

Kontakt und Ansprechpartner

Für Wohnungssuchende generell
www.muenchen.de
Stichwort: Wohnen

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

Mietwohnungsbau (Antragstellung und Finanzierungsfragen)
Telefon: (089) 233-28193
Telefon: (089) 233-28847

Technische Beratung und Prüfung (Planung und Kosten) für Eigentums- und Mietmaßnahmen
Vorhaben östlich der Isar:
Telefon: (089) 233-28173
Vorhaben westlich der Isar:
Telefon: (089) 233-25507

Geförderte Eigentumsmaßnahmen
Telefon: (089) 233-28436
Telefon: (089) 233-28028
Sprechzeiten: Mo/Do: 9.00 – 12.00 Uhr,
Di: 13.00 – 17.00 Uhr

Grundstücksausschreibungen
E-Mail: plan.ha3-11@muenchen.de
Bauträgerinnen und Bauträger:
Telefon: (089) 233-28434
Genossenschaften/Baugemeinschaften:
Telefon: (089) 233-26278

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
Stadtentwicklungsplanung, HA1/22
Blumenstraße 31, 80331 München

Inhalt:
Denise Kirchner, Katrin Schön
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Tel. +49(0)89-233 24056
Fax +49(0)89-233 26683
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

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

Wohnungsvergabe
www.sowon-muenchen.de
E-Mail: kundencenter-wohnen.soz@muenchen.de
Telefon: (089) 233-96820
Erreichbarkeit:
Mo/Mi/Fr: 8.30 – 12.00 Uhr;
Mi: 15.00 – 17.00 Uhr

Mietberatung
E-Mail: mietberatung.soz@muenchen.de
Telefon: (089) 233-40200
Erreichbarkeit:
Mo/Di/Mi: 13.30 – 15.00 Uhr;
Do: 10.00 – 12.00 Uhr

Förderprogramm Energieeinsparung
www.muenchen.de
Stichwort: Förderprogramm Energieeinsparung

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm
www.bayernlabo.de

**„Wohnen in München VI“
Zielzahlen und Programme des geförderten
Wohnungsbaus**

Die Landeshauptstadt hat mit „Wohnen in München VI“ die Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau von 1.800 auf 2.000 Wohnungen pro Jahr angehoben.

Den Hauptanteil bilden geförderte Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen in den Programmen der staatlichen Einkommensorientierten Förderung (EOF) und im Münchner Wohnungsbau. Hier sollen jährlich 1.600 Wohnungen pro Jahr bewilligt werden. Realisiert werden diese Wohnungen auf städtischen Neubauflächen, privaten Flächen im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung und angekauften Flächen.

Für den Ankauf von Flächen für den geförderten Wohnungsbau stehen im aktuellen Programmzeitraum 50 Millionen Euro zur Verfügung.

Darüber hinaus sollen für 100 Bestandswohnungen Belegrechte angekauft werden. Dies ist eine ergänzende Möglichkeit, geförderten Wohnraum zu schaffen, da die Flächenpotenziale im Neubau zunehmend schwinden.

Im preisgedämpften Konzeptionellen Mietwohnungsbau sollen mindestens 300 Wohneinheiten im Jahr bewilligt werden.

Zusätzlich zu den oben genannten Zielzahlen sollen über das Sonderprogramm „Wohnen für Alle“ von 2016 bis 2019 jährlich rund 750 Wohnungen fertiggestellt werden.

Mit dem neuen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ werden die Teilprogramme reduziert und die Förderbedingungen, zum Beispiel die Mietregelungen vereinheitlicht.

In folgenden Programmen werden in München geförderte bzw. preisgedämpfte Wohnung errichtet bzw. bereitgestellt:

- Einkommensorientierte Förderung (staatliche Förderung)
- Münchner Wohnungsbau (ersetzt die Teilprogramme des kommunalen Wohnungsbauprogramms KomPro A, B, C, Sozialbetreutes Wohnen und Bürgerwohnheime)
- München Modell (Miete, Genossenschaften, Eigentum)
- Förderung von Wohneigentum in Gebieten der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN-Eigenwohnraum)
- Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)
- Belegrechtswohnungen durch den Ankauf von Belegrechten

**„Wohnen in München VI“
Förderprogramme für untere Einkommensgruppen**

Einkommensorientierte Förderung (EOF)
Eine Darlehensförderung von Bund, Land, Stadt. Neben der städtischen Kofinanzierung stellt die Stadt verbilligte Grundstücke für 300 Euro je Quadratmeter Geschossfläche zur Verfügung.

Im Fokus der Förderung stehen Haushalte mit niedrigem Einkommen.

Der Mieterhaushalt erhält je nach Einkommensgruppe einen gedeckelten Mietzuschuss von maximal 3,75 Euro je Quadratmeter, mit Hilfe dessen er die vorgegebene Erstbezugsmiete von derzeit 9,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (netto, kalt, Stand 2016) bezahlen kann.

EOF-Wohnungen werden auf städtischen Flächen, auf Flächen der städtischen Wohnungsgesellschaften GEWOFAG und GWG sowie auf privaten Flächen im Rahmen der SoBoN errichtet. Die Wohnungen unterliegen einer 25-jährigen, auf städtischen Flächen sogar einer 40-jährigen Bindung.

Münchner Wohnungsbau
Der Münchner Wohnungsbau soll die EOF ergänzen. Zielgruppe des städtischen Programms sind ebenfalls die unteren Einkommensgruppen. Der verbilligte Grundstückswertansatz beträgt wie bei der EOF 300 Euro je Quadratmeter Geschossfläche.

Die bisherigen Einzelprogramme des kommunalen Wohnungsbauprogramms werden durch eine Basisförderung ersetzt. Diese gliedert sich analog zur EOF in Darlehen und Zuschüsse. Die Wohnungen des Münchner Wohnungsbaus unterliegen einer 40-jährigen Bindung. Der förderberechtigte Haushalt zahlt eine Miete zwischen 6 und 7 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Stand 2016).

Förderung unabweisbarer Mehrkosten
Für beide Programme – EOF und Münchner Wohnungsbau – ist zusätzlich zur oben genannten Basisförderung eine Förderung der unabweisbaren Mehrkosten möglich, falls die Wirtschaftlichkeit des Projektes sonst gefährdet ist. Die Förderung, in der Regel ein Zuschuss, kann maximal 950 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen.



Quelle: LHM, PLAN HA 1/22

**„Wohnen in München VI“
Förderprogramme für mittlere Einkommen**



Die Baugenossenschaft Wagnis eG München hat auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne im DomagkPark acht Wohncluster mit insgesamt 138 Apartments sowie Ateliers, Büroräumen, Café, Dachgärten und einem Dorfplatz für etwa 180 Erwachsene und Kinder fertiggestellt. Das Projekt „WagnisArt“ erhielt 2016 den Deutschen Städtebaupreis.

Architektur:
bogevischs buero architekten und stadtplaner gmbh, shag, udo schindler, walter habe architekten gbr
Landschaftsarchitektur:
bauchplan GbR, Prof. Maria Auböck

München Modell
Die Landeshauptstadt bietet mit dem München Modell Haushalten mit mittlerem Einkommen die Möglichkeit, in der Stadt Wohnungen zu tragbaren Mieten bzw. Preisen zu finden. Es gelten die städtischen Einkommensgrenzen für das München Modell. Zugangsberechtigt sind Haushalte, die ihren Hauptwohnsitz und Arbeitsplatz seit mindestens drei Jahren ohne Unterbrechung im Stadtgebiet von München haben. Für Haushalte mit Kindern ist die Wartefrist auf ein Jahr verkürzt und gilt für das Stadtgebiete sowie das Münchner Umland (Region 14).

München Modell Eigentum
Haushalte, die anspruchsberechtigt für das München Modell Eigentum sind, müssen die Immobilie selbst nutzen. Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre.

Die Landeshauptstadt fördert das München Modell Eigentum über den verbilligten Verkauf städtischer Flächen und daraus resultierend günstigeren Kaufpreisen. Die Höhe des Grundstückswertes und des Verkaufswertes wird abhängig vom Einkommen des Haushaltes gestaffelt. Neben der städtischen Förderung kann zur Finanzierung der Immobilie auch ein staatliches Förderdarlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm in Anspruch genommen werden.

Es gelten je nach Haushaltsgröße maximal zulässige Wohnflächenobergrenzen.

München Modell Miete/ Genossenschaft
Wohnungen im Programm München Modell Miete und Genossenschaften fördert die Stadt mit günstigen Grundstücken (600 Euro je Quadratmeter Geschossfläche) und einem Darlehen von maximal 1.250 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für den Bauherren. Die Bindungsdauer beträgt 40 Jahre.

Die Mieter zahlen bei Erstbezug für eine Mietwohnung im München Modell lageabhängig zwischen 9,50 bis 11,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (netto, kalt).

SoBoN-Eigenwohnraum
Neben der Eigentumsförderung auf städtischen Flächen besteht auf Flächen, die den Verfahren der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) unterliegen, die Option der SoBoN-Eigenwohnraumförderung. Hierbei gelten die Einkommensgrenzen der Bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012.

Regelungen zur Mietanpassung
Für die Vorhaben der EOF, des Münchner Wohnungsbaus, des München Modells und des KMB gelten mieterfreundliche Regelungen, die über die gesetzlichen Bestimmungen (im BGB) hinausgehen.

**„Wohnen in München VI“
Qualitäten, Bestandssicherung**

Die Landeshauptstadt sucht Wege zur Kostenreduzierung im Wohnungsbau. Qualitäten, die langfristig die Lebensqualität in der Wohnung und im Quartier und die Bezahlbarkeit auch bei zum Beispiel steigenden Energiepreisen sichern, sind dabei zu wahren.

Durch die Flexibilisierung des Stellplatzschlüssels können deutliche Kostenreduzierungen erreicht werden. Im Jahr 2016 wurde vom Münchner Stadtrat die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für den geförderten Wohnungsbau beschlossen. Des Weiteren kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die Vorlage eines umfassenden Mobilitätskonzepts, das den bewussten Verzicht auf den Besitz eines Kraftfahrzeugs fördert, ein reduzierter Stellplatzschlüssel verhandelt werden.

Im dichten Stadtgefüge einer Millionenstadt ergeben sich eine Reihe von Nutzungskonkurrenzen, die Ausgleichsmaßnahmen erfordern, um Wohnnutzung zu ermöglichen. Dazu zählen:

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Bereitstellung von Grün- und Freiflächen ggf. auch in Form von Dachgärten,
- Quartiers- und Bewohnertreffs zur Förderung stabiler Nachbarschaften,
- Gemeinschaftsräume, die kompakte Wohnungen über die Bereitstellung von Gemeinschaftsflächen ergänzen.

Für den geförderten Wohnungsbau in den Programmen EOF und Münchner Wohnungsbau können Förderungen für unabweisbare Mehrkosten beantragt werden, sofern alle anderen Fördermittel ausgeschöpft sind und die Wirtschaftlichkeit des Projektes sonst gefährdet ist.

Die nachhaltige Sicherung bezahlbaren Wohnraums beinhaltet auch energetische Qualitäten. So können Haushalte vor langfristig steigenden Energiepreisen bewahrt werden. Für den geförderten Wohnungsbau und für den Wohnungsneubau der Gesellschaften gilt weiterhin die Anforderung des ökologischen Kriterienkataloges für die Gebäudehülle. Hier unterschreitet die Landeshauptstadt die gesetzlichen Anforderung um 15 Prozent. Die Mehrkosten für die Realisierung höherer energetischer Standards werden unter anderem über das städtische „Förderprogramm Energieeinsparung“ (FES) bezuschusst.

Auf den Gebäudesektor fallen fast 40 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland, deshalb muss der Bestand qualifiziert weiterentwickelt und energetisch ertüchtigt werden.

Die Landeshauptstadt München hat mit Neuaubing-Westkreuz das größte energetische Sanierungsgebiet Deutschlands ausgewiesen. Neben sozialen und städtebaulichen Zielen wurden dort erstmals auch energetische Ziele aufgenommen. Erfahrungen aus diesem Gebiet sollen in die nächsten städtebaulichen Sanierungsgebiete einfließen.

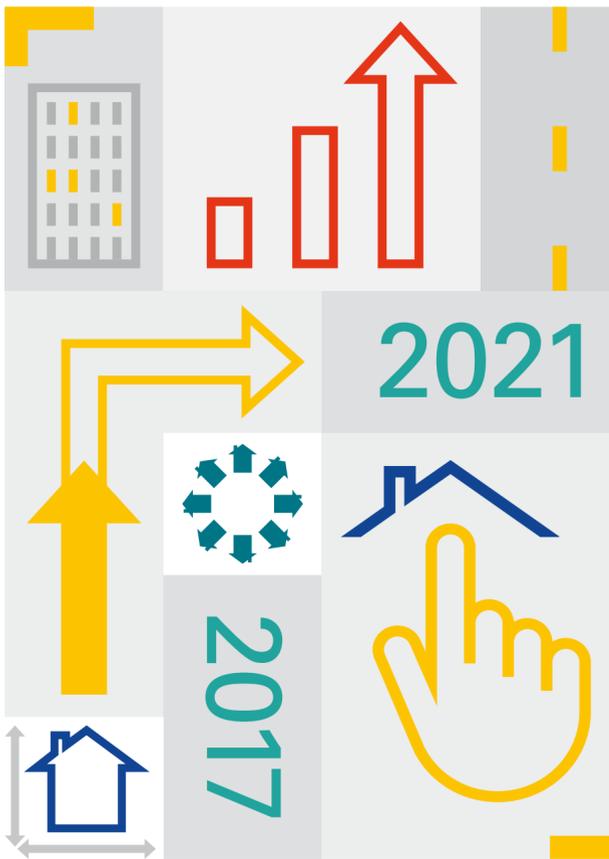
Zur Bestandssicherung gehört auch die Ausschöpfung aller rechtlicher Instrumente: Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungssatzung sowie die Erstellung eines Mietspiels.

Die Landeshauptstadt misst diesen Instrumenten eine hohe Priorität bei, damit Münchner Haushalte vor Luxussanierungen, Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentum oder Zweckentfremdung von Wohnraum geschützt werden.

Perspektive München | **Konzepte**

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm

„Wohnen in München VI“ 2017–2021



Der Wohnungsmarkt in München

Liebe Münchnerinnen und Münchner,

eine der wichtigsten Aufgaben in München ist die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. München wird weiter wachsen und somit auch die Nachfrage nach Wohnungen. Gleichzeitig verknappen sich die zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen im Stadtgebiet zunehmend. Wir nutzen daher alle verfügbaren Instrumente, um den Anteil an preiswertem Wohnraum zu schützen und den Neubau von Wohnungen zu fördern.

Einen wichtigen Beitrag dazu liefert das, vom Münchner Stadtrat im November 2016 beschlossene, neue wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“, in dem die Ziele der Münchner Wohnungspolitik fortgeschrieben und weiterentwickelt werden. 1989 wurde das Programm zum ersten Mal aufgelegt. Seitdem sind über 157.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt worden. Das ist etwas mehr als der Wohnungsbestand von Karlsruhe.

Die Zielzahlen für die Schaffung neuen Baurechts wurden auf jährlich 4.500 Wohneinheiten und für die Realisierung von geförderten und preisgedämpften Wohnungen auf 2.000 Wohnungen pro Jahr erhöht. Insgesamt sollen so 8.500 neue Wohnungen jährlich in der Landeshauptstadt entstehen.

Der programmatische Schwerpunkt von „Wohnen in München VI“ liegt auf dem Wohnungsneubau mit starker Zielgruppenorientierung. Einzelne Programmbausteine können zukünftig flexibler eingesetzt werden. Die Förderprogramme wurden vereinfacht und mehr Kostentransparenz durch neue Förderbausteine geschaffen. Bis 2030 sollen möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau mit den Instrumenten Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung generiert werden.

Der Fokus des Handlungsprogramms liegt auf der Schaffung von Wohnangeboten insbesondere für einkommensschwache Haushalte. Mit der Anpassung der Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommensentwicklung bleiben weiterhin zwischen 50 und 60 Prozent der Münchner Haushalte förderberechtigt. Dies sichert auch den Erhalt der „Münchner Mischung“.



Der 2013 zur Probe eingeführte konzeptionelle Mietwohnungsbau wird dauerhaft umgesetzt. Damit schafft die Landeshauptstadt München ein langfristig gebundenes und bezahlbares Angebot an Mietwohnungen für Haushalte, die über den Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus liegen. 40 Prozent der städtischen Flächen sind künftig dafür vorgesehen. Durch Vergaben im Erbbaurecht sollen langfristig städtische Flächen gesichert werden. Die energetischen Standards im geförderten Wohnungsbau sind besser als vom Gesetz verlangt und entlasten die Haushalte bei den Nebenkosten. Neue Sanierungsgebiete beinhalten auch die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 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 auf 870 Millionen Euro im Programmzeitraum von 2017 bis 2021 wird ein deutliches Zeichen dafür gesetzt, dass die Schaffung und Sicherung von Wohnraum in München hohe Priorität hat.

elisabeth merk
Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Die Attraktivität und der wirtschaftliche Erfolg unserer Stadt führen dazu, dass der Bedarf an Wohnraum weiter steigt.

Die Erstbezugsmieten sind in den letzten fünf Jahren um jährlich 4,7 Prozent gestiegen und erreichten in München im Jahr 2015 einen neuen Höchstwert von 16,60 Euro je Quadratmeter. Auch die Preise für Wohnbauland steigen seit 2010 verstärkt an. In den letzten fünf Jahren liegt der jährliche Anstieg mit durchschnittlich 12,4 Prozent deutlich über der Entwicklung der Mieten. Dies hat zur Folge, dass die erwirtschafteten Mietrenditen kontinuierlich sinken.

Die Anspannung am Wohnungsmarkt stoppt nicht an Münchens Grenzen. Auch im Umland wächst die Bevölkerung und die Zahl der Erwerbstätigen stetig an. Die gute Resonanz auf die beiden regionalen Wohnungsbaukonferenzen zeigt den Bedarf an gemeinsamen Lösungen. Darüber hinaus erfordert die Zuwanderung von Schutzsuchenden den Mut, neue Wege zu beschreiten. Damit München weiterhin eine solidarische und sozial gut durchmischte Stadt bleibt, müssen bisherige Verfahren und manche gewohnten Standards überprüft werden, um neue Lösungswege zu finden.



Das Gebäude an der Ligsalzstraße 39 gewann 2015 den „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“.

Aus diesem Grund muss die Landeshauptstadt München 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 entgegen zu wirken, sind in den Quartieren neue Integrationsangebote für unterschiedliche Zielgruppen notwendig.
- Die Altersstruktur der Münchner Bevölkerung verändert sich. Die Anzahl 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.

Architektur, Freiraumplanung: Hendrik Sokolis (Büro Schlune), München

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“



Die GEWOFAG baut für Studierende im DomagkPark 104 Appartements, 36 Einzelzimmer, vier rollstuhlreife Appartements.

Architektur: Léon Wohlhage Wernik Architekten, Berlin
Landschaftsarchitektur: Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ legt den strategischen Rahmen für die Wohnungsvorsorgung und Wohnraumsicherung in München fest. Der Wohnungsbau und insbesondere der geförderte Wohnungsbau hat oberste Priorität. Das Programm ist ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklungskonzeption „Perspektive München“. Der städtebauliche Grundsatz „kompakt – urban – grün“ sowie die Schaffung bzw. der Erhalt der sozialen „Münchner Mischung“, die in der Perspektive München verankert sind, bilden den Rahmen für das wohnungspolitische Handlungsprogramm.

Die Erfolgslanz seit der Erstauflage von „Wohnen in München“ vor 27 Jahren kann sich sehen lassen:

- Es wurde Baurecht für über 75.000 Wohnungen geschaffen.
- Der Bau von knapp 174.000 Wohnungen wurde genehmigt und über 157.000 Wohnungen wurden fertiggestellt.

Das Handlungsprogramm bündelt die vielfältigen erfolgreichen Aktivitäten und Programme im Bereich der kommunalen Wohnungspolitik, die auch in den kommenden Jahren kontinuierlich weiterentwickelt werden.

In der Regel gilt jedes fortgeschriebene Programm fünf Jahre. Das Vorgängerprogramm „Wohnen in München V“ lief von 2012 bis 2016, hatte ein Budget von 800 Millionen Euro und stand unter dem Motto „Wohnungsbauoffensive“.

Während der Programmlaufzeit von „Wohnen in München V“ wurde der konzeptionelle Mietwohnungsbau zunächst für drei Projekte eingeführt. Über ein 2015 beschlossenes Sonderprogramm erhalten die städtischen Wohnungsgesellschaften in den nächsten zehn Jahren 250 Millionen Euro für den geförderten Wohnungsbau zusätzlich, um ab 2018 jährlich 1.250 Wohnungen zu errichten. Des weiteren werden die Gesellschaften auf der Finanzierungsseite durch Bareinlagen und Grundstücksübertragungen in der Erfüllung ihrer Aufgabe, „bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen“ erheblich unterstützt.

„Wohnen in München VI“ Fachliche Schwerpunkte des Programms

Das Programm „Wohnen in München VI“ umfasst folgende Schwerpunkte für die Jahre 2017 bis 2021:

1 Erhöhung der Einkommensgrenzen im München Modell

Zwischen 2010 und 2015 sind die Bruttolöhne und Gehälter um rund 15 Prozent gestiegen. Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen bleiben 50 bis 60 Prozent der Münchner Haushalte anspruchsberechtigt.

2 Förderung zielgruppenspezifischer Wohnprojekte

Um den Erhalt der Münchner Mischung zu garantieren, können einzelne Programmbausteine zukünftig flexibler eingesetzt werden.

3 Baurechtschaffung erhöht

Die Zielzahl für die Schaffung von Baurecht wurde von 3.500 auf 4.500 Wohneinheiten (WE) pro Jahr erhöht. Hinzu kommt die Bautätigkeit in Bestandsquartieren. Mittelfristig sollen so in der Summe 8.500 WE pro Jahr fertiggestellt werden.

4 Umsetzung der Strategien zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie)

Bis 2030 sollen möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau mit den Instrumenten Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung generiert werden. Derzeit wird das Wohnbaupotenzial für die nächsten 20 Jahre auf rund 61.000 WE geschätzt.

5 Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) dauerhaft einführen

40 Prozent der städtischen Flächen werden zur langfristigen Flächensicherung im Erbbaurecht für preisgedämpften Wohnungsbau im KMB vergeben. Die Wohnungen dürfen 60 Jahre lang nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Die Mieten sind an den Mietspiegel gekoppelt.

6 Konzeptausschreibungen auf städtischen Grundstücken

Bei Konzeptausschreibungen wird auf Preiswettbewerbe verzichtet. Die Angebote bei der Vergabe städtischer Flächen werden nach einem vom Stadtrat festgelegten Kriterienkatalog bewertet.

7 Erhöhung der Zielzahl im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau

Die Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau wurden von 1.800 auf 2.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht. Der Fokus der kommunalen Förderung liegt auf dem Mietwohnungsbau für die untere und mittlere Einkommensgruppe.

8 Programmvereinfachung im geförderten Wohnungsbau

Die Einzelprogramme des kommunalen Wohnungsbauprogramms für einkommensschwache Haushalte werden in den „Münchner Wohnungsbau“ überführt. Die mittlere Einkommensgruppe erhält Angebote aus dem München Modell.

9 Neue Förderbausteine im geförderten Wohnungsbau für mehr Kostentransparenz

Fallen unabweisbare Mehrkosten zum Beispiel für Lärmschutz, Gemeinschaftsräume, Dachgärten etc. an, können diese in Kombination mit der einkommensorientierten Förderung (EOF) und dem Münchner Wohnungsbau gefördert werden, um die Wirtschaftlichkeit der Projekte zu sichern.

10 Energetische Standards im Neubau beibehalten

Die Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle werden vereinheitlicht und analog zum ökologischen Kriterienkatalog festgelegt. Sie werden nicht weiter angehoben.

11 Ausbau der energetischen Bestandssanierung

Für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums inklusive bezahlbarer Heizkosten und der Erreichung der Münchner Klimaschutzziele wird die Sanierung weiterentwickelt.

12 Volle Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten zur Bestandssicherung

Dazu gehören der Erlass von Erhaltungssatzungen, die intensive Überwachung des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum und die Mietberatung.

Ziel- und Einkommensgruppen

Münchner Programmkulisse nach Einkommens- und Zielgruppen

Einkommensgruppen	Zielgruppen					
	Wohnungslose	Auszubildende/ Studierende	Kleinhaushalte	Familien	Ältere	Städtische Bedienstete
Einkommensgruppen Stufe I bis III		Einkommensorientierte Förderung (EOF)	Münchner Wohnungsbau	Wohnen für Alle		
Einkommensgruppen München Modell				München-Modell		
Einkommen oberhalb des München Modells						Konzeptioneller Mietwohnungsbau

Quelle: LHM, PLAN HA I/22

Die Zielgruppenorientierung der Münchner Wohnungsbauprogramme wird mit „Wohnen in München VI“ verstärkt. So können innerhalb der Projekte einzelne Programmbausteine flexibel für spezielle Zielgruppen und nach Standort eingesetzt werden. Auf den Erhalt der Münchner Mischung wird dabei besonders geachtet.

Folgende Zielgruppen bzw. Wohnformen stehen im Fokus und werden über die verschiedenen Teilprogramme des neuen Handlungsprogramms versorgt:

- Familien bzw. Haushalte mit Kindern
- Wohnungssuchende mit unteren und mittleren Einkommen
- Wohnungslose Haushalte einschließlich anerkannter Flüchtlinge
- Wohnvorhaben für „junges Wohnen“ für Auszubildende und Studierende
- Genossenschaften und Baugemeinschaften
- Integrative und Mehrgenerationenwohnprojekte
- Städtische Bedienstete, Beschäftigte der Daseinsvorsorge und der freien Wohlfahrtspflege.

Für Haushalte mit niedrigen Einkommen werden Wohnungen im Rahmen der EOF, des Münchner Wohnungsbau, im Sonderprogramm „Wohnen für Alle“ bereitgestellt. Für untere bis mittlere Einkommensgruppen schafft das München Modell mit Miet- und Genossenschaftswohnungen und zur Wohneigentumsbildung Angebote.

Für Haushalte, die über diesen Einkommensgrenzen liegen, wurde der konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) eingeführt. Dieser preisgedämpfte Mietwohnungsbau auf städtischen Flächen orientiert sich an der Mietspiegelmiete, überschreitet diese jedoch nicht.

Angesichts der Steigerung der Bruttolöhne und Gehälter zwischen 2010 und 2015 um rund 15 Prozent wurde es notwendig, die städtischen Einkommensgrenzen für das Programm „München Modell“ anzuheben. Damit sind weiterhin 50 bis 60 Prozent der Münchner Haushalte anspruchsberechtigt.

Im München Modell anspruchsberechtigt sind zum Beispiel alle Single-Haushalte mit einem Jahresbruttoeinkommen bis zu 38.700 Euro und Familien mit zwei Kindern mit einem Bruttoeinkommen bis zu 93.200 Euro pro Jahr.

Mehr Wohnungsbau in Stadt und Region

Um neue Flächen für Wohnungen zu identifizieren und mögliche bauliche Entwicklung in die Wege zu leiten, wurde in München das Projekt der Langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Damit sollen bis 2030 möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau mit den Instrumenten Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung von Flächen am Stadtrand (wie Freihaim im Münchner Westen) generiert werden. Derzeit wird von einem Wohnbaupotenzial für die nächsten 20 Jahre von rund 61.000 Wohneinheiten ausgegangen.

Erreicht werden die Potenziale auch über höhere bauliche Dichten in den neuen Bebauungsplänen oder kompaktere Grundrisse der Wohnungen.

Flächen für bezahlbaren Wohnraum können über das Instrument der „Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“ gewonnen werden. Dort sind mindestens 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden.

Eine langfristige Flächensicherung kann die Stadt über die Vergabe städtischer Flächen im Erbbaurecht betreiben. Im konzeptionellen Mietwohnungsbau werden städtische Flächen nur noch im Erbbaurecht vergeben. Auch bei sonstigen Flächenvergaben wird diese Option immer in Betracht gezogen.

Verteilung der Wohnungsbauprogramme bzw. -arten bei der Grundstücksvergabe städtische Siedlungsflächen im Neubau

EOF/Münchner Wohnungsbau	30 %
Baugemeinschaften	10 %
Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) preisgedämpft – mit Bindung –	40 %
München Modell Miete/Eigentum Genossenschaften	20 %

Quelle: LHM, PLAN HA I/22

Stehen städtische Flächen zum Verkauf, werden diese nicht zum Höchstpreis vergeben, sondern nach dem besten Konzept. Es findet kein Preiswettbewerb statt.

Eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung wird die Landeshauptstadt München nur in enger Zusammenarbeit mit der Region bereitstellen können. Das „Regionale Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur“ trägt hierzu bei.

Auf städtischen Neubaufächen sind 50 Prozent für den geförderten Wohnungsbau reserviert. Dieser teilt sich auf in die Programme der staatlichen einkommensorientierten Förderung (EOF) bzw. den Münchner Wohnungsbau für die unteren Einkommensgruppen und 20 Prozent für Wohnungsangebote des München Modells (untere und mittlere Einkommensgruppen).

Die anderen 50 Prozent sind für den konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB 40 Prozent) und für Baugemeinschaften (10 Prozent) vorgesehen. Genossenschaften können sich für Flächen in allen Programmen des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus bewerben.

