

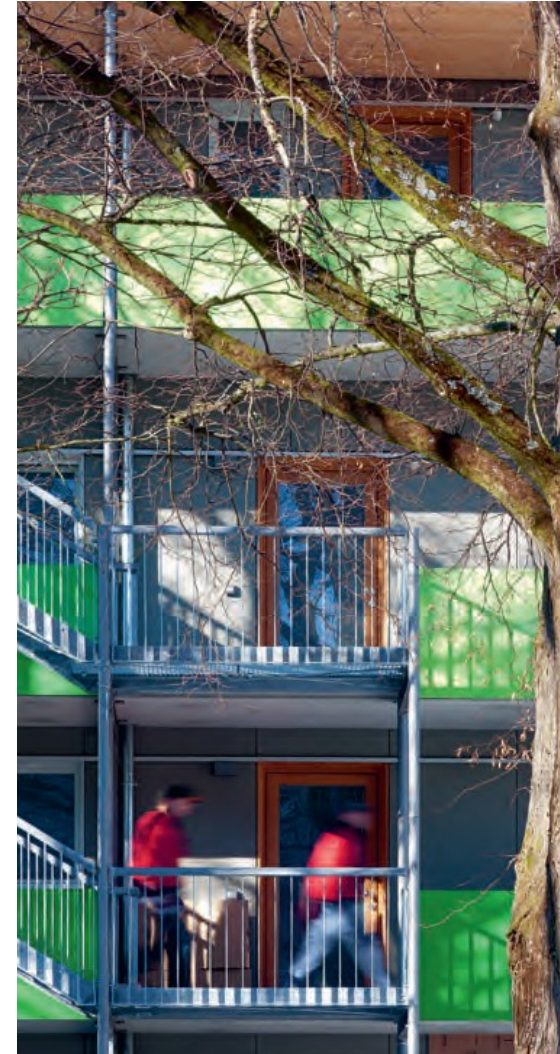
Auf den Weg gebracht (VV 15.11.2016)

„Wohnen in München VI“ (2017-2020)
Neuerungen für Genossenschaften und
Baugemeinschaften

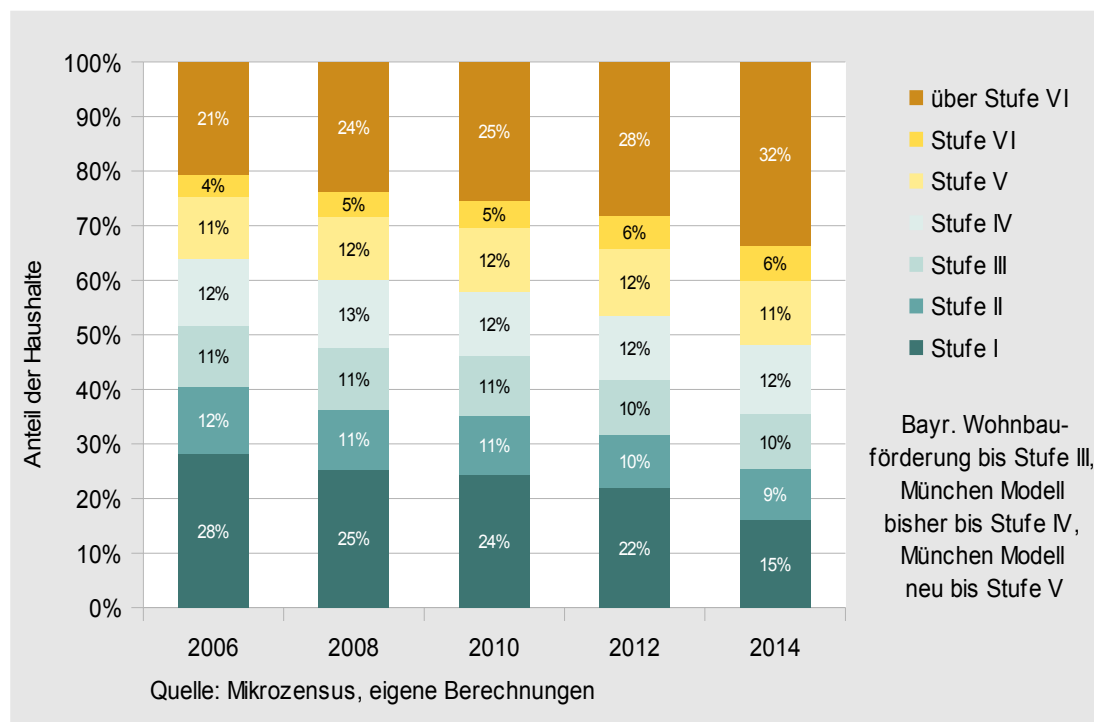


Fachliche Schwerpunkte „Wohnen in München VI“

1. **Erhöhung der Einkommensgrenzen**
2. **Zielgruppenspezifische Wohnprojekte**
3. **Erhöhung der Baurechtschaffung auf 4.500 WE**
4. **Verstärkte Umsetzung der LaSie-Strategien**
5. **Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) dauerhaft**
6. **Förderung genossenschaftlichen Wohnens**
7. **Konzeptausschreibungen / mehr Erbbaurecht**
8. **Ziel: 2.000 Wohneinheiten (WE) gefördert bzw. KMB**
9. **Programmvereinfachung „Münchner Wohnungsbau“**
10. **Förderbausteine im geförderten Wohnungsbau**
11. **Energetische Standards im Wohnungsbau**
12. **Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten zur Bestandssicherung**



1. Erhöhung der Einkommensgrenzen



Einkommensgrenzen Wohnungsbauförderung

	Freistaat		München	
	Bayr. Wohnungsbau-förderung	München Modell bisher	München Modell zukünftig	
Haushaltsgröße	€		€	
1-Personen-Haushalt	19.000	22.800	26.400	
2-Personen-Haushalt	29.000	34.200	39.600	
Zuzügl. für jede weitere Person	6.500	7.700	8.900	
Für jedes Kind zuzüglich	1.000	1.250	1.500	
Bruttoeinkommen				
1-Personen-Haushalt	28.100	33.500	38.600	
2-Personen-Haushalt	42.300	49.800	57.500	
3-Personen davon 1 Kind	58.100	69.700	79.500	
4-Personen davon 2 Kinder	73.800	82.500	94.300	
Nettoeinkommen				
1-Personen-Haushalt	18.400	21.200	23.800	
2-Personen-Haushalt	29.000	33.500	38.000	
3-Personen davon 1 Kind	38.500	45.600	51.950	
4-Personen davon 2 Kinder	48.400	54.000	61.300	

- Angesichts der Steigerung der Bruttolöhne und Gehälter zwischen 2010 und 2015 um rund 15 Prozent wurde die Einkommensgrenze für das München Modell entsprechend fortgeschrieben.
- Damit sind weiterhin 50 bis 60 Prozent der Münchner Haushalte anspruchsberechtigt.

2. Zielgruppenspezifische Wohnprojekte

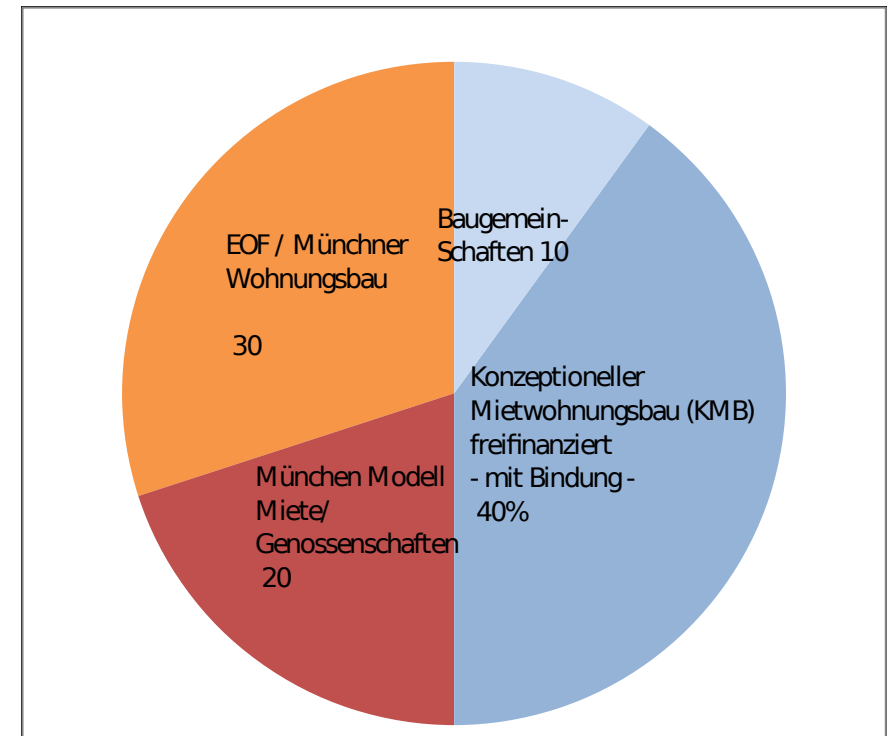
- Die Programme sollen zielgerichteter für besondere Zielgruppen (Auszubildende/ Studierende, Ältere, Familien, städtische Bedienstete) weiter entwickelt werden, die in den Konzepten eine besondere Beachtung finden.
- Um dies besser zu erreichen, werden mehr einzelne speziell zielgruppenorientierte Projekte ausgeschrieben.
- Beispiel Azubi-Wohnen, Innsbrucker Ring, GEWOFAG mit 91 Ein- und Zwei-Zimmer-Appartements für Auszubildende und 27 Wohnungen im Förderprogramm Kom/Pro B,

Zielgruppen Einkommensgruppen	Zielgruppen Wohnunglose Auszubildende/ Studierende Kleinhaushalte Familien Ältere Städtische Bedienstete Sonstige Zielgruppen
Einkommensgruppen Stufe I bis III	<div data-bbox="1293 539 1902 576" style="border: 1px solid red; padding: 2px; text-align: center;">Münchner Wohnungsbau</div> <div data-bbox="1293 587 1715 624" style="border: 1px solid red; padding: 2px; text-align: center;">Wohnen für Alle</div>
Einkommensgruppen München Modell	<div data-bbox="1470 703 2055 740" style="border: 1px solid red; padding: 2px; text-align: center;">München-Modell</div>
Einkommen oberhalb des München Modells	<div data-bbox="1470 818 2055 855" style="border: 1px solid green; padding: 2px; text-align: center;">Konzeptioneller Mietwohnungsbau</div>



5. Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) dauerhaft

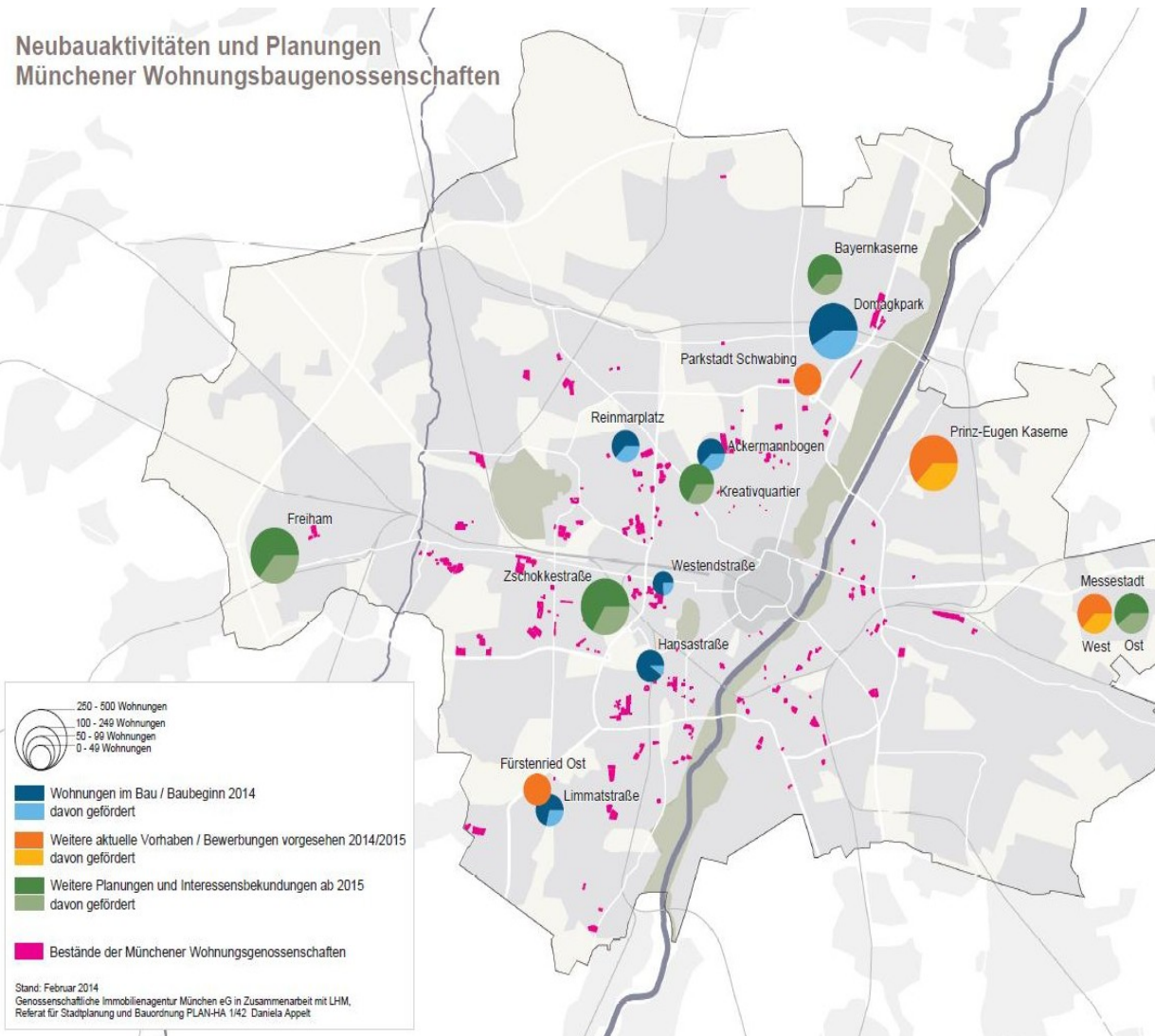
- Bau von „preisgedämpften“, frei finanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegt.
- Bereitstellung von Grundstücken, die aufgrund langfristig geltender Bindungen für den Mietwohnungsbau einen niedrigeren Verkehrswert aufweisen und bei dem sich die Mieten am Mietspiegel orientieren.
- **40 %** der städtischen Flächen.
- Projekte mit zirka 1.700 WE im KMB in der Planung bzw. Realisierung.
- Mit „Wohnen in München VI“ wurde die dauerhafte Einführung des KMB und anteilige Erhöhung auf 40 % der städtischen Flächen beschlossen.



50 % freifinanzierter bzw. preisgedämpfter Wohnungsbau, davon **10 % freifinanziert für Baugemeinschaften** und 50 % geförderter Wohnungsbau auf städtischen Flächen,

6. Förderung genossenschaftlichen Wohnens

- 20 - 40% der städtischen Flächen für Baugruppen und Genossenschaften
- Zielgruppen- und konzeptorientierte Grundstücksausschreibungen
- Förderung Genossenschaftsanteile für Haushalte in der untersten Einkommensstufe
- mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

7. Konzeptausschreibungen / mehr Erbbaurecht

- Städtische Wohnbauflächen werden im Rahmen von Konzeptausschreibungen ohne Preiswettbewerb in ein- oder zweistufigen Ausschreibungsverfahren mit Kriterienbeschluss, aber **ohne einen separaten Bauträgerauswahlbeschluss** ausgeschrieben.
- Bei den Konzeptausschreibungen sollen verstärkt die Belange von speziellen Zielgruppen berücksichtigt werden.
- Grundstücke, die für die **ausschließliche Bebauung** mit einem Vorhaben im **Konzeptionellen Mietwohnungsbau** vorgesehen sind, werden im **Erbbaurecht** vergeben. Grundsätzlich soll hierfür eine kapitalisierte Einmalzahlung am Anfang vorgesehen werden.
- Für **Genossenschaften** bleibt es bei einem **Wahlrecht** zwischen **Kauf oder Erbbaurecht**.

8. Ziel: 2.000 Wohneinheiten (WE) gefördert + KMB

Zielzahlen WiM V

Programm	WE p.a.
EOF/ Kommunales Förderprogramm	900
München-Modell Miete	300
München Modell Eigentum	300
Belegrechte, Bestandsankauf	100
Genossenschaften / Baugemeinschaften (Flächenkontingent)	200
Summe	1.800

Zielzahlen WiM VI

Programm	WE p.a.
EOF/Münchner	1.600
Wohnungsbau/München-Modell/ SoBoN Eigenwohnraum	
Belegrechte, Bestandsankauf	100
Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)	300
Summe	2.000

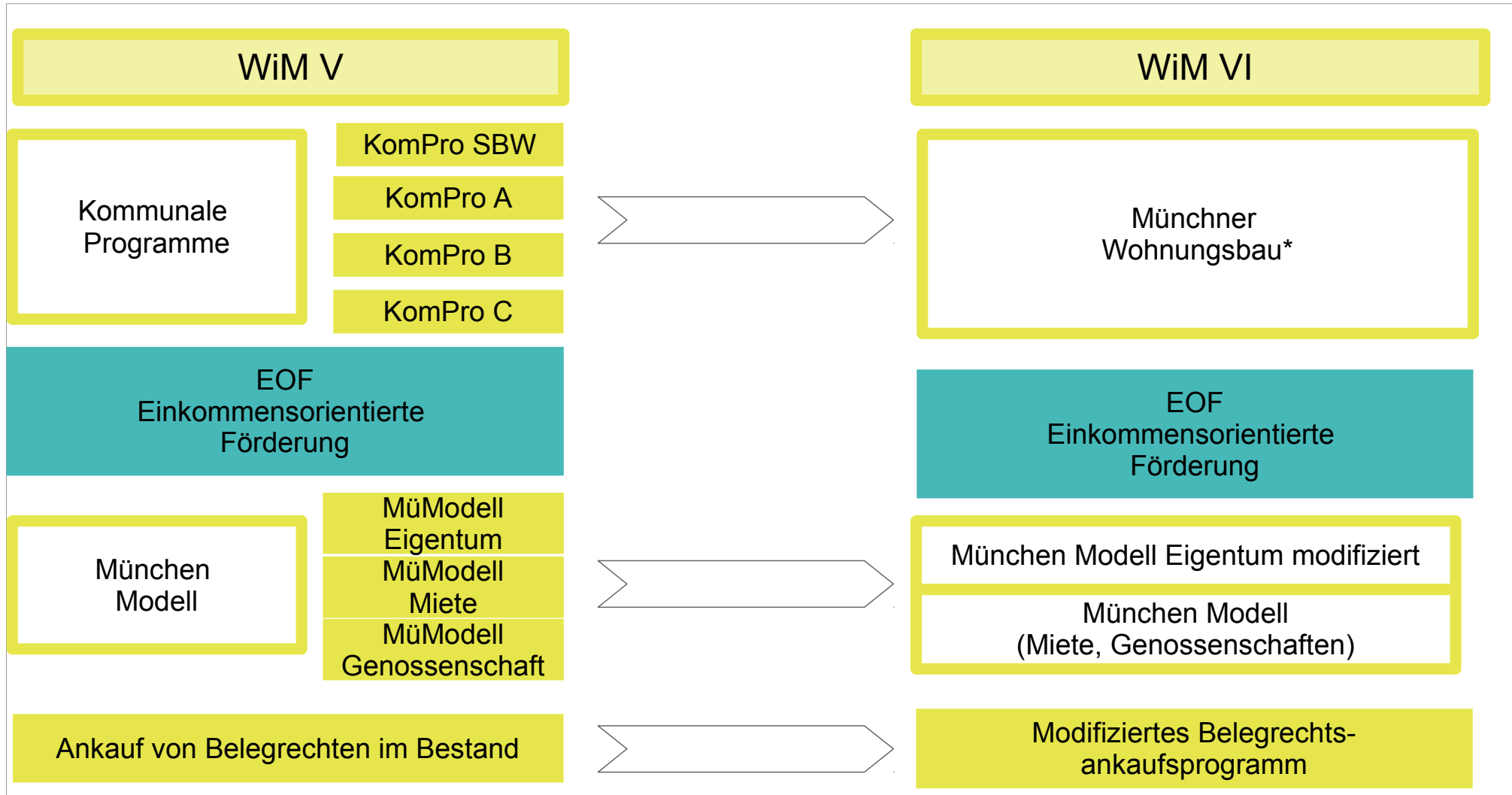
nachrichtlich:

Wohnen für Alle 2016-2019	750
---------------------------	-----

- Zielzahl im geförderten Wohnungsbau soll von derzeit 1.800 auf 2.000 Wohnungen erhöht und der Grad der Zielerreichung verbessert werden.
- **München Modell-Eigentum** wird – nur zur Selbstnutzung - und mit Anpassungen fortgeführt .
- Grundstückswertansätze neu: EOF / Münchner Wohnungsbau: 300,- €/qm GF
München Modell-Miete/-Genossen. : 600,- €/qm GF
München Modell-Eigentum: noch offen

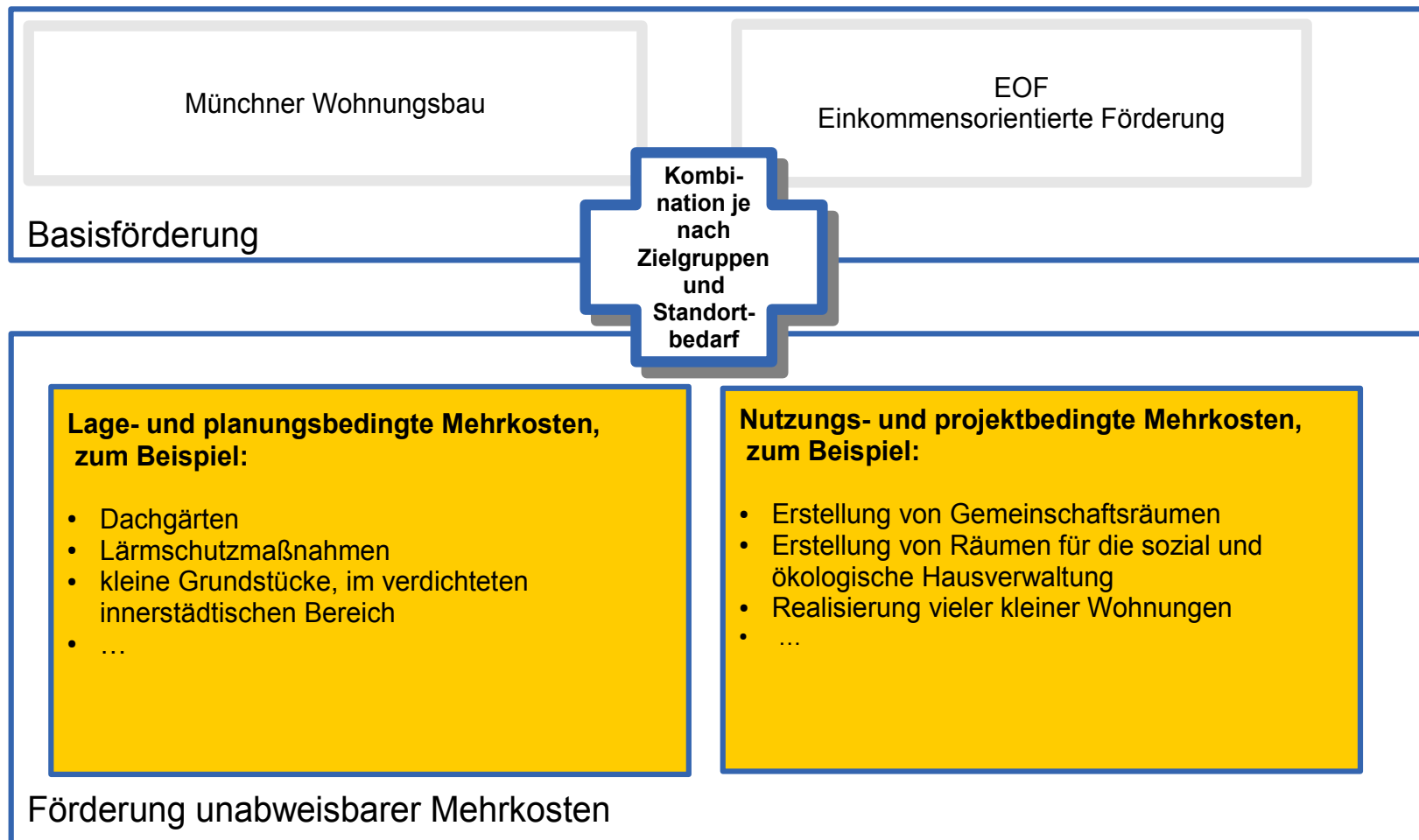
9. Programmvereinfachung im „Münchener Wohnungsbau“

Vereinfachung der Förderprogramme



- Angestrebt wird beim Münchener Wohnungsbau eine einheitliche Fördersystematik wie in der EOF

10. Förderbausteine im geförderten Wohnungsbau



- Förderung der unabweisbaren Mehrkosten erfolgt als Darlehen oder Zuschuss
- Diese können erst in Anspruch genommen werden, wenn alle anderen Förderungsmöglichkeiten ausgeschöpft worden

11. Energetische Standards im Wohnungsbau

- Vereinheitlichung der Standards in WiM VI
- keine Anhebung der städtischen energetischen Standards im Neubau
- Ausbau der energetischen Bestands-sanierung mit dem Ziel einer sozial verträgliche Sanierung (Erhalt bezahlbaren Wohnraums)

