

Bürger mischen sich ein: Zukunft Wohnen in München – höchste Zeit, dass sich was dreht!

# Bezahlbares Wohnen für ALLE

## Wohnungsnot beseitigen – sozialen Frieden erhalten

**am** **Mittwoch, den 4. Mai 2016, 18:30 Uhr**  
**Ort** **Evangelischer Handwerker-Verein, Mathildenstraße 4, 80336 München**  
**Veranstaltungszentrum Mathildensaal**  
Mit dem ÖPNV: Haltestelle Sendlinger Tor oder Karlsplatz/Stachus

**auf dem Podium** **Markus Kaufmann, Architekt München**  
**Prof. Dr. Stephan Kippes, Geschäftsführer IVD-Süd**  
**Staatsrat Matthias Kock, Wohnungsbaukoordinator Freie und Hansestadt Hamburg**  
**Dr. Kurt Mühlhäuser, Münchner Mieterverein**  
**J. Peter Pinck, Konzeptentwickler Wohnen**  
**Herbert Stark, Mietwohnungsbau-Investor München**

**Moderation** **Bernd Schreyer, Sozialpolitisches Forum München**

**Anmeldung erwünscht** [info@muenchner-forum.de](mailto:info@muenchner-forum.de) oder [bernd.schreyer@gmx.de](mailto:bernd.schreyer@gmx.de)  
Münchner Forum, Schellingstr. 65, 80799 München  
Tel. +49 89 282076 Fax +49 89 2805532

Mehr Informationen zur Veranstaltung unter [www.muenchner-forum.de](http://www.muenchner-forum.de)



**MÜNCHNER  
FORUM**  
Diskussionsforum für  
Entwicklungsfragen e.V.



**Um die Wohnungsnot tatsächlich für ALLE zu beseitigen, brauchen wir – auf der Grundlage der Bewahrung der inklusiven Erfolgskonzeption „Münchner Mischung“ – eine gewaltige konzertierte Wohnungsbauoffensive auf sämtlichen – auch durch zügige Baurechtsschaffungen verfügbar gemachten – Bebauungsflächen!**

**Und wir brauchen ein groß angelegtes, kraftvolles Programm mit „Wohnen in München IV“ und eine Struktur, die dieses Programm konsequent und rechtzeitig umsetzt.**

Bitte geben Sie diese Einladung an Interessierte weiter! Lesen Sie im Folgenden unsere **politische Analyse, Thesen und Lösungsvorschläge** zum Thema.

Für das **Münchner Forum** Diskussionsforum für Entwicklungsfragen e.V.  
gez. Ursula Ammermann, Geschäftsführerin Tel +49 89 282076

Für das **Sozialpolitisches Forum München** e.V.  
gez. Bernd Schreyer, Vorstand, Tel. +49 151 64905438

## Politische Analyse, Thesen und Lösungsvorschläge zum Thema

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat im März, unter dem nicht wirklich zutreffenden Titel „Wohnen für ALLE“ ein in den Zielzahlen und zur auskömmlichen Versorgung der wachsenden Bedarfsgruppen unzureichendes, teilweise **exklusives dreijähriges Wohnungsprogramm für anerkannte Flüchtlinge** mit ca. 1.000 Wohneinheiten pro Jahr verabschiedet.

Soweit das Programm **integrativ anschlussfähig an bestehende Siedlungsstrukturen, architektonisch ansprechend**, bautechnisch beschleunigend, nachhaltig und prinzipiell allen Münchner Wohnungsnotstandsfällen zugänglich gemacht wird, ist dieses von sehr vielen engagierten Planern und Architekten in München unterstützte Sofortprogramm – als **Teil eines weit größer angelegten Wohnungsbauprogramms** – ausdrücklich zu begrüßen.

Flüchtlings-Quartiere nach diesem Programm können aber auch im unbebauten infrastrukturell abgehängten Außenbereich nach einer Sonderregelung im Bundesbaugesetz (§ 249 BauGB) und in stigmatisierend wirkender verdichteter Schlichtbauweise entstehen. Sie bergen die **Gefahr der Entstehung von Banlieues** mit allen negativen sozialen Brennpunkt-Folgen, wie wir sie in Paris oder Brüssel besichtigen können. Eine solche Gefahr gilt es in München, das seit Jahrzehnten mit Erfolg auf die „**Münchner Mischung**“ und den **sozialen Frieden** setzt, abzuwenden.

Mit diesem **ungenügenden Programm** wird jedoch die **ALLE treffende täglich sich drehende Mietpreisspirale, die wachsende Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit in München mit ihren steigenden Zuwachsraten** keinesfalls beseitigt. Allein seit Beginn des Jahres 2010 hat die Zahl der Einwohner/innen Münchens um ca. 160.000 Menschen (Saldo aus Zu- und Wegzügen) auf 1,525 Millionen (Nov. 2015) zugenommen. In der gleichen Zeit hat sich der Münchner Wohnungsbestand aber lediglich um ca. 35.000 Wohnungen erhöht (Neu- und Ausbau minus Abriss). Bis 2011 waren der Bestand an Privathaushalten und der Wohnungsbestand in München noch relativ ausgeglichen (Differenz maximal bei ca. 10.000). Ende 2014 gab es jedoch bereits ca. 40.000 Münchner Haushalte mehr als existierende Wohnungen (Quelle: Statistisches Amt Dez. 2014: 809.799 Haushalte zu 768.686 Wohnungen). Tausende von mehr oder weniger, manchmal auch extrem prekären Wohnverhältnissen sind die Folge.

Dieser Zuzug speist sich übrigens **fast ausschließlich aus einer europäischen und deutschen Binnenwanderung**. Er hat mit der erst in jüngster Vergangenheit bedeutsamen Aufnahme von Flüchtlingen noch in sehr geringem Maße etwas zu tun. Bis 2030 werden entsprechend der Bevölkerungsprognose mindestens 220.000 Menschen in München zuziehen und weitere ca. 130.000 Wohnungen benötigen. Mindestens 50.000 Wohnungen davon werden in höchster Dringlichkeit im geförderten und bezahlbaren Segment benötigt, wie auch das massive Anwachsen der Wohnungslosigkeit, die bis Ende des Jahres auf voraussichtlich 7.800 Personen angewachsen wird, die Warteschlange beim Wohnungsamt (Stand mit

Registrierungsrückständen heute: ca. 14.000 Haushalte, davon ca. 10.000 mit höchster Dringlichkeit) deutlich zeigt.

Fast die identische Größenordnung kommt – was den Bedarf an Wohnraum betrifft – im Münchner Umland dazu.

Um dieses umzusetzen, sind aus unserer Sicht folgende schnelle Maßnahmen und Entscheidungen des Münchner Stadtrats und der Stadtverwaltung in einem umfassenden wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ erforderlich:

- Insgesamt müssen im Wohnungsbau mindestens **2.600 geförderte Wohneinheiten jährlich** errichtet werden und weitere **1.000 WE im konzeptionellen, vor allem genossenschaftlichen Wohnungsbau**. Die **städtischen Wohnungsbaugesellschaften** müssen instand gesetzt werden, mindestens **1.600 Wohneinheiten per anno** zu realisieren. Für **2.000 Wohneinheiten** sollen **Bestandshalter** im Mietwohnungsbau, **Genossenschaften und Baugemeinschaften** aktiviert werden, den benötigten Wohnraum zu schaffen.
- Die durchschnittliche Wohnflächenbedarf im geförderten Wohnungsbau wird von derzeit 69,7 m<sup>2</sup> pro Wohnung (Ø 38 m<sup>2</sup> pro Person) – wie noch in den Jahren um 2000 – auf 58 m<sup>2</sup> (Ø 32 m<sup>2</sup> pro Person) gesenkt, um auf einer Fläche für 1.800 Wohneinheiten (Zielzahl Wohnen in München V) per anno ca. **2.200 Wohneinheiten für ALLE** Wohnungsnotstandsfälle realisieren zu können.
- Die **Flächenquote** auf städtischen Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau wird von **50% auf 60%** erhöht, die Quote auf privaten SoBoN-Flächen für den geförderten Wohnungsbau von 30% auf 40%, um weitere ca. 400 WE, also **insgesamt ca. 2.600 Wohneinheiten für ALLE Wohnungsnotstandsfälle per anno realisieren** zu können.
- Auch im **konzeptorientierten Wohnungsbau** (KMB) wird als Konzeptkriterium der allgemeine Durchschnitt der Wohnfläche in Höhe von 80 m<sup>2</sup> pro fertig gestellter Wohnung in München (ca. 44 qm<sup>2</sup> pro Person) auf 65 m<sup>2</sup> (36 m<sup>2</sup> pro Person) begrenzt.
- Der **Bedarf an größerem individuellen Wohnflächenverbrauch** für körperlich Behinderte und alte Menschen (Rollstuhlfahrer) muss weiterhin in der notwendigen Größenordnung gedeckt werden, er soll jedoch durch **kleinere Größen für Junges Wohnen und weitere Nachfrage-Gruppen für ein sog. „Smart-Wohnen“ und Wohnheimen** zugunsten des reduzierten Durchschnitts kompensiert werden. Barrierefreiheit wird für alle Wohnungsgrößen hergestellt.
- Die **Quoten** auf städtischen Grundstücken werden sie oben – auf **60% geförderter Wohnungsbau** (35% EOF-KomPro und Wohnheime, 25% München Modell) **konzeptorientierter Wohnungsbau** – vorzugsweise Genossenschaften und städtischer Gemeindebau zugunsten der

Mangelberufe der Daseinsvorsorge – sowie maximal **10% Baugemeinschaften.**

- Sofern die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Innenentwicklung stets **das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB** ohne Vernachlässigung einer qualitativen Bürgerbeteiligung und auch zur Ausschöpfung der Möglichkeiten einer urbanen Nachverdichtung, offensiv angewandt werden. Zur Beschleunigung der Aufstellungen von B-Plänen sollen zukünftig auch externe Ingenieurbüros beauftragt werden.
- Alle Anreize, alle Beseitigungen von hemmenden planungs- und bauverzögernden (Verwaltungs-)Vorschriften, Ausschreibungserschwernisse, alle Sonderfördermaßnahmen, Sonderregelungen des Baugesetzbuches sollen nicht nur für die Wohnungsversorgung der anerkannten Flüchtlinge, sondern für den geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau **für ALLE insgesamt** angewandt werden.
- Dazu wird der Oberbürgermeister aufgefordert, sowohl gegenüber dem Bund als auch dem Land über sämtliche Gremien der Regierungsebene und den Fraktionen tätig zu werden.
- Um **urbane Verdichtungen bzw. Nachverdichtungen** in der Stadt zu darstellbaren Kosten für Stellplätze zu einer tatsächlich realen Möglichkeit werden zu lassen, werden die seit Wohnen in München V (2012) in den Schubladen des Planungsreferats liegenden, mehrfach behördlich verifizierten tatsächlichen Stellplatzbedarfe, die vor allem beim geförderten Wohnungsbau eindeutig **niedriger** liegen, als derzeit weiterhin von der Lokalbaukommission (LBK) verlangt werden, endlich dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
- Bei einer Zur-Verfügung-Stellung von **Mobilitätsstationen**, die im Verbund von städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Carsharing-Anbietern und MVG innerhalb von Wohnanlagen bereits jetzt in mehreren Projekten in Planung und Praxis zur Verfügung gestellt werden und in denen Sharing-Autos verschiedener Klassen, E-Bikes, Isarcards und Elektroautos wohnortnah und kostengünstig bzw. kostenfrei gebucht werden können (z.B. Reinmarplatz), soll der **Stellplatzschlüssel noch weiter gesenkt** werden können.
- Die unverzügliche Einsetzung eines **Wohnungsbaukoordinators**, wie ihn die Freie und Hansestadt Hamburg zur behördenübergreifenden **Umsetzung der Wohnungspolitik des Senats und zur Steigerung der Wohnungsbauzahlen** bereits im Mai 2010 installiert hat.

Das **Motto der Stadt München** muss bleiben:

**Wohnen für ALLE – mehr, schneller, integrativ gemischt, kompakt, sozial, urban und grün.**