

Bezahlbares Wohnen

Oktober 2019

München wächst ...

Einwohner*innen

- 1852: 100.000
- 1900: 500.000
- 1950: 800.000
- 1957: 1.000.000
- 1972: 1.374.000
- danach 20 Jahre stabil
- 1999: Trendwende
- 2014: 1.500.000

- 30.09.2019: 1.552.762
- Prognose 2030: 1.800.000

Bevölkerungswachstum 2010 – 2016

- Bayern + 2,4 Prozent
- Oberbayern + 4,7 Prozent
- Region 14 + 6,0 Prozent

Geburtenüberschuss München 2018:

▪ 6.143 Personen

In der Landeshauptstadt München wohnen
11, 3 Prozent der bayerischen Bevölkerung

... auch bei der Zahl der Wohnungen

Stand 31.12.2018

- 825.847 Haushalte leben in
- 801.816 Wohnungen

- 75 % der Haushalte wohnen zu Miete
(Durchschnittlicher Haushalt 1,8 Personen)

- 17.000 gültige Wohnungsberechtigungsscheine
(zum Vergleich: 1960 fehlten 71.000 Wohnungen)

Bezahlbare Wohnungen ca. jede 6. Wohnung Münchens

- VMW: 135.000 Wohnungen
- Gewofag / GWG: 66.000 Wohnungen

VMW: Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen (47), u. a. Gewofag, GWG, Baugenossenschaften, Stabibau, Kath. und Evang. Siedlungswerke

... und dem Bedarf an „Sozialwohnungen“

Stand 31.12.2018

- 17.000 gültige Wohnungsberechtigungsscheine (zum Vergleich: 1960 fehlten 71.000 Wohnungen)
- 12.000 in der höchsten Dringlichkeitsstufe
- 30.000 Anträge nur im Jahr 2018
- Tatsächlich zugewiesen: 2.577 in 2018

Entwicklung geförderte Wohnungen

- Belegrecht: 84.700 Wohnungen (11 %)
- aus der Bindung fallen bis 2023: 4.300 WE
- Ziel geförderter Wohnungsbau: 2.200 p.a.
- Errichtet 2017: 1.641 (plus 436 WfA)

... und bei den Preisen

Baulandpreise 1962 – 2015
+ 1.600 Prozent

Mieten 1962 – 2015
+ 495 Prozent

Einkommen 1962 – 2015
+ 680 Prozent

Kaufpreise Immobilien seit 2004
+ 148 Prozent

Rund 30.000 Haushalte müssen in München über 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens nur für die Miete ausgeben – Tendenz steigend

Der Wahnsinn binnen zwei Jahren (2016-2017)

Immobilien und Mieten	31.12.2017	gegenüber 01.01.2016
Bauland Mehrfamilienhäuser	2.700 €/m ²	+ 28,6 %
Eigentumswohnung Bestand	5.850 €/m ²	+ 20,6 %
Eigentumswohnung Neubau	7.400 €/m ²	+17,5 %
Bruttokaltmiete Bestand	10,81 €/m ²	+ 1,7 %
Tendenz völlig ungebrochen		

Grundstücke und Bauplätze

In München ist noch Platz für ca. 65 bis 72 Tsd. Wohnungen

- Freiham, Bayernkaserne, SEM/KOSMOS (?) Nord, SEM Nordost

Grundstücksverkäufe durch die Stadt

- 1997 bis 2006 im Wert von 260 Mio. €
- Seit 2007 keine Verkäufe aus fiskalischen Gründen
- Seit 2010 keinerlei Grundstücksverkauf für Wohnbebauung
- Aktuell: Keinerlei Grundstücksverkäufe für Gewerbe
- Bald? – Kommunalen Bodenfonds – Wir kaufen uns die Stadt zurück



Verfassungslage

Bayerische Verfassung – Artikel 106

- (2) Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.

... und wer baut jetzt bezahlbare Wohnungen?

- Die Gemeinden, also auch die LH München, haben **ein einziges** Instrument zum Wohnungsbau: das Planungsrecht. D. h. sie können Grundstücke zum Bauland erklären und damit die Voraussetzung für den Wohnungsbau schaffen.
- Der gemeinnützige soziale Wohnungsbau wurde am 1. September 2001 abgeschafft
- Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 1. September 2006 („Föderalismusreform“) ist die soziale Wohnraumförderung in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen.



Und wer baut jetzt Sozialwohnungen?

- **Es gibt seit 2001 keine Sozialwohnungen mehr!**
- **Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung werden private Investoren und kommunale Wohnungsunternehmen dabei unterstützt, preiswerte Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt bereitzustellen. Gefördert wird vor allem die Modernisierung von vorhandenem Wohnraum zu Gunsten dieser Zielgruppen und der Erwerb kommunaler Belegungsrechte im Bestand.**
- **Der Bund zahlt den Bundesländern nach der Föderalismusreform Kompensationsleistungen, in dieser Legislaturperiode (2017 bis 2021) insgesamt 2,5 Milliarden Euro. Die Länder müssen dieses Geld nicht zweckgebunden einsetzen – und tun es oft auch nicht.**



Wer also finanziert bezahlbares Wohnen?

- Von 2014 bis 2018 – in 5 Jahren - wurden München insgesamt 392 Mio. Euro aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm zugewiesen. Davon stammen 133,5 Mio. Euro direkt aus dem Bundeshaushalt.
- Für das größte kommunale Wohnungsprogramm Deutschlands „Wohnen in München VI“ stellt die Landeshauptstadt für 2017 bis 2021 870 Millionen Euro zur Verfügung. Zählt man vergünstigte Grundstücke an Genossenschaften dazu, sind es über 1 Milliarde Euro in 5 Jahren.
- Für ganz Deutschland gibt der Bund in 4 Jahren 2,5 Milliarden Euro aus.



Wer finanziert bezahlbares Wohnen konkret

- 2017 war ein Rekordjahr. München hat 13.475 Baugenehmigungen erteilt, 8.272 Wohneinheiten konnten fertiggestellt werden. Für geförderte Wohnungen hat der Freistaat Bayern 74 Mio. Euro staatliche Fördermittel gewährt. Gleichzeitig leistete die dafür nicht zuständige Stadt 473,54 Mio. Euro städtische Wohnungsbaufördermittel.
- Die für den Wohnungsbau nicht zuständige Stadt zahlt den mit Abstand größten Teil.



Was macht die Stadt noch?

- München hat durch Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten (derzeit 22) seit 1993 über 8.000 Wohnungen gekauft und so die Mieter*innen vor Luxusmodernisierung und Vertreibung geschützt.
2018: 8 Fälle, 229 Mio. Euro Bis 09/2019: 13 Fälle, 123 Mio. Euro
- München hat nach dem Verkauf der Landesbank-GBW AG-Wohnungen an die Patrizia über 1.300 Wohnungen für über 300 Mio. Euro gekauft, einen Großteil um 5 Prozent teurer als ein privater Käufer gezahlt hätte.
- München hat Grundstücksausschreibungen nach dem besten Konzept, nicht zum höchsten Preis erfunden. Sie ist so in der Lage, Genossenschaften trotz explodierender Bodenpreise zu bedienen. Grundsatz für die öffentliche Hand: Nichts darf unter Wert verkauft werden.



Was macht die Stadt noch?

- München hat die SoBoN erfunden, die Sozialgerechte Bodennutzung. Durch die Erteilung von Baurecht wird z. B. aus günstigem Ackerland wertvolles Bauland – ohne eine Leistung des Eigentümers. Die Stadt greift bis zu 40 Prozent des Zugewinns ab und lässt dafür Infrastruktur, Schulen und Kindergärten, aber auch bezahlbare Wohnungen bauen. Die SoBoN wird zunehmend von anderen Kommunen kopiert. Die Vereinbarungen erfolgen mit den Investoren durch einen städtebaulichen Vertrag, daher wurde noch nie dagegen geklagt.
- München schreibt wo immer es geht eine Münchner Mischung für Wohngebiete vor. 1/3 Eigentumswohnungen, 1/3 freifinanzierter Mietwohnungsbau, 1/3 geförderten Mietwohnungsbau. Daher gibt es bei uns keine Ghettos und die Sozialstruktur funktioniert.



Was macht die Stadt noch?

München regelt, wozu der Bund nicht in der Lage oder nicht willens ist. Wir haben die Kommunale Mietpreisbremse für alle städtischen Wohnungen zum 01.08.2018 eingeführt:

- Begrenzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf 10 % in 5 Jahren bis maximal 90 % des aktuellen Mietspiegels
- Bindungsverlängerung auf 60 Jahre für Wohnungen München-Modell Miete
- Begrenzung der Modernisierungsumlage bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf 5 %, Trennung der Modernisierungsumlage von der Grundmiete, Begrenzung auf 3 Euro pro Quadratmeter, Wegfall der Modernisierungsumlage nach Amortisierung
- Gilt auch für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau auf städtischen Flächen



Was macht die Stadt noch?

Wir haben am 24. Juli 2019 einen fünfjährigen Mietenstopp für die Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften beschlossen:

- Keine Mieterhöhung bei GWG und Gewofag bis Juli 2024
- Bereits vorbereitete Mieterhöhungen wurden gestoppt
- Nochmalige Begrenzung der Modernisierungsumlage bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf 2 Euro pro Quadratmeter
- Mindereinnahmen dadurch 25 Millionen Euro
- Die Stadt geht mit bestem Beispiel voran (Volksbegehren Mietenstopp in Bayern)



Was macht die Stadt noch?

Die Stadt erhebt einen „eigenen“ Mietspiegel, der alle Mietverträge ohne zeitliche Beschränkung erfasst, sie ermittelt die echte ortsübliche Vergleichsmiete.

- Erhebung läuft derzeit
- Kosten: rund 1 Mio. Euro
- Ziel: Konkrete Argumentation gegenüber dem Bund zur Reform Mietspiegel
- Ziel: Konkrete Argumentation gegenüber Stimmungsmache Haus+Grund
- Konsequenz: Anwendung des „echten“ Mietspiegels bei eigenen Wohnungen
- Die Stadt geht mit bestem Beispiel voran)



Was macht die Stadt noch?

München regelt, wozu der Bund nicht in der Lage oder nicht willens ist. Wir haben die Regeln beim Verkauf von Wohnhäusern in 23 Erhaltungssatzungsgebieten für 160.000 Wohnungen und 281.000 Einwohner*innen durch eine Neufassung der „Abwendungserklärung“ ab 1. Juli 2018 drastisch verschärft:

- Neuvermietung nur für Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen
- Mieterhöhung nur nach Index, maximal bis Mietspiegel. Eingangsmieten werden auf derzeit 11,50 Euro pro Quadratmeter gedeckelt.
- Abbruchverbot für Bestandsgebäude
- Eigenbedarfskündigungen sind weitestgehend ausgeschlossen
- Deckelung der Modernisierungsumlage auf 8 %, Ende bei Amortisierung

In den Erhaltungssatzungsgebieten gilt nun Deutschlands bester Mieterschutz!



- **Die Stadt tut, was sie kann!**
- **Die Stadt fordert nicht nur von anderen, sondern geht mit bestem Beispiel voran!**
- **Die Stadt kann aber nicht alle Versäumnisse von Bund und Land ausgleichen!**
- **Wien ist Kommune und Bundesland (!)**



Was muss geschehen?



Reform Bodenrecht

Mehr Mittel Wohnbauförderung	Besseres Planungsrecht
Wohnraumaufsichtsgesetz	Verschärfung Zweckentfremdung
Reform Mietspiegel	Änderungen Steuerrecht
Dauerhafte Mietpreisbremse	Genossenschaften fördern
Vorkaufsrecht für Kommunen	Wohngeldreform

