



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Herrn Stadtrat Pretzl,
Herrn Stadtrat Hammer
Herrn Stadtrat Reissl
Rathaus

11.11.2024

Reaktivierung und Weiterentwicklung des Wohnraumbeschaffungsprogramm der „Sparhäuser“

Antrag Nr. 20-26 / A 03362 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Hans Hammer und Herrn StR Alexander Reissl vom 21.11.2022, eingegangen am 21.11.2022

Sehr geehrte Kollegen,

wir kommen auf Ihren Antrag zurück, mit dem Sie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zusammen mit dem Kommunalreferat aufgefordert haben, eine Neuauflage des Wohnraumbeschaffungsprogramms der „Sparhäuser“ in zeitgemäßer Form zu prüfen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

Mit Schreiben vom 27.06.2024 haben wir um eine Fristverlängerung bis zum Ende des 3. Quartals 2024 gebeten. Wir bedanken uns für Ihre Zustimmung zur Fristverlängerung.

Zu Ihrem Antrag vom 21.11.2022 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung daher auf schriftlichem Wege Folgendes mit:

Sparhäuser und Spareigentumswohnungen wurden in den 90-iger Jahren auf städtischen Grundstücken mit Erbbaurecht im unfertigen Ausbauzustand von städtischen Wohnungsgesellschaften errichtet und die neuen Eigenheimbesitzer bauten diese in Eigenleistung selbst aus. Wohnungspolitischer Kontext war ein München mit knapp 1.2 Mio. Einwohner*innen und einer letztlich sogar rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Das seinerzeitige Sparhausprogramm war eine der Initiativen, die die Stadt im Rahmen des Wohnraumbeschaffungsprogramms für die Beschleunigung der Wohnraumschaffung ergriffen hat. Intention des Sparhausprogramms war, durch stark reduzierte Baustandards und den dadurch verbilligten Baukosten gerade jungen Familien mit knappen finanziellen Mitteln die Anschaffung von (Teil-)Eigentum zu ermöglichen. Das seinerzeitige Konzept des Sparhauses bzw. der Spareigentumswohnung in 4 bis 5- geschossigen Gebäuden zeichnete sich durch einen reduzierten Förderaufwand, sehr einfache Grundrisse, günstige Konstruktionen, die Verwendung einfacherer Baustoffe sowie der Errichtung ohne Keller und Aufzüge aus.

Die damaligen Vorgaben sind auf die heutige Zeit u.a. wegen der energetischen Vorgaben nicht übersetzbar.

Nach dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) steht bereits eine differenzierte und gut funktionierende Programmlandschaft für geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau zur Verfügung. Die Förderprogramme Einkommensorientierte Förderung (EOF) und München Modell (MM) ermöglichen es berechtigten Haushalten in unteren und mittleren Einkommensgruppen preiswerte aber zugleich qualitative, nachhaltige und barrierefreie Wohnungen anzumieten. Ergänzend steht der preisgedämpfte Mietwohnungsbau für Haushalte mit einer Mietbelastung über 30 % des Haushaltseinkommens (Preisgedämpfter Mietwohnungsbau) bzw. für Zielgruppen, die besonders von der angespannten Wohnungssituation betroffen sind und zum Teil geringe Einkommen haben (= Konzeptioneller Mietwohnungsbau) zur Verfügung.

Um dem dynamischen Wandel des Wohnungsbaus und den Herausforderungen, vor denen dieser steht, bedarfsgerecht begegnen zu können, wurde mit „Wohnen in München VII“ die Umsetzung sogenannter "Wohnlabore" eingeführt. Diese umfassen eine Reihe von Pilotprojekten, in denen innovative, adaptive und sozial robuste Wohnkonzepte erprobt werden sollen. Es gilt zu untersuchen, wie ein bezahlbarer, nachhaltiger, zukunftsfähiger und qualitativ hochwertiger Wohnungsbau gestaltet werden kann, der die vielfältigen Bedürfnisse und Anforderungen verschiedener Bewohner*innen über die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes hinweg bestmöglich erfüllt. Das Konzept der „Sparhäuser“, das insbesondere auf finanzielle Leistbarkeit und Identifikation, aber auch auf Flexibilität und Variabilität abzielt, kann dabei im Rahmen dieser Wohnlabore mitgedacht und evaluiert werden.

Ganz allgemein werden auf städtischen Flächen bereits seit Jahren immer wieder innovative und auch kostensparende Wohnprojekte erprobt. Ein aktuelles Beispiel sind die Entwicklungen im sog. Kreativquartier, bei denen insbesondere Genossenschaften moderne und nachhaltige Wohnprojekte in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München verwirklichen. Ähnliche Projekte wird es auf den stadteigenen Vergabeflächen auch in Zukunft geben, wobei die Reduzierung von Kosten eine wichtige Weichenstellung für die Umsetzung der Projekte sein wird. Der Gedanke der Sparhäuser kann bei zukünftigen Ausschreibungen mitgedacht und bei Projekten der sog. Wohnlabore weiter erprobt werden. Hier müssen jedoch gangbare Wege gefunden werden, da eine flächendeckende Errichtung von Rohbauten beispielsweise durch die Münchner Wohnen aufgrund anderweitiger Kapazitätenbindung nicht möglich wäre. Auch die Fördermodelle der EOF und des München-Modells setzen eine möglichst kostensparende und wirtschaftliche Herangehensweise an Wohnprojekte voraus, vgl. Ziffer 7 WFB (2023), ohne die Qualitäten an einen zeitgemäßen Wohnungsbau zu vernachlässigen.

Schließlich wird sich auch der Interfraktionelle Arbeitskreis Wohnen unter Vorsitz von Herrn Oberbürgermeister intensiv mit der Frage des kostensparenden Bauens beschäftigen. Die im Arbeitskreis in Zusammenarbeit mit der Münchner Wohnen gewonnenen Erkenntnisse werden bei der wirtschaftlichen Umsetzung von zukünftigen Projekten berücksichtigt und weiter verstetigt.

Die im Antrag dargestellten Anregungen werden in der laufenden Verwaltungspraxis bereits berücksichtigt und in Zukunft bei städtischen Grundstücksvergaben oder Projekten der Wohnlabore noch weiter vertieft.

Eine generelle Rückkehr zum Konzept der Sparhäuser kann jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da die Schaffung von Mietwohnraum im Geschossbau das effizientere Mittel zur Bedienung der derzeitigen Wohnungsnachfrage darstellt und gerade die heutigen Anforderungen an einen nachhaltigen, qualitativen, energetisch ausgeglichenen und generationengerechten Wohnungsbau (u.a. Barrierefreiheit) nicht mehr mit dem rudimentären Wohnansätzen der Sparhäuser zu vereinbaren ist. Auch die derzeitige Förderlandschaft von Bund und Land sähen eine mögliche Unterstützung für Sparhäuser nicht vor.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ.Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin