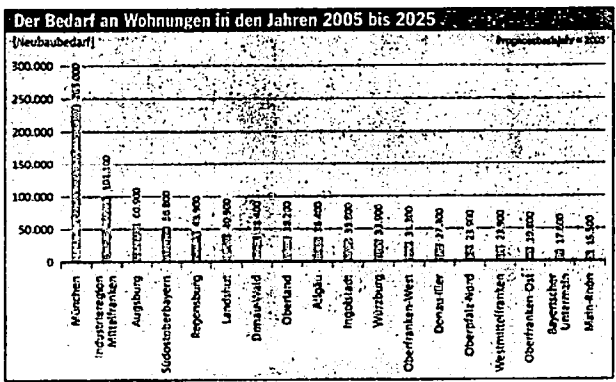


Der Freistaat will mit einem Sonderprogramm den Hausbau ankurbeln

# Prognose für 2025: München braucht 265 000 neue Wohnungen

Der Mieter sieht's aus auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Die Mieten sind hoch, die Wohnungen knapp. Und alle, die in der Innenstadt eine Wohnung mieten wollen, müssen kräftig zahlen: 12,50 Euro Miete kostet im Schnitt der Quadratmeter im Altbau, 12,70 Euro im Neubau. Wie der Immobilienverband IVD ermittelte, sind die Altbauwohnungen um 8,3 Prozent gegenüber 2007 gestiegen, die Neubaumieten um 5,3 Prozent. Dabei hält der Zuzug weiter an. München bräuchte bis zum Jahr 2025 an die 265 000 neue Wohnungen, lautet eine Prognose des Forschungsinstituts Empirica AG. In ganz Bayern werden 915 000 Wohnungen gebraucht. Doch der Wohnungsbau hinkt hinterher, kritisiert jetzt der Freistaat und will gegensteuern.

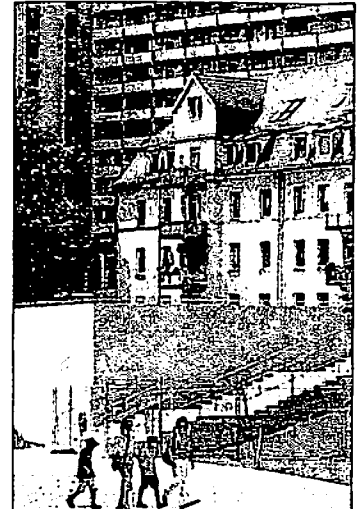


Die Grafik zeigt, in welchen Regionen Bayerns wie viele neue Wohnungen bis 2025 gebraucht werden. Den größten Bedarf, 265 000 Wohnungen, gibt es im Großraum München - das sind 13 000 jährlich. Quelle: Bayern-Labo, Bayer. Landesamt für Statistik

„Insbesondere in München brauchen wir mehr neue Wohnungen, sonst steigen die ohnehin sehr hohen Mieten noch weiter an“, erklärt Jürgen Heike, Staatssekretär des Innenministeriums.

Nötig seien „nicht nur Eigentums-, sondern auch Mietwohnungen“. Außerdem: „Warum stehen so viele Bürogebäude leer, die nützlicher Wohnraum sind?“ Nur wenn neue Wohnungen gebaut würden, falle der Mietpreis und München werde auch endlich für Mittel- und Kleinvdiener erschwinglich. Darum auch die Forderung des Innenministeriums, die laut Zukunftsprognose benötigten Wohnungen zu bauen. Also 265 000 in den nächsten 17 Jahren in München, und 650 000 von Augsburg über Nürnberg bis Würzburg. Aber was ist dann mit dem Wohnungsbauprogramm München IV der Stadt, in dem versprochen wurde, 7000 Wohnungen jährlich zu bauen? „2007 wurden davon nur 4520 Wohnungen fertig gestellt“, stellt Heike klar. Das sei eindeutig zu wenig, um auch nur annähernd das Preisproblem in den Griff zu bekommen. Im Stadtratsbeschluss Wohnung

in München IV vom 13. Dezember 2006 gibt die Stadt zu, die bislang anvisierte Zahl von jährlich 7000 neuen Wohnungen im Jahr nicht realisieren zu können. „Es werden pro Jahr nur 3500 Wohnungen gebaut“, sagt Thorsten Vogel vom Planungsreferat. Was wiederum Staatssekretär Heike nicht versteht: „Die Fläche ist da, es muss nur gebaut werden. Und auch die Bauwirtschaft würde sich über einen Aufschwung freuen.“ Das Land Bayern will jetzt langfristig planen und mit verschiedenen Programmen Familien, Singles und Senioren helfen, sich eine Wohnung in München leisten zu können. Die einzelnen Punkte des Programms: Das Familienförderungsprogramm mit 1500 Euro Zuschuss pro Kind Das behindertengerechte Wohnen mit einem Zuschuss von 10 000 Euro für den Umbau der Wohnung



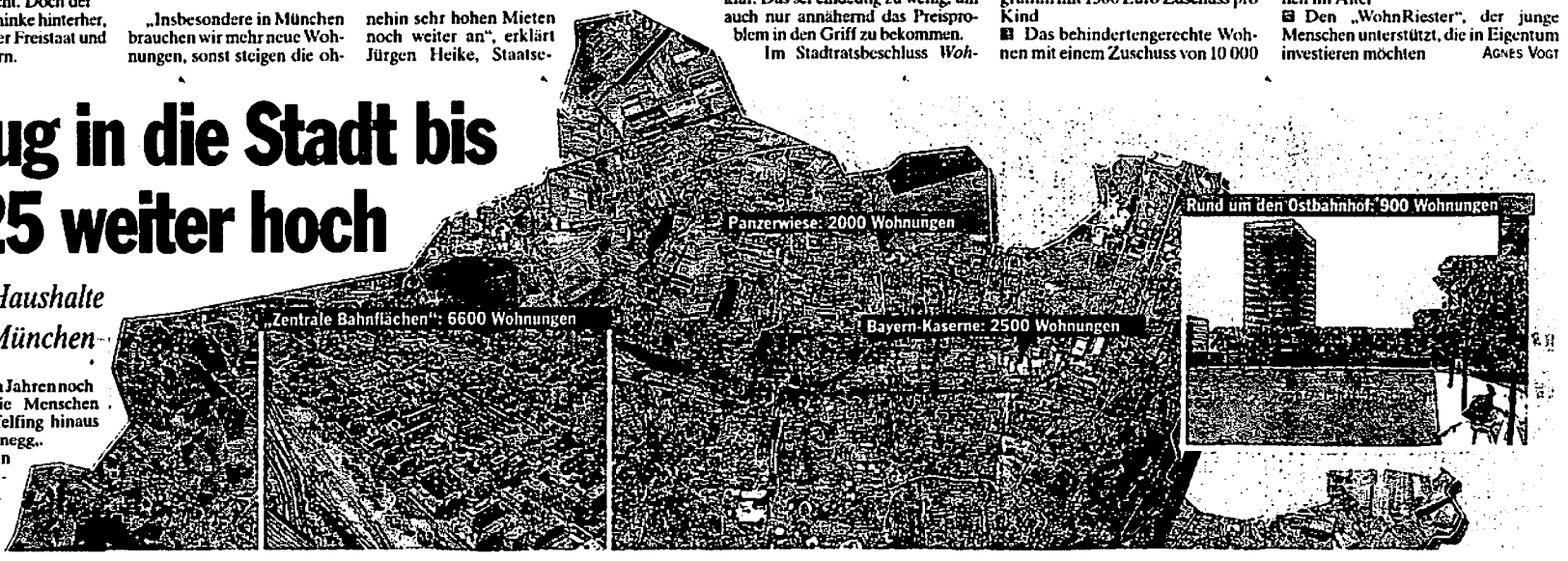
München braucht mehr Wohnhäuser, damit die Bürger Platz haben. Foto: Imago

- Insgesamt 200 Millionen Euro für die Wohnraumförderung, mit denen Miet- und Eigentumswohnungen bezuschusst werden
  - Zuschüsse für klimafreundliches Wohnen
  - Zuschüsse für barrierefreies Wohnen im Alter
  - Den „WohnRiester“, der junge Menschen unterstützt, die in Eigentum investieren möchten
- AGNES VOGT

## Zuzug in die Stadt bis 2025 weiter hoch

190 000 Haushalte mehr in München

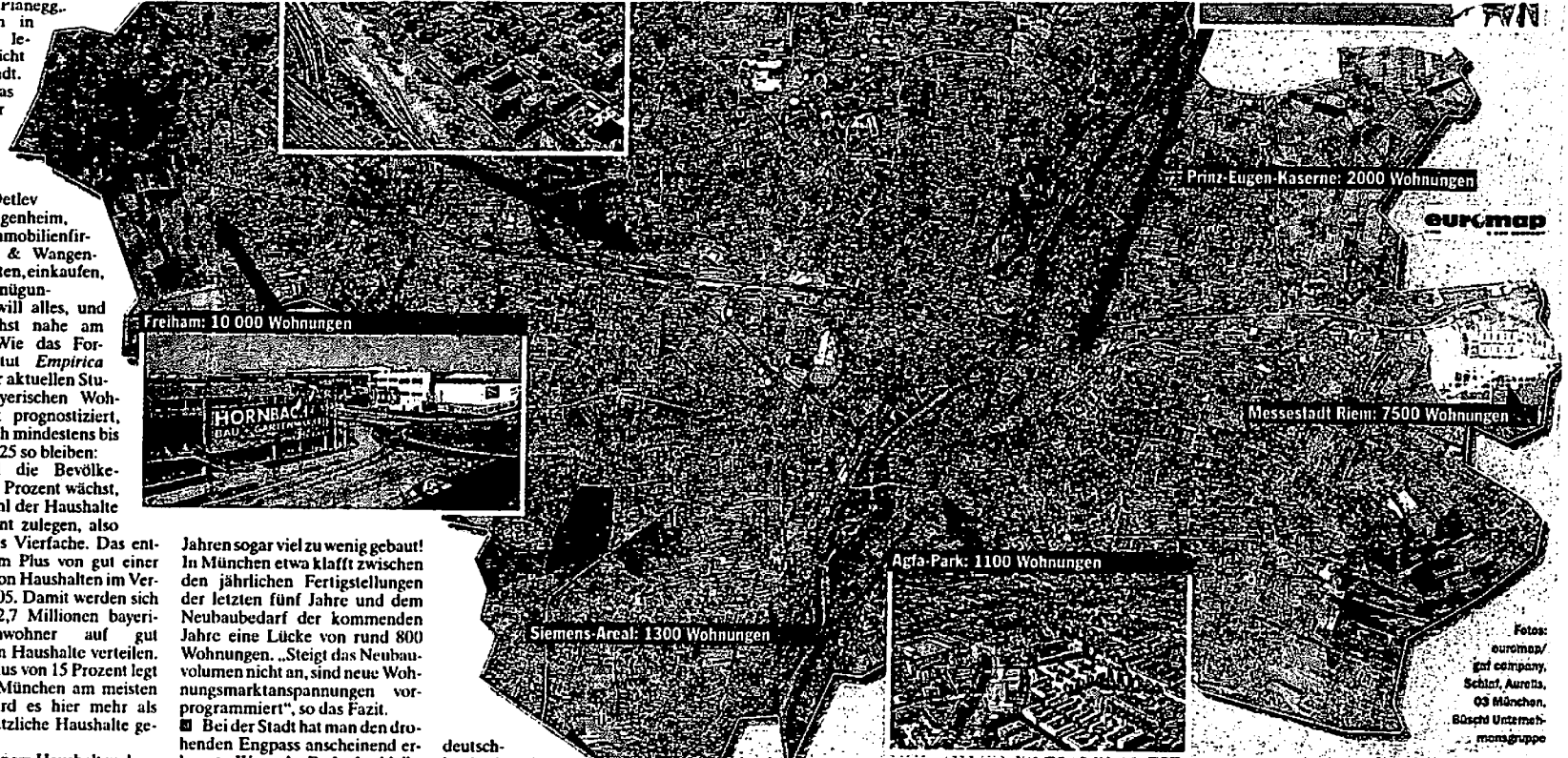
Vor wenigen Jahren noch zog es die Menschen nach Gräfelfing hinaus oder nach Planegg. Sie wollten in Stadtnähe leben, aber nicht in der Stadt. Heute ist das anders. Der



über nach rianegg. Sie wollten in Stadtnähe leben, aber nicht in der Stadt. Heute ist das anders: „Der Trend geht zurück zum urbanen Leben“, sagt Detlev von Wangenheim, Chef der Immobilienfirma Duken & Wangenheim. Arbeiten, einkaufen, Freizeitvergnügen – man will alles, und das möglichst nahe am Wohnort. Wie das Forschungsinstitut Empirica AG in seiner aktuellen Studie zur bayerischen Wohnungspolitik prognostiziert, wird das auch mindestens bis zum Jahr 2025 so bleiben: ■ Während die Bevölkerung um 2,2 Prozent wächst, wird die Zahl der Haushalte um 9 Prozent zulegen, also um rund das Vierfache. Das entspricht einem Plus von gut einer halben Million Haushalten im Vergleich zu 2005. Damit werden sich die dann 12,7 Millionen bayerischen Einwohner auf gut 6,3 Millionen Haushalte verteilen. Mit einem Plus von 15 Prozent legt die Region München am meisten zu: 2025 wird es hier mehr als 190 000 zusätzliche Haushalte geben. ■ Weil zu einem Haushalt mehrere Wohnungen gehören können, braucht Bayern laut Studie bis 2025 915 000 zusätzliche Wohnungen, alleine in München sind es 265 000. Bezogen auf die Einwohnerzahl heißt das: Mit einem jährlichen Bedarf von 58 Wohnungen pro 10 000 Einwohnern liegt die Landeshauptstadt weit über dem Durchschnittswert für den Freistaat (37). Zum Vergleich: Den geringsten Neubaubedarf gibt es im Landkreis Tirschenreuth (Oberpfalz) mit 14 Wohnungen pro 10 000 Einwohnern. ■ Das heißt aber nicht, dass all diese Wohnungen auch tatsächlich gebaut werden: Laut Studie haben viele Städte in den vergangenen

Jahren sogar viel zu wenig gebaut! In München etwa klappt zwischen den jährlichen Fertigstellungen der letzten fünf Jahre und dem Neubaubedarf der kommenden Jahre eine Lücke von rund 800 Wohnungen. „Steigt das Neubauvolumen nicht an, sind neue Wohnungsmarktspannungen vorprogrammiert“, so das Fazit. ■ Bei der Stadt hat man den drohenden Engpass anscheinend erkannt: „Wenn der Bedarf so bleibt wie jetzt, reichen unsere Wohnungsplanungen bis 2020“, sagt Thorsten Vogel vom Planungsreferat. Nach der Sommerpause soll sich der Stadtrat mit Planungen über 2020 hinaus beschäftigen. „Dann geht es um Nachverdichtungen und darum, ob über die jetzigen Siedlungsänderer hinaus gebaut wird“, so Vogel. ■ Günstiger wird das Leben in München aber auch dann nicht. Im Herbst 2006 wurden zwischen 10,60 € und 11,80 € pro Quadratmeter fällig, der bayerische Durchschnitt liegt bei 7 Euro. Obwohl auch Städte wie Ingolstadt, Erlangen und Nürnberg zugelegt haben, wohnt es sich in München

deutschlandweit mit Abstand am teuersten. Dass sich an dem Trend etwas ändert, ist unwahrscheinlich, im Gegenteil: „Die Gas- und Ölpreise werden als zweite Mierte auch in Zukunft Probleme bereiten“, warnt Makler von Wangenheim – und gibt der Empirica-Studie recht: Die teure Haushaltsenergie werde zwar den Anstieg der Nettomieten bremsen, heißt es dort. Wegen des wirtschaftlichen Aufschwungs und weil zu wenige Wohnungen gebaut werden, steige die Nachfrage aber weiter – und damit auch der Preis. FREDERIK LANG



Fotos: euromap/Infocamp, Schlat, Aurelia, OS München, Böscht Unternehmensgruppe

# Hier entsteht schon Wohnraum

In den nächsten Jahren erwartet München zehntausende Neubürger. Hier einige Beispiele, wo sie wohnen könnten:

- **Freham:** Im Münchner Westen entsteht ein neuer Stadtteil. Bis zu 21 000 Münchner sollen auf den 350 Hektar (500 Fußballfelder) eine Wohnung und 10 000 einen Job finden. 2012 ziehen die ersten ein.
- **Messestadt Riem:** Bis 2010 entstehen rund um den Willy-Brandt-Platz 7500 Wohnungen für 16 000 Menschen und 13 000 Arbeitsplätze.
- **Zentrale Bahnhöfe:** Zwischen Hauptbahnhof, Bahnhof Laim und Bahnhof Pasing entstehen auf 8 km Länge und 170 Hektar 19 500 Arbeitsplätze und 6600 Wohnungen für 17 500 Neu-Münchner.
- **Bayern-Kaserne:** Auf dem 48 Hektar großen Areal südlich der Heidemannstraße sollen ab 2013 2500 Wohnungen gebaut werden.
- **Prinz-Eugen-Kaserne:** In der Cosima-SträÙe baut die Stadt auf 300 000 Quadratmetern 2000 Wohnungen.
- **Fanzerwiese:** 2000 Wohnungen auf 200 Hektar – gerade einmal ein Viertel der Fläche wird bebaut. Der Rest bleibt Naturlandschaft.
- **Rund um den Ostbahnhof:** Hier sollen einmal 10 000 Menschen arbeiten und 2000 in 900 Wohnungen leben.
- **Agfa-Park:** In Giesing entstehen 1100 Wohnungen.
- **Siemens-Areal:** Hier werden 1300 Wohnungen gebaut.