



Dieter Reiter

## **Zwei Milliarden Euro für den Wohnungsbau: München erhöht mit „Wohnen in München VII“ das Finanzvolumen auf mehr als das Doppelte**

**Oberbürgermeister Dieter Reiter zur Pressekonferenz am 28.10.2022**

(Es gilt das gesprochene Wort)

### **Wohnungsmarktsituation**

Die Besichtigung einer Wohnanlage der GWG in Sendling-Westpark gemeinsam mit Bundeskanzler Olaf Scholz vergangenes Wochenende hat gezeigt, dass geförderter Wohnungsbau bezahlbar, qualitativ und nachhaltig sein kann.

Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen übersteigt in München das Angebot. Das ist nicht neu, das ist auch in diversen Beiträgen meiner Amtsvorgänger nachzulesen. Aber das heißt nicht, dass wir nicht immer wieder alles daran setzen müssen, den Bedarf zu erhöhen.

Kurze Bestandsaufnahme: In München gibt es aktuell 24.800 registrierte Haushalte für EOF-Wohnungen und 14.000 für das

München Modell. Demgegenüber standen im letzten Jahr 3.735 EOF-Wohnungsvergaben und 588 Fertigstellungen im München Modell. Auf den Wartelisten stehen also fast 10 mal mehr Haushalte, als wir pro Jahr mit einer Wohnung versorgen können. Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum. Das ist wie gesagt keine neue Feststellung, sondern sie begleitet uns seit vielen Jahrzehnten.

Seit mehr als 30 Jahren (1989) geben wir mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“ eine Antwort auf diese Herausforderungen.

Auch wenn wir damit den Bedarf leider nicht decken können, stehen wir dank der „Münchner Mischung“ besser da, als viele andere europäische Großstädte. Die Anzahl der Wohnungen, die durch die Stadt belegt werden können, ist inzwischen auf 90.000 angewachsen. Mein Ziel ist auch weiterhin eine Steigerung dieser städtischen „Eingriffsreserve“.

Die aktuellen Rahmenbedingungen machen das Bauen allerdings immer teurer. Baukosten, Bauzinsen und Materialpreise sind stark angestiegen. Allein der Baukostenpreisindex für Wohngebäude hat sich bundesweit um 14,3 % erhöht. Energiekrise und Inflation verschärfen die Situation. Höhere energetische Standards sind notwendig, verursachen aber ebenfalls steigende Baukosten.

## **Wohnen in München VII (2023-2028)**

Das neue Programm „Wohnen in München VII“ (WiM VII), das wir nach den Herbstferien in den Stadtrat einbringen, soll den Bau bezahlbarer Wohnungen auch unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin mindestens in gleicher Größenordnung möglich machen.

Gleichzeitig werden wir auch in Zukunft alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um Mieterinnen und Mieter zu schützen und bereits bestehenden Wohnraum zu erhalten:

- Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten
- Anwendung von Vorkaufsrechten, wo rechtlich möglich
- Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum
- Mietspiegel zur Begrenzung von Mieterhöhungen
- Ankauf von Belegrechten
- Mietenstopp der städtischen Wohnungsgesellschaften
- Forderung nach einem stadtweiten Umwandlungsverbot

## **2 Milliarden Euro für den Wohnungsbau**

„Wohnen in München VII“ beinhaltet ein Finanzvolumen von zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln für die nächsten sechs Jahre, 2023 bis 2028 (im Schnitt ca. 333 Mio. Euro p.a.). Das bedeutet mehr als eine Verdopplung gegenüber dem Vorgänger

„Wohnen in München VI“ (2017 – 2022) mit bisher 870 Millionen Euro.

In den 2 Mrd. Euro sind die Grundstücksmindererlöse noch gar nicht enthalten. Im letzten Programmzeitraum „Wohnen in München VI“ beliefen sich diese auf ca. 1 Mrd. Euro. Auch das ist eine enorme, zusätzliche Förderung des Wohnungsbaus.

Das Niveau der bisherigen Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau (2.000 Wohnungen p.a. im Schnitt) können wir damit auch unter den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen halten und werden es nach Möglichkeit steigern.

Zum Vergleich: Im Zeitraum von WiM I mit Start 1989 bis einschließlich WiM VI, das noch bis Ende 2022 läuft, wurden kommunale Fördermittel in Höhe von 2,36 Mrd. Euro aufgewendet.

Das Finanzvolumen von „Wohnen in München VII“ ist weit mehr, als jede andere bayerische, oder auch deutsche Stadt in die Förderung des Wohnungsbaus steckt. Es ist vielmehr vergleichbar mit dem, was der Freistaat im Jahr 2022 an Landesmitteln für den Wohnungsbau in ganz Bayern zur Verfügung gestellt hat (365 Mio. Euro). Hinzu kamen in 2022 noch 311 Mio. Euro vom Bund.

Im letzten Programmzeitraum „Wohnen in München VI“ haben Bund und Freistaat Bayern den Wohnungsbau in München mit insgesamt 600 Mio. Euro gefördert. Von der selben Beteiligung gehen wir jetzt auch in „Wohnen in München VII“ aus – das ist aber angesichts der aktuellen Baukostensteigerungen viel zu wenig.

Die Landeshauptstadt München wird deshalb nicht nur ihre eigenen Finanzmittel mehr als verdoppeln, sondern ich werde auf eine entsprechende Erhöhung der Bundes- und Landes-Förderung hinwirken. Dabei lässt das aktuell von der Bundesregierung vorgestellte Maßnahmenpaket, mit dem bundesweit 400.000 Wohnungen und davon 100.000 Sozialwohnungen gebaut werden sollen, hoffen. Es stimmt mich zuversichtlich, dass die Bundesmittel unsere ursprünglichen Erwartungen übertreffen könnten. Auch der Freistaat Bayern ist hier in der Pflicht, seine Fördermittel entsprechend zu erhöhen.

### **Einsatz der Fördermittel**

Mit dem erhöhten Einsatz von Fördergeldern unterstützen wir alle, die geförderte Wohnungen bauen – sei es auf städtischen Flächen, die wir in Erbpacht vergeben, sofern sie nicht durch unsere eigenen Wohnungsbaugesellschaften bebaut werden, oder auf privaten Flächen, die im Wege der Baurechtschaffung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) unterliegen.

Dabei sorgen wir durch einen guten Mix der verschiedenen Modelle für den Fortbestand der „Münchner Mischung“.

Auf städtischen Flächen entstehen zu 30% Wohnungen für einkommensschwache Haushalte in der „Einkommensorientierten Förderung“ (EOF). Weitere 30% werden im „München Modell“ (MM) bebaut und richten sich an Haushalte mit mittlerem Einkommen, vor allem an Familien.

Und mit 40% steht der größte Anteil für den „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ (KMB) und damit für all diejenigen zur Verfügung, die zwar über der Einkommensgrenze für eine geförderte Wohnung liegen, sich aber auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt trotzdem schwer tun, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Zugleich richtet sich der KMB vorzugsweise an bestimmte Zielgruppen, wie beispielsweise Beschäftigte in Berufen der Daseinsvorsorge und Senior\*innen.

Neben dem größten Finanzposten, der für die Fördermittel eingesetzt wird (1,7 Mrd. Euro), erhöhen wir mit „Wohnen in München VII“ auch die Mittel für den Ankauf von Grundstücken deutlich auf 224 Mio. Euro (zuvor 50 Mio. Euro in WiM VI).

Für Azubis und Senior\*innen hat der Stadtrat zudem bereits im Januar 2022 ein eigenes Programm aufgelegt („Bezahlbares Wohnen und Leben“, 100 Mio. Euro p.a.). Allein für die Auszubildenden bedeutet das 1.000 Wohnungen bis 2025.

## **Wer baut die Wohnungen?**

Unsere Partner\*innen sind neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG, die ca. die Hälfte der städtischen Flächen bebauen, auch private Bauträger, die entweder dank SoBoN auf ihren eigenen Flächen geförderte und preisgedämpfte Wohnungen realisieren, oder sich auf 1/3 der städtischen KMB-Flächen bewerben können. 20 bis 40% der städtischen Flächen (in der Regel knapp 40%) gehen an die Genossenschaften, die dort eine Mischung aus EOF-, MM- und KMB-Wohnungen realisieren und damit nicht nur zur Quartierentwicklung, sondern auch zur Münchner Mischung beitragen.

## **Konzeptioneller Mietwohnungsbau**

Anders als bei der EOF und beim München Modell, handelt es sich beim freifinanzierten KMB um kein Fördermodell. Die Stadt unterstützt hier nur durch die Vergabe städtischer Flächen zu reduzierten Grundstückswerten. Deshalb sind in „Wohnen in München VII“ keine Fördergelder für den KMB vorgesehen.

Es soll zwar die Erstvermietungsrente bei Neubauten im KMB um einen Euro auf max. 14,50 Euro/qm Wohnfläche erhöht werden können. Diese, auch von den Genossenschaften angeregte Maßnahme wird aber nicht ausreichen, um den KMB unter den derzeitigen schwierigen Rahmenbedingungen wirtschaftlich zu

halten. Das gefährdet vor allem die Vorhaben von Genossenschaften, die in der Regel KMB in Kombination mit EOF und MM bauen.

Um darauf schnell zu reagieren, habe ich das Planungsreferat gebeten, die Möglichkeiten eines „Teuerungsausgleichs“ zu prüfen. Im ersten Quartal 2023 soll dem Stadtrat ein Vorschlag gemacht werden, wie die Wirtschaftlichkeit von künftigen KMB-Vorhaben und möglichst auch von bereits vergebenen, aber noch nicht begonnenen Vorhaben, gesichert werden kann.

## **Werkswohnungsbau**

Eine weitere zentrale Herausforderung ist der Bau von Wohnungen für Menschen in Mangelberufen der Daseinsvorsorge. Diese Zielgruppe fällt oft aus den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderungsprogramme heraus, hat aber trotzdem Schwierigkeiten, sich das Wohnen in München leisten zu können. Mit dem KMB, der auch auf solche Zielgruppen ausgelegt ist, haben wir schon eine Möglichkeit geschaffen, allerdings nur auf städtischen Grundstücken. Der nächste Schritt wird deshalb im kommenden Jahr die Befassung des Stadtrates mit einer Vorlage zur Förderung des Werkswohnungsbaus sein.



## **Forderungen der Landeshauptstadt München:**

- Von Bund und Land fordere ich höhere und verlässliche Finanzmittel für die Wohnungsbauförderung.
- Damit nicht laufend geförderte Wohnungen aus der Bindung fallen, brauchen wir längere, möglichst sogar dauerhafte Bindungen für den geförderten Wohnungsbau.
- Die Bundesbauministerin hat bereits angekündigt, durch eine Gesetzesänderung den Kommunen das Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten wieder zurück zu geben, das uns durch ein Gerichtsurteil aus der Hand geschlagen wurde.
- Genauso wichtig wäre endlich die Einführung eines Umwandlungsverbotes von Miet- in Eigentumswohnungen in der ganzen Stadt. Der Bund hat die Möglichkeit eröffnet. Bis heute warten wir darauf, dass der Freistaat die dafür notwendige Verordnung (nach § 250 BauGB) erlässt.