



Ökologisch-Demokratische Partei

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 09.08.2019

Antrag

Wohnungsnot an der Wurzel packen - Moratorium zur Gewerbeflächenausweisung

Der Stadtrat möge folgendes „Moratorium zur Gewerbeflächenausweisung“ beschließen, um den Münchner Wohnungsmarkt zu entlasten:

„Es werden in der Landeshauptstadt München so lange keine zusätzlichen Gewerbeflächen mehr ausgewiesen, bis drei Jahre hintereinander die inflationsbereinigten durchschnittlichen Wieder- und Neuvermietungsmieten¹ nicht angestiegen sind und die Zahl der aufgrund eines Antrags für eine geförderte Wohnung registrierten wohnungssuchenden Haushalte² um 50% gesunken ist.

Ausgenommen sind Gewerbe der Nahversorgung und kleinteiliges Gewerbe wie Handwerk und kleine Unternehmen, wie sie in „Allgemeinen Wohngebieten“³ zulässig und üblich sind.“

Begründung

Die aktuelle Wohnungsknappheit in München ist ganz wesentlich das Resultat eines Überangebots von Gewerbeflächen und damit Arbeitsplätzen, denn in den letzten Jahrzehnten sind im Verhältnis zu viele Gewerbeflächen bei zu wenig Wohnflächen entstanden.

Die Zahl der Arbeitsplätze und die Zahl der Wohnungen für diejenigen, welche die Arbeitsplätze innehaben, müssten sich, um Verwerfungen zu vermeiden, in einem Gleichgewicht befinden. Solange aber die Stadtplanung für Neubauplanungen weiterhin einen Schlüssel von einem Arbeitsplatz auf drei Bewohner anstrebt,⁴ wird es zu keiner Entlastung des Wohnungsmarktes kommen. Um eine zügige Entlastung des Wohnungsmarktes zu erreichen, darf der Schlüssel allenfalls bei einem Arbeitsplatz auf fünf Bewohner, besser bei einem Arbeitsplatz auf sieben Bewohner liegen. Außerdem dürfen von der Stadt grundsätzlich keine zusätzlichen Büroflächen und Gewerbegebiete mehr über das bereits vorhandene Baurecht hinaus ausgewiesen werden.

b.w. =>

¹ Die bisherige Mietentwicklung und der aktuelle Stand sind beispielsweise hier dargestellt:
www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:0200bd6b-741d-4fc2-987c-f2b2087b39e6/LHM_Wohnungsmarktflyer2018_Web.pdf

² Den aktuellen Stand der für eine geförderte Wohnung registrierten Haushalte muss die Verwaltung in der Beschlussvorlage angeben. Zum 30.06.2018 waren laut Steuerungsbericht 2018 des Sozialreferates ca. 15.000 Haushalte registriert, vgl. Rathaus-Umschau 231 vom 04.12.2018, Seite 5, unter:
<https://ru.muenchen.de/2018/231/Steuerungsbericht-2018-Sozialreferat-zieht-Bilanz-81907>

³ Definition gemäß § 4 BauNVO, unter: www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_4.html

⁴ Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 11780 aus der Vollversammlung vom 13.02.2019, Seiten 22 und 27, unter:
www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=4961517

ÖDP - Stadtratsgruppe

Rathaus, Marienplatz 8 • Zimmer 174 • 80331 München
Telefon: 089 / 233 - 92835 • E-Mail: stadtrat@oedp-muenchen.de

Mit diesem „Moratorium zur Gewerbeflächenausweisung“ wird die Ausweisung zusätzlicher neuer Gewerbeflächen gestoppt, bis sich der Wohnungsmarkt entspannt hat. Es soll die Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe, insbesondere auch zusätzlichen Büronutzungen, und damit der Zuzug von Arbeitskräften und ihren Angehörigen reduziert werden.

In München besteht nahezu Vollbeschäftigung. Deshalb ist es unnötig, dass Gewerbe von außerhalb nach München angezogen wird. Die zusätzlichen Arbeitsplätze durch neue Gewerbebetriebe kommen selten Münchner Arbeitslosen zugute, da diese häufig nicht die passende Qualifikation besitzen, sondern es werden Arbeitsuchende von außerhalb nach München gelockt.

Das Mehr an Gewerbe- und Einkommensteuer, das durch die Neuansiedlung von Gewerbe eingenommen wird, wird durch erhöhte Kosten zum Ausbau der Infrastruktur, z.B. für zusätzliche Schulen, Kindergärten und Verkehrswege, wieder ausgegeben.

Da die Zahl aller Wohnungssuchenden in München nicht bekannt ist und nicht zuverlässig ermittelt werden kann, werden im Rahmen des beantragten Moratoriums zwei der Stadtverwaltung bekannte Kenngrößen herangezogen:

- Anstieg der durchschnittlichen Wieder- und Neuvermietungsrenten,
- Zahl der aufgrund eines Antrags für eine geförderte Wohnung registrierten wohnungssuchenden Haushalte.

Sobald es drei Jahre hintereinander keinen Anstieg der durchschnittlichen Wieder- und Neuvermietungsrenten gegeben hat und die Zahl der aufgrund eines Antrags für eine geförderte Wohnung registrierten wohnungssuchenden Haushalte um 50% gegenüber dem aktuellen Stand gesunken ist, kann von einer nachhaltigen Entspannung des Münchner Wohnungsmarktes ausgegangen werden.

Zugelassen werden soll bis auf Weiteres nur noch der Bau von kleinteiligen Gewerbeflächen, vor allem für die Nahversorgung. Dadurch wird das Entstehen monofunktionaler und damit „toter“ Wohngebiete verhindert. Lebendige Stadtteile brauchen eine gewisse Nutzungsvielfalt.

Die Ansiedlung von zusätzlichen Unternehmen in München zu fördern, ist weder der Lebensqualität in München noch der Lebensqualität in strukturschwachen Regionen Bayerns, Deutschlands und Europas dienlich. Der wirtschaftliche Erfolg Münchens entsteht auf Kosten anderer Städte und Regionen, und auf Kosten der in München lebenden Bevölkerung.

Alle Flächen, die zur Bebauung neu freigegeben werden, stehen künftig nach Beschluss des „Moratoriums zur Gewerbeflächenausweisung“ für Wohnraum zur Verfügung und konkurrieren nicht mehr mit der Neuausweisung von Gewerbeflächen.

In München ansässige Firmen sollen sich auf den bereits vorhandenen Gewerbeflächen weiterhin im Rahmen von Fluktuationen verändern können.

Tobias Ruff (ÖDP)