

Anlage II

Synopse von Wohnen in München III bis VI

Synopse von Wohnen in München III bis VI

Teilaspekte der Handlungsprogramme		WiM III (2001) – 5 Jahre + 1 Jahr	WiM IV (2006) – 5 Jahre
Beschlusstermin		24.07.2001 / 11.5.2005	13.12.2006
Kurzcharakteristik der Wohnungsmarktsituation		Drastische Knappheit im unteren und mittleren Segmenten des Mietmarktes kennzeichnen die Jahre 1999-2001. Bei gleichzeitig steigendem Wohnflächenkonsum pro Kopf und den steigenden Haushaltszahlen wird das Angebot für einkommensschwache Haushalte sehr klein. Besonders Mehr-Personenhaushalte bzw. Familien mit Kindern sind davon betroffen. Der Wohnungsmarkt in der Region wird in wirtschaftlichen Boomzeiten zum Standortnachteil, weil die Angebote zu gering sind.	Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich am Ende einer Abschwungsphase. Die Mieten ziehen schon wieder leicht an. Eine Trendwende auf dem Mietmarkt ist bei anspringender Wirtschaftskonjunktur zu erwarten. Gegen Ende des Jahrzehnts wird mit einer Zunahme der Anspannung gerechnet.
Flächenpotential für neue B-Pläne		für 58.000 bis 60.000 WE	für 55.000 bis 60.000 WE
Bedarf Wohnungsbau Zielzahlen insgesamt		7.000 WE jährlich im mehrjährigen Durchschnitt.	Aus dem Ersatzbedarf und dem Zusatzbedarf durch Einwohnerwachstum sowie durch Wohnflächenmehrung ergibt sich im wahrscheinlichsten mittleren Szenarien ein Wohnungsbedarf von insgesamt rund 7.000 WE jährlich.
Zielzahlen gefördert	insgesamt	Zielzahl im geförderten Wohnungsbau von insgesamt 1.800 WE Wohnungen jährlich.	Zielzahl im geförderten Wohnungsbau von insgesamt 1.800 WE Wohnungen jährlich, davon sollen 200 WE flexibel in unterschiedlichen Programmen finanziert werden.
	enge Zielgruppen (§ 9 WoFG bzw. früher § 25 WoBauG) max. Stufe 1 Ziff. 17.2 WFB 2008	800 WE jährlich für die engere Zielgruppe, davon 500 WE im 1. Förderweg, EOF und LAP und 300 WE im Rahmen des KomPro.	800 Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen (bis zu § 9 WoFG).
	mittlere Einkommensgruppen	Die Gruppe der Normalverdiener wurde erweitert auf § 25 II. WoBauG + 60 % + Kinderkomponente; für diese Gruppe insgesamt 800 WE jährlich, davon 400 Miet-WE und 400 Eigentums-WE.	500 Mietwohnungen und 300 Eigentumsmaßnahmen für Haushalte mit mittleren Einkommen (bis zu § 9 WoFG + 60 % + Kinderkomponente).
	Spezielle Zielgruppen	Wichtigste Zielgruppen der Förderung: Familien, Alte, Genossenschaften, Wohnungslose, Pflegepersonal und Auszubildende; letztere werden für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt gebraucht und haben auch besondere Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben. Zielzahlen: 150 WE für Wohnungslose, 100 WE für Familien mit 2 und mehr Kindern, 100 WE für Genossenschaften.	„Matrixstruktur“ mit Programmzielen und parallelen Zielgruppenzielen (über die Programme hinweg). Es wird zwischen den Programmen eine größere Flexibilität angestrebt. Über alle Programme (1.800 WE) hinweg möglichst 500 WE für Familien mit Kindern, 150 WE für Wohnungslose, 100 WE für Genossenschaften / Baugruppen, 50 WE für ökologische Modellprojekte und 50 WE für spez. Altenwohnprojekte.
Subjektförderung Kommunales Wohngeld		Einkommensorientierte und subjektbezogene Förderung im Rahmen der EOF.	Einkommensorientierte und subjektbezogene Förderung im Rahmen der EOF.
Finanzvolumen		In WiM III waren insgesamt 315 Mio. € an Fördermitteln und 310 Mio. € an Grundstücksmindererlösen eingeplant worden. Hinzu wurde mit Mittelzuweisungen von Bund und Land in Höhe von insgesamt 310 Mio. € gerechnet.	Im Programmzeitraum 2007 bis 2011 werden städtische Haushaltsmittel in Höhe von 350 Mio. € für den geförderten Mietwohnungsbau (neben 275 Mio. € an Mindererlösen aus Grundstücksverkäufen) benötigt. Es wird mit Mittelzuweisungen von Bund und Land in Höhe von insgesamt 285 Mio. € gerechnet.

Synopse von Wohnen in München III bis VI	
WiM V (2011) – 5 Jahre	WiM VI (2017) – 5 Jahre
01.02.2011	26.10.2016
Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich in einer Phase steigender Grundstücks-, Kaufpreise und Mieten. Die Wirtschaftskrise der Jahre 2008 und 2009 hatte nur zur Stagnation, aber nicht zum Rückgang der Preise geführt. Die gegenwärtig eher positiven Wirtschaftsaussichten dürften in den Folgejahren zu weiter steigenden Mieten/Preisen führen, die nur dann wieder stagnieren werden, wenn sich die Konjunktur deutlich beruhigt.	Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich immer noch in einer Phase steigender Grundstücks-, Kaufpreise und Mieten. Die Wiedervermietungsmieten sind in den letzten 5 Jahren jährlich um rund 4,7% gestiegen, die Wohnbaulandpreise durchschnittlich um 12,4% p.a. Für die Zukunft wird deshalb bei den Mieten eine weitere Steigerung erwartet.
für knapp 46.000 WE	etwa 35.000 - 45.000 WE (bzw. 61.200 WE laut LaSie-Statusbericht incl. gewisser § 34er Potentiale)
Der Bedarf liegt unverändert hoch bei rund 7.000 WE. Die Zielzahl für die Baurechtschaffung wird trotz der enger werdenden Flächenreserven bei 3.500 WE (Bedarf) beibehalten.	Der Bedarf ist gestiegen auf mindestens 8.500 WE p.a.. Die Zielzahl für die Baurechtschaffung wurde deshalb auf 4.500 WE erhöht.
Die Zielzahl der geförderten Wohnungen beträgt entsprechend der Baurechtschaffung zwischen 1.200 WE bis zu 1.600 WE plus 200 WE für die Zielgruppen Baugruppen und Genossenschaften jenseits der Fördergrenzen.	Die Zielzahl der geförderten Wohnungen beträgt entsprechend der Baurechtschaffung 2.000 WE, davon: - 1.600 WE im EOF, Münchner Wohnungsbau, München Modell - 100 WE Belegrechtsprogramme - 300 WE KMB Der Fokus liegt auf dem Mietwohnungsbau
Bis zu 900 Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen max. Stufe 1, Ziff. 17.2 WFB 2008 i.V.m. Art. 11 des BayWoFG.	Die Differenzierung der Programme nach Einkommensgruppen erfolgt nach dem Münchner Wohnungsbau (Stufen I und II) und München Modell (darüber hinaus bis zur Einkommensgrenze).
Neben den einkommensschwachen Haushalten sind als wichtige Zielgruppen die Familien, die Genossenschaften und Baugemeinschaften sowie als Thema das energiesparende Bauen zu nennen.	Sowohl das familien- als auch das altengerechte Wohnen bleiben zentrale Handlungsfelder der Münchner Wohnungspolitik. Daneben sollen folgende Zielgruppen: Azubis, Studierende etc., wohnungslose Haushalte und Beschäftigte der städtischen und öffentlichen Daseinsvorsorge. Von den geförderten und preisgedämpften Wohnungen sollen zwischen 10 % und 15 % für spezielle Wohnprojekte bzw. Wohnformen vorgesehen werden. Neben der staatlichen Wohnungsbauförderung sollen zur Versorgung dieser Zielgruppen die kommunalen Förderprogramme (Münchner Wohnungsbau und München Modell) und der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) flexibel eingesetzt werden.
Einkommensorientierte und subjektbezogene Förderung im Rahmen der staatlichen EOF. Die Förderung für Genossenschaften wird durch die Übernahme des Genossenschaftsanteils für die Stufe 1 bzw. neu I-Haushalte (max. 750,- €/m ² Wfl.) und verbesserte Belegungsregelungen gestärkt. Die Ausschreibungsverfahren für Genossenschaften u. Baugemeinschaften werden flexibler.	Einkommensorientierte und subjektbezogene Förderung im Rahmen der staatlichen und des Münchner Wohnungsbau. Förderung der Genossenschaftsanteile wie in WiM V bleibt erhalten.
Im Programmzeitraum 2007 bis 2011 werden städtische Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 475 Mio. € für den geförderten Mietwohnungsbau (neben 325 Mio. € an Mindererlösen aus Grundstücksverkäufen) benötigt. Es wird mit Mittelzuweisungen von Bund und Land in Höhe von insgesamt 255 Mio. € gerechnet.	Der Mittelansatz für den geförderten Mietwohnungsbau wird deutlich ansteigen. Es wird mit Mittelzuweisungen von Bund und Land in Höhe von insgesamt 288 Mio. € gerechnet (ohne Anteile für WAL)

Synopse von Wohnen in München III bis VI

Teilaspekte der Handlungsprogramme	WiM III (2001) – 5 Jahre + 1 Jahr	WiM IV (2006) – 5 Jahre
Förderquoten Stadt	<p>Große Siedlungsmaßnahmen (Messestadt, Panzerwiese (Nordheide), Freiham): 42% EOF, davon 28% bis § 9 und 14 % für § 9 + 30 %, 30 % München-Modell und 28% freifinanzierter Wohnungsbau.</p> <p>Konversionsflächen (Kasernen): 50 % der Flächen für den geförderten Wohnungsbau.</p> <p>Sonstige städtische Flächen: 30 % der Flächen sollen für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden, weitere 20 % der Flächen für das München-Modell.</p>	<p>In den großen Siedlungsgebieten Messestadt Riem und zukünftig Freiham müssen stadtstrukturelle und wohnungspolitische Ziele sorgfältig abgewogen werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, zukünftig auf städtischen Flächen als Ziel nur noch 50 % geförderten Wohnungsbau, davon 30 % für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20 % für das München-Modell, anzuvisionieren (bisher 72 %, davon 42 % EOF).</p>
Förderquoten Private (SoBoN)	<p>Hier werden drei verschiedene Varianten ermöglicht, die 30 % der Flächen für den geförderten Wohnungsbau sichern, davon mindestens 20 % für den geförderten Mietwohnungsbau.</p>	<p>Ein wichtiges Ziel bleibt der Erhalt der „Münchner Mischung“, d. h. einer breiten Streuung von Einkommensgruppen und entsprechenden Wohnungsangeboten auch in Neubaugebieten. Im Rahmen der SoBoN wird mit einer Quote von 30 % geförderten Wohnungen eine durchschnittliche Münchner Einkommensstruktur in den jeweiligen Neubaugebieten erreicht.</p>
Spektrum der Programme im geförderten Wohnungsbau und wichtigste Anpassungen	<p>Förderprogramme für die verschiedenen Einkommensgruppen:</p> <p>In der EOF werden in München Haushalte bis §9 + 30 % gefördert, die Bindungsdauer beträgt 40 Jahre.</p> <p>KomPro-Varianten: Das KomPro A ergänzt die EOF in Fällen / Projekten, die mehr Flexibilität bei der Umsetzung brauchen, weil z. B. die technische Realisierung mehr kostet. KomPro B sichert von Wohnungslosigkeit Bedrohte bzw. am Wohnungsmarkt Benachteiligte vor Wohnungsnot. KomPro C dient zur Heranführung von wohnungslosen Haushalten an den „normalen“ Wohnungsmarkt.</p> <p>Neu eingeführt wurde das München Modell Miete.</p> <p>Das München-Modell-Genossenschaften sieht mehr Freiheiten im Bereich Wohnungsgröße / -ausstattung vor, verpflichtet aber auch zur Aufnahme von neuen Mitgliedern und einer Verpflichtung 15 Jahre das Eigentum an der Wohnung zu behalten. Das München-Modell-Eigentum richtet sich explizit an Familien und zielt auf eine Erhöhung der Eigentumsquote.</p>	<p>Modifikationen der kommunalen Wohnungsbauprogramme:</p> <p>Die KomPro – Varianten A und B sollen nur noch auf Darlehensbasis gefördert werden. Aufwendungszuschüsse sind nicht mehr vorgesehen, um die Mietentwicklung steuerbarer zu gestalten. Mietpreisrelevante Geldleistungen entfallen zu Gunsten einheitlicher Mietanpassungsregelungen. In KomPro C werden Förderzuschüsse ausgereicht.</p> <p>Die Bindungsdauer im München Modell - Miete wird von 15 auf 25 Jahre erhöht. Als städtische Finanzierungshilfen werden zukünftig nur noch Darlehen (bis zu maximal 750 € / m² Wohnfläche erhöht, keine Aufwendungszuschüsse mehr) gewährt. Staffelmietverträge werden ausgeschlossen, die Vereinbarung einer Indexmiete ist dagegen zulässig.</p> <p>Die Konditionen für das spezielle München Modell - Genossenschaften werden mit denen des München Modell - Miete harmonisiert. Eine ergänzende Förderung mit städtischen Darlehen wird damit möglich. Auch hier erhöht sich die Bindungsdauer von 15 auf 25 Jahre.</p>
Energetische Standards im Wohnungsbau		

Synopse von Wohnen in München III bis VI

WiM V (2011) – 5 Jahre	WiM VI (2017) – 5 Jahre
<p>Das Ziel, generell auf städtischen Flächen generell 50 % geförderten Wohnungsbau, davon 30 % für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20 % für das München-Modell anzustreben, wird beibehalten.</p>	<p>Das Ziel, generell auf städtischen Flächen generell 50 % geförderten Wohnungsbau, davon 30 % für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20 % für das München-Modell anzustreben, wird beibehalten.</p>
<p>Der Erhalt der „Münchner Mischung“ bleibt eines der zentralen programmatischen Ziele. Deshalb wird im Rahmen der SoBoN weiterhin eine Quote von 30 % geförderter Wohnungen angestrebt. In Fällen von Umstrukturierungen, die weniger als 30 % geförderten Wohnraum ermöglichen, sollen andere Programme (z. B. Flächenankauf, erhöhte städtische Förderquoten) ergänzend eingesetzt werden.</p>	<p>Der Erhalt der „Münchner Mischung“ bleibt eines der zentralen programmatischen Ziele. Eine mögliche Erhöhung der Quote für den geförderten Wohnungsbau wird diskutiert. Die Regelungen zur Umstrukturierung aus WiM V bleiben erhalten.</p>
<p>Modifikationen der kommunalen Wohnungsbauprogramme:</p> <p>Einführung einer Stufe 7 bzw. nach WFB 2012 neu IV als erhöhte Einkommensgrenze bei den Programmen des München Modells.</p> <p>Die Bindungszeiten beim München Modell werden von 15 auf 20 Jahre erhöht, die Variante Kapitalanlegerinnen und Kapitalanleger wird eingeschränkt. Beim München Modell-Miete und -Genossenschaften wird eine Variante mit von 25 auf 40 Jahre verlängerter Bindungszeit und von 750,- auf 1.250 €/m² Wfl. erhöhter Darlehensförderungen eingeführt.</p> <p>Grundstückspreisansätze:</p> <p>KomPro-Programme: 150,- Euro/ m² GF EOF / SoBoN: 281,20 Euro /m² GF MünchenModell - Einkommensstufe I+II: 375 Euro/ m² GF - Einkommensstufe III: 525 Euro/ m² GF - Einkommensstufe IV: 675 Euro/ m² GF SoBoN-Eigenwohnraum: 536,85 Euro/ m² GF</p> <p>Wie kann die Mietengestaltung im WIMV beschrieben werden?</p> <p>KomPro A-C: 5,25 – 6,75 €/ m² Wfl. EOF/ SoBoN: 9,40 €/ m² Wfl. München Modell: 7,50 -11,00 €/ m² Wfl.</p> <p>KMB (seit 2013): preisgedämpfter Mietwohnungsbau ohne Zielgruppenorientierung, Verkauf der Grundstücke nach Verkehrswert, Miete: Mietspiegel mit Kappung</p>	<p>Vereinfachung der kommunalen Programme: Die verschiedenen „KomPro-Programme“ werden zukünftig zum „Münchner Wohnungsbau“ zusammengefasst. Es wird eine Basisförderung eingeführt, die je nach Zielgruppenbedarf und Erfordernissen des Standortes um Module aus dem Werkzeugkasten ergänzt werden kann. KomPro C, München Modell Eigentum und München Modell Eigentum für Kapitalanleger werden abgeschafft, der Fokus der Programme liegt auf dem Mietwohnungsbau.</p> <p>Angesichts der Steigerungen der Bruttolöhne/ -gehälter von 2010-2015 um rund 15 % wird die Einkommensgrenze im München Modell entsprechend fortgeschrieben.</p> <p>Die Bindungszeiten werden einheitlich auf 40 Jahre in der staatlichen und kommunalen EOF, im Münchner Wohnungsbau sowie im MünchenModell festgelegt. In der staatlichen EOF gilt das, sofern ein Eigenbeitrag der Landeshauptstadt München enthalten ist.</p> <p>Vereinheitlichung der Grundstückspreisansätze (vorbehaltlich einer SoBoN- Anpassung) auf 300 bzw. 600 Euro/ m² GF: Münchner Wohnungsbau: 300 Euro/ m² GF EOF: 300 Euro/ m² GF München-Modell: 600 Euro/ m² GF</p> <p>Vereinheitlichung der Mietengestaltung (Eingangsmiete, Mieterhöhung, Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete) über alle Programme. Eingangsmiete: keine Festlegung für gesamten WiM-VI-Zeitraum sondern Orientierung an Verbraucherpreisindexentwicklung. Bei Wiedervermietung entspricht die Eingangsmieten für den neuen Mieter, der zuletzt gezahlten Miete des Vormieters. Höchstmieten orientieren sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete: für EOF und Münchner Wohnungsbau liegen sie 25 % darunter, im MünchenModell 15 % darunter, im KMB ist die Vergleichsmiete das Maximum.</p> <p>Weiterentwicklung des KMB in Richtung zielgruppenorientierte Projekte, Vergabe im Erbbau, Mietengestaltung.</p> <p>Förderung unabweisbarer Mehrkosten im geförderten Wohnungsbau (EOF, Münchner Wohnungsbau) von max. 950 €/m² Wfl. falls Wirtschaftlichkeit nach Ausschöpfung aller anderen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten gefährdet ist</p>
<p>Erhöhter energetischer Standard im Neubau (KfW-70-Effizienzhaus bis auf Regelung Ökologischer Kriterienkatalog freifinanziert nicht fernwärmeversorgt).</p>	<p>Einheitlicher energetischer Standard für den Neubau der städtischen Gesellschaften, im geförderten Wohnungsbau und auf städtischen Flächen gelten die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkataloges. Die Anforderung an die Gebäudehülle sind 15 % höher als die gesetzlichen Anforderungen.</p>

Synopse von Wohnen in München III bis VI

Teilaspekte der Handlungsprogramme		WiM III (2001) – 5 Jahre + 1 Jahr	WiM IV (2006) – 5 Jahre
Strategien Bekämpfung Wohnungslosigkeit		Es gibt eigene Programme (KomPro B, C), die die Wohnungslosigkeit reduzieren sollen und insbesondere die Unterbringung in Containern bzw. Pensionen verhindern. Ziel ist eine Reduzierung der Stigmatisierung und eine räumliche Verteilung und Abbau von Konzentration an einzelnen Standorten.	Eigene Programme speziell für Wohnungslose (KomPro B und C). Umsteuerung des Sofortunterbringungssystems zugunsten v. Clearinghäusern (KomPro C); Optimierung der Vermittlung u. Vergabe in Wohnungen; Ziele für den weiteren Abbau von Notquartieren.
Belegungsrechte Bestandspolitik	allgemein	<p>Mittels eines Belegungsbindungsprogramms sollten bei Sozialwohnungen, bei denen die Rechtsbindung abläuft, diese Rechte verlängert werden.</p> <p>Das Programm „Tausch und Umsetzung“ läuft weiter. Wer seine Wohnung gegen eine kleinere Wohnung tauscht, darf einen Raum mehr in Anspruch nehmen als nach der Erst- oder Wiederbelegung vorgesehen ist. In größere Wohnungen kann nur nach Vorliegen der Dringlichkeitsvoraussetzungen umgezogen werden.</p>	<p>Der weiterhin hohe Bedarf an geförderten Wohnungen wird mittel- bis langfristig angesichts der Flächenpotentiale nicht mehr allein im Neubau befriedigt werden können.</p> <p>Es ist geplant, Förderprogramme zum Erwerb von Belegungsrechten an freien Wohnungen und zum Bestands- und Belegungsrechtserwerb (z. B. durch Genossenschaften beim Ankauf von Häusern) zu entwickeln. Nach einer Experimentierphase werden die Förderrichtlinien im Detail festgelegt.</p>
	städtische Wohnungsgesellschaften	Bei den städtischen Wohnungsgesellschaften werden Belegungsrechte durch Belegungsbindungsverträge gesichert.	Städtische Wohnungsgesellschaften können ihre Wohnungsbestände ggf. bei günstigen Kaufgelegenheiten erweitern.

Synopse von Wohnen in München III bis VI

WiM V (2011) – 5 Jahre	WiM VI (2017) – 5 Jahre
Erhöhung der Zielzahlen für die Programme speziell für Wohnungslose (KomPro B und C) und Beschleunigung der Abläufe (Task Force).	Die Versorgung von wohnungslosen Haushalten wird im „Gesamtplan III Soziale Wohnraumversorgung, Wohnungslosenhilfe – München und Region“ des Sozialreferats abgebildet.
Die Konditionen des Förderprogramms zum Erwerb von Belegungsrechten werden noch attraktiver ausgestaltet, um zukünftig die angestrebte Zielzahl von 200 WE pro Jahr zu erreichen.	Es erfolgt eine Modifizierung und Vereinfachung der Förderbedingungen und eine Erweiterung der Zielgruppen (alle Zielgruppen des geförderten Wohnungsbaus und städtische Bedienstete ohne Einkommensbeschränkung). Die Eigentümer erhalten die ortsübliche Vergleichsmiete für das Belegrecht. Der Mieter erhält einen Mietzuschuss von der Stadt, je nach ein Einkommen. Der Eigentümer erhält das Belegrecht eine Teilnahmebonus (Höhe richtet sich an Bindungsdauer). Ziel ist es, für 100 Wohnungen pro Jahr Belegrechte anzukaufen.
Städtische Wohnungsgesellschaften sollen ihre Wohnungsbestände ggf. bei günstigen Kaufgelegenheiten erweitern. In-House-Vergaben von städtischen Grundstücke sollen intensiviert werden. Bei den städtischen Wohnungsgesellschaften werden Belegungsrechte durch Belegungsbindungsverträge gesichert.	Städtische Grundstücke werden den Gesellschaften nicht mehr verkauft, sondern als Sacheinlagen übertragen. + Bareinlage + 250 Millionen Euro Sonderprogramm Bei den städtischen Wohnungsgesellschaften werden Belegungsrechte durch Belegungsbindungsverträge gesichert, Vertragsverhandlung dazu werden derzeit geführt.