Jahren massiv. »Der Mietwohnungsbau, gerade im bezahlbaren Segment, findet nicht so statt, wie wir uns das wünschen würden«, resümiert Zurek.

Das Problem sieht auch Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer des Städtischen Wohnungsbaunternehmens Gewofag, das mit mehr als 35 000 Wohnungen Münchens größter Vermieter ist. »Unser Ziel ist, dass wir bis 2027 knapp 8000 neue Wohnungen fertig stellen, die bezahlbar sind«, sagt er. »Unsere Mieter sind Menschen mit kleinem und mittlerem Geldbeutel.« Derzeit seien die Wartelisten, die im Amt für Wohnen und Migration geführt werden, jedoch sehr lang. »Auch mit unserem umfangreichen Neubauprogramm können wir den großen Bedarf nicht decken.«

Die ohnehin aufwendige Wohnungssuche hat in den vergangenen Jahren dramatische Ausmaße angenommen. Der Fotograf und Grafikdesigner Sebastian Krawczyk, 34, lebt

Gesucht: »Nachmieter mit einem monatlichen Haushaltseinkommen von 7000 Euro netto«

seit sieben Jahren in seiner Wohnung am Isartor. Im Herbst 2016 bekam er die Kündigung wegen Eigenbedarfs, sechs Monate hatte er Zeit auszuweichen. Seitdem war er zweimal vor Gericht. Nachdem seine Vermieterin mit einer Räumungsklage gedroht hatte, einigte er sich mit ihr darauf, dass er bis Ende Oktober seine Wohnung räumt. Nun ist er mit seinem Freund auf Wohnungssuche. Auf 30 Anschreiben haben sie drei Einladungen bekommen. »Man ist heute nicht mehr Interessent, sondern Bewerber«, sagt er. Einmal stand er für eine Besichtigung mit 70 anderen in einem Treppenhaus. Krawczyk kritisiert das Auswahlverfahren der Vermieter: »Festanstellung, keine befristeten Arbeitsverträge, keine WG, kein Hund«, sagt er. Krawczyk und sein Freund sind selbstständig und haben einen Vierbeiner. Bei einer Wohnung für 1500 Euro Kaltmiete lasen sie als Bedingung: »solvente Nachmieter mit einem monatlichen Haushaltseinkommen von 7000 Euro netto«. Im doppelten Sinne harte Fakten, die kaum jemand erfüllen kann. »Wir wollen einfach nur weiter in dieser Stadt leben«, sagt Krawczyk.

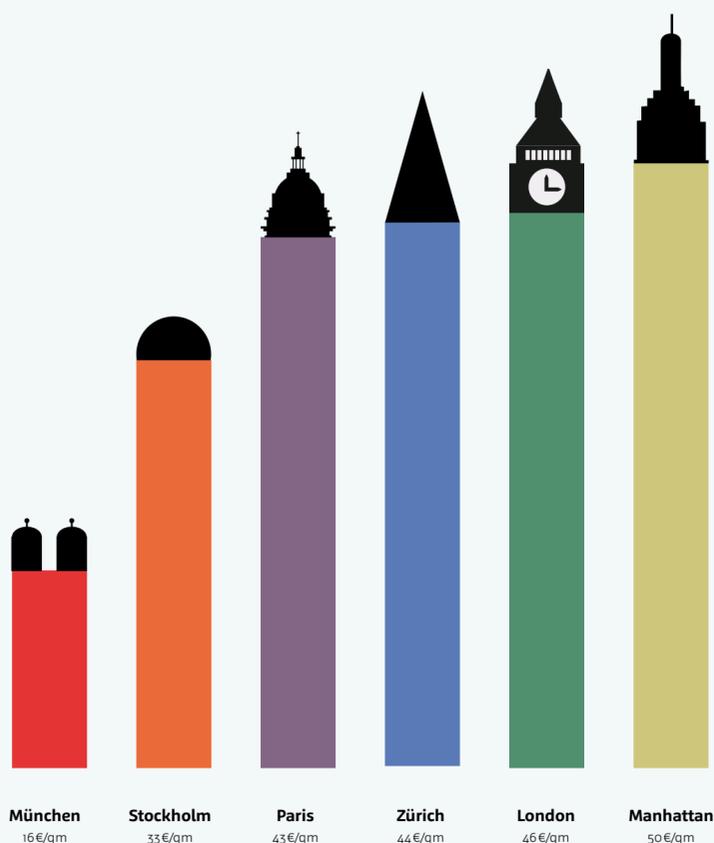
Anzeichen für eine Marktberuhigung sehen Experten nicht. »Allein der anhaltende Zuzug wird dazu führen, dass der Druck die nächsten zehn Jahre nicht nachlassen wird«, sagt Klaus-Michael Dengler von der Gewofag.

Auch Tilman Schaich lebt weiter im Ungewissen. Im November 2017 wurde das Gebäude erneut verkauft, zur gleichen Zeit sei wegen Verstößen gegen den Denkmalschutz ein Baustopp verhängt worden, die Eigentümer sollen einen neuen Bauplan vorlegen. »Wir haben keine Ahnung, was wie und wann weitergehen soll«, sagt Schaich. »Wenn ich wirklich mehr als das Doppelte bezahlen muss, weiß ich nicht, ob ich mir das leisten kann und möchte.«

Mehr geht immer – die teuersten Wohnorte der Welt

In deutschen Ranglisten übertrifft München alle anderen Städte, wenn es um Miet- und Kaufpreise für Wohnungen geht. Der internationale Vergleich aber zeigt, dass da noch erschreckend viel Luft nach oben ist. Ob in Nordamerika, Europa oder Asien: In zahlreichen Metropolen liegt die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter um ein Vielfaches über dem Münchner Niveau, neben den hier gezeigten etwa auch in Hongkong oder San Francisco. Anders gesagt: Wer sich in München 60 Quadratmeter leisten kann, bekäme in Manhattan für das gleiche Geld gerade mal 20.

Quelle: RENTCafé, IVD, Stand 2017



Die richtige Immobilie fühlt sich nach Zuhause an. Die passende Finanzierung auch.

HVB Home
 Immobilien suchen, finanzieren, besitzen oder verkaufen. Mit HVB Home begleiten wir Sie entlang des gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilie. Mit umfassenden Angeboten, bequemen Services und exzellenter Finanzierungsberatung.

HVB Baufinanzierung
 Bis zu 30 Jahre Zinsgarantie

Die Bank für alles, was wichtig ist. **HypoVereinsbank**
 Member of **UniCredit**

hvb.de/home



Der Runde Tisch

Visionen zur Zukunft des Wohnens

Wo sollen all die Menschen leben, die in und um München Arbeit finden? Und wie bleiben Mieten für Normalverdiener bezahlbar? Am Runden Tisch diskutierten Spitzenvertreter aus Politik, Wirtschaft und Verbänden über das drängendste Problem der Stadt

Der Andrang am Runden Tisch war stärker denn je: Insgesamt 18 hochrangige Repräsentanten aus Politik, Verbänden, Immobilien- und Finanzwirtschaft folgten am 6. Juni der Einladung in die Panorama-Lounge im 26. Stock des SZ-Verlagsgebäudes. Sie alle wollten über die Münchner Wohnsituation diskutieren – ein Thema, das die Stadt und weite Teile der Region seit Jahren mehr bewegt als jedes andere.

Von der ersten Frage an entwickelte sich denn auch eine lebhaft und oft kontroverse Debatte. Nicht nur die vielen Aspekte des Themas – von Bauvorschriften über Mietpreisbremsen bis zur Zusammenarbeit in der Metropolregion und neuen Mobilitätskonzepten – sorgten dabei für Spannung. Auch die Positionen und Interessen der Diskutanten unterschieden sich mitunter erheblich. Kein Wunder, wenn Mietervertreter, Immobilienunternehmer, Architekten und nicht zuletzt der Oberbürgermeister aufeinandertreffen. Als interessierter Zuhörer saß unter anderem Kurt Kister, der Chefredakteur der *Süddeutschen Zeitung*, in der Runde. Die Moderation übernahm Nina Bovensiepen, Leiterin des SZ-Ressorts München, Region und Bayern, das sich nahezu täglich mit der Wohnungsproblematik befasst. Gemeinsam mit ihr führte Christian Mayer, Leiter des Ressorts Gesellschaft und Wochenende, durch das Gespräch.

Aus der Brisanz des Themas ergaben sich während der zweistündigen Diskussion viele erhellende Beiträge. Diese Verlagssonderveröffentlichung dokumentiert, nach Themengebieten gegliedert, das mittlerweile vierte Gespräch am Runden Tisch für München.

1 Wie schlimm ist die Situation?

Verzweifelte Bürger, drastische Mieterhöhungen und renditeorientierte Investoren: Welche Auswüchse den Münchner Immobilienmarkt überschatten – und welche Ideen und Initiativen Entlastung bringen

Herr Reiter, eine Kollegin und ihr Mann wollen wegziehen, um in Norddeutschland günstiger zu leben. Können sich Normalverdiener München nicht mehr leisten?

Dieter Reiter Die Zahlen sprechen eine andere Sprache. Wir wachsen jedes Jahr, und zwar deutlich und auch aus uns selbst heraus – durch einen hohen Geburtenüberschuss. Diese Kinder wollen später ausziehen und brauchen eine Wohnung. Aus meiner Sicht ziehen auch nicht flächendeckend Familien aus München weg. Aber natürlich kann man nicht die Augen davor verschließen, dass es solche Fälle gibt und wahrscheinlich immer öfter geben wird, wenn es uns nicht gelingt, die Preise in unserer Stadt in einem erträglichen Rahmen zu halten.

Wie ernst ist das Problem?

Dieter Reiter Wenn sich die Menschen München nicht mehr leisten könnten, dann ginge die so lebenswerte Mischung unserer Stadtgesellschaft verloren. Wir brauchen für das Funktionieren unserer Gesellschaft alle in unserer Stadt, gerade auch die, die Patienten in Krankenhäusern und Bewohner von Altenheimen pflegen, die dafür sorgen, dass die U-Bahnen fahren, dass der Müll abgeholt wird. Wir müssen auch weiterhin gemeinsam mit den Bauträgern in dieser Stadt – zum Beispiel über die Regelung zur SoBoN, die sozial gerechte Bodennutzung – dafür sorgen, dass möglichst immer, wenn wir Wohnen ermöglichen, auch mindestens 40 Prozent bezahlbare Wohnungen gebaut werden.

Peter Bigelmaier Ich zitiere einige Durchschnittsmieten pro Quadratmeter: 49,90 Euro in Manhattan, 45,80 Euro in

London, 44 Euro in Zürich, Hongkong 43 Euro und so weiter. München liegt zwischen 14 und 20 Euro, aber wir werden die Niveaus anderer internationaler Metropolen erreichen, wenn die Stadt bis 2030 auf 1,8 Mio. Einwohner wächst. Dann wird es sich keine Krankenschwester und kein Straßenkehrer mehr leisten können, in der Stadt zu wohnen.

Erwarten Sie als Kreditexperte auch diese Preisentwicklung, Herr Ströhlein?

Dr. Peter Ströhlein Nein, wir erwarten keine Preisentwicklung wie in London oder Manhattan. Ich halte den Münchner Immobilienmarkt für substanzintakt und sehe keine Blasen Gefahr. Aber wir gehen auch nicht davon aus, dass die Preisdynamik der letzten Jahre so weitergeht.

Christian Winkler Ich glaube auch nicht an eine Entwicklung wie in New York oder London. Ich kann mir aber vorstellen, dass einzelne Top-Lagen deutlich teurer werden. Es gibt einfach Menschen, für die es keinen Unterschied macht, ob sie 20 oder 50 Euro pro Quadratmeter Miete zahlen.

Herr Brandstetter, die Bayerische Hausbau errichtet gerade Wohnungen am Nockherberg, darunter auch recht teure. Ist dort auch Platz für Normalverdiener?

Dr. Hermann Brandstetter Natürlich. Wir realisieren auf dem ehemaligen Betriebsareal der Paulaner Brauerei nach SoBoN 30 Prozent des Wohnraums als öffentlich geförderte Wohnungen. Dabei errichten wir erstmals auch Werkswohnungen. Darüber hinaus nehmen wir von den insgesamt 1500 Wohnungen am Nockherberg 320 in den eigenen Im-

mobilenbestand. Dies ist für uns ein klares Bekenntnis zum Standort München und eine Konsequenz aus der Situation, die Herr Reiter treffend beschrieben hat.

Herr Zaigler, Deutsches Heim baut gerade in Haar. Wie viele Münchner kommen zu Ihnen, die aus der Großstadt fliehen?

Michael Zaigler Ich glaube, dass die Grenze zwischen München-Stadt und München-Land fließend ist. Das würde ich nicht als Flucht bezeichnen. Das wäre vielleicht der Fall, wenn jemand außerhalb des S-Bahn-Bereiches zieht, weil es für ihn innerhalb dieser Zone nicht mehr bezahlbar ist.

Herr Aigner, auch Sie sind Chef eines Immobilienunternehmens. Gibt es immer noch genug Menschen, die bereit sind, die Münchner Preise zu zahlen?

Thomas Aigner Die starke Münchner Wirtschaft führt dazu, dass wir sehr viel Zuzug von hoch qualifizierten und sehr gut bezahlten Arbeitskräften erleben. Das befeuert natürlich die Nachfrage, insbesondere nach Mietwohnungen. Aber später, wenn diese Menschen sich etabliert haben, suchen sie auch nach Kaufimmobilien in München. Auch wenn die Situation nicht leicht ist, warne ich davor, ein Spannungsfeld zwischen Mietern und Vermietern aufzubauen. Ich stelle fest, dass die Bandagen härter werden und dass die Diskussion rund um Themen wie Mietpreisbremse immer schärfer wird. Das tut der Gesellschaft nicht gut. Die Mietpreisbremse bringt uns keine einzige Wohnung mehr. Und darum geht es ja letztlich.

»Die Mietpreisbremse bringt uns keine einzige Wohnung mehr«

Thomas Aigner

Dieter Reiter Nein, es geht nicht nur darum, dass wir mehr Wohnungen bauen. Es geht auch darum, dass die Menschen, die schon eine Wohnung haben, sich München weiterhin leisten können. Nicht nur hoch bezahlte Ingenieure. Dass es ein Spannungsfeld zwischen Vermieter und Mieter gibt, liegt in der Natur der Sache. Aber es geht darum, die Mieter besser zu schützen.

Wie meinen Sie das mit den Ingenieuren?

Dieter Reiter Ein großer Autohersteller schafft Tausende neue Jobs für Ingenieure und hoch qualifizierte Mitarbeiter, was ja grundsätzlich gut ist. Als ich bei der Grundsteinlegung fragte, wo die neuen Mitarbeiter denn wohnen werden, lautete die Antwort, dass sie so gut verdienen, dass sie in München schon Wohnungen finden werden. Ich wollte eigentlich hören, dass das Unternehmen selbst auch eigene Mitarbeiterwohnungen baut. Aber diese Aufgabe wird von den großen Unternehmen der Stadt praktisch ganz auf die Kommune abgewälzt. Insoweit muss die Politik dafür sorgen, dass sich in den nächsten zehn, 20 Jahren nicht nur zuziehende Gutverdiener das Wohnen in dieser Stadt leisten können. Das sehe ich als meinen politischen Auftrag.

Beatrix Zurek Der Mieterverein sieht das auch so: Das Wohnungsproblem wird nicht nur dadurch gelöst, dass man mehr baut. Es kommt darauf an, was man baut. Es gibt Vermieter mit einer wunderbaren Einstellung, die kaum die Miete erhöhen. Andere aber nutzen die bestehenden gesetzlichen Regularien einfach aus. Wenn dann Menschen, die bislang 600 Euro im Monat bezahlen, eine Modernisierungsmieterhöhung auf 1500 Euro bekommen, stimmt doch das System nicht! Dem werde ich nicht abhelfen, indem ich eine Wohnung baue, die dann per se 2000 Euro Miete kostet.

Alexander Hofmann Ich gebe Ihnen recht, Frau Zurek. Die Münchner Mischung macht diese Stadt aus. Und darauf achten wir von der Baywobau, ebenso wie die anderen Bauträger, auch. Wir bauen auch Sozialwohnungen. Ich war selbst in der Gruppe, die mit Herrn Reiter die neue SoBoN-Regelung verhandelt hat. Ich finde aber, die öffentliche Diskussion dreht sich zu stark um die Gruppe mit den geringsten Einkommen. Für diese Menschen gibt es Instrumentarien. Wir haben ein Riesenproblem mit der Mittelschicht. Was in anderen Städten ein Gutverdiener wäre, ist in München ein Schwellenhausthalt. Unser Problem sind bald die ganz normal Verdienenden, diejenigen, die keine 7500 Euro zur Verfügung haben, aber über den Grenzen der Förderlinien liegen. Dazu kommt, dass die Immobilienpreise in München fast einheitlich hoch sind. Es gibt kaum mehr Differenzen zwischen den Stadtvierteln oder den Lagen, das war früher anders.

Herr Winkler, Sie bauen in Kirchtrudering. Das ist nicht gerade Stadtmitte. Trotzdem kostet eine Dreizimmerwohnung dort 678000 Euro. Passt das noch zur Mittelschicht?

Christian Winkler Natürlich sprechen wir die Mittelschicht an, das haben wir immer getan. Allerdings ist diese Mittelschicht bei uns jetzt eher kinderlos. Wir reagieren darauf, indem wir kleinere Wohnungen bauen. Die Zwei- bis Dreieinhalbzimmerwohnungen werden immer kleiner.



Dieter Reiter

startete nach dem Studium zum Verwaltungswirt seine Karriere bei der Landeshauptstadt München, unter anderem als stellvertretender Stadtkämmerer und von 2009 bis 2014 als Stadtrat in der Funktion des Referenten für Arbeit und Wirtschaft. Seit 2014 ist er Oberbürgermeister von München.



Ina Laux

sammelte nach dem Architekturstudium Erfahrung in der städtebaulichen Projektentwicklung und gründete 2011 gemeinsam mit Prof. Gunther Laux die Laux Architekten GmbH. Sie ist seit 2010 Mitglied der Akademie für Städtebau und Landschaftsplanung und seit 2013 im Bund Deutscher Architekten.



Andreas Eisele

ist geschäftsführender Gesellschafter der ERE Eisele Real Estate GmbH, die bundesweit Einzelhandelsstandorte restrukturiert und entwickelt. Er ist Präsident des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen in Bayern und Mitglied des BFW-Bundesvorstandes. Zudem ist er Vorsitzender des Ausschusses Immobilien der IHK München und Oberbayern sowie Aufsichtsratsvorsitzender WEG Bank AG.



Dr. Peter Ströhlein

ist seit 1995 bei der HypoVereinsbank in leitender Funktion tätig und verantwortet das kommerzielle Immobilienkundergeschäft in Süddeutschland. Zudem ist er Lehrbeauftragter an der Hochschule München. Nach Studium und Promotion arbeitete er unter anderem für das Bankhaus Reuschel und die Dresdner Bank.



Thomas Aigner

gründete 1991 als alleiniger Gesellschafter die Firma Aigner Immobilien. Das Spektrum des inhabergeführten Unternehmens reicht von der Wohnimmobilienvermittlung über die Vermarktung von Investmentprojekten bis hin zum Vertrieb von Bauträgermaßnahmen.



Peter Bigelmaier

verantwortet seit 1999 als Geschäftsführer und Head of Office Letting von Colliers International Deutschland GmbH den Vermietungsbereich an München. Nach seiner Ausbildung zum Immobilienwirt bei Müller International Immobilien stieg er dort bis zum Abteilungsleiter auf.

Es gibt keinen Platz für eine Familie mit vier Personen?

Christian Winkler Wir haben auch größere Wohnungen. Aber man muss sagen: Die sind schwieriger zu verkaufen.

Herr Heim, Sie bieten »Villen-Wohnungen« an. Muss sich etwa auch Ihre Klientel einschränken?

Ralph Heim Nein, die Vermögenden dieser Welt kaufen nicht nach dem Motto »das kann ich mir leisten«, sondern »das gönne ich mir«. Unsere Mehrfamilien-Villen bieten meist nur fünf bis neun Einheiten. Die Zielgruppe sind sehr erfolgreiche, vermögende Menschen, die in der Stadt wohnen wollen, die München lieben, weil es die Metropole Nummer eins in Deutschland ist. Ich kann dem Herrn Oberbürgermeister nur gratulieren, dass wir in puncto Sicherheit wieder führend unter den deutschen Großstädten sind. Das zieht die Konzerne und damit die Menschen an. Alle schätzen München mit seiner Kultur und das schöne Umland mit seinen Bergen und Seen. Zugleich ist es sehr wichtig, dass wir nicht zu sehr abheben, dass wir eine gesunde soziale Mischung in den Stadtvierteln erhalten. Wir können stolz sein, dass wir verpflichtet sind, bei größeren Projekten immer auch bezahlbare Wohnungen mit anzubieten. Das alles macht München so lebenswert.

Frau Schaller, Sie sind Expertin für eine ganz andere Wohnform, nämlich Genossenschaften. Wie sehen Sie die Lage?

Natalie Schaller Ich bin nicht der Meinung, dass es ausreicht zu bauen, und der Markt wird es regulieren. Wir müssen uns sehr wohl überlegen, für wen wir bauen. Damit meine ich nicht die Einkommensgruppen, sondern die Einwohner überhaupt. In den Verkaufsprospekten geht es um Vermarktung, Rendite, um die Zweitwohnung in München, um den chinesischen Investor. Es sollte aber um die Bürger gehen, die Menschen, die hier wohnen. Die Preise sind zu hoch. Natürlich ziehen viele nach München, aber es wurde auch Geld mit Spekulation gemacht und mit Verkäufen an Investoren.

Was meinen Sie konkret?

Natalie Schaller Ich kenne Menschen, die aus Investorenprojekten in eine Baugemeinschaft ziehen, weil sie in einem Geisterhaus wohnen. Das sind Häuser, in denen Wohnungen leer stehen, die als reine Anlage- und Renditeobjekte vermarktet und auch gekauft werden. Deswegen hilft es überhaupt nicht, wenn einfach nur Wohnungen gebaut werden.

Thomas Aigner Ich glaube nicht an Rendite mit Leerstand. Geisterhäuser, die von Investoren künstlich leer gehalten werden, sind eine Mä. Das gibt es in Berlin, aber in München praktisch nicht.

2 Wo ist noch Platz für die wachsende Bevölkerung?

Region statt Stadt, hoch statt flach, dicht statt weitläufig – wo und wie in und um München genügend Wohnraum entstehen kann

Herr Obermeier, als IHK-Chefvolkswirt wissen Sie, was die Münchner Wirtschaft braucht. Müssen wir so viel Wohnraum wie möglich schaffen?

Dr. Robert Obermeier Dahinter stecken grundlegende Fragen: Soll München weiter wachsen? Wollen wir weiter Wohlstand haben? Im Großraum München fehlen schon jetzt 100 000 Fachkräfte. Wenn man das umrechnet, entgehen den Firmen in und um München dadurch etwa sieben Milliarden Euro an Wertschöpfung. Laut unserer jüngsten Prognose werden uns bis 2030 rund 200 000 Fachkräfte fehlen, vor allem im mittleren Segment. Sie alle brauchen bezahlbaren Wohnraum. Damit verbunden ist natürlich die Annahme, dass der Zuzug weiter läuft und die Menschen alle noch Platz finden.

Wird das Wachstum weitergehen, Herr Reiter?

Dieter Reiter Meiner Erfahrung nach kann der Souverän dieser Stadt, also die Bürger, nur schwer mit der Vision umgehen, dass München weiter mehr und mehr wächst. Wachstum ist auch kein Selbstzweck. Viele Bürger verspüren im Alltag eher die Schattenseiten des Wachstums wie teure Mieten oder viel Verkehr. Ich würde es nicht auf einen Bürgerentscheid zur Frage ankommen lassen, ob zur Beendigung des Wachstums keinerlei Baurecht vergeben und keine Gewerbeimmobilien mehr ausgewiesen werden sollten. Das würde aber ganz andere Probleme aufwerfen.

Andreas Eisele Ohne Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung wird es zunehmend schwierig, Wachstum zu generieren. Das ist die grundsätzliche Voraussetzung für eine gesamtheitliche wirtschaftliche Entwicklung. Deshalb ist eine nachhaltige Informations- und Diskussionskultur zu Themen wie Hochhausbau, alternative Wohnkonzepte und Mobilität notwendig.

Wo sehen Sie Potenzial für neuen Wohnraum, Herr Aigner?

Thomas Aigner Ich bin ein großer Anhänger der Metropolregion München. Über sie müssen wir sprechen, wenn wir uns über die Entwicklung von Wohnraum unterhalten, nicht über das Stadtgebiet. Das sehen wir in anderen Ländern schon länger. Wir können nicht für alle Wohnraum in Schwabing schaffen. Wohnen für alle gibt es nur in der Metropolregion. Und es müssen auch Arbeitsplätze im Umland entstehen, um den Verkehr zu entlasten.

Prof. Dr. Stephan Kippes Ja, wir müssen das Umland stärker ins Boot nehmen. Dazu gehört für mich auch, den Nahverkehr auszubauen. Da passiert noch viel zu wenig, und es dauert jeweils ewig lange.

Christian Winkler Die Zukunft der Stadt wird im Umland entschieden. Im Münchner Norden und Osten etwa ist noch viel Potenzial. Die Initiative von Herrn Reiter zur Einbindung der Umlandgemeinden ist der richtige Weg.

Wie kooperieren Sie mit dem Umland, Herr Reiter?

Dieter Reiter Ich habe vor vier Jahren die regionale Wohnungsbaukonferenz ins Leben gerufen, bei der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister zusammenkommen. Dort geht es insbesondere darum, Akzeptanz dafür zu erzeugen, wie wichtig es ist, nicht nur in München Wohnraum zu schaffen. Das ist mühsam, weil viele Bürgermeister es nicht leicht haben, Themen wie Wachstum und Geschosswohnungsbau ihren Bürgern zu vermitteln. Deswegen kooperieren wir immer mehr – planen beispielsweise gemeinsame Schul- und Sozialinfrastrukturprojekte. München finanziert sogar Infrastruktur.

Andreas Eisele Die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Land ist aus Sicht des BFW ganz wesentlich. Mit der Frage nach dem Wo ist untrennbar die Infrastruktur verbunden, erst sie schafft die Möglichkeiten, den Wohnraum entsprechend zu nutzen. Ich finde es sehr wichtig, dass diejenigen, die hier Ausbildungen machen, arbeiten, schlicht ihr Leben hier gestalten wollen, nach München kommen können. Das muss auch möglich sein, wenn sie begrenzte Mittel haben.

Thomas Aigner Meines Erachtens hat es die Politik versäumt, die Eigentümerquote zu erhöhen, also mehr Menschen zum Immobilienkauf zu verhelfen. Vor 30 Jahren wäre das in München noch leichter gegangen, jetzt müssen wir es zumindest in der Metropolregion möglich machen. Im Grunde bräuchten wir dafür eine Reform des kommunalen Planungsrechtes, eine Art Oberste Baubehörde für die Metropolregion, die mutige Entscheidungen trifft und Wohnraum schafft.

Herr Bigelmaier, Ihr Unternehmen ist international aufgestellt. Wohnen Ihre Mitarbeiter in der Stadt oder ziehen die auch ins Umland?

Peter Bigelmaier Viele unserer Mitarbeiter wohnen in Augsburg oder im Münchner Umland. Aufgrund der tollen Zugverbindung funktioniert die Anreise nach München sehr gut. Auch ich bin ein Verfechter der Metropolregion. Die Kommunikation mit den Landkreisen, die ja früher nicht stattgefunden hat und jetzt erfreulicherweise läuft, muss weiter ausgebaut werden.

Herr Stratz, mit Isaria bebauen Sie in Allach ein sehr großes Gebiet mit rund 750 Wohnungen. Wird es in Zukunft noch ähnliche Areale in München geben?

Henrik Stratz Wir hatten 2011 das große Glück, eine Industriebrache in Allach erwerben zu können. Wir haben aber bis Ende letzten Jahres gebraucht, um dort Baurecht zu erhalten und einen Bauantrag einreichen zu dürfen. Das heißt: Bis der erste Stein gebaut wird, vergehen acht Jahre. Das ist viel zu lang, das müssen wir irgendwie in den Griff kriegen. Es gibt weitere Areale, die infrage kämen, aber überall treffen wir auf Widerstände, sei es Infrastruktur oder Parkplätze. Ich würde mir wünschen, dass wir mit der Stadt gemeinsam Konzepte entwickeln, um schneller zu mehr Wohnraum zu kommen.

Dieter Reiter Dazu muss man sagen, dass das Diamant-Gelände, das Sie erworben haben, ein besonderer Fall ist. Wegen der vorherigen industriellen Nutzung müssen viele Dinge vorab geprüft werden. Das geht nicht so schnell, wie wenn Sie auf einem bislang unbebauten Grundstück planen, und das wissen Sie auch.

Wo und wie können jenseits der letzten freien Areale noch Wohnungen entstehen?

Prof. Dr. Stephan Kippes Nachverdichtung ist eine wichtige Option. Aber bitte nicht missverstehen: Ich bin für sozialträgliche Nachverdichtung, also gemäßigt und nicht immer nur gesichtslose Punktbauten, die auf kleinster Grundfläche in beachtliche Höhen gehen. Insgesamt sollten wir uns von der Vorstellung frei machen, wir könnten das Problem mit Einzelmaßnahmen lösen. Wir brauchen einen Mix verschiedenster Maßnahmen, die helfen, das Problem zu lindern. Ich spreche von lindern, denn lösen wird es keiner.

Welche Maßnahmen könnten das zum Beispiel sein?

Michael Zaigler Wir könnten sehr viel mehr verdichten. Insbesondere in den großen Mietsiedlungen mit altem Baubestand wäre es leicht möglich, die drei- bis viergeschossigen Wohnhäuser noch um ein bis zwei Stockwerke aufzustocken und Innenhöfe zusätzlich – unter Einhaltung der Abstandsflächen städtebaulich sinnvoll – zu bebauen.



Gespannt bei der Sache (obere, dann untere Reihe, u. l. n. r.): Henrik Stratz; Thomas Aigner, Ina Laux, Kurt Kister, Dieter Reiter, Michael Zaigler, Beatrix Zurek, Dr. Peter Ströhlein; Prof. Dr. Stephan Kippes; Beatrix Zurek, Dr. Peter Ströhlein; Dieter Reiter; Jürgen Maukner, Thomas Aigner und Dr. Robert Obermeier

SOLID

HOME

ANSPRUCHSVOLLES WOHNEN.
AUF 21 ETAGEN.
IM FRANKFURTER EUROPAVIERTEL.

Bockenheimer Landstraße 20
60323 Frankfurt

JETZT SHOWROOM BESUCHEN!

Stralauer Allee 12
10245 Berlin

WOHNEN AN DER SPREE.
MITTEN IN BERLIN.

Beratung und provisionsfreier Verkauf
Bauwerk Capital GmbH & Co. KG / Prinzregentenstraße 22 / 80538 München

anfrage@bauwerk.de // Tel. 089 21 76 69 75
www.bauwerk.de

bauwerk.
CAPITAL

Henrik Stratz Wir müssen dichter bauen, das ist das eine. Wir haben uns zudem die Umwandlung von Bürogebäuden in Wohngebäude auf die Fahne geschrieben. Leider treffen wir da auf viele Widerstände. Viele ältere Bürogebäude verfügen nicht über Tiefgaragen. Oft fehlt das zweite Treppenhaus, das als Fluchtweg vorgeschrieben ist. Also müssen wir Lösungen finden, dass die Feuerwehr von außen an das Gebäude kommt. Da geraten wir häufig mit der Planung für die öffentlichen Grünflächen in den Innenhöfen aneinander.

Dieter Reiter Die Umwandlung von Büros in Wohnungen ist nicht nur wegen der Vorschriften aufwendig. Ein Beispiel: Büroetagen haben für zehn, 15 Räume nur eine Toilette und ein Bad. Damit werden Sie die Bewohner von Wohnungen nicht zufriedenstellen.

Henrik Stratz Wir entkernen solche Häuser natürlich und bauen die Wohnungen mit allen sanitären Einrichtungen neu ein. Aber leider können wir nur etwa jedes zehnte infrage kommende Gebäude umbauen, weil die Regulierungen zu Stellplätzen und Grünflächen so strikt sind.

Andreas Eisele Wir sollten die Komplexität der Immobilienwirtschaft mit ihren vielen Abhängigkeitsverhältnissen – die immobilienwirtschaftliche Seite, die politische, die steuerrechtliche, die juristische, die ästhetischen Fragen, die Fragen von gesellschaftlicher Entwicklung, die sich damit verbinden – auch in der Gänze betrachten. Wir müssen gemeinsam daran arbeiten, bessere Lösungen zu finden.

Wäre es eine Lösung, höher zu bauen?

Ralf Büschl Auf jeden Fall. Sie sehen doch hier im SZ-Hochhaus, wie toll das ist.

Das Haus liegt knapp unter der 100-Meter-Grenze, die vor Jahren in einem Bürgerentscheid festgelegt wurde.

Ralf Büschl Ich würde definitiv auch noch höher bauen. Und etwas Allgemeines zum Thema Bürgerbeteiligung: Sie ist demokratisch notwendig und richtig. Aber es beteiligt sich leider immer nur ein kleiner Teil der örtlich betroffenen Bevölkerung. Und das sind fast immer diejenigen, die dagegen sind. Aber nicht alle Bürger sind gegen alle Neubauvorhaben. Am Anfang ist oft Widerstand da. Wenn ein Projekt errichtet wurde, wird es meist von der Bevölkerung auch begrüßt.

Ralph Heim Ich finde auch: Außerhalb des Rings sollte man Hochhäuser zum Wohnen bauen. Aber viele Hochhäuser in München, auch an der Autobahn vor Schwabing, sind quadratisch, praktisch, gut. Sie haben weder Charme noch ansprechende Architektur. In Städten wie Singapur oder Dubai ist jedes Hochhaus ein Unikat. Das ist viel anziehender, auch für Touristen, und gibt der Stadt ein Highlight, macht sie damit interessanter und wertvoller. Gute Architektur muss nicht unbedingt viel teurer sein, erfordert aber Kreativität.

Peter Bigelmaier Ich glaube, dass wir in Hochhäusern den Schlüssel dazu finden, generell mehr Flächen zu schaffen – nicht nur zum Wohnen. Auch Büroflächen sind mittlerweile sehr knapp. In Frankfurt gibt es schon sogenannte Hybrid-Häuser, die alle Nutzungen vereinen. Ich würde

»Ich glaube nicht, dass wir in dieser Stadt nennenswert Wohnraum in Häusern über 100 Metern schaffen werden«

Dieter Reiter

auch in München jeden Projektentwickler ermuntern, in diese Richtung zu denken, weil das hoch attraktiv sein kann – Hotel, Handel, Wohnen und Büro. Das reduziert dann auch Verkehr. Aber das Problem ist, dass sich München nach wie vor an dieses Bürgerbegehren gebunden fühlt. Ich vermisse die Diskussion zum Thema Hochhäuser. Es wird öffentlich zu wenig darüber gesprochen, was die Stadt wirklich möchte.

Dieter Reiter Ich habe vor sechs Jahren im Wahlkampf gesagt: Ich kann mir gut vorstellen, dass wir auch Häuser über 100 Meter bauen. Das hat breites Echo, aber keineswegs breite Zustimmung gefunden. Ich glaube nicht, dass wir in dieser Stadt nennenswert Wohnraum in Häusern über 100 Metern schaffen werden. Ich wäre schon froh, wenn wir ein paar zehn-, zwölf-, vierzehnstöckige Häuser bekämen. Aber ich erlebe, wie sich Bezirksausschüsse und Politiker die Anwohnerschaft geneigt halten wollen, indem sie sagen: Da reichen doch sieben Stockwerke. Es ist also nicht einfach. Es leuchtet aber jedem ein, dass wir höher bauen müssen, wenn wir gleichzeitig Grünflächen erhalten wollen. Und das wollen wir.

Dr. Robert Obermeier Toleranz ist bei all diesen Themen ein wichtiger Punkt. Leider nimmt sie in unserer Gesellschaft ab. Das sehen wir als IHK-Vertreter immer am Thema Wohnen und Gewerbe. Früher ging das miteinander im gleichen Quartier. Keiner hat sich gestört, wenn unten die Handwerker hämmern. Mittlerweile müssen wir wegen der kleinsten Beeinträchtigung Gewerbebetriebe verlagern – da genügt schon eine Lüftungsanlage, die Geräusche erzeugt. Auf diese Weise verbrauchen wir Platz ohne Ende.

3

Warum ist Wohnen und Bauen so teuer?

Grundstückspreise, Handwerkerkosten und unzählige Regularien – was die größten Preistreiber rund um Immobilien sind und wie das Bauen günstiger werden könnte

Frau Laux, als Architektin sagen Sie, man könnte kostengünstiger und schneller bauen. Wo muss man ansetzen?

Ina Laux Bei den Kosten sind die Grundstückskaufpreise der entscheidende Faktor. Gestiegen sind auch die Planungskosten, weil wir immer mehr Fachleute brauchen. Das ist dem aufwendigeren Regularium geschuldet. Der opulente Normenkanon des Bauens ist zwar unheimlich gut gemeint, erzeugt aber zu viele Widersprüche und ständig steigende Standards.

Können Sie ein konkretes Beispiel nennen?

Ina Laux Das gute alte Prinzip der Fensterlüftung, das viele Jahrhunderte funktioniert hat, wird wohl bald der Vergangenheit angehören. Um den Normen Genüge zu tun, werden heute selbst ruhige Wohnlagen immer öfter mit teuren Lüftungsanlagen ausgestattet. An lauten Straßen macht der Einsatz dieser Anlagen natürlich Sinn, wenn Gegenden wieder angenehm bewohnbar werden, die sich vorher kaum zum Wohnen geeignet haben. Bauherren und ihre Architekten sollten aber im Einzelfall entscheiden dürfen, welchen Standard sie anstreben. Wohnqualität ist eben mehr als Normen!

Michael Zaigler Ich stimme Ihnen zu. Heute haben wir im Sinne der Energieeinsparverordnung so dicke Fenster, dass die Wohnungen zusätzlich mit kontrollierter Wohnraumlüftung ausgestattet werden müssen. Trotzdem treten nach der Modernisierung oder bei Neubauten immer wieder Schimmelschäden auf. Denn die Bewohner öffnen ihre Fenster aus alter Gewohnheit trotzdem. Durch andere Bauweisen könnte man sich die teuren Lüftungsanlagen und damit auch Baukosten sparen.

Beatrix Zurek Wir stellen auch fest, dass Bauvorschriften mit dazu führen, dass man keine erschwingliche Mietwohnung mehr bauen kann. Mieter werden mit Entlüftungsanlagen, Edelparkett und Einbauküche sozusagen zwangsbeglückt.

Aber Bauvorschriften sind nicht der einzige Preistreiber.

Dr. Hermann Brandstetter Der starke Anstieg der Wohnungspreise ist ursächlich auf zwei sich verstärkende Entwicklungen zurückzuführen. Einerseits führt der anhaltende Zuzug nach München zu einer zunehmenden Verknappung der verfügbaren Wohnungen. Andererseits resultiert aus der expansiven Geldpolitik der EZB ein anhaltendes Niedrigzinsumfeld und – damit verbunden – ein Verlust an risikofreien Kapitalanlagen. Das hat zu einem zusätzlichen Run auf Immobilien geführt.

Ralf Büschl Problematisch sind bei den Grundstücksverhandlungen die oft übersteigerten Preisvorstellungen der Landwirte. Es hat mich schon einmal fünf Jahre gekostet, 29 Landwirte unter einen Hut zu bekommen.

Christian Winkler Lassen Sie mich das an konkreten Zahlen festmachen. Baureife Grundstücke kosten in München zwischen 3000 und 4000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das Bauen kostet 3000 Euro. Wie soll man da günstig verkaufen beziehungsweise vermieten?

Herr Hofmann, Ihr Unternehmen ist bundesweit tätig. Bauen Sie anderswo leichter und günstiger?

Alexander Hofmann Die Probleme sind in Dresden, Leipzig und Berlin dieselben wie in München. Das hat sich in allen größeren Städten oder Metropolregionen vereinheitlicht. Neben den Grundstückspreisen schnellen überall die Baukosten in die Höhe. Zum einen liegt das an den überfüllten Auftragsbüchern der Handwerker. Aber es sind vor allem steigende Anforderungen wie die der Energieeinsparverordnung, die oft nichts mehr mit dem normalen Leben zu tun haben. Die Leute wollen die Fenster aufmachen, ihre Wohnung durchlüften und auf den offenen Balkon gehen, wenn die Sonne scheint. Keiner hat Lust, durch eine Schleuse nach draußen zu gehen und alles zu verriegeln, weil es neueste Erkenntnisse so vorschreiben. Während früher die technischen Kosten bei rund 25 Prozent der Gesamtbaukosten lagen, gehen sie im Moment in Richtung 35, 40 Prozent. Daran wird deutlich, dass wir die Normen dringend reduzieren müssen.

Andreas Eisele Bauordnungen, Steuerrecht, technische Normen, europäische Vorgaben, nationale Umsetzungen,



Dr. Hermann Brandstetter

studierte Maschinenbau und promovierte in Wirtschaftswissenschaften. Seit 2014 ist er in der Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau für das Ressort Immobilien & Rechnungswesen verantwortlich. Den Bereich Bauen & Immobilien vertritt er im Vorstand der Schörghuber Unternehmensgruppe.



Ralf Büschl

gründete nach dem Jurastudium zwei eigene immobiliennahe Unternehmen, bevor er 1988 in die familiäre Generalplanungs- und Bauträgergesellschaft eintrat. Heute ist er Hauptgesellschafter und Vorsitzender der Geschäftsführung der von ihm seit 2010 neu strukturierten Büschl-Unternehmensgruppe.



Natalie Schaller

studierte Architektur und engagiert sich unter anderem als Projektentwicklerin und -steuerin in vielfältiger Weise für das Thema gemeinschaftsorientiertes Wohnen und Quartiersentwicklung. Seit 2014 ist sie Geschäftsführerin der statbau münchen GmbH und betreibt die mitbauzentrale – Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Auftrag der Landeshauptstadt München.



Ralph Heim

zog es nach dem Marketingstudium in die Immobilienbranche. Mit H-I-M Villenbau schuf er in kurzer Zeit eine etablierte Marke für hochwertige Wohnimmobilien. Als Premium-Projektentwickler und Bauträger errichtet er mit seinem Team anspruchsvolle Villenwohnungen in exklusiven Lagen in und um München.



Alexander Hofmann

war mit Gründung, Aufbau und Leitung der Baywobau Berlin sowie der Geschäftsführung der Baywobau Leipzig beauftragt, bevor er Ende 1999 Mitglied der Geschäftsleitung der Baywobau München wurde. Seit 2005 ist der Diplom-Kaufmann auch Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG.



Prof. Dr. Stephan Kippes

lehrt seit 1999 an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Er ist Inhaber der im internationalen Raum einzigen ordentlichen Hochschul-Professur für Immobilienmarketing. Zudem steht er dem IVD-Marktforschungsinstitut vor. Er war Mitglied im Gründungs-Fachbeirat der Expo Real.

kommunale Ausformulierungen: All das sind Anforderungen, denen sich die Immobilienunternehmen stellen müssen. Daher brauchen wir Anreize und verlässliche, kalkulierbare Rahmenbedingungen über langfristige Zeiträume, um bei den großen Zukunftsaufgaben wie der Energiewende, dem demografischen Wandel und der Wohnungsvergung unseren gesellschaftlichen Beitrag zu leisten. Zwar sind viele einzelne Maßnahmen gut gemeint, sie nehmen aber Gestaltungsspielraum und schrauben die Preise nach oben. Wir brauchen verlässliche und langfristige Rahmenbedingungen.

Sehen Sie das auch so, Herr Schorn?

Jürgen Schorn Ja, wir benötigen dringend und schnell mehr Flexibilität im Genehmigungsprozess. Da ist die Stadt München gefordert. Ich wünsche mir, dass hier endlich spektakuläre, visionäre Architektur umgesetzt werden darf. Ideen für energetisch und ästhetisch vorausschauende Konzepte gibt es zuhauf: etwa begrünte Außenhüllen, wie man sie in Singapur bewundern kann.

Wie lässt sich die Teuerung bei den Mietpreisen stoppen?

Dieter Reiter Das wichtigste wäre natürlich eine Änderung des Mietspiegels. Der Bund hätte viele Möglichkeiten, die Rechte der Mieter zu stärken. Wir als Stadt können nur bei unseren 65 000 eigenen Wohnimmobilien auf den Preis einwirken. Ich versuche gerade umzusetzen, dass wir eben nicht die gesetzlich möglichen Mietpreiserhöhungen ausschöpfen – um Vorbild zu sein und den Zeigefinger Richtung Bundesgesetzgebung zu heben. Es wäre doch ausreichend, wenn gesetzlich nicht mehr alle drei Jahre 15, sondern maximal alle fünf Jahre zehn Prozent Mieterhöhung möglich sind. Bei unseren eigenen Immobilien wollen wir das so umsetzen.

Frau Zurek, beim Mieterverein sind Mieterhöhungen wahrscheinlich auch ein großes Problemthema.

Beatrix Zurek Über Mieterhöhungen nach Modernisierung habe ich ja schon gesprochen, das bereitet vielen Sorgen. Darüber hinaus gibt es den großen Auftrag, Mischungen herzustellen. Stadtviertel, in denen nur eine Gruppe wohnt, sind doch stinklangweilig. Bislang müssen Sie in München nicht weit fahren, um jemanden zu treffen, der weniger verdient. Damit das so bleibt, halte ich es für wichtig, dass im Bereich des Werkwohnungsbaus, im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus viel mehr entsteht.

Jürgen Schorn Die Lebensqualität ist ein wichtiger Aspekt. Wir müssen wieder stärker auf die einzelnen Zielgruppen und deren Bedürfnisse eingehen. Kita, Schule, Freizeiteinrichtungen, Arztpraxen, Werkstätten und Einkaufsmöglichkeiten sollen schnell vom Wohnort erreichbar sein. Wir benötigen schnell umsetzbare Antworten auf die Frage, wie wir funktionierende Subzentren schaffen. Beste Beispiele dafür finden sich in Berlin mit der Kiez-Kultur. In München ist das Wohnprojekt am Ackermannbogen ein positives Beispiel dafür, wie das Quartiersleben in München zukünftig funktionieren kann. Eher schlechte Beispiele sind der Arnulfpark und Riem.

Dr. Hermann Brandstetter Großen Nachholbedarf sehen wir über die Wohnungen für die unteren sozialen Schichten hinaus insbesondere bei Wohnkonzepten für die Mitte der Gesellschaft. Wir benötigen konkrete Lösungen, die schnell und effektiv wirken: Verkehrsprobleme sind zu lösen, Planungsprozesse zu verkürzen, Verdichtungsmöglichkeiten zu nutzen und ein gut funktionierendes Mix aus Gewerbe- und Wohnraum umzusetzen. Ein Beispiel könnte das Paloma-Viertel am Spielbudenplatz in Hamburg sein, das durch architektonische Vielfalt, hohe Geschossflächenzahl und einen bunten Mix unterschiedlicher Nutzungen besticht.

4

Wie kann Wohnraum bezahlbar bleiben – oder werden?

Mietpreispbremse, Genossenschaften, Werkswohnungen – wo Experten am meisten Spielraum sehen, um die Preisspirale aufzuhalten

Architektur · Baurechtsentwicklung · Projektentwicklung · Realisierung von Bauvorhaben

VISIONEN BRAUCHEN MACHER.



„Ob ganzes Quartier oder kleines, exklusives Ensemble: Unser Maßstab ist nicht die Größe, sondern die Bedeutung, die ein Projekt für unsere Kunden hat.“

Wir haben den Willen, das Können und die Erfahrung, Immobilien innovativ zu entwickeln und zu planen, um aus Visionen Wirklichkeit werden zu lassen.



www.bueschl-gruppe.de



Blicke in die Runde (obere, dann untere Reihe, u. l. n. r.): Christine Tolksdorf, Ralph Heim, Alexander Hofmann, Peter Bigelmaier; Ralf Büschl, Christian Winkler; Ralf Büschl; Jürgen Schorn, Andreas Eisele; Alexander Hofmann, Peter Bigelmaier; Natalie Schaller, Stefan Hilscher, Dr. Hermann Brandstetter und Jürgen Schorn.



Wohnen. Arbeiten.
Leben.

BFW Landesverband Bayern e. V.



Die mittelständische **Immobilienwirtschaft.**

- Entwickeln, bauen, erhalten.
- Verwurzelt im Land, vernetzt im Bund.
- Veranstaltungen, die verbinden.
- Sachlich und lösungsorientiert arbeiten.
- Aktuelle Trends in Wirtschaft und Politik erkennen.
- Richtige Instrumente nutzen, richtige Impulse geben.
- Recht erkennen, Recht entwickeln.
- Stadt und Quartier mitgestalten.

Interesse an einer Mitgliedschaft?
Dann melden Sie sich bei uns!

BFW Landesverband Bayern e. V.
Nymphenburger Straße 17, 80335 München
Telefon: 089 / 219096-800
Telefax: 089 / 219096-809
www.bfwbayern.de

Besuchen Sie uns auch auf
Twitter, Flickr und YouTube:



Frau Schaller, Sie vertreten Menschen, die gemeinschaftlich Wohneigentum schaffen. Erlebt das genossenschaftliche Bauen gerade eine Renaissance?

Natalie Schaller Ja, das genossenschaftliche Wohnen erlebt in München eine Renaissance, weil Normalverdiener sich heute die klassische kleine Eigentumswohnung in München nicht mehr leisten können. Das funktioniert aber nur, weil die Grundstücke für den Mietwohnungsbau in München subventioniert sind. Nur deshalb sind Genossenschaften in der Lage, bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Das ist der eine Grund, warum Genossenschaften attraktiv sind. Der andere ist, dass man in selbst initiierten, selbst organisierten, selbst bestimmten Projekten lebt. Die Mitglieder entscheiden, welche Materialien sie einbauen, wie ökologisch das Gebäude ist oder in welchem Verhältnis Individual- und Gemeinschaftsflächen stehen. Wir als mitbauzentrale unterstützen das, indem wir beraten, wie man eine Genossenschaft gründet, wie man sich auf die städtischen Grundstücke bewirbt. Der Erfolg dieses Modells gibt uns allen recht, sowohl der Stadt als auch der Beratungsstelle als auch den vielen Bürgern, die sich dafür zusammenschließen und viel Geld und Engagement investieren.

Genossenschaften sind ein Weg, sie reichen aber nicht für alle. Wie lassen sich die Preise insgesamt bändigen?

Alexander Hofmann Wir werden die Grundstücke besser ausnutzen müssen, um die Baulandpreise abzufangen. Außerdem sollten die Baukosten niedriger werden. Es kann doch zum Beispiel nicht sein, dass wir im sozialen Wohnungsbau höhere Baukosten haben als bei finanzierten Wohnungen. Das ist so, weil wir dort höhere Anforderungen haben.

Dieter Reiter Baukostenreduzierung ist ein wichtiges Stichwort. Wir haben letztes Jahr mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG ein sogenanntes Minimalprojekt getestet. Dabei wurden zum Beispiel Leitungen in Kästen auf Putz verlegt – das mindert den Wohnwert in keiner Weise, aber ermöglicht, dass eine Wohnung für zehn Euro pro Quadratmeter vermietet werden kann. Es geht also günstiger. Daran müssen wir auch gemeinsam arbeiten.

Beatrix Zurek Bei den Mietern dürfte die Frage, in welcher Qualität man baut, ohne schlecht zu bauen, durchaus auf offene Ohren stoßen. Es muss auch nicht jedes Haus modernisiert werden, oft reicht die Instandsetzung. Es gibt Häuser, deren Bewohner auch glücklich sind, wenn sie keine Wärmedämmung haben, die sie 200 Euro mehr im Monat kostet.

Wie bewerten Sie das Thema Bodenpreise?

Beatrix Zurek Ohne Bodenpreisregulierung wird man auf lange Sicht verlieren. Man muss sich dazu auf Landesebene Gedanken machen und größere Fördermechanismen schaffen.

Alexander Hofmann Sie werden die Bodenpreise in München nicht reguliert bekommen. Wir sind seit weit über 50 Jahren auf dem Markt, und selbst in schwierigen

Zeiten gab es hier nie sinkende Bodenpreise. Und es würde auch nichts nützen, wenn man die Preise auf dem heutigen hohen Level einfrieren könnte.

Warum nicht?

Alexander Hofmann Wenn Sie die Bodenpreise einfrieren, dann würden die Grundstücke gar nicht mehr verkauft werden. Diesen Effekt sehen wir teils jetzt schon. Da wird auch die höhere Grundsteuer nicht helfen. Nehmen Sie einen kleinen Kfz-Betrieb in irgendeiner Baulücke, wo Sie 20 oder 30 Wohnungen bauen könnten. Sie bieten dem Grundstückseigentümer ein paar Millionen, und er lächelt Sie nur müde an und sagt: Was will ich mit dem Geld? Ich zahle Strafzinsen auf der Bank. Da behält er lieber die Mieteinnahmen aus dem Handwerksbetrieb.

Dieter Reiter Ich bin mit Experten wie Hans-Jochen Vogel, Professoren und Juristen im intensiven Gespräch zum Thema Bodenrechtsreform. Wir versuchen Wege zu finden, wie man die weitere Steigerung der Bodenpreise zumindest abschwächen kann.

Welche Rolle könnten Werkswohnungen spielen?

Ralf Büschl Das ist ein wichtiges Thema. Zu mir kommen öfter größere Unternehmen, die gern viele Wohnungen für Mitarbeiter kaufen oder mieten wollen. Dann empfehle ich ihnen, ein ganzes Objekt zu erwerben und Werkswohnungen daraus zu machen. Langsam setzt sich diese Erkenntnis immer mehr durch.

Prof. Dr. Stephan Kippes Mir tut es richtig weh, wenn DAX-Konzerne, die einst zigtausend Wohnungen versilbert haben, jetzt klagen, sie kriegen keine Mitarbeiter.

Dieter Reiter Auch mich ärgert das, denn wir hatten einmal fast 100 000 Werkswohnungen in dieser Stadt.

Peter Bigelmaier Für mich ist ein Hauptproblem die Haltung, die momentan insgesamt herrscht.

Was meinen Sie genau?

Peter Bigelmaier Uns geht's gut, und Veränderungen wollen wir nur, wenn sie uns nicht persönlich betreffen: Diese Haltung herrscht in Politik und Bevölkerung. Solange sie verhindert, dass wir das Angebot erhöhen, steigen die Preise.

Beatrix Zurek Ich stelle dieses Problem durchaus auch fest. Die Mieter, die in einer Wohnanlage mit großer Grünfläche wohnen, sehen dann nicht ein, dass für andere Wohnungssuchende dort noch ein Haus gebaut wird. Unsere Linie ist ganz klar: Es darf keine Elitopolitik nur für diejenigen geben, die schon eine Wohnung haben.

Herr Ströhlein, für diejenigen, die Wohneigentum kaufen, stellt sich die Finanzierungsfrage. Was passiert, wenn die Zinsen steigen in einer überhitzten Region wie München?

Dr. Peter Ströhlein Unser Beitrag als Bank muss es sein, für vernünftige Finanzierungsbedingungen zu sorgen.

»Es darf keine Elitopolitik nur für diejenigen geben, die schon eine Wohnung haben«

Beatrix Zurek



Dr. Robert W. Obermeier startete nach seiner Promotion in Volkswirtschaftslehre seine Karriere in der Forschung, sammelte dann wirtschaftspolitische Erfahrungen im Bayerischen Wirtschaftsministerium und wechselte 1989 zur IHK für München und Oberbayern. Dort ist er inzwischen Chefvolkswirt sowie Leiter der Abteilung Wirtschaftspolitik.



Jürgen Schorn gründete 2002 zusammen mit Christoph Lemp die Bauwerk Capital GmbH & Co. KG. Als Geschäftsführer kümmert sich der gelernte Bankkaufmann um Marketing, Vertrieb und Personal. Zuvor arbeitete er für den Münchener Rück Konzern.



Henrik Stratz verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung als Bau- und Wirtschaftsingenieur in der Immobilienwirtschaft. Er befasste sich maßgeblich mit Themen der Projektentwicklung, -realisierung und -finanzierung. Seit 2008 ist er für die ISARIA Wohnbau AG tätig und inzwischen ihr Vorstand.



Beatrix Zurek spezialisierte sich nach dem Jurastudium als Anwältin auf Mietrecht. Seit 2007 ist sie Vorsitzende des Mietervereins München, seit 2013 auch Vorsitzende des Landesverbandes Bayern des Deutschen Mieterbundes. Das Referat für Bildung und Sport der Landeshauptstadt leitet sie seit zwei Jahren.



Christian Winkler sammelte nach dem Betriebswirtschaftsstudium Erfahrung in leitender Funktion bei Bauträgergesellschaften, unter anderem der Concept Bau. 2004 begann er mit dem Aufbau von eigenem Immobilienbesitz über die m3-Gruppe. Seit 2004 ist er Geschäftsführer der BHB Bauträger GmbH.



Michael Zaigler startete nach der Ausbildung zum Bank- und Immobilienkaufmann seine berufliche Laufbahn bei der Landesbodenkreditanstalt im Bereich öffentlich geförderter Wohnungsbau. Später studierte er berufsbegleitend Betriebswirtschaft. Seit 2000 ist er Geschäftsführer der Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft und seit 2006 auch Geschäftsführer der Konzernmutter Oberbayerische Heimstätte.



Die Moderatoren des Abends: Nina Bouensiepen und Christian Mayer

Brauchen das Ihre Kunden denn nicht?

Ralf Büschl Wir erleben, dass die Kunden nicht mehr so viele Stellplätze brauchen, und werden bei Innenstadtpunkten neue innovative Konzepte angehen. Zum Beispiel wollen wir im Hinblick auf die Mobilitätskonzepte Carsharing- und Parkplatzmanagementsysteme anbieten, um so Tiefgaragenplätze einsparen zu können.

Ina Laux Wenn sich der Käufer eines Apartments klar macht, dass ihn der Stellplatz zusätzlich 1000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche kostet, dann wird die Akzeptanz für Carsharing wachsen. Optimistisch betrachtet sind die Stellplätze von heute die Flächenreserven von morgen, deren Nachnutzungskonzepte wir also gleich mitdenken müssen. Die Wohnungsfrage ist aber nicht nur eine quantitative, sondern vor allem eine Frage der Qualität!

Prof. Dr. Stephan Kippes Wie viele Stellplätze benötigt werden, ist ein Top-Thema. Über den Stellplatzschlüssel lässt sich viel machen. Und wir müssen uns tatsächlich überlegen, wie Parkhäuser umgewidmet werden, wenn Autos in Zukunft weniger nachgefragt sind, weil nicht jeder mehr sein persönliches Auto braucht.

Herr Reiter, was machen wir später mit den Tiefgaragen?

Dieter Reiter Ich kann mir vorstellen, dass daraus Abstellmöglichkeiten zum Beispiel für mittlerweile sehr teure Fahrräder werden. In einem Modellprojekt der WOGENO kann man sich vom Fahrrad, das dann vernünftig in der Tiefgarage untergestellt ist, über Lastenräder, Elektroroller, und E-Fahrzeuge verschiedene Fahrzeuge mieten. Diese müssen auch irgendwo stehen.

Ralf Büschl Bei Hochhäusern könnten die ersten Obergeschosse als Garage dienen, und zwar nur so lange, wie dies erforderlich ist. Die spätere Umwandlung in Wohnraum oder Büros sollte von Anfang an mitgedacht werden.

Herr Heim, sind Sie auch für weniger Pflicht-Parkplätze?

Ralph Heim Änderungen sind hier sicherlich vernünftig. Aber sie sollten sich nach dem Standort richten. Wenn ich eine Villenwohnung in Bogenhausen mit 250 Quadratmetern betrachte, dann gibt es dort andere Ansprüche als im Studentenviertel, wo viele schon Carsharing bevorzugen.

5

Mehr Wohnungen – und noch mehr Verkehr?

Carsharing, alternative Verkehrsmittel und viel weniger Parkplätze – wie ein verändertes Mobilitätsverhalten auch die Wohnsituation entspannen könnte

Neben der Wohnungsknappheit leidet die Stadt auch unter immer mehr Verkehr. Hängt das zusammen?

Jürgen Schorn Die Wohnungsnot hat dazu geführt, dass mehr Menschen auf den Straßen unterwegs sind als je zuvor. Immer mehr ziehen raus und nutzen ihre Autos. Allerdings haben wir bei unseren Planungen auch ein Umdenken festgestellt: Das Bedürfnis an Pkw-Raum nimmt für die junge Generation keinen so großen Stellenwert mehr ein. Für sie sind Carsharing-Angebote attraktiv.

Die Münchner Stellplatzverordnung sieht in der Regel pro Wohneinheit einen Stellplatz vor. Hamburg und Berlin haben das längst abgeschafft. Warum nicht München?

Dieter Reiter Wir haben sie ja schon auf 0,2 bis 1,0 flexibilisiert – nicht eben zur Freude unseres Koalitionspartners im Rathaus. Nicht jede Familie hat überhaupt ein Auto. Ich denke auch, dass wir den Stellplatzschlüssel noch weiter absenken könnten. Zum einen, weil das einer der wesentlichen Kostentreiber ist, und zum anderen, weil es auch das falsche Signal ist für die Zukunft. Es gibt andere Mobilitätsformen, die wir nicht nur aus Platz-, sondern auch aus ökologischen Gründen forcieren wollen. Aber das ist in der derzeitigen politischen Konstellation nicht einfach umzusetzen. Ich bin überzeugt, dass wir Carsharing bald viel intensiver als Alternative sehen müssen – und natürlich auch das Fahrrad.

Sie nicken, Herr Büschl?

Ralf Büschl Wir stoßen in jedem Bebauungsplan auf ein wichtiges Problem: nämlich den Verkehr. Deswegen beschäftigen wir uns verstärkt mit Mobilitätskonzepten, um Stellplätze einzusparen. In den Umlandgemeinden ist es zum Teil noch schwieriger. Diese verlangen teilweise zwei oder zweieinhalb Stellplätze pro Wohnung.

HIM VILLENBAU

HOCHWERTIGE VILLENWOHNUNGEN IN BESTER LAGE VON STARNBERG
VORW. SCHWELLENFREI, MIT LIFT UND TIEFGARAGE

WOHNEN MIT HERRLICHEM SEEBLICK

H-I-M VILLENBAU GMBH TEL. 089 600 88 700 WWW.HIM-VILLENBAU.DE

Unveränderte Darstellung aus Sicht des Illustrators

Wohnraum schaffen

Höher? Dichter? Mehr!

In einem sind sich fast alle einig: München braucht mehr Wohnungen. Über das Wo und Wie gibt es unterschiedliche Ansichten. Die einen setzen auf größtmögliche Flächeneffizienz, andere warnen vor baulichem und sozialem Einheitsbrei

von Christoph Henn



Was haben der morgendliche Stau am Kreuz München Nord, der vormittägliche Andrang im Sitzungssaal 202 des Amtsgerichts und die nachmittägliche Schlange in einem Haidhauser Treppenhaus gemein? Nichts Lustiges, leider, sondern einen ernsten Hintergrund: die Münchner Wohnungsnot. Vor freien Wohnungen drängen sich Interessenten, die um die Gunst des Vermieters wetteifern. Am Gericht in der Infanteriestraße liefern sich bei Zwangsversteigerungen Kaufinteressenten Bieterschlachten – in der Hoffnung auf Wohneigentum unter dem Marktpreis. Und im Stau vor München? Da stehen täglich auch solche Pendler, die nicht freiwillig im Umland leben, sondern schlicht keine Unterkunft in der Stadt bekommen.

»Die Zahl der Arbeitsplätze wächst schneller als die der Wohnungen«, sagt Christian Breu. Als Geschäftsführer des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) befasst er sich intensiv mit der Wohnsituation in und um München. Oft wundert er sich dabei über die öffentliche Debatte, die Ursachen wie die stetig wachsende Bevölkerung betone, aber andere wie die Strukturveränderung der Gesellschaft meist ausblende: 1972 hätten durchschnittlich 2,6 Einwohner in einer Münchner Wohnung gelebt, 2016 nur noch 2,0. Was harmlos klingt, hat große Auswirkungen. »Mit der Wohnungsbelegung von 1972 hätten in den 1,4 Millionen Wohnungen in unserer Region 3,6 Millionen Einwohner Platz«, rechnet Breu vor. »Das sind über 700 000 mehr, als jetzt in der Region leben.«

Breu weiß, dass die Rechnung nichts an der Knappheit ändert. Für ihn geht kein Weg daran vorbei, viel neuen

Wohnraum zu schaffen. Mit den Haushaltsgrößen will er verdeutlichen, dass nicht »die anderen« schuld sind, die meist wegen der Jobs in die Region kommen. »Für die Knappheit sind wir alle verantwortlich«, sagt Breu, der die Bevölkerung deshalb auch mit in der Pflicht sieht. »Über-spitzt gesagt leben in der Region 2,8 Millionen letzte Siedler«, sagt er und lächelt. Der PV-Chef meint die Haltung, wonach das eigene Haus noch zurecht den Nachbarn vor die Nase gesetzt wurde, jetzt aber wirklich kein Platz mehr ist für den Neubau nebenan oder drüben auf der Wiese.

Ohne viele Neubauten wird es aber nicht gehen, da sind sich die Experten einig. Denn mit der Frage, ob alle Bürger eine Wohnung bekommen, hängt auch jene zusammen, was sie dafür ausgeben: Je knapper das Angebot, desto höher die Preise. »München muss bezahlbar bleiben«, lautet hingegen das Credo von Oberbürgermeister Dieter Reiter. Kritiker halten das für zynisch, schließlich müsse München erst einmal bezahlbar werden. Doch völlige Untätigkeit kann man der Stadt nicht vorwerfen. Mit hohen Bußgeld-drohungen geht sie gegen Vermieter vor, die Wohnungen als Feriendomizil oder Büro »zweckentfremden«. Als die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewofag Anfang des Jahres Mieterhöhungen von bis zu 15 Prozent ankündigte, rügte Reiter sie öffentlich und setzt sich seither für eine »kommunale Mietpreislösung« ein, die der Gewofag maximal zehn Prozent Aufschlag in fünf Jahren erlaubt.

Vor allem aber setzt die Stadt auf geförderten Wohnungsbau. 870 Millionen Euro investiert sie in das deutschlandweit größte kommunale Bauprogramm »Wohnen in München VI«. Im Fokus steht ein möglichst niedriges Mietniveau, Reiter hat angekündigt, jährlich Baurecht für 4500 Wohnungen zu schaffen. Für 2017 wurde dieses Ziel übertroffen. Bei der Gesamtzahl der Baugenehmigungen gab es 2017 sogar einen neuen Rekord: 13 475 Wohnungen dürfen errichtet werden, 39,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch bei den Fertigstellungen war 2017 ein Anstieg zu verzeichnen, und zwar um 5,8 Prozent auf 8272 Wohnungen.

»Das ist ein kleiner Lichtblick«, sagt PV-Chef Christian Breu, demzufolge die Region pro Jahr 15 000 bis 17 000 neue Wohnungen braucht. 2017 sei dieses Ziel seit langer Zeit wieder erreicht worden. Damit es auch so weitergeht, sieht Breu vor allem drei Wege, um neuen Wohnraum zu schaffen: Nachverdichtung, also etwa Stockwerke auf bestehende Häuser setzen und die Abstände zwischen Neubauten verringern; die Umstrukturierung von Flächen, etwa ehemaligen Militäranlagen; und die Ausweisung neuer Bauflächen. »Im Umland ist noch Platz«, sagt Breu.

Doch auch wenn sich genügend Flächen finden, bleibt die Frage, wie man am besten bauen sollte. Manche sagen: viel höher. Seit dem Bürgerentscheid 2004 gelten die knapp 99 Meter hohen Türme der Frauenkirche als Grenze. Experten kritisieren das und fordern eine Grundsatzentscheidung, wo und in welcher Höhe in München Hochhäuser

»Dichtewechsel sind sehr wichtig. Es muss erlaubt bleiben, auch eingeschossig zu bauen«

gebaut werden können. Tatsächlich lässt die Stadt nun mit einer neuen Studie klären, ob und wo mögliche Standorte sein könnten – und ob sich mit Wohnhochhäusern überhaupt kostengünstig und flächensparend Wohnraum schaffen ließe. PV-Chef Christian Breu bezweifelt das. Er verweist auf vorgeschriebene Abstände zwischen Hochhäusern und die deutlich höheren Kosten, sobald etwa mehr Aufzüge nötig sind und strenge Brandschutzauflagen gelten. »In der Regel schaffen Sie mit Wohnhochhäusern keine günstigen Wohnungen«, sagt Breu und fordert stattdessen, generell ein bis zwei Stockwerke höher zu bauen.

Rainer Hofmann, Vorsitzender des Kreisverbands München-Oberbayern im Bund Deutscher Architekten, hält wenig von pauschalen Baulösungen. »Es muss erlaubt bleiben, auch eingeschossig zu bauen«, sagt er und warnt vor gleichförmiger Architektur. »Dichtewechsel sind für die Qualität eines Ballungsraums sehr wichtig«, erklärt Hofmann. Man müsse Baurecht schaffen, aber beim »Wo« sensibel vorgehen. Ebenso wichtig wie die bauliche Mischung ist dem Architekten die soziale. Um Brennpunkte und ein weiteres Auseinanderdriften der Stadtgesellschaft zu vermeiden, fordert er, genossenschaftliches Bauen zu fördern und Baurecht an Vielfalt zu knüpfen. »München ist recht weit bei der sozialgerechten Bodennutzung, aber das muss noch ausgebaut werden«, sagt Hofmann.

Zu einer der Allgemeinheit dienenden Bodennutzung gehört für den Architekten übrigens auch, Radfahrern, Fußgängern und geteilten Fahrzeugen mehr Platz einzuräumen. Sein Traum: »eine Stadt ohne private Autos, mit ganz neuen Freiräumen und Platz für Aneignung – für Menschen und ihre Behausungen.«

Pasing / Obermenzing



Neues Wohnen. ... auf andere Art!

Urbaner Komfort in grüner Umgebung: Die attraktiven Stadtwohnungen an der Schlossmauer überzeugen in bevorzugter Lage mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

- Attraktive Vielfalt an 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit intelligent geplanten Grundrissen, stilvollem Wohnambiente und zeitgemäßem Komfort
- Terrassen, Loggien und Dachterrassen richten sich überwiegend zum ruhigen Innenhof aus
- Bevorzugte Lage im neu entstehenden Stadtquartier
- Nymphenburger Schlosspark, Pasinger Bahnhof, Pasing Arcaden und Pasinger Fabrik sind Ihre neuen Nachbarn
- Nachhaltig, kosteneffizient und förderfähig durch KfW-55-Bauweise („EnEV 2016“)

| | | | |
|------------------|-------|----------------|-------------|
| 1-Zimmer-Wohnung | 2. OG | 38,71 m² Wfl. | € 329.900,- |
| 2-Zimmer-Wohnung | 2. OG | 57,07 m² Wfl. | € 474.900,- |
| 3-Zimmer-Wohnung | 3. OG | 81,81 m² Wfl. | € 654.900,- |
| 4-Zimmer-Wohnung | 2. OG | 117,94 m² Wfl. | € 789.900,- |

INFO-CENTER

Peter-Anders-Str.

Fr / Sa / So 14 – 17 Uhr

Mo – Do 16 – 19 Uhr

Makler – für Sie provisionsfrei:

Erdal Kacan
0173 / 360 46 96

Michael Scharrer
0171 / 642 44 68

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58

Gemeinsam mit Münchner Grund



Tel 089/286500
www.baywobau.de

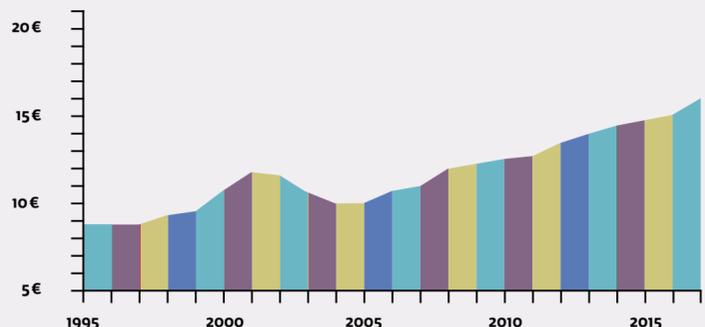
Baywobau
... wir bauen Ihr Zuhause!

Mieten: immer schwieriger. Kaufen: bald unmöglich?

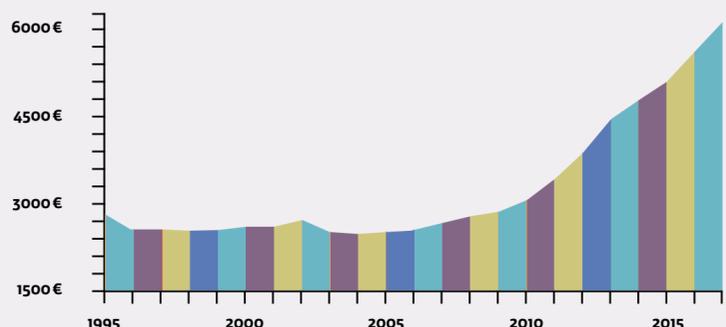
Die hohen Münchner Mieten stellen Wohnungssuchende vor große Probleme – und vor wachsende: Seit 2010 ist die Durchschnittsmiete für Bestandswohnungen mit gutem Wohnwert um fast 30 Prozent gestiegen, von 12,40 auf 16 Euro pro Quadratmeter. Noch extremer hat sich im gleichen Segment der Kaufmarkt entwickelt: Der Quadratmeterpreis verdoppelte sich auf 6200 Euro. Damit werden Wohnungskäufe für Investoren immer unprofitabler – und für viele normale Bürger schlicht zur Utopie.

Quelle: IVD

Mietpreise pro Quadratmeter



Kaufpreise pro Quadratmeter



Gewerbeimmobilien

Schlecht fürs Geschäft

Im Wehklagen über die Zumutungen des Münchner Wohnungsmarkts geht eine andere Herausforderung oft unter: Auch Gewerbeflächen werden immer knapper und teurer

von Tatjana Krieger



Ullinca Schröder steht in der Hutwerkstatt in der Hans-Sachs-Straße und wartet auf Kundschaft. »Wir sind im Rahmen eines Pop-up-Events hier und verkaufen eine Woche lang unsere Frühlingssammlung«, erklärt die Gründerin des Modelabels Garment. Früher hatte sie um die Ecke einen eigenen Laden. Fünf Jahre mit wenig Laufkundschaft und hoher Monatsmiete. Am Ende hat sie die Notbremse gezogen und gekündigt. »Die Lage war für den Preis nicht gut genug«, sagt Kollegin Bettina Fritzsche, die für die Boutique verantwortlich war. Seitdem suchten die beiden neue Räume. Im Glockenbachviertel, in Schwabing. Vergänglich.

Im omnipräsenten Wehklagen über die Zumutungen des Münchner Wohnungsmarkts geht zumeist unter, dass auch die Wirtschaft massive Probleme hat, geeignete und bezahl-

bare Räumlichkeiten zu finden. Die steigenden Mieten für Wohnungen ziehen die Preise für Gewerbeflächen mit sich. In den begehrten Innenstadtlagen schießen die Kosten schon lange in die Höhe. Zwischen 2012 und 2017 haben die Durchschnittsmieten im Zentrum um 25 Prozent zugelegt. »Die Dynamik im Eigentumswohnungssegment hat die Grundstückspreise stark ansteigen lassen, was sich auf das Preisniveau bei Gewerbeimmobilien auswirkt. Bei dem extremen Grundstücksmangel in München hat sich heftige Konkurrenz um die besten Grundstücke entwickelt«, sagt Ralf Fröba von Bulwiengesa, wo man sich auf Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalysen spezialisiert hat.

Zahlreiche alteingesessene Händler und Gewerbetreibende zwingen die steigenden Kosten zum Aufgeben. Anderen macht der Online-Handel den Garaus. In der ehemaligen Nachbarschaft des Modelabels Garment hat es unter ande-

rem Schreibwaren Weber und Antiquitäten Muggenthaler getroffen. Ein paar Häuser weiter trennt sich Pierre Schmoock von Sams & Son gerade von seinen Schrankkoffern, hölzernen Weltkugeln und antiken Raritäten. In neu errichteten Wohngebieten indes sucht man oftmals vergeblich nach Flächen für Handel, Gastronomie oder Handwerk: »Hohe Grundstückspreise und Baukosten führen dazu, dass Projektentwickler die gewinnbringendste Nutzung anstreben. Das sind eben keine Hinterhofwerkstätten, sondern Wohnungen«, erklärt Fröba die bauliche Monokultur.

Doch nicht nur kleine Händler und Gewerbetreibende sind von der Entwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt betroffen. 2010 zählte die Landeshauptstadt noch 1,23 Millionen Quadratmeter freie Gewerbefläche bei einer Leerstandsquote von 9,4 Prozent, rechnet Analyst Fröba vor. Seitdem seien eine knappe Million Quadratmeter abgebaut worden. »Zuletzt lag die Leerstandsquote bei Gewerbeimmobilien bei zwei Prozent. Schon bei drei Prozent würde man von Vollvermietung sprechen.« Unter dem Druck, mehr Wohnraum zu schaffen, sind Flächen, auf denen früher verwaltet, gewerkelt und geforscht wurde, sukzessive umgewandelt worden. Neben Wohnhäusern, so Fröba, hat die Bauwirtschaft vor allem Studentenwohnheime und Hotels hochgezogen. In der Folge ist auch der Bestand an Büroflächen rapide zurückgegangen. Seit 2012 seien in München 480 000 Quadratmeter vom Markt genommen worden. Legt man pro Person 25 Quadratmeter zugrunde, sind das Arbeitsplätze für knapp 20 000 Menschen. Zwar entsteht, zum Beispiel mit den Bavaria Towers im Osten Münchens, auch neuer Büroraum. Dieser reiche aber angesichts des Beschäftigtenwachstums bei Weitem nicht, um den Bedarf zu decken.

Wer sich durch die Stadt bewegt, vor dessen innerem Auge entsteht mitunter die Matrix längst vergangener Tage: Hier war Agfa, dort Rodenstock, Bernbacher, Philip Morris, die Paulaner-Brauerei. Wo sind sie alle hin? »Viele Unternehmen verlassen das Stadtgebiet oder sogar die Region«, erklärt Andreas Fritzsche, der bei der IHK München und Oberbayern für Standortberatung, Statistik, Raum- und Bauleitplanung verantwortlich ist. Sie weichen aus ins Umland oder gleich nach Augsburg oder Aschheim. Andere, die es sich leisten können, rücken näher ans Zentrum heran, wie etwa Microsoft mit seiner Hauptverwaltung in Schwabing oder Google im Arnulfpark. Unternehmen haben erkannt, wie wichtig eine attraktive Arbeitsumgebung ist, um qualifiziertes Personal anzuwerben.

»In der City ist ein Verdrängungswettbewerb des klassischen Gewerbes festzustellen«, sagt IHK-Berater Fritzsche. Das Gewerbe hat in diesem Ringen um Platz neben Wohnungen und Büroflächen auch deshalb schlechte Karten, weil es nicht überall gerne gesehen ist: Es ist flächenintensiv und verursacht mitunter Lärm, Schmutz und schlechte Gerüche. Nachbarn, die horrende Quadratmeterpreise für ihre Wohnungen aufbringen, sind immer seltener bereit, diese Beeinträchtigung zu tolerieren. »Die Stadt muss aber weiter funktionieren. Man muss darüber

»In der City ist ein Verdrängungswettbewerb des klassischen Gewerbes festzustellen«

nachdenken, welches Gewerbe für die Infrastruktur notwendig ist«, betont Fritzsche. Dass Handwerker, Dienstleister und Anbieter von Nahversorgungsfunktionen in Stadtteilzentren ihren Platz behalten, liegt auch im Interesse der vielen Menschen, die jeden Tag im Stau oder in öffentlichen Verkehrsmitteln feststecken und zumindest den Schneider fußläufig erreichen wollen.

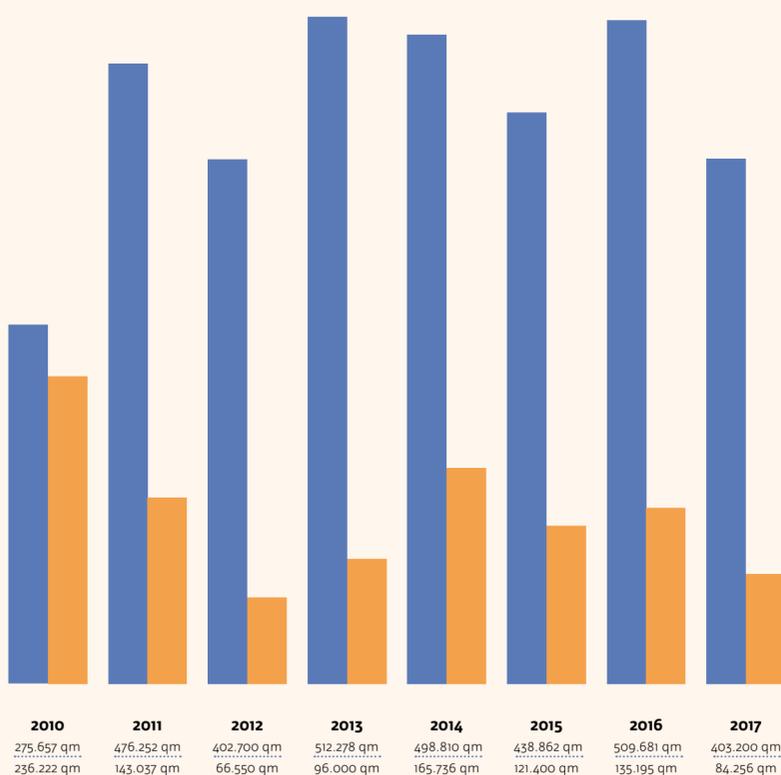
»Wer es ernst meint, dass Wohnen und Arbeiten wieder näher zusammenrücken sollen, muss das auch umsetzen«, meint Fritzsche von der IHK. Als Positivbeispiel nennt Immobilien-Experte Fröba das Werksviertel: »Wohnungen und Arbeitsplätze wurden bei der Planung hier gleichermaßen berücksichtigt. Außerdem gibt es Platz für Kreativität.« Vor allem in Daglfing oder auch in Freiham, wo einmal 30 000 Menschen leben und arbeiten sollen, gebe es noch Flächenpotenzial, um diesem Vorbild zu folgen. Allerdings seien beide Areale eher dem Wohnungsmarkt zuzurechnen. Andreas Fritzsche hält indes Gewerbehöfe wie im Westend für ein zukunftsweisendes Modell. Die Zentren seien platzsparend und in guter Lage, böten gute Infrastruktur und viele Möglichkeiten, sich mit anderen Unternehmen zu vernetzen. »Für Betriebe mit bis zu 20 Mitarbeitern ist das ein super Ansatz.« Ohnehin sei es nicht erstrebenswert, jede frei werdende Fläche auf Biegen und Brechen in Wohnraum umzuwandeln. »An einer stark befahrenen Straße etwa muss man prüfen, ob Wohnungen oder Arbeitsplätze sinnvoller sind.«

Designerin Ullinca Schröder und ihre Kollegin Bettina Fritzsche haben die Suche nach einer dauerhaften Bleibe in der Zwischenzeit aufgegeben. »Vermieter wollen so viel wie möglich rausholen. Dass sie auch eine gesellschaftliche Verpflichtung haben, ist ihnen egal«, sagt Fritzsche. Wie es nun weitergeht? »Wir konzentrieren uns auf Pop-up-Events und modernisieren derweil unseren Online-Shop.« Das Stadtbild wird davon nicht profitieren.

Büros vs. Wohnungen: Die Wirtschaft fällt zurück

Es klingt fast unvorstellbar: Im Jahr 2010 wurden in München ähnlich viele Büro- wie Wohnflächen fertig gestellt. Seither haben sich die Gewichte jedoch verschoben: Der Wohnungsbau hat stark zugelegt, dafür sind viel weniger Büros entstanden. Die Folge: Der Bedarf an Office-Flächen wächst seit Jahren auf zuletzt 300 000 Quadratmeter. Das Problem: Der Zusatzbedarf an Wohnflächen ist mehr als dreimal so hoch.

Quelle: Bulwiengesa AG; RIWIS



Neubau Wohnfläche

Neubau Bürofläche



AIGNER IMMOBILIEN

Immobilien sind unsere Leidenschaft!

Wir haben mit unseren Kunden vieles gemeinsam: die große Begeisterung für exklusive Immobilien, den höchsten Anspruch an Qualität und die absolute Kompromisslosigkeit in Sachen Professionalität, Zuverlässigkeit und Diskretion.

Als inhabergeführtes Unternehmen sind wir in einem der anspruchsvollsten Immobilienmärkte Europas zu Hause und stolz auf unsere Position im Markt. Unser Qualitätsanspruch, diverse Auszeichnungen und unsere Präsenz an Top-Standorten wie München und Frankfurt am Main geben Ihnen die Sicherheit, die Sie sich als Auftraggeber von einem Geschäftspartner erwarten.

Unsere Kunden wissen unsere Expertise und die hohe Umsetzungsgeschwindigkeit zu schätzen. Viele Verkäufe wickeln wir alleine durch unsere umfassende Kenntnis von Angebot und Nachfrage ab – dabei absolut diskret, ohne öffentliche Vermarktungsaktivitäten oder Werbung.

Verschaffen Sie sich in einem unverbindlichen persönlichen Gespräch einen ersten Eindruck.

Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie.
Rufen Sie uns an:

Tel. (089) 17 87 87 - 8786

Auswahl unserer Mitgliedschaften



Alternative Wohnkonzepte

Es geht auch anders

Mikro-Apartment, Mehrgenerationenhaus, Genossenschaften – alternative Ansätze mischen den Mietmarkt auf. Sie sind die kreative Antwort auf die immer schwierigeren Wohnungssituation in Großstädten

von Andrea Hoffmann-Topp



Alle Wege von der Eingangstür sind kurz: zwei Schritte zum Klo, drei zum Bett, vier zur Küche. Willkommen im Mikro-Apartment. Auf 20 bis 40 Quadratmetern schaffen Architekten wahre Platzwunder. So wie in der Schwabinger Anlage, in der Student Daniel wohnt. Es gibt Dusche, Toilette, Hochbett, Kochstelle und klare Regeln: Nägel in die Wand schlagen ist verboten; Bilder kommen an die Galerieschiene. Alles hat hier seinen festen Platz.

In Schwarmstädten wie München, die unter chronischem Wohnungs- und Platzmangel leiden, sind solche vollmöblierten Komplettpakete zu einem Erfolgsmodell geworden. Kein Wunder: Die Zahl der Alleinwohnenden steigt, in München machen sie bereits 54 Prozent aller Haushalte aus. Mikro-Apartments sind aber nur eine von vielen alternativen Wohn-

konzepten, mit denen Stadtplaner, Architekten, Baugesellschaften und Bürger auf mangelnden Platz und steigende Preise reagieren. Einige Ideen muten extrem an: In Hamburg etwa leben manche inzwischen in schwimmenden Luxushäusern in Hafennähe, während ein schwedisches Start-up kleine Wohnwagons entwickelt hat, deren Bewohner dank Solarpaneelen, Wassertank und Dachgemüsegarten nicht nur überall, sondern auch autark wohnen können.

Von derart unkonventionellen Bauformen ist Sebastian Oppermann weit entfernt, aber auch ihm geht es um anderes Wohnen, genauer: um »Gemeinsam anders wohnen«. Diesen Namen trägt eine Bürgerinitiative, die er 2017 als Stammtisch ins Leben gerufen hat, um in Holzkirchen ein genossenschaftliches Wohnprojekt zu realisieren. »6000 Euro pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung sind auch im Umland von München keine Seltenheit mehr«, weiß Oppermann aus eige-

ner Erfahrung. Die einzige Chance für Normalverdiener, etwas Eigenes zu kaufen, sei die Abkopplung vom Markt. »Dieser regelt sich leider nur in eine Richtung selbst – nämlich nach oben«, sagt Oppermann, der den genossenschaftlichen Wohnungsbau für die beste Antwort auf diese Misere hält.

Wer sich seinem Modell anschließt, zahlt eine Einlage in die Genossenschaft und erhält im Gegenzug lebenslanges Wohnrecht. Nach Oppermanns Planungen würde der einmalige Pflichtanteil für eine Zweizimmerwohnung mit 50 Quadratmetern bei 25000 Euro liegen, zahlbar in Teilraten gemäß Baufortschritt. Nach Einzug läge die Kaltmiete für einen Neubau bei moderaten zehn Euro pro Quadratmeter.

»Sicher wie Eigentum – flexibel wie Miete«: Auf diese simple Formel bringen Befürworter die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens. Jedes Genossenschaftsmitglied ist Teil der Eigentümergemeinschaft und muss weder Kündigung noch Mieterhöhung nach Weiterverkauf fürchten. Das lebenslange Wohnrecht erlischt nur, wenn das Mitglied wegzieht – dafür gibt es dann die anfangs gezahlte Einlage zurück.

Dieses Modell ist zwar nicht neu, doch in Zeiten rapide ansteigender Miet- und Kaufpreise zunehmend attraktiv – und damit Antrieb für Initiativen wie die von Sebastian Oppermann. Insgesamt werden deutschlandweit derzeit rund 2,2 Millionen Wohnungen von Genossenschaften verwaltet, in ihnen leben fünf Millionen Menschen. Wer sich auf ein genossenschaftliches Wohnprojekt einlässt, sollte sich aber auch darüber im Klaren sein, dass das soziale Miteinander und auch die materielle Teilhabe im Vordergrund stehen. Bei Oppermanns Modell bedeutet das im Alltag: Alle Mitglieder teilen sich Werkstatt, Gästezimmer, Rasenmäher und Bohrmaschine. Mitbestimmt wird, wenn es um projektbezogene Themen wie Gebäudeeinrichtungen und das Zusammenleben der Gemeinschaft geht. Unabhängig von der Größe seiner Wohnung hat jeder Eigentümer das gleiche Stimmrecht und bringt sich aktiv in AGs ein, die die Hausverwaltung regeln, sich über Ausstattung von Gemeinschaftsräumen Gedanken machen und nachbarschaftliche Hilfe organisieren. Das Ziel? »Die robuste Hausgemeinschaft«, wünscht sich Oppermann.

So etwas hat Rudi, 79, für sich bereits gefunden: Er lebt im Südwesten Münchens in der Wohngemeinschaft seiner Träume und ist dort Märchenonkel für sechs Kinder im Vorschulalter. »Ein Job, den ich nicht mehr missen möchte.« Vor vier Jahren hat sich Rudi entschlossen, in ein Mehrgenerationenhaus einzuziehen. »Nachdem meine Frau gestorben war und wir keine Kinder haben, wollte ich nicht einsam in unserem Haus bleiben.« Inzwischen bewohnt er eine 70 Quadratmeter große Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Blick auf Gemeinschaftshäuser und -gärten. In der Tageszeitung hatte er von dem neuen Wohnkonzept erfahren, das ihn schnell überzeugte. »Hier ist immer was los. Es erinnert mich an das Leben in Großfamilien, nach dem ich mich immer gesehnt hatte. Einsamkeit kenne ich hier nicht, aber es gibt auch Rückzugsorte, wenn ich allein sein will.«

»Der Wohnungsmarkt regelt sich leider nur in eine Richtung selbst – nach oben«

Die Leitidee der bundesweit mehr als 540 Mehrgenerationenhäuser liegt im sozialen und nachbarschaftlichen Miteinander und im aktiven Austausch der Altersgruppen: Rudi liest vor, die Kinder bringen am Samstag die Frühstückssemmeln, ihre Eltern begleiten Rudi bei Behördengängen oder übernehmen den Fahrdienst zum Arzt. Grundsätzlich kann jeder in einem Mehrgenerationenhaus leben, der sich in der Gemeinschaft kontinuierlich und verantwortlich engagiert. Gegenseitige Hilfe ist schließlich der Kerngedanke des Konzepts. Und: In einem Mehrgenerationenhaus treffen viele Menschen mit unterschiedlichsten Lebensgeschichten aufeinander. »Da kracht es schon mal kräftig«, schmunzelt Rudi. Kein Problem, wenn Konflikte gleich bewältigt werden. Damit das gelingt, ist soziale Kompetenz ein Kriterium bei der Vergabe der begehrten Wohnungen.

Der Gemeinschaftsgedanke spielt auch in Daniels Mikro-Apartment-Anlage eine Rolle, allerdings geht es eher um Spaß als um gegenseitige Hilfe. Services wie ein hauseigenes Fitnessstudio, eine gemeinsame Dachterrasse oder eine TV-Lounge klingen mitunter nach Hotel. »So fühlt es sich auch an«, sagt Daniel, als er abends von der Uni kommt und vom Community-Manager in der Lounge begrüßt wird. Schnell noch ein Blick auf die hauseigene App, was am Abend hier im Gebäude vor sich geht: Kochkurs oder Studentenparty? Wer vernetzt ist, empfindet die eigenen vier Wände nicht mehr ganz so klein. Fehlt denn überhaupt nichts? »Ich wohne in der sechsten Etage ohne Balkon. Der Weg an die frische Luft ist also ziemlich weit. Ansonsten habe ich mich gut sortiert«, sagt Daniel, der zum Masterstudium im Sommer nach Berlin zieht – wieder in ein Mikro-Apartment.



RUND 750 WOHNUNGEN

bauen wir in den nächsten vier Jahren auf der ehemaligen Gewerbe- und Industriefläche in Allach. Die ISARIA Wohnbau AG ist stolz darauf, den Traum der eigenen vier Wände für zukünftige Münchner zu verwirklichen.



DIAMALTPARK

ISARIA Wohnbau AG

Leopoldstraße 8 | 80802 München | Tel: 089 - 38 99 84 0

E-Mail: info@isaria.ag | www.isaria.ag

Meistens allein: So wohnen die Münchner

Würden sich heute noch so viele Bewohner eine Wohnung teilen wie 1972 (2,6) – der aktuelle Bestand reichte locker für alle. Doch der Trend geht seit Langem zu kleineren Haushalten, wie auch der Blick auf die letzten 25 Jahre zeigt: Schon 1990 bestand jeder zweite Münchner Haushalt aus einer Person, inzwischen sind es sogar 54 Prozent. Seltener geworden sind Kleinfamilien-typische Dreipersonenhaushalte, wogegen große Gemeinschaften aus mindestens fünf Personen zugelegt haben – Preisflucht in die WG?

Quelle: Statistisches Amt der Stadt München

Personen pro Haushalt

