



WOHNEN IN UND UM MÜNCHEN

Die Isarmetropole erfreut sich ungebrochener Beliebtheit. Das spiegelt sich in den Mieten und Kaufpreisen. Daher will sich der Stadtrat mehr günstigen Wohnraum von den Bauträgern holen. Die murren. Aber ein echter Münchner weiß: A bisserl was geht immer.



STADT

Robin Hood als Vorbild:
Nimm von den Reichen
und gib den Mietern.

LAND

Alle wollen ins Grüne.
Der Speckgürtel droht zur
Problemzone zu werden.

FLUSS

Das verschärfte Baurecht
könnte das Wohnungsangebot
zum Versiegen bringen.



TAUSCHE BAURECHT GEGEN MIETWOHNUNGEN

In München zu wohnen, muss man sich leisten können.
Die Stadt denkt sozial und steuert dagegen. Das könnte klappen, muss aber nicht.

Im BMW-Stammwerk Unterschleißheim steht die dritte Phase der Elektromobilität an, geplant sind eine neue Fahrzeugmontage und ein neuer Karosseriebau. Früher hätte man schweres Gerät anrollen lassen, alte Gebäude plattgemacht und neue hochgezogen, außenrum bisschen Rollrasen verlegt, drei Bänke aufgestellt, fertig.

So einfach kann man es sich heute nicht mehr machen. Denn in München ist das urbane Wohlfühlklima gleich nach Corona zum Pausenthema Nummer Eins geworden. Günstigen Wohnraum innerhalb des Mittleren Rings zu finden ist ebenso Glückssache wie frei fließenden Verkehr darauf. Weil immer mehr Menschen notgedrungen ins Umland ziehen, sind Busse und Bahnen überfüllt, die Ausfallstraßen sowie so. Der Stau gehört zum Stadtbild, das Schimpfen darüber zur Symphonie der Großstadt. Noch hat München Herz, aber die Kopfschmerzen nehmen zu, und das drückt auf die Laune. „Der Mensch wird so, wie die Stadt ihn macht“, warnte der Psychoanalytiker Alexander Mitscherlich schon vor einem halben Jahrhundert. Und setzte auffordernd hinzu: „Und umgekehrt.“

Die bayerische Landeshauptstadt steht vor der schwierigen Aufgabe, trotz knapper Flächenreserven das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen massiv zu erhöhen. Sonst droht Segregation mit Auswüchsen, wie man sie bislang nur von Berlin kennt. Frontal aufeinanderprallende Partikularinteressen – Mieter gegen Eigentümer, Standort- gegen Umweltschützer, Investoren gegen Social Justice Warriors – nützen weder der



Um künftig mehr als die Hälfte des neugeschaffenen Wohnraums günstig anbieten zu können, müssen Bauräger noch genauer kalkulieren.

Stadt noch den Menschen, von der Wirtschaft ganz zu schweigen.

Deshalb nimmt BMW die Quartiersentwicklung rund um seine Produktionsstätte selbst in die Hand. Und zwar so zügig und entschlossen, wie es kein Magistrat der Welt tun könnte: Im Oktober wurde ein städtebaulicher Architekturwettbewerb für die bestehende Werksfläche und den Bereich um die Konzernzentrale ausgerufen, und schon Anfang 2022, pünktlich zum hundertsten Geburtstag des Werks Unterschleißheim, werden sechs renommierte Baumeisterbüros ihre Vorschläge präsentieren. Eines bekommt den Zuschlag, und dann wird losgebaut.

So kann Stadtentwicklung auch gehen, als eine Form von Public Private Partnership, von der alle etwas haben. Nicole Haft-Zboril, Leiterin des Immobilienmanagements der BMW-Group macht aus der Absicht keinen Hehl: „Mit dem Wettbewerb möchten wir unserer gesellschaftlichen Verantwortung nachkommen und uns aktiv an der Quartiersentwicklung rund um das Werk beteiligen. Damit schaffen wir ein langfristig zukunftsfähiges Arbeits- und Produktionsumfeld.“

Das ist zwar nicht akut gefährdet, aber der Groll dürfte bei den zu zwei Dritteln zur Miete wohnenden Münchnern stärker werden. Denn aktuellen Prognosen der Stadtplaner zufolge sollen bis 2040 rund 250.000 Neubürger hinzukommen. Da helfe nur „bauen, bauen, bauen“, rät die bayerische Bauministerin Kerstin Schreyer. Zur Not Werkswohnungen wie in der Gründerzeit. Die Wirtschaft braucht Fachkräfte. Ohne bezahlbaren Wohnraum kommen die aber nicht.

An die Vorstädte lässt sich das Problem nicht mehr delegieren. Bisher wichen viele Münchner auf die Nachbarkreise aus, wo die Mieten noch erschwinglich waren. Doch auch im Umland wird das Wohnen immer teurer. Das liegt nicht nur am Zuzug. Viele Bio-Münchner, von den Corona-bedingten Einschränkungen genervt und von billigen Darlehen angestachelt, streben vor die Tore der Stadt, um Platz für Kinderzimmer und Homeoffice zu haben.

Aber weil auch ihre Kinder KiTas, Schulen und Schwimmbäder benötigen, sind selbst wohlhabende Kommunen in einem Teufelskreis gefangen: Bauen sie zur Freude von Alt- und Neubürgern ihre Wohngebiete samt Umfeld aus, weckt das Begehrlichkeiten. Weisen sie dann neue Industrieparks aus, um das Gewerbesteueraufkommen zu erhöhen, stehen über kurz oder lang die Unternehmer beim Bürgermeister auf der Matte: Ihr seid schuld, dass wir keine Fachkräfte bekommen. Wo, bitteschön, sollen die denn wohnen?

Mit Glück in den eigenen vier Wänden. Angesichts der zu erwartenden Wertsteigerung ihres in Grund und Boden investierten Spargroschen dürften sich manche Eigentümer sogar still vor sich hin freuen. Wäre da nicht das Nadelöhr des schon jetzt ausgelasteten öffentlichen Personennahverkehrs, der künftig sogar noch mehr leisten muss, weil die Bürger ja ihre Autos öfter in der Garage stehenlassen sollen. Es ist wie mit der zu kurzen Bettdecke: Irgendwo friert man immer.

Angesichts einer Herausforderung, bei der jeder Lösungsversuch einen Rattenschwanz an neuen Problemen mit sich bringt, hat der Münchner Stadtrat im Juli die bestehenden Regelungen für die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) verschärft. Sie gilt für große Baugebiete, für die in Zukunft ein Bebauungsplan erstellt wird. Gegen kollektiv pendelnde und artig tilgende Jetzt-schon-Eigenheimbesitzer haben die Münchner Stadtplaner nichts. Ein Dorn im Auge sind ihnen aber diejenigen, die angesichts eines Grundstücks mit hoher Geschossflächenzahl innerhalb der Stadtgrenzen von schnell abgreifbaren Fantastilliarden träumen.

In Gebieten mit neuen Bebauungsplänen wird deshalb ärter durchgegriffen: Auf privatem Bauland sind 60 Prozent der Wohnfläche dem geförderten und preisgebundenen Segment vorbehalten, 20 Prozent stehen für den freifinanzierten Mietwohnungsbau zur Verfügung und nur noch 20 Prozent sind für das freifinanzierte Wohneigentum reserviert. Das soll den Anteil der neugebauten preisgedämpften Mietwohnungen, angepeilt wird ein Quadratmeterpreis von 10 bis 15 Euro, drastisch ansteigen lassen. Und damit es sich nicht nur preiswert, sondern auch lebenswert wohnt, sollen die Grundeigentümer bei der Quartiersentwicklung mithelfen. Im Basismodell müssen sie sich mit 175 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche an den Kosten der sozialen Infrastruktur wie Straßen, Kindergärten und Grünflächen beteiligen. Schluss ist auch mit der anrühigen Methode, Mietwohnungen nach einigen Jahren in Wohneigentum umzuwandeln. Die Bindungsdauer für den geförderten preisgedämpften sowie den freifinanzierten Mietwohnungsbau beträgt künftig durchgehend 40 Jahre.

Zur Umsetzung des Plans hat die Stadt ein komplexes Punktesystem für Wohnungsbauer entwickelt. Es setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen: Anteil der geförderten Wohnungen, Anteil der Mietwohnungen, Höhe der Infrastrukturabgabe, Anteil des verkauften Baulands an die Stadt sowie der Anteil des verkauften Baulands an Genossenschaften. Je mehr Sozial- und Mietwohnungen die Investoren bauen, desto mehr Punkte bekommen sie. Mindestens 100 sind nötig, um von der Stadt das Baurecht zu bekommen.

Kritiker bezweifeln, dass das Wohnen in München dadurch billiger wird. Aber vielleicht ein Stück weit gerechter.

KAREN ENGELHARDT

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

sozial und gerecht sind zwei Begriffe, die sehr kontrovers interpretiert und verstanden werden können. Die Berliner haben mit dem jüngsten Volksentscheid bekundet, dass sie darunter die Enteignung von Wohnungsunternehmen verstehen. Ob sich die Stadt die hohen Entschädigungszahlungen überhaupt leisten könnte, steht auf einem anderen Blatt. In München geht man seit vielen Jahren einen anderen Weg: Im Rahmen der im Juli 2021 neu justierten Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) versucht der Stadtrat, die steigenden Immobilienpreise in den Griff zu bekommen. Wer in der Stadt Wohnungen bauen möchte, muss einen festen Anteil geförderter Wohnungen anbieten und sich an den Kosten für Straßenausbau, Einrichtungen zur Kinderbetreuung und weiterer Infrastruktur beteiligen.

Den Preis dafür zahlen in erster Linie die Käufer von neuen Eigentumswohnungen, die geförderte Wohnungen und Infrastrukturmaßnahmen mitfinanzieren. Die eigentliche Ursache für exorbitant hohe Kaufpreise und Mieten kann die SoBoN jedoch nicht beseitigen: Die Bodenpreise in München sind, nicht zuletzt aufgrund der Nachfrage ausländischer Investoren, in schwindelerregende Höhen geschneilt. Die hohen Mieten beim Erstbezug von Neubauwohnungen heben jedoch den gesamten Mietspiegel der Stadt, das heißt, auch die Mieten von Bestandswohnungen klettern unaufhörlich. Hinzu kommt, dass geförderter Wohnraum nach dem Auslaufen der Haltefrist auf den freien Markt kommt und ebenfalls teurer wird. Das zwingt immer mehr Menschen dazu, ins Umland auszuweichen und zur Arbeit nach München zu pendeln. Volle S-Bahnen und verstopfte Straßen zeigen, dass auch die Verkehrsinfrastruktur dringend ausgebaut werden muss, wenn Stadt und Region ihre hohe Lebensqualität bewahren wollen.

Karen Engelhardt
Jacob Neuhauser
Redaktion

SIE DISKUTIERTEN AM RUNDEN TISCH

Ralf Büschl

Büschl Unternehmensgruppe
Holding GmbH & Co. KG
Vorsitzender des Beirats

Melanie Hammer

BHB Bauräger GmbH
Geschäftsführerin

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk

Landeshauptstadt München
Leiterin des Referats für Stadtplanung
und Bauordnung

Rudolf Stürzer

Haus- und Grundbesitzerverein
München und Umgebung e.V.
Vorsitzender

Christian Stupka

Genossenschaftliche Immobilienagentur
München eG (GIMA)
Vorstand

VERTRETUNG DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG

Sebastian Krass

Moderator

München plant die Zukunft



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

STEP 2040 –
Nachmit!

Veranstaltungen
Ausstellungen
Online-Dialog
Bürger*innenrat
Jugendwerkstatt
Zukunftskonferenz

#step2040
muenchen.de/step

Foto ©Dobner Angermann Film/LHM



DER SPECKGÜRTEL WIRD BREITER

Im Umland von München werden die Wohnflächen knapp und teuer. Die Gemeinden kommen mit dem Ausbau der Infrastruktur kaum nach. Und das Pendeln macht auch nicht wirklich Spaß.

Wer in Oberhaching seinen Traum vom schönen Wohnen wahr machen will, muss tief in die Tasche greifen. Im südlichen Ausläufer des Landkreises München, von dem man dennoch relativ schnell in die Innenstadt kommt, werden für Wohnungen 15 bis 16 Euro Kaltmiete je Quadratmeter aufgerufen. Für Käufer sind Neubau-Doppelhaushälften kaum unter anderthalb Millionen Euro zu haben. Wenn überhaupt – denn attraktive Wohnflächen sind rar und gehen weg wie heiße Semmeln.

Doch nicht nur die Zuzügler zahlen einen hohen Preis. Teuer wird es auch für die Gemeinden. „Jeder Neubürger kostet uns rund 17.000 Euro“, sagt Stefan Schelle, Erster Bürgermeister von Oberhaching, und zählt die wichtigsten Ausgabenposten auf: Kinderbetreuung, Schulbetrieb, Erhalt und Ausbau von kommunalen Wohnflächen und Infrastruktur. Aber dafür bekommt die Gemeinde doch einen Teil der Einkommensteuer? „Ja“, sagt Schelle und klingt nicht viel glücklicher: „Im Schnitt 5.000 Euro je Bürger.“ Gewiss freue er sich über jede Neuanmeldung in Oberhaching. Auf der anderen Seite: Weise die Gemeinde ein neues Gewerbegebiet aus, für das keine barrierefreien Wohnungen gebaut, Radwege asphaltiert, Grünflächen angelegt und teure Schwimmbäder unterhalten werden müssen, dann könne sie je Arbeitsplatz rund 3.000 Euro Gewerbesteuer erwarten. Das klingt nach dem besseren Geschäft. Schelle nickt: „Mit der Ausweisung von Wohnungen bindet sich eine Gemeinde hohe Kosten für die Zukunft auf.“

Das gilt nicht nur für Oberhaching, sondern im Prinzip für den gesamten Speckgürtel von München. Insbesondere in den Gemeinden des Landkreises München, der die Isarmetropole von drei Seiten umfasst, kosten Ein- oder



Foto: alessuper_1979 / Adobe Stock

Orte wie Oberhaching hätten zwar noch Platz für Neubürger, aber für die Stadtkassen ist die Ansiedlung von Unternehmen lukrativer.

Zweifamilienhäuser oft noch mehr als in der Stadt. Das liegt zum einen an der wachsenden Nachfrage nach mehr, schönerem, neuerem Wohnraum im Grünen, zum zweiten an den auch dort steigenden Bau- und Baunebenkosten und zum dritten an der nicht wegzudiskutierenden Tatsache, dass Boden ein endliches Gut und von daher knapp ist. Bis 2016 hielt der Landkreis München im Prognos-Zukunftsatlas die Spitzenposition unter allen Kreisen Deutschlands, die bayerische Hauptstadt war der ewige Zweite. 2019 hat sich das gedreht. Jetzt liegt München, die Stadt, vorn und könnte es angesichts der nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik und der deutlich schlechteren demografischen Perspektive erst mal bleiben. Die anderen Anrainerkreise Münchens – Dachau und Fürstentfeldbruck im Nordwesten, Freising, Erding und Ebersberg im Nordosten – folgen erst mit weitem Abstand.

Für die nächsten 20 Jahre wird der Region München eine weitere Bevölkerungszunahme von rund 15.000 Einwohnern pro Jahr vorhergesagt. Christoph Göbel, Landrat im Landkreis München sieht daher keine Entspannung für den Wohnungsmarkt. Im Gegenteil: „Bis 2030 fehlen der Region rund 110.000 Fachkräfte“, sagt der Politiker. „Um diese für die lokale Wirtschaft zu gewinnen und langfristig zu binden, muss dringend bezahlbarer Wohnraum in ausreichender Menge geschaffen werden.“ Die Stadt und der Landkreis München mit seinen 29 Städten und Gemeinden könnten das nicht leisten, erklärt Göbel.

Aber wer dann? Wie die Berliner Politik auf Brüssel deutet der Landrat auf die Metropolregion München: 33 Landkreise und kreisfreie Städte auf einer Fläche von

rund 40.000 Quadratkilometern rund um München mit mehr als sechs Millionen Einwohnern und sieben Dax-Unternehmen. Denn es sei ja so, sagt Göbel, „dass Menschen, die zwar in der Landeshauptstadt arbeiten, dort aber nicht wohnen, häufig eher noch weiter von der Stadt weg wohnen und oft lange Pendelwege auf sich nehmen.“ Ziel müsse es daher sein, „eine noch stärkere Verflechtung der Landeshauptstadt und der umliegenden, stadtnahen Kommunen mit der übrigen Metropolregion zu erreichen. Wohnen, Leben und Arbeiten in unserer Region müssen attraktiver miteinander verbunden werden, auch wenn sie weiter entfernt voneinander organisiert sind.“ Mit dieser Forderung weiß er sich einig mit Stefan Schelle, der auch dem Regionalen Planungsverband vorsteht: „Wohnungsbau ist Aufgabe der gesamten Region.“

Um weit draußen wohnen und in München arbeiten zu können, braucht es einen engmaschigen öffentlichen Personennahverkehr und ein gut ausgebautes Straßennetz. Das ist die zweite große Herausforderung für die Manager des Münchner Umlandes. „Mobilität ist der Schlüssel, der Prosperität in den ländlichen Raum bringt“, sagt Stefan Schelle. Der öffentliche Personennahverkehr müsse zuverlässig und bezahlbar sein und sogar über dem rechnerischen Bedarf liegen, denn niemand wolle abends eine Stunde lang auf den Bus warten. Landrat Göbel setzt auf ein intelligentes und tragfähiges Mobilitätsnetz: „Unser Ziel muss die Intermodalität sein, also die reibungslose Verzahnung der unterschiedlichen bedarfsgerechten Mobilitätsformen miteinander.“ Einen Schritt dorthin haben Freistaat, Landkreise und MVV getan: Mit dem Fahrplanwechsel im Dezember bietet ein Ringbusnetz eine schnelle, tangentielle Verbindung rund um die Landeshauptstadt. Von Oberhaching kommt man dann zwar nicht schneller in die Innenstadt – aber immerhin nach Wolfratshausen.

KAREN ENGELHARDT



H-I-M
VILLENBAU

Aus Sicht des Illustrators

JETZT VORMERKEN LASSEN

BESTLAGE SCHWABING
NUR WENIGE GEHMINUTEN ZUM SCHWABINGER BACH

WOHNEN AM ENGLISCHEN GARTEN

EDITION WM03
Wilhelm-Ostwald-Straße 3
4 hochwertige Villenwohnungen und 1 Penthouse
Provisionsfrei, direkt vom Bauträger

H-I-M HOCHWERTIGE IMMOBILIEN MÜNCHEN
www.him-villennbau.de · Tel. 089 600 88 700

Noch bis zum
31.01.22
pro Apartment
18.000 €
KfW-Zuschuss
sichern*

the place to bee...

**bee
free**

Nachhaltig
Investieren & Studieren

#renditereifes Studentenwohnen in Freising bei München



Baustelle:
Karwendelring /
Ecke Rotkreuzstraße
85354 Freising

Öffnungszeiten:
Samstag und Sonntag
14-16 Uhr
und nach telefonischer
Vereinbarung

- besonderes & **nachhaltiges** Konzept
- ab **245.000 €** „grün“ investiert
- hochwertige **DESIGNERMÖBLIERUNG** inkludiert
- 1-2 Zimmerwohnungen, auf Wunsch mit **Urban-Gardening Claims**
- grüne & renditesichere **KAPITALANLAGE** oder eigenes Studentenapartment
- **KfW-55** Standard & ressourcenschonende Bauweise

*Tilgungszuschuss KfW-55 von bis zu 18.000 € pro Apartment; letzte Möglichkeit zur Antragstellung ist der 31.01.2022

[EA-B: GEG Nov. 2020, Fernwärme regenerativ, 61,6 kWh/(m²a), Bj: 2021, EEK B.]

089 / 64 19 28 28 • beefree@bhb-bayern.de • www.bhb-bayern.de





„WIR MÜSSEN NEUE KONZEPTE ENTWICKELN, UM DIE FLÄCHEN BESSER ZU NUTZEN“

Der Wohnungsmarkt in und um München ist so angespannt wie noch nie. Das lässt sich deutlich an den steigenden Kaufpreisen und Mieten ablesen. Was man dagegen tun kann? Darüber haben Kommunen und Bauwirtschaft ihre eigenen Ansichten.

Nur wenige Tage nach der Zeitumstellung wurde es bereits dunkel über der Münchner Innenstadt, als sich hochrangige Vertreterinnen und Vertreter aus Bauwirtschaft und Verwaltung am frühen Abend des 2. November in der Panorama Lounge des Süddeutschen Verlages zusammenfanden. Düstere Aussichten auf dem Immobilienmarkt erwarten auch die fast 300.000 Menschen, die in den kommenden zwei Jahrzehnten aus beruflichen Gründen in die Metropolregion München ziehen werden. Die Landeshauptstadt geht davon aus, dass ihre Einwohnerzahl bis 2040 von derzeit etwa 1,56 Millionen auf rund 1,85 Millionen Menschen steigen wird. Diese Entwicklung fordert die Stadt ebenso heraus wie die Umlandgemeinden und die Bauwirtschaft.

Alle Parteien suchen nach Lösungen, wie München und die Region mehr Wohnraum sowie eine leistungsfähige soziale und technische Infrastruktur schaffen können. Der Stadtrat hat dafür im Juli 2021 die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) verschärft, um auch auf privaten Flächen mehr geförderten und preisgebundenen Wohnraum entstehen zu lassen und die Planungsbegünstigten an den Kosten der sozialen Infrastruktur zu beteiligen. Vor diesem Hintergrund diskutierten auf Einladung des Verlages der *Süddeutschen Zeitung* die fünf Teilnehmerinnen und Teilnehmer rund zwei Stunden über gangbare Wege zu mehr bezahlbarem Wohnraum und einer möglichst hohen Lebensqualität in der Stadt. Sebastian Krass, der als Redakteur für die *Süddeutsche Zeitung* regelmäßig über Architektur und Stadtplanung in München berichtet, moderierte den Runde Tisch zum Thema „Wohnen in und um München“. Auf den folgenden Seiten leicht gekürzt wiedergegeben ist die lebhaft diskutierte über den angespannten Wohnungsmarkt in der Isarmetropole, die Bedeutung von Mobilität und Wohnen für die Lebensqualität sowie die Folgen der Verschärfung der SoBoN für den Wohnungsbau.

1

BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR MÜNCHEN

Frau Professor Merk, was würden Sie als Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München jemandem empfehlen, der aus beruflichen Gründen nach München zieht und Sie fragt, wie man dort eine Wohnung findet?

Elisabeth Merk – Ich würde auf jeden Fall dazu raten, sich nicht abschrecken zu lassen, denn die Wohnungssituation ist in allen interessanten Großstädten vergleichbar schwierig. Neben den üblichen Wegen, wie etwa Anzeigen zu studieren, sollte man seine sozialen Kontakte nutzen und erfindungsreich sein. Das geht natürlich leichter, wenn man jünger ist und nur ein Zimmer für sich selbst benötigt und nicht die Drei-Zimmer-Wohnung für die Familie mit Kindern. Da können Aushänge in Studenten- oder Altenwohnheimen weiterhelfen. Man kann aber auch selbst etwas anbieten, um sich für die leerstehende Einliegerwohnung interessant zu machen, indem man Einkäufe erledigt oder den Garten pflegt. Und ich würde es empfehlen, sich auf die Warteliste einer Wohnungsgenossenschaft zu setzen. Oder noch besser, selbst eine zu gründen. Am besten eine

für Studenten, denn darauf warte ich seit 14 Jahren und würde das als Stadtbaurätin sofort unterstützen.

Herr Stupka, was würden Sie als Vertreter der Münchner Wohnungsgenossenschaften auf die Frage antworten, wie man an eine bezahlbare Wohnung in München kommt? Und können Genossenschaften in diesem Fall tatsächlich helfen?

Christian Stupka – Bei den Genossenschaften besteht das größte Problem für Zuzügler darin, dass sie zunächst einmal ihre Mitglieder versorgen. Und schon für die reichen die vorhandenen Kapazitäten bei weitem nicht aus. Wir haben in München mit gerade einmal 40.000 einfach zu wenig Genossenschaftswohnungen. In Hamburg sind es dagegen 120.000 Wohnungen dieser Art und doppelt so viele kommunale Wohnungen, weshalb die Situation dort entspannter ist. Wenn man langfristig in München leben möchte und die Zeit hat, dann sollte man diesen Weg gehen. Entweder in dem man eine Genossenschaft mitgründet oder sich einer anschließt, die auch baut, weil man dann langfristig an bezahlbares Wohneigentum kommt. Aber kurz ist dieser Weg natürlich nicht, wenngleich seit 2014, auch mit tatkräftiger Unterstützung der „mitbauzentrale münchen“, 19 Wohnungsgenossenschaften neu gegründet wurden. Darunter eine aus dem studentischen Milieu, die allerdings noch auf ein Grundstück wartet.

Herr Stürzer, Sie vertreten mit dem Verein Haus und Grund Menschen, die bereits Wohneigentum in München besitzen. Ist es überhaupt noch erstrebenswert, in die Stadt und dessen Umland zu ziehen?

Rudolf Stürzer – Für den, der es sich leisten kann, war München schon immer erstrebenswert, und ist es noch. Ich beobachte den Markt seit nunmehr 35 Jahren. Schon damals, zu Beginn meiner Tätigkeit, wurde über die ho-

hen Kaufpreise und Mieten geklagt. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Trotzdem kenne ich niemanden, der es bereut hat, in München eine Immobilie gekauft zu haben. Aber ich kenne einige, die es bereuen, nicht gekauft zu haben. Der Grund dafür ist recht einfach: Alle Käufer haben über die Jahre von den Wertsteigerungen profitiert. Deshalb ist es trotz der dramatisch gestiegenen Preise immer noch attraktiv und rentabel, eine Wohnung in München zu kaufen. Ich werde fast jeden Tag gefragt, ob ein Kauf trotz der irrsinnigen Preisentwicklung noch sinnvoll ist. Natürlich gibt es Städte

„IN MÜNCHEN GIBT ES EINFACH ZU WENIG GENOSSENSCHAFTS- WOHNUNGEN.“

und Regionen, in denen Immobilien viel günstiger sind. Dort mag auch das Verhältnis von Kaufpreis zu erzielbarer Miete besser sein. Dafür geht man in der Regel aber ein Leerstandrisiko ein, das man in München nicht hat. Der Druck auf dem Münchner Wohnungsmarkt wird auf absehbare Zeit auch wegen des anhaltenden Zuzugs nicht nachlassen. Es gibt im Vergleich mit anderen Städten kaum einen Grund, der gegen München spricht.

Kann es denn wirklich sein, dass der Zuzug die Ursache für die enormen Preisanstiege ist?



Christian Stupka, Vorstand der Genossenschaftlichen Immobilienagentur eG (GIMA), betonte den Wert von gemeinschaftlich genutzten Flächen in Häusern und Wohnquartieren. So könne der Flächenverbrauch pro Person ohne einen Verlust an Wohn- und Lebensqualität reduziert werden.

Rudolf Stürzer – Nein, der Zuzug ist nicht der Hauptgrund für die Preisentwicklung, sondern der exorbitant gestiegene Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche. Das liegt vor allem daran, dass in München dank der guten wirtschaftlichen Entwicklung viel Geld vorhanden ist. Dies führt zu einem kontinuierlich steigenden Wohnflächenverbrauch, der sich in den vergangenen 50 Jahren verdoppelt hat. 1972 lebten in München 1,2 Millionen Menschen auf durchschnittlich 20 Quadratmetern Wohnfläche. Heute wohnen etwas mehr als 1,5 Millionen Menschen auf durchschnittlich 40 Quadratmetern. Auch ohne Zuzug hätte man pro Jahr allein 10.000 Wohnungen bauen müssen, um diese Entwicklung aufzufangen. Wer über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt, für den ist eine Immobilie in München deshalb nach wie vor eine sichere Anlage.

Ralf Büschl – Aus unserer Sicht als Projektentwickler muss man aufgrund der hohen Preise darauf achten, dass die Wohnungen nicht zu groß ausfallen. Eine Wohnung für zwei Personen, die bei dem genannten Durchschnittswert 80 Quadratmeter groß sein müsste, könnte sich kaum jemand leisten. Das muss dann eine Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnung für eine Familie sein. Je nach Objekt sind 50 bis 70 Prozent der Käufer Kapitalanleger, welche die Wohnung dann wieder vermieten. Die

„DER DRUCK AUF DEM MÜNCHNER WOHNUNGSMARKT WIRD AUF ABSEHBARE ZEIT NICHT NACHLASSEN.“

wollen unter dem Strich noch eine kleine Rendite sehen, weshalb der Kaufpreis nicht zu hoch ausfallen darf. Also muss die Wohnfläche kleiner sein. Betrachtet man Studenten als Wohnungssuchende, dann hat unsere Branche in der Vergangenheit sicher den Fehler gemacht, dieses Klientel zu vernachlässigen. Statt der vergleichsweise teuren Mikrowohnungen, die sich gut an Singles vermieten lassen, hätte man vielleicht mehr Wohnungen bauen müssen, die für Wohngemeinschaften genutzt werden können. Dafür sind die üblichen Zuschnitte jedoch nicht geeignet. Bei einer Vier-Zimmer-Wohnung sollte man zwei adäquate Bäder einplanen, damit sich dann zwei Personen jeweils ein Bad teilen können. Von diesen Wohnungen haben wir zu wenig. Studenten finden aber immer einen Weg. Für junge Familien ist es dagegen sehr viel schwieriger, in der Stadt noch etwas Bezahlbares zu finden.

Melanie Hammer – Die Entwicklung auf Bauträgerseite ist auch bei uns so, dass wir knapper geschnittene Wohnungen mit flexiblen Grundrissen konzipieren. Ein gutes Beispiel dafür ist unser Projekt in Neuperlach, direkt gegenüber dem PEP Einkaufscenter. Dort haben wir 174 Eigentumswohnungen in zwei Häusern gebaut und uns im Vorfeld intensiv mit der Frage beschäftigt, wer sie in erster Linie kaufen wird. Rund die Hälfte der Käufer waren Neuperlacher, die sie zur Eigennutzung erworben haben, die andere Hälfte ging an Kapitalanleger. Bei einem Preis von 7.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche ist die Hebelwirkung enorm, sodass wir quasi aufsteigend nach Wohnungsgröße verkauft haben. Das heißt, die kompakteren Wohnungen gingen am schnellsten weg, weil die Leute sie sich leichter leisten konnten.

Dieses Phänomen haben wir auch bei anderen Bauprojekten beobachten können. Die geringere Wohnfläche kann dabei mit hochwertig gestalteten Außenräumen und ganzheitlichen Konzepten kompensiert werden, um dennoch eine hervorragende Wohn- und Lebensqualität zu schaffen.

Wie haben sich Wohnen und Bauen beziehungsweise die Ansprüche der Menschen verändert? Und wie können oder müssen die verschiedenen Akteure am Markt darauf reagieren?

Christian Stupka – Vor dem Hintergrund des Klimawandels glaube ich nicht, dass wir so weitermachen können wie bisher. Unter dem Strich haben wir durch die ganzen Energiesparmaßnahmen der vergangenen 20 Jahre nicht viel gewonnen, weil die Wohnflächen so stark gestiegen sind. Das schlägt sich auch im Verbrauch von Baumaterial nieder. Wir müssen daher Konzepte entwickeln, um die Flächen besser zu nutzen. Bei Genossenschaftsbauten beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf zum Beispiel deutlich unter 30 Quadratmeter. Dafür bieten sie andere Qualitäten wie etwa Gemeinschaftsräume für alle. Besonders beliebt sind Gästeapartments für Eltern und Freunde. Statt beengt auf dem Sofa können sie bequem im selben Haus übernachten, wenn sie zu Besuch kommen. Mit solchen Zusatzflächen werden die kleineren individuellen Wohnflächen nicht als Verlust an Komfort empfunden. Mit Blick auf das Zukunftsthema Wohnen und Arbeiten im Homeoffice wird das noch wichtiger. So sollte man gerade bei der Entwicklung neuer Quartiere künftig auch wohnungsnahe Arbeitsmöglichkeiten oder Co-Working-Spaces integrieren, die von den Bewohnern geteilt werden. Unter beengten Verhältnissen am Küchentisch zu arbeiten ist weder sinnvoll noch gesund. Es wäre aber ebenso falsch, weiterhin dieselben Büroflächen vorzuhalten, wenn ein zunehmender Teil der Belegschaft öfter von zu Hause arbeitet.

Frau Hammer, als Bauträger müssen sich Projekte in erster Linie rechnen. Was muss geschehen, damit Bauträger neue Konzepte entwickeln?



Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V., beobachtet den Wohnungsmarkt seit vielen Jahren. Aufgrund des steigenden Wohlstands hat sich die Wohnfläche pro Person seit 1972 auf fast 40 Quadratmeter verdoppelt.

„DER MARKT FUNKTIONIERT WIE EIN CASTING. WER AM BEDARF VORBEI ENTWICKELT, VERKAUFT SCHLECHTER.“

Melanie Hammer – Es geht bei der Projektentwicklung nicht nur um reine Quadratmeter Wohnfläche und Kosten, sondern auch um die Auswirkung des Bauwerks auf das Klima und soziale Aspekte. Nicht nur neue Quartiere, sondern auch kleinere Wohnprojekte müssen heute mehr können, in dem sie Aspekte wie Architektur mit Mobilität, Gesundheit, Ökologie und Artenschutz verbinden. Wir arbeiten beispielsweise an der Konzeption eines Projektes, das die sportliche Betätigung der Nutzer in den Freiflächen und im Bauwerk unterstützt. Design, das Möglichkeiten zur körperlichen Bewegung anbietet, kann so dazu beitragen, Erkrankungen wie Diabetes vorzubeugen, die unter anderem durch Bewegungsmangel ausgelöst werden. Dieser gesellschaftliche Wandel zu ganzheitlichen und nachhaltigen Ansätzen im Städtebau ist in der Branche nicht nur in Form von durchdachten Hochhäusern und spannenden Ideen in Gartenstädten angekommen. Der Markt funktioniert dabei wie ein Casting. Wer an den Bedürfnissen vorbei entwickelt, kann seine Wohnungen schlechter verkaufen.

2

WOHNEN UND MOBILITÄT

Wohnen und Mobilität werden zunehmend gemeinsam betrachtet. Welche Rolle spielt Mobilität, damit die Stadt lebenswert ist? Und was müssen die Akteure auf dem Immobilienmarkt in dieser Hinsicht tun, damit es so bleibt?

Rudolf Stürzer – Die Elektromobilität ist ein wichtiger Baustein, um die Lebensqualität in der Stadt zu verbessern. Ich halte es jedoch für einen Irrweg der aktuellen Politik, ausschließlich diese Technologie zu fördern. Es gibt mit Wasserstoff und alternativen Kraftstoffen noch weitere interessante Energieträger. Elektromobilität hat den Vorteil, weitgehend geräusch- und emissionsfrei zu sein, sodass man damit eine Verbesserung der schlechten Luftqualität in der Innenstadt erreichen kann. München weist diesbezüglich laut Messungen an einigen Stellen bundesweit die schlechtesten Werte auf. Da muss also etwas getan werden. Noch fehlen uns jedoch die notwendigen Lademöglichkeiten für mehr Elektroautos, auch wenn die Stadt und Privateigentümer an dieser Stelle massiv aufrüsten. Verstärkt auf das Fahrrad zu setzen und die Innenstädte für Autos zu sperren, bringt ebenfalls Probleme mit sich. Es führt näm-



RALF BÜSCHL

ist Vorsitzender des Beirats der Büschl Unternehmensgruppe Holding GmbH & Co. KG. Nach seinem Studium der Rechtswissenschaft stieg der gebürtige Bonner in das von seinem Vater 1963 gegründete Gesamtplanungsbüro ein. 1988 gründete er seine ersten eigenen, immobiliennahen Firmen. Im Jahr 2000 wurde er Mitglied der Geschäftsleitung im damaligen Firmenverbund und Mitgeschäftsführer verschiedener Objektgesellschaften. 2010 übernahm er die Gesellschaftsanteile und gab dem Unternehmen seine heutige Struktur.



MELANIE HAMMER

ist seit August 2014 Geschäftsführerin der BHB Bauträger GmbH in München. Sie studierte Architektur an der TU München und der Universität Lausanne. Die Diplom-Ingenieurin arbeitete zunächst für das Architektenteam Agropolis München, ehe sie 2011 in das von ihrem Vater gegründete Familienunternehmen wechselte. Sie ist Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München sowie im Vorstand der Architekturstiftung und des BFW-Landesverbands Bayern.



PROF. DR. (UNIV. FLORENZ) ELISABETH MERK

ist seit Mai 2007 Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München. Nach dem Studium der Architektur in Deutschland und Italien arbeitete die gebürtige Regensburgerin von 1995 bis 1998 für die Landeshauptstadt München an der Gestaltung und Konzeption der neuen U-Bahnhöfe. Anschließend war sie in Regensburg und Halle/Saale für Stadtgestaltung, städtebauliche Denkmalpflege und Stadtentwicklung verantwortlich. 2005 folgte ihre Berufung als Professorin für Städtebau und Stadtgestaltung. Seit 2007 leitet sie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München.



RUDOLF STÜRZER

ist seit Mai 2000 Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V.. Seit seinem Studium der Rechtswissenschaften an der Universität München ist er als Rechtsanwalt mit Spezialisierung auf das Immobilienrecht tätig. 1987 begann er seine Tätigkeit in der Rechtsabteilung des Haus- und Grundbesitzervereins, deren Leitung er 1993 übernahm. 1999 wurde er Geschäftsführer von Haus + Grund München. Stürzer hat zudem als Fachbuchautor zahlreiche Bücher rund um das Immobilienrecht veröffentlicht.



CHRISTIAN STUPKA

ist seit Mai 2005 Vorstand der Genossenschaftlichen Immobilienagentur München eG (GIMA), einem Zusammenschluss von derzeit 35 Wohnungsunternehmen in München. 1993 war er Gründungsmitglied der Wohnungsbau-genossenschaft WOGENO. Seit 2014 berät er Gründer von Wohnungsgenossenschaften bei der mitbauzentrale münchen.

lich dazu, dass die Menschen aus dem Umland nicht mehr in die Stadt kommen, sondern auf die Einkaufszentren auf der grünen Wiese ausweichen. Darunter leidet dann der Einzelhandel in der Stadt. Außerdem setzt das Fahrrad eine gewisse Fitness voraus, um mittlere Strecken zu bewältigen. In einer auch in München immer älter werdenden Bevölkerung ist nicht jeder in der Lage, aufs Fahrrad umzusatteln. All das sollten Verkehrsplaner berücksichtigen.

Ralf Büschl – Mobilität ist in München ein großes Problem. Die Schwierigkeit in der Verkehrspolitik besteht darin, dass getroffene Entscheidungen nur sehr langfristig Wirkung entfalten und daher auch von den ins Amt gewählten Nachfolgern mitgetragen werden müssen. Es ist leider vor ein bis zwei Jahrzehnten versäumt worden, das Verkehrskonzept an die Bedürfnisse einer wachsenden Stadt anzupassen. Damals war der Zuzug aber noch nicht so stark wie heute und daher sah man keine Notwendigkeit, den öffentlichen Nahverkehr massiv auszubauen. Denn nur der sorgt für weniger Verkehr auf den Straßen. Solange die Menge an Autos gleich bleibt, spielt es keine Rolle, ob sie elektrisch, mit Wasserstoff oder mit Diesel fahren. Sie werden immer im Stau stehen. Deshalb mag Elektromobilität zwar gut für das Klima sein, sie löst aber nicht das Verkehrsproblem. Genauso wenig können das noch mehr Fahrradwege leisten, denn bei Regen, Eis und Schnee nutzt kaum jemand sein Rad. Deshalb benötigen wir noch die Straßen, die aktuell mit Fahrradwegen zugebaut werden. Nichts ist so wichtig, um das auf uns zukommende Bevölkerungswachstum in München und der Region zu bewältigen, wie ein vernünftiges Verkehrskonzept. Gute Lösungen in neuen Quartieren können dazu einen Beitrag leisten. Wichtig ist jedoch auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, damit die Leute nicht ins Auto steigen.

„ZU VIELE MENSCHEN NUTZEN IHR AUTO AUCH AUF KURZEN WEGEN VON BIS ZU FÜNF KILOMETERN ENTFERNUNG.“

Elisabeth Merk – Aus diesem Grund haben wir seit Januar 2021 ein eigenes Mobilitätsreferat in München. Mehr Stellplätze für Autos sind in der Innenstadt nicht machbar. Ich sehe es allerdings genauso, dass wir gute Lösungen für diejenigen benötigen, die aus Alters- oder Gesundheitsgründen nicht auf den öffentlichen Personennahverkehr oder das Fahrrad umsteigen können. Wir haben beim Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel in den vergangenen zehn Jahren viel getan und erreicht. Daneben brauchen wir auch dezentrale Systeme. Fahrdienste, die zum Beispiel wie die türkischen Dolmuş-Busse und Taxis auf festen Routen fahren, könnte ich mir bei uns gut vorstellen. Die kosten etwas mehr als der ÖPNV, sind aber immer noch günstiger als die Fahrt mit dem Taxi. Und sie erlauben ein individuelles Ein- und Aussteigen. Das wäre für die Anbindung der äußeren Bezirke an die Innenstadt für ältere Menschen eine gute Alternative. Mit Blick auf die mehr als 400.000 Ein- und 150.000 Auspendler sind die Unternehmen ebenfalls gefragt, Lösungen zu entwickeln. Denkbar sind Company-Busse, in denen die Mitarbeiter schon auf dem Weg zur Arbeit Zugriff aufs Firmennetz haben und die Zeit nutzen können, anstatt selbst zu fahren.

Christian Stupka – In der Parkstadt Schwabing mit insgesamt 12.000 Arbeitsplätzen gab es einen spannenden Ansatz, der leider nicht konsequent weiterverfolgt wurde. Dort sind im Rahmen eines Mobilitätskonzepts bei einigen Unternehmen anonym die Postleitzahlen der Wohnorte der Beschäftigten erfasst und ausgewertet worden. Wenn alle Unternehmen mitgemacht hätten, wäre es eine lösbare Aufgabe gewesen, ein Mitfahrsystem für die Pendler zu schaffen und gezielt Angebote des öffentlichen Nahverkehrs zu verbessern, gerade auch ins Umland. Alles, was man dafür benötigt, ist gezielte Kooperation und Organisation. Stattdessen leisten wir uns das, was ökonomisch völlig unsinnig ist und die Probleme doch erst verursacht: Es pendeln statistisch 1,3 Personen pro Auto in und aus der Stadt, wobei je 100 Kilo Körpergewicht rund zwei Tonnen Stahl und sonstiges Material angetrieben werden müssen.

Was ließe sich kurzfristig dagegen machen?

Christian Stupka – Weil U-Bahn- und Tram-Linien sehr lange Planungs- und Bauzeiten haben, geht es kurzfristig nur mit größeren und kleineren Bussen. Wenn man von der Immobilienseite her denkt, dann müssen wir auch die Stellplätze viel besser bewirtschaften und Mobilitätskonzepte fördern. Jeder unterirdische Stellplatz und jedes Auto, das wir nicht bauen, spart jeweils rund sechs Tonnen CO₂. Beides zusammen entspricht etwa der Menge, die ein Münchner binnen zwei Jahren insgesamt verursacht. Nur wenn ein Mix an Verkehrsmitteln zur Verfügung steht, kann für jeden Weg das jeweils beste genutzt werden. Anstatt das Auto zu ver-teufeln, müssen wir mehr von der Angebotsseite her denken. Im Prinz-Eugen-Park haben wir damit gute Ergebnisse erzielt. Die Prognose der Stadt lag bei 9.000 motorisierten Bewegungen in und aus dem Quartier pro Tag, tatsächlich waren es bei einer Zählung weniger als 5.000 Bewegungen.



Ralf Büschl, Vorsitzender des Beirats der Büschl Unternehmensgruppe Holding GmbH & Co. KG, verwies auf den Trend zu kleineren Wohnungen bei Neubauprojekten. So sollen Wohnungen trotz hoher Quadratmeterpreise für möglichst viele Menschen bezahlbar bleiben.



Melanie Hammer, Geschäftsführerin der BHB Bauträger GmbH, sieht vor allem den Bau vieler Tiefgaragenstellplätze kritisch. Er ist nicht nur teuer, sondern aufgrund des hohen Materialverbrauchs sowie der Flächenversiegelung schlecht für die Umwelt.

Nicht, weil die Bewohner sich weniger bewegen, sondern weil die Menschen ihren Modal Split anders gestalten. Während die Bewohner von Bogenhausen im Durchschnitt rund 40 Prozent ihrer Wege mit dem Auto zurücklegen, sind es dort nur gut 20 Prozent.

Melanie Hammer – Aus Sicht einer Baugesellschaft sind wir um jeden Stellplatz froh, den wir nicht errichten müssen. Erstens, weil die unterirdischen Stellplätze besonders teuer in der Herstellung sind. Zweitens, weil Tiefgaragen mit

meinden sogar noch. Deshalb wäre es gut, wenn auch dort mehr neue Mobilitätskonzepte umgesetzt würden.

Ralf Büschl – Wir bauen viel in der Region, aber mit neuen Konzepten oder Konzepten, die in München funktionieren, kommt man dort oft nicht weit, weil die Gemeinden auf die hohe Zahl an Pendlern hinweisen. Je später es dann abends wird, desto seltener verkehren die S-Bahnen, sodass die Leute eben doch lieber das eigene Auto nutzen und den Stellplatz dafür benötigen.

Elisabeth Merk – Drei Punkte würde ich an dieser Stelle ergänzen wollen. Erstens benötigen wir für die zunehmende Zahl an Fahrrädern ebenfalls mehr Garagen oder Stellplätze. Zweitens tun sich viele Kommunen mit einer Änderung ihrer Stellplatzsatzung schwer, weil die Menschen, die in die Neubauten einziehen, ihre Fahrzeuge dann im öffentlichen Raum parken. Und drittens nutzen zu viele Menschen ihr Auto auch auf kurzen Wegen. In München lag der Anteil des motorisierten Individualverkehrs auf Wegen von einem bis zwei Kilometern 2017 bei 27 Prozent, auf Wegen von zwei bis fünf Kilometern bei 36 Prozent. Das sind Wegstrecken, bei denen man öfter das Fahrrad nutzen könnte. Aber wenn das Auto direkt vor der Tür steht, wird es genutzt, weil es bequem ist. Man macht sich im Bekanntenkreis nicht beliebt, wenn man auf diese Zahlen hinweist. Im Zusammenhang mit dem Thema, ob Hochhäuser nachhaltig sein können, hat Thomas Auer von der TU München ausgerechnet, dass der durchschnittliche Münchner trotzdem nur einen halb so großen ökologischen Fußabdruck hinterlässt wie ein durchschnittlicher Umlandbewohner. Gefühlt denken die meisten doch, es sei umgekehrt. Das zeigt, dass wir nicht nur in der Stadt, sondern auch im Umland dringend neue Konzepte für Wohnen und Mobilität benötigen.

„ELEKTROMOBILITÄT MAG GUT FÜR DAS KLIMA SEIN, ABER SIE LÖST NICHT DAS VERKEHRSPROBLEM.“

steigendem Alter vergleichsweise schadensanfällig sind. Entscheidend ist – drittens – dass die Flächenversiegelung und der Materialverbrauch und damit einhergehend die ökologischen Auswirkungen großflächiger Tiefgaragen nicht unerheblich sind. Im Umland sind kluge Ansätze noch stärker gefordert als in München, weil dort die Stellplatz-satzungen umfangreichere Stellplatzzahlen fordern und die Distanzen größer sind. In München muss man je Wohnung teilweise weniger als einen Stellplatz errichten, im Umland mancherorts mehr als zwei. Zudem geht diese Zahl in München weiter zurück, im Umland steigt sie in manchen Ge-

IMPRESSUM

Eine Sonderveröffentlichung in der
Süddeutsche Zeitung GmbH
Hultschiner Straße 8
81677 München

GESCHÄFTSFÜHRER
Stefan Hilscher, Dr. Karl Ulrich
Telefon 089/2183-0

Sitz der Gesellschaft
München

REGISTERGERICHT
Amtsgericht München HRB 73315

REDAKTION
Karen Engelhardt und Jacob Neuhauser

ANZEIGEN
Hans-Georg Bechthold (verantwortlich)

OBJEKTLEITUNG
Christine Tolksdorf
(verantwortlich für den Inhalt,
Anschrift wie Verlag)

FOTOS RUNDER TISCH
The Point of View Photography

TITELBILD:
Dmitry Rukhlenko / Adobe Stock

GESTALTUNG
Klaus Dieter Krön



Die Auflagen der Sozialgerechten Bodennutzung zu verschärfen, sei für München die einzige Chance, um mehr geförderten Wohnraum zu schaffen, erläuterte Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Leiterin des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München.

3

DIE VERSCHÄRFUNG DER SOBON

Frau Merk, der Stadtrat hat im Juli auf Ihren Vorschlag hin die Sozialgerechte Bodennutzung verschärft, indem Bauherren mehr abgeben müssen, um Bauland zu bekommen. Kritische Stimmen aus der Bauwirtschaft sagen, dadurch würde die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in München abgewürgt. Was entgegen Sie denen?

Elisabeth Merk – Uns ist kaum etwas anderes übrig geblieben. Man kann es durchaus als Hilfeschrei einer Kommune verstehen, die es aktuell nicht schafft, das Wohnproblem und die explodierenden Preise mit den ihr zur Verfügung stehenden Instrumenten in den Griff zu bekommen. Es entstehen einfach zu wenig bezahlbare Wohnungen. Durch das Baukastenmodell haben die Planungsbegünstigten die Möglichkeit, die Schwerpunkte in den vier Grundbausteinen, also Förderquote, Auftei-

lungsbeschränkung, Bindungsdauer und sozialer Infrastrukturkostenbeitrag individuell anders zu setzen. Bei der alten SoBoN haben wir die Geschäftsmodelle kaum berücksichtigt. Jetzt fördern wir es, wenn Bauträger ihre Wohnungen nicht gleich als Eigentumswohnungen verkaufen, sondern als Mietwohnungen im Bestand halten. Mit den Sonderbausteinen, die der Politik wichtig waren, wird zudem der Verkauf von Wohnbaurechtsflächen an die Landeshauptstadt München oder an Genossenschaften angerechnet. Dadurch entsteht dauerhaft bezahlbarer Wohnraum bei den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften. In den 1970er-Jahren hatten wir noch rund 180.000 geförderte Wohnungen, jetzt ist es trotz aller unserer Anstrengungen nur noch ein Drittel davon. Ganz einfach, weil bei solchen Wohnungen nach 25 Jahren die Bindungsfrist abläuft. Wir bräuchten auf Bundesebene eine Bodenrechtsreform, die das Problem an der Wurzel löst. Dann müssten die Kommunen nicht nach Wegen suchen, um den Anteil an Projekten zu fördern, bei denen nicht der jeweils maximale Preis beim Verkauf von Grund und Boden herausgeholt wird.

Frau Hammer, was ändert sich für Sie durch die Neuregelung der SoBoN? Sind Sie jetzt raus aus dem Geschäft in München?

Melanie Hammer – Unser Hauptgeschäftsmodell besteht seit 45 Jahren darin, Wohnungen zu bauen, um sie einzeln an die Nutzer zu verkaufen. Damit treffen wir auch den Nerv bei jüngeren Menschen. 87 Prozent der unter 20-jährigen wünscht sich laut einer Umfrage Wohneigentum statt Miete. Das ist ein sehr hoher Anteil, vor allem im Vergleich zur

tatsächlichen Eigentumsquote, die in Deutschland relativ gering ist. Man kann über die SoBoN geteilter Meinung sein. Sie ist der Versuch der Stadt München, das Problem des teuren Wohnraums zu lösen. Was ich schade finde, ist die Tendenz, Mietwohnungen gegenüber Eigentumswohnungen besser zu stellen und damit den Wunsch nach Wohneigentum erheblich schwerer umsetzbar zu machen. Dabei ist Wohneigentum eine wichtige Säule bei der privaten Altersvorsorge. Für uns bedeutet die neue SoBoN, dass wir an der einen oder andere Stelle Grundstücke vorerst nicht mehr erwerben können. Denn ein Eigentümer wird sein Grundstück nicht zu dem Preis verkaufen, der sich für einen Bauträger noch wirtschaftlich darstellen lässt, sondern wird – wie es zum Teil schon heute der Fall ist – abwarten, weil er ein gewisses Preisniveau gewöhnt ist.

Das heißt, Sie haben den Schaden oder ändern das Geschäftsmodell?

Melanie Hammer – Die SoBoN bedeutet für uns als Projektentwickler erst einmal keinen Schaden, sondern eine monetäre Einbuße für den Grundstückseigentümer, sofern er verkauft. Denkbar ist zudem, dass der eine oder andere Bauträger vom Wohnungs- zum Gewerbeimmobilienbau übergeht und damit weniger Wohnungen gebaut werden. Oder alternativ vermehrt im Umland nach Grundstücken sucht. Möglicherweise werden die Gemeinden aufgrund der dann dort durch die vermehrte Nachfrage steigenden Preise ebenfalls über eine SoBoN nachdenken und dem Münchner Vorbild folgen.

Ralf Büschl – Grundsätzlich finde ich die SoBoN gut. Eine Stadt wie München braucht dieses Instrument, weil die SoBoN ein adäquates Mittel ist, um geförderten und preisgedämpften Wohnraum zu schaffen. Die jetzt beschlossene Verschärfung führt jedoch mit Sicherheit dazu, dass insgesamt weniger Wohnraum entstehen wird. Auch ich halte die Schaffung von Wohneigentum für wichtig. Eine weitere Folge der neuen SoBoN wird allerdings sein, dass Eigentumswohnungen nochmals wesentlich teurer werden. Da muss man nur eins und eins zusammenzählen. Wenn das politisch so gewollt ist, dann ist das halt so. Der Grundgedanke der SoBoN, nämlich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist dennoch gut. Auch die Bindung der geförderten Wohnungen über diesen Weg zu verlängern, ist richtig. Aber ob die beschlossene Verschärfung dazu beiträgt, tatsächlich mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bezweifle ich. Selbst eine so große Kommune wie München ist nicht in der Lage, die dafür notwendigen Instrumente zu generieren. Das kann nur der Bundesgesetzgeber leisten, etwa über eine Bodenrechtsreform oder eine Senkung der Mehrwertsteuer für den Bau von geförderten- und preisgedämpften Wohnungen. Es müssen Anreize für die Projektentwickler gesetzt werden, mehr geförderten Wohnraum zu schaffen ohne eine angemessene Rendite zu verlieren.

Rudolf Stürzer – Als Vertreter der Haus- und Grundeigentümer sehen wir die Verschärfung der SoBoN aus zwei Gründen kritisch. Zum einen wird dadurch insgesamt weniger gebaut werden, weil einige Grundstückseigentümer bei zu niedrigen Preisen nicht verkaufen, wenn sie es nicht müssen. Zum anderen wird sich das Baugeschehen dadurch ins Umland verlagern. Das ist aber kontraproduktiv, weil die

„DER EINE ODER ANDERE BAUTRÄGER WIRD DURCH DIE NEUREGELUNG DER SOBON VERMEHRT IM UMLAND NACH FLÄCHEN SUCHEN.“

Wohnungen in München benötigt werden. Jeder Investition liegt eine Mischkalkulation zugrunde. Wenn die Preise für geförderten Wohnraum limitiert sind, dann steigen sie für die frei verkäuflichen Wohnungen. Und damit erhöhen sich auch die Mieten für die Wohnungen, die von Kapitalanlegern erworben werden. Das treibt dann wiederum den Mietspiegel in die Höhe, das heißt, im Bestand wird es bei der Neuvermietung ebenfalls teurer.

Christian Stupka – Diese Argumente begleiten die SoBoN seit Anbeginn, und ich halte beide Thesen, nämlich dass weniger gebaut wird und dadurch die Preise steigen, für nicht bewiesen. Da würde ich wirklich gerne mal die Zahlen vergleichen. Aber das Klagelied ist bekanntlich das Morgengebet der Kaufleute. Der eigentliche Kern des Problems besteht doch darin, dass die Bodenpreise dermaßen explodiert sind und sich niemand mehr darüber aufregt, dass im Neubau bei den Gesamtgestehungskosten mittlerweile bis zu 6.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche auf den Grundstückspreis entfallen. Daraus resultieren Kaufpreise ab 10.000 Euro, Eigentumsbildung wird damit für die Mittelschichten nahezu unmöglich. Die Preisdifferenz zwischen Ackerland und Bauland hat in München eine Dimension erreicht, die pro Hektar Baufläche einen Wertanstieg von gut 100.000 Euro auf einen zweistelligen Millionenbetrag bedeutet. Und das, obwohl der Grundeigentümer nichts dafür geleistet hat. Die Bodenfrage muss gelöst werden, und das kann nur über eine Bodenrechtsreform auf Bundesebene geregelt werden.

Ralf Büschl – Einem Landwirt, der seinen Acker verkauft, ist es in aller Regel egal, ob darauf frei finanziert oder gefördert gebaut wird. Er verlangt denselben Preis. Das bedeutet für die Bauträger und Projektentwickler, dass die frei finanzierten Wohnungen die geförderten Wohnungen mitfinanzieren müssen. Wenn diese Relation zugunsten der geförderten Wohnungen verschoben wird, müssen die frei finanzierten einen höheren Teil tragen und werden teurer. Und zwar so teuer, dass ein Projektentwickler nicht mehr das unternehmerische Risiko auf sich nimmt, Wohnungen zu bauen, aber dann nicht verkaufen zu können. Wenn dann jeder so denkt, sinken in einigen Jahren vielleicht die Bodenpreise, was ja wohl eine der Hoffnungen hinter der neuen SoBoN ist. Aber bis diese Preise wirklich sinken, was möglicherweise bis zu zehn Jahren dauert, wird viel weniger gebaut. Und die wenigen verfügbaren neuen Wohnungen reichen dann nicht aus, um den steigenden Bedarf zu decken.

JACOB NEUHAUSER

„DAS AUFSTOCKEN VON HÄUSERN IST BESSER, ALS FLÄCHEN ZU VERDICHTEN“

Ralph Heim, Geschäftsführer der H-I-M Villenbau GmbH, über die Perspektiven von Wohnungssuchenden in München und im Umland und was die Stadt tun könnte, um deren Chancen zu verbessern.

Wo wird es in Zukunft einfacher sein, eine Wohnung oder ein Haus zu finden: In München oder im Umland?

Heim – Für Menschen mit einem normalen, also durchschnittlichen Einkommen, wird es im Umland einfacher sein, obwohl es auch dort in den vergangenen Jahren einen starken Preisanstieg gegeben hat. Dennoch sind die Preise dort im Vergleich zu München noch eher bezahlbar. Allerdings muss durch den entsprechenden Ausbau der Infrastruktur dafür gesorgt werden, dass diese Menschen ihre Arbeitsplätze in der Stadt gut und schnell sowie kostengünstig erreichen können. Sei es mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auf besser ausgebauten Straßen.

Gehen Sie davon aus, dass die enormen Preissteigerungen in München so weitergehen?

Heim – Nein, die Preissteigerungen geraten auch hier langsam ins Stocken. Ich hatte gehofft, dass das früher geschehen würde, aber es drängen halt viele ausländische Investoren auf den Markt, weil sie Deutschland als sicheren Hafen sehen. Allerdings müssen Häuser und Wohnungen am Ende auch für den Normalbürger, sei es als Mieter oder Käufer, noch bezahlbar sein. Auch aus diesem Grund sollte der Verkauf von Wohneigentum an ausländische Investoren und Spekulanten eigentlich verboten werden.

Was könnte rechtlich und organisatorisch getan werden, um mehr Wohnungen auch in der Stadt zu bauen?

Heim – München hat eine schöne Silhouette, die nicht von Hochhäusern dominiert wird. Deshalb sollte man Hochhäuser weiterhin nur außerhalb des Mittleren Rings genehmigen und ihre Höhe auf 100 bis 120 Meter begrenzen. Allerdings könnte man die Bebauung rund um den Mittleren Ring deutlich aufstocken. In vielen mittelgroßen Städten Europas gibt es Wohnhäuser mit acht bis zehn Stockwerken statt der bei uns üblichen vier bis fünf Stockwerke. Die können architektonisch sehr gut gestaltet werden und schaffen auf derselben Grundfläche doppelt so viel Wohnraum. Der auch noch günstiger ist, weil die Zwischenetagen die geringsten Baukosten verursachen. Damit könnte man auf die Nachverdichtung verzichten, Grünflächen erhalten und hätte dennoch deutlich mehr Wohnungen.

Welche Auswirkungen hat die Neuregelung der Sozialgerechten Bodennutzung für Ihr Unternehmen?

Heim – Ich gehe davon aus, dass uns das eher weniger betreffen wird, weil wir ein sehr spezielles Marktsegment bedienen. In der Regel entwickeln wir Projekte im Stadtbereich und Umland, vor allem auf Bestandsflächen. Aber bezahlbarer Wohnraum ist wichtig. Daher sollte die Stadt Ackerflächen kaufen und in Bauland umwidmen. Und wer Sozialwohnungen baut, sollte einfach mehr Baurecht erhalten, das wäre auch hilfreich. Sehr hilfreich wäre zudem, wenn die

großen Unternehmen wieder in diesem Bereich tätig werden, um ihren Mitarbeitern bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Die Fugger haben bereits vor 500 Jahren gezeigt, dass Wohnungsbau und günstige Mieten ein gutes Instrument sind, um Fachkräfte in die Stadt zu locken und überhaupt zu bekommen. Das wäre zukunftsorientiertes, sozial vernünftiges Denken, das bei großen und nur auf Rendite ausgerichteten Unternehmen leider verloren gegangen ist.

Mobilität ist für die Lebensqualität von großer Bedeutung. Welches Verkehrsprojekt würden Sie am ehesten umsetzen, wenn Sie Stadtplaner in München wären?

Heim – Es wäre dringend erforderlich, die U-Bahn in München so auszubauen, wie das in anderen Großstädten üblich ist. Das bedeutet eine netzförmige Struktur, bei der man nicht immer erst in die Innenstadt fahren muss, um ein Ziel außerhalb davon zu erreichen. Dann fällt auch nicht das gesamte System aus, wenn mal eine Anlage defekt ist. Viel vernünftiger wäre ein innerer und äußerer Kreis in und um die Stadt, der viele Strecken abkürzen und vollgestopfte Züge in der Mitte vermeiden würde. Das kostet zwar Geld, aber wenn man den öffentlichen Verkehr in den Fokus bringen will, ist es höchste Zeit die U-Bahn so auszubauen. Es ist nämlich besser, den Verkehr mit vernünftigen Angeboten anstelle von Verboten in die gewünschte Richtung zu lenken.

JACOB NEUHAUSER



RALPH HEIM

ist seit Januar 2008 Hauptgesellschafter und Geschäftsführer der von ihm gegründeten H-I-M Villenbau GmbH. Er studierte Marketing und entwickelte Immobilien-Marketing. Seinen ersten PC nutzte er zum Erfassen und Vergleich unterschiedlichster Angebote für Immobilien-Finanzierungen und gründete damit eine erste Firma für unabhängige Baufinanzierungen. 1989 kam die Immobilien-Vermittlung hinzu. Ab 2000 spezialisierte er sich auf den Vertrieb hochwertiger Wohnimmobilien und 2008 entwickelte und errichtete er sein erstes Villengebäude im Münchner Herzogpark.



SOZIALGERECHTE BODENNUTZUNG: NUR EIN PAPIERTIGER?

Nach den Neuregelungen für die sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) müssen Grundbesitzer, Bauträger und Immobilienentwickler in München mit dem spitzen Bleistift kalkulieren. Billiger wird das Wohnen nicht. Ob die Rechnung der Stadt aufgeht, ist fraglich.

PRO

Wir brauchen in München nicht einfach nur mehr Wohnungen, wir brauchen mehr bezahlbare Wohnungen. Deswegen war es richtig, dass die Stadt München mit der neuen „So-BoN“ die Regeln für Neubaugebiete verschärft hat.

Bezahlbares Wohnen ist ein Menschenrecht. Doch immer mehr Menschen können die Mieten in München nicht mehr stemmen. Wenn eine ganz normale freifinanzierte 70 Quadratmeter-Neubauwohnung 1 470 Euro kalt an Miete kostet, müsste eine Familie eigentlich im Monat 4 900 Euro auf die Hand zur Verfügung haben. Denn die Wissenschaft sagt: Um keine finanziellen Probleme zu bekom-



Foto: DGB München / © Ingrid Theis

Simone Burger ist stellvertretende Vorsitzende des DMB Mietvereins München und wohnungspolitische Sprecherin der SPD/Volt-Fraktion im Münchner Stadtrat.

men, sollte nicht mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens für die Miete draufgehen. Doch wie viele Familien haben netto so viel zur Verfügung?

Politik hat die Pflicht, zu handeln. Und so hat die neue SoBoN ein Ziel: Es muss mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen. Und zwar dauerhaft bezahlbarer Wohnraum. Dauerhaft bezahlbar heißt, dass Wohnungen nicht mehr nach 25 Jahren aus der Bindung fallen. Und dann teurer werden oder in Eigentum umgewandelt werden. Rechtlich maximal möglich bei der Bindung sind derzeit 40 Jahre. Und genau diese Dauer der Bindung ist unverhandelbar.

Noch besser ist es, wenn die Stadt bezahlbares Wohnen noch länger als 40 Jahre sicherstellen kann. Das ist möglich, wenn ihr Grund und Boden in Neubaugebieten gehört. Deswegen gibt es im Baukastenmodell der SoBoN für Investoren die Möglichkeit, einen Teil des Grundstücks an die Stadt oder Genossenschaften zu verkaufen, um Baurecht zu bekommen.

Das Grundmodell im Baukastensystem sieht vor, dass 60 Prozent geförderter und preisgedämpfter Wohnraum entstehen soll, bisher waren es 40 Prozent. Dies ist wichtig in einer Zeit, in der die freifinanzierten Wohnungen für viele nicht finanzierbar sind. Die neuen Regeln sind damit der Brisanz der Situation angepasst.

Kritiker bemängeln, die neue SoBoN würde Eigentümer, Bauträger und Investoren in Zukunft überfordern. Eher ist es jedoch so, dass die aktuelle Realität die Mieter überfordert. Und zwar in einem Maße, bei dem es nicht um Gewinne, sondern um die Existenz geht.

KONTRA

Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) wurde 1994 in München etabliert und von allen Akteuren auf dem Immobilienmarkt akzeptiert. Es war Konsens, dass nur durch gemeinsame Anstrengung die große Herausforderung zu bewältigen ist, mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Mit den Anpassungen 2021 wurde der gemeinsame Weg jedoch verlassen. Nun besteht die ganz konkrete Gefahr des Scheiterns des Münchner Modells – nämlich dann, wenn weniger statt mehr Wohnungen gebaut werden. Denn die Erhöhung des Anteils der geförderten Wohnungen am



Foto: GSK Stockmann

Dr. Dirk Brückner ist Rechtsanwalt und Vorsitzender des Ausschusses Immobilienwirtschaft beim Wirtschaftsbeirat Bayern.

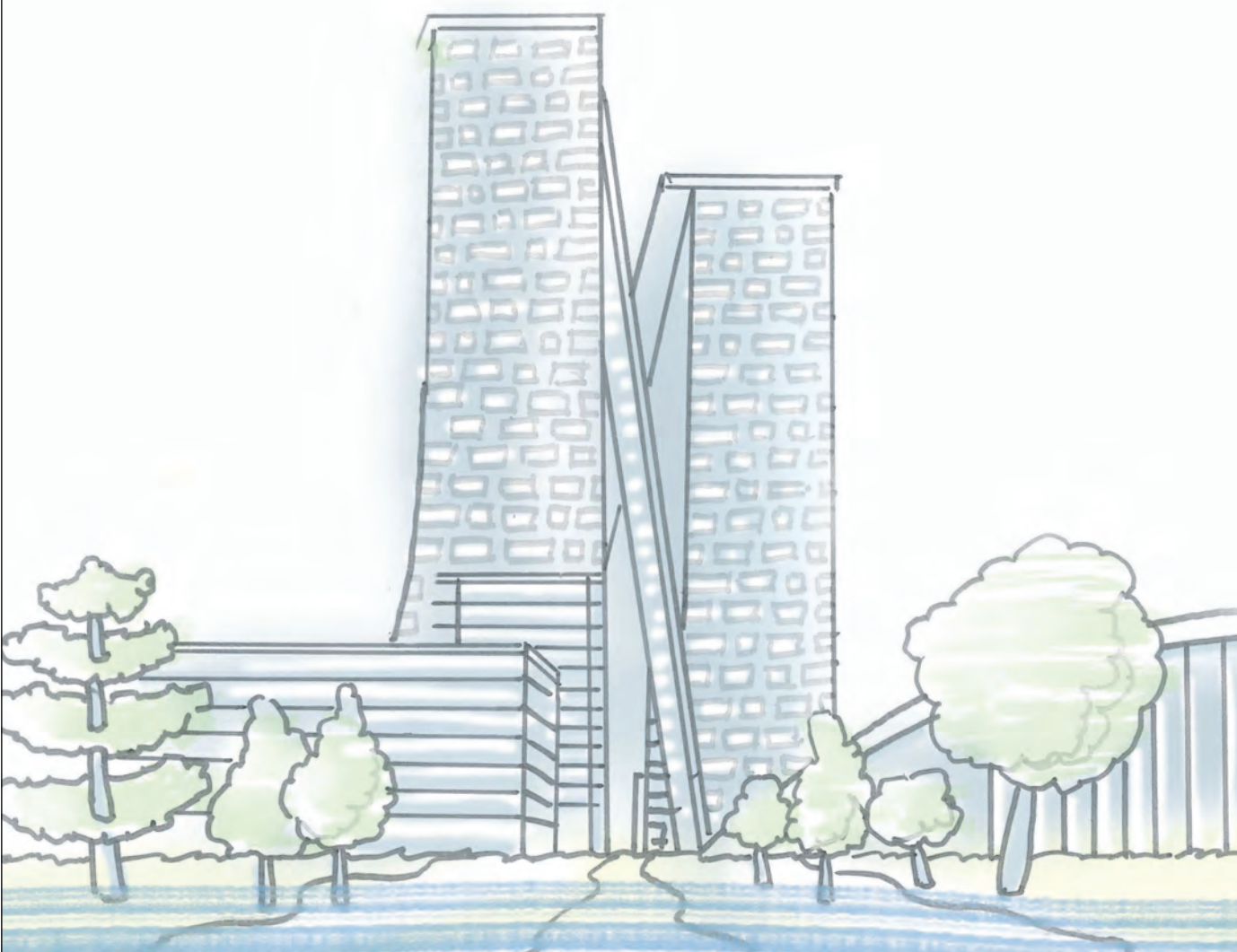
gesamten Wohnungsbau von 40 auf 60 Prozent sorgt nur auf dem Papier für mehr bezahlbaren Wohnraum. Sinkt der Wohnungsneubau, wie konkret in München befürchtet wird, dann gibt es am Ende trotz höherer Quote weniger bezahlbare Wohnungen als vorher.

Hinzu kommt, dass die Erhöhung des Anteils geförderter Wohnungen den verbleibenden Anteil der Wohnungen für den Normalbürger teurer macht. Denn 40 Prozent der auf dem freien Markt angebotenen Wohnungen müssen nun 60 Prozent vergünstigte Wohnungen mitfinanzieren. Damit kommt die Wohnungsverversorgung für die breite Mittelschicht zum Erliegen.

Erste Berechnungsmodelle zeigen, dass bei Ansatz realistischer Kosten und Erlöse ein Bauträger für unbebaute Grundstücke unter Geltung der neuen Regelungen nur einen symbolischen Kaufpreis zahlen könnte. Unter diesen Bedingungen ist abzusehen, dass die Versorgung mit dringend benötigten Baugrundstücken stocken wird.

Die Wiederaufnahme eines konstruktiven Dialoges zwischen Stadt und Immobilienwirtschaft ist nicht nur wünschenswert, sondern dringend geboten. Über viele Jahre wurden 90 Prozent des neugeschaffenen Wohnraums von der privaten Immobilienwirtschaft gebaut. Auch künftig wird dies so sein müssen, da weder die städtischen Wohnungsbaugesellschaften noch die Genossenschaften genug Kapazitäten haben. Der Kraftakt, mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen, kann nur im Schulterschluss gelingen. Dazu braucht es keine einseitige Verordnung von Regelungen, sondern richtige Rahmenbedingungen wie die Ausweisung von mehr Flächen und das Zulassen höherer Dichte für den Wohnungsbau.

München neu denken.
Das PaketPost-Areal



ARCHITEKTUR | BAURECHTSENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG | REALISIERUNG VON BAUVORHABEN

VISIONEN BRAUCHEN MACHER.

Ob komplexe städtebauliche Großkonzepte oder kleine, exklusive Ensembles: In vertrauensvoller Zusammenarbeit entwickeln unsere vielfältig spezialisierten Teams nachhaltige Immobilienprojekte, die in München und in aller Welt Teil eines attraktiven Stadtbildes werden.

BÜSCHL Unternehmensgruppe · www.bueschl-gruppe.de · www.paketpost-areal.de

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Zum 14. Mal in Folge ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

v.l.: Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand Haus + Grund Bayern, Josef Humar, Vorsitzender Haus + Grund München von 1906–1924, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland



Zum 14. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer** ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.135 auf insgesamt 36.438 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN im Rahmen der digitalen

Hauptversammlung des Bundesverbandes Haus & Grund Deutschland am 10. Juni 2021 als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte am 01. September 2021 in der Geschäftsstelle von HAUS + GRUND MÜNCHEN persönlich die Urkunde an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 19 Jahren unverändert

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.135	36.438
02 Stuttgart	Württemberg	419	22.030
03 Koblenz	Rheinland-Pfalz	273	4.999
04 Düsseldorf	Nordrhein-Westfalen	249	17.521
05 Heilbronn	Württemberg	221	6.444
06 Gießen	Hessen	215	3.896
07 Darmstadt	Hessen	173	5.178
08 Frankfurt	Hessen	152	10.487
09 Heidelberg	Baden	143	5.724
10 Freiburg	Baden	139	5.567



40.000

Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



23

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



36.000

Mitglieder in München
und Umgebung



11

Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt



420.000

Wohnungen und Ge-
schäftsräume



39.000.000

Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck