

München, 26. Februar 2015

4.666 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

## **Städte, Landkreise und Gemeinden erörtern Perspektiven für kommunale Wohnungsbauaktivitäten**

### **PV-Veranstaltung der Reihe „Bezahlbaren Wohnraum schaffen!“**

**München (26.02.2015) – Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) veranstaltete am Mittwoch für seine Mitglieder eine Konferenz zum Thema „Kommunale Wohnungsbauaktivitäten“. Mehr als hundert Bürgermeister, Gemeinderäte und Bauamtsleiter diskutierten in Haar über die Herausforderungen, wie sie preisgünstigen Wohnraum in München und Umland schaffen können. Vertreter kommunaler Wohnungsunternehmen berichteten aus der Praxis. Als größtes Hemmnis kristallisierten sich die hohen Baukosten und Baustandards heraus. Ein positives Beispiel für die kommunale Zusammenarbeit im Wohnungsbau liefert die Baugesellschaft München-Land GmbH (BML).**

„Der Wohnungsmarkt in der Region München ist angespannt, Mieten und Kaufpreise steigen aufgrund des knappen Wohnraums kontinuierlich. Gerade Menschen mit niedrigen oder mittleren Einkommen stehen hier zunehmend vor dem Problem, sich eine Wohnung in Stadt oder Umland zu leisten. Um diese Situation zu entschärfen, benötigen wir mindestens 15.000 neue Wohnungen pro Jahr.“, eröffnete der Geschäftsführer des PV Christian Breu die Veranstaltung. Der kommunale Wohnungsbau kann ein Mittel darstellen, bezahlbaren Wohnraum für Normalverdiener, Einkommensschwächere oder Einheimische zu schaffen.

Xaver Kroner, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern), ging auf die Herausforderungen kommunaler Wohnungsbautätigkeit in der Region München ein. Dabei stellte er die aktuellen Kosten im Wohnungsbau heraus. Sein Fazit: Gestiegene Ansprüche an Energie- und Baustandards haben kostengünstiges Bauen in den letzten Jahren weiter erschwert. Gerade in Wachstumsregionen und Ballungsgebieten werde es zunehmend schwieriger, kostengünstig zu bauen und somit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zu Marktbedingungen seien Kaltmieten unter zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht realisierbar. „Es ist wie das Hase- und Igel-Spiel. Wenn wir – Hase – irgendwo ankommen, ist der Igel – Baukosten – schon wieder weg.“, verglich Kroner die Situation. Die Kommunen sollten aus Kostengründen keine höheren Energiestandards festlegen, als die gesetzlich vorgeschriebenen. Bei den Grundstücken gelte die Konzeptvergabe statt Verkauf zum Höchstgebot. Er forder-

te die Gemeinden auf, sich verstärkt für staatliche Wohnraumförderung und ergänzende kommunale Förderkonzepte einzusetzen.

### **Kommunale Zusammenarbeit in der Praxis**

Die Kommunen haben verschiedene Optionen, als Akteur und Investor aufzutreten: Sie können kostengünstig Bauland zur Verfügung stellen, selbst Wohnungen bauen, modernisieren, vermieten sowie eigene und fremde Wohnungen verwalten. Auch können mehrere Kommunen gemeinsam ein kommunales Wohnungsunternehmen betreiben wie die Baugesellschaft München-Land GmbH (BML) im Landkreis München und die wohnungswirtschaftlichen Aufgaben an sie übertragen. 26 der 29 Städte und Gemeinden des Landkreises sind Gesellschafter der BML. Das kommunale Wohnungsunternehmen baut seit über 60 Jahren kontinuierlich Wohnungen für die beteiligten Gemeinden.

In seinem Vortrag ging Ulrich Bittner, Geschäftsführer der BML, besonders auf die Finanzierung ein. „Auch ein kommunales Wohnungsunternehmen muss wirtschaftlich Denken und Handeln und ist kein Wohlfahrtsinstitut.“, kommentierte Bittner. Um eine subventionierte Miete zu ermöglichen, benötige ein solches Unternehmen günstige finanzielle Rahmenbedingungen. Das ließe sich nur mit Hilfe der Kommunen bewältigen. Die jeweilige Kommune stellt das Grundstück bereit. Die finanzielle Beteiligung der Gemeinde hängt von ihren Wünschen ab. Im Gegenzug erhält die Kommune auf Dauer das alleinige Belegungsrecht, das bedeutet sie bestimmt die Vergabe der Wohnungen.

### **Kompetenz in die Region bringen**

Dr. Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer der GEWOFAG München, schilderte kommunale Wohnungsbauaktivitäten aus Sicht der Landeshauptstadt. Die GEWOFAG betreut vor allem große zusammenhängende Siedlungen in München aber auch in der Region. Neben der ganzheitlichen Quartiersentwicklung wie etwa in Ramersdorf setzt die GEWOFAG auf eine verstärkte Zusammenarbeit von Stadt und Kommunen wie etwa in Poing, Taufkirchen und Unterhaching. Nur so könne die Region München dem prognostizierten Bevölkerungswachstum mit bezahlbarem und attraktivem Wohnraum begegnen. „Die GEWOFAG kann sich vorstellen, künftig geförderten Mietwohnungsbau auch in den Umlandgemeinden zu errichten und zu bewirtschaften.“, bot Dengler den Kommunen an. Zur Frage der Belegungsrechte signalisierte er Gesprächsbereitschaft.

*Alle Vorträge der Veranstaltung unter:*

<http://www.pv-muenchen.de/index.php?id=1193,292&suche=>

\* \* \* \* \*

Ansprechpartner für die Medien:  
Katrin Möhlmann  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Arnulfstraße 60, 3. OG • 80335 München  
Tel.: +49 (0)89 53 98 02-27  
E-Mail: [k.moehlmann@pv-muenchen.de](mailto:k.moehlmann@pv-muenchen.de)  
[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

\* \* \* \* \*

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger, partnerschaftlicher Zusammenschluss von der Landeshauptstadt München, acht Landkreisen sowie 145 Städten, Märkten und Gemeinden im Großraum München. Die Geschäftsstelle des Verbands berät die Mitglieder in allen Fragen ihrer räumlichen Entwicklung und übernimmt für sie vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen. Sie erstellt Publikationen zur Regionentwicklung, informiert über aktuelle Fachthemen und bietet ihren Mitgliedern eine Plattform für Meinungs- und Erfahrungsaustausch.