



Bezahlbarer Wohnraum in der Region München – Informationen für Kommunen

Zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist eine der zentralen Zukunftsherausforderungen in der Region München. Leider klafft seit vielen Jahren eine Lücke zwischen der Nachfrage nach Wohnraum und dem geschaffenen Angebot. Ursache hierfür ist nicht nur der, dank der guten Wirtschaftslage, starke Zuzug in die Region. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen ist seit Jahren viel zu gering, um den steigenden Bedarf, der sich auch aus dem demografischen Wandel ergibt, zu kompensieren. Gleichzeitig steigen aufgrund des zu geringen Angebots und steigender Grundstücks- und Baupreise die Wohnraumkosten stark an. Immer mehr Haushalte, auch aus der Mittelschicht, haben daher erhebliche Schwierigkeiten, eine bezahlbare Bleibe zu finden.

Viele Kommunen in der Region haben in den vergangenen Jahren große Anstrengungen unternommen und unterschiedliche Projekte für zukunftsweisenden und bezahlbaren Wohnraum angestoßen. Aus der Zusammenarbeit mit Kommunen und Gesprächen mit der Landeshauptstadt München und weiteren Wohnungsbau-Akteuren in der Region haben wir diese Broschüre erstellt. Sie enthält einige wichtige Themen, Akteure, Instrumente, Anregungen und Ansprechpartner, die dabei helfen können, erfolgreiche Strategien für den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu finden.

Christian Breu
Geschäftsführer PV

Ziele festlegen!

Bedarf

Zielgruppen

Konzept

Finanzierung

Zeitplan

Bauland aktivieren!

Kommunale Grundstücke

Analyse
Grundstücksbestand

Festlegung der
Entwicklungsziele

Private Grundstücke

Schaffung von
Baurecht

Städtebauliche
Verträge

Kommune und Planung

Nachverdichtung
ermöglichen

Baureifmachung neuer
Gebiete für
Mehrfamilienhäuser

Sozialgerechte
Bodennutzung
(SoBoN)

Kommunales
Vorkaufsrecht

Wohnraum schaffen!

Kommune

Kommune baut
selbst

Kommunale
Wohnungsunternehmen

Privat

Genossenschaften

Wohnungswirtschaft

Private
Investoren

Betriebswohnungen

Grundstücke mit Konzept ausschreiben!

Konzeptausschreibung mit
Preisangebot

Konzeptausschreibung
mit Festpreis

Staatliche Fördermittel nutzen!

Kommunales Wohnraumförder-
programm (KommWFP)

Einkommensorientierte
Förderung (EOF)

Ziele festlegen!

In einem ersten Schritt ist es für Kommunen wichtig zu klären, welche Ziele sie mit den kommunalen Aktivitäten im Wohnungsbau verfolgen wollen. Als beste Grundlage dient hierfür eine – mehr oder weniger ausführliche – Situationsanalyse. Häufig kann hier auf bestehende Untersuchungen und Konzepte, z. B. zu Bevölkerungsentwicklung, Einkommensstruktur, Wohnungsmarktangebot, oder Altenhilfepläne aufgebaut werden.

Bedarf

Wieviel Wohnraum wird benötigt?
Welche Preislagen werden angestrebt?
Für welche Haushaltsgrößen?

Konzept

Welche inhaltlichen Schwerpunkte sollen Berücksichtigung finden? Soziale Mischung, Inklusion, selbstbestimmtes Wohnen im Alter, Integration, generationsgemischt, soziale Nachbarschaften etc.

Zeitplan

Bis wann wollen wir Wohnraum realisieren?
Was sind die nächsten Schritte?
Welche zeitlichen Perspektiven sind realistisch?

Zielgruppen

Für welche Einkommensgruppen, Altersgruppen, Gruppen mit besonderem Bedarf (betreutes Wohnen für Ältere oder behinderte Menschen, Migranten...), soll Wohnraum erstellt werden?

Finanzierung

Welchen Beitrag, z. B. durch die Bereitstellung von Fördermitteln oder vergünstigte Abgabe von Grundstücken, kann die Kommune leisten?
Können Grundstücke zur Verfügung gestellt werden?

Soziale Mischung

Soziale Mischung sowohl durch einen Mix von Einkommensgruppen als auch durch unterschiedliche Lebensformen, Berufs- und Altersgruppen erhöht die Akzeptanz und unterstützt die Integration.

Stabile Nachbarschaften

Das Entstehen von funktionierenden nachbarschaftlichen Strukturen kann gezielt unterstützt werden. Diese leisten einen wertvollen Beitrag zur Bewältigung des demografischen Wandels, zur Integration und Inklusion verschiedener Bevölkerungsgruppen sowie zur sozialen Stabilisierung.

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Soziale Integration und Unterstützung im Alltag, auch unabhängig von einer familiären Anbindung ermöglicht es älteren Menschen, möglichst lange selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung zu leben.

Inklusion / Integration

Z. B. Kleinwohnungen für Studenten, Wohnraum für Flüchtlinge, betreute Wohngemeinschaften oder Pflegeappartements für behinderte oder ältere Menschen.

Bauland aktivieren!

Eine große Herausforderung besteht darin, Bauland für den Wohnungsbau, insbesondere für den bezahlbaren Wohnraum, bereitzustellen. Dabei kommt der Kommune als Grundstücksbesitzerin und Trägerin der Planungshoheit eine zentrale Rolle zu.

Kommunale Grundstücke



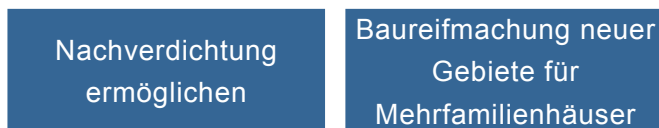
Geänderte Rahmenbedingungen können es sinnvoll machen, über festgelegte Entwicklungsziele für **kommunale Grundstücke** neu nachzudenken.

Private Grundstücke



In **städtebaulichen Verträgen** können mit privaten Grundstückseigentümern bei der Ausweisung von (zusätzlichem) Baurecht Sozialbindungen vereinbart werden z. B. zum Bau von günstigeren und/oder geförderten Wohnungen. Das Prinzip der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) dient hierzu als Grundlage und ist eine Möglichkeit, Einfluss auf die Wohnpreise zu nehmen, ohne dass die Kommune Eigentümer des Grundstücks ist.

Kommune und Planung



Durch die **Nachverdichtung** können wichtige Spielräume für die Schaffung von Wohnraum im Bestand entstehen. Gleichzeitig sollen die Orte ihre Identität wahren. Der Mittelweg kann gelingen, wenn die Kommune eine aktive Rolle in der Steuerung einnimmt und auf einen diskursiven Prozess setzt.

Gleichzeitig wird der Wohnbedarf nicht ohne **Neuweisung von Wohnbauflächen** für Geschosswohnungsbau bzw. verdichtete Wohnformen gedeckt werden können. Welche Flächen sind hierfür geeignet und stehen zur Verfügung? Wie können bestehende Entwicklungshindernisse überwunden werden? Wie kann die Öffentlichkeit beteiligt werden?

Die Gemeinde kann durch die Ausübung von **Vorkaufsrechten** auf der Grundlage von § 24, Abs. 1 und 2 BauGB und § 25 BauGB (Satzungsvorkaufsrecht) Grundstücke für die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum ggf. günstig erwerben.



Wohnraum schaffen!

Gezieltes **Zusammenwirken** von Staat, Kommunen und den vielfältigen privaten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt ist die Grundlage für den Bau von mehr bezahlbarem Wohnraum.

Kommune

Kommune baut selbst

Kommunale Wohnungsunternehmen

Baut die **Kommune** selbst und bleibt Eigentümerin, hat sie dauerhaft Einfluss auf Mietpreise und Belegung der Wohnungen. Sie kann die Immobilie in Zukunft ggf. an geänderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen durch Umbau anpassen.

Kommunale Wohnungsunternehmen, häufig von mehreren Kommunen getragen, bauen und unterhalten kommunalen Wohnraum kostengünstig und effizient. Bezahlbarer Wohnraum kann durch das Einbringen kommunaler Grundstücke und/oder staatliche Fördermittel entstehen. Die Kommune kann hier ihre Zielsetzungen definieren.

Privat

Genossenschaften

Wohnungswirtschaft

Private Investoren

Betriebswohnungen

Wohnbaugenossenschaften errichten und bewirtschaften Wohngebäude als Gemeinschaftseigentum. Sie sind Wirtschaftsunternehmen auf der Grundlage der Selbsthilfe. Ihr Zweck ist die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder, die Miteigentümer und Nutzer zugleich sind. Aus dem Vermögen werden keine individuellen Gewinne erwirtschaftet; so werden Baugrund und Wohnraum vor Spekulationen geschützt und langfristig kostengünstiger Wohnraum sichergestellt.

Die **Wohnungswirtschaft** und **private Akteure** schaffen mit Unterstützung staatlicher Förderung und/oder auf der Grundlage von SoBoN-Verträgen bezahlbaren Wohnraum. In der Regel setzt dies jedoch eine aktive Rolle der Kommune voraus.



Grundstücke mit Konzept ausschreiben!

Beschließt eine Kommune, eigene Liegenschaften zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum zu veräußern, hat sie mit einer Konzeptausschreibung ein wichtiges Gestaltungsinstrument, um ihre Zielsetzungen, seien sie sozial oder architektonisch, langfristig zu sichern.

Konzeptausschreibung mit Preisangebot

Die Kommune legt ein detailliertes Konzept für das zu entstehende Gebäude fest, dessen Einhaltung verpflichtend ist. Die Anbieter orientieren sich bei ihrem Preisgebot an dem geforderten Konzept, welches sich gemäß ihrer Einschätzung mehr oder weniger wertmindernd auswirkt. Der höchstbietende Anbieter erhält den Zuschlag.

Konzeptausschreibung mit Festpreis

Die Kommune legt einen Verkaufspreis für das Grundstück fest, der aufgrund der ausgeschriebenen Bindungen auch unter dem Verkehrswert des Grundstücks liegen kann. Zudem bestimmt sie durch bausteinhafte Vorgaben Inhalte eines möglichen Konzepts z. B. Bau von Wohnraum auch für Menschen mit Behinderungen. Die angebotenen Konzepte werden ausgewertet, das überzeugendste Konzept erhält den Zuschlag.

Konzeptausschreibung

Das Konzeptvergabeverfahren sichert die Umsetzung **sozialpolitischer Ziele** der Kommune auf dem Verkaufsgrundstück. Die Ausschreibung mit Festpreis lässt Freiräume für kreative Ideen und Konzepte erfahrener Bieter. In der Konzeptausschreibung wird ein Grundstück **langfristig mit Bindungen und Auflagen** belegt. Nach Ablauf der Bindungszeit ist der Grundstückseigentümer frei in der Nutzung der Immobilie (im Rahmen der baurechtlichen Festlegungen).

Konzeptbausteine

Mögliche Zielsetzungen einer Konzeptausschreibung können sein: Langfristige Mietbindung, Wohnraumobergrenzen, Begrenzung der Miethöhe, Soziale Mischung, Integration von Sonderwohnformen für Bedarfsgruppen, Förderung von sozialen Nachbarschaften, Beteiligungen an der Erstellung von Infrastruktur, ökologische und architektonische Zielsetzungen etc.

Unterwertverkauf

Haushaltsrecht und Beihilferecht setzen der Wohnraumförderung der Kommune Grenzen. Nach Art. 75 (1) BayGO dürfen Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Eine Veräußerung unter Wert liegt dann aber nicht vor, wenn die Differenz aus Marktwert und vergünstigtem Kaufpreis durch die Festlegung von Sozialbindungen ausgeglichen wird.

Staatliche Fördermittel nutzen!

Ohne eine Förderung durch die öffentliche Hand lässt sich neuer bezahlbarer Wohnraum in der Region München kaum realisieren. Insbesondere wegen der hohen Grunderwerbskosten sind Nettokaltmieten unter 10 €/m² Wohnfläche unrealistisch. Gefragt sind die Kommunen, die Grundstücke für bezahlbaren Wohnraum nutzen sowie der Freistaat Bayern, der umfangreiche Wohnraum-Förderprogramme aufgelegt hat.

Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

KommWFP – Kommunales Wohnraumförderprogramm für Mietwohnungen richtet sich nur an Kommunen

- ▶ Umfangreiche Förderung auch von Grunderwerb, Planung, Wettbewerben etc.
- ▶ Kommune muss Eigentümer der Immobilie bleiben
- ▶ Zuschuss in Höhe von 30 % + zinsverbilligtes Darlehen, 10-prozentiger kommunaler Eigenanteil
- ▶ Bindungsdauer 20 Jahre
- ▶ Zielgruppe: Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können, anerkannte Flüchtlinge
- ▶ Belegung der Wohnungen durch Gemeinde
- ▶ Befristet bis Ende 2019

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

EOF – Einkommensorientierte Förderung mit Anteil Gebäudeförderung und Mieterförderung für Kommunen und private Investoren / Wohnungswirtschaft

- ▶ Schaffung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Sanierung oder Erweiterung
- ▶ Zuschuss bis zu 300€/m² Wohnfläche
- ▶ Darlehen je m² Wohnfläche bis 50 % der Kostenobergrenze
- ▶ Zuschuss an den Mieter über Unterschiedsbetrag zwischen Erstvermietungsmiete und zumutbarer Miete (3,50 – 6,00 €/m² Wohnfläche je nach örtlichem Mietniveau)
- ▶ Bindungsdauer 25 Jahre
- ▶ Belegung durch Wohnungsämter

Der Freistaat Bayern verfügt über weitere Förderprogramme, vorwiegend für besondere Bedarfsgruppen.

Mit privaten Grundstückseigentümern kann durch **städtebauliche Verträge** die Nutzung von staatlichen Förderprogrammen und damit der Bau von geförderten Wohnungen verbindlich vereinbart werden.

Innerhalb eines Projektes / Plangebietes können geförderte Wohnungen mit frei finanzierten Wohnungen kombiniert werden.



Aktuelle weiterführende Informationen

Allgemein

Grundbegriffe des sozialen Wohnungsbaus, Bayerischer Städtetag, München 2016 (www.bay-staedtetag.de)

Broschüre „Wohnen in allen Lebensphasen“ (Oberste Baubehörde, 06/2016), www.bayern.de/herrmann-broschuere-wohnen-in-allen-lebensphasen/

Konzeptausschreibung

Beispiel unter: www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Konzeptioneller-Mietwohnungsbau.html

Förderung

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern, Oberste Baubehörde, Januar 2016

www.bayerisches-innenministerium.de/buw/wohnen/foerderung/index.php

www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/wohnen/iic1_uebersicht_wohnraumfoerderung.pdf

Ansprechpartner

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Marc Wißmann
Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0)89 539802-35
E-Mail m.wissmann@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

stattbau münchen GmbH

Geschäftsführerin Natalie Schaller
Schwindstraße 1
80798 München
Telefon +49 (0)89 2877807-0
E-Mail natalie.schaller@stattbau-muenchen.de
www.stattbau-muenchen.de/

Ansprechpartner für die staatliche Wohnraumförderung

Regierung von Oberbayern
SG Wohnungswesen
Roman Dienersberger
Telefon +49 (0)892176-2804
E-Mail Roman.Dienersberger@reg-ob.bayern.de

Impressum

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)
v.i.S.d.P. Geschäftsführer Christian Breu
Redaktion: Marc Wißmann und Natalie Schaller
Layout: Sabine Baudisch, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0)89 539802-36
E-Mail pvm@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

Hinweise

In der vorliegenden Publikation werden für alle personenbezogenen Begriffe die Formen des grammatischen Geschlechts verwendet.

Alle Angaben wurden sorgfältig ausgestellt; für die Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Quellen

Unterwertverkauf: Grundbegriffe des sozialen Wohnungsbaus, Bayerischer Städtetag, München 2016 (www.bay-staedtetag.de)

Copyright

Titelbild: GWG, Fotograf Stefan Müller-Naumann

Bild Seite 5: BV Berg, altengerechtes Wohnen, Verband Wohnen im Kreis Starnberg, Architekt und Fotos: Schinharl, Höss, Amberg

Bild Seite 7: Stux, www.pixabay.de

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger, partnerschaftlicher Zusammenschluss von 150 Städten, Märkten und Gemeinden, acht Landkreisen und der Landeshauptstadt München. Die Verbandsgeschäftsstelle berät die Mitglieder in allen Fragen ihrer räumlichen Entwicklung und übernimmt für sie vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen. Ebenfalls engagiert sich der PV für die interkommunale Zusammenarbeit im Wirtschaftsraum München. Die Geschäftsstelle erstellt kommentierte Gemeinde-, Kreis- und Regionsstatistiken, informiert über Fachthemen und bietet den Mitgliedern eine Plattform für den Meinungs- und Erfahrungsaustausch.