

Vortrag zu bezahlbarem Wohnraum in Garching
anlässlich der Frühschoppen in
Hochbrück am 04.02.2018 und am 29.04.2018 in Garching
von Norbert Fröhler

Ich bin Bürger von Garching - seit 45 Jahren - und ein überzeugter Bürger für Garching.

Da ich nicht in der privilegierten Lage war, für meinen Wohnraumbedarf eine Immobilie oder ein Baugrundstück in Garching im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge geschenkt zu bekommen, war es für meine Familie und mich, die ja im Laufe der Jahre erfreulicher Weise gewachsen ist, wichtig, bezahlbaren Wohnraum in Garching zu finden. Ich beobachte daher seit mehr als 20 Jahre die Wohnraumentwicklung in Garching.

Der Wohnungsmarkt in Garching war in den vergangenen Jahrzehnten in Garching immer wieder sehr angespannt und selten entspannt. Hauptgrund hierfür ist der wirtschaftliche Erfolg der Region München mit der Folge, dass viele neue Arbeitsplätze geschaffen wurden aber zu wenig Wohnraum. Das Konnexitätsprinzip - ein ausgewogenes Verhältnis von Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum - wurde sträflich vernachlässigt.

Anmietung und Kauf von Wohnraum findet auf einem Markt statt. In unserem Rechtsstaat ist Wohnraumbeschaffung nicht staatliche Aufgabe. Planwirtschaftliche Maßnahmen, wie zum Beispiel die Mietpreisbremse, werden von den Gerichten als rechtswidrig erklärt, weil Sie nicht mit unserem marktwirtschaftlich orientierten Grundgesetz zu vereinbaren sind.

Die Aufgabe des Staates ist es aber die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt zu schaffen, dass sich Angebot von Wohnraum und Nachfrage nach Wohnraum ausgleicht.

Wir müssen aber nun feststellen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Garching so überhand nimmt, dass der Wohnungsmarkt droht zusammenzubrechen - und nicht nur in Garching.

Nun zur Analyse der Situation am Beispiel von Garching.

Vor ca. 8 Jahren, also 2009, als die Flächen nahe des Werner-Heisenberg-Gymnasium, Mühlfeldweg / Ecke Prof.- Angemeier-Ring bebaut wurde, war kurzfristig ein Überangebot an Wohnungen in Garching zum Kauf vorhanden. Gegenüber diesen Eigentumswohnungen entstanden auch Mietwohnungen.

Das Überangebot an Miet- und Eigentumswohnungen im Jahre 2009 in Garching war der besonderen Situation geschuldet, dass der Verkauf von Eigentumswohnungen im Großraum München, ja in ganz Deutschland, in den Jahren zuvor stagnierte. Ursache hierfür ist meiner Ansicht eine verfehlte Steuerpolitik gewesen, nämlich Abschaffung sämtlicher steuerlicher Privilegierung für den Wohnungsbau (Stichwort: Sonderabschreibungen).

Dann die “unerwartete” Wende am Wohnungsmarkt! Seit 2009 haben sich die Preise für Wohnungseigentum in Garching quasi verdoppelt. Die logische Folge davon ist, dass die Mieten steigen.

Was sind die Ursache für die Preissteigerungen?

Gerne wird hier die Ungewissheit über die Entwicklungen und der Stabilität des Euro (Stichwort: Betongold), günstige Finanzierungskosten (Stichwort: Niedrigzinspolitik) sowie steigende Baukosten als Hauptursache genannt.

Ich möchte nicht bestreiten das die vorgenannten Ursachen in den letzten 2-3 Jahren die Situation in Garching verschärfen und geradezu anheizen. Aber das Feuer haben wir - bildlich gesprochen - hier in Garching schon selbst gelegt!

Nämlich durch einem krassen Missverhältnis von der Zunahme von Arbeitsplätzen und dem Bevölkerungswachstum in Garching.

Hierzu ein paar Zahlen, die ich dem Bericht des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München 2017 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV) sowie Angaben der Stadt Garching auf Ihrer Homepage entnommen habe.

In der Region München haben die beschäftigungspflichtigen Arbeitsverhältnissen um 26,5% (von 2006 bis 2016, absolute Zahl 2016 1,3 Mio.). Die Bevölkerung ist dagegen in der Region München "nur" um 11,6% (von 2005-2015, absolute Zahl 2018 2,8 Mio.) gewachsen.

Man kann diese Zahlen nun weiter interpretieren zum Beispiel im Hinblick auf die Zunahme von Doppelverdienerfamilien bzw. die Zunahme der nicht mehr erwerbstätigen Personen (also Pensionisten und Rentner) in Relation zu beschäftigungspflichtigen Arbeitsverhältnissen und zum Bevölkerungswachstum. Der Trend ist aber klar:

Es entstehen in der Region München deutlich mehr Arbeitsplätze als die Bevölkerung wächst. Folglich wird für die arbeitende Bevölkerung zu wenig Wohnraum geschaffen.

Wie schaut es nun in Garching aus:

Laut Homepage der Stadt Garching wuchs die Bevölkerung in Garching wie folgt:

1980: 11.140 Einwohner

1990: 13.111 Einwohner (Zunahme 18% in 10 Jahren)

2000: 15.512 Einwohner (Zunahme 18% in 10 Jahren)

2010: 16.136 Einwohner (Zunahme 04% in 10 Jahren)

2011: 16.575 Einwohner

2012: 16.901 Einwohner

2013: 17.017 Einwohner

2016: 18.050 Einwohner (Zunahme 12% in 6 Jahren)

Der PV prognostiziert anhand der bisherigen Entwicklung (also Fortschreibung der Statistik) für das Jahr 2034 19.000 Einwohner in Garching, was ab 2018 eine Zunahme in 12 Jahren um lediglich 5,26% bedeuten würde.

Das Leitbild der Stadt Garching, welches 2010 beschlossen wurde, sieht für das Jahr 2020 ca. 21.000 Einwohner vor. Ich zitiere: *“Wir stehen für ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2020 auf ca. 21.000 Einwohner und streben dabei eine qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung an, wobei ressourcenschonende und nachhaltige Bauweise sicherzustellen ist.”*

Ich halte also fest, dass die Bevölkerung in Garching in 10 Jahren um ca. 16% gewachsen ist und laut unserem Leitbild haben wir auch noch Spielraum nach oben auf 21.000 (was einem Bevölkerungswachstum von 2010 bis 2020 von 30% entsprechen würde).

Nun zu den Arbeitsplätzen

2006	11.822
2007	12.518
2008	13.298
2009	14.055
2010	14.571
2011	15.675
2012	17.472
2013	18.039
2014	18.808
2015	21.051
2016	22.460

Dies bedeutet eine Zunahme der Arbeitsplätze um 90%!

Es besteht in Garching also ein krasses Missverhältnis zwischen der Zunahme von Arbeitsplätzen - 90% innerhalb von 10 Jahren - sowie der Zunahme der Bevölkerung von lediglich 16%. Die Stadt Garching hat also das Konnexitätsprinzip, d.h. ein ausgewogenes Verhältnis von Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum, nicht nur sträflich vernachlässigt, sondern vergessen.

Wir sind eine Einpendlergemeinde geworden und müssen unsere Stadtpolitik danach ausrichten.

Wie schaffen wir nun bezahlbaren Wohnraum?

Aus meiner Sicht bedarf es Maßnahmen von Bund, Land und Gemeinden.

1. Bund

Es rächt sich nun, dass sämtliche steuerlichen Anreizsysteme im Wohnungsbau, insbesondere die degressive Abschreibung abgeschafft wurden. Der Bund soll daher wieder eine steuerliche Entlastung für die Schaffung und ggf. auch für die Nutzung von Wohnraum, sei es zur Miete oder als Eigentum, schaffen.

2. Land Bayern

Der Großraum München muss entzerrt werden. Es ist ein klares Versäumnis der bayerischen Landespolitik, dass in den letzten 20 Jahren Infrastruktureinrichtungen wie schnelles Internet nicht flächendeckend in Bayern ausgebaut worden ist.

Firmen beschäftigen zunehmend externe Arbeitskräfte, Mitarbeiter sind mobil, arbeiten Teilzeit, beim Kunden vor Ort oder vom Home Office aus. Ich kann von jedem Ort der Welt arbeiten, soweit ich einen ausreichend schnellen Internetanschluss habe. Ein Zugang per Notebook zum Firmennetzwerk und die telefonische Erreichbarkeit über das Handy ist vielfach die wichtigste Anforderung an den modernen Büroarbeitsplatz; und in einer modernen Dienstleistungsgesellschaft gibt es eine Vielzahl von Büroarbeitsplätzen. Diese Voraussetzung hätten schon längst überall in Bayern geschaffen werden können. Es gibt keinen Grund, warum Büroarbeitsplätzen ausschließlich im Großraum München entstehen sollten.

3. Garching

Der Wohnraummangel in Garching kann letztlich nur durch Schaffung von neuem Wohnraum ausgeglichen werden.

Im Jahre 2002 hat sich die Stadt Garching ein Stadtentwicklungsprozess begonnen, wie die Entwicklung von Garching bis 2020 ausschauen kann. Mit Beschluss des FNP und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes für die Kommunikationszone im letzten Jahr ist die Planungsphase nach 15 Jahren abgeschlossen. Es gilt nun zügig mit dem Bauen zu beginnen. Es sollte nun keine weiteren 15 Jahre dauern, bis die Planung in konkret Wohnungsbauvorhaben umgesetzt werden, also bis die Bagger rollen.

Nun zu der Frage wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Bezahlbarer Wohnraum ist nicht automatisch mit „preisgünstig“ oder „gefördert“ gleichzusetzen. Offensichtlich war der in Garching geschaffene Wohnraum trotz exorbitanter Preissteigerungen bezahlbarer Wohnraum. Denn bei meinem gestrigen Blick in Immobilienscout24 zeigt mir, dass keine Neubauwohnung in Garching angeboten werden, also alle neu gebauten Wohnungen verkauft wurden.

Die Verknappung des Wohnraumes schlägt sich nun auch in den amtlichen Statistiken nieder. So ist in Garching der Bodenrichtpreis 2014 von 950 € um knapp 50% auf 1.400 € in 2016 gestiegen. Eine solche Preissteigerung in 2 Jahren ist Hyperinflation. Wie der offizielle Inflationsindex bei fast 0% liegen soll, bleibt ein statistisches Geheimnis.

Das Schlagwort “bezahlbarer Wohnraum” führt zu der Frage für Wen? Gutverdiener, Normalverdiener oder Geringverdiener.

Wohnungseigentumspreise von 6.000 €/qm führt zu Kaltmieten von 20 €/qm. Dies bedeutet letztlich für eine 100qm 4-Zimmer Wohnung 2.500 € Brutto-Warmmiete pro Monat. Gutverdiener können sich dies leisten. Ich denke aber, dass diese Wohnungspreise normale Doppelverdiener-Familie mit 2 Kindern finanziell überfordert.

Ich gehe davon aus, dass die anwesenden Zuhörern ihre persönliche Wohnsituation gelöst haben. Aber wie schaut es für Ihre Kinder und Enkel bei den vorher genannten Wohnungspreisen aus.

Da in den letzten 5 Jahren in Garching - und nicht nur in Garching - die Wohnungspreise geradezu explodiert sind, brauchen wir jetzt Modelle, wie wir preisgedämpften Wohnraum schaffen können, also Wohnraum den sich auch Normalverdiener leisten können.

Der Stadtrat hat auf Antrag der BfG bereits im Oktober 2013 beschlossen, dass die Verwaltung für den Bereich der Kommunikationszone ein Einheimischenmodell mit gemischt herkunftsbezogenen und sozialen Kriterien entwickelt.

In Zukunft muss das Modell der sozialgerechten Bodennutzung, wie es zum Beispiel die Stadt München praktiziert, um den Faktor preisgedämpfter Wohnraum ergänzt werden und damit auch Wohnraum für Normalverdiener geschaffen werden.

Ich stelle folgende Forderungen an die Stadt Garching:

1. In der Kommunikationszone sollte unverzüglich mit dem Bau begonnen werden und entsprechend des im Jahr 2013 beschlossenen Einheimischen-Modells zunächst bevorzugt Wohnraum für Garchinger geschaffen werden (vgl. <http://www.garching.sitzung-online.com/bi/vo020.asp?VOLFDNR=3597>).
2. Die Stadt Garching soll als Vorbild vorangehen und ihre Grundstücke, z.B. am unteren Straßäcker aber auch das frei werdende Grundstück am Hüterweg, im Erbbaurecht oder in Form von Genossenschaften zur Schaffung von Wohnraum für Garchinger, die Normalverdiener sind, anbieten.
3. Bei den weiteren möglichen Baugebieten lt. FNP sollten die Eigentümer zu einem Drittmix verpflichtet werden, d.h. $\frac{1}{3}$ frei finanziertem Wohnungsbau, $\frac{1}{3}$ Mietwohnungsbau und $\frac{1}{3}$ geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnungsbau.

Unser Leitbild zur städtebauliche Entwicklung von Garching endet 2020, also in zwei Jahren.
Wie geht es danach weiter? Ich frage Sie daher, ob und ggf. wo wir in Garching weiter
Wohnraum schaffen sollen?

Danke für Ihr Zuhören und ich freue mich auf die Diskussion