

Ausstellung attac Memmingen/Illerwinkel
“Bezahlbarer Wohnraum - aber wie?”

Rede Eröffnung Wohnen - Rupert Reisinger
Mittwoch 16.09.2020 - 19:00 Uhr
Antonier - Saal

Wir von attac Memmingen/Illerwinkel dürfen Sie ganz herzlich zur Ausstellung “Bezahlbarer Wohnraum - begrüßen.

Durch Corona ist alles anders - Die Ausstellung hätte im März direkt nach der Kommunalwahl stattfinden sollen - erst jetzt kann sie gezeigt werden. Normalerweise ist die Ausstellungseröffnung mit Vortrag in der Bibliothek selbst - heute muss sie hier sein. Normalerweise gibt es Häppchen und Getränke - heute Nichts. Und es muss Abstand gehalten werden.

Aber trotzdem: wir freuen uns, dass Sie da sind.

Zuerst geht unser ganz herzlicher Dank

- an Herrn Schneider den Leiter der Stadtbibliothek - es ist unsere sechste Ausstellung und mit Herrn Schneider die Letzte - er geht in den wohlverdienten Ruhestand
- Unser Dank geht auch an Herrn Reuther, der immer viel Energie und Tatkraft hat

Begrüßen möchte ich - und es freut mich sehr dass sie da sind:

- Herrn Weissfloch vom Stadtplanungsamt
- Herrn Damm vom Hochbauamt
- und Stadträtinnen und Stadträte

Wir freuen uns dass wir Thomas Kästle für diesen Vortrag gewinnen konnten - herzlich willkommen wieder mal in deiner Heimatstadt Memmingen.

ER ist Geschäftsführer der eloprop GmbH Regensburg, ist Dipl.-Bw. (FH), Immobilienfachwirt (IHK) und Sachverständiger für Standort- und Immobilienentwicklung.

Seit 2011 hat er bundesweit zahlreiche Kommunen und Unternehmen bei der Entwicklung unterschiedlicher Gebäude, Einrichtungen und Quartiere begleitet.

Darüber hinaus ist er Lehrbeauftragter an mehreren Hochschulen in Bayern und Baden-Württemberg, Autor verschiedener Publikationen und Mitglied im bundesweiten Netzwerk Immobilien e. V.

Der gebürtige Memminger war Initiator des Kulturzentrums Kaminwerk, des Lehrstandorts der Donau-Universität Krems (A) und von 2002 bis 2014 Mitglied des Stadtrats der Stadt Memmingen.

Seit 2015 lebt er mit seiner Familie in Regensburg.

Mehr bezahlbarer Wohnraum - aber wie?

Ist doch ganz einfach: einfach bauen - und es wird auch gebaut. Wer in Memmingen durch die Stadt radelt sieht Kräne an allen Ecken und Enden.

Aber: Wird das, was geplant und errichtet wird, denn auch tatsächlich gebraucht?

Und entspricht es den Bedürfnissen der Menschen die Wohnraum suchen?

Was bedeutet Wohnen eigentlich?

Für den Philosophen Hermann Schmitz zeichnet sich der Bewohner einer Stadt - im Unterschied zum "Benutzer" - dadurch aus, dass er in

einem *Gefühl* des Heimisch-Seins mit Orten verwachsen ist, die nicht nur Stätten der Erledigung sind.

Johannes Kepler von der Universität Linz sagt
“Wohnen ist ein gesellschaftliches „Kulturreignis“, das über die Befriedigung eines Grundbedürfnisses weit hinausgeht.”

Aber: Es gibt ca 1,2 Millionen wohnungslose Menschen in Deutschland und damit ist nicht mal das Grundbedürfnis Wohnen erfüllt..

Das Grundgesetz zumindest kennt kein Recht auf Wohnen!

In Bayern sieht es besser aus: In der Bayerischen Verfassung Artikel 106 steht:

- Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.
- Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.
- Die Wohnung ist für jedermann eine Freistätte und unverletzlich

Das hört sich doch schonmal ganz gut an. Die Realität ist zumindest komplexer.

- billige Volkswohnungen - heute Sozialwohnungen werden nicht mehr gebaut
- der Freistaat hat vor Jahren einen großen Teil der staatlichen Wohnungen in München an einen privaten Träger verkauft

Die Wohnungsnot nimmt zu!

Bayern ist ein ausgesprochenes Zuwanderungsland

Daher ist die Wohnungsnot in den bayerischen Ballungsgebieten im bundesweiten vergleich besonders groß und die Preise in Bayern und speziell in München am höchsten.

Die Zahlen aus München sind bekannt:

- Zur zeit Preise für Eigentumswohnungen bis zu 30.000€ je m², unter 10000 je m² gibt es nahezu nichts mehr und gelten als Schnäppchen

- Mietpreise bis zu 30 € je m², unter 12€ gibt es nahezu nichts mehr

Da hat Auswirkungen bis Memmingen

- die Preise in Landsberg nähern sich den Münchner Preisen rasant an - Memmingen ist da noch weiter entfernt
- aber durch die Fertigstellung der Autobahn und ab Herbst die schnellere Zugverbindung nach München wird der Druck auf den Immobilienmarkt auch hier immer größer
- Es ist kaum möglich überhaupt eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu finden, geschweige denn eine bezahlbare - 10€ und mehr sind inzwischen auch in Memmingen üblich
- Nicht anders sieht es bei Wohnungskauf aus: auch hier ist die Nachfrage größer als das Angebot und Preise bis 5000€ je m² sind keine Seltenheit

Memmingen hat vor Kurzen die Einwohnerzahl von 44 Tausend erreicht

- 43.000 waren es im Oktober 2016 erreicht
- das sind in 4 Jahren 1000 neue Mitbürger und damit der Bedarf von ca 500 Wohnungen

denn im Durchschnitt

- sind 41,4% Single-Haushalte
- leben 2 Personen in einem Haushalt

Memmingen hat ca. 20.000 Haushalte

Die Stadt selbst hat 1000 Mietwohnungen - mit Preisen zwischen 2,50€ und 5,50€

dabei aber 400 Personen auf der Warteliste

Memmingen hat den Vorteil 2 Wohnungsbaugenossenschaften zu haben

- die MEWO hat z.B. 2500 Mietwohnungen und 715 Eigentumswohnungen

Damit ist ein Teil der Wohnungen in öffentlicher und genossenschaftlicher Hand.

Memmingen hat aber auch entscheidende Nachteile:

- Die für Bebauung nutzbare Fläche ist in Memmingen besonders gering.
- im Abschlussbericht von ISEK, dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Memmingen heisst es:
- "Der Flächennutzungsplan zeigt, dass die Siedlungsentwicklung im Siedlungsschwerpunkt an den kommunalen Grenzen angekommen ist."

Das bedeutet steigende Bodenpreise - ein Problem auch in Memmingen.

Der Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) Bayern, in dem kommunale Bauträger und Genossenschaften organisiert sind, warnt: "Wenn die Baulandpreise weiter so unaufhaltsam steigen, wird der Wohnungsbau für sozial orientierte Wohnungsunternehmen fast unmöglich." Schon jetzt sei der Grundstückskauf aus Privatbesitz bei "einer vernünftigen Mietpreisgestaltung" kaum noch wirtschaftlich.

In diesem Spannungsfeld

- einmal steigender Bedarf
- und gleichzeitig immer weniger Flächen

bewegt sich der Spielraum der kommunalen Politik in Memmingen.

Dabei ist der wesentliche Aspekt von Wohnen - und damit bin ich wieder am Anfang - noch gar nicht berücksichtigt: die Qualität und die ästhetische Schönheit von Wohnen.

Christian Morgenstern schreibt:

Es ist das Unglück,
dass Würde und Feinheit von Gedanken

oft von den Wohnverhältnissen eines Zimmers,
einer beglückenden Fenster Aussicht,
einem gewissen Maß von Licht und Farbe
abhängig sind,

so dass einer,
der sein Leben lang
in einer Art von länglichen Schachteln
gehäust hat
und eines Tages
ein edel proportioniertes Gemach betritt,
sich zu glauben geneigt findet,
wieviel er vielleicht allein
durch den Charakter seiner Wohnräume
geistig verloren haben könnte.

Soweit Christian Morgenstern - und jetzt hat Thomas Kästle das Wort