



Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2023 – 2028

Wohnen in München VII

bezahlbar
qualitätsvoll
klimaneutral

Was ist Wohnen in München?

Wohnen in München = Fortschreibung & Weiterentwicklung der Ziele der Münchner Wohnungspolitik (seit 1989 als WiM).

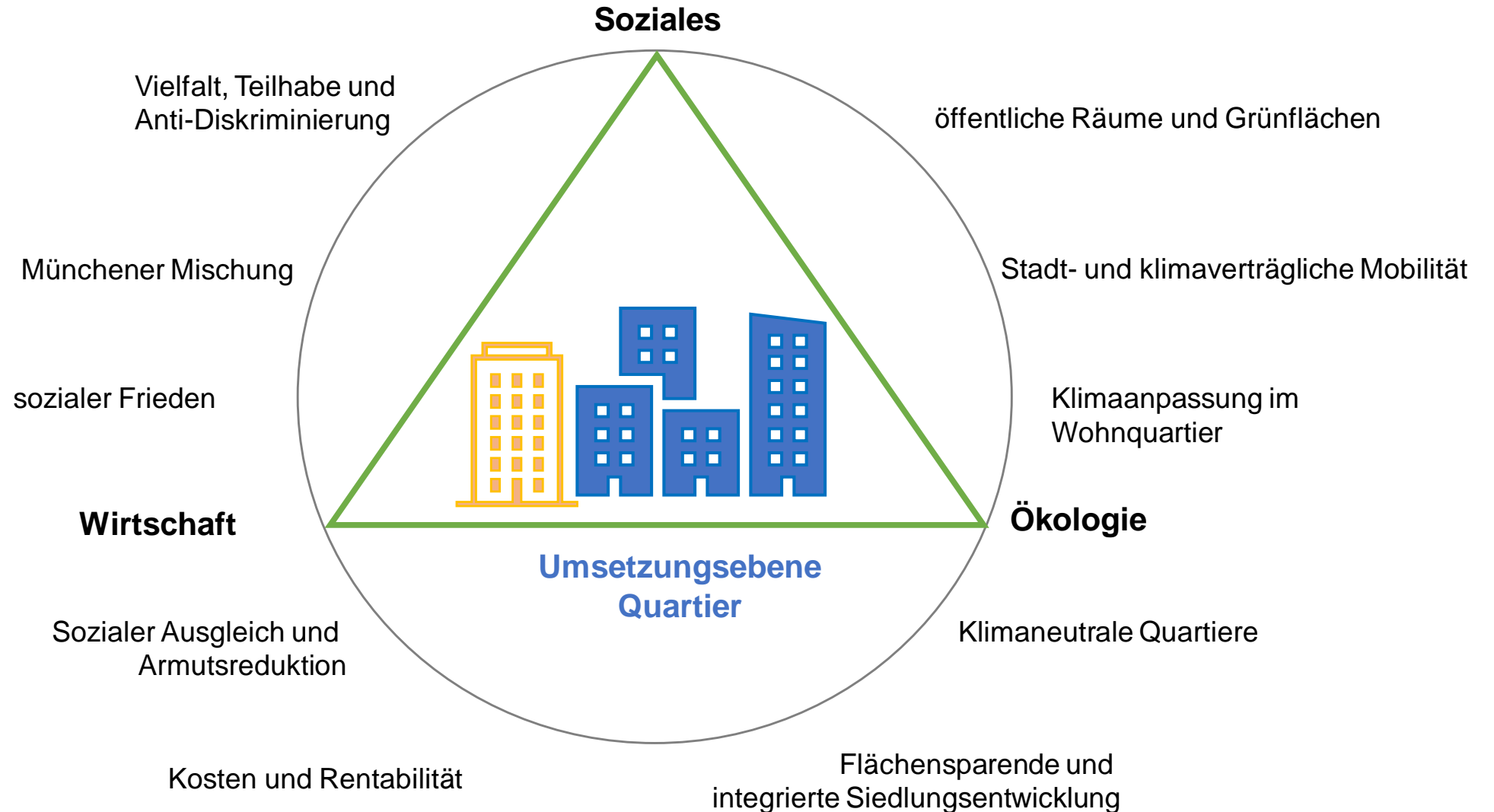
→ alles was dauerhaftes, bezahlbares Wohnen in München fördert

WiM ist:

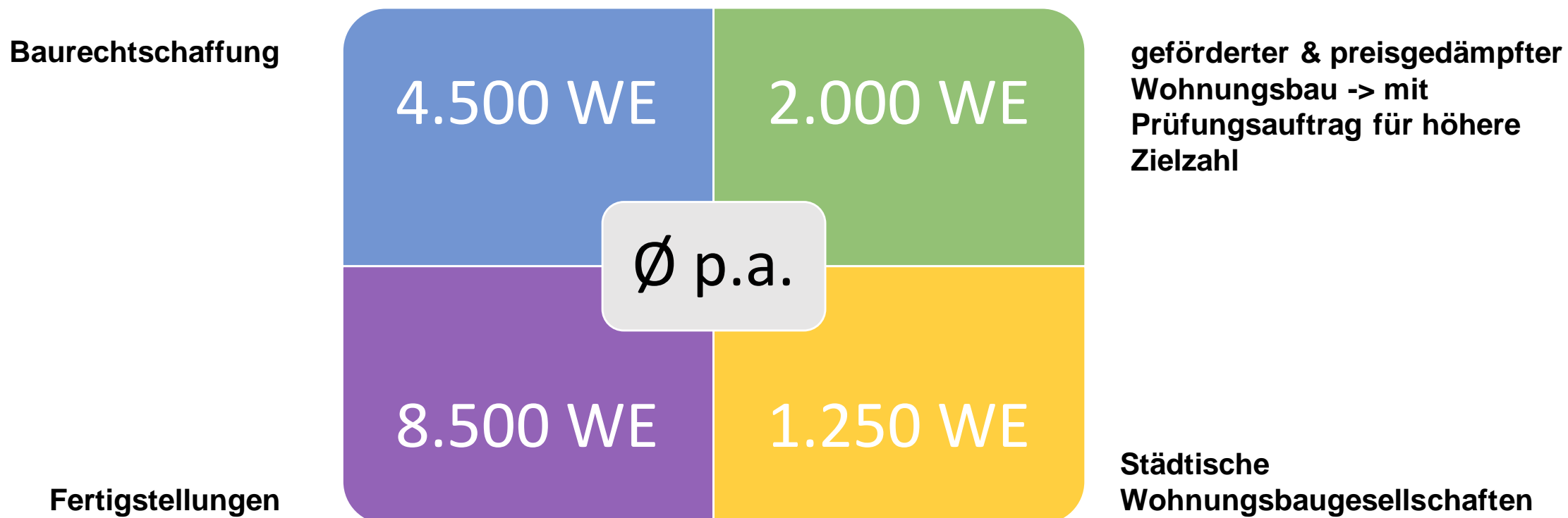
- Bestandsaufnahme
- Ausblick
- Maßnahmen



Zieldimensionen



Zielzahlen für mehr Wohnraum



Erfolgsbilanz

... aus über 30 Jahren Wohnen in München

WiM I bis VI:

- Für rund **94.000 Wohnungen Baurecht** geschaffen
- rund 250.000 Wohnungen genehmigt und **210.000 Wohnungen fertiggestellt** (darunter über **45.000 geförderte Wohnungen**)
- Knapp **90.000 Wohnungen in der städtischen Eingriffsreserve**
- Erhalt der Münchner Mischung: bisher geringe Segregation und soziale Polarisierung in der Landeshauptstadt München
- Kommunale Fördermittel in Höhe von 2,36 Mrd. €

WiM als Prozess

Gemeinsame Fortschreibung WiM VII

→ Als integrierter Prozess aller beteiligten Referate (PLAN, SOZ, KOMR & RKU) mit SKA seit 2020 in **Kernteam**, **UAGs** und **Redaktionsteam**

Kontinuierliche Weiterentwicklung

- Umsetzung der Innovationsthemen in Maßnahmen und Programme
- Laufende Anpassung der Programme über Beschlüsse
- Jährlicher Evaluierung, Monitoring und Information des Stadtrats

Wie geht es weiter?

2023 bis 2028:

- Zielzahlen WiM VI werden bestätigt und sukzessive gesteigert
- 2,138 Mrd. € an Finanzvolumen für 6 Jahre
- Handlungsfeld Zielgruppengerechtes Wohnen
- Handlungsfeld Bodenpolitik & Neubau
- Handlungsfeld Bestandssicherung & -förderung
- Handlungsfeld Klimaschutz & Qualitäten im Wohnungsbau



Handlungsfeld Zielgruppengerechtes Wohnen



Herausforderungen, auf die WiM VII reagiert:

- Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot
- Wirtschaftliche Folgen der Pandemie und die Inflation belasten die Haushalte zusätzlich finanziell
- Zuzug von Geflüchteten erhöht die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

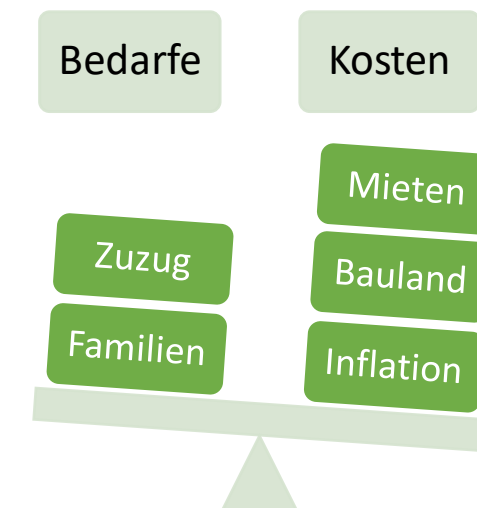
Maßnahmen, Schwerpunkte & Innovationsthemen



- Priorität hat die Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Auch hier gibt es besondere Wohnformen & Zielgruppen. Die Förderung erfolgt einheitlich in der EOF.
- Die Bedarfe für Zielgruppen (z.B. Haushalte mit Kind/-ern, ältere Menschen, Beschäftigte in der Daseinsvorsorge) sollen in allen (Förder-)Programmen (EOF, MM, KMB) und nach Möglichkeit verstärkt berücksichtigt werden.
- Für Zielgruppen sollen Sonderwohnprojekte und -wohnformen, angepasste Wohngrundrisse („Wohnlabore“) und eigene Förderprogramme (z.B. für Azubis) erprobt und genutzt werden.

Bedarfslage

Registrierungen 06/22		Vergabe 2021	
Registrierte Haushalte	24.158	Vergabe städt. Dienstkräfte	943
offene Anträge	9.939	Vergabe Zielgruppen	2.508
Prognose Registrierungen aus offenen Anträgen	5.000		
Summe Haushalte (Ende 2022)	30.000	Wohnungsvergaben insg. 2020	3.735
München Modell Bescheide	13.422	München Modell Vergaben	675



Handlungsfeld Bodenpolitik & Neubau



Herausforderungen, auf die WiM VII reagiert:

- Zunehmende Flächenengpässe und -konkurrenzen

- Gestiegene Bau-, Material- und Finanzierungskosten, Projektverzögerungen

Beispiel: Entwicklung KG 300 und 400 (Abfrage Okt. 2022)

WFB 2022: 2.600 €/qm WF

GIMA: 2.500 – 3.700 €/qm Wfl. für Bezug in 2022

4.000 – 4.400 €/qm Wfl. bei Vergabe in 3.Q./2022

GWG/GEWOFAG: 3.630 – 4.400 €/qm Wfl. für aktuelle Vorhaben

- Drohende Unwirtschaftlichkeit von Vorhaben in EOF, MM und KMB

Maßnahmen, Schwerpunkte & Innovationsthemen



- Die in WiM VI begonnene Vereinfachung der Programmlandschaft (einfach – transparent – effizient) wird in WiM VII fortgeführt
- Die Förderung der LHM in der EOF und im MM wird neu gestaltet und erhöht (ergänzendes Baudarlehen; 4-Stufenmodell): geförderter Wohnungsbau und KMB (erhöhte Erstvermietungsrente) bleiben wirtschaftlich. Qualität & Nachhaltigkeit werden gefordert & gefördert (Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus im MM)
- Förderung von Genossenschaftseinlagen in der EOF auch für die ESt. II
- Flexibilität & Anreiz: städt. EOF light wird u.a. an steigende Preise angepasst sowie MM-light und MM-light/Werkwohnungen neu eingeführt
- Grundstückswertansätze für den geförderten Wohnungsbau: Gleichklang städt. Grundstücke und SoBoN

Programmlandschaft – WiM VII

EOF

**Einkommensorientierte
Förderung, EOF light**

- Einkommensstufen I - III
- Erstvermietungsmiete 10,00 €/m² Wfl.
- Förderung für Bauherr*in (Objektförderung) u. Mieterhaushalt (Subjektförderung)
- Ergänzendes EOF-Baudarlehen (neu)
- Förderung Genossenschaftsanteile für Est. I + (neu) Est. II

MM

**München Modell (Miete),
MM-light (neu),
MM-light/ Werks-
wohnungsbau (neu)**

- Einkommensstufe III + 25%
- Erstvermietungsmiete 11,50 €/m² Wfl.
- Grundförderung + Qualitäts- u. Nachhaltigkeitsbonus (neu)
- Ergänzendes MM-Baudarlehen (neu)

KMB

**Konzeptioneller
Mietwohnungsbau**

- Einkommensstufe III + 50% (und andere Zielgruppen)
- Erstvermietungsmiete max. 14,50 €/m² Wfl. (bisher: 13,50 €/m² Wfl.)
- Mietpreiswettbewerb bei städtischen Vergaben
- Auf städtischen Flächen

PMB

**Preisgedämpfter
Mietwohnungsbau**

- Mindestens 30% des Haushaltsnetto-einkommen entfällt auf Kaltmiete
- Erstvermietungsmiete 14,50 €/m² Wfl.
- Auf privaten Flächen

EOF-Förderung		
Staatlicher Grundzuschuss	Nachhaltigkeits-Zuschuss	Energie-Zuschuss
max. 500,- €/m ² Wfl.	max. 200,- €/m ² Wfl.	max. 100,- €/m ² Wfl.
Staatliches belegungsabhängiges Darlehen 545,- / 873,- €/m ² Wfl. (ESt. II / ESt. I)		
Objektabhängiges Darlehen (25 % der KOG)	Städtisches EOF-Baudarlehen (4-Stufen)	
650,- €/m ² Wfl.	Im Mittel 2023- 2028: 1.200 €/m ² Wfl.	
Eigenkapital Mind. 15 % der Gesamtkosten / Grundstück fließt mit 375,- €/m ² GF ein	Fremdkapital Restliche Finanzierung über Fremdkapital	
Erstvermietungsrente: 10,00 €/m ² Wfl.		
Warum ist eine ergänzende (subsidiäre) städtische Förderung erforderlich:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaftlichkeit von Vorhaben könnte anderweitig nicht hergestellt werden <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zielzahl von ca. 1.000 EOF-Wohnungen p.a. könnte nicht erreicht werden ▪ Mieter*innenfreundliche Mieterhöhungsklausel der LHM könnte nicht angewandt werden. 		

München Modell

Grundförderung (Darlehen) max. 1.250,- €/m² Wfl.

+ Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus max. 300,- €/m² Wfl.

Ergänzendes München Modell-Baudarlehen (4-Stufen)

im Mittel 2023-2028: 1.800 €/m² Wfl.

Eigenkapital

Grundstück fließt mit 675,- €/m² GF ein

Fremdkapital

Restliche Finanzierung über Drittmittel

Erstvermietungsmiete: 11,50 €/m² Wfl.

4-Stufen-Prinzip des städtischen EOF-Baudarlebens und des ergänzenden München Modell-Baudarlebens

Vorteile

Sparsamer Umgang mit Haushaltsmitteln

Durch Fehlbetragsförderung wird nur gefördert, was für die Herstellung der Wirtschaftlichkeit erforderlich ist.

Einheitliches und transparentes Förderprinzip

erhöht die Attraktivität bei den Bauherr*innen.

Flexibilität

- Auf sich ändernde Rahmenbedingungen (Baukosten, Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt) kann flexibel reagiert werden.
- Darlehenshöchstbeträge können während WiM VII angepasst werden.

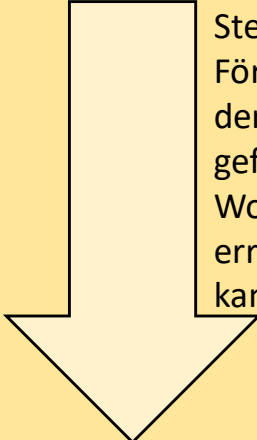
Erläuterung des 4-Stufen-Prinzips

Vorrang vor Zusatzförderung hat:

- Ausschöpfung von staatlichen Fördermitteln der EOF / bzw. der Grundförderung des München Modells
 - Ausschöpfung von anderweitigen Fördermitteln (z.B. Holzbauförderung der LHM)

Ziel:
Ausgeglichene Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens mit angemessener Eigenkapitalverzinsung (siehe Ziffer 18 der WFB 2022)

	Konditionen der Baudarlehen nach Stufe
Stufe 1	0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a. Annuität
Stufe 2	0 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a. Annuität
Stufe 3	Leistungsfreies Darlehen
Stufe 4	Darlehensbetrag kann im Einzelfall erhöht werden. Es gelten die Stufen 1 bis 3 hierfür entsprechend.



Steigender Förderaufwand der LHM damit geförderter Wohnungsbau errichtet werden kann.

Was kostet Wohnen in München VII?

Kostenverteilung

- Finanzbedarf LHM (insgesamt): 2.059.076.800 €
- Finanzbedarf PLAN (insgesamt): 1.726.606.000 €
- erforderlicher Beitrag des
Bund + Freistaat Bayern bei EOF: mind.+ 600.000.000 €



Handlungsfeld Bestandssicherung & -förderung



Herausforderungen, auf die WiM VII reagiert:

- Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kann nicht durch den Wohnungsneubau alleine bedient werden
- Die Modernisierung des Gebäudebestands muss sozialgerecht erfolgen

Maßnahmen, Schwerpunkte & Innovationsthemen



- Es werden alle rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und zum Schutz bestehenden Wohnraums ausgeschöpft
- Die Stadtverwaltung bleibt beauftragt, weiterhin auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten hinzuwirken (u.a. fehlende Landesverordnungen)
- Das bestehende Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ wird als dauerhafte Aufgabe fortgeführt und zu mehr Flexibilität weiterentwickelt



Handlungsfeld Klimaschutz & Qualitäten im Wohnungsbau



Herausforderungen, auf die WiM VII reagiert:

- Klimaschutz und -notstand
- Energiekrise
- Höhere Kosten und Aufwände durch höhere Standards

Maßnahmen, Schwerpunkte & Innovationsthemen



- Berücksichtigung einer ganzheitlichen Betrachtung von Baustoffen bei der Fortentwicklung des Ökologischen Kriterienkatalogs
- Lebendige Quartiere sollen über integrierte und kooperative Entwicklung gefördert werden indem in Pilotbestandsquartieren die Ausstattung mit bedarfsgerechter Infrastruktur in den Blick genommen wird
- „Wohnlabore“ (neu) ermöglichen innovative Wohnkonzepte im geförderten Wohnungsbau und „Sonderwohnprojekte“ (innovativ, nachhaltig, generationengerecht) (neu) fördern Pilotprojekte in Bezug auf besondere Grundstücke, Zielgruppen und Themenschwerpunkte
- Konzeptausschreibungen: Fokus auf Nachhaltigkeit & Qualitäten
- „Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus“ fördert Mehraufwand durch höhere Energiestandards und Nachhaltigkeitskonzepte
- Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen im München Modell und KMB

Umsetzungsebene Quartier

