

Telefon: 233 - 27352  
Telefax: 233 - 26683

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN HA I/22, HA III/1  
Kommunalreferat  
Sozialreferat  
Stadtkämmerei

## **Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ Wohnungsbauoffensive 2012 – 2016**

### **1. Neue Eckpunkte von „Wohnen in München V“**

Wohnungsprobleme sind ein gemeinsames Kennzeichen aller wirtschaftlich boomenden Großstädte bzw. Ballungsräume. München ist eine wachsende Stadt. Dieses Wachstum ist planerisch nur sehr begrenzt steuerbar. Das Wachstum der Bevölkerung und Wirtschaft geht mit z. T. schwierigen Begleiterscheinungen wie insbesondere Wohnungsproblemen und hohen Mieten einher. Im Vergleich dazu ist aber eine Schrumpfung für Städte noch viel problematischer, da Infrastruktureinrichtungen mangels Nachfrage geschlossen werden müssen, dem Einzelhandel die Kunden fehlen und in Folge Läden leer stehen, die gesamte Infrastruktur vom Kanalnetz bis zum öffentlichen Nahverkehr nicht wirtschaftlich ausgelastet ist, so dass junge Leute wegen fehlender Arbeitsplätze wegziehen und eine Negativspirale in Gang setzen.

Seit über 100 Jahren ist der Wohnungsmangel das gravierendste soziale Problem in München. In der Problemwahrnehmung der jeweils Betroffenen steht die Landeshauptstadt dabei in einer Reihe mit anderen europäischen Städten wie z. B. Wien, die auch eine vorbildliche Wohnungspolitik betreiben. Andererseits haben sich in dieser Zeit natürlich die Wohnverhältnisse, wie z. B. die Ausstattungsstandards, erheblich verbessert und wohlstandsbedingt ist die Wohnfläche je Münchnerin bzw. Münchner von rund 25 m<sup>2</sup> 1970 auf derzeit rund 40 m<sup>2</sup> gestiegen. Nur sagt dieser statistische Mittelwert wenig über die Verteilung der Wohlfandeffekte aus. Besonders einkommensschwache Haushalte sind die Leidtragenden der Wohnungsprobleme. Der Wohnungsmangel ist die Kehrseite des wirtschaftlichen Erfolgs der Stadt, aber bei der Vor- und Nachteilsbilanz profitieren nicht alle sozialen Gruppen gleichermaßen. Auch deshalb ist eine aktive kommunale Wohnungspolitik weiterhin erforderlich.

Die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt München wird mittelfristig bis 2030 um über 10 %, d. h. auf über 1,5 Mio. wohnberechtigte Einwohner steigen. Damit liegt das prognostizierte Bevölkerungswachstum für München etwa doppelt so hoch wie das Wachstum der Erwerbstätigen (siehe Fehler: Referenz nicht gefunden). Dieses Wachstum stellt eine große Herausforderung für die Landeshauptstadt dar. Der Wohnungsmarkt wird in den nächsten Jahren weiter angespannt bleiben und der Wohnungsbedarf bleibt mit ca. 7.000 Wohneinheiten (WE) jährlich auf sehr hohem Niveau. Deshalb muss die Landeshauptstadt mehr als jede andere deutsche Stadt wohnungspolitisch aktiv sein, d. h. den Wohnungsbestand schützen und den Neubau, insbesondere den geförderten, weiter ankurbeln.

Die 20 jährige Erfolgsbilanz der Landeshauptstadt München während der Programmlaufzeiten von „Wohnen in München I“ bis „Wohnen in München IV“ 1990 – 2010 kann sich sehen lassen:

- Es wurde neues Baurecht für knapp 55.000 WE geschaffen;
- Über 125.000 WE wurden genehmigt und über 115.000 WE fertiggestellt, also etwa so viel wie der gesamte Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Wiesbaden;
- Auch wegen dieser erheblichen Neubauleistung sind die Wiedervermietungsrenten im 20-Jahresmittel im Altbau nur um 2,2 % jährlich und in den Nachkriegsbauten noch moderater nur um 1,5 % jährlich gestiegen (s. Abbildung 1), dies allerdings von einem hohen Niveau aus.

Der kommunalen Wohnungspolitik kommt im Sinne der Sicherung der sozialen Ausgewogenheit und nachhaltigen Stadtentwicklung eine Schlüsselrolle zu. Ausreichender Wohnungsbau und dabei insbesondere für die bedürftigen Zielgruppen geförderter Wohnungsbau hat höchste Priorität.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ ist ein wichtiger Baustein der PERSPEKTIVE MÜNCHEN. In den neuen strategischen Leitlinien der PERSPEKTIVE MÜNCHEN (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06446) wird dem Thema der Wohnungsversorgung und der sozialräumlichen Durchmischung ein hoher Stellenwert eingeräumt. Bei allen wohnungspolitischen Konzepten sind immer die Leitlinien der PERSPEKTIVE MÜNCHEN, insbesondere das städtebauliche Leitmotiv „kompakt-urban-grün“ als auch der soziale Aspekt der Sicherung der „Münchner Mischung“ zu Grunde zu legen.

Die vier zentralen Herausforderungen für den Münchner Wohnungsmarkt sind:

- Die Münchner Bevölkerung wird älter, wenn auch nicht so stark wie Deutschland insgesamt.
- Die Umsetzung energetischer Optimierung im Neubau und im Bestand wird angesichts des Klimawandels zunehmend wichtiger.
- Das Bevölkerungswachstum bedingt eine erhöhte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, dem steht ein Rückgang der staatlichen Fördermittel und der Flächenreserven gegenüber.
- Die soziale Polarisierung nimmt zu. Bei schrumpfenden Sozialwohnungsbeständen müssen in den Quartieren vermehrt Integrationsangebote bereitgestellt werden.

In München sind seit 2010 starke Bodenpreissteigerungen insbesondere in zentralen Lagen festzustellen. 2010 wurde ein neues Allzeithoch beim Umsatz mit Wohnbaugrundstücken in München erreicht, der Markt ist praktisch „leer gekauft“. Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich in einer Aufschwungphase, die noch länger anhalten könnte. Eine Trendwende auf dem Mietmarkt ist voraussichtlich erst zeitlich verzögert nach einer Abschwächung der Wirtschaftskonjunktur zu erwarten.

Starke Grundstückspreissteigerungen waren Anfang der 1980er und der 1990er Jahre immer Vorboten von Phasen hoher Mietsteigerungen bzw. großen Wohnungsmarktproblemen („Szenario erhöhte Anspannung“). Anfang des neuen Jahrtausends brachen die spekulativen Grundstückspreissteigerungen allerdings schnell wieder ein („Szenario Spekulationsblase“). Das Szenario Anspannung wird gegenwärtig als das wahrscheinlichere eingestuft. Auch wegen der derzeit relativ niedrigen Baufertigstellungen ist von einer weiteren Angebotsverknappung auszugehen. Während die Mieten bis 2010 nur vergleichsweise moderat gestiegen sind, weist das Wohnungsmarktbarometer 2011 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nun deutliche Steigerungen bei Erst- und Wiedervermietungsrenten auf.

Mit dem Motto „Wohnungsbauoffensive 2012 bis 2016“ soll deutlich gemacht werden, dass das Ziel der ausreichenden Baurechtschaffung in den nächsten 5 Jahren die zentrale Voraussetzung für den Erfolg von „Wohnen in München V“ (WiM V) darstellt. Die in „Wohnen in München IV“ gesetzten Zielvorgaben von 1.800 WE im geförderten Wohnungsbau sollen in „Wohnen in München V“ fortgeschrieben sowie die Konzepte und Programme erweitert und an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Oberste Priorität kommt dabei der Entwicklung von Konzepten zur mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung (siehe Kapitel 5.3) sowie der kurzfristigen Aktivierung und auch mittelfristig ausreichenden und bedarfsgerechten Schaffung von Baurecht (siehe Kapitel 5.1) zu.

## **Eckpunkte von Wohnen in München V**

1. Die hohen Zielzahlen für die Baurechtschaffung (von 3.500 WE p. a.) und für den geförderten Wohnungsbau (von 1.800 WE p. a.) werden beibehalten. Dafür ist eine kurz- und mittelfristig angelegte Wohnungsbauoffensive erforderlich. Als organisatorische Konsequenz wird im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive unter Leitung der Stadtbaurätin vorgeschlagen.
2. Als Reaktion auf die gestiegenen Grundstückspreise und Mieten erfolgt eine Zielgruppenerweiterung für mittlere Einkommen auf eine neue Einkommensstufe 7 (anstatt bisher Stufe 5). Die nominalen Einkommensgrenzen erhöhen sich dadurch z. B. beim Einpersonenhaushalt von 19.000 € auf 22.800 € jährlich und bei einer Familie mit einem Kind von 41.500 € auf 48.150 € jährlich.
3. Die Förderquoten auf städtischen Flächen und im Rahmen der SoBoN werden beibehalten. Insbesondere in Umstrukturierungsgebieten sollen die Förderquoten durch das Angebot eines Ankaufs von Grundstücken durch die Stadt oder ihre Wohnungsgesellschaften auf bis zu maximal 50 % erhöht werden können. Darüber hinaus sollen aktiv Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau durch die Stadt angekauft werden.
4. Für Genossenschaften und Baugemeinschaften werden auf städtischen Flächen feste Flächenanteile zwischen 20 und 40 % der neuen Wohnungsbauprojekte vorgesehen. Das diesbezügliche Beratungsangebot der Stadt wird verbessert. Auch ist zukünftig eine Förderung der Genossenschaftsanteile von Einkommensschwachen möglich.
5. Angesichts der stark gestiegenen Grundstückspreise werden zukünftig verstärkt bei der Ausschreibung städtischer Wohnungsbauflächen auf die Zielgruppen ausgerichtete Konzeptausschreibungen und „Bestgebotsverfahren“ durchgeführt, damit kein überzogener Preiswettbewerb entsteht und neben dem Preis auch die Qualität der Konzepte besser berücksichtigt wird.
6. Die Zielzahlen für die unterste Einkommensgruppe (Stufe 1) werden von 800 auf 900 WE p. a. erhöht, das KomPro B/C wird darin von 150 auf 200 WE p. a. erhöht.
7. Im geförderten Wohnungsbau und beim Verkauf städtischer Grundstücke wird generell mit dem KfW-Effizienzhaus 70 Standard (EnEV 2009) bzw. bei freifinanzierter Grundstücksvergabe im Wohnungsbau in nicht fernwärmeversorgten Gebieten zumindest dem Dämmstandard des KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009) eine verbesserte Energieeffizienz vorausgesetzt. Dies führt zwar im geförderten Wohnungsbau zu etwas erhöhten Kosten, andererseits senkt die Landeshauptstadt damit aber die zweite Miete vieler einkommensschwacher Mieter und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.
8. Beim Belegungsrechtsankaufsprogramm des Sozialreferats werden die Förderkonditionen deutlich verbessert, da die Schaffung von Sozialbindungen im Wohnungsbestand wichtiger wird.
9. Es werden alle rechtlichen Möglichkeiten (Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungsverordnung, Mieterberatung) zur Bestandssicherung voll ausgeschöpft und es wird auch weiterhin auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten (Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen) hingewirkt.
10. Der Rahmen für das kommunale Fördermittelbudget wird wegen der allgemeinen Preissteigerungen, der höheren Mindererlöse als Folge gestiegener Grundstückspreise, der höheren Energieeffizienz und des Ankaufs von Grundstücken im Programmzeitraum auf 800 Mio. € erhöht (zum Vergleich Wohnen in München IV: 625 Mio. €).

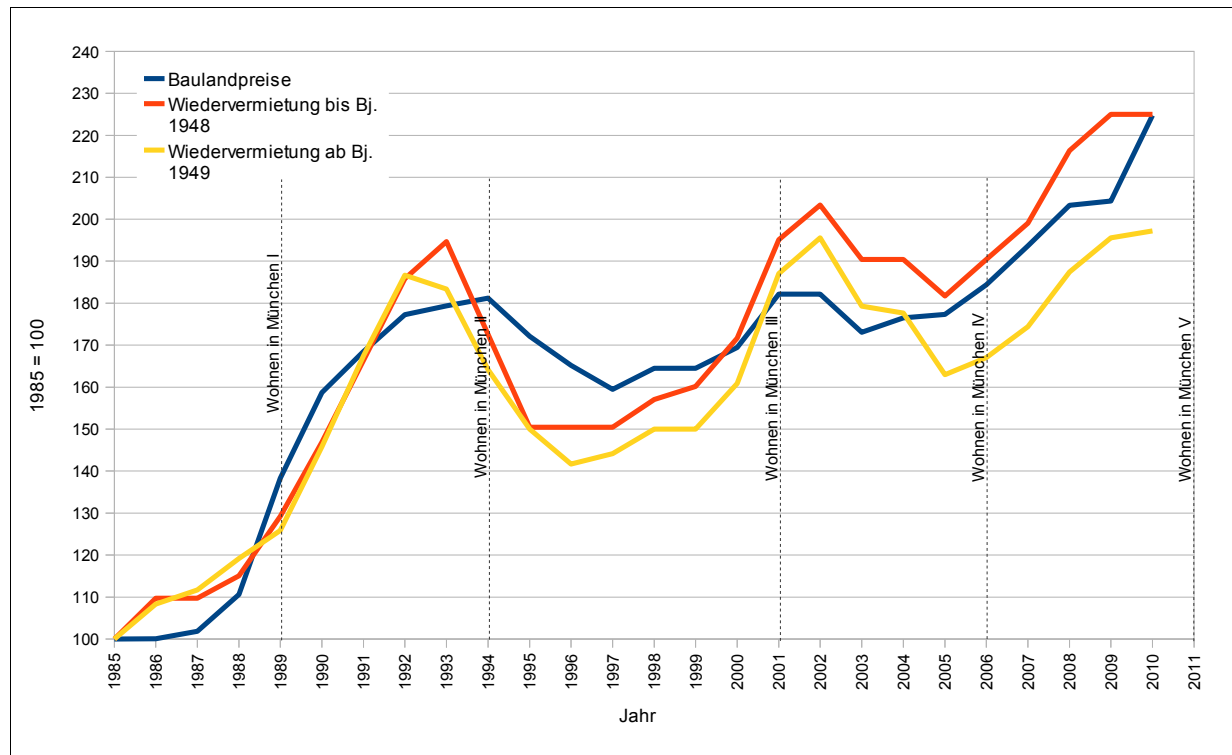


Abbildung 1: Entwicklung Baulandpreise und Wiedervermietungsrenten in München seit 1985

## 1.1 Mehr Baurechtschaffung für die Zielerreichung im geförderten Wohnungsbau

Das derzeit absehbare Flächenpotential für den Wohnungsbau in München beträgt noch rund 46.000 WE. Diese Zahl basiert auf den Neubau- und Umstrukturierungsflächen des Flächennutzungsplans. Gegenüber den bisherigen wohnungspolitischen Handlungsprogrammen sind die Gesamtflächenpotentiale zurückgegangen, da in der Programmlaufzeit von „Wohnen in München IV“ keine neuen Konversionsflächen oder große Siedlungsgebiete wie Riem und Freiam mehr hinzugekommen sind.

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

- Freiam 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)

Die Kommune kann die Erreichung der Wohnungsbauziele vor allem über die Baurechtschaffung beeinflussen. Mit dem Ziel einer Schaffung von Baurecht für 3.500 WE jährlich und der auf den Erfahrungen der vergangenen Jahre basierenden Annahme, dass in Gebieten, die gemäß § 34 Baugesetzbuch

(BauGB) zu beurteilen sind, jährlich durchschnittlich ca. 3.500 WE realisiert werden, wären mittelfristig Fertigstellungen von bis zu 7.000 WE pro Jahr in München realisierbar, um so den erwarteten Wohnungsbedarf abzudecken. Die Investitionsentscheidungen der Privaten sind aber auch von einer Vielzahl anderer Faktoren als der Baulandverfügbarkeit abhängig.

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:

- 900 Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen
- 300 Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen
- 300 Eigentumsmaßnahmen (WE) für Haushalte mit mittlerem Einkommen
- 100 Mietwohnungen mit dem Belegrechtsprogramm
- 200 Wohnungen für Genossenschaften und Baugemeinschaften ohne Einkommensgrenzen (keine direkte Förderung, Steuerung nur über Flächenvergaben)

Aus Abbildung 2 wird der Zusammenhang der Zielzahlen für die Baurechtschaffung und der Zielzahlen für den geförderten Wohnungsbau deutlich: Nur bei einer Baurechtschaffung für jährlich 3.500 WE lässt sich die ambitionierte Zielzahl von 1.800 geförderten Wohnungen pro Jahr schaffen. Diese starke Abhängigkeit der Wohnungsbauförderung von den zur Verfügung stehenden neuen Flächen wird sich nur langfristig durch Bestandsaktivitäten etwas auflockern lassen, was allerdings auch wesentlich betreuungs- und personalintensiver ist.

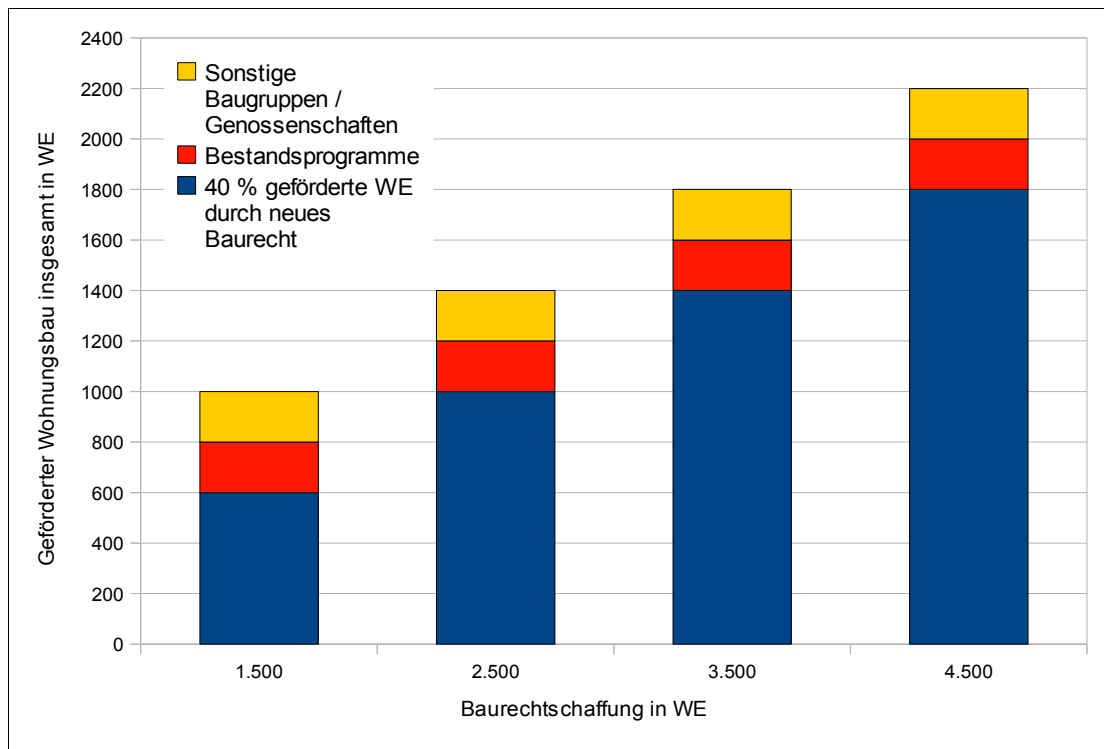


Abbildung 2: Zusammenhang von Baurechtschaffung und Förderung Wohnungsbau

Angesichts der steigenden Wohnungsmarkttension, der Problematik immer komplexerer Bebauungsplanverfahren und der sich verknappenden Flächenpotentiale ist eine kurz- und mittelfristig angelegte Wohnungsbauoffensive erforderlich. Kurzfristig steht dabei insbesondere das Thema einer bedarfsgerechten Baurechtschaffung z. B. durch Umwandlung von (noch nicht bebauten) Kerngebieten (MK) in Wohngebiete (WA) im Vordergrund. Mittel- bis langfristig geht es darum, im Rahmen des Projektes „Langfristige Siedlungsentwicklung“ ausreichend neue, teilweise auch schwierig zu entwickelnde Wohnungsbaupotentiale zu generieren, die Planungsüberlegungen frühzeitig anzustoßen und mit Nachdruck bis zur Baureife voranzutreiben.

Ziele der Wohnungsbauoffensive sind:

- Schnellere und verstärkte Baurechtschaffung für den Wohnungsbau;
- Weiterentwicklung der großen städtischen Planungsgebiete für ein kontinuierliches Angebot an Wohnbauflächen;
- Kurzfristiger Abbau des „Ausschreibungsstaus“ der letzten Jahre;
- Beschleunigung und Steigerung der Grundstücks- und Fördermittelvergabe für den geförderten Wohnungsbau, wobei die zeitlichen, rechtlichen und finanziellen Risiken, die sich aus den Ausschreibungsverfahren für bestimmte Zielgruppen ergeben, durch eine verstärkte rechtliche Begleitung und eine aktive Kommunikation im Vorfeld zu reduzieren sind;
- Intensivierung der Kontrolle der Verwendung der Fördermittel während der Bindungszeiten.

Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive 2012-2016 sollen die Aktivitäten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in einer neu zu schaffenden „Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive“ gebündelt und verstärkt werden.

## **1.2 Zielgruppenerweiterung für die mittleren Einkommensgruppen**

Als Reaktion auf die gestiegenen Grundstückspreise bzw. Mieten erscheint eine Zielgruppenerweiterung für die mittleren Einkommen dringend erforderlich. Dafür werden der Systematik der bayerischen Wohnungsbauförderung folgende neue Stufen (6 und) 7 anstatt bisher nur bis max. Stufe 5 eingeführt (s. Abbildung 3). Die nominalen Einkommensgrenzen erhöhen sich dadurch beim Einpersonenhaushalt von 19.000 € auf 22.800 € jährlich (im Vergleich dazu brutto bzw. netto siehe Abbildung 3) 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 entsprechen dem Verkehrswert unter Berücksichtigung der sozialen und städtebaulichen Bindungen. Die Grundstückswertansätze mit sozialen Bindungen können nicht erhöht werden, da die Einkommensgrenzen in den Stufen 1 bis 5 und die Bewilligungsmieten der Programme seit Jahren unverändert geblieben sind. Für die erweiterte Zielgruppe (siehe oben Einkommensstufe 7) wird entsprechend ihrer etwas höheren Haushaltseinkommen eine neue Preisstufe im München Modell eingeführt. Die Verkaufspreise im München Modell erhöhen sich als Folge gestiegener Baukosten nur sehr moderat (siehe Kapitel 6.4.3).

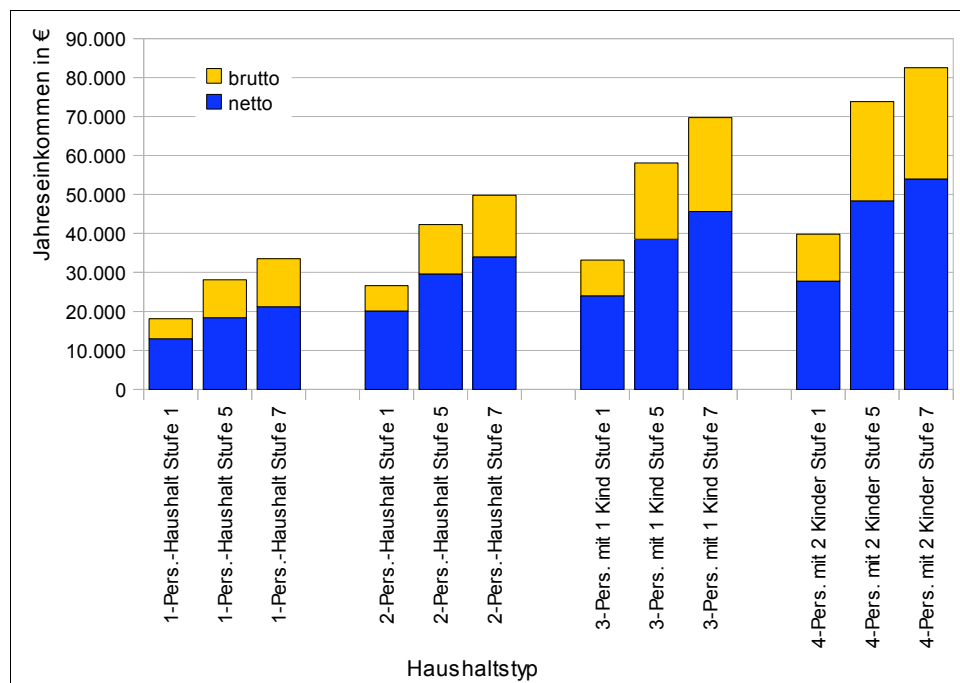


Abbildung 3: Einkommensgrenzen brutto/netto nach Haushaltstyp und Einkommensstufe

### 1.3 Die Münchner Mischung mit Grundstücksankäufen besser sichern

Ein wichtiges Ziel bleibt der Erhalt der Münchner Mischung, d. h. einer breiten Streuung von Einkommensgruppen und entsprechenden Wohnungsangeboten in allen Neubaugebieten. Im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung wird mit einer Quote von 30 % geförderten Wohnungen ungefähr die durchschnittliche Münchner Einkommensstruktur in den jeweiligen Neubaugebieten erreicht. Auf eigenen Flächen ist die Landeshauptstadt München dagegen zu deutlich höheren Anteilen geförderten Wohnungsbaus bereit, um für die wohnungspolitischen Zielgruppen verstärkt Angebote bereit zu halten.

Es müssen zukünftig die Möglichkeiten für die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau außerhalb von neuen Bebauungsplangebieten verstärkt werden. Auf Nachverdichtungs- und Umstrukturierungsflächen mit hohen Bestandsbaurechten (insbesondere bei Kerngebietsfestlegung) kann bisher auch nach den Regeln der sozialgerechten Bodennutzung meist nur vergleichsweise wenig neuer geförderter Wohnungsbau entstehen als sonst auf Neubauf lächen üblich.

Hier sollen zukünftig die Anteile geförderten Wohnungsbaus im Sinne der Sicherung der Münchner Mischung z. B. durch höhere Förderquoten auf städtischen Flächenanteilen oder durch das Angebot des Grundstücksankaufs durch die Stadt oder die städtischen Wohnungsgesellschaften erhöht werden. Dies schafft Anreize für Private, die Förderquoten in den Wohnungsbauprojekten ggf. sogar bis zum hohen Niveau der städtischen Flächen zu erhöhen.

Darüber hinaus sollen, um die Zielzählerreichung im geförderten Wohnungsbau angesichts der Flächenknappheit besser sicherstellen zu können, vom Kommunalreferat zukünftig Grundstücke für insgesamt bis zu 150 geförderte Wohnungen jährlich nach Möglichkeit angekauft werden.

## **1.4 Kleine und große Wohnungsmarktakeure verstärkt im Fokus**

Genossenschaften und Baugemeinschaften werden auf städtischen Siedlungsflächen eigene Flächenkontingente (20 - 40 %) eingeräumt, da sie stärker gemeinschaftlich orientiert sind, architektonische Vielfalt sichern und dem Aspekt der Energieeffizienz meist einen höheren Stellenwert einräumen.

Das Beratungsangebot der Stadt für Genossenschaften und Baugemeinschaften wird verbessert. Um dem politischen Willen des Stadtrates, bei Ausschreibungen von Wohnbaugrundstücken in den großen städtischen Siedlungsgebieten verstärkt Flächen für diese Zielgruppen vorzusehen, nachkommen zu können und ihrem großen Informations- und Betreuungsaufwand gerecht zu werden, soll eine Beratungsstelle für Genossenschaften / Baugemeinschaften/ Wohnprojekte (Neubau) nach Hamburger Vorbild beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingerichtet werden.

Darüber hinaus gibt es Programmverbesserungen im München-Modell-Genossenschaften. So ist zukünftig eine Förderung der Genossenschaftsanteile von Einkommensschwachen möglich.

Neben diesen neueren kleineren Akteuren sind aber auch die langjährig aktiven größeren Akteure, insbesondere die städtischen Wohnungsgesellschaften, wichtig. Den städtischen Wohnungsgesellschaften kommt eine wachsende sozialpolitische und ökologische Bedeutung zu. Neben ihrer finanzwirtschaftlichen Bedeutung leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung v.a. für die Hauptzielgruppen. Durch ihr Engagement, die sozialorientierte Hausverwaltung auf eine soziale und ökologische Hausverwaltung auszubauen, nehmen sie auch wesentlichen Einfluss auf das Nutzerverhalten ihrer Mieterinnen und Mieter (siehe Kapitel 4.4.1). Sie erfüllen ein umfangreiches Wohnungsneubauvolumen vornehmlich im geförderten Mietwohnungsbau von durchschnittlich rund 500 WE 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 Vorbild- 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.

## **1.5 Weitere Optimierung der Vergabeverfahren**

Ein wichtiger Punkt sind die Vergabeverfahren und die Preisgestaltung. Ein reiner Preiswettbewerb ist gerade in Zeiten stark steigender Grundstückspreise für die Ziele der Landeshauptstadt z. T. eher kontraproduktiv, da bei der Entwicklung der neuen Planungsgebiete nachhaltig stabile soziale Strukturen und ein für breite Kreise der Bevölkerung bezahlbares Wohnungsangebot angestrebt werden.

Die Landeshauptstadt wird zukünftig Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend für den freifinanzierten Wohnungsbau Bauträgerinnen und Bauträgern angeboten werden, verstärkt in Konzeptausschreibungen oder „Bestgebotsverfahren“ ausschreiben. Im Bestgebotsverfahren werden neben dem Grundstückspreis auch Kriterien aus der Konzeptausschreibung berücksichtigt, die für Bauträgerinnen und Bauträger handhabbar sind. Solche Kriterien sind z. B. der energetische Standard oder der Verkaufspreis für die München-Modell-Wohnungen.



Dem Kriterium „Grundstückspreis“ soll insbesondere bei Flächen für Genossenschaften und z. T. auch Baugemeinschaften im Vergleich zu anderen Kriterien keine allein dominierende Rolle mehr zukommen. Hier wird empfohlen z. T. ganz von einem Preiswettbewerb abzusehen und zum vom Bewertungsamt ermittelten Verkehrswert zu verkaufen (Konzeptausschreibung).

## **1.6 Für die wichtigsten Zielgruppen mehr tun**

Hauptziel der kommunalen Wohnungspolitik ist nach wie vor die Bereitstellung bzw. Schaffung einer Mindestversorgung bezahlbaren Wohnraums für Einkommensschwache. Die Zielzahlen für die unterste Einkommensgruppe (Stufe 1) werden von 800 auf 900 WE p. a. erhöht.

Allerdings entsteht über diese engere Zielgruppe hinaus auch für neue Zielgruppen (wie z. B. Wohngemeinschaften im Alter und bei Hilfsbedürftigkeit) zusätzlicher Bedarf.

Gemäß dem Motto „Wohnen statt Unterbringen“ schafft die Stadt für Wohnungslose vorrangig dauerhaften Wohnraum anstatt Zimmer oder Betten in Notquartieren und Unterkünften bereitzustellen. 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 WE jährlich erhöht. Zur schnelleren Abwicklung der KomPro-Vorhaben Einrichtung wurde eine Task Force gegründet (Beschluss siehe Vorlage Nr. 08-14 / V 06038).

## **1.7 Verbesserte Energieeffizienz dort, wo die Stadt Einflussmöglichkeiten hat**

Quantitative und qualitative Ziele 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. Dies entlastet bei einkommensschwachen Mieterhaushalten auch den Wohnkostenetat der Landeshauptstadt langfristig.

In der Veranstaltungsreihe „Innovativer Wohnungsbau für München“ wurden diese unter anderen zentralen Handlungsschwerpunkte für den Münchner Wohnungsbau mit der Fachöffentlichkeit diskutiert. Auf der Agenda standen soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit im Wohnungsbau, Dichte/Urbanität, Nachverdichtung, Wohnungstypologien der Zukunft, die Rollen der verschiedenen Wohnungsmarktakteure v.a. der städtischen Gesellschaften, aber auch der Baugemeinschaften/ Genossenschaften, und innovative Ansätze in den Planungsverfahren.

Die Landeshauptstadt München übernimmt beim Klimaschutz gegenüber den gesetzlichen Standards eine Vorreiterfunktion. Es sollen dort, wo Einflussmöglichkeiten bestehen, erhöhte energetische Standards gefordert werden. 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) zugrunde gelegt. Im Falle einer EnEV-Novellierung soll der Stadtrat erneut über den energetischen Neubaustandard entscheiden.

Die Kostenobergrenzen werden im Rahmen der Wohnungsbauförderung für erhöhte energetische Standards moderat erhöht. Auch Mieter- (bis auf KomPro) und Käuferhaushalte werden über maßvolle Auf-

schläge in der EOF und beim München-Modell beteiligt, sie profitieren aber stärker über die laufenden Einsparungen bei den Energiekosten. Bei den KomPro-Wohnungen sollen die Nettokaltmieten trotz Betriebskostensparnis als Folge des höheren energetischen Standards nicht erhöht werden, um so u. a. auch den städtischen Sozialetat zu entlasten. Der Fördertopf für mehr Energieeffizienz im geförderten Wohnungsbau soll mit dem Förderprogramm Energieeinsparung abgestimmt werden.

Bei allen städtischen Wettbewerben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden umfassende Kriterien der Nachhaltigkeit zugrunde gelegt, mit dem Ziel, der Planungsleitlinie des § 1 Absatz 5 BauGB das entsprechende Gewicht zu geben und im Sinne der BauGB-Klimanovelle dem Klimawandel und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Für private Wettbewerbe wird eine entsprechende Empfehlung gegeben.

### **1.8 Die Bestandsprogramme attraktiver ausgestalten**

Der weiterhin hohe Bedarf an geförderten Wohnungen wird mittel- bis langfristig nicht mehr vorrangig im Neubau befriedigt werden können. Der Ankauf von Belegungsbindungen an einzelnen freien Wohnungen ist eine ergänzende Möglichkeit, preisgünstigen Wohnungsbestand für die Zielgruppen 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 in Frage.

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

Neben der Neubaupolitik wird die Bestandspolitik zunehmend wichtiger. Nach wie vor werden alle rechtlichen Möglichkeiten (Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungsverordnung, Mieterberatung) zur Bestandssicherung voll ausgeschöpft und es wird auch auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten (Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen) hingewirkt.

### **1.10 Fördermittel auf hohem Niveau beibehalten**

Die Nachfrage nach geförderten Wohnungsbau wird mit der Wohnungsmarktsanspannung weiter ansteigen. Der kommunale Fördermittelrahmen konnte in den Jahren 2007-2010 nicht vollständig ausgeschöpft werden, da wegen schwieriger Rahmenbedingungen (wie z. B. Folgen des Urteils des OLG Düsseldorf) die Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau nicht vollständig erreicht werden konnten. Dabei ist zu betonen, dass die eingeplanten Summen im Sinne einer vorsichtigen Planung eine absolute Fördermittelobergrenze darstellen.

Für WiM V zeichnen sich gewisse Mehrkosten (allgemeine Kostensteigerungen, Programmerweiterungen, höhere Energieeffizienz und Unsicherheiten hinsichtlich der staatlichen Fördermittel) ab. Deshalb muss der Fördermittelrahmen von 125 Mio. € auf 160 Mio. € jährlich angehoben werden. Hinsichtlich der Fördermittel von Bund und Land wird zusätzlich von Zuweisungen in Höhe von rund 51 Mio. € (bisher 57 Mio. €) jährlich ausgegangen.