

3/III/2022 Unterbezirksvorstand
Vorrang für Bezahlbares Wohnen

Beschluss:

Vorrang für Bezahlbares Wohnen

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

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

Damit geförderter Wohnungsbau weiterhin gebaut wird, finden wir den Vorschlag die städtische Förderung deutlich aufzustocken, richtig. Durch das neue vierstufige Darlehen stellen wir sicher, dass auch in Krisenzeiten geförderter Wohnungsbau wirtschaftlich ist. Und wir fördern besonders gemeinnützige Akteure. Aber wir unterstützen auch private Bauträger. Aber nicht einfach bedingungslos, sondern dort wo bezahlbarer Wohnungsbau entsteht.

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

Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum entsteht nur bei gemeinwohlorientierten Akteuren, deshalb wollen wir sie unterstützen. Dauerhaft gesicherter sozialer Wohnungsbau ist gerade in Zeiten, in denen die Zahl der Menschen, die das Anrecht auch eine Sozialwohnung haben und die Zahl der Wohnungen, die belegt werden können, immer weiter auseinander gehen, essentiell. Gefangen im Hamsterrad eines geförderten Wohnungsbau als sozial orientierte Zwischennutzung wird es uns nicht gelingen, dauerhaft den Anteil an gefördertem bezahlbarem Wohnraum so zu erhöhen, wie es notwendig wäre.

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

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

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

Gleichzeitig hätten wir gerne als Partner beim gemeinnützigen Wohnungsbau eine starke Wohnungsbaugesellschaft des Freistaats. Die BayernHeim hat bisher leider noch keine einzige Wohnung gebaut. Stattdessen überlegt der Freistaat eine staatliche Fläche an Apple zu verkaufen. Apple ist ein Konzern der wirtschaftlich erfolgreich genug ist, um ohne staatliche Hilfe ein Grundstück in München zu finden. Viele soziale Organisationen sind das nicht, sie bräuchten dringend Hilfe. Wenn schon nicht in Maxvorstadt, so könnte der Freistaat wenigstens leerstehende Häuser in Hartmannshofen für soziale Zwecke freigeben. Stattdessen soll auch hier meistbietend verkauft werden.

Antrag:

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

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

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

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

5) **Unser Anspruch ist es mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen,** auch in diesen schwierigen Zeiten. Wir fordern die SPD Stadtratsfraktion auf – gemeinsam mit der Verwaltung und den städtischen Wohnbaugesell-

schaften – über Konzepte zu diskutieren, wie die Zielzahlen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraum gesteigert werden können.

6) Die Baukosten sind nicht zuletzt aufgrund der zu errichtenden Stellplätze hoch, da diese zumeist in Tiefgaragen untergebracht werden. Wir unterstützen auch vor dem Hintergrund der angestrebten Verkehrswende den bereits praktizierten Ansatz Stellplätze über Mobilitätskonzepte, welche Alternativen zum private Pkw bieten, zu reduzieren. Wir wollen diesen Ansatz konsequent weiterentwickeln mit dem Ziel Mobilitätsangebote im Umweltverbund und Sharingmodelle zu stärken und Flächen für den mIV noch weiter zu reduzieren. Das ist ein doppelter Mehrwert für die Stadtgesellschaft. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen hier Vorreiterinnen sein, weiter sollen Konzepte entwickelt werden, um private Bauherren ebenfalls von diesem Weg zu überzeugen.

7) Wir stärken die städtischen Wohnungsbaugesellschaften indem wir sie unter einem gemeinsamen Dach zusammenführen und entwickeln Strukturen, die sie in die Lage versetzen effizient und schnell Wohnraum zu schaffen und die notwendige Bestandsentwicklung voranzutreiben. Das übergeordnete Ziel ist dabei die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zu stärken und so schnell zur Schaffung weiteren bezahlbaren Wohnraums und zur Steigerung der Zielzahl beizutragen. Ebenfalls sollen hierbei Ansätze des seriellen und modularisierten Baues verfolgt werden, die in Verbindung mit einem zentralen Einkauf geeignet sind zur Senkung der Baukosten beizutragen. Zentrales Ziel ist es dabei auch Sie als soziale Vermieter*innen zu festigen und die Betreuung der Bewohner*innen durch die Hausverwaltungen weiter zu verbessern.

8) **Wir fordern den Freistaat auf die Bindungsdauer für den Sozialen Wohnungsbau deutlich zu verlängern**, unser Ziel sind mindestens 80 Jahre.

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

10) Wir verurteilen **die aktuelle Praxis des Freistaats immer noch staatlichen Boden zu Höchstpreisen zu verkaufen** und sie nicht Akteuren des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen.

Überweisen an

Stadtratsfraktion