

# Große Betongold-Reserven

In der Region könnten 180 000 Wohnungen entstehen – Kommunen sollen Flächen ausweisen

VON CHARLOTTE BORST

**Landkreis** – In der Region München gibt es noch viel Platz für Zuzug. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) sieht große Reserven für Wohnbauflächen. Theoretisch könnten 180 000 zusätzliche Wohneinheiten in München und den umliegenden acht Landkreisen gebaut werden – vorsichtig geschätzt.

Bei einer Belegung von durchschnittlich zwei Einwohnern könnten in den nächsten 20 Jahren 360 000 Personen zuziehen. Im Landkreis München haben die Planer anhand der Flächennutzungspläne der Kommunen ein Potenzial von 223 Hektar ermittelt. Das Landesamt für Statistik sagt aber mittlerweile nur noch einen Zuwachs von rund 225 000 Personen bis 2040 voraus. 2015 wurde noch ein Zuwachs von 400 000 Personen bis 2035 angenommen. In der letzten Untersuchung gingen die Planer 2017 daher von zu wenig Wohnflächenreserven in der Region aus.

Diese Prognose wurde revidiert. „Es ist genug Platz für die zusätzlichen Einwohner da, besonders im Umland“, betont PV-Geschäftsführer Christian Breu mit Blick auf die jüngste Bevölkerungsprognose. Im Umland stehen in den acht Landkreisen Flächenreserven für etwa 108 000 Wohneinheiten zur Verfügung, in der Landeshauptstadt für rund 72 000 Wohneinheiten. „Selbst wenn wegen des demografischen Wandels künftig weniger Menschen als bisher in einem Haushalt leben, reicht der Platz aus“, sagt Breu.

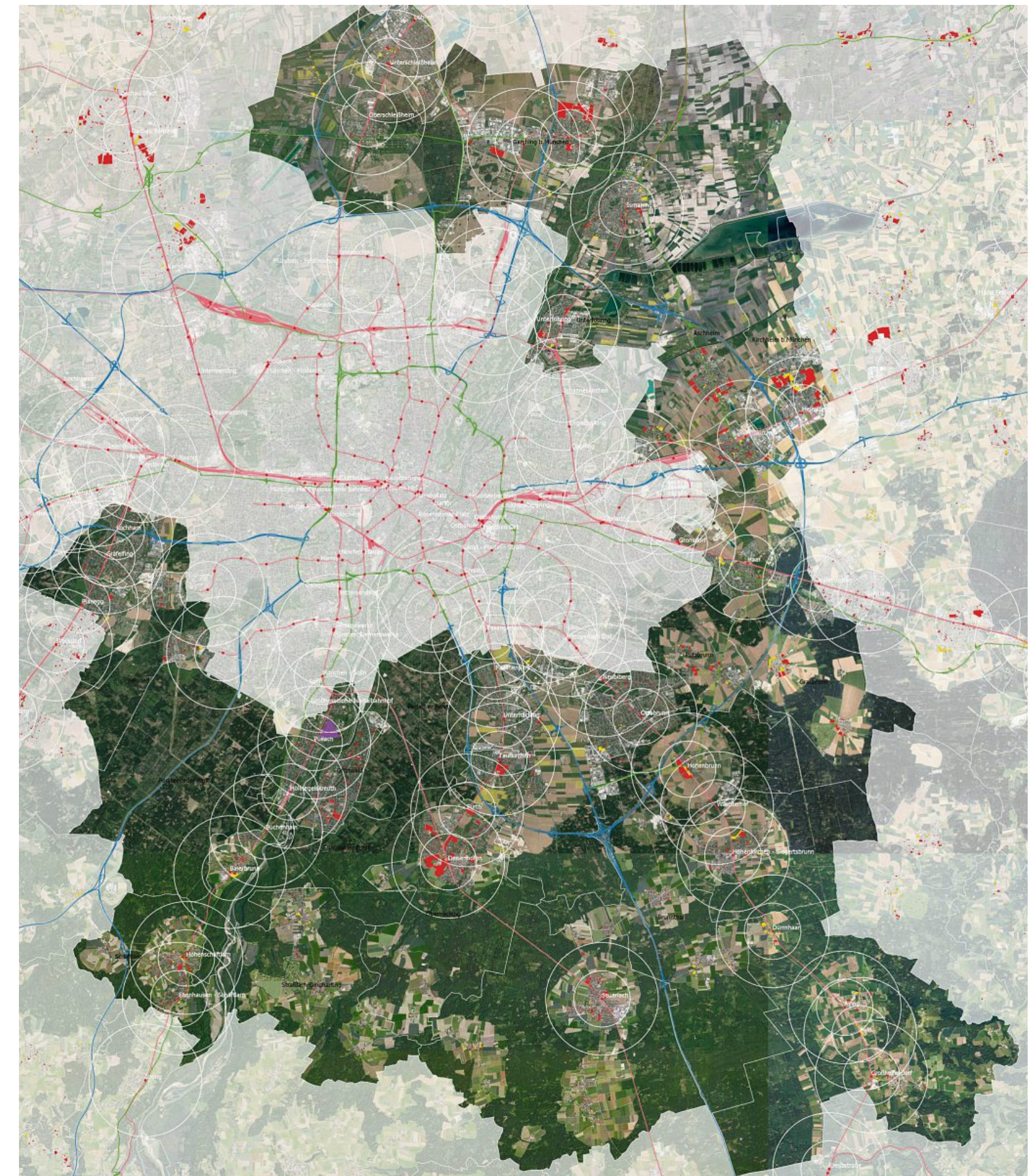
■ **Anschluss an die Bahn**

Im Landkreis München ist zusätzlicher Wohnungsbau in Bereichen möglich, die gut an den Schienenverkehr angeschlossen sind. Im Kreis München liegt der Anteil des Baulands, das ein oder zwei Kilometer von einem Bahnhof entfernt ist, bei 89 Prozent. Im Durchschnitt liegt dieser Anteil laut PV bei 63 Prozent.

## ■ Sicht aus Rathäusern

In den Rathäusern schaut man mit gemischten Gefühlen auf die Baulandreserven. „Wohnungen sind wichtig und werden gebraucht“, sagt Oberhaching's Bürgermeister und CSU-Kreisrat Stefan Schelle. Seine Gemeinde vermietet rund 300 kommunale Wohnungen für acht bis zwölf Euro pro Quadratmeter. Erst zum Jahreswechsel wurden 24 neue bezogen, und die Gemeinde plant schon die nächsten. „Wir müssen aber auch schauen, dass wir Menschen in Eigentum bringen“, sagt Schelle, „der eigene Wohnraum ist die beste Vorsorge gegen Altersarmut.“

Vielerorts werden Erbbaurecht-Modelle wieder attrak-



**Der Landkreis München** hat ein Flächenpotenzial von etwa 223 Hektar. Die Wohnflächen hat der PV rot markiert, die Radien zeigen die Entfernung von ein oder zwei Kilometern zum nächsten Bahnhof. Per Klick lassen sich die interaktiven Karten im Internet stark vergrößern.

GRAFIK: PV

tiv. Auch die Gemeinde Oberhaching will Bauherren ein Grundstück langfristig gegen einen Erbbauzins überlassen. Der Bauherr ist zwar Eigentümer seines Hauses, kann dies auch vererben oder verschenken, er muss das Grundstück aber nach etwa zwei Generationen zurückgeben oder einen neuen Vertrag mit der Gemeinde schließen.

Oberhaching sei offen für vernünftige Nachverdichtung und moderaten Zuzug, sagt Schelle. Neue Wohnungen, wie sie der Planungsverband fordert, schaffen aber auch Probleme. „Dadurch wird mehr Infrastruktur benötigt“,

neue Kindergärten und Schulen die gegenfinanziert werden müssten. Ab 2026 haben Eltern sogar einen Anspruch auf eine Betreuung ihres Kindes bis zum Ende der Grundschulzeit. „Die Gemeinde investiert pro Neubürger rund 17 000 Euro in Infrastruktur“, stellt Schelle fest. Die Folgekosten des Zuzugs seien durch die Einkommenssteuer nicht mehr gedeckt. Wenn die Aufgaben der Kommunen zunehmen, sollte auch ihr Anteil an der Einkommenssteuer steigen, fordert Schelle. Sonst könnten es Gemeinden interessanter finden, Gewerbegebiete auszuweisen.

## ■ Hohe Bautätigkeit

In den vergangenen fünf Jahren wurde in der Region München viel gebaut. Durchschnittlich werden in der Region mehr als 11 200 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. „Garching hat seine Hausaufgaben gemacht“, sagt Dietmar Gruchmann, Bürgermeister der 18 500-Einwohner-Stadt und SPD-Kreisrat.

Neben Kirchheim werden in Garching derzeit die meisten Wohnbauprojekte im Landkreis realisiert. „Bis 2032 werden rund 8000 neue Einwohner zu uns kommen“, damit sei Garching „in unserer Generation“ vorerst genug

mit dem Ausbau der Infrastruktur beschäftigt. „Manch ein Garchinger fühlt sich schon überfordert“, sagt Gruchmann, „man muss es in Zukunft langsamer angehen.“ Zu dem aktuellen Schub sei es gekommen, weil sich eine längst erwartete Baulandausweisung verzögert hat.

Die Nachfrage ist trotzdem größer als das Angebot. „Täglich bekommen wir Anfragen“, berichtet Gruchmann. Anbieten kann er nichts. „Es gibt im Moment keine Flächen mehr.“ Erst in weiter Zukunft sei wieder eine erneute Baulandausweisung in Richtung Forschungscampus

denkbar, sagt Gruchmann.

Immerhin bestätigt die Studie des Planungsverbands, dass die Baulandreserven größer geworden sind in den vergangenen Jahren. Allerdings müssten die Kommunen auch weiterhin Wohnbauflächen ausweisen, um eine Entspannung am Wohnungsmarkt zu unterstützen.

## Interaktive Karten

Detailgenaue Karten bietet der Planungsverband für München und die Landkreise München, Freising, Erding, Ebersberg, Starnberg, Landsberg, Fürstenfeldbruck und Dachau: [www.pv-muenchen.de/flaechenreserven](http://www.pv-muenchen.de/flaechenreserven)