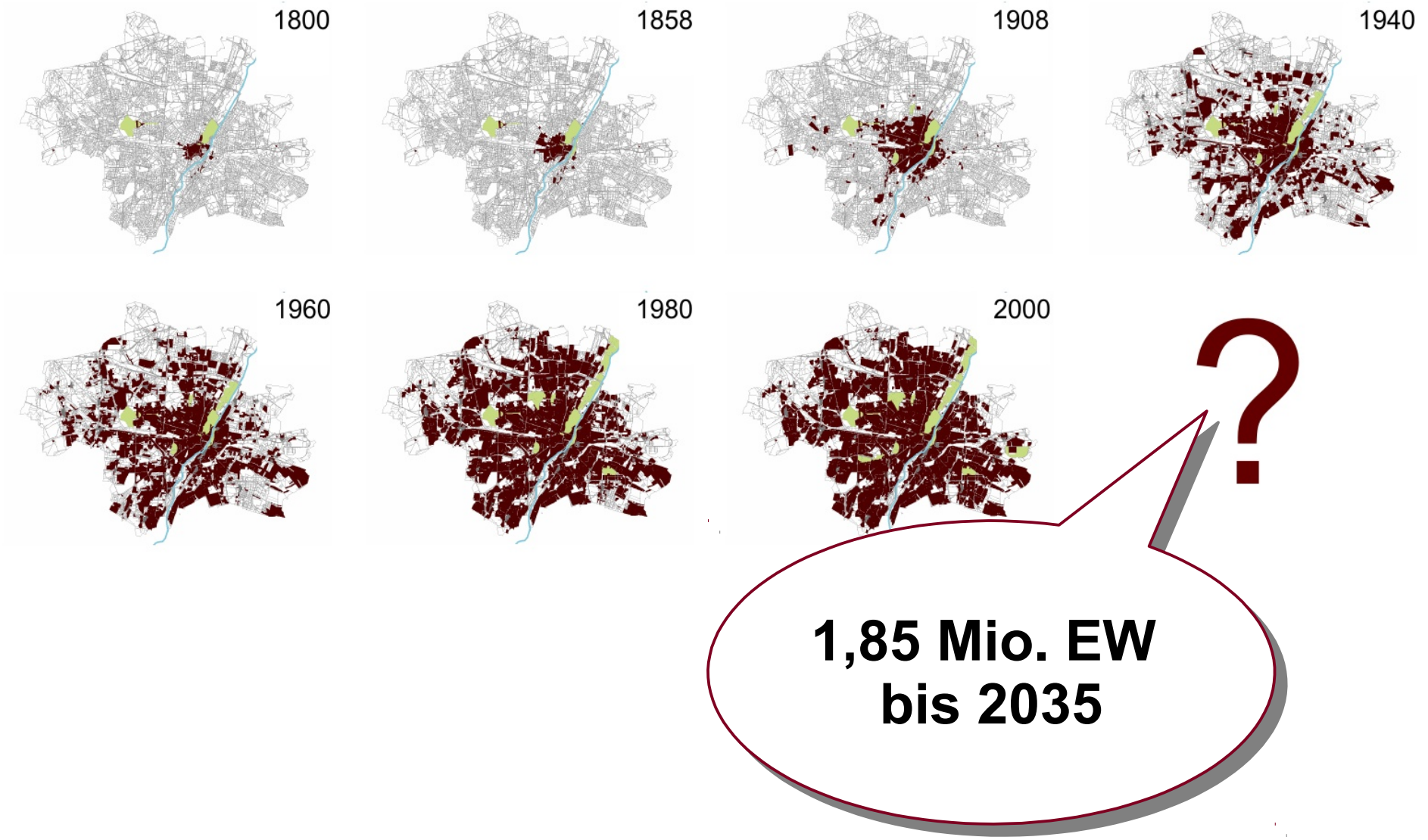
Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

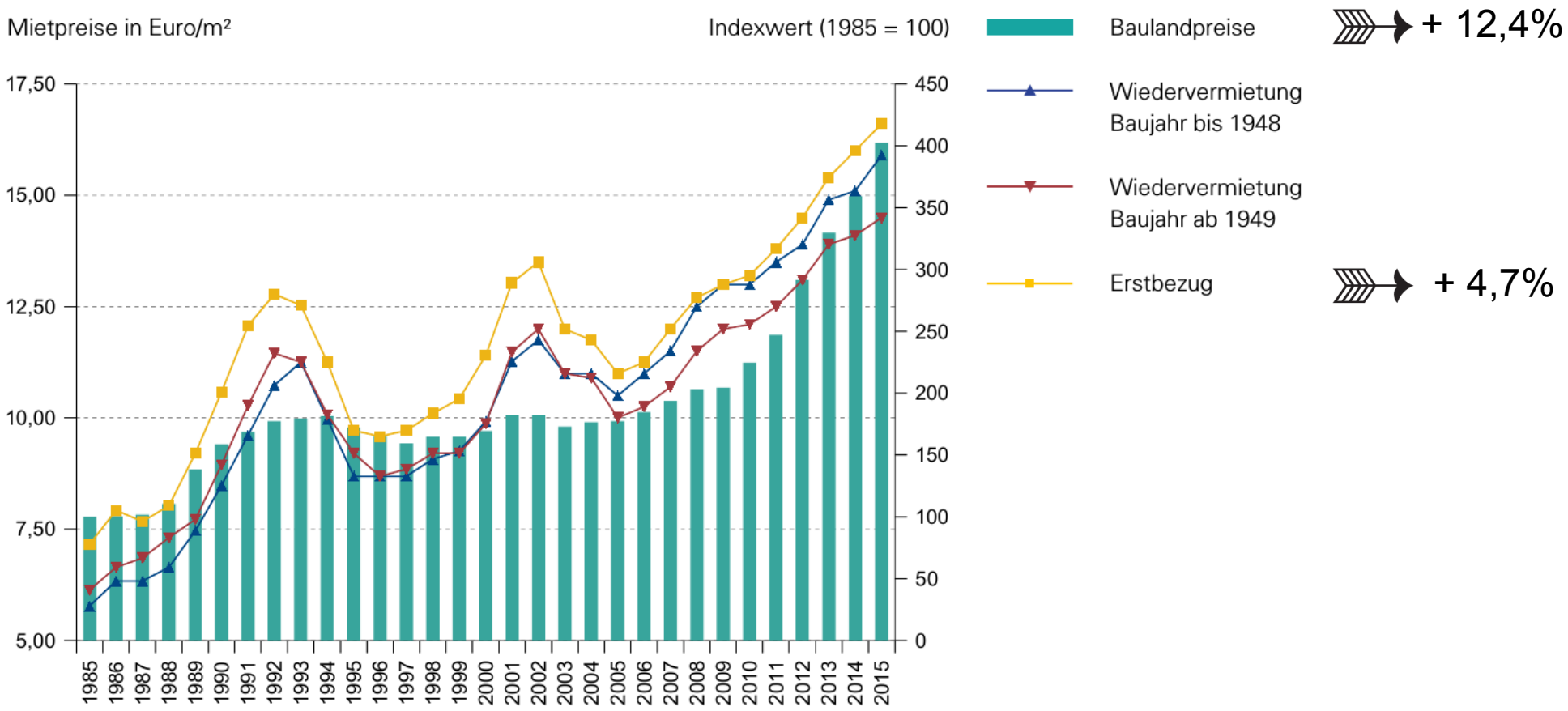
Bezahlbares Wohnen in der Metropole

Wohnungspolitik in München: München wächst



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Entwicklung von Baulandpreisen und Mieten in München



Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel, Gutachterausschuss München Jahresberichte

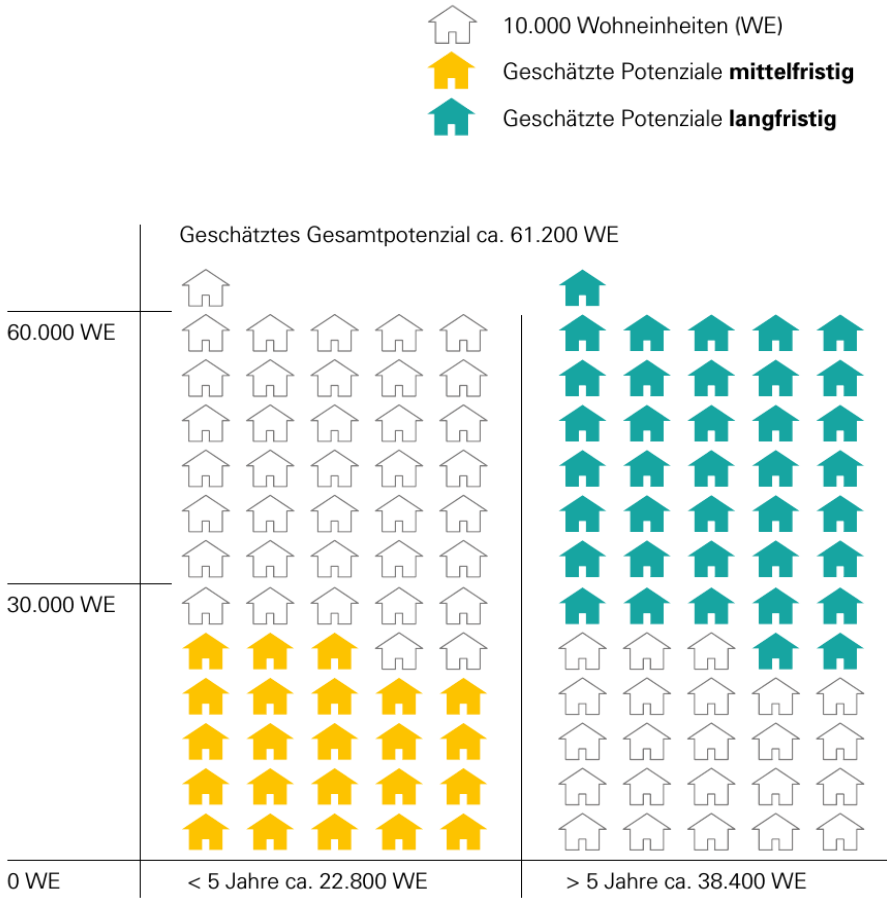
Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

LaSie - Langfristige Siedlungsentwicklung, Wohnungsbaupotenziale

Verdichten
qualifizierte Nachverdichtung von Wohnsiedlungen der 50er-80er Jahre

Umstrukturieren
Umwandlung gewerblich genutzter Flächen in Wohnbauflächen

Erweitern
Siedlungsentwicklung am Stadtrand



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Zielzahlen

8.500 WE

Fertigstellungen pro Jahr
davon

2.000 WE

gefördert und preisgedämpft

870 Mio. €

+ mehrere hundert Mio. € Grundstücksmindererlöse
Städtische Mittel

+280 Mio. €

Staatliche Mittel

Städtische Wohnungsbaugesellschaften – GWG und Gewofag

GWG

ca. 28.000 Wohneinheiten
davon 10.300 gefördert

GEWOFAG

ca. 35.000 Wohneinheiten
davon 12.600 gefördert

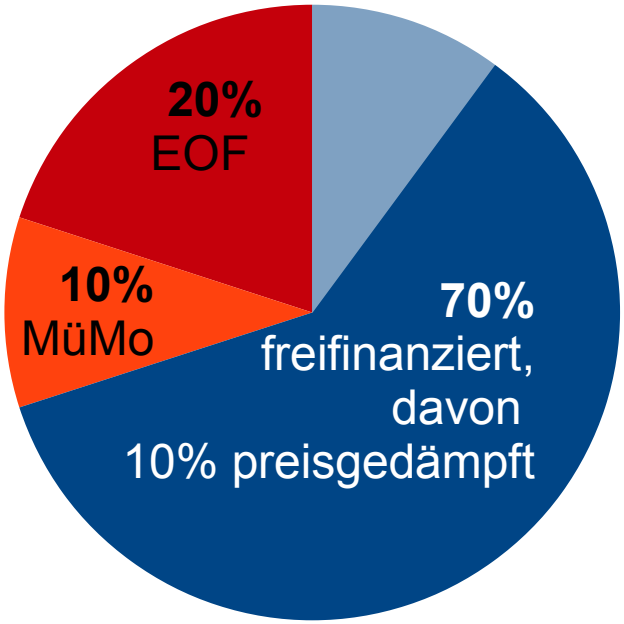
→ ca. **8%** des gesamten **Wohnungsbestandes der LHM**

Zielzahlen der Gesellschaften

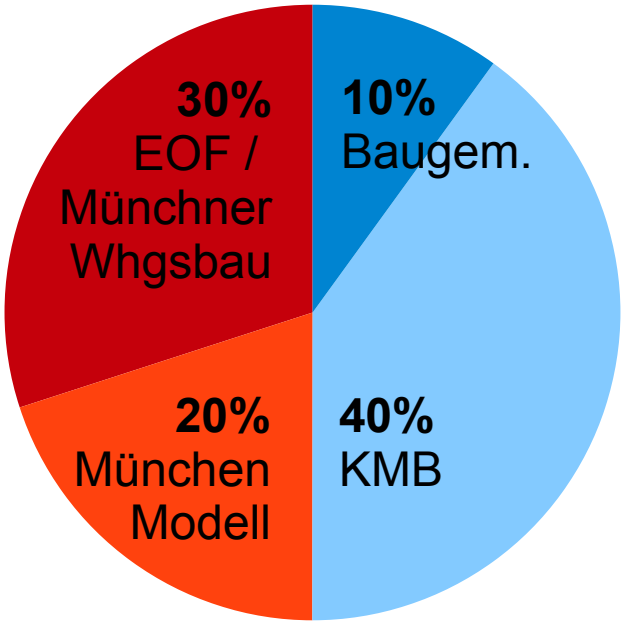
500 WE bis 2013 → **1.000 WE** 2013-2018 → **1.250 WE** ab 2018

Förderquoten

Private Flächen – SoBoN



Städtische Flächen – WiM VI



Insgesamt **20- 40 %**
für Baugemeinschaften und Genossenschaften

Förderprogramme

Konzeptioneller Mietwohnungsbau

München Modell Eigentum

München Modell (Miete, Gen.)

Münchner Wohnungsbau

EOF Einkommensorientierte Förderung

Eigenwohnraum

freifinanziert

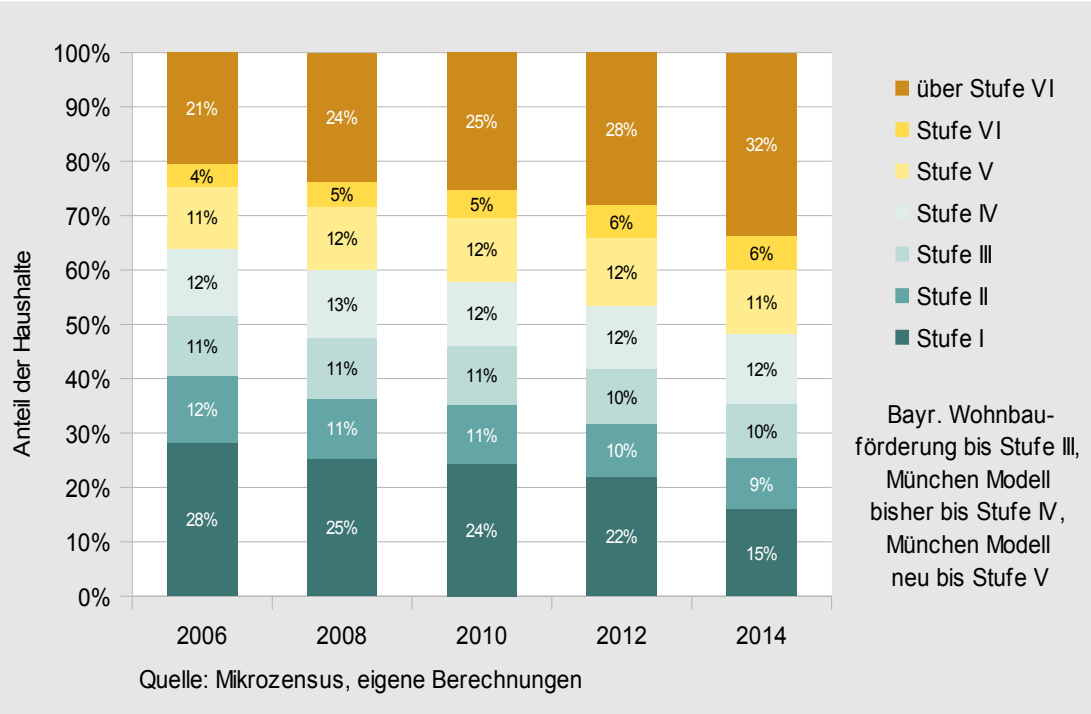
Landeshauptstadt München

EK-Stufe IV

Freistaat Bayern

Untere Einkommensstufen I-III

Ziel: 50-60% aller Münchner Haushalte sind anspruchsberechtigt



Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnungen

Beispiel EK-Stufe IV: 4-Personen-Haushalt (2 Kinder): max. Bruttoeinkommen von **93.200 €**

Mehr als 40.000 WE gehören Genossenschaften, die LHM fördert:

- Beratung durch die Mitbauzentrale
- 20 – 40% der städtischen Flächen werden an Genossenschaften vergeben
- Förderung durch Darlehen, evtl. vergünstigtes Grundstück und Einlage

Wohnanlage wagnisART im Domagkpark
ARGE bogevischs buero und Schindler Hable Architekten mit
ARGE bauchplan und auböck/kárásk

Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Münchner Mietpreisbremse widmet sich mehreren Regularien

Begrenzung der Kappungsgrenze

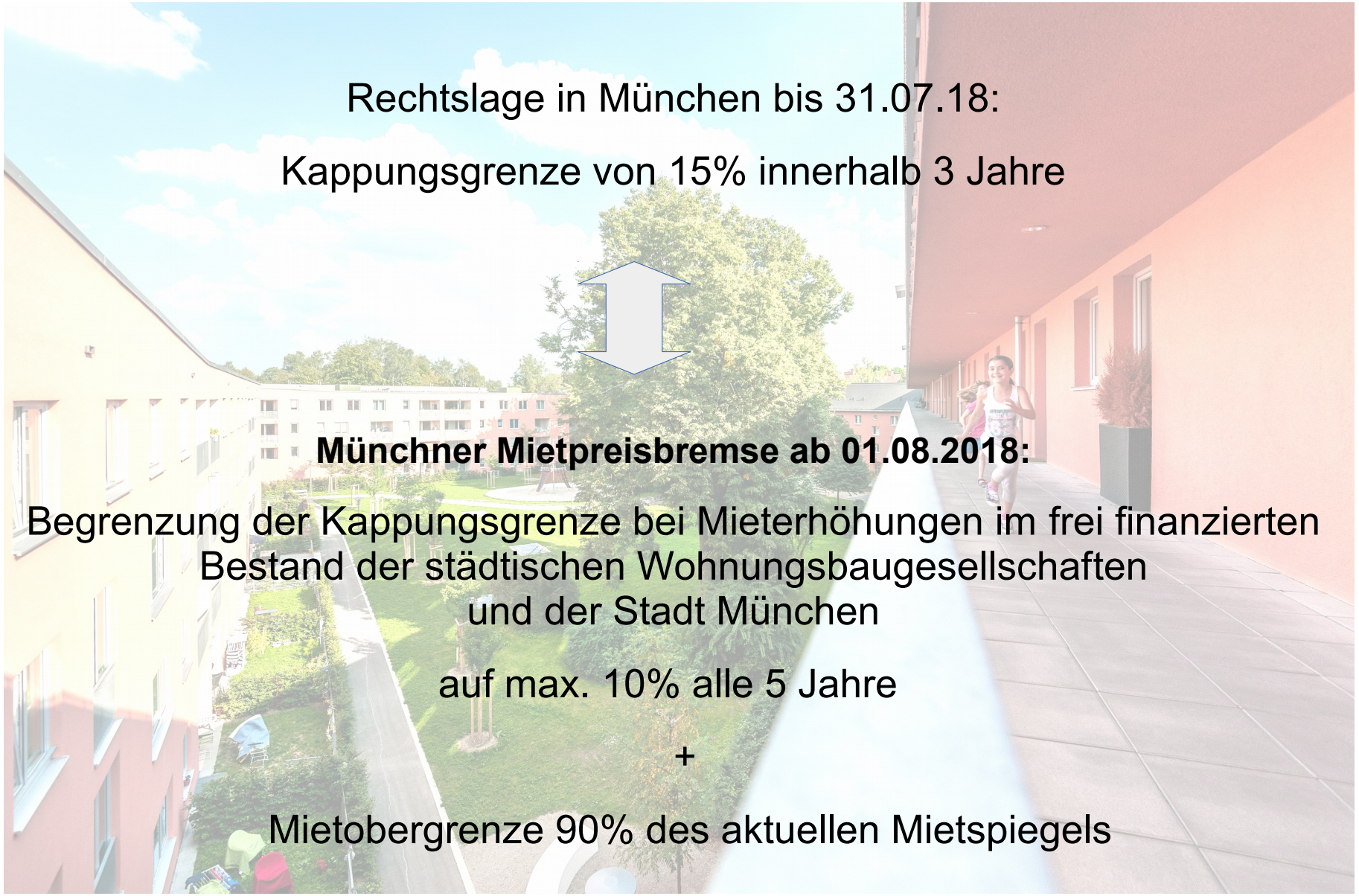
im frei finanzierten Wohnungsbestand im Eigentum oder der Verwaltung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Verlängerung der Bindungsdauern

bei Neubauvorhaben im geförderten Bereich der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Begrenzung der Modernisierungsumlage

für Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften



Rechtslage in München bis 31.07.18:

Kappungsgrenze von 15% innerhalb 3 Jahre

Münchner Mietpreisbremse ab 01.08.2018:

Begrenzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im frei finanzierten Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Stadt München

auf max. 10% alle 5 Jahre

+

Mietobergrenze 90% des aktuellen Mietspiegels

- Begrenzung der Modernisierungsumlage für die Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften von rechtlich möglichen 11% auf **5% p. a.**
- **Trennung** der Modernisierungsumlage von der Grundmiete
- Begrenzung auf **3 € pro m² innerhalb von 6 Jahren**
- **Wegfall der Modernisierungsumlage nach Amortisierung**

Erhaltungssatzungen in München:

- seit 1987
- 277.000 Einwohner und
  159.000 Wohnungen

  liegen in Erhaltungssatzungsgebieten
  → fast 20 % aller Wohnungen
  sind damit geschützt
- München wendet das Vorkaufsrecht regelmäßig an
- München hat die Erklärung, die die Käufer unterschreiben, verschärft

Konzeptausschreibungen

- Ziel: Qualitätssicherung
- kein Preiswettbewerb!
- Bewertung von vordefinierten Kriterien, wie

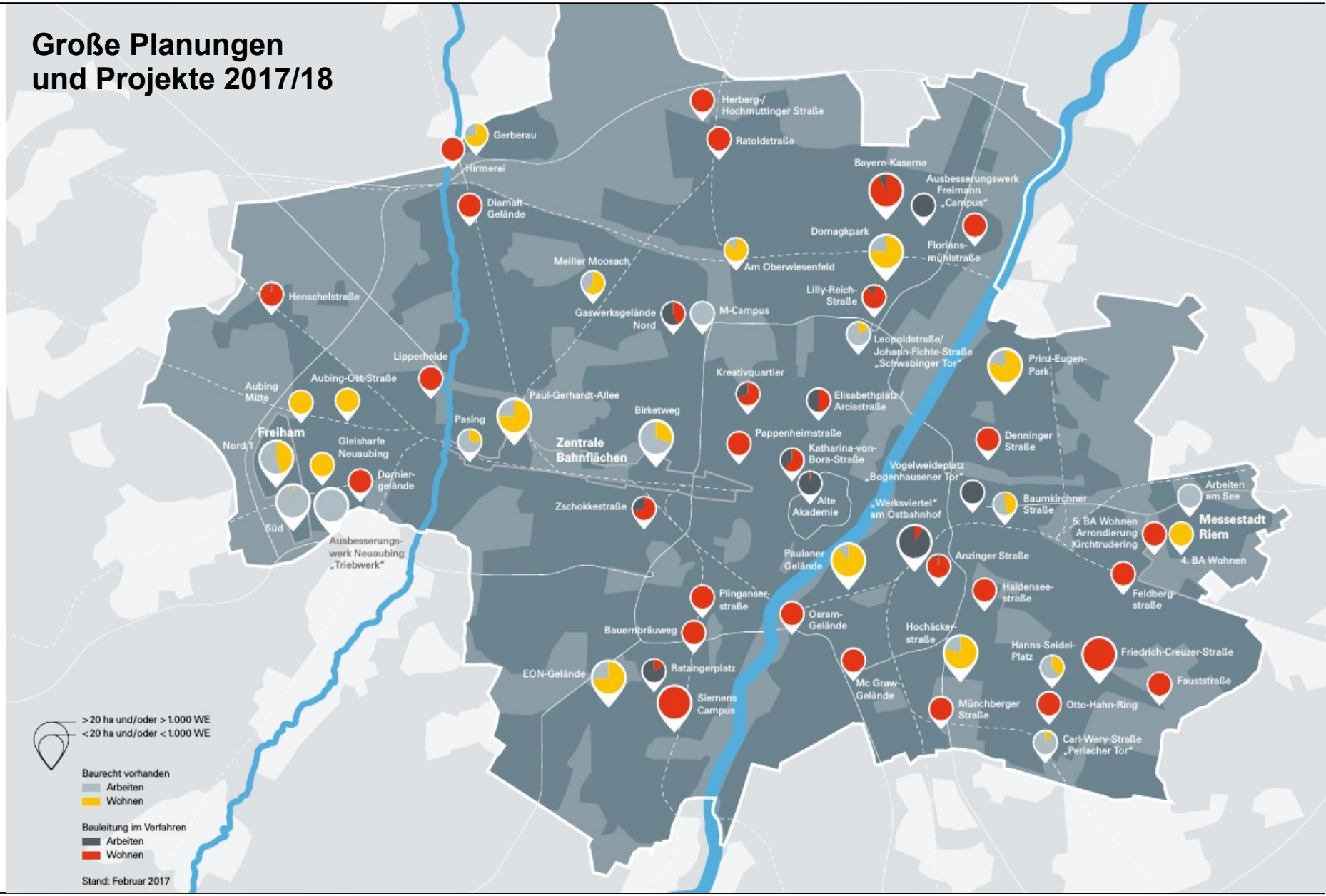
  - ✓ Kostengünstiges Bauen
  - ✓ Nahmobilitätskonzepte
  - ✓ Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen
  - ✓ Energie, Ökologie

- ein- oder zweistufige Auswahlverfahren

Entwurfsverfasser:
H2R Architekten BDA
esenbeck architekten
PLAN-Z ARCHITEKTEN
juli architekten
studio B Landschaftsarchitektur

Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Große Planungen und Projekte 2017/18



Stadt Rosenheim

LANDKREIS
ROSENHEIM

Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

regionale
wohnungsbau
konferenz

**Rosenheim
17_10_18**

EUROPÄISCHE
METROPOLREGION
MÜNCHEN e.V.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Entwurfsverfasser: Plan Z Architekten, Foto: Florian Hammerich