

Mieter im sozialen Wohnungsbau

Gesucht wird der bezahlbare Weg

Die Stadt München hat einen Bestand von rund 77.000 Wohnungen, die über das Amt für Wohnen und Migration vergeben werden, darunter immerhin 44.000 Sozialwohnungen.

Wie sich der Bedarf an geförderten Wohnungen in München künftig weiterentwickeln wird, lässt sich der Veröffentlichung der Stadt München zum Programm „Wohnen in München V“, Wohnungsbauoffensive 2012–2016 entnehmen. Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an gefördertem Wohnungsbau ist schwierig. Für die Modellrechnung der Stadt München sind die Vormerkzahlen letztendlich der einzige verfügbare Nachfrageindikator. Zu berücksichtigen ist auch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage; die Nachfrage gerade in den mittleren Einkommensgruppen wird in den Vormerklisten nur z.T. widerspiegelt. Der Modellrechnung der Stadt München folgend ließe sich die Eingriffsreserve bei einem Neubau von 1.300 geförderten Mietwohnungen p.a. langfristig wieder auf knapp 80.000 Wohneinheiten erhöhen. Während neue geförderte Wohnungen im Jahr der Fertigstellung für eine

Belegung verfügbar sind, wird von den Bestandswohnungen jährlich nur ein kleiner Anteil im Rahmen der Mieterfluktuation frei (im geförderten Wohnungsbau noch weniger als im städtischen Durchschnitt). In angespannten Marktphasen wie derzeit ziehen immer weniger Haushalte um.

Von diesen Wohnungen stehen deshalb jährlich nur rund 3.700 Wohnungen für eine Belegung zur Verfügung. Um die Zahl der besonders dringlich Vorgemerkten auch am Höhepunkt der derzeitigen Anspannungsphase des Münchner Wohnungsmarkts nicht wesentlich über 6.000 steigen

* Die wesentlichen Eckpunkte von „Wohnen in München V“

1. Die Zielzahlen für den geförderten Wohnungsbau 1.800 Wohneinheiten per anno werden beibehalten.
2. Als Reaktion auf gestiegene Grundstückspreise und Mieten erfolgte sogar eine Zielgruppenerweiterung für mittlere Einkommen auf eine neue Einkommensstufe 7 (anstatt bisher Stufe 5). Die nominalen Einkommensgrenzen (Bruttogehalt) erhöhten sich dadurch z.B. beim Einpersonenhaushalt von 19.000 € auf 22.800 € jährlich und bei einer Familie mit einem Kind von 41.500 € auf 48.150 € jährlich.
3. Die Förderquoten auf städtischen Flächen und im Rahmen der SoBoN (soziale Bodennutzung) werden beibehalten. Insbesondere in Umstrukturierungsgebieten sollen die Förderquoten durch das Angebot eines Ankaufs von Grundstücken durch die Stadt oder ihre Wohnungsgesellschaften auf bis zu maximal 50% erhöht werden können.
4. Für Genossenschaften und Baugemeinschaften werden auf städtischen Flächen feste Flächenanteile zwischen 20 und 40% der neuen Wohnungsbauprojekte vorgesehen. Sogar eine Förderung der Genossenschaftsanteile von Einkommensschwachen ist möglich.
5. Angesichts der stark gestiegenen Grundstückspreise werden zukünftig verstärkt bei der Ausschreibung städtischer Wohnungsbaufälligkeiten auf die Zielgruppen ausgerichtete Konzeptausschreibungen und „Bestgebotsverfahren“ durchgeführt, damit kein überzogener Preiswettbewerb entsteht und neben dem Preis auch die Qualität der Konzepte besser berücksichtigt wird.

6. Die Zielzahlen für die unterste Einkommensgruppe (Stufe 1) werden von 800 auf 900 WE p.a. erhöht.
7. Beim Belegungsrechtsankaufprogramm des Sozialreferats wurden die Förderkonditionen deutlich verbessert, da die Schaffung von Sozialbindungen im Wohnungsbestand immer wichtiger wird, da jedes Jahr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen.

zu lassen, wären der Prognose folgend Fertigstellungen in der Größenordnung von mindestens 1.300 geförderten Mietwohnungen p.a. erforderlich, davon 900 für die engere Zielgruppe (untere Einkommen).

Bereits im Jahre 2001 hat der Münchner Stadtrat das Kommunale Wohnungsbauprogramm als Teil des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München III“ verabschiedet. Heute gibt es bereits das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V“, dies ist eine Fortführung der Handlungsprogramme Wohnen in München I bis IV. Mit der Erhöhung des Fördermittelrahmens von 625 auf zuletzt 800 Millionen Euro im Programmzeitraum 2012 bis 2016 wurde erneut deutlich, dass die Schaffung und Sicherung von Wohnraum bei der Stadt München einen hohen Stellenwert besitzt.

Bereits 1994 legte der Münchner Stadtrat den Grundstein für die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN). Danach sind Planungen mit Werterhöhungen für die betroffenen Grundstücke nur dann durchzuführen, wenn die Begünstigten die ursächlichen Kosten und Lasten der Planung tragen. Sie müssen auch die „Förderquote“ von heute 30% vertraglich übernehmen, dies heißt: sie müssen 30% der neu geschaffenen Wohnbauflächen für Personen mit besonderem Wohnraumversorgungsbedarf verwenden.

Trotz all dieser wirklich anerkanntswerten Bemühungen der Stadt wird eines immer deutlicher: Die Zahl der Menschen, die sich eine Wohnung in München trotz aller Bemühungen nicht mehr leisten können, wird immer höher. Längst sind auch mittlere Einkommen von diesem Problem betroffen.

Die Stadt alleine kann aus den ihr zukommenden Finanzmitteln das Problem nicht stemmen. Bei den derzeit zinsgünstigen Darlehen am Kredit-

* Was müsste aus Sicht der Mieter zusätzlich getan werden, um die Situation zu verbessern?

- > Der Bund sollte endlich die geplanten Änderungen im Mietrecht, wie z.B. die Mietprelsbremse beschließen.
- > Staatliche Fördermittel (Bund und Land) für den sozialen Wohnungsbau in Ballungsräumen sollten nochmals erhöht und eine Zusatzförderung für Ballungsräume vorgesehen werden.
- > Bei der einkommensorientierten Förderung sollte der Staat zusätzlich zu rückzahlbaren Darlehensmitteln in Ballungsräumen auch Zuschüsse zu den Baukosten gewähren. Im Gegenzug sollte es nicht mehr möglich sein, dass eine Bindung frühzeitig durch die Rückzahlung von Darlehensmitteln beendet wird.
- > Die einkommensorientierte Förderung der Mieter von Mietwohnungen in Ballungsräumen muss deutlich, um mindestens 20% angehoben werden. Auch sollten Möglichkeiten gefunden werden, bezahlbaren Wohnraum für Mieter zu erstellen, die geringfügig über den Einkommensgrenzen verdienen.
- > Es sollten endlich wieder Steuersparmöglichkeiten auch für Einzelpersonen, z.B. in Form von Verlustzuweisungsgesellschaften, die Sozialwohnungen in Ballungsräumen bauen, vermieten und hieraus Verluste erzielen, die sie an steuerzahlende Mitgesellschafter verteilen, geschaffen werden. Auch über eine Wiedereinführung der degressiven AfA (Absetzung für Abnutzung muss nachgedacht werden). Wenn diese Maßnahmen dazu beitragen, die staatliche Kostenlast zu reduzieren, sind sie auf alle Fälle sinnvoll.
- > Bei der Erstellung von Mietspiegeln sollte dringend das Bundesgesetz geändert und eine Komponente eingefügt werden, dass in Ballungsräumen alle Mieten, nicht nur diejenigen, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert werden, Berücksichtigung finden dürfen.
- > Auch die Wiedereinführung eines verfassungsrechtlich korrekt gestalteten Wohnungsaufsichtsgesetzes in Ballungsräumen, das es ermöglicht, gezielt gegen „schwarze Schafe“ vorzugehen, sollte erwägt werden.
- > Die Stadt München sollte beim Bau von Wohnungen, die einkommensorientiert gefördert werden, nicht nur die Anfangsmiete, sondern auch die Mietsteigerungen während des laufenden Mietverhältnisses vertraglich deckeln, um zu ermöglichen, dass die Miete nach einer anfänglich niedrigen Miete nur moderat steigen kann.
- > Die Stadt München sollte jede Möglichkeit nutzen, um Flächen mit Sozialwohnungen der eigenen städtischen Gesellschaften zu bebauen oder an Genossenschaften zu vergeben. Genehmigungs- und Planungsverfahren sollten so effizient wie möglich gestaltet und bürokratische Hürden auf das notwendige Minimum beschränkt werden.

markt wird es auch immer schwerer, private Wohnungsunternehmen für das Bauen solcher Wohnungen zu gewinnen.

Im Doppelhaushalt 2013/2014 standen für die Programme der Wohnraumförderung im Freistaat Bayern jeweils 210 Millionen Euro zur Verfügung, 160 Millionen Euro vom

Freistaat und 50 Millionen Euro vom Bund. 2014 stellte der Freistaat 50 Millionen Euro zusätzlich bereit, so dass sich die Mittel dann auf insgesamt 260 Millionen Euro beliefen. Für die Studentenwohnheimförderung stehen jeweils 17,5 Millionen Euro vom Freistaat zur Verfügung, 2014 zusätzlich 10 Millionen Euro.

MMM

