

## Münchener Modell Wohnungsbau

### Ausgangslage

Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist in München eine der wichtigsten Aufgaben. München wächst: Von 1970 bis 2010 stieg die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt um rund 100.000 Personen, derzeit sind es 1,4 Millionen. Bis 2030 werden laut Planungsprognose rund 150.000 weitere Einwohnerinnen und Einwohner erwartet, damit wird die Einwohnerzahl von München auf gut 1,5 Millionen steigen.

Dieses Wachstum stellt eine große Herausforderung dar. Nicht nur die Einwohnerzahlen steigen, sondern auch die Ansprüche an den Wohnraum: Die Wohnfläche je Münchnerin bzw. Münchner ist von rund 25 m<sup>2</sup> im Jahr 1970 auf aktuell rund 40 m<sup>2</sup> gestiegen. Das ist allerdings nur ein statistischer Mittelwert, der wenig darüber aussagt, wer von diesen Entwicklungen profitiert. Besonders für einkommensschwache Haushalte ist das Wachstum durch steigende Mieten und ein knappes Angebot an preiswertem Wohnraum eher mit Nachteilen verbunden. Wohnen in München wird immer teurer.

- Die Preise für Baugrundstücke für Eigentumswohnanlagen stiegen im Zeitraum 2007 bis 2011 um 35 %, Wohnbauland generell wurde um fast 30 % teurer.
- Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich in mittleren bis guten Lagen auf 4.750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Stand 1. Quartal 2012), in besseren Lagen wurden im Schnitt 6.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt. Die hohen Verkaufspreise wirken sich direkt auf die Miethöhe bei Erst- und Wiedervermietung aus, die deutlich anstieg. Ein Ende dieses Trends ist derzeit nicht absehbar.
- Die aktuelle Miete für Neuvermietungen liegt im Schnitt bei rund 15 €/qm. Aufgrund dieser Zahlen ist schnell klar, warum in München nur rund 25 % im Wohneigentum leben, der Rest lebt in Mietwohnungen bzw. in Genossenschaften.

Die Gründe für die aktuelle Anspannung liegen nicht nur im Bevölkerungswachstum, sondern auch in der wirtschaftlichen Situation sowie dem beschränkten Angebot an Grundstücken in München, speziell in guten Lagen. Die Flucht vieler Investoren in Immobiliensachwerte hat zur Folge, dass die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge auf einem neuen Rekordniveau liegt und Baugrundstücke und Eigentumswohnungen wesentlich teurer wurden.

Die Anspannung am Wohnungsmarkt wird also in München noch weiter zunehmen und der Wohnungsbedarf bleibt mit etwa 7.000 neuen Wohneinheiten jährlich auf sehr hohem Niveau. Die Landeshauptstadt München muss mehr als jede andere deutsche Stadt wohnungspolitisch aktiv sein, um den Wohnungsbestand zu schützen und den Neubau, insbesondere den geförderten, weiter anzukurbeln.

Die Attraktivität und der wirtschaftliche Erfolg führen dazu, dass nach aktuellen Prognosen die Bevölkerungszahl in München bis 2030 um rund 10 % weiter wachsen wird. Das hat zur Folge, dass die Wohnungsnachfrage noch weiter

ansteigen wird. Die Stadt kämpft seit Jahren darum, den Anteil an preiswertem Wohnraum zu schützen und den Neubau von Wohnungen zu fördern. Ein wichtiger Beitrag dazu ist das vom Münchner Stadtrat im Februar 2012 beschlossene wohnungspolitische Handlungsprogramm:

### **„Wohnen in München V“,**

in dem die Zielvorgaben der Münchner Wohnungspolitik fortgeschrieben und weiterentwickelt werden. 1989 wurde das Programm zum ersten Mal aufgelegt. Seitdem sind **115.000** neue Wohneinheiten fertig gestellt worden. Da sich die Nachfrage durch den fortlaufenden Zuzug ständig erhöht, ist Ziel daher, noch mehr bezahlbaren Wohnraum zum Mieten und zum Kaufen zu schaffen.

Ziel von „Wohnen in München V“ ist daher die Schaffung neuen Baurechts für jährlich **3.500 Wohneinheiten** und die Realisierung von 1.800 geförderten Wohnungen jedes Jahr.

Mit dem Untertitel „Wohnungsbauoffensive 2012-2016“ wird deutlich, dass der programmatische Schwerpunkt weiterhin auf dem Wohnungsneubau liegt. Das zusätzliche Baurecht soll unter anderem durch Verdichtung und Umwandlung von Kern- in Wohngebiete erreicht werden.

Um insbesondere Wohnangebote für einkommensschwache Haushalte zu schaffen, wurden die Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau für diese Zielgruppe angehoben. Auch die Förderkonditionen beim Ankauf von Belegrechten zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums im gesamten Stadtgebiet wurden weiter verbessert. Darüber hinaus sind deutliche Verbesserungen für Genossenschaften und Baugemeinschaften vorgesehen.

Auf städtischen Flächen werden verstärkt zielgruppengerechte Konzeptausschreibungen oder Bestgebotsverfahren angestrebt, um die Grundstückspreissteigerungen zu dämpfen. Im geförderten Wohnungsbau und bei der Vergabe städtischer Grundstücke gilt das KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 als Standard.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ bündelt die vielfältigen erfolgreichen Aktivitäten im Bereich der kommunalen Wohnungspolitik. Mit der Erhöhung des Fördermittelrahmens von **625 auf 800 Mio. €** im Programmzeitraum 2012-2016 wird ein deutliches Zeichen dafür gesetzt, dass die Schaffung und Sicherung von Wohnraum in München Priorität hat.

### **Zentrale Herausforderungen für den Münchner Wohnungsmarkt**

Durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum wird sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt weiter erhöhen. Dieser Entwicklung steht ein Rückgang der Flächenreserven in München gegenüber.

Um einer sozialen Polarisierung entgegenzuwirken, sind in den Quartieren neue Integrationsangebote für unterschiedliche Zielgruppen notwendig.

Die Altersstruktur der Münchner Bevölkerung verändert sich. Der Anteil an älteren Menschen nimmt zu. Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen und zielgruppenspezifischen Wohnmodellen wächst.

Angesichts des Klimawandels gewinnt die Umsetzung von Maßnahmen zur energetischen Optimierung im Neubau und im Bestand wesentlich an Bedeutung.

### **Mehr Baurecht schaffen – Wohnungsbauoffensive 2012 bis 2016**

Für rund 46.000 Wohneinheiten gibt es aktuell noch Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in München. Diese Zahl basiert auf den Neubau- und Umstrukturierungsflächen des Flächennutzungsplans.

Die Landeshauptstadt ist in der Bauleitplanung sehr aktiv, wie eine Auswahl der aktuell laufenden Wohnungsbauprojekte (vor Baurechtschaffung bzw. -vergabe) zeigt:

Angesichts der wachsenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, der immer komplexeren Bebauungsplanverfahren und der knapper werdenden Flächen für den Wohnungsbau hat die „Wohnungsbauoffensive 2012 bis 2016“ einen besonders hohen Stellenwert. Oberste Priorität hat die Entwicklung von Konzepten zur mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung.

Besondere Berücksichtigung sollen dabei die Anforderungen an die soziale Mischung und Verträglichkeit finden, bekannt als **Münchner Mischung**. Eine „Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive“ bündelt die Aktivitäten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und unterstützt die schnellere und verstärkte Baurechtschaffung für den Wohnungsbau.

Auf Basis einer Bedarfsabschätzung der verfügbaren Flächen sowie der zu erwartenden Finanzierungsmittel werden Zielzahlen für die jährliche Fertigstellung nach Programmen im geförderten Wohnungsbau zu Grunde gelegt.

### **Zielgruppenerweiterung für mittlere Einkommensgruppen**

Auch für mittlere Einkommensgruppen stellen die gestiegenen Grundstückspreise und als deren Folge die hohen Mieten ein gravierendes finanzielles Problem dar.

Eine Anpassung und Erweiterung der Zielgruppen für die Wohnungsbauförderung im „München Modell“ ist daher dringend erforderlich. Dafür wurde eine neue kommunale Einkommensstufe eingeführt: Stufe IV (nach Systematik der WFB 2012). Die nominalen Einkommensgrenzen für das „München Modell“ erhöhen sich dadurch beim Einpersonenhaushalt von 19.000 € auf 22.800 € jährlich und bei einer Familie mit einem Kind von 41.500 € auf 48.150 € jährlich. Die städtische Kinderkomponente wird in die neuen Stufen bereits eingerechnet.

Die „Münchner Mischung“, ein breites Spektrum unterschiedlicher Einkommensgruppen und entsprechender Wohnungsangebote in allen Neubaugebieten, soll erhalten bleiben.

Im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung wird mit einer Quote von 30 % geförderter Wohnungen ungefähr die durchschnittliche Münchner Einkommensstruktur möglich. Auf Flächen der Landeshauptstadt München liegt diese Quote deutlich höher, um mehr Angebote für einkommensschwächere Bürgerinnen und Bürger zu schaffen.

Auch außerhalb von neuen Bebauungsplangebieten sollen zukünftig die Möglichkeiten für die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau verbessert werden. Durch höhere Förderquoten auf städtischen Flächen(-anteilen) sowie durch das Angebot des Grundstücksankaufs privater Flächen durch die Stadt oder die städtischen Wohnungsgesellschaften werden zukünftig die Anteile geförderten Wohnungsbaus im Sinne der Sicherung der Münchner Mischung besonders in Umstrukturierungsgebieten erhöht.

Damit können auch für private Investoren Anreize geschaffen werden, die Förderquoten in den Wohnungsbauprojekten ggf. bis zum Niveau der städtischen Flächen zu erhöhen. Um die Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau angesichts der Flächenknappheit zu erreichen, sollen zukünftig Grundstücke für insgesamt bis zu 150 geförderte Wohnungen jährlich nach Möglichkeit angekauft werden.

### **Gemeinschaftlich orientierte Wohnungsmarktakeure stärken**

Genossenschaften und Baugemeinschaften sind wichtige Akteure am Münchner Wohnungsmarkt, da sie gemeinschaftlich orientiert sind, architektonische Vielfalt sichern und dem Aspekt der Energieeffizienz meist einen hohen Stellenwert einräumen.

Dieses Engagement wird durch die Bereitstellung von 20 - 40 % der Wohnungsbauf Flächen in städtischen Siedlungsgebieten wirkungsvoll unterstützt. Genossenschaften werden zukünftig eine Förderung der Genossenschaftsanteile von Einkommensschwachen ermöglichen.

Neben den Genossenschaften und Baugemeinschaften kommt den städtischen Wohnungsgesellschaften eine wachsende sozialpolitische und ökologische Bedeutung zu. Vor allem im geförderten Mietwohnungsbau erstellen sie durchschnittlich rund 500 Wohneinheiten im Jahr. Darüber hinaus werden ihre Bestände laufend modernisiert. Durch ihre Verpflichtung zur Energieeinsparung beim Neubau (KfW-Effizienzhaus 70) und zur energetischen Bestandssanierung (KfW-Effizienzhaus 100) sowie durch die Umsetzung von Modellvorhaben übernehmen die Gesellschaften bereits heute eine Vorbildfunktion und Vorreiterrolle auf dem Wohnungsmarkt. Auch für die private Bau- u. Wohnungswirtschaft will die Stadt in den großen städtischen Siedlungsgebieten weiterhin ein verlässliches Angebot an Bauflächen bereitstellen.

### **Verfahren zur Vergabe städtischer Grundstücke**

Die Landeshauptstadt München wird zukünftig Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend für den freifinanzierten Wohnungsbau Bauträgerinnen und Bauträgern angeboten werden, verstärkt in Konzeptausschreibungen oder „Bestgebotsverfahren“ ausschreiben. Damit sollen bei der Entwicklung neuer Planungsgebiete stabile soziale Strukturen und ein für breite Bevölkerungskreise bezahlbares Wohnungsangebot gesichert werden.

Im sogenannten „Bestgebotsverfahren“ zählt nicht alleine das Kriterium „Grundstückspreis“, sondern auch Kriterien wie z.B. der energetische Standard oder der Verkaufspreis für die „München Modell“-Wohnungen. Insbesondere Genossenschaften und Baugemeinschaften können von diesem Verfahren profitieren.

## **Bezahlbaren Wohnraum auch für untere Einkommensgruppen**

Bezahlbarer Wohnraum für Einkommensschwache ist Hauptziel der kommunalen Wohnungspolitik. Ein Beitrag dazu ist die Erhöhung der Zielzahlen für die unterste Einkommensgruppe (Stufe I, nach WFB 2012) von 800 auf 900 Wohneinheiten pro Jahr.

Gemäß dem Motto „Wohnen statt Unterbringen“ schafft die Stadt für Wohnungslose vorrangig dauerhaften Wohnraum, anstatt Zimmer oder Betten in Notquartieren und Unterkünften anzumieten.

Die in diesem Rahmen entstehenden Wohnungen sollen langfristig und mit gesicherten Belegungsrechten zur Verfügung stehen. Hierfür soll das kommunale Wohnungsbauförderprogramm-KomPro gestärkt werden.

Die Zielzahlen für KomPro B/C (untere Einkommensgruppe) werden von 150 auf 200 Wohneinheiten jährlich erhöht.

Die festgelegte Erstvermietungsmiete beträgt lageabhängig netto kalt zwischen 7,50 €/m<sup>2</sup> und 10,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, wobei es das Ziel ist, etwa 20 bis 25 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bleiben.

Für Haushalte, die die Einkommensgrenze entsprechend des Artikel 11 BayWoFG bis maximal zur Einkommensstufe IV überschreiten, erhöht sich die Obergrenze für die Erstvermietungsmiete auf 11,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (Kaltmiete).

Die festgelegte Erstvermietungsmiete erhöht sich um 0,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, wenn die Wohnung in einem Gebäude liegt, das dem energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 oder besser entspricht.

Für Genossenschaften gelten die gleichen Bedingungen, wobei bei der Belegung für 50% der Fläche neue Mitglieder berücksichtigt werden müssen.

## **„München Modell Eigentum“**

(Fördermittelgeber: Staat, Förderung nur für Selbstnutzung über staatliche Darlehen). Das „München Modell“ bietet für Haushalte mit mittleren Einkommen (bis zu Stufe IV) günstige familiengerechte Eigentumswohnungen in großen Münchner Neubaugebieten.

Die Stadt stellt städtische Baugrundstücke zu festen, nicht von der Lage abhängigen, verbilligten Preisen bereit. Der Grundstückspreis beträgt je nach Höhe des Einkommens des Käuferhaushalts entweder 375 €, 525 € oder 675 € je m<sup>2</sup> Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) und liegt damit weit unter dem ortsüblichen Verkehrswert. Der verbilligte Grundstückspreis wird vollständig an die Wohnungskäufer weitergegeben.

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen liegen je nach Einkommen zwischen rund 2.800 € bis 3.200 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## **Bestandsprogramme attraktiver gestalten**

Der weiterhin hohe Bedarf an geförderten Wohnungen wird mittel- bis langfristig nicht

mehr allein durch Wohnungsneubau befriedigt werden können. Der Ankauf von Belegungsbindungen an einzelnen freien Wohnungen im Bestand ist eine ergänzende Möglichkeit, preisgünstigen Wohnungsbestand zu sichern. Es sollen mehr Anreize beim Belegungsrechtsankaufsprogramm durch eine Erhöhung des Budgets und eine Verbesserung der Förderkonditionen geschaffen werden. Als ergänzende Bestandsstrategien kommt auch der Ankauf von Wohnungsbeständen durch die städtischen Wohnungsgesellschaften in Frage.

### **Alle rechtlichen Schutzmöglichkeiten im Wohnungsbestand aktivieren**

Nach wie vor werden alle rechtlichen Möglichkeiten wie z. B. Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungsverordnung und Genehmigungsvorbehalt von Umwandlung von Wohnraum in Teileigentum voll ausgeschöpft, um bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu sichern.

### **Kommunale Fördermittel für den Wohnungsbau erhöhen**

Die Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau wird mit der Anspannung am Wohnungsmarkt weiter ansteigen. Durch allgemeine Kostensteigerungen, Programmweiterungen, höhere Energieeffizienz und Unsicherheiten hinsichtlich der staatlichen Fördermittel zeichnen sich für „Wohnen in München V“ Mehrkosten ab. Deshalb wurde das kommunale Fördermittelbudget von 125 Mio. € auf 160 Mio. € jährlich angehoben. Die Fördermittel von Bund und Land werden zusätzlich voraussichtlich rund 51 Mio. € (bisher 57 Mio. €) betragen.

Die Förderung von Mietwohnraum in der einkommensorientierten Förderung (EOF) besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen für den Bauträger und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die begünstigten Haushalte.

Der förderfähige Grundstückswert für städtische EOF-Grundstücke, für Grundstücke Dritter mit Bindungen aus der SoBoN (Soziale Bodennutzung) oder einer freiwilligen Verwendung für ein EOF-Vorhaben beträgt einheitlich 281,20 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche einschließlich Erschließung. Dies ist auch der Verkaufspreis für städtische EOF-Grundstücke. Für Vorhaben von Genossenschaften gelten Sonderregelungen.

Die einkommensorientierte Förderung umfasst in München Einkommen der Stufen I und II. Der Mietpreis bei Erstvermietung monatlich netto kalt beträgt (Stand 2012) 9,25 €/m<sup>2</sup>, ggf. zzgl. energetischem Zuschlag. Die tatsächliche Belastung des Mieterhaushalts liegt durch Mietzuschuss einkommensabhängig zwischen 5,50 €/m<sup>2</sup> (max. Stufe I) und 6,50 €/m<sup>2</sup> (max. Stufe II); bei großen (ab 5 Personen) und behindertengerechten Wohnungen ermäßigt sich die Belastung um 0,40 €/m<sup>2</sup>.

### **„München Modell Miete“ sowie Genossenschaften“**

(Fördermittelgeber: Stadt, Förderung durch städtische Darlehen). Die Wohnungsangebote des München Modells richten sich an Wohnungssuchende, die über ein mittleres Einkommen verfügen. Zulässig sind Einkommen, die innerhalb der Einkommensgrenze gemäß Artikel 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) liegen. Da mit dem „München Modell“ vor allem auch Familien mit Kindern unterstützt werden sollen, gibt es für diese einen erhöhten zusätzlichen Einkommensfreibetrag von 5.000 € je Haushalt.

## **„KomPro“**

Der Münchner Stadtrat hat das Kommunale Wohnungsbauprogramm (kurz: KomPro) beschlossen, um den durch Bund und Land geförderten Sozialen Wohnungsbau zu ergänzen. Es handelt sich hierbei um ein zusätzliches Angebot der Landeshauptstadt München.

### **Kommunales Wohnungsbauprogramm „KomPro A“**

(Fördermittelgeber: Stadt, Förderung durch städtisches Darlehen). Als Finanzierungshilfe erhält der Bauherr ein städtisches Darlehen. Dieses ist in der Höhe so bemessen, dass es bei einem Eigenkapitaleinsatz von 25 % die Finanzierung und die dauerhafte Wirtschaftlichkeit während der Bindungszeit sicherstellt. Der Grundstückswertansatz (jeweils erschließungsbeitragsfrei) beträgt 225 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche bei einer Belegung ausschließlich mit Haushalten bis max. Einkommensstufe I. Bei einer Belegung mit 2/3 der Haushalte bis max. Stufe I und 1/3 der Haushalte bis max. Stufe III beträgt er 281,20 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche. Dies sind auch die einheitlichen, lageunabhängigen Grundstückspreise, zu denen städtische Grundstücke für das Programm „KomPro A“ verkauft werden.

Die Erstvermietungsmiete monatlich, netto kalt beträgt 5,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bzw. 5,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für große (ab 5 Personen) und behindertengerechte Wohnungen.

### **Zusammenfassung und Ergebnis:**

Der Münchner Wohnungsmarkt bleibt aufgrund der hohen Nachfrage angespannt. Sehr viel schlimmer wäre die Situation jedoch, wenn die Stadt München nicht so viel für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums tun würde. In München ist die Zahl der bebaubaren Flächen leider nicht so hoch, was die Situation verschlimmert. Eine Investition in den Wohnungsbau und die Schaffung von genug bezahlbaren Wohnungen ist für eine Kommune zur nachhaltigen Sicherung ihres gedeihlichen Fortbestandes unbedingt notwendig.

Dies dient zur Sicherung der unteren und mittleren Bevölkerungsschichten, da längst nicht nur die Ärmsten der Armen von Wohnungsproblemen in Ballungsräumen betroffen sind.