

Informationen für Kommunen

BEZAHLBARER WOHNRAUM IN DER REGION MÜNCHEN

ZIELE FESTLEGEN
BAULAND AKTIVIEREN

**WOHNRAUM
SCHAFFEN**

GRUNDSTÜCKE AUSSCHREIBEN
FÖRDERMITTEL NUTZEN



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 vergleichsweise 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 hoher Grundstücks- und Baupreise die Wohnraumkosten stark an. Immer mehr Haushalte, auch aus der Mittelschicht, haben daher erhebliche Schwierigkeiten, eine bezahlbare Bleibe zu finden. Für lokale Unternehmen stellt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum eine weitere Hürde dar, Fachkräfte zu finden oder vor Ort zu halten. Auch für manche Gemeinden wird es immer schwieriger, ihren Beschäftigten adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Auch deshalb haben viele Kommunen in der Region 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 Wohnungsbauakteuren 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!

In einem ersten Schritt ist es für Kommunen wichtig zu klären, welche wohnungspolitischen Ziele sie verfolgen wollen. Grundlage hierfür sollte eine Situationsanalyse sein. In vielen Fällen kann man auf vorhandene Untersuchungen zurückgreifen, wie zu Bevölkerungsentwicklung, Einkommensstruktur, Wohnungsmarktangebot oder Altenhilfepläne. Insbesondere sind folgende Fragestellungen zu klären:

1 | Schwerpunkte

Welche inhaltlichen und konzeptionellen Schwerpunkte, wie beispielsweise soziale Mischung, Ökologie oder Architektur, sollen Berücksichtigung finden? Wie kann die einheimische Bevölkerung beteiligt werden?

2 | Zielgruppen

Wie können Ortsansässige berücksichtigt werden? Für welche Einkommensgruppen, Altersgruppen, Gruppen mit besonderem Bedarf soll Wohnraum geschaffen werden? Sollten bestimmte Berufsgruppen Beachtung finden?

3 | Bedarf

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

4 | Zeitplan

Bis wann will die Kommune Wohnraum realisieren? Welche zeitlichen Perspektiven sind realistisch? Was sind die nächsten Schritte?

5 | Finanzierung

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

6 | Wohnungsbau-Typologie

Welche Typologien im Rahmen der örtlichen Baustrukturen sind geeignet, um sparsam mit den Flächenressourcen umzugehen? Wie kann dichter und kompakter gebaut werden? Welche Wohnkonzepte bieten auch im Geschosswohnungsbau eine attraktive Alternative zum Einfamilienhaus?

Wohnen für breite Bevölkerungsschichten

Eine Mischung von unterschiedlichen Einkommensgruppen, Lebensformen, Berufen und Altersgruppen erhöht die Akzeptanz für Neubauprojekte und fördert die Integration.

Einheimische Bevölkerung

Perspektiven bieten, bei sich veränderndem Wohnraumbedarf am Ort bleiben zu können. Optionen schaffen, Wohnraum in allen Lebensphasen zu finden – für junge Menschen, Familien und alleinstehende Ältere.

Fachkräftesicherung

Wohnraum für Fachkräfte ortsansässiger Unternehmen sowie für Mitarbeitende der Daseinsvorsorge, Einbeziehung der Unternehmen, beispielsweise durch Werkswohnungsbau oder Belegrechte.

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.

Wohnen für Menschen mit besonderem Bedarf

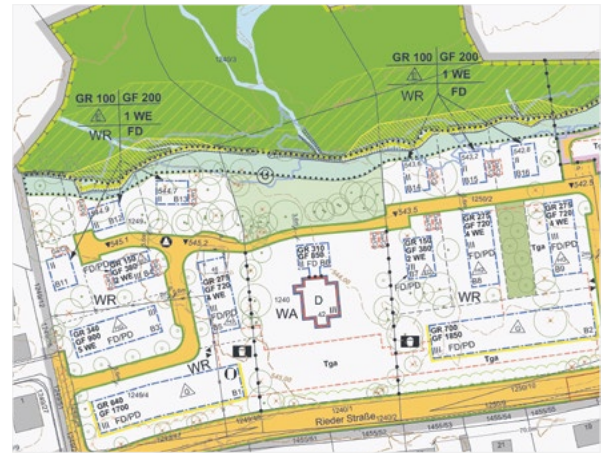
Kleinwohnungen für Studenten, Wohnraum für Geflüchtete, betreute Wohngemeinschaften oder Pflegeappartements für behinderte oder ältere Menschen sind Beispiele für Wohnraum für spezielle Zielgruppen, der nicht gesondert errichtet wird, sondern in Projekte integriert werden kann.

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.

→ 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.



Bebauungsplan Lochschwab Nord-Ost Herrsching

Kommunale Grundstücke

→ Analyse Grundstücksbestand

Welche kommunalen Grundstücke sind verfügbar und können Schlüsselgrundstücke für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein?

→ Festlegung Entwicklungsziele

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

Kommune und Planung

→ Nachverdichtung ermöglichen

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 Kooperation setzt.

→ Baureifmachung neuer Gebiete

Gleichzeitig wird der Wohnbedarf nicht ohne Neuausweisung 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?

Private Grundstücke

→ Schaffung von Baurecht

Im Zuge der Baurechtschaffung kann eine Kommune durch städtebauliche Verträge mit privaten Eigentümern einen Beitrag zur sozialen Wohnraumförderung leisten.

Diese städtebaulichen Verträge mit dem Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) müssen immer auf städtebaulichen Zielen gem. § 1 Abs. 6 BauGB beruhen. Beispiele solcher vertraglichen Regelungen sind z. B. ein Infrastrukturkostenausgleich oder Maßnahmen für das Ziel, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen bzw. Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu schaffen.

→ Kommunales Vorkaufsrecht

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

→ Erbbaurecht

Auch private Grundstücke können im Erbbaurecht für Wohnungsbau vergeben werden. Einerseits, um landwirtschaftliche Flächen langfristig in Besitz zu halten, aber auch um diese bei einer Vergabe für Wohnungsbau nicht aus dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen herausnehmen zu müssen.

→ 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

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

→ Kommunale Wohnungsunternehmen

Wohnraum kann durch kommunale Wohnungsunternehmen oder von mehreren Kommunen getragene Kommunalunternehmen kostengünstig und effizient errichtet und unterhalten werden. Die Kommune kann hierbei ihre Zielsetzungen definieren. Bezahlbarer Wohnraum entsteht durch das Einbringen kommunaler Grundstücke und/oder durch staatliche Fördermittel.

Privat

→ Wohnbaugenossenschaften

Genossenschaften können einen Beitrag dazu leisten, Baugrund und Wohnraum vor Spekulation zu schützen und langfristig kostengünstigen Wohnraum zu sichern. Sie errichten und bewirtschaften Wohngebäude als Gemeinschaftseigentum. Die Mitglieder sind Miteigentümer und Nutzer zugleich. Aus dem Vermögen werden keine individuellen Gewinne erwirtschaftet.

→ Investoren

Wohnungswirtschaft sowie private Akteure schaffen Wohnraum. Mit staatlicher Förderung und/oder auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen wird Bezahlbarkeit gewährleistet. In der Regel setzt dies jedoch eine aktive Rolle der Kommune voraus.

→ Baugemeinschaften

Private Einzeleigentümer errichten gemeinsam Mehrfamilienhäuser und setzen in dieser dichteren Bauweise ihre Vorstellungen des Zusammenlebens um. Bei geringeren Kosten kann höhere Bauqualität erreicht werden. Gleichzeitig setzen sie vielfältige Impulse in der Nachbarschaft und schaffen einen Mehrwert für den Ort.

→ Mitarbeiterwohnungen

Unternehmen übernehmen Verantwortung für ihre Beschäftigten, indem sie bezahlbaren Wohnraum bereitstellen, etwa in Form von Werkwohnungen oder Belegrechten. Kommunen können für ihre Bediensteten gleichermaßen bezahlbaren Wohnraum sichern.



→ Grundstücke mit Konzept ausschreiben und vergeben!

Beschließt eine Kommune eigene Liegenschaften zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum zu veräußern, hat sie mit dem Konzeptverfahren ein wichtiges Gestaltungsinstrument. Sie kann somit ihre Zielsetzungen wie soziale, konzeptionelle oder bauliche Qualitäten langfristig sichern.

Ausschreibung mit Vorgaben und Preisgebot

Bei einer Ausschreibung nach Gebot erhält der Höchstbietende den Zuschlag: Die Kommune legt in der Ausschreibung ein detailliertes Konzept fest, dessen Einhaltung verpflichtend ist. Zudem können Obergrenzen für Ausgangsmieten und Mietsteigerungen vorgegeben werden. Die Anbieter orientieren sich bei ihrem Preisgebot an den Vorgaben und Auflagen, die sich gemäß ihrer Einschätzung mehr oder weniger wertmindernd auswirken.



Konzeptausschreibung mit Festpreis

Bei einer Ausschreibung nach Konzept erhält die überzeugendste Bewerbung den Zuschlag, der Preis ist festgeschrieben: Die Kommune ermittelt den Grundstückswert unter Berücksichtigung von Mietpreisbindungen und zwingenden Vorgaben, die vom Käufer langfristig einzuhalten sind. Zudem bestimmt sie Themenfelder, die eine soziale Rendite versprechen. Die Bieter positionieren sich hierzu in ihrer Bewerbung mit Konzepten und Realisierungsvorschlägen.

Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Im Sinne einer nachhaltigen kommunalen Liegenschaftspolitik bietet sich anstelle des Verkaufs die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht an. Der Erbbaurechtsvertrag ermöglicht stärkere Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise sind längere Belegungsbindungen möglich. Hinzu kommen stärkere Rechte der Kommune bei Verstößen des Erbbaurechtnehmers bis hin zum Heimfall.

Konzeptverfahren

Das Konzeptverfahren sichert die Umsetzung sozialpolitischer Ziele der Kommune. Soziale Rendite statt wirtschaftlicher – nicht der höchste Preis, sondern der größte Mehrwert für die Kommune entscheidet. Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum, Netze der nachbarschaftlichen Hilfe und Integration von besonderen Wohnformen sind Beispiele für diesen Mehrwert. Ausschreibungen zum Festpreis eröffnen Freiräume für kreative Ideen und Konzepte. Der Bieterkreis kann auf bestimmte Rechtsformen wie Baugenossenschaften oder Baugemeinschaften beschränkt werden, wenn sich die Kommune davon einen besonderen sozialen Mehrwert verspricht.

Konzeptbausteine

Mögliche Zielsetzungen einer Konzeptausschreibung können sein: Langfristige Mietbindung, soziale Mischung,

Wohnflächenbegrenzung, Integration von Sonderwohnformen für Bedarfsgruppen, Förderung sozialer Nachbarschaften, Beteiligungen an der Erstellung wohnübergreifender Infrastrukturen, Bausteine alternativer Mobilität, Ökologie sowie Architekturqualität und -innovation.

Wertermittlung der Baugrundstücke

Haushalts- sowie 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 aber dann nicht vor, wenn die Differenz aus Marktwert und vergünstigtem Kaufpreis durch die Festlegung von Miet- und Belegungsbindungen sowie kostenrelevante Konzeptbausteine begründet ist. Das EU-Beihilferecht ist bei der Ausschreibung und Vergabe von Grundstücken zu beachten.

→ Staatliche Fördermittel nutzen!

Ohne eine Förderung durch die öffentliche Hand lässt sich neuer bezahlbarer Wohnraum in der Region München kaum realisieren. Ursachen sind die enorm gestiegenen Grundstücks- und Baukosten. Gefragt sind die Kommunen, die Baugrund aktivieren sowie der Freistaat Bayern, der umfangreiche Wohnraumförderprogramme aufgelegt hat.



Kommunales Wohnraumförderprogramm

KommWFP – Kommunales Wohnraumförderprogramm für Mietwohnungen richtet sich an Kommunen als Eigentümer von Grundstücken – allein oder auch im Zweckverband mehrerer Gemeinden.

- ▶ Förderung von Neubau, Umbau, Erweiterung und Ersterwerb von Mietwohnraum sowie auch von Grunderwerb, Planung, Wettbewerben etc.
- ▶ Zuschuss in Höhe von 30 %, zinsverbilligtes Darlehen für 60 % der Kosten, 10 % kommunaler Eigenanteil bei einer Bindungsdauer von 20 Jahren.
- ▶ Zielgruppe sind Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können, sowie anerkannte Flüchtlinge (Einkommengrenzen nach BayWoFG Art. 11).
- ▶ Bewilligung durch die Regierung von Oberbayern, Belegung der Wohnungen durch Gemeinde, Laufzeit mindestens bis Ende 2023.

Einkommensorientierte Förderung

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

- ▶ Zinsgünstige Baudarlehen und ergänzende Zuschüsse für den Neubau-, Ersterwerb, Umbau und Sanierungsmaßnahmen von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Objektabhängiges Darlehen pro qm Wohnfläche bis 50 % der Kostenobergrenze, Zuschuss bis zu 300 € pro qm Wohnfläche, optional zinsvergünstigtes KfW-Darlehen zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (*EnMWR*) sowie belegungsabhängiges Darlehen und einkommensabhängiger Zuschuss für Mieterhaushalte, Bindungsdauer 25 oder 40 Jahre.
- ▶ Zielgruppe sind Haushalte gemäß den Einkommengrenzen der BayWoFG.
- ▶ Bewilligung durch die Regierung von Oberbayern, Belegung z. T. durch die Wohnungsämter, z. T. durch die Verfügungsberechtigten gegen Vorlage eines Wohnungsberechtigungsscheins.

Fördermittel kombinieren

Die staatliche Wohnbauförderung unterstützt beispielsweise auch die Schaffung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen. Mittel der Wohnbauförderung können ggfs. mit weiteren staatlichen Förderungen kombiniert werden. Unter Umständen kommen auch Mittel der Städtebauförderung in Frage.

Sicherung durch städtebauliche Verträge

Mit privaten Grundeigentümern kann im Rahmen städtebaulicher Verträge die Errichtung geförderter Wohnungen vereinbart werden. Dafür können staatliche Förderprogramme in Anspruch genommen werden. Innerhalb eines Projektes können geförderte Wohnungen mit freifinanzierten Wohnungen kombiniert werden.

Weitere Informationen

Publikationen

Bayerischer Städtetag 2017: Grundbegriffe des sozialen Wohnungsbaus. PDF-Download unter: <https://bit.ly/3k9yA8s>

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 2016: Wohnen in allen Lebensphasen. PDF-Download unter: <https://bit.ly/2EOGgOh>

SoBoN-Broschüre des PV München
www.pv-muenchen.de/sobon

Brandl/Dirnberger/Simon/Miosga (Hrsg.) 2019: Wohnen im ländlichen Raum – Wohnen für alle

Konzeptausschreibung

Handreichung des hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: <https://bit.ly/3bLYXOP>

Förderung

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/index.php

Übersicht aller Wohnraumförderprogramme

des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
<https://bit.ly/3k4XEgP>

Kontakt

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

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

Regierung von Oberbayern

Sachgebiet 35 – Wohnungswesen
Doris Schmid-Hammer, Sachgebietsleiterin
Telefon: +49 (0)89 2176-2804
E-Mail: wohnungswesen@reg-ob.bayern.de
www.regierung.oberbayern.bayern.de

mitbauzentrale regio

Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen für Bürger*innen aus München und der Region sowie Kommunen der Planungsregion 14
Schwindstraße 1 . 80798 München
Telefon: +49 (0)89 579 389 50
E-Mail: info@mitbauzentrale-muenchen.de
www.mitbauzentrale-muenchen.de

stattbau münchen GmbH

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

Impressum

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)
v.i.S.d.P. Geschäftsführer Christian Breu

Redaktion: Marc Wißmann und Natalie Schaller
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

Copyright

Layout: stattbau münchen GmbH
Titelbild: Christian Schraner, Freising, www.lio-marzling.de
Fotos: stattbau münchen GmbH (S.2,6,7)
Andreas Knoblauch, München (S.5 oben);
Christian Schraner (S.5 unten) www.christianschraner.com/
Lukas Vallentin (S.6) www.vallentin-architektur.de

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; für die Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. In der vorliegenden Publikation werden für alle personenbezogenen Begriffe die Formen des grammatischen Geschlechts verwendet.

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet.

Er ist ein freiwilliger Zusammenschluss von rund 160 Städten, Märkten und Gemeinden, acht Landkreisen und der Landeshauptstadt München. Der PV vertritt kommunale Interessen und engagiert sich für die Zusammenarbeit seiner Mitglieder sowie für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsraums München.

Die PV-Mitarbeiter erledigen für die Mitglieder vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen, und beraten in allen Fragen der räumlichen Entwicklung. Sie erstellen kommentierte statistische Daten und informieren über Fachthemen. Die PV-Veranstaltungen bieten eine Plattform für den Meinungs- und Erfahrungsaustausch.