

MÜNCHNER MISCHUNGEN

served by Martin Klamt
Wohnungsbaumanager since 2017

MUNICH MULE

Rezept, Zutaten und Flavours

BASE

Die wachsende Stadt

REZEPT

- Stadtentwicklungsplan (STEP 2040) & Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie)
- Wohnungspolit. Handlungsprogramm (WiM VII)
 - Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

ZUTATEN

- Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik & Die Münchner Mischung
 - Konzeptausschreibungen
 - Genossenschaften
 - „Zusatzstoffe“

FLAVOURS

BESONDERE PROJEKTE

„Base“

Die wachsende Stadt

Wachstum und Entwicklung

1,26 Mio. (2001)

1,59 Mio. (2022) / +26%

1,84 Mio. (2040) // +46%



Arbeitsplätze (svp)

2010: **694.000**

2021: **910.000**

+ 31 %



Ca. 1,1 Mio. Personen
sind zwischen 2012-21 nach München gezogen



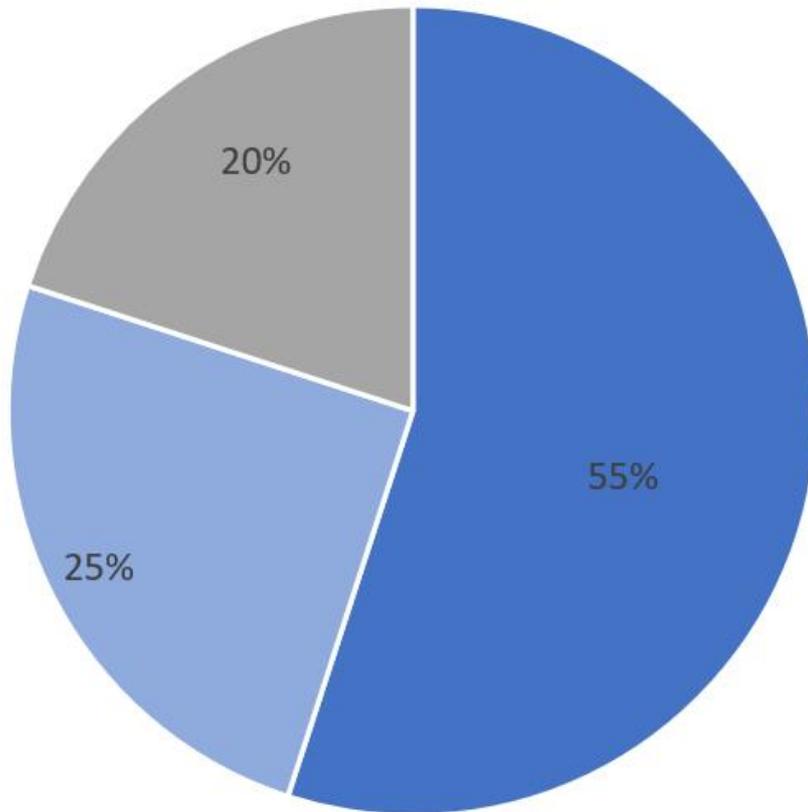
Bevölkerungsdichte



Wohnungsbestand



820.000 Wohnungen insgesamt
69.500 Städt. Wohnungsgesellschaften
14% „Sozialorientierte Eigentümer“
(Stadt, Genossenschaften, Kirchen)



55 %

Single-Haushalte

25 %

2-Personen-Haushalte

=> 80 %

nur mit 1 od. 2 Personen

+ mehr Einwohner*innen

+ mehr Singles

+ mehr Familien

+ mehr Ältere

**mit jeweils spezifischen Anforderungen
an den Wohnungsmarkt...**

„Münchner Relativitätstheorie“

$$\text{€} = \text{qm}^2$$

Äquivalenz von Geld und Raum

Bodenpreis seit 1950

+ 34.000 %

Durchschnittl. Einkommen seit 1950

+ 5.000 %

Aktuelle Angebote: Spanne Mietpreise



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Teuer

**9.950 € gesamt
entspr. 53,78 € /m²**

Billig

**350 € gesamt
entspr. 8,33 € /m²**

Aktuelle Angebote: Spanne Kaufpreise



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Teuer

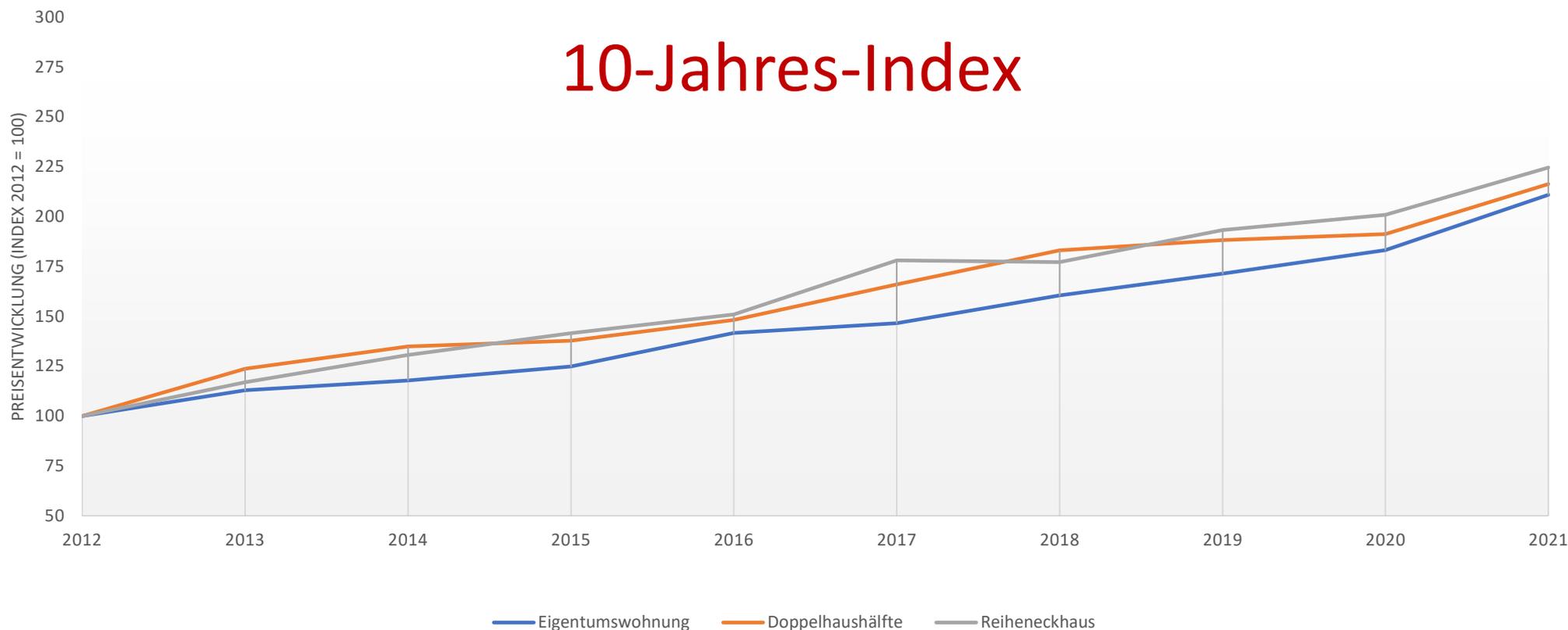
**9.900.000 € gesamt
entspr. 38.400 € /m²**

Billig

**118.500 € gesamt
entspr. 5.100 € /m²**

+124 Punkte

10-Jahres-Index

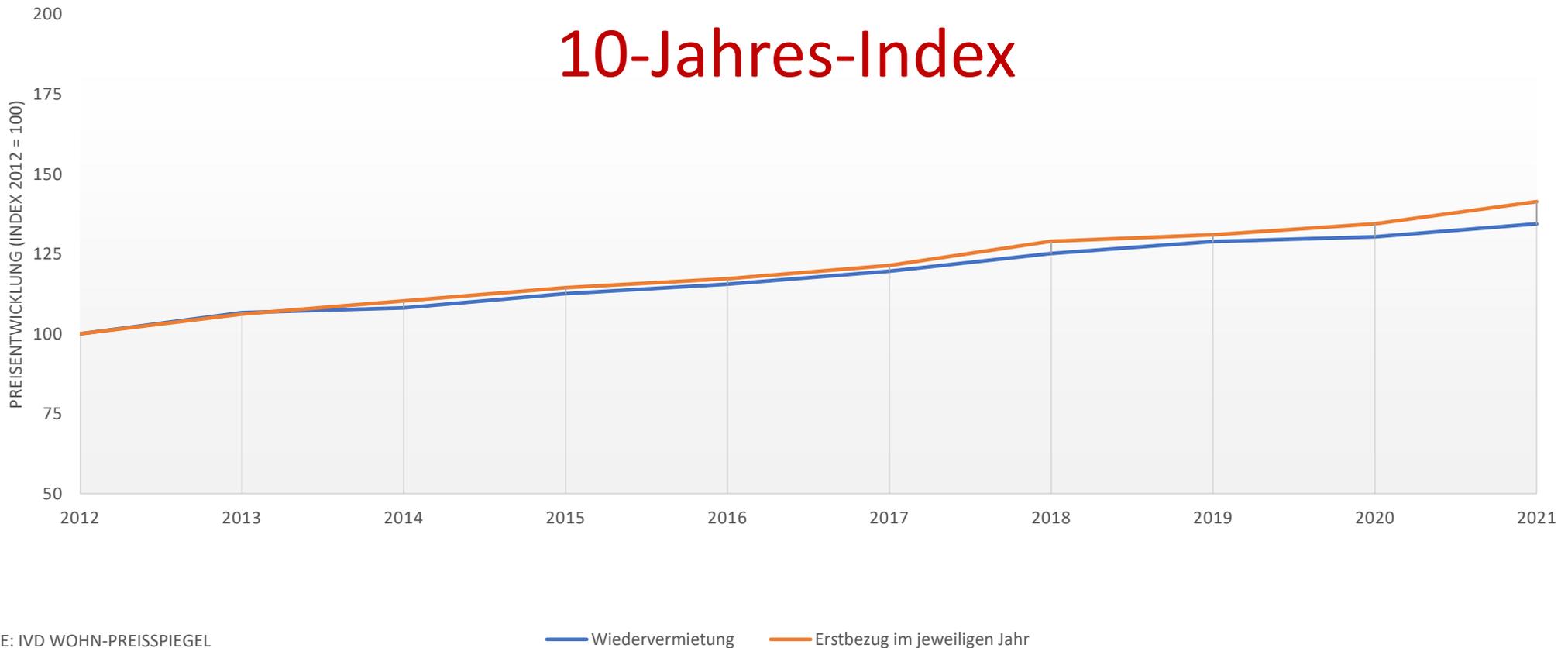


QUELLE: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE - JAHRESBERICHT

Durchschnittl. Kaufpreis Neubau: 10.700 €/m² (2021)

+41 Punkte

10-Jahres-Index



QUELLE: IVD WOHN-PREISSPIEGEL

Durchschnittl. Miete Erstbezug: 21.62 €/m² (2021)

+21 %

2-Jahreszeitraum
2021-23

Mietverhältnisse der letzten 6 Jahre
Aktueller Durchschnitt Neuvermietungen (2023):
16,07 €/m²

Wohnungssuchende / Delta Angebot

Registrierungen 08/22

Registrierte Haushalte	24.800
offene Anträge	9.463
Prognose Registrierungen aus offenen Anträgen	5.000
Summe Haushalte	30.000

Vergabe 2021

Vergabe städt. Dienstkräfte	943
Vergabe Zielgruppen	2.508
Wohnungsvergaben insg. 2021	3.735
München Modell Fertigstellungen	588



„Rezept“ (Strategien und Konzepte)

- Stadtentwicklungsplan (STEP 2040)
& Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie)
- Wohnungspolit. Handlungsprogramm
(Wohnen in München VII)
- Sozialgerechte Bodennutzung
(SoBoN)

- Stadtentwicklungsplan (STEP 2040)
Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie)
+ „wohnungsbaufreundliche Verfahren“

=> Raumwirksame Strategien
(Bauen, bauen, bauen...?)

STEP 2040 (Entwurf): Starke Wohnquartiere



München setzt auf **starke Wohnquartiere und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung**

ENTWURF

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

STEP 2040: Stadtentwicklung

Qualitäten bewahren

- Sicherung schützenswerter Strukturen mit hohem Identitätswert – Altstadt, Ensembles, Dorfkern
- Bewahrung stadtwweiter Qualitäten – Behutsame Weiterentwicklung
- Sicherung bestehender Zentren- und Versorgungsstrukturen
- Sicherung von bestehenden Gewerbestrukturen mit Produktion

Quartiere durch Mischung und Vielfalt stärken

- Transformation und Nutzungsmischung in Gewerbegebieten
- Bestandsentwicklung und Nachverdichtung in Gewerbegebieten
- Städtebauliche Stärkung bestehender Stadtteil- und Quartierszentren
- Potenzialgebiete für qualifizierte Nachverdichtung in Wohngebieten
- Erhalt und Schaffung bezahlbaren und geförderten Wohnraumes
- Fokusräume sozialer Quartiersentwicklung
- Ausbau und Stärkung von Bildungs- und Betreuungsangeboten im Rahmen von Schulbaumaßnahmen
- Bedarfsgerechte Stärkung des Angebots an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen in den Stadtteilen

Lebenswerte neue Stadtteile

- Urbane, sozial gemischte und klimaneutrale Quartiere
- Entwicklung von neuen Stadtteil- und Quartierszentren
- Große Planungen und Projekte im Wohnungsbau
- Neue Arbeitsplatzschwerpunkte an Mobilitätsschnittstellen
- Ausbau ÖV (Planung / Idee)

Grundlagen

- Wald
- Gewässer
- Stadtgrenze
- Bahn, S-Bahn, U-Bahn
- Autobahn

Datengrundlage: Geodaten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

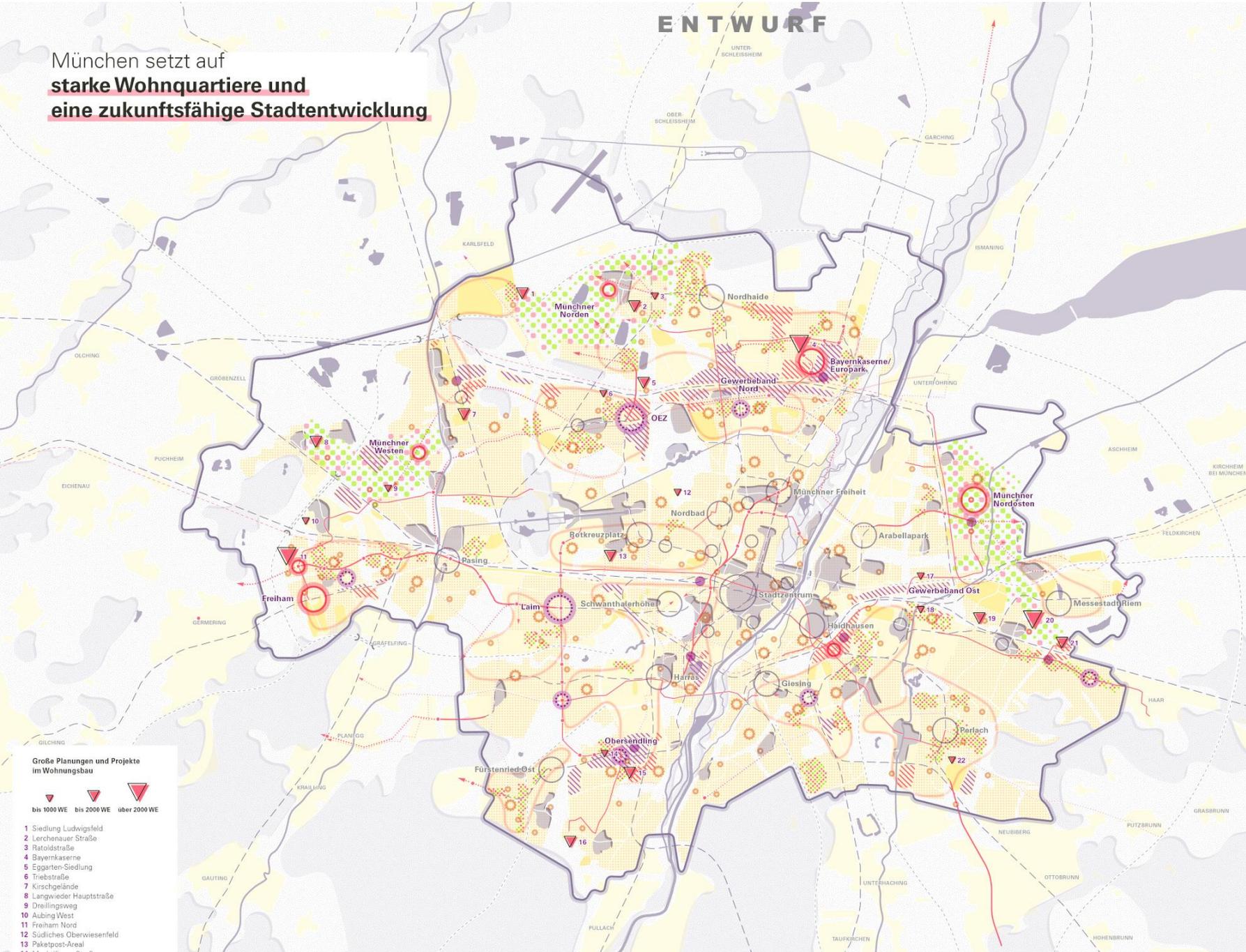
Fachliche und grafische Bearbeitung: Stadtentwicklungsplanung, HA

Stand: August 2021

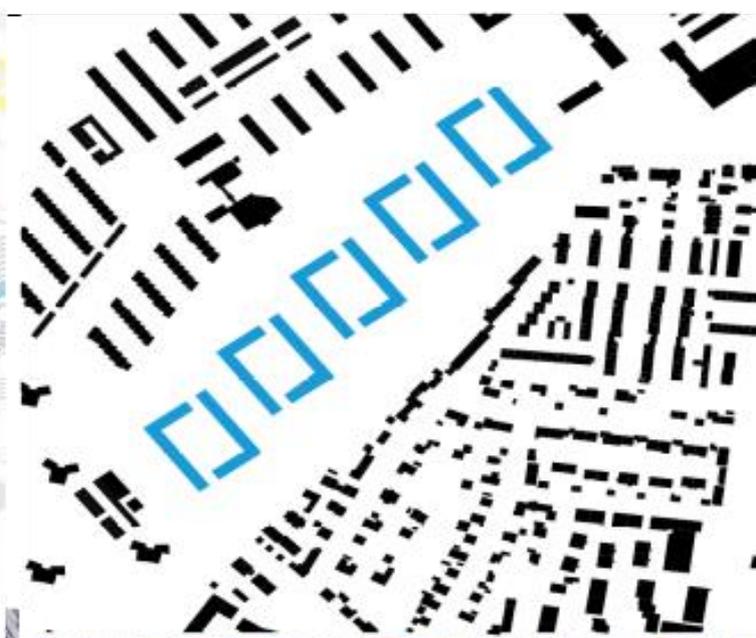
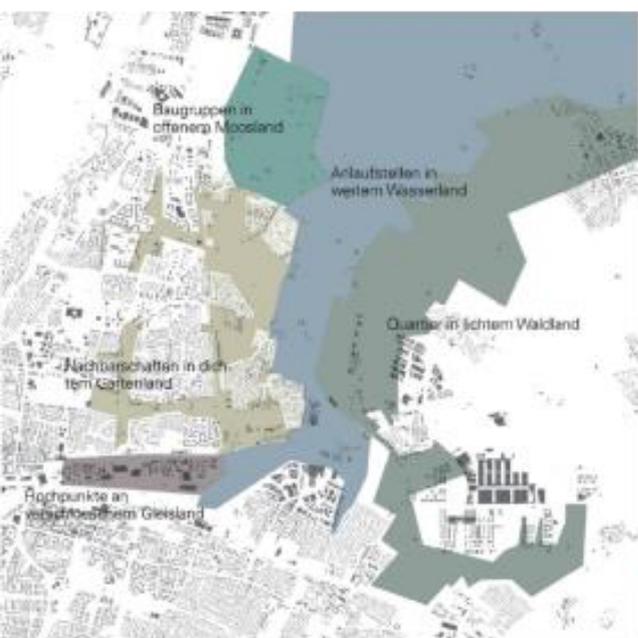
Große Planungen und Projekte im Wohnungsbau

- bis 1000 WE
- bis 2000 WE
- über 2000 WE

- Siedlung Ludwigsfeld
- Lerchenauer Straße
- Ratoldstraße
- Bayernkaserne
- Eggarten-Siedlung
- Triebstraße
- Kirschgelände
- Langwieder Hauptstraße
- Drillingweg
- Aubing West
- Freiham Nord
- Südliches Oberwiesenfeld
- Paketpost-Areal
- Machtlinger Straße
- Siemens Campus Süd
- Muttenthaler Straße
- Eggenfeldener Straße
- Truderinger Straße
- Heltauer Straße



Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie)



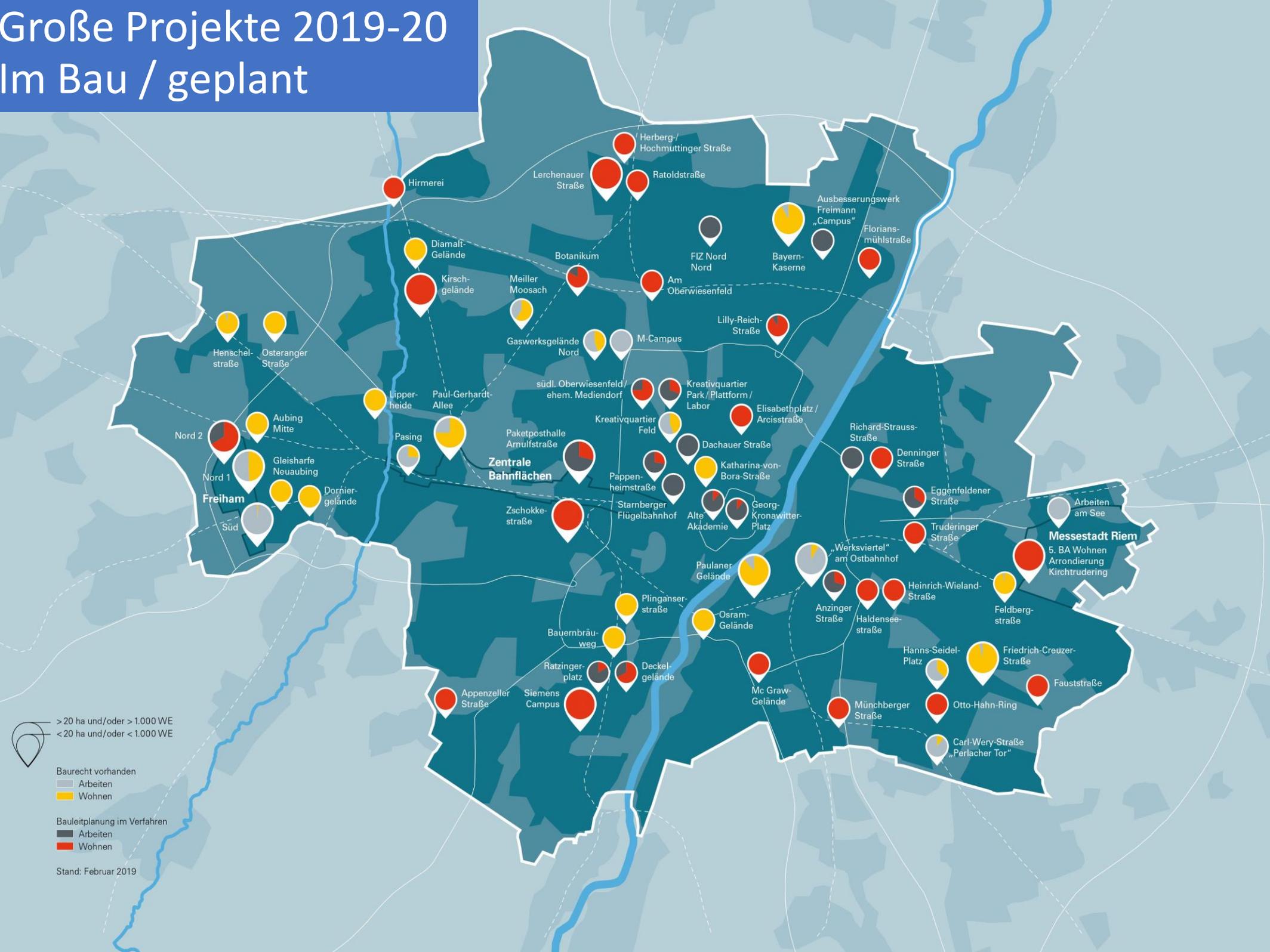
Neuentwicklungen Stadtrand

Umstrukturierung

Verdichtung

Große Projekte 2019-20

Im Bau / geplant



 > 20 ha und/oder > 1.000 WE
 < 20 ha und/oder < 1.000 WE

Baurecht vorhanden
 Arbeiten
 Wohnen

Bauleitplanung im Verfahren
 Arbeiten
 Wohnen

Stand: Februar 2019



Quelle: Freihampton – Klumpe Architekten / KOOPERATIVE GROSSSTADT eG

76.000

Neue Wohnungen gebaut

(= ein Neuss, ein Heidelberg,
fast ein Regensburg...)

- Wohnungspolit. Handlungsprogramm
(Wohnen in München VII)

=> Geld, Bodenpolitik, Zielgruppen

Wohnen in München VII



- **5-6 Jahre Laufzeit**
(seit Dez. 2022
VII. Programm)
- **Budget: 2,1 Mrd. €**
(zuvor: 870 Mio. €)
- **Zielzahl: 8.500**
Wohneinheiten p.a.
inkl. 2.000+ gefördert

Wohnungen

- Neues Baurecht für: 94.000 WE
- WE genehmigt: 250.000 WE
- fertiggestellt: 215.000 WE
- → darunter 45.000 WE gefördert
- in städtischer Eingriffsreserve: 90.000 WE

WiM
über 30 Jahre
Wohnen
in München

Kommunale Fördermittel

2,36 Mrd. EURO



(Neue) Herausforderungen:

- Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt an, v.a. bei niedrigem Einkommen
- Kostensteigerungen (Bodenpreis, Baukosten, Materialien, Energie, Finanzierung...)
- Ökonomische Effekte der Pandemie
- Fluchtbewegungen und Migration erhöhen den Bedarf
- Klimaschutz/-anpassung und ökologische Kriterien sind wichtig, aber teuer...

- Sozialgerechte Bodennutzung
(SoBoN)

=> Regulierung

„Gemeinwohlorientierter“ Wohnungsbau
Form von Lastenausgleich und
-verteilung

Das Prinzip

„Im Gegenzug“ zur Wertsteigerung privater Entwicklungsareale durch kommunalen Bebauungsplan übernehmen private Entwickler:



1) einen Anteil an den durch das Projekt ursächlich ausgelösten Infrastrukturlasten

(technische & soziale Infrastruktur) und

2) einen Anteil geförderten/bezahlbaren Wohnraum.

Wie funktioniert das?

- Der Bodenwert vor und nach dem Planungsprozess wird taxiert.
- Transparente Bedingungen, beide Seiten können sich auf den Ablauf verlassen.
- Mindestens 1/3 des Planungswertgewinns verbleibt beim privaten Entwickler.
- Private Bauherren und die Stadt unterzeichnen einen städtebaulichen Vertrag.
- Breite politische Unterstützung für das System.
- 1994 eingeführt und regelmäßig aktualisiert (zuletzt 2021).



Fortschreibung 2021: Baukastenmodell Mehr bezahlbares Wohnen & Flexibilität



Die Sozialgerechte Bodennutzung 2021 der Landeshauptstadt München



**Grundbaustein 4:
Sozialer Infrastruktur-
kostenbeitrag**

**Grundbaustein 3:
Bindungsdauer**

**Grundbaustein 2:
Aufteilungsverbot
beziehungsweise
-beschränkung**

**Grundbaustein 1:
Förderquote**

**Sonderbaustein 2:
Verkauf an Genossenschaften**

**Sonderbaustein 1:
Verkauf an LHM**

176 Bebauungspläne

59.130 Wohnungen

787,3 Mio. € geschätzte Kostenbeiträge
privater Entwickler

5,3 Mio. m² Geschossfläche Wohnen

5,7 Mio. m² Überlassung von Flächen für Verkehrsflächen,
Grünflächen, soziale Infrastrukturen

18.702 Plätze in Kitas, Kindergärten, Grundschulen



„Zutaten“

- Münchner Mischung in der Bodenpolitik
- Konzeptausschreibungen
- Förderung von Genossenschaften
- „Zusatzstoffe“
Erhaltungssatzungen
& Regionale Wohnungsbaukonferenz

- 1) Welche Ziel-/Einkommensgruppe...**
- 2) ...bekommt welche Bodenanteile...**
- 3) ...zu welchem Preis und für wie lange...**
- 4) ...zum Bebauen durch welchen Akteur?**

Ziel für Neubaugebiete:

(Bezahlbares) Wohnen für alle Einkommensgruppen

Mischung durch:

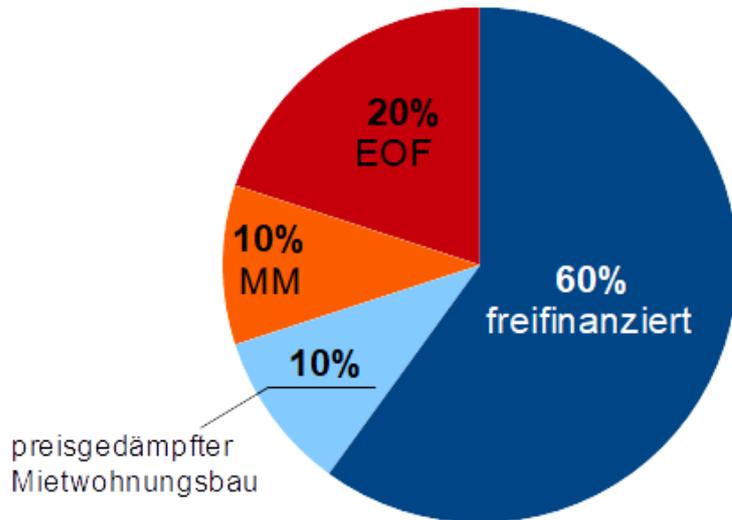
Miete	–	Eigentum
Gefördert	–	frei / Markt
Städtisch	–	Privat

Entwickelt durch:

Städtische Wohnungsbaugesellschaften
Genossenschaften / Miethäusersyndikate
Private Wohnungsbauunternehmen

Privates Eigentum an Entwicklungsgebiet / B-Plan

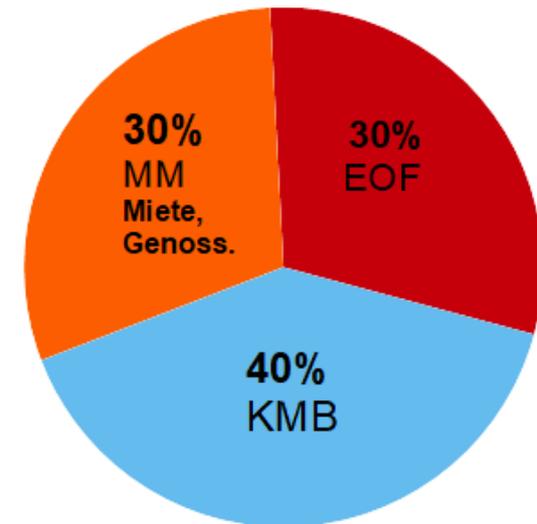
Sozialgerechte Bodennutzung 2017



Miethöhe	&	Bindungsdauer
EOF: Niedrige Einkommen		9.60 €/m ² 25 Jahre
MM: München Modell		11.00 €/m ² 30 Jahre
PMB: Mittlere Einkommen		13.90 €/m ² 30 Jahre

Städtisches Entwicklungsareal

Wohnen in München VI (2022)

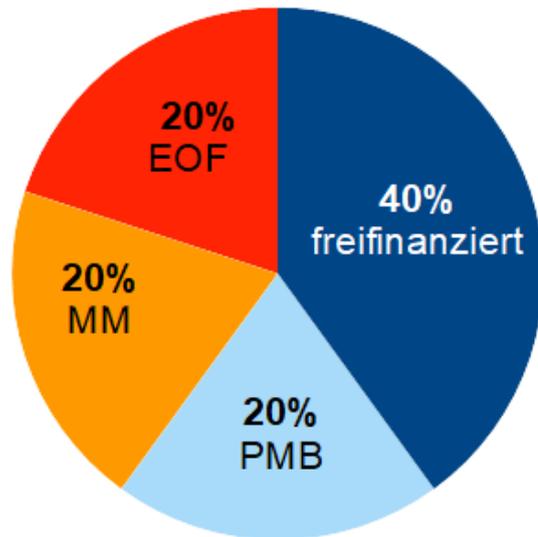


Zielgruppen / Vergabe städtischer Flächen:

- Kommunaler Wohnungsbau (ca. 45%)
- Genossenschaften/Miethäusersyndikate (max. 40%)
- KMB (Konz. Mietwohnungsbau (ca. 15%))
- Vergabe im Erbbaurecht (80 Jahre)

Privates Eigentum an Entwicklungsgebiet / B-Plan

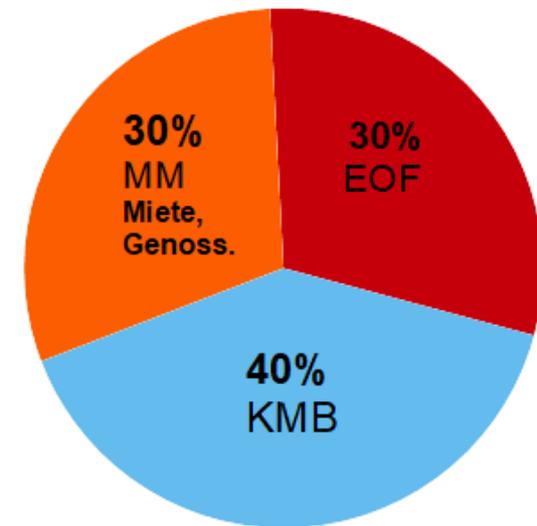
Sozialgerechte Bodennutzung Neues Grundmodell 2021



Miethöhe	&	Bindungsdauer
EOF: Niedrige Einkommen		10.00 €/m ² 40 Jahre
MM: München Modell		11.50 €/m ² 40 Jahre
PMB: Mittlere Einkommen		14.50 €/m ² 40 Jahre

Städtisches Entwicklungsareal

Wohnen in München VI (2022)



Zielgruppen / Vergabe städtischer Flächen:

- Kommunaler Wohnungsbau (ca. 45%)
- Genossenschaften/Mietshäusersyndikate (max. 40%)
- KMB (Konz. Mietwohnungsbau (ca. 15%))
- Vergabe im Erbbaurecht (80 Jahre)



- **Ziel: Qualitätssicherung**
- **Kein Preiswettbewerb!**
- Grundvoraussetzungen, z.B. Erbbaurecht, Ökokatalog, Holzbauweise
- Bewertung von vordefinierten Kriterien wie
 - ✓ Kostengünstiges Bauen
 - ✓ Nahmobilitätskonzepte
 - ✓ Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen
 - ✓ Energie, Ökologie

Bestand

ca. 60 Genossenschaften

ca. 45.000 Wohnungen (5,5 %)

Neugründungen

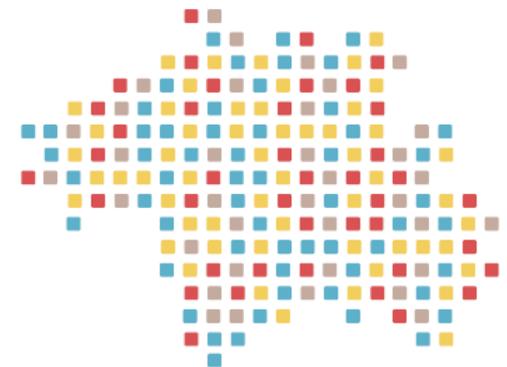
ca. 20 neue Genossenschaften
in München & Region (seit 2014)

mitbauzentrale

- Förderung und Beratung
- Private Agentur, finanziert LHM
- mittlerweile auch Beratung für Projekte in Umlandgemeinden

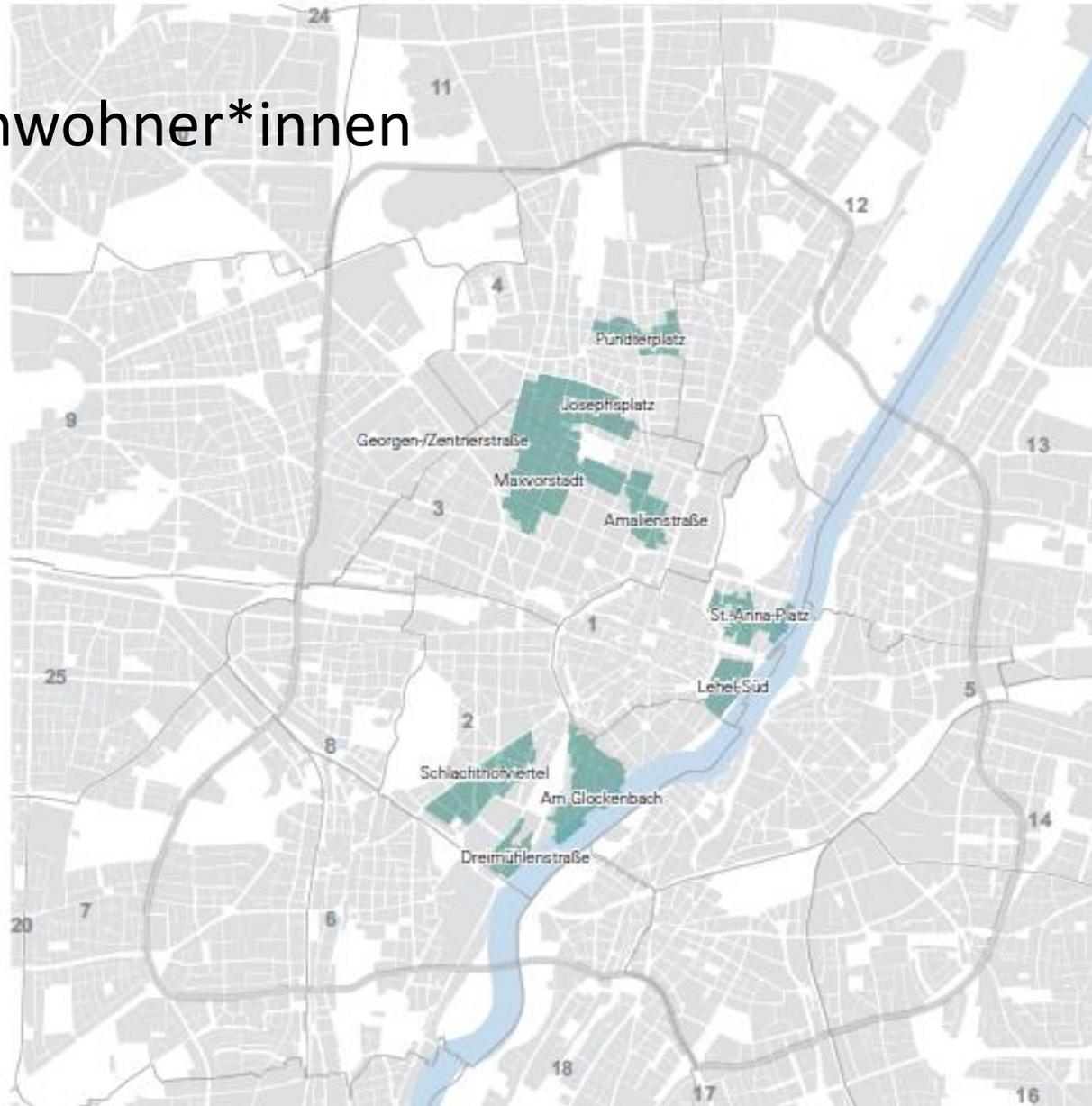


mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen



1990: 10 Erhaltungssatzungsgebiete

70.000 Einwohner*innen

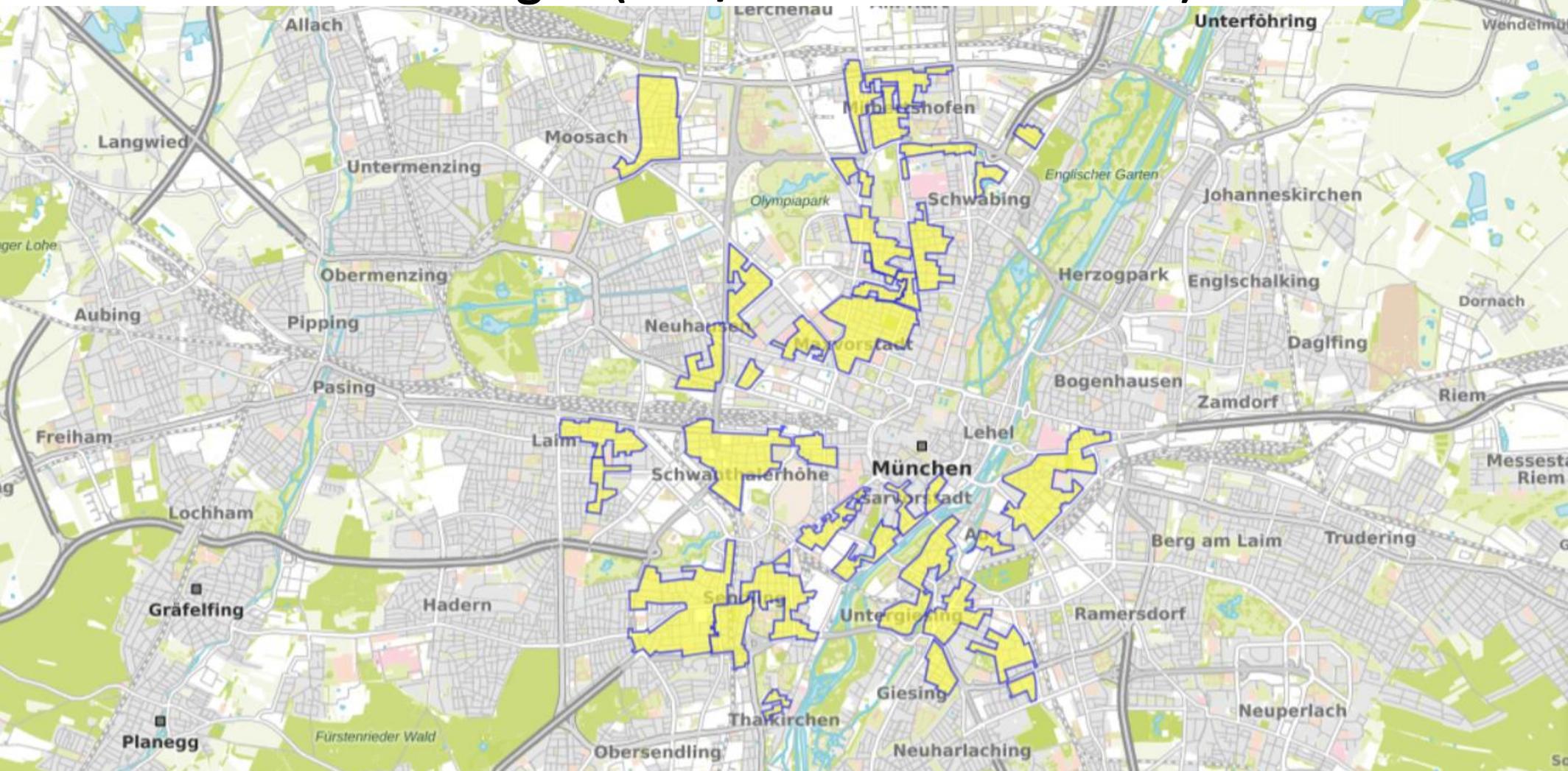


2023: 35 Erhaltungssatzungsgebiete



347.000 Einwohner*innen (ca. 1/5 der Gesamtbevölkerung)

201.000 Wohnungen (ca. 1/4 des Gesamtbestands)



**Bürgermeister*innen und
Landrät*innen der Metropolregion
München treffen sich jährlich**
um gemeinsame Herausforderungen
anzugehen (bezahlbares Wohnen,
Mobilität, Gewerbeflächen,
Grünflächen...)



**regionale
wohnungsbau
konferenz**

„Flavours“

Projekte & „Besondere Zutaten“

Städtische Wohnungsbaufäche in Freiam – Vergabe:

- 65-70 Wohnungen
- Erbbaurecht, Laufzeit 80 Jahre
- Bewerbung durch alle privaten Bauträger/Investoren möglich
- Maximale Miete: 8 €/m²
(unter 50% des durchschnittlichen Mietniveaus)
- Mieterhöhungen begrenzt

Gestiegene Baukosten, Baufinanzierungskosten, Pandemie, Krieg in der Ukraine – Wirtschaftlichkeit von KMB-Vorhaben stark gefährdet

- Koppelung des Bodenwertansatzes für ein preisreguliertes Mietmodell mit dem Preisindex für Bauleistungen
- Genossenschaften, Städt. Wohnungsbau, Private Bauträger
- Befristet für 3 Jahre
- Budget: 270 Mio. €
- Fördervolumen ca. 2.500 Wohnungen

Dachausbau-Initiative mit Genossenschaften



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung



Freiham – Langfristige Bodenpolitik



- 25.000 Einwohner*innen
- Prinzip des „Stadt-Weiterbauens“
- Inklusiver Stadtteil
- Aktive Bodenpolitik seit den 1960ern

Hild und K Architekten BDA, München mit Sergison
Bates architects LLP, London (UK) mit von Ballmoos
Krucker Architekten AG, Zürich (CH) mit Studio
Vulkan Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich (CH)

„Stelzenbau“ Dantebad – 1 Jahr zur Fertigstellung



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung



Florian Nagler
Architekten
Machbarkeitsstudie GEWOFAG
Luftbildgrundlage: Apple



- 1.800 Wohnungen, 500 Arbeitsplätze
- Ökologische Mustersiedlung
- Holzbau-Siedlung (570 Wohnungen)
- Genossenschaften & Konsortien

Herausforderungen & Chancen

- Mehr Kooperation/Konsortien der Akteure?
- Kaum noch Entwicklungsflächen?!
- Steigende Preise, sinkende Ressourcen?
- Mehr Qualität ist gut, aber schwierig & teuer
- Experimente vs. (rechtliche) Hindernisse
- Wie weit reichen unsere Instrumente?
Erreichen sie die Menschen?