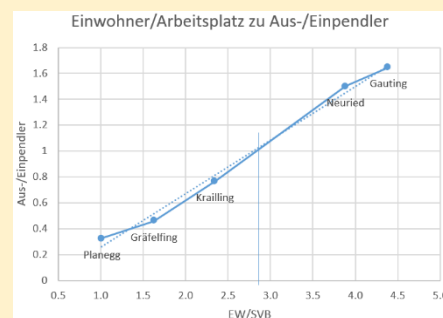


Über Gewerbe und Wohnen

Kann es ein Zuviel an Gewerbe geben? Was wären die Konsequenzen? Wo liegt der ideale Mix aus Wohnen und Gewerbe? Eine Betrachtung der statistischen Daten der Würmtal- und der Landkreisgemeinden legt folgende Antworten nahe: 1. Ein ausgewogenes Verhältnis von Einpendler- zu Auspendlerzahl markiert eine Grenze, deren Überschreitung Wohnungs- und Verkehrsdruck mit sich bringt. 2. In einer ausgewogenen Gemeinde wohnen mindestens zweieinhalb mal mehr Menschen als es Arbeitsplätze gibt. 3. Die Korrelation des Arbeitsplatzüberschusses mit dem Pendlersaldo ist sehr hoch. 4. Immer mehr Gemeinden überschreiten den ausgewogenen Grenzwert, weil überproportional Gewerbe angesiedelt wird.

Mit anderen Worten: mit der Schaffung von Arbeitsplätzen über das ausgewogene Maß hinaus steigt zwar mit etwas Glück das Gewerbesteueraufkommen, aber es findet auch ein zunehmender Verdrängungswettbewerb um Wohnraum statt, wenn dieser nicht mitentwickelt wird.

„1,5 Millionen Euro für die Doppelhaushälfte“ (SZ, 27.9.19).
Wieviel Wohnraum müsste gebaut werden, damit die Preise wieder runtergehen? Der Versuch einer Antwort.



Von Herbert Stepp, September 2019, fam.stepp@web.de

Der Großraum München gehört zu den reichsten Regionen in Deutschland. Die gute Finanzsituation rührt wesentlich von der Attraktivität für Gewerbeansiedlung her. Auch - und gerade - in den Umlandgemeinden steuern Gewerbegebiete über die Gewerbesteuer den Hauptanteil der kommunalen Einkommen bei. Jeder freut sich darüber.

**Die Frage aber ist: wirklich Jeder?
Und wirklich zu Recht?**

Was soll schlecht daran sein, wenn ein Gewerbebetrieb Gewerbesteuer zahlt und damit der Gemeinde, in der er den Firmensitz hat eine hohe Finanzkraft verleiht? Die Antwort ist: Es kommt auf die Dosis an, genauer auf die Ausgewogenheit zwischen Arbeitsplätzen und Wohnraum. Fast jeder Mensch, der an einem bestimmten Ort einer beruflichen Tätigkeit nachgeht, möchte in der Nähe wohnen, in der Regel nicht alleine. Ausgenommen davon sind lediglich die paar – sicher ausbauwürdigen – Telearbeitsplätze. Die Frage ist nun, wo ein stabiles und „gesundes“ Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeitsplätzen liegt. Das

Harmonisierungsgebot sieht dafür ein Verhältnis von 2:1 vor. Also löst jeder Arbeitsplatz eine Nachfrage von Wohnraum für 2 Einwohner aus. Natürlich nicht alle in der gleichen Gemeinde. Aber das Gleiche gilt ja auch für die umliegenden Gemeinden, so dass am Ende doch innerhalb einer umschriebenen Region dieses Verhältnis insgesamt hergestellt werden sollte. Wenn es denn stimmt. In Planegg, hieß es kürzlich, läge die Zahl eher bei 1,2, weil das die – weit unterdurchschnittliche – Belegungszahl (Einwohner pro Haushalt) bei uns ist.

Die Verlockungen der Gewerbesteuer verleiten in wirtschaftlich starken Regionen schnell dazu, Wohnraum langsamer zu entwickeln als Arbeitsplätze. Wenn das größere Regionen umfasst – wie vorliegend den Großraum München – entsteht zwangsläufig Wohnungsdruck und Miet- und Immobilienpreise steigen. Wenn der Charakter des neu angesiedelten Gewerbes überdurchschnittlich bezahlte Arbeitsplätze bietet und diese aus der Region mangels ausreichender Qualifikation nicht besetzt werden können, führt das zu einem Verdrängungswettbewerb zu Ungunsten der schon länger ortsansässigen Bevölkerung, den immer häufiger zuziehende Fachkräfte gewinnen werden. Zu einem gewissen Grad kann dieser Entwicklung durch Einheimischenmodelle gegengesteuert werden. Diese sind aber im Sinne eines diskriminierungsfreien europäischen Arbeitsmarktes immer schwieriger umzusetzen und sind einem kaum zu unterbindenden Risiko von Fehlbelegungen hinsichtlich Bedürftigkeit ausgesetzt.

Im Münchner Umland hat sich schon ab den 70er Jahren durch die Ansiedlung von High-Tech Unternehmen (zunächst Elektronik und Informationsverarbeitung, später zusätzlich Biotechnologie) ein Wachstum an Arbeitsplätzen eingestellt, dem die Entwicklung von

Wohnraum nicht überall Schritt gehalten hat. München selbst blieb in seinen Stadtgrenzen bis 2000 stabil (EW 1970: 1,315 Mio, 1999: 1,319 Mio). Seither hat sich auch dort die Einwohnerzahl erhöht, d.h. zunächst das Angebot an Arbeitsplätzen.

Gewerbeansiedlungen erhöhen also zwar die Chancen auf steigende Gewerbesteuererinnahmen, fordern aber einen hohen Preis: lange bevor die Zahl der Arbeitsplätze die Zahl der Einwohner erreicht, steigen die Miet- und Immobilienpreise in für Ortsansässige oft nicht mehr bezahlbare Höhen. Den Verdrängungswettbewerb gewinnen gut ausgebildete und bezahlte Zuwanderer. Die Maßnahmen zum Gegensteuern dürften die Mehreinnahmen aus der Gewerbesteuer mehr als aufwiegen. Dabei sind die zunehmende Verkehrsbelastung und der nötige Ausbau von Kinderbetreuung, Schulen, Sportanlagen etc. noch gar nicht in die Rechnung einbezogen.

Die aus meiner Sicht zwingende Schlussfolgerung ist: wer Gewerbe will, muss auch bereit und imstande sein, Wohnraum in der erforderlichen Größenordnung bereit zu stellen. Das Argument, die Arbeitnehmer wollen und werden ja bei Weitem nicht alle in der eigenen Gemeinde wohnen, zieht nicht, weil das ja auch die benachbarten Gemeinden vorbringen mit Blick auf deren Arbeitsplätze und der Hoffnung, ebenfalls nicht den eigentlich erforderlichen Umfang an Wohnungen bereit stellen zu müssen, weil die ja in der Nachbargemeinde wohnen können. Am Ende wohnen die Wenigstens dort, wo sie eigentlich wollen und müssen weiter zu ihrem Arbeitsplatz fahren, als ihnen recht ist.

Wie ist die Situation im Würmtal und speziell in Planegg? Einwohnerzahl, sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, Pendlersaldo, prozentuale Zuwächse zwischen 2007 und

2017, sowie der prozentuale Anteil der in der Heimatgemeinde Beschäftigten sind in folgender Tabelle zusammengestellt (Quellen: homepages der Gemeinden (aktuellste Einwohnerzahl) oder Statistik des Regionalen Planungsverbandes). Es bietet sich ein ziemlich heterogenes Bild. In Summe ist die Zahl der Einpendler größer als die Zahl der Auspendler, obwohl das Verhältnis von Einwohnerzahl zu

Arbeitsplatzzahl knapp über 2 liegt. In den letzten 10 Jahren lag – mit der Ausnahme Gautings - der Zuwachs an Arbeitsplätzen weit über dem Zuwachs an Einwohnern. Prozentual legte das Gewerbe 7-mal so stark zu wie der Wohnungsbau. Gauting beabsichtigt zudem, hier mit einem sehr großen Schritt „aufzuholen“.

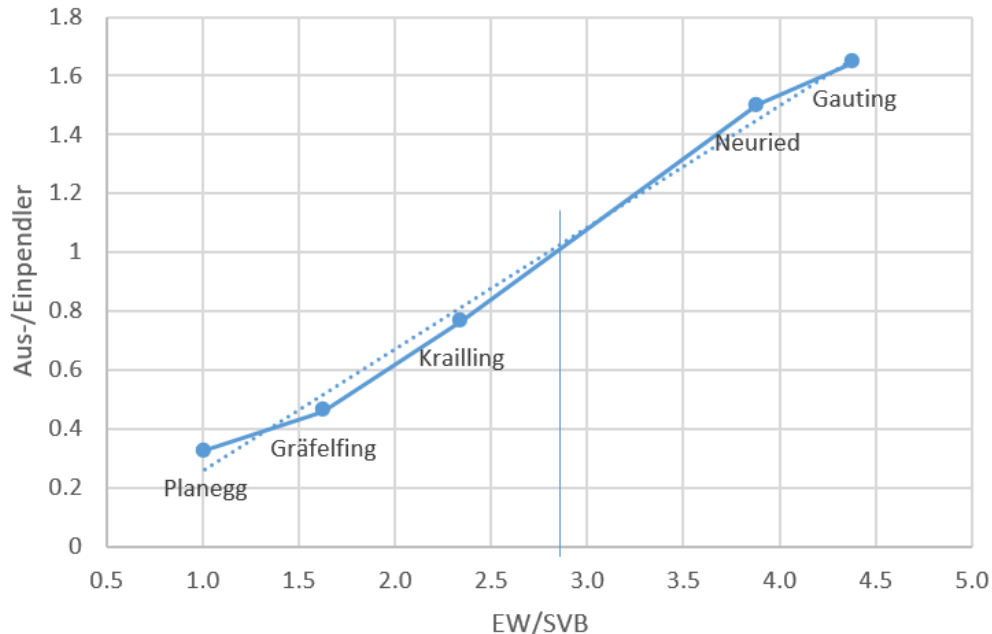
Wichtige Kenndaten der Würmtalgemeinden. Einwohnerzahlen aus der Internetauftritten der Gemeinden, Juli 2019, alle anderen aus den „Gemeindedaten“ 2017 des Regionalen Planungsverbandes.

	Einwohner (EW)	Sozialvers. Besch. (SVB)	EW/SVB	Einpendler	Auspender	Zuwachs SVB in 10 Jahren (%)	Zuwachs EW in 10 Jahren (%)	SVB im Ort ca. (%)
Gauting	21287	4850	4.4	3667	6038	-7.7	4.6	22
Krailling	7835	3340	2.3	3011	2308	62.3	2	10
Neuried	8646	2226	3.9	1988	2983	35.2	7.6	10
Planegg	11477	11310	1.0	10477	3408	23.5	1.3	7
Gräfelfing	13803	8482	1.6	7794	3575	62.2	7.5	8
Insgesamt	63048	30208	2.1	26937	18312	34.5	4.7	

Keine der Würmtalgemeinden weist ein ausgeglichenes Verhältnis an Ein- zu Auspendlern auf. Es ergibt sich aber eine interessante Korrelation zwischen dem Pendlersaldo und dem Verhältnis Einwohnerzahl zu Arbeitsplatzzahl. Diese ist in der u.s. Grafik gezeigt. Diese Kennzahlen liegen für alle Gemeinden auf einer gemeinsamen Geraden. Es lässt sich deshalb aus der Grafik ablesen, unter welchen Bedingungen das Pendlersaldo ausgeglichen wäre. Dies wäre ja der optimale Fall, der ein „gesundes“ Verhältnis von Einwohnern zu Arbeitsplätzen aufzeigt. Nach der Grafik liegt es bei ca. 2,8.

Planegg liegt mit 1,0 sehr weit darunter. Das heißt, es gibt einen besonders „ungesunden“ Überhang an Arbeitsplätzen. Prinzipiell wird dieser zu etwa der Hälfte durch das gegenteilige Saldo Gautings ausgeglichen. Nachdem es aber keinerlei Regelungen für einen interkommunalen Ausgleich gibt und die Gemeinde Gauting ja ihrerseits rasch „aufzuholen“ beabsichtigt, lassen sich diese Saldo-Ungleichgewichte nicht gegenseitig ausgleichen oder aufrechnen und jede Gemeinde ist für sich selbst verantwortlich.

Einwohner/Arbeitsplatz zu Aus-/Einpender

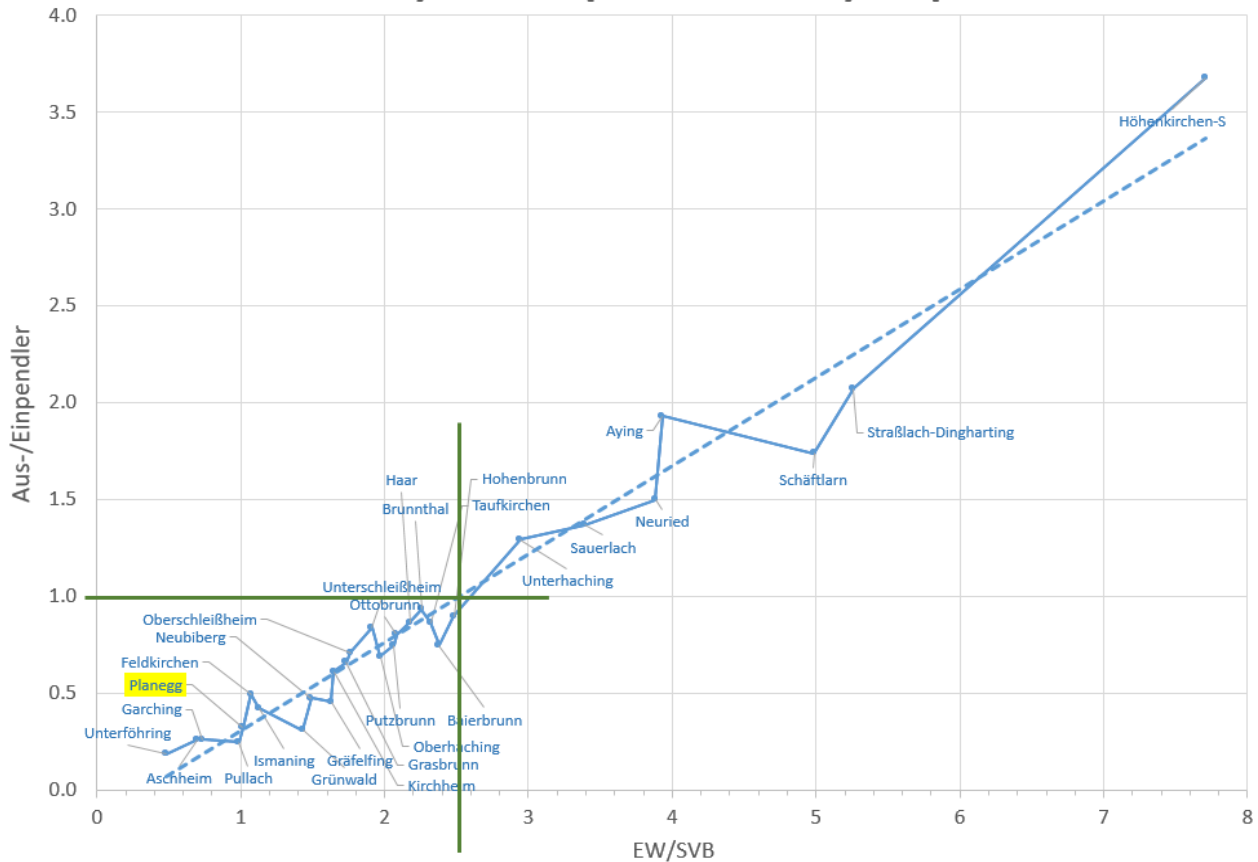


Planegg müsste nun eigentlich reagieren und Wohnraum mindestens zur statistischen Kompensation des Einpendlerüberschusses schaffen. Das wären etwa 1600 Pendler (bezogen aufs gesamte Würmtal). Planegg müsste Wohnraum für gut 20000 Einwohner schaffen, bei der aktuellen Belegungszahl pro Wohneinheit von 1,2 wären das also ca. 16800 Wohnungen. Wegen der vielen Studenten, die ja nicht als Beschäftigte zählen, ist noch mal mehr Nachfrage nach Wohnen zu befriedigen. Also ziemlich illusorisch.

Fast unabhängig vom Wohnbedarf ergibt sich bei einem derartigen Überschuss an Arbeitsplätzen auch ein entsprechend erhöhtes Verkehrsaufkommen, weil der Anteil der Einwohner, der in der eigenen Gemeinde arbeitet, auch sehr gering ist.

Die Zahlen fürs Würmtal finden bei Betrachtung des gesamten Landkreises Bestätigung. Wie die nachfolgende Grafik zeigt, ergibt sich eine fast ebenso gute Korrelation. Das ausgewogene Pendlersaldo weist hier auf ein optimales Einwohner zu Arbeitsplatzverhältnis von 2,5 zu 1 hin. Planegg liegt wieder sehr extrem, aber sehr nahe der Ausgleichsgeraden. Es gibt also keinen Grund dafür, Planegg für einen Sonderfall zu halten, der mehr Arbeitsplätze vertrüge als andere Gemeinden. Es gilt, wie für alle Gemeinden im Münchner Umland: Je Arbeitsplatz wird Wohnraum für 2,5 bis 2,8 Einwohner benötigt. Die geringe Belegungszahl in Planegg geht offensichtlich nicht auf die in der Gemeinde sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zurück, sondern wohl auf allein lebende Alte und Studenten, die ja nicht als Arbeitnehmer zählen.

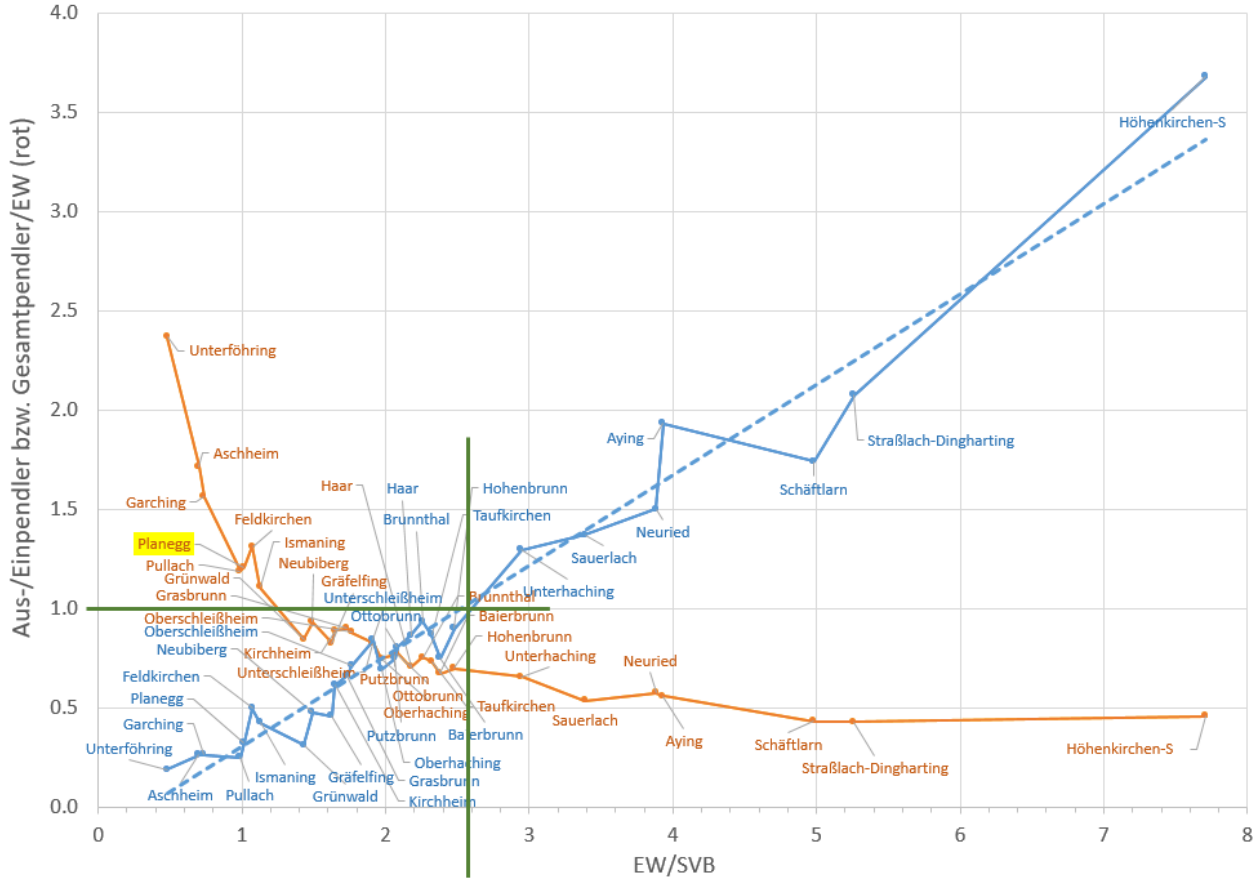
Einwohner/Arbeitsplatz zu Aus-/Einpendler



Eine interessante Zusammenstellung ergibt sich auch, wenn man die Gesamtpendlerbewegungen pro EW dem Einwohner/Arbeitsplatzverhältnis gegenüberstellt, also Summe Ein- plus Auspendler (dividiert durch die Einwohnerzahl) über die gleiche x-Achse, siehe u.s. Grafik. Hier markiert auch wieder die Marke Einpendler = Auspendler den Übergang in einen konstanten Wert. Nach links steigt die Kurve an, d.h. die relative Verkehrsleistung steigt an. Interessanterweise werden dabei Werte über 1 erreicht, was sich ja zunächst so liest, als ob jeder Einwohner dieser Gemeinden (also z.B. Planegg) mehrfach rumpendelt. Das stimmt natürlich nicht. Diese hohen Werte kommen durch die hohe Zahl an Einpendlern zustande, die tagsüber sozusagen

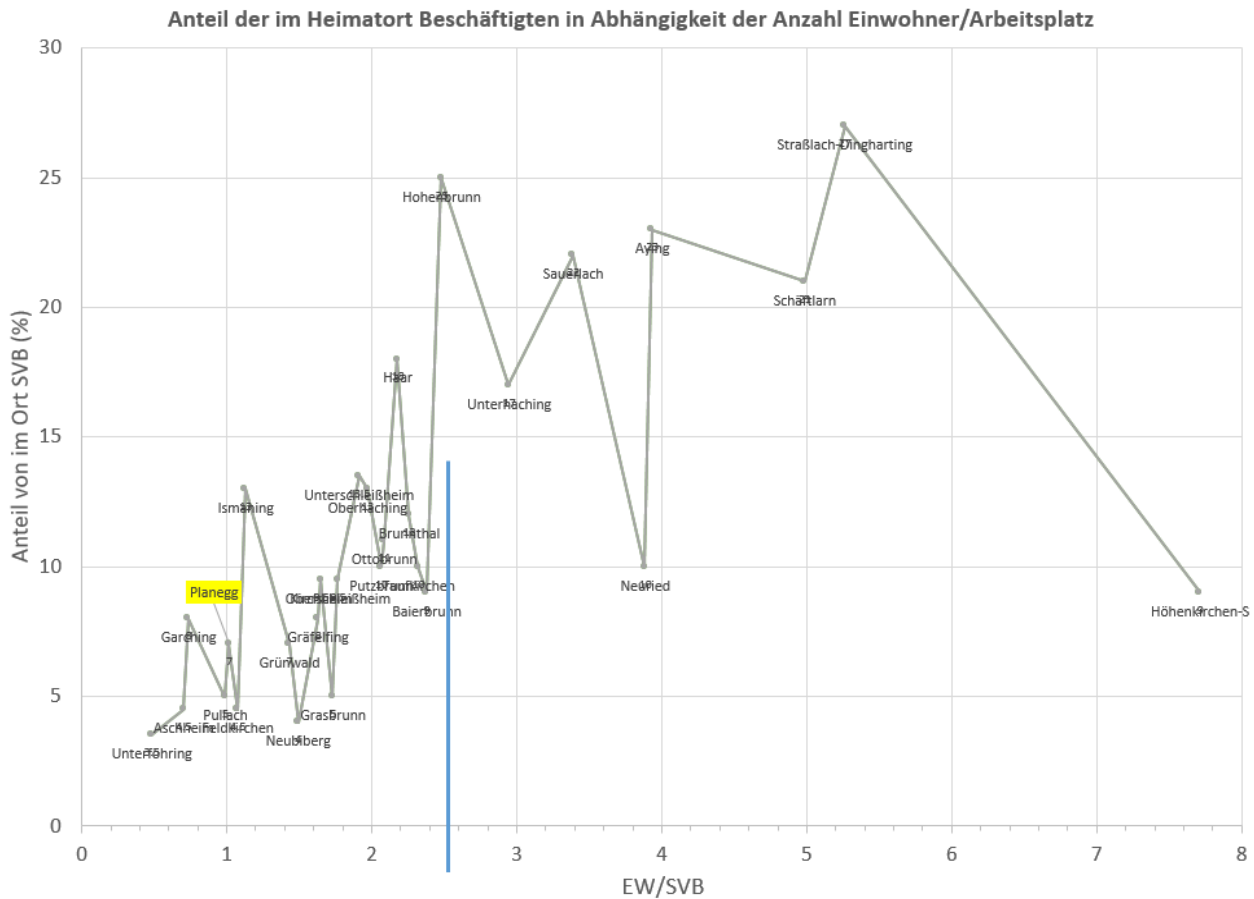
die Einwohnerzahl erhöhen. Wenn man die Einpendler zu den Einwohnern hinzuzählt, bleiben die Werte immer unter 1. Für die paar Gemeinden, die mehr als 3 Einwohner je Arbeitsplatz aufweisen ergibt sich dabei ein Mittelwert von 0,42 Pendler pro Einwohner. Der Kehrwert ist 2,4 Einwohner pro Pendler und bedeutet, dass eine von je 2,4 Personen, die was mit der Gemeinde zu tun haben, sozialversicherungspflichtig beschäftigt ist und nicht in der eigenen Gemeinde arbeitet. Auch das bestätigt also wieder, dass jeder neue Arbeitsplatz Zuzugsdruck durch mehr als 2 Einwohner erzeugt. Vor allem aber auch, dass ein hoher Überschuss an Arbeitsplätzen einen rasant steigenden Verkehrsdruck auslöst.

Gesamtpendler in Abhängigkeit der Anzahl Einwohner/Arbeitsplatz



Der Vollständigkeit halber noch folgende Betrachtung: der Anteil der Beschäftigten, die in der gleichen Gemeinde wohnen (Grafik unten). Diese Werte konnten nur aus Grafiken des RPV relativ ungenau (+/- 0.5%) abgelesen werden. Erwartungsgemäß schwanken die Werte auch sehr. Das ist ver-

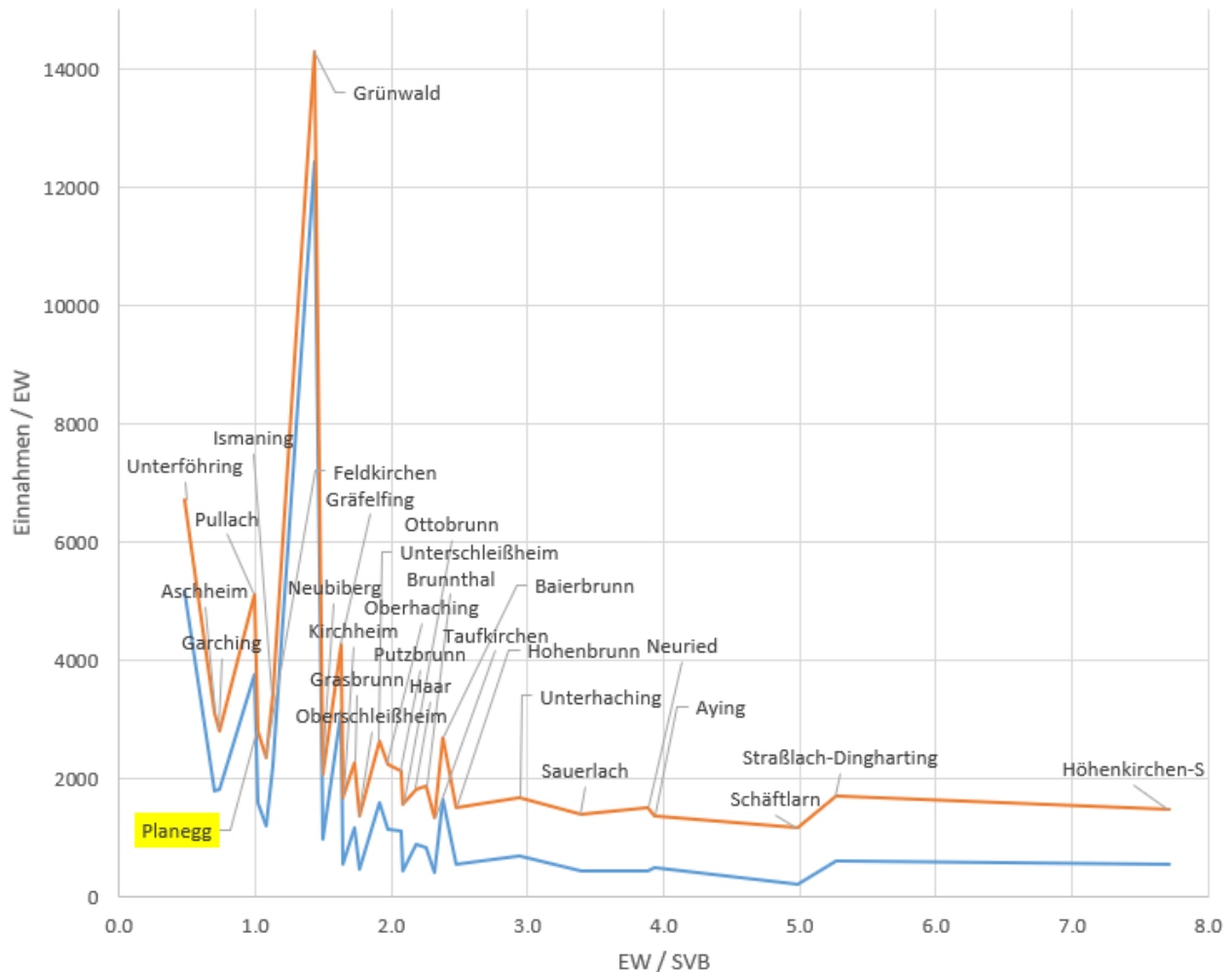
mutlich darauf zurückzuführen, dass der Anteil Selbständiger (auch Bauern), die ja nicht als SVB gezählt werden, recht unterschiedlich ist. Aber es zeigt sich im Mittel, dass mit steigendem Arbeitsplatzangebot auch anteilmäßig immer weniger in der gleichen Gemeinde Wohnraum finden. Entsprechend erhöht sich der Verkehrsdruck.



Das Gewerbesteueraufkommen

Die Ausweisung von Gewerbegebieten erfolgt natürlich vorrangig mit dem Ziel, Gewerbesteuererinnahmen zu erzielen. Leider lässt sich nur schwer vorhersagen und noch schwerer steuern, wieviel Gewerbesteuer die sich ansiedelnden Betriebe einspielen. Eine ganz strenge Korrelation zwischen der Anzahl an Arbeitsplätzen und der erzielten Einnahmen (jeweils pro Einwohner) ist demzufolge nicht zu erwarten, aber natürlich

schon ein zunehmender Anteil der Gewerbesteuer an den Gemeindeeinkommen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Einnahmen aus der Gewerbesteuer in der blauen Kurve, die Gesamteinnahmen in der roten. Obwohl Planegg zur Spitzengruppe (Platz 5) bei der Anzahl der Arbeitsplätze gehört, sieht es mit dem Gewerbesteueraufkommen nicht ganz so gut aus, da ist es nur Platz 9.



Das Fazit all dieser Betrachtungen kann nur sein:

Wenn wir den Wohnungs- und Verkehrsdruck nicht weiter ins unermessliche und untragbare steigern wollen und noch irgendwie auf unsere Wohn- und Lebensqualität Wert legen, dann muss Schluss sein mit der Neuausweisung von Gewerbeflächen. Wenn wir den Planeggern unter den jetzt schon herrschenden Bedingungen noch Chancen auf dem heimischen Wohnungsmarkt einräumen wollen, dann muss die Gemeinde selber bauen und nach Belegungsrecht dauerhaft begünstigt vermieten. Durch Ausweisung von Wohngebieten für den freien Wohnungsmarkt die Situation entspannen zu wollen wäre aussichtslos, Planegg müsste ja die Einwohnerzahl verdoppeln.