

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

## Wohnungsbauprogramm „Wohnen in München VI“ beschlossen

870 Millionen Euro für den Wohnungsbau

**M**it dem Handlungsprogramm „Wohnen in München“ entwickelt die Landeshauptstadt München Ziele und Förderprogramme in Sachen Wohnungspolitik weiter, das nunmehr seit mehr als 25 Jahren fortgeschrieben wird. Nun wurde ein neues Programm „Wohnen in München VI“ (2017–2021) im November 2016 vom Stadtrat beschlossen, das darauf abzielt, 8.500 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, neue Förderkonzepte zu entwickeln und die „Münchner Mischung“ zu erhalten. Städtische Grundstücke sollen künftig hauptsächlich an die eigenen Wohnungsgesellschaften gehen und private Investoren sollen in der Zukunft über mehrere Jahrzehnte zu günstigen Mieten verpflichtet werden.

„Wohnen in München VI“ setzt Ziele für den Neubau von geförderten Mietwohnungen für bestimmte Zielgruppen innerhalb festgelegter Einkommensgrenzen. Die Stadt unterstützt aufgrund der besonderen Situation auf dem Wohnungsmarkt Wohnungssuchende mit geringem Einkommen mit dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), aber auch mit dem Bau von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegen.

Staatliche und städtische Förderprogramme sowie der KMB tragen zur sogenannten „Münchner Mischung“ bei, das heißt zu einem vielfältigen Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen.

Im Fokus liegt auch die Entwicklung von Förderkonzepten im Bestand zur Sicherung von Belegungsrechten sowie zur Aktivierung von Flächenpotenzialen im Bestand.

Das neue wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ zielt auf folgende Schwerpunkte:

1. Erhöhung der Einkommensgrenzen im München-Modell, damit weiterhin 50 bis 60 Prozent der Münchner Haushalte förderfähig bleiben.
2. Gezielte Förderung zielgruppenspezifischer Wohnprojekte für den Erhalt der Münchner Mischung.
3. Erhöhung der Zielzahl für die Baurechtschaffung auf 4.500 Wohneinheiten pro Jahr. Zusammen mit der Bautätigkeit in Bestandsgebieten nach Paragraph 34 Baugesetzbuch (BauGB), also in Gebieten ohne Bebauungsplan, sollen so mittelfristig insgesamt 8.500 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt werden.
4. Kontinuierliche Umsetzung der Strategien zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie): Hier sollen bis 2030 möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau mit den Instrumenten Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung aktiviert werden.
5. Der konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) wird dauerhaft eingeführt und soll eine noch stärkere Zielgruppenorientierung aufweisen.
6. Konzeptausschreibungen bei der Vergabe städtischer Grundstücke sollen weiterentwickelt werden. Die Vergabe von KMB-Flächen erfolgt im Erbbau-recht und dient damit der langfristigen Sicherung städtischer Flächen. Das bedeutet, dass die Grundstücke in der Regel nach 60 Jahren an die Stadt zurückfallen.
7. Erhöhung der Zielzahl im geförderten und preisgedämpften (KMB) Wohnungsbau von vormals 1.800 Wohneinheiten („Wohnen in München V“) auf nunmehr 2.000 Wohneinheiten pro Jahr. Der Fokus der kommunalen Förderung liegt ausschließlich auf dem Mietwohnungsbau für die unteren und mittleren Einkommensgruppen.
8. Die städtischen Programme im geförderten Wohnungsbau werden vereinfacht: Zukünftig gibt es nur noch den Münchner Wohnungsbau und das München-Modell.
9. Neue Förderbausteine im geförderten Wohnungsbau sollen mehr Kostentransparenz schaffen: Ist die Wirtschaftlichkeit von Projekten im geförderten Wohnungsbau zum Beispiel für Lärmschutzmaßnahmen oder Dachgärten gefährdet, können hierfür gesonderte Förderungen aktiviert werden.
10. Energetische Standards der Stadt im Neubau werden beibehalten. Diese liegen oberhalb der gesetzlichen Standards.
11. Ausbau der energetischen Bestands-sanierung. Für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums (inklusive bezahlbarer Heizkosten) und die Erreichung der Münchner Klimaschutzziele kommt der Sanierung des Wohnungsbestands eine entscheidende Rolle zu.
12. Volle Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten zur Bestandssicherung. Dazu gehören der Erlass von Erhaltungssatzungen, die Umsetzung und Kontrolle der Zweckentfremdungssatzung und der Mietspiegel.



Foto: Marion Vogel

Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

Baurechtsschaffung und Nachverdichtung setzen aber auch voraus, dass neben der städtebaulichen und architektonischen Qualität auch die verkehrlichen, sozialen, ökologischen und kommunikativen Aspekte sowie die Freiflächenentwicklung Beachtung finden. Zur Beurteilung von Verdichtungspotenzialen im bebauten Raum sollten sukzessive für das gesamte Stadtgebiet integrierte Strukturkonzepte entwickelt werden.

Die Verantwortung dafür liegt folglich bei der Stadt, ihren Bürgern und Planern.

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81, E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info, Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info