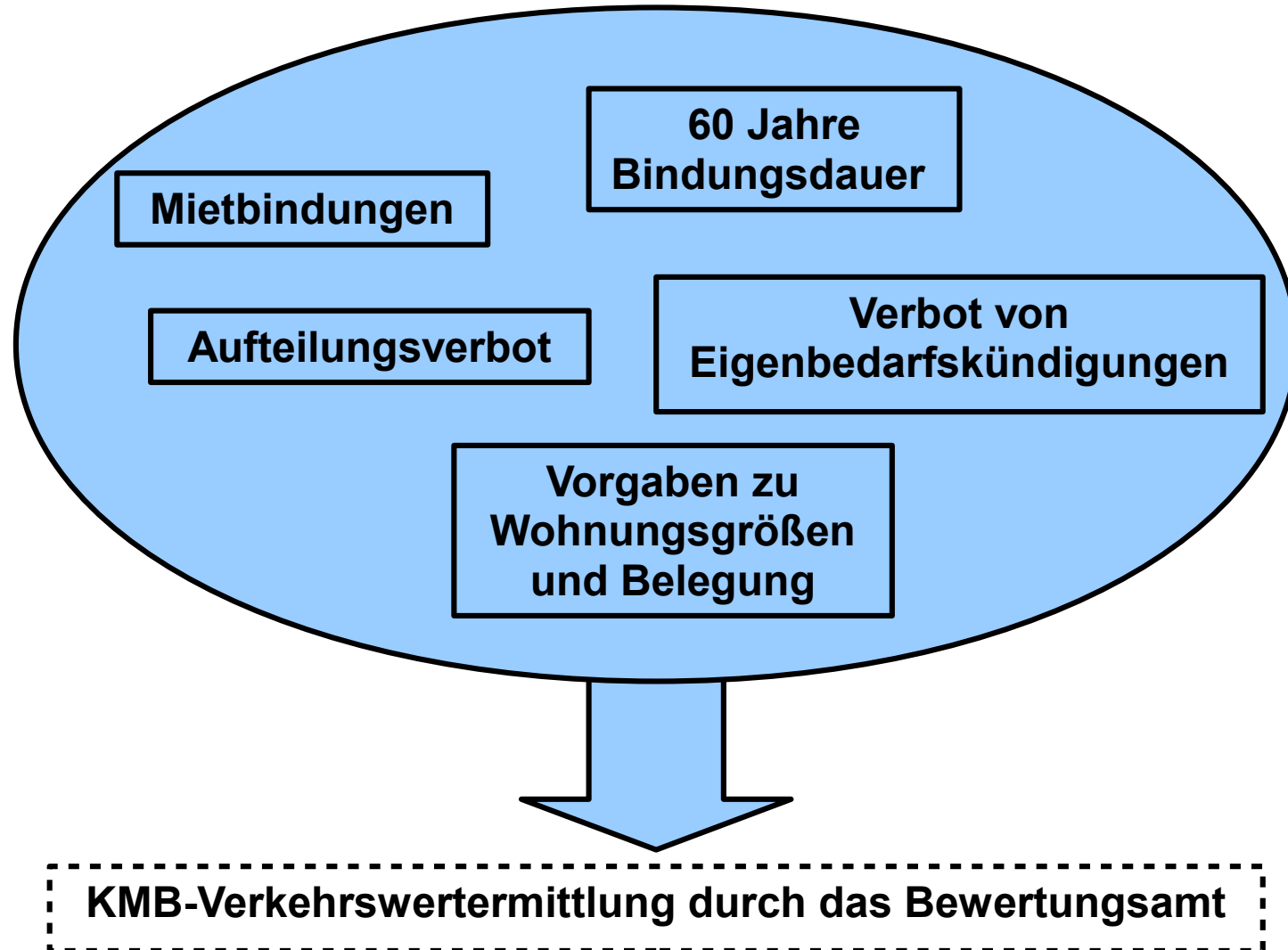




Neuerungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)

8. Fachgespräch „Miteinander bauen – miteinander wohnen“
PLAN-HA III/11 – Johannes Thim

Rückblick: KMB nach Wohnen in München VI



Erfolglose Ausschreibung für Genossenschaften in Freiham Nord (Frühjahr 2018)

Problem – spezielle Marktbedingungen – fehlende Wirtschaftlichkeit:

 **Extrem hohe Verkehrswerte (bis zu 1.420 € pro m² GF)
trotz Mietbindungen des KMB (12,50 € pro m² Wfl.)
und gestiegenen Baukosten**

Prüfung – Anpassungsmöglichkeit der Verkehrswertermittlung:

 **§ 194 BauGB: Nur objektive (wertbildende) Kriterien sind maßgeblich
für Verkehrswertermittlung, nicht die Interessen bzw. Ziele der LHM**

Folge: Notwendigkeit zur Neujustierung des KMB

Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 15508)

- Verkauf bzw. Vergabe im Erbbaurecht zu einem **Festpreis von 1.050 € pro m² GF**
- **Zielgruppenorientierung** = Vergabe von mindestens 60 % der entstehenden KMB-Wohneinheiten eines Bauvorhabens an konkrete Zielgruppen
- **Höchstmiete = 13,50 € netto kalt pro m² Wfl. mit Mietpreiskriterium**
- **80 Jahre** Bindungsdauer

Sonstige Vorgaben zur Sicherstellung bezahlbarer Mietwohnungen

- Fünf Jahre nach Erstvermietung Ausschluss einer Mieterhöhung, keine Nachholung
- Mietanpassung nach Lebenshaltungskostenindex, höchstens jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
- Vorgaben zu den Wohnungsgrößen und zu einer angemessenen Belegung
- Aufteilungsverbot
- Verbot der Eigenbedarfskündigung

Neu: Zielgruppen und soziale Konzeption

Vergabe von mindestens 60 % der entstehenden KMB-Wohnungen an folgende Zielgruppen:

- **Beschäftigte in Mangelberufen insbesondere in der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie in der freien Wohlfahrtspflege**
und / oder
- **Kleinhaushalte mit speziellen Wohnformen**
und / oder
- **spezifische Wohnprojekte/Wohnformen**
und / oder
- **Haushalte, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze, resultierend aus der Obergrenze der staatlichen Wohnraumförderung (Art. 11 BayWoFG bzw. Einkommensstufe III gemäß Nr. 19.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012) Stufe III + 50 %, erfüllen.**



Erhalt der „Münchner Mischung“ durch Vergabe von Wohnungen an breite Schichten der Bevölkerung.



	2016 (WiM VI)	2019 (Fortschreibung)
Bindungsdauer	60 Jahre	80 Jahre
Grundstückswert	KMB-Verkehrswert	Festpreis (1.050 €/m² GF)
Miete	Festlegung 12,00 – 14,50 €/m ² Wfl.	Höchstmiete 13,50 €/m² Wfl. (Mietpreismodell)
Zielgruppen	-/-	Mind. 60% der KMB- Wohneinheiten



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!