



Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

An  
Herrn StR Manuel Pretzl  
Frau StRin Heike Kainz  
Herrn StR Alexander Reissl  
Herrn StR Andreas Babor  
Herrn StR Winfried Kaum  
Frau StRin Veronika Mirlach  
Herrn StR Fabian Ewald  
Rathaus

05.11.2024

### Die Stadt macht sich ehrlich – beim Wohnungsbau

Antrag Nr. 20-26 / A 04763 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Winfried Kaum, Frau StRin Veronika Mirlach, Herrn StR Fabian Ewald vom 15.04.2024, eingegangen am 15.04.2024

Sehr geehrte Kolleg\*innen,

in Ihrem Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 04763 vom 15.04.2024 beantragen Sie die Vorlage der (geplanten) Fertigstellungszahlen sowie der Sanierungsquoten für die Jahre 2020 bis 2026.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, teilen wir Ihnen auf diesem Wege zu Ihrem Antrag Folgendes mit:

In Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen innerhalb der Stadtverwaltung sowie der Münchner Wohnen beantworten wir Ihren Antrag vom 15.04.2024 auf schriftlichem Wege wie folgt:

Zu Ziffer 1:

a) Die Gesamtzahl der von sämtlichen Bauträger\*innen fertiggestellten geförderten Wohnungen in den Jahren 2020 bis 2023 stellt sich wie folgt dar:

<b>Jahr</b>	<b>geförderte WE insgesamt</b>	<b>davon Wohnheimplätze</b>	<b>davon EOF</b>	<b>davon MM-Miete</b>	<b>davon Eigenwohnraum</b>
2020	1.787	115	909	466	25
2021	1.418	74	473	588	30
2022	1.312	355	374	532	24
2023	2.100	281	961	696	31

Auf die Münchner Wohnen bzw. ihre Vorgängerunternehmen GWG und GEWOFAG als Bauherinnen entfielen hierbei **insgesamt 3.602** geförderte Einheiten. Zusätzlich stellten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in diesem Zeitraum **851** Wohnungen aus eigener finanzieller Kraft ohne Fördermittel fertig.

Für die Jahre 2024 bis 2026 wird seitens der Münchner Wohnen die Fertigstellung weiterer **2.374** geförderter Wohneinheiten prognostiziert.

b) Gemäß Ziffer 4 des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ liegt die Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau bei jährlich 2000 **Bewilligungen**.

Wie zeitnah die entsprechend bewilligten Wohnungen insbesondere von privaten Dritten so dann tatsächlich zur Errichtung gelangen, ist durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kaum zu beeinflussen. Auch war der Berichtszeitraum maßgeblich durch die nach wie vor schwierige Gesamtsituation der Immobilien- und Baubranche gekennzeichnet, die zudem schwer unter den wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID 19-Pandemie sowie des Kriegs in der Ukraine zu leiden hatte.

Diese Beeinträchtigungen klingen nun sukzessive, wenngleich nach wie vor langsam, ab. Zudem reagierte die Landeshauptstadt München hierauf mit verschiedenen, für die Bauträger\*innen unmittelbar finanzwirksamen Sofortmaßnahmen, wie beispielsweise dem Teuerungsausgleich für den Bereich des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB). Auf diese Weise konnten bereits spürbare Entlastungen erreicht werden.

Auch über derartige Sofortmaßnahmen hinaus erarbeiten die referatsübergreifenden Fachdienststellen für den Bereich der Wohnungsbauförderung in enger Zusammenarbeit mit allen Akteur\*innen am Wohnungsmarkt kontinuierlich neue Instrumente zur Erreichung der Zielzahlen. Beispielhaft sei auf die erst kürzlich beschlossenen grundlegenden Verbesserungen bei der Förderung des Werkwohnungsbaus hingewiesen, die mittelfristig zu einer nachhaltigen Steigerung der bezahlbaren Wohnungen insbesondere für Angehörige von Mangelberufen und den Bereich der Daseinsvorsorge führen wird. Weiterhin wurden im Rahmen der Programmanpassung von „Wohnen in München VII“ die Erstvermietungsrenten in den verschiedenen Fördermodellen angepasst sowie die Möglichkeit der Vergabe städtischer Grundstücke durch Verkauf als Alternative zum Erbbaurecht wieder eingeführt. Diese Anpassungen heben die Attraktivität zur Realisierung von gefördertem Wohnraum noch einmal spürbar.

Auf überregionaler Ebene setzt sich das Planungsreferat insbesondere auch für die rasche Reaktivierung von Förderprogrammen ein, die wegen der Haushaltskrise Ende 2023 vorübergehend gestoppt werden mussten. Insbesondere zu nennen ist hier die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen, die den Genossenschaften als wichtigen Akteuren im geförderten Wohnungsbau in München wieder langfristige finanzielle Planungssicherheit ermöglichen wird. Ebenso wurde aktiv an der bevorstehenden Novellierung des Baugesetzbuches mitgewirkt, welche durch verschiedene neue Instrumente zur vermehrten Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Beschleunigung der Bauleitplanungs- und Genehmigungsprozesse beitragen wird.

Zu Ziffer 2:

In den Jahren 2020 – 2023 wurde noch keine Sanierungsquote bezogen auf Energiestandard und Wohneinheiten ermittelt, da die Ausweisung für die Münchner Wohnen auf Grundlage der dazu gefassten Stadtratsbeschlüsse erst ab 2024 vereinbart wurde.

Gemäß dem Beschluss zur Umsetzung der Bestandssanierung der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08442) wird nunmehr ab 2024 eine durchschnittliche jährliche Sanierungsquote von 4 % angestrebt, was ca. 2800 Wohneinheiten entspricht.

Für den Bereich der Bestandssanierung eruiert das Referat für Stadtplanung und Bauordnung derzeit zudem intensiv verschiedene Möglichkeiten, die bereits existierende Förderlandschaft des Freistaats und der KfW analog zum Neubaubereich durch eigene kommunale Förderprogramme sinnvoll zu ergänzen.

Neben diesen ressourcenintensiven Sanierungsprojekten besteht die Sanierungsstrategie der Münchner Wohnen zu einem weiteren Teil aus der reinen Umstellung fossiler Heizungen auf dekarbonisierte Wärmeversorgungen. Diese Maßnahmen werden bei Gebäuden durchgeführt, die aktuell keinen oder nur wenig Sanierungsbedarf aufweisen, aber dennoch einen spürbaren Effekt auf die energetische Effizienz des Bestandes haben werden.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin