



Landesverband Bayern

Der BFW Landesverband Bayern e.V.
zu den Maßnahmen der geplanten
Münchner „Wohnungsbauoffensive“



Stellungnahme vom 12. September 2024

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen,
Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Straße 17
80335 München
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Peter Hülsen
Referent: Lukas Schneider

E-Mail: office@bfbwbayern.de
Internet: <http://www.bfbwbayern.de>

Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit über 200 Mitgliedsunternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren.

*Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH. Vizepräsident ist Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG.
Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauträger GmbH Bayern.
Weitere Vorstände sind Christian Bretthauer, Aufsichtsratsvorsitzender, Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH, Dr. Jürgen Büllsbach, Geschäftsführer Opes Immobilien GmbH, Stephan Deurer, Geschäftsführer ECO Office GmbH & Co KG, Melanie Hammer, Inhaberin & Geschäftsführerin BHB Unternehmensgruppe Bayern, Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG, Michael Wallner, Geschäftsführer Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Johann Thierer, Geschäftsführer MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH, Dr. Sebastian Greim, Geschäftsführer, ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger & Immobilien GmbH, Thomas Weingartner, Niederlassungsleiter München, Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermaier, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.*

Präambel

Das Maßnahmenpaket der sogenannten Münchner „Wohnungsbauoffensive“ enthält einige Verbesserungen und ist ein erster wichtiger Schritt, um die mühsamen Prozesse der aktuell viel zu komplexen Verfahren zu vereinfachen. Auch dass der Wohnungsbau für die Landeshauptstadt scheinbar vermehrt in den Fokus rückt, begrüßen wir als Verband ausdrücklich. Um den brachliegenden Wohnungsbau in München voranzutreiben, haben die Entscheider in der Stadt eine große Verantwortung, derer sie sich bewusst sein müssen.

Ebenso richtig ist, dass mit den vorgeschlagenen Punkten ein ganzheitlicher Ansatz über die einzelnen Fachreferate hinweg verfolgt werden soll. Maßnahmen, die für mehr Koordinierung und Strukturierung der zuständigen Referate sorgen, sind wichtig.

Die Vorhaben sind angesichts der Wohnungsnot und der Baukrise in München jedoch noch nicht umfassend genug. Es müssen weitere Schritte folgen, die noch weitreichender und innovativer den aktuellen Herausforderungen und bestehenden Problemen begegnen. Ein großer Hemmfaktor, der die Unternehmen davon Abstand nehmen lässt, neue Projekte in München anzugehen, ist die aktuelle Ausgestaltung der SoBoN. Leider sind hier die in der „Wohnungsbauoffensive“ vorgesehenen Maßnahmen bei weitem ungenügend und keine Hilfe. Eine Rückkehr zur SoBoN mit Stand des Jahres 2017, oder gar 2006, wäre der richtige Schritt, denn die Unternehmen kalkulieren genau, ob Projekte in der Landeshauptstadt wirtschaftlich vertretbar sind und kommen zusehends zu einem negativen Schluss.

Ebenso müssen komplexe Verfahren unbedingt noch weiter vereinfacht und entbürokratisiert werden. Bürokratische Hürden und Vorgaben sind in einem solchen Maße gestiegen, dass sie fast unüberwindbar geworden sind und deshalb kein neuer und vor allem bezahlbarer Wohnraum mehr entstehen kann. Daneben ist es für die Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft essentiell, dass sie mit der Stadt einen kompetenten und starken Ansprechpartner für Bau- und Planungsvorhaben haben, denn die Wenigen, die in München noch Bauen, brauchen vor allem Planungssicherheit und Verlässlichkeit. Den Wohnungsbau im wachsenden München wieder voranzutreiben, sollte das gemeinsame Ziel aller Beteiligten sein.

Die 30 angedachten Maßnahmen dürfen keine Absichtserklärungen bleiben, denn sie beinhalten einige gute Ansätze, die in die richtige Richtung gehen, um in Zukunft, zusammen mit weiteren Erleichterungen, den brachliegenden Wohnungsbau wieder anzukurbeln.

Um zu konkretisieren, warum die aktuelle „Wohnungsbauoffensive“ noch nicht für den richtigen Schub, heraus aus der Wohnungsbaukrise, sorgen kann, werden, mit Bezug auf einige der vorgesehenen Maßnahmen, weitere Aspekte im Folgenden angeführt und erörtert:

Im Einzelnen:

Zu Maßnahme Nr. 1: Referatsübergreifende Priorität Wohnungsbau und Taskforce

Eine referatsübergreifende „Taskforce Wohnungsbau“ unter der Leitung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung erscheint sinnvoll. Es muss jedoch unbedingt darauf geachtet werden, eine Verkomplizierung der bereits sehr verstrickten Verfahren zu vermeiden, wenn weitere Akteure miteingebunden werden sollen. Eine derartige Instanz muss unbedingt für Entlastungen in den genehmigungsverfahren sorgen.

Zu Maßnahme Nr. 3: 55-jährige Bindungsfrist und Ergänzung SoBoN Baukasten

Wie eingangs bereits unterstrichen, muss das gesamte Instrument der SoBoN grundlegend überarbeitet und flexibilisiert werden. Die hier vorgesehenen Maßnahmen sind bei weitem ungenügend und werden auch weiterhin die Wirtschaftlichkeit neuer Projekte in der Landeshauptstadt verhindern. Einen nennenswerten Beitrag zur Erleichterung des Wohnungsbaus leisten diese Maßnahmen nicht. Des Weiteren übersteigt eine 55-jährige Bindungsfrist für geförderten Wohnraum die voraussichtlich wirtschaftliche Nutzungsdauer von Wohngebäuden. Erfahrungsgemäß ist spätestens nach 30 bis 40 Jahren mit erheblichen Instandsetzungs- und Sanierungsaufwendungen zu rechnen, die bei einer so langen Bindung nicht finanzierbar sind.

Zu Maßnahme 4: Anhebung der Erstvermietungsrenten im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau

Schon heute bekommt man im Münchner Umland eine höhere geförderte Miete als in der Landeshauptstadt. Die Anhebung der Erstvermietungsrenten im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau ist daher durchaus sinnvoll und gutzuheißen. Ein mutiger Schritt, der sich deutlich von den Erstvermietungsrenten im Umland abhebt, wäre hier wünschenswert.

Zu Maßnahme Nr. 5: Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag bei Bebauungsverfahren

Dass die Kosten für Infrastruktur in mehrere Tranchen aufgeteilt wird, erscheint sinnvoll. Dennoch muss hier kostentechnisch für Planbarkeit und Verlässlichkeit seitens der Stadt gesorgt werden. Ein Kostendeckel wäre mehr als wünschenswert, denn die Infrastrukturfolgekosten sind für die Bauenden ein immer größerer Kostenpunkt geworden.

Zu Maßnahme Nr. 6: Flexibilisierung des Stellplatzschlüssels

Statt einer Flexibilisierung des Stellplatzschlüssels, würde es viel mehr helfen, wenn dieser für den Bauherren frei wählbar wäre. Angesichts neuer Mobilitätskonzepte ist es nicht nachvollziehbar, warum an der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen festgehalten wird.

Zu Maßnahme Nr. 8: Dachgeschossausbau und Stellplätze

Vorhaben dieser Art sollten generell von der Stellplatzpflicht ausgenommen werden. Das würde nicht nur Kosten sparen, sondern wäre auch hinsichtlich einer erhöhten Rechtssicherheit sinnvoll.

Zu den Maßnahmen Nr. 10 – 16: Beschleunigung des Regel-Bebauungsplanverfahrens

Die Bebauungsplanverfahren müssen für die Beschleunigung des Wohnungsbaus in München zwingend erleichtert und verringert werden. Neben einer erhöhten Schnelligkeit ist hier eine umfassende Digitalisierung zu realisieren. Die Verfahren müssen in Zukunft klar strukturiert und ergebnisorientiert geführt werden. Die bisherigen, endlos erscheinenden Abstimmungsschleifen, gilt es abzubauen, während gleichzeitig die Bebauungspläne entschlackt werden sollten.

Zu Maßnahme Nr. 21: Immissionsschutz/Lärm

Um den Wohnungsbau in der dicht besiedelten Landeshauptstadt zu fördern, sollte eine Vereinfachung und Erhöhung der Toleranz beim Lärmschutz in städtischen Quartieren zwingend erfolgen. Unrechtgefertigter, überhöhter Lärmschutz, treibt seit langem die Baukosten in die Höhe und schränkt beispielsweise die gestalterischen Möglichkeiten bei Nachverdichtungen ein.