

Droht Stadt und Region in den nächsten Jahren der Kollaps?

Verkehrsinfarkt und Mieten über 35 Mark

Münchner Bauunternehmer kritisieren die Umland-Gemeinden, weil sie zu wenig Wohnungen schaffen

Von Ekkehard Müller-Jentsch

Der Bauträger Rolf Rossius geht im Namen der freien Münchner Wohnbauunternehmen hart mit den städtischen Umlandgemeinden ins Gericht. Wenn die Kommunen im so genannten Speckgürtel nicht rasch ihr "Raubrittertum" aufgeben würden - nämlich viele Gewerbegebiete, aber unverhältnismäßig wenig Bauland für neuen Wohnungen auszuweisen -, würden die Mietpreise in der Landeshauptstadt schon bald weit über 30 Mark steigen. Die Bauunternehmer-Zunft fordert deshalb strenge Auflagen für künftige Gewerbeausweisungen. Um das krasse Missverhältnis zwischen Stadt und Umland zu dokumentieren, hat die Gebrüder Rossius oHG eine Umfrage bei den 20 wichtigsten Bauträgern und Projektentwicklern durchgeführt; darunter waren die Bayerische Hausbau, Dibag, Baywobau, Bauhaus, Demos und die Konzeptbau. "Diese Unternehmen haben eine Marktkompetenz von 70 Prozent des jährlichen Umsatzes" - ausgenommen von der Umfrage habe man Genossenschaften, städtische Wohnbaugesellschaften sowie den Bereich Betriebs- und Werkwohnungen.

Und das ist das Umfrageergebnis über geplante oder bereits in Bau befindliche Wohnungen im Zeitraum 2002 bis 2007:

| Fertig/Jahr | München | Landkreis |
|--------------------|----------------|------------------|
| 2002 | 1112 | 112 |
| 2003 | 1437 | 290 |
| 2004 | 1172 | 284 |
| 2005 | 1370 | 222 |
| 2006 | 604 | 278 |
| 2007 | 1438 | 324 |

Unter dem Strich: In München entstehen durch die befragten Unternehmen in den nächsten sechs Jahren 7133 Wohnungen oder Reihen- beziehungsweise Doppelhäuser, im selben Zeitraum im Landkreis aber nur 1510.

Rossius: "Obwohl sich der Landkreis München in dieser Zeit mit geschätzten 2,1 Millionen Quadratmetern Gewerbefläche beteiligt, liegt der Wohnungsbau mit 21,16 Prozent - bei gleicher Bevölkerungsdichte - unverhältnismäßig viel niedriger, als in der Stadt München."

Der Unternehmer, der selbst zur Zeit rund 80 Millionen Mark in Wohnungs- und circa 120 Millionen in Gewerbebauten investiert, führt dieses Missverhältnis auf eine eiskalte Kosten-Nutzen-Rechnung in den Landkreis-Rathäusern zurück: Gewerbe bringe höhere Steuereinnahmen, koste aber deutlich weniger an Erschließungskosten und Einrichtungen für Kultur, Sport und Soziales; an den Wochenenden gehörten die Gemeinden ihren Bürgern und Arbeitslose sowie Sozialhilfeempfängern fielen nicht der jeweiligen Gemeinde zur Last.

"Wir als freie Münchner Wohnbauunternehmen fordern deshalb, dass der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum und die Landratsämter dafür sorgen, dass Gewerbeausweisungen unbedingt mit Wohnbauauflagen verbunden werden müssen", sagte Rossius im Gespräch mit der SZ. Jeweils für 100 Quadratmeter Gewerbefläche müssten mindesten 75 Quadrat-

meter Wohnfläche ausgewiesen werden. "Anders ausgedrückt: Wer 100 000 Quadratmeter Gewerbefläche errichten will, muss dazu mindestens rund 1330 Wohnungen bauen." Das bedeute, dass bei einer jährlichen Neubaurate von circa 350 000 Quadratmetern Gewerbefläche im Münchner-Umland gleichzeitig mehr als 4600 Wohnungen gebaut werden müssten. "Die 1510 Wohnungen, die in den kommenden sechs Jahren tatsächlich entstehen werden, sind also nur ein minimaler Prozentsatz" - es müssten wenigstens 28 000 Wohnungen sein.

Der Unternehmer meint weiter, dass die insgesamt jährlich innerhalb Münchens gebauten 5000 bis 6000 Wohnungen den Bedarf natürlich auch nicht auffangen könnten. "Sollten keine einschneidenden Maßnahmen für den Wohnungsbau im Umland getroffen werden, wird die Stadt über kurz oder lang nicht nur einen Verkehrsinfarkt erleiden, sondern auch der Wohnungsmarkt wird Mieten über 35 Mark pro Quadratmeter hinnehmen müssen." Wenn sich das Umland dagegen ausreichend am Wohnungsbau beteilige, entlaste dies die Verkehrswege, die Umwelt, "und die von außen verursachte Wohnungsnot in der Stadt".

Es könne auch nicht angehen, dass die Landeshauptstadt für viele soziale, kulturelle und andere Infrastrukturmaßnahmen bezahlen müsse, "während die Gemeinden wie Raubritter die Gewerbebetriebe durch niedrigere Gewerbesteuer absaugen". Rossius regt an zu prüfen, ob die Umlandgemeinden bei Nichterfüllung ihrer Wohnbaupflichten nicht mit Sozial-, Kultur- und Infrastrukturabgaben herangezogen werden könnten.

Copyright © Gebr. Rossius Industrie- und Wohnbau oHG · Oberföhringer Str.123 · 81925 München
Tel. +49 - (0)89 - 95 10 23 · Fax. +49 - (0)89 - 957 91 58 · E-Mail: Gebr.Rossius@t-online.de