

Antragsbereich WPA / Antrag 3/III/2022

AntragstellerInnen: Unterbezirksvorstand

Empfänger: Unterbezirksparteitag

Stadtratsfraktion

3/III/2022: Vorrang für Bezahlbares Wohnen

1 Bezahlbares Wohnen entsteht aktuell hauptsächlich durch den Sozialen Woh-
2 nungsbau (EOF), das Programm München Modell und den Konzeptionellen
3 Wohnungsbau (KMB). Aktuell werden für freifinanzierte Wohnungen im Neubau
4 21 Euro und mehr aufgerufen. Das heißt für eine 80qm Wohnung muss eine
5 Familie 1680 Euro plus Nebenkosten zahlen. Das ist für die meisten Familien nicht
6 mehr bezahlbar. Im München Modell kostet der qm 11,50 Euro und im KMB 14,50
7 Euro.

8

9 **Deshalb wollen wir den Sozialen Wohnungsbau (EOF) und das Programm**
10 **„München Modell“ stärken.** Die Baukosten und die Bauzinsen steigen und wir
11 möchten, dass auch im geförderten Wohnungsbau klimagerecht gebaut wird,
12 was natürlich zusätzliche Kosten verursacht. Der Bund hat vorgelegt und fördert
13 den Sozialen Wohnungsbau mit 14,5 Mrd. Euro bis 2026. Der Freistaat hat sein
14 Förderprogramm aber nur umgestaltet und nicht erhöht. Er weigert sich die hö-
15 heren Kosten mit zu finanzieren. Gemeinsam mit der Bayern SPD kämpfen wir für
16 eine Wohnungsmilliarde, wir brauchen mehr Geld für die Wohnraumförderung.

17

18 Damit geförderter Wohnungsbau weiterhin gebaut wird, finden wir den Vor-
19 schlag die städtische Förderung deutlich aufzustocken, richtig. Durch das neue
20 vierstufige Darlehen stellen wir sicher, dass auch in Krisenzeiten geförderter
21 Wohnungsbau wirtschaftlich ist. Und wir fördern besonders gemeinnützige
22 Akteure. Aber wir unterstützen auch private Bauträger. Aber nicht einfach bedin-
23 gungslos, sondern dort wo bezahlbarer Wohnungsbau entsteht.

24

25 **Eines der größten Probleme ist, dass der Soziale Wohnungsbau ein Ablaufdatum**
26 **hat.** Damit ist die Stadt immer in einen Hamsterrad gefangen, dass immer neue
27 Wohnungen gebaut werden müssen, um diejenigen zu ersetzen, die aus der
28 Bindung gefallen sind. Deshalb haben wir in der neuen SoBoN (sozialgerechte
29 Bodennutzung) die maximale Bindungsdauer von 40 Jahren verbindlich für alle
30 festgeschrieben, es gibt keine Ausnahmen mehr. Um die Bindungsdauer weiter
31 zu erhöhen müsste der Freistaat die gesetzlichen Grundlagen schaffen. Das
32 fordern wir ein.

33

34 **Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum entsteht nur bei gemeinwohlorientierten**

35 **Akteuren**, deshalb wollen wir sie unterstützen. Dauerhaft gesicherter sozialer
36 Wohnungsbau ist gerade in Zeiten, in denen die Zahl der Menschen, die das
37 Anrecht auch eine Sozialwohnung haben und die Zahl der Wohnungen, die
38 belegt werden können, immer weiter auseinander gehen, essentiell. Gefangen
39 im Hamsterrad eines geförderten Wohnungsbau als sozial orientierte Zwi-
40 schennutzung wird es uns nicht gelingen, dauerhaft den Anteil an gefördertem
41 bezahlbarem Wohnraum so zu erhöhen, wie es notwendig wäre.

42

43 Die aktuellen Baukostensteigerungen, die steigenden Bauzinsen und die sich
44 ständig veränderte Förderung für klimagerechtes Bauen, **treffen auch die Ge-**
45 **nossenschaften**. Die Aufstockung der städtischen Förderung im EOF und im
46 München Model, um die Wirtschaftlichkeit herzustellen hilft ihnen ihre Projekte
47 zu finanzieren, ohne ihre Mitglieder zu überfordern. Die Mitbauzentrale hat
48 in den letzten Jahren erfolgreich Genossenschaften unterstützt und beraten.
49 Gerade in diesen krisenhaften Zeiten wird sie dringend gebraucht. Deshalb haben
50 wir uns aktiv für die Weiterfinanzierung eingesetzt.

51

52 **Gleichzeitig möchten wir den „Konzeptionellen Wohnungsbau“ (KMB) verbesser-**
53 **ern**. Die Grundidee des KMB war, dass die Stadt ihre Grundstücke nicht zu
54 Höchstpreisen im Erbbaurecht vergibt. Sondern zu einem Festpreis und zwar an
55 diejenigen Genossenschaften, Mietshausyndikate oder Bauträger die das beste
56 soziale und ökologische Konzept vorlegen und die sich verpflichten über 80 Jahre
57 bezahlbares Wohnen schaffen. Um dies auch in diesen Zeiten zu sichern, fordern
58 wir die Erarbeitung eines Konzepts, ob und wie die gestiegenen Kosten auch beim
59 KMB ausgeglichen werden können. Eine weitere Erhöhung der Miete oder des
60 Eigenanteils bei den Genossenschaften halten wir für falsch, da sich dann viele
61 Menschen wohnen im KMB nicht mehr leisten können. Zusätzlich wollen wir im
62 nächsten Jahr mit den Genossenschaften und der Stadtverwaltung diskutieren,
63 wie das KMB verbessert werden kann.

64

65 **Wir setzen uns dafür ein, dass die Stadt gemeinnützige Akteure unterstützt,**
66 in dem sie zum Beispiel Zugang zu städtischen Flächen haben. Die SPD in der
67 Bundesregierung arbeitet an der Einführung einer neuen Wohnungsgemein-
68 nützigkeit. Dadurch würden Unternehmen die sich fair verhalten, steuerlich
69 begünstigt. Das wäre auch für München ein wichtiger Schritt.

70

71 Gleichzeitig hätten wir gerne als Partner beim gemeinnützigen Wohnungsbau
72 eine starke Wohnungsbaugesellschaft des Freistaats. Die BayernHeim hat bisher
73 leider noch keine einzige Wohnung gebaut. Stattdessen überlegt der Freistaat
74 eine staatliche Fläche an apple zu verkaufen. Apple ist ein Konzern der wirtschaft-
75 lich erfolgreich genug ist, um ohne staatliche Hilfe ein Grundstück in München
76 zu finden. Viele soziale Organisationen sind das nicht, sie bräuchten dringend
77 Hilfe. Wenn schon nicht in Maxvorstadt, so könnte der Freistaat wenigstens leer-

78 stehende Häuser in Hartmannshofen für soziale Zwecke freigeben. Stattdessen
79 soll auch hier meistbietend verkauft werden.

80

81 **Antrag:**

82

83 1) Bauen allein wird das Problem auf dem Münchner Wohnungsmarkt nicht lösen.
84 Gerade vor dem Hintergrund, dass die Flächen immer knapper werden und wir
85 auch Grünflächen schützen wollen. **Für uns hat die Schaffung von dauerhaften**
86 **bezahlbarer Wohnraum Priorität.** Dafür setzen wir auf gemeinnützige Akteure
87 wie Wohnungsbaugenossenschaften oder Städtische Wohnungsbaugesellschaf-
88 ten, die wir aktiv unterstützen.

89

90 2) Die Einführung der Wohnungsgemeinnützigkeit würde uns in München sehr
91 unterstützen. Es wäre ein wichtiges Signal, dass hier dieses Mal die profitieren,
92 die nicht der maximale Rendite hinterherlaufen, sondern soziale Vermieter*innen
93 sind. Und mit der Gemeinnützigkeit schafft der Bund eine Definition für soziale
94 Vermieter*innen, die wir auch nutzen können, um diese zu unterstützen. Deshalb
95 wollen wir unsere Vorstellungen zur Wohnungsgemeinnützigkeit erarbeiten und
96 in die Diskussion einbringen.

97

98 3) Damit der geförderte Wohnungsbau durch die Steigerung der Baukosten nicht
99 abnimmt oder stagniert und die Zielzahlen im Neubau aufrecht erhalten werden
100 können, unterstützen wir den Vorschlag die städtische Förderung deutlich erhö-
101 hen. **Wir sichern damit die Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus**
102 **auch in schwierigen Zeiten.**

103

104 4) Wir fordern vom Freistaat die Förderung für den Sozialen Wohnungsbau
105 deutlich zu erhöhen. **Gemeinsam mit der Bayern SPD kämpfen wir für eine**
106 **Wohnungsmilliarde.**

107

108 5) **Unser Anspruch ist es mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen,** auch in die-
109 sen schwierigen Zeiten. Wir fordern die SPD Stadtratsfraktion auf – gemeinsam
110 mit der Verwaltung – über Konzepte zu diskutieren, wie die Zielzahlen für die
111 Schaffung bezahlbaren Wohnraum gesteigert werden können.

112

113 6) Wir stärken die städtischen Wohnungsbaugesellschaften indem wir sie unter
114 einem gemeinsamen Dach zusammenführen und entwickeln Strukturen, die
115 sie in die Lage versetzten effizient und schnell Wohnraum zu schaffen und die
116 notwendige Bestandsentwicklung voranzutreiben. Das übergeordnete Ziel ist
117 dabei die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zu stärken und so schnell
118 zur Schaffung weiteren bezahlbaren Wohnraums und zur Steigerung der Zielzahl
119 beizutragen. Ebenfalls sollen hierbei Ansätze des seriellen und modularisierten
120 Baues verfolgt werden, die in Verbindung mit einem zentralen Einkauf geeignet

121 sind zur Senkung der Baukosten beizutragen. Zentrales Ziel ist es dabei auch Sie
122 als soziale Vermieter*innen zu festigen und die Betreuung der Bewohner*innen
123 durch die Hausverwaltungen weiter zu verbessern.

124

125 **7) Wir fordern den Freistaat auf die Bindungsdauer für den Sozialen Wohnungs-**
126 **bau deutlich zu verlängern**, unser Ziel sind mindestens 80 Jahre.

127

128 **8) Wir fordern die SPD Stadtratsfraktion auf ein Konzept zu beantragen, wie die**
129 **gestiegenen Kosten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau auch ausgeglichen**
130 **werden können**. Wir starten die Diskussion mit den Genossenschaften und der
131 Verwaltung, wie das KMB verbessert werden kann.

132

133 **9) Wir verurteilen die aktuelle Praxis des Freistaats immer noch staatlichen Boden**
134 **zu Höchstpreisen zu verkaufen** und sie nicht Akteuren des gemeinwohlorientier-
135 ten Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen.