

Telefon: 233-21083
Telefax: 233-989 21083

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-10

**Wohnen in München VI
Erfahrungsbericht für das Jahr 2021**

**Hinweis /
Ergänzung
vom 17.06.2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05803

Anlage:

1. Kenndaten Erfahrungsbericht „Wohnen in München VI“ 2021 - **Neufassung** -

**Hinweis / Ergänzung zur
Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom ~~06.07.2022~~ 21.03.2022**
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin

Die Bekanntgabe wurde am 30.03.2022 in eine der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vertagt.

In der Sitzung vom 30.03.2022 wurden Fragen gestellt, die unter Abstimmung mit dem Sozialreferat wie folgt beantwortet werden:

Zum Belegrechtsprogramm darf ausgeführt werden, dass das Sozialreferat aufgrund der guten Öffentlichkeitsarbeit bereits zahlreiche Gespräche mit Vermieter*innen geführt hat. Diese Gespräche gestalten sich jedoch deshalb schwierig und aufwendig, weil viele Vermieter*innen deutlich höhere Renditevorstellungen haben, als mit dem Belegrecht zugestanden werden kann. Dennoch zeichnet sich ab, dass die Belegzahlen gesteigert werden können. In Anbetracht des hohen Bedarfs an bezahlbaren Wohnungen werden diese im Bestand zu bindenden Wohnungen dringend benötigt, auch wenn die Zielzahl sehr wahrscheinlich nicht erreicht werden kann. Das Sozialreferat wird das Programm auch weiterhin bewerben und auf erfolgreiche Belegrechtsabschlüsse hinarbeiten.

Der Rückgang der Fertigstellungszahlen im Jahr 2021 auf 8.000 Wohneinheiten lässt sich auf die Auswirkungen der im Frühjahr 2020 begonnenen Corona-Pandemie, die im

Bauwesen im Jahr 2021 ihren Höhepunkt erreicht hatte, zurückführen. Die weltweite Pandemie führte nicht nur zu einer generellen Zurückhaltung bei Investitionstätigkeiten, sondern hat neben (temporären) Betriebsschließungen zu real spürbaren Verzögerungen im Lieferverkehr von Baustoffen und damit zu direkten Verzögerungen von Bauleistungen geführt.

Ohne die verstärkten Mittel und Förderprogramme muss davon ausgegangen werden, dass die Zahl fertiggestellter Wohnungen noch deutlich niedriger gelegen hätte. Damit konnte zwar vermieden werden, dass die Zahl der fertiggestellten geförderten Wohnungen absinkt, nicht jedoch die Zahl der freifinanzierten Wohnungen. Bei den letztgenannten Wohnungen hat die Landeshauptstadt München nahezu keine Möglichkeiten dem entgegen zu wirken, da die Fertigstellung dieser Wohnungen der Privatautonomie privater Dritter unterliegt. Im Falle von Baurechtsschaffung durch Bebauungspläne werden allerdings in den städtebaulichen Verträgen Bauverpflichtungen vereinbart. Neben den genannten Auswirkungen der Corona-Pandemie kommen demnächst noch die negativen Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die damit verbundenen weiteren Lieferengpässe und Baukostensteigerungen sowie die sich auf dem Kapitalmarkt verschlechternden Rahmenbedingungen hinzu. Das kann dazu führen, dass Bauherr*innen und Investor*innen von freifinanzierten Wohnungen, ihre Investitionen zeitlich (weiter) verschieben.

Unter der Überschrift Fertigstellungen wurde in der Beschlussvorlage ausgeführt, dass ein vergleichsweise hoher Bauüberhang besteht. Im Folgenden werden darunter genehmigte Wohneinheiten, deren Bau (am Jahresende) noch nicht begonnen wurde, verstanden. Dieser Bauüberhang stieg über die letzten Jahre an und liegt derzeit auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Im Jahr 2021 ist die Zahl der noch nicht mit dem Bau begonnenen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr erstmals seit 2013 nicht weiter angestiegen bzw. leicht abgesunken. Positiv hervorzuheben ist dabei, dass neben dem gestoppten Anstieg der noch nicht im Bau befindlichen Wohnungen, die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen weiter gestiegen ist. Ob sich hieraus eine dauerhafte Trendumkehr ableiten lässt, kann zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht belastbar prognostiziert werden.

Jahr	Wohneinheiten
2013	10.271
2014	11.081
2015	12.963
2016	14.617
2017	15.986
2018	15.567
2019	16.288
2020	17.828
2021	17.228

Bauüberhang im Wohnungsbau (in Wohneinheiten; sämtliche Wohneinheiten) (Quelle: Statistisches Amt der Landeshauptstadt München)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat diese Zahlen stets im Blick. Gerade im Hinblick auf die Erhöhung von Fertigstellungszahlen stehen auch diese Vorhaben im Fokus. Die Erarbeitung von Maßnahmen für eine Optimierung und Beschleunigung des Wohnungsbaus befasst sich insofern auch mit diesen Daten.

Dennoch muss auch hier festgehalten werden, dass die Landeshauptstadt München wenig Einwirkungsmöglichkeiten auf die Inanspruchnahme von bereits erteilten Baugenehmigungen hat. Es liegt letztlich in den Händen der Bauherr*innen und

Investor*innen, ob diese über die notwendigen Ressourcen verfügen, ihr Bauprojekt umzusetzen bzw. dies überhaupt noch realisieren möchten. Die aktuellen Ressourcenengpässe und Preissteigerungen im Bausegment verschärfen diese Situation zudem.

Im Rahmen städtebaulicher Verträge bzw. sozialer Bindungsverträge gibt es für Bauherr*innen und Investor*innen, wie oben bereits ausgeführt, vertragliche Bauverpflichtungen zur Fertigstellung, die einzuhalten sind. Die Landeshauptstadt München unterstützt hier im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Hinweis:

Die Kenndatenübersicht (Anlage 1 der Bekanntgabe) musste aufgrund eines Büroversehens hinsichtlich der Zielzahl im Belegrechtsprogramm (Spalte 6) korrigiert werden. Die richtige Zielzahl lautet 100 und nicht wie ehemals angegeben 10.

Die oben gemachten Ausführungen werden im Rahmen der Bekanntgabe zur Kenntnis gegeben.

Erfahrungsbericht für das Jahr 2021 | Kenndaten

	Zielzahl ¹	2017	2018	2019	2020	2021
Genehmigte Wohnungen (WE)	-	13.475	12.581	10.929	11.528	8.655
Fertiggestellte Wohnungen	8.500	8.272	8.094	7.121	8.289	7.140
Baurechtsschaffung	4.500	5.760	6.929	3.508	100	228
Geförderte / Gebundene Wohnungen nach „Wohnen in München VI – WiM VI“, davon	2.000	1.641	1.664	1.945	1.873	1.622
Miete ²	1.600	1.210	1.379	1.761	1.183	1.367
Belegrechtsprogramm	100	0	0	2	20	37
Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)	300	394	222	159	631	154
Eigentum ³		37	63	23	39	64
Inkl. Add-On⁴ (alle geförderten und preisgedämpften WE auch außerhalb der Zielzahlen WiM VI)		1.641	2.034	2.173	1.873	1.840
Wohnungsbau-Sofortprogramm Wohnen für Alle (bezogene Wohnungen)		516	275	23	51*	-**
Wohnungsbaufördermittel (in Mio. €)		194,11	233,33	215,22	163,12	234,68
• Bundesanteil		36,00	44,00	45,00	24,00	24,00
• Landesanteil		42,00	76,00	75,00	76,00	69,20
• Stadt		116,11	113,33	95,22	63,12	141,48
Grundstückswertverzichte (in Mio. €)		291,00	61,70	420,90	59,10	154,20
Grundstücksvergaben (nach WE)		1.355	546	658	1.670	269
Fertiggestellte Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (in WE)	1.250 ⁵	1.061	1.025	1.540	911	1.197
GWG		576	609	676	347	328
GEWOFAG		485	416	864	564	869

¹ Zielzahl pro Jahr, soweit in WiM VI vorgesehen

² EOF, München Modell-Miete, München Modell-Genossenschaften

³ München Modell-Eigentum, SoBoN-Eigentum, Eigenwohnraum

⁴ Flexi-Heime, 2. Säule Wohnungspakt Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm - KommWFP), Baugemeinschaften ohne Einkommensgrenzen auf städtischen Flächen, Bindungen für preisgedämpften Mietwohnungsbau (SoBoN), Förderquote aus SoBoN und 40%-Beschluss auf staatlichen Flächen, die dem Freistaat zur Errichtung von Wohnungen für Staatsbedienstete überlassen wurden.

* befanden sich 2020 im Bau und wurden 2021 bezogen.

** Das Wohnungsbau-Sofortprogramm Wohnen für Alle lief 2019 aus; die letzten Wohnungen wurden im Jahr 2020 zum Ansatz gebracht.

⁵ Ab 2018 Steigerung der Zielfertigstellung auf 1.250 WE p.a. mit Fortschreibung von WiM V (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607).

