

Der Wohnungsmarkt in München

Liebe Münchnerinnen und Münchner,

die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist in München mehr denn je eine der wichtigsten Aufgaben. Die Attraktivität und der wirtschaftliche Erfolg unserer Stadt führen dazu, dass nach aktuellen Prognosen die Bevölkerungszahl in München bis 2030 um rund 10 % weiter wachsen wird. Das heißt, dass die Wohnungsnachfrage noch weiter ansteigen wird. Die Stadt zieht daher alle Register, um den Anteil an preisvertem 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.

Trotzdem wird das Angebot an bezahlbarem Wohnraum der ständig steigenden Nachfrage nicht gerecht. 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. Dabei wird zum ersten Mal eine Erhöhung der Förderquote durch Grundstücksankauf ermöglicht.

Um insbesondere Wohnangebote für einkommensschwache Haushalte zu schaffen, werden die Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau für diese Zielgruppe angehoben. Auch die Förderkonditionen beim Ankauf von Belegrechten zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums im gesamten Stadtgebiet werden weiter verbessert.

Darüber hinaus sind deutliche Verbesserungen für Genossenschaften und Baugemeinschaften vorgesehen. So werden beispielsweise die Einkommensgrenzen im München Modell auf die neue Stufe 7 (nach VSB 2012 neu nun Stufe IV) angehoben, um die Einkommensgrenzen der Inflationsentwicklung anzupassen. 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 künftig 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, die wir auch in den kommenden Jahren kontinuierlich weiterentwickeln wollen. 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.

Christian Ude
Oberbürgermeister

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin



München wächst: Von 1970 bis 2010 stieg die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt um rund 100.000 Personen. Bis 2030 werden laut Planungsprognose rund 150.000 weitere Einwohnerinnen und Einwohner erwartet, damit wird die Einwohnerzahl von München auf 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 m² im Jahr 1970 auf aktuell rund 40 m² 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 preisvertem 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 €/m² Wohnfläche (Stand 1. Quartal 2012), in besseren Lagen wurden im Schnitt 6.500 €/m² 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 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 noch weiter zunehmen und der Wohnungsbedarf bleibt mit etwa 7000 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.

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.



Wohnanlage der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, Echardinger Straße

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm: „Wohnen in München“

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ ist das wichtigste Instrument der Wohnungsverorgung und Wohnraumsicherung in München. Der Wohnungsbau und insbesondere der geförderte Wohnungsbau für bedürftige Zielgruppen hat oberste Priorität. Das kommt auch in den neuen strategischen Leitlinien der Stadtentwicklungskonzeption „Perspektive München“ zum Ausdruck.

Die über 20-jährige Erfolgsbilanz von „Wohnen in München I bis IV“ aus den Jahren 1989 bis 2011:

- Es wurde neues Baurecht für etwa 55.000 Wohneinheiten geschaffen.
- Über 125.000 Wohneinheiten wurden genehmigt und über 115.000 fertig gestellt.
- Auch wegen der erheblichen Neubauleistung sind die Wiedervermietungsmieten im Altbau nur um 2,2 % jährlich und in den Nachkriegsbauten noch moderater um 1,5 % jährlich gestiegen.

„Wohnen in München V“ ist eine Fortführung der früheren Handlungsprogramme „Wohnen in München I bis IV“. Um den Bedarf von 7000 Wohneinheiten jährlich decken zu können, wurde bisher jährlich Baurecht für bis zu 3.500 Wohneinheiten geschaffen. Darüber hinaus werden etwa 3.500 weitere Wohnungen benötigt, die in Gebieten außerhalb von Bebauungsplänen geschaffen wurden und werden.

Entscheidend für den Erfolg von „Wohnen in München V“ wird in Anbetracht der sich weiter verknappenden Flächenpotenziale die bedarfsgerechte Schaffung von Baurecht in den nächsten fünf Jahren sein. Die Förderquoten auf städtischen und privaten Flächen bleiben dabei ein wichtiges Thema. Bereits in „Wohnen in München IV“ wurde festgelegt, dass der Anteil der geförderten Wohnungen auf städtischen Flächen 50 % nicht übersteigen, auf privaten Flächen aber mindestens 30 % betragen soll. Diese Richtwerte werden in „Wohnen in München V“ beibehalten.

Um zusätzliche Potenziale zu erschließen, setzt die Wohnungsbaupolitik verstärkt auch auf das Thema „Ankauf von Belegrechten“. Trotzdem wird es auch in Zukunft schwer bleiben, auf diesem Weg eine höhere Anzahl an geförderten Wohnungen zu schaffen.

Ziele der Wohnungsbauoffensive 2012 bis 2016:

- Die großen städtischen Planungsbereiche werden für ein kontinuierliches Angebot an Wohnbauflächen weiterentwickelt.
- Die Fördermittelvergabe wird beschleunigt und für den geförderten Wohnungsbau gesteigert.
- Es erfolgen verstärkte Anstrengungen bei den Grundstücksausschreibungen.

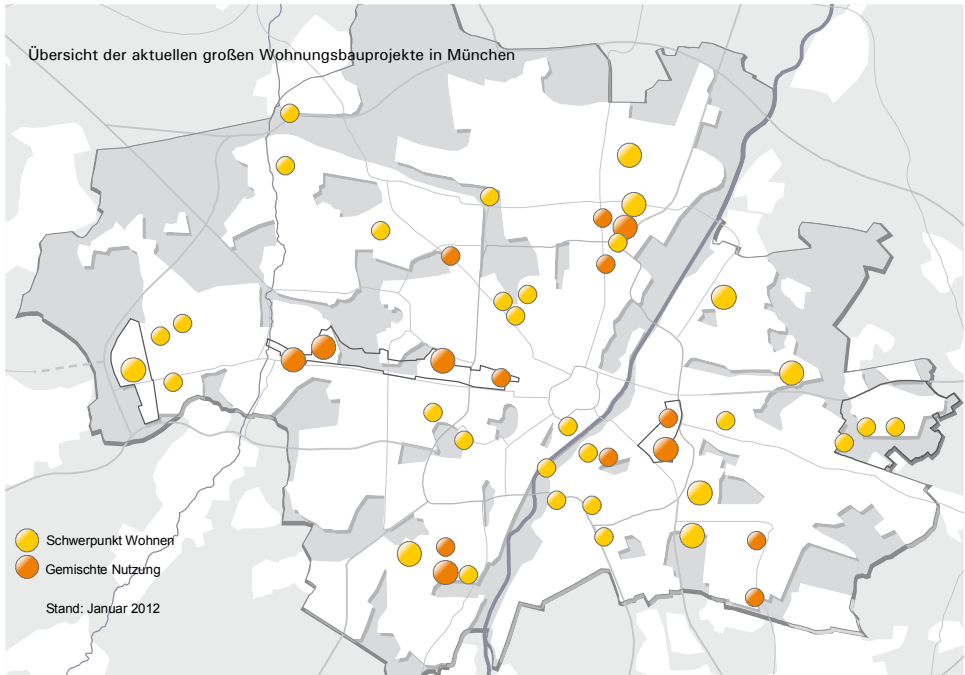
„Wohnen in München V“: Inhalt und Ziele

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:

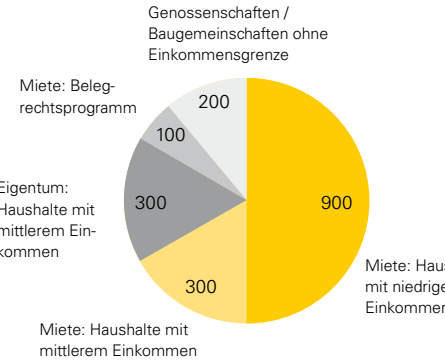
- Freiham Nord (3.000 WE)
- Paul-Gerhardt-Allee (2.000 WE)
- Funkkaserne (1.600 WE)
- Prinz-Eugen-Kaserne (1.600 WE)
- Dachauer/ Schwere-Reiter-Straße/ ehemalige Luitpoldkaserne (900 WE)
- Quartier an der Hochäckerstraße (1.200 WE)
- Siemens-Gelände Obersendling (950 WE)
- Agfa-Gelände (1.000 WE)
- Messestadt Riem 4. Bauabschnitt (900 WE)

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. 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 folgende Zielzahlen für die jährliche Fertigstellung nach Programmen im geförderten Wohnungsbau für notwendig erachtet:



Stadtkwartier Ackermannhöden mit Nahwärmespeicher unter dem Hügel

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 bisherigen Grundstückswertansätze im geförderten Wohnungsbau berücksichtigen die sozialen und städtebaulichen Bindungen. Diese Grundstückswertansätze können nicht erhöht werden, da die Einkommensgrenzen und die Bewilligungsmieten der Programme seit Jahren unverändert geblieben sind. Für die erweiterte Zielgruppe wird entsprechend ihres etwas höheren Haushaltseinkommen eine neue Preisstufe im „München Modell“ eingeführt. Die Verkaufspreise im „München Modell“ erhöhen sich als Folge gestiegener Baukosten nur sehr moderat.

Münchner Mischung sichern

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 geförderter 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 Wohnungsmarktakteure 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 Wohnungsbaufächen in städtischen Siedlungsgebieten wirkungsvoll unterstützt. Darüber hinaus wird das Beratungsangebot der Stadt für Genossenschaften und Baugemeinschaften verbessert: Um dem geringeren Informations- und Betreuungsaufwand gerecht zu werden, wird eine Beratungsstelle für Genossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte (Neubau) beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingerichtet. Programmverbesserungen im „München Modell“ 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- und Wohnungswirtschaft will die Stadt in den großen städtischen Siedlungsgebieten weiterhin ein verlässliches Angebot an Bauflächen bereitstellen.

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- und Wohnungswirtschaft will die Stadt in den großen städtischen Siedlungsgebieten weiterhin ein verlässliches Angebot an Bauflächen bereitstellen.

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- und Wohnungswirtschaft will die Stadt in den großen städtischen Siedlungsgebieten weiterhin ein verlässliches Angebot an Bauflächen bereitstellen.

Die Zielzahlen für KomPro B/C (untere Einkommensgruppe) werden von 150 auf 200 Wohneinheiten jährlich erhöht. Zur schnelleren Abwicklung der KomPro-Vorhaben wurde eine „Task Force“ gegründet.

Die Zielzahlen für KomPro B/C (untere Einkommensgruppe) werden von 150 auf 200 Wohneinheiten jährlich erhöht. Zur schnelleren Abwicklung der KomPro-Vorhaben wurde eine „Task Force“ gegründet.

Verfahren zur Vergabe städtischer Grundstücke weiter optimieren

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.

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 Wohnungsbaufächen in städtischen Siedlungsgebieten wirkungsvoll unterstützt. Darüber hinaus wird das Beratungsangebot der Stadt für Genossenschaften und Baugemeinschaften verbessert: Um dem geringeren Informations- und Betreuungsaufwand gerecht zu werden, wird eine Beratungsstelle für Genossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte (Neubau) beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingerichtet. Programmverbesserungen im „München Modell“ Genossenschaften werden zukünftig eine Förderung der Genossenschaftsanteile von Einkommensschwachen ermöglichen.

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 Wohnungsbaufächen in städtischen Siedlungsgebieten wirkungsvoll unterstützt. Darüber hinaus wird das Beratungsangebot der Stadt für Genossenschaften und Baugemeinschaften verbessert: Um dem geringeren Informations- und Betreuungsaufwand gerecht zu werden, wird eine Beratungsstelle für Genossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte (Neubau) beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingerichtet. Programmverbesserungen im „München Modell“ Genossenschaften werden zukünftig eine Förderung der Genossenschaftsanteile von Einkommensschwachen ermöglichen.

Die Zielzahlen für KomPro B/C (untere Einkommensgruppe) werden von 150 auf 200 Wohneinheiten jährlich erhöht. Zur schnelleren Abwicklung der KomPro-Vorhaben wurde eine „Task Force“ gegründet.

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm

„Wohnen in München V“ – Wohnungsbauoffensive 2012-2016



auf 150 €/m² Geschossfläche senkt. Der Grundstückspreis ist lageunabhängig und stellt den Verkehrswert mit sozialer Bindung für die Programme „KomPro B“ und „KomPro C“ dar.

Als Finanzierungshilfe erhält die Bauherrin oder der Bauherr ein städtisches Darlehen, bei Clearinghäusern einen Wohnbauförderzuschuss. Zuschuss oder Darlehen sind in der Höhe so bemessen, dass bei einem Eigenkapitaleinsatz von 25 % die Finanzierung und die dauerhafte Wirtschaftlichkeit während der Bindungszeit von 40 Jahren sichergestellt ist.

Die Erstvermietungsmiete monatlich, netto kalt beträgt 5,50 €/m² Wohnfläche, bzw. 5,10 €/m² Wohnfläche für große (ab 5 Personen) und behindertengerechte Wohnungen. Die Belegung erfolgt durch die Landeshauptstadt München/Sozialreferat im Rahmen einer Direktbelegung.

Kommunales Wohnungsbauprogramm „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.

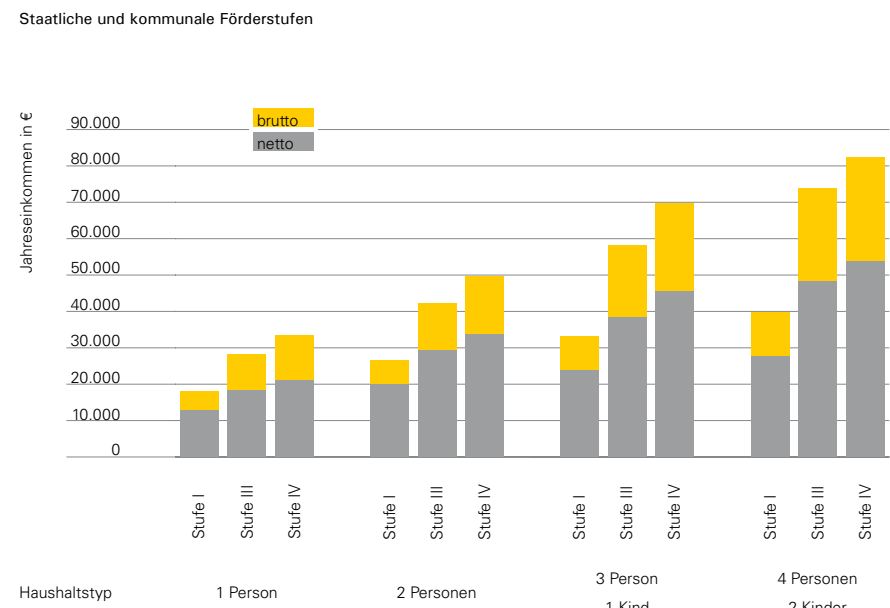
Kommunales Wohnungsbauprogramm „KomPro A“
(Fördermittelgeber: Stadt, Förderung durch städtisches Darlehen)
Als Finanzierungshilfe erhält der Bauherr ein städtisches Darlehen. Dieser ist in der Höhe so bemessen, dass es bei einem Eigenkapitaleinsatz von 25 % die Finanzierung und die dauerhafte Wirtschaftlichkeit während der Bindungszeit sicherstellt. Der Grundstückswertansatz (jeweils erschließungsbeitragsfrei) beträgt 225 €/m² 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 €/m² 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 €/m² Wohnfläche, bzw. 5,10 €/m² Wohnfläche für große (ab 5 Personen) und behindertengerechte Wohnungen. Die Belegung erfolgt wie bei der einkommensorientierten Förderung durch die Stadt im Rahmen eines „Dreivorschlages“.

Kommunales Wohnungsbauprogramm „KomPro B“ und „C“
(Fördermittelgeber: Stadt, Förderung durch städtisches Darlehen)
Die kommunalen Wohnungsbauprogramme, KomPro B (für Benachteiligte) und C (für Clearingzwecke) sind wirkungsvolle Instrumente zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum für sozial Benachteiligte der Einkommensstufe I und sind mit einer sozialen Hausbewirtschaftung und Begleitprogrammen verknüpft.

Investorinnen und Investoren mit eigenem Grundstück erhalten einen Grundstückszuschuss, der die kalkulatorischen Grundstückskosten im Rahmen der Errichtung des geförderten Bauprojektes

sitz oder Arbeitsplatz seit mindestens 3 Jahren ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München hat. Für Haushalte mit Kindern ist die Wartezeit auf 1 Jahr verkürzt, während der mindestens ein Haushaltsmitglied seinen Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München oder in der Region 14 haben muss.

Die festgelegte Erstvermietungsmiete beträgt lageabhängig netto kalt zwischen 750 €/m² und 10,20 €/m² 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 €/m² Wohnfläche monatlich (Kaltmiete). Die festgelegte Erstvermietungsmiete erhöht sich um 0,15 €/m² 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.



Staatliche und kommunale Förderprogramme

Einkommensorientierte Förderung
(Fördermittelgeber: Bund/Land/Stadt, Förderung durch staatliche und städtische Darlehen)
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 €/m² 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 €/m², ggf. zzgl. energetischem Zuschlag. Die tatsächliche Belastung des Mieterhaushalts liegt durch Mietzuschuss einkommensabhängig zwischen 5,50 €/m² (max. Stufe I) und 6,50 €/m² (max. Stufe II); bei großen (ab 5 Personen) und behindertengerechten Wohnungen ermäßigt sich die Belastung



„Wohnen in München V“: Inhalt und Ziele

Energieeffizienz im städtischen Einflussbereich verbessern
Menge und Qualität sind keine Gegensätze, sondern sie ergänzen sich. Bei steigenden Energiepreisen wird die Reduzierung des Energiebedarfs der Gebäude auch wegen der sogenannten zweiten Miete immer wichtiger.

Die Landeshauptstadt München übernimmt beim Klimaschutz gegenüber den gesetzlichen Standards eine Vorreiterfunktion. Wo Einflussmöglichkeiten bestehen, werden erhöhte energetische Standards gefordert. Bei der Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke in fernwärmeversorgten Gebieten und im geförderten Wohnungsbau generell wird zukünftig im Neubau das KfW-Effizienzhaus-70 (EnEV 2009) zum Standard. Bei Grundstücksvergaben in nicht fernwärmeversorgten Gebieten wird zumindest der Dämmstandard des KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009) vorausgesetzt.

Die Kostenobergrenzen im Rahmen der Wohnungsbauförderung für erhöhte energetische Standards werden in geringem Maße angehoben. Auch Mieter- und Käuferhaushalte werden über maßvolle Aufschläge in der EOF und beim München Modell beteiligt. Diese Kosten werden aber durch die laufenden Einsparungen bei den Energiekosten aufgefangen. Bei den KomPro-Wohnungen werden die Nettokaltmieten trotz der Betriebskostensparnis durch die besseren energetischen Standards nicht erhöht. Damit wird auch der städtische Sozialetat entlastet.

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 Belegungsrechtsankaufprogramm 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 Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungsverordnung und Mieterberatung zur Bestandssicherung voll ausgeschöpft, um bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu sichern. Darüber hinaus wird auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten durch Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen hingewirkt.

Kommunale Fördermittel für den Wohnungsbau erhöhen
Die Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau wird mit der Anspannung am Wohnungsmarkt weiter ansteigen. Durch allgemeine Kostensteigerungen, Programmerweiterungen, 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 zusätzliche voraussichtlich rund 51 Mio. € (bisher 57 Mio. €) betragen.

Kontakt und Ansprechpartner

Kontakt:

Für Wohnungssuchende generell
www.muenchen.de
Stichwort: Wohnen in München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung (für Käuferinnen und Käufer)
Stadtsanierung und Wohnungsbau
Blumenstraße 31, 80331 München
E-Mail: plan.ha3-11@muenchen.de

Ansprechpartnerinnen und -partner:

Mietwohnungsbau (Antragstellung und Finanzierungsfragen)
Kurt Backöfer Tel.: (089) 233 – 28193

Technische Beratung und Prüfung (Planung und Kosten) für Eigentums- und Mietmaßnahmen
Vorhaben östlich der Isar
Wolf Opitsch Tel.: (089) 233 – 28173
Vorhaben westlich der Isar
Ulrich Benz Tel.: (089) 233 – 25507

Geförderte Eigentumsmaßnahmen
Christian Eichhorn Tel.: (089) 233 – 28436
Silvia Kreilinger Tel.: (089) 233 – 28028
Thomas Rieder Tel.: (089) 233 – 28847
Zusätzliche Informationen zum München Modell sowie zu den aktuellen Angeboten an Wohnungen finden Sie auch im Internet unter: <http://www.muenchen.de/muenchen-model>

Grundstücksausschreibungen
Bauträgerinnen und Bauträger
Herbert Morguet Tel.: (089) 233 – 28434
Genossenschaften / Baugemeinschaften
Elisabeth Aschenbrenner Tel.: (089) 233 – 26649
Genossenschaften / Baugemeinschaften
Gabriele Götzl Tel.: (089) 233 – 26278

Sozialreferat (für Mieterinnen und Mieter)
Amt für Wohnen und Migration
Franziskanerstr. 8, 81669 München

Wohnungsvergabe
E-Mail: wohnungsamt.soz@muenchen.de
Telefon: (089) 233 – 40001
Erreichbarkeit: Mo bis Fr: 8.30 – 12.00 Uhr

Mietberatung
E-Mail: mietberatung.soz@muenchen.de
Tel. (089) 233 – 40200

Impressum

Herausgeberin
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung – Bevölkerung,
Wohnungsmarkt und Stadtkonomie
Blumenstraße 31
80331 München

Inhaltliche Bearbeitung
Christian Piesch, Alexander Lang
Telefon: 089/233-27352
Telefax: 089/233-26015
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Titelbild: Julia Knopp
Genossenschaftliche Wohnanlage wagnis 3,
bogevichs buero

Fotos innen:
Alberto Avelina;
Leonie Baumeister;
Ingrid Scheffler

Redaktion und Grafik:
Büro Baumeister, München
Nicolette Baumeister, Katrin Weimann

Druck
Weber Offset GmbH, München

Papier
Gedruckt auf Papier aus 100% Recyclingpapier