

**Bezahlbares Wohnen für ALLE**

# **Masterplan**

**Soziales Bodenrecht und**

**Wohnraumversorgung**

**in München**

**Sozialpolitisches Forum München e.V.**

**SoPoFo-Talk**

**Mittwoch 10.10.2018**

# Neue Rahmenbedingungen in München

× **Das Bevölkerungswachstum seit 2010 ist eine gigantische sozial- und wohnungspolitische Herausforderung für die Landeshauptstadt und den Großraum:**

× Die Stadt München wächst:

× Jahresende 2000:	<b>1,25 Millionen</b> Einwohner/innen mit Hauptwohnsitz
× 2000 bis 2009:	durchschn. Zuwachs ca. 13.000 Einwohner/innen per anno
× <b>2010:</b>	<b>1,35 Millionen Einwohner/innen, + 18.000</b>
<b>EW2011 bis 2017:</b>	+ durchschnittlich 30.000 per anno
× <b>2018</b>	<b>1,54 Millionen Einwohner/innen</b> mit
Hauptwohnsitz	
× 2022	<b>1,7 Millionen Einwohner/innen</b>
× 2030:	<b>1,8 Millionen Einwohner/innen</b>

(Planungsprognose)

× **190.000 zusätzliche Einwohner/innen seit 2010**

× **Wohnungsbestandserhöhung** seit 2010: nur ca. **50.000 Wohneinheiten**

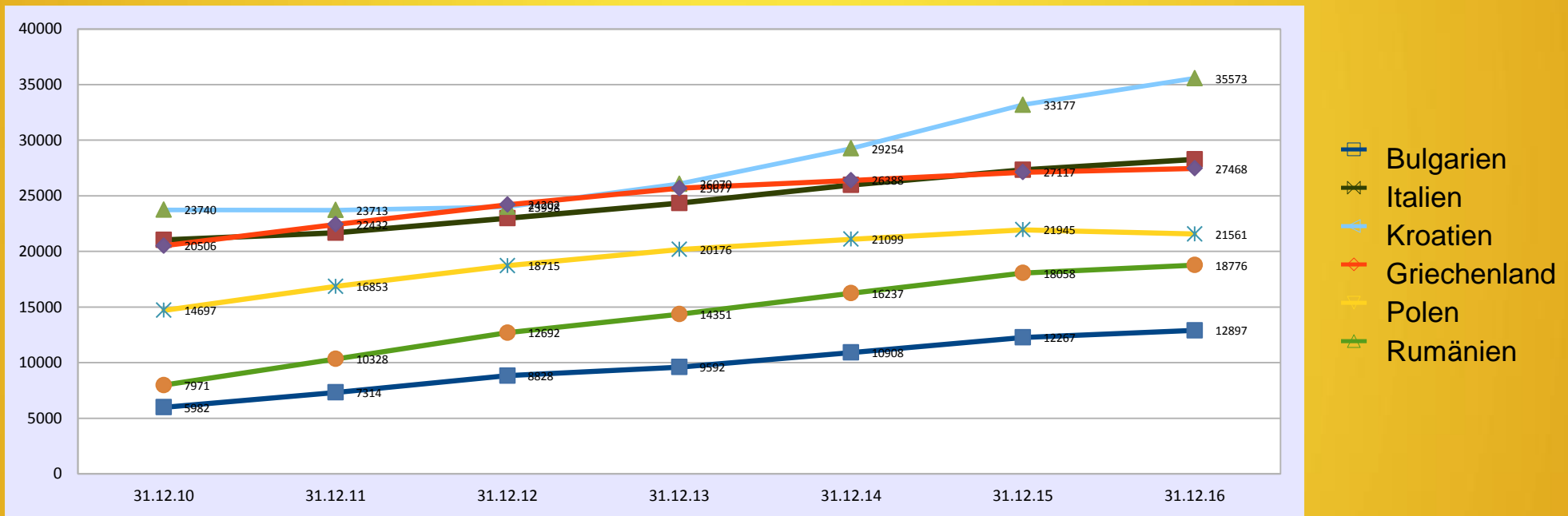
× **ca. 840.000 private Haushalte** zu **796.000 Wohnungen** (Differenz 44.000)

× **weist auf Tausende von prekären Wohnverhältnissen** hin.

× **Bis 2030 werden ca. 260.000** weitere Menschen zuziehen und werden weitere ca. **140.000 Wohnungen** benötigen.

# Europäische Binnenwanderung

Entwicklung der Bevölkerungszahl: sechs exemplarischer EU-Nationalitäten in München



# Weitere bezahlbaren Wohnraumbedarf auslösende Entwicklungen

## Seit 2010

- Hat sich die Zahl der **Grundsicherungsempfänger im Alter** (jetzt ca.15.500) und bei Erwerbslosigkeit (jetzt 4.000) um **ca. 5.000** erhöht. Sie werden weiter um jährlich ca. **1.000** wachsen
- Sind die **höchsten Geburtenraten seit Jahrzehnten** zu verzeichnen, Höchstwert 2016: **18.107**, 2017: **17.629** - Geburtenüberschuss ggü. Todesfällen: Schnitt seit 2010 **4.752** , 2015: **5.688**, 2016: **6.910** höchster Wert seit 1960, 2017: **6.130**
- sind weitere - **schätzungsweise 25.000** - bezahlbare Wohnungen **Bindungsablauf, Abriss, Luxusmodernisierung, Umwandlung und Mietpreisdynamik** verlorengegangen,
- Hat sich gleichzeitig die **Anzahl der Menschen die weniger als 1.100 € im Monat netto zur Verfügung haben** bzw. im Niedriglohnsektor arbeiten – vor allem auf Grund des Zuzugs um ca. 25.000 Menschen erhöht,

# Strategisch wegweisende wohnungspolitische Handlungsprogramme

Seit über 30 Jahren **angespanntester Wohnungsmarkt Deutschlands:**

Wohnungspolitische Handlungsprogramme „Wohnen in München“ seit 1989

**Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) 1994** – Abschöpfung des Planungsgewinns bei Baurechtsausweisungen

„**Wohnen in München, III**“ 2001 - größtes kommunales Wohnungsbauprogramm Deutschlands (statt 900 WE: 1.800 geförderte WE als Ziel – tatsächlich erreicht: 1.500 WE) – Finanzvolumen: 600 Mio €, kommunale Mittel für 5 Jahre – **WiM IV - VI** Volumen: 800 Mio €

Beschluss zum **konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) 2013** – Verkaufspreis von städtischen Grundstücken für bezahlbaren Mietwohnungsbau wird am Mietspiegel und nicht am Verkehrswert orientiert und mit Auflagen bezüglich Miethöhe gebunden.

# Zu spät die sich beschleunigende Dramatik am Wohnungsmarkt ab 2010 erkannt und gehandelt! Entwicklung von Wohnungsnot

## **Bezahlbarer Wohnraum schwindet:**

**Abnahme der Sozial- und Belegrechtswohnungen: aktuell 75.500 WE**

davon ca. 40.000 geförderte Mietwohnungen - **Abnahme seit 1990 um 78.000**

34.000 WE bei städtischen Gesellschaften mit Belegrechten

**Vergaben sanken dramatisch** als Folge der Abnahme des geförderten

Bestandes und Abnahme der Fluktuation: **derzeit (Ende 17) 3.800**

Dementsprechend nimmt die Zahl der registrierten Haushalte auf 17.433 zu: **13.554**

**(Ende17) in höchsten Dringlichkeitsstufe**

Wegen **Wohnungsmangel extremer Preisanstieg**

In München **durchschnittliche Neuvertragsmieten 15,50 €/m<sup>2</sup>**

**Erstbezugsmieten 17,60 €/m<sup>2</sup>**

Flächenmangel führte zu immer **höheren Preisen bei Grundstücken – bis zu 250 % Plus seit 2011 (seit 1985 400%)** und in Folge **der Immobilien und der Mieten.**

# Entwicklung von Wohnungsnot und Wohnungsnotstandsfällen in München

## **Verdrängung in den Innenstadtvierteln:**

schätzungsweise 25.000 bezahlbare Wohnungen sind seit 2010 durch Bindungsablauf, Abriss, Luxusmodernisierung, Umwandlung und Mietpreisentwicklung verlorengegangen.

Der **geförderte Wohnungsbau** bringt noch **zu wenige Wohnungen auf die Bauflächen** (durchschnittlich ca. 1.300 statt 1.800 WE), ebenso der **konzeptorientierte genossenschaftliche und städtische Mietwohnungsbau** (300 Wohnungen im Jahr 2017)

## **Wohnungslosigkeit in München:**

Seit Ende 2008 nahezu **vervierfacht** von **2.400 auf ca. 9.000** (verstärkt durch Zuwanderungswohnungslosigkeit (u.a. anerkannte Flüchtlinge) Abnahme der Vermittlungsmöglichkeiten sowie fehlende Ersatzwohnungen nach Wohnungsräumungen).

Die Zahl **minderjähriger Kinder** hat sich mehr als **verfünffacht**

**von ca. 300 auf 1.646**

# Neue Rahmenbedingungen in München und Konsequenzen für den Wohnungsbau

- × Wohnungsbedarf mindestens **140.000 Wohnungen** davon
- × 2018 – 2030 davon **60.000 Mietwohnungen im**

**geförderten/konzeptionellen bezahlbaren  
Wohnungs- und Genossenschaftsbau**

×

- × Rechnerisch nötig: **11.000** neue Wohnungen im Jahr insgesamt
- × davon **3.000** geförderte und **1.000** konzeptionell bezahlbare

×

- × Wohnung in der **Mietwohnungen** (Bedarf geförderter Region München 5.000 WE , in Bayern 8.000 WE p.a.)

- × Region 14 2015 ca. **2,85 Mio.** Einwohner/innen mit Hauptwohnsitz wächst insgesamt: 2030 **zwischen 3 und 3,5 Mio.** Einwohner/innen



# Was brauchen wir noch um bezahlbaren Wohnraum zu sichern?

**Urbane Stadtbauten, höhere Dichten und Nachverdichtung.** Dies mit **starker Bürgerbeteiligung** und der **Vermittlung positiver Bilder belebter, dichter, infrastrukturstarker und immer beliebter werdenden Innenstadtviertel** wie München-Haidhausen, Glockenbachviertel etc. Dazu gehört auch die Aufwertung eines **attraktiven, begrünten und kommunikativen öffentlichen Raums**  
Und: unbedingt die Beibehaltung der „**Münchner Mischung**“ - **keine segregierenden Sonder- und Schlichtbau-Programme.**

Eine **Reduzierung des durchschnittlichen Wohnflächenverbrauchs** im geförderten konzeptorientierten Wohnungsbau

Reduzierung der **Stellplatzschlüssel nach** tatsächlichen **Bedarf**,  
Reduzierung des **individuellen Autobesitzes zugunsten von Carsharing**  
Den **Ausbau des Umweltverbundes** (v.a. ÖPNV, Rad), moderner **Mobilitätskonzepte** und von **Mobilitätsstationen** u.a. in Wohnanlagen

Bessere und mehr **rechtliche Instrumente** bezahlbaren Wohnraum zu erhalten

# Was brauchen wir noch um bezahlbaren Wohnraum zu sichern?

Auf städtischen Flächen **60% geförderten Wohnungsbau** (statt bisher 50%) und mindestens **40% konzeptionellen bezahlbaren Mietwohnungsbau**, vorzugsweise durch **Genossenschaften, Bestandshalter, städtische Wohnungsbaugesellschaften**.

**DAUERHAFTE BINDUNGEN** der Grundstücke für sozialen Wohnungsbau

Ein **neues Bodenrecht, Maßnahmen gegen Bodenspekulation** und im Rahmen der sozial gerechten Bodennutzung (**SoBoN**) eine **Erhöhung des geförderten Wohnungsbaus von 30% auf 35% und weitere 5% bezahlbarer Mietwohnungsbau**

Erhöhung der **Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau auf 3.000 Wohnungen**, im **bezahlbaren (konzeptionellen) Mietwohnungsbau auf 1.000 Wohnungen**

Erhöhung der **Planungs- und Fertigstellungszahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf mindestens 1.600 Wohnungen/Jahr**

Ein **zentrales Management und eine Koordination** der mit Wohnen befassten Referate, bessere Anreize zum Bauen, Beseitigungen von hemmenden planungs- und bauverzögernden Vorschriften, schnellere Prozesse in der Verwaltung

# Ilse Helbrecht, Professorin für Metropolenforschung zur Zukunftsfähigkeit Münchens und des Großraums

## **Gibt es positivere Szenarien als London?**

Ja, Wien. .... Die Stadt hat heute zirka 400.000 Wohnungen und ist Europas größter Vermieter - das sichert günstigen öffentlichen Wohnraum.

## **Sind wir da auf dem richtigen Weg?**

In Deutschland haben viele Städte in den vergangenen Jahren ihr Tafelsilber - Flächen und Wohnungen - sogar verkauft. **Aber die Hoheit über Immobilien in der eigenen Stadt ist die Bastion, um Verdrängungsmechanismen des Marktes standhalten zu können.** Nur dann kann man gestalten, sonst hat man außer dem Planungsrecht keine Möglichkeit mehr. Das muss nicht unbedingt die Stadt machen, Stiftungen und Genossenschaften können das auch. Diese Ideen werden gerade wieder stark. Und das ist wichtig, das ist **die stärkste Möglichkeit gegen Verdrängung.**

Auszug aus Interview in der SZ am 09.06.2015

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!